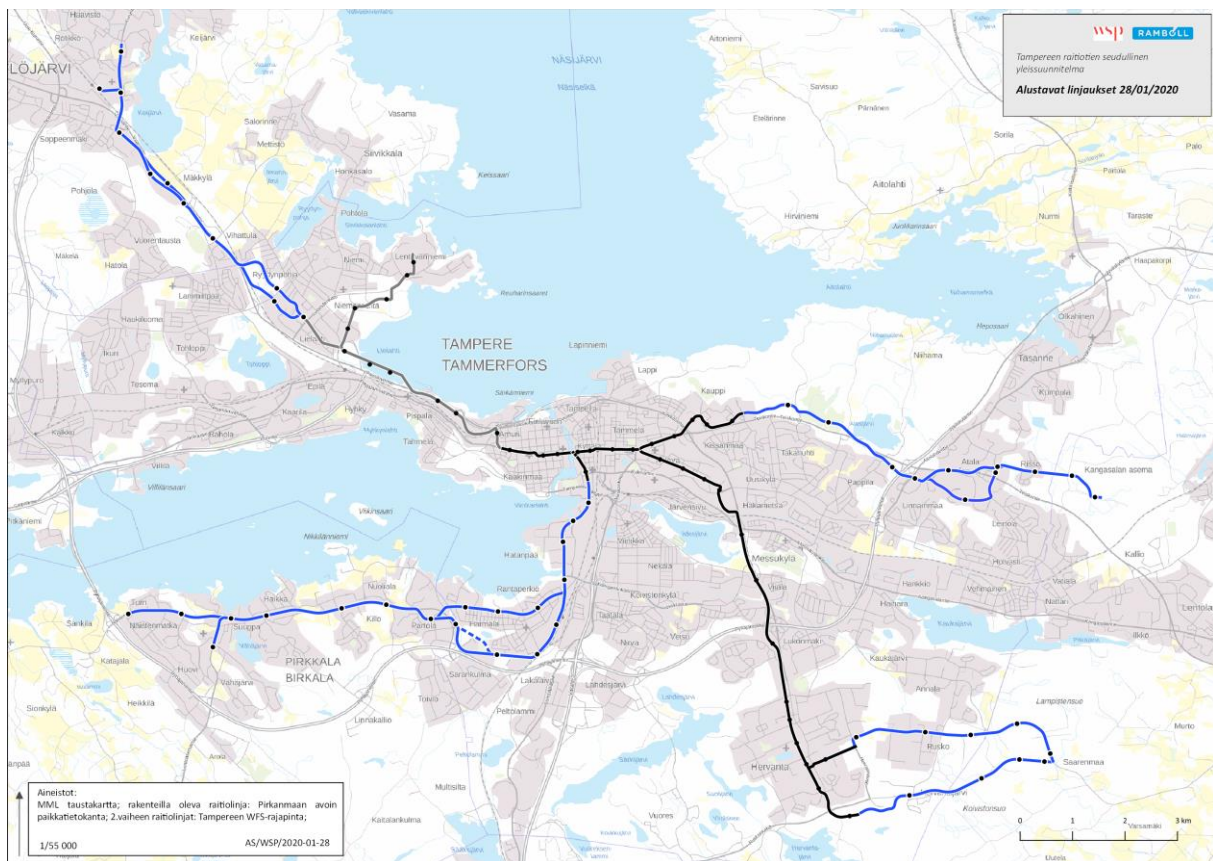


TAMPEREEN KAUPUNKI, PIRKKALAN KUNTA, YLÖJÄRVEN KAUPUNKI

TAMPEREEN SEUTURATIKAN KIINTEISTÖTALOUDELLINEN ANALYYSI

OSA 1: KUNTIEN MAANOMISTUKSEN TUOTTOPOTENTIAALI

11.5.2020



Sisällysluettelo

1. Työn sisältö	3
2. Laskennan periaatteet	4
2.1. Maankäytön potentiaalueet.....	4
2.2. Kuntien maanomistus.....	7
Pirkkalan linjaus	8
Saarenmaan linjaus.....	9
Lamminrahkan linjaus	10
Ylöjärven linjaus	11
2.3. Nykyhintataso	12
2.4. Ratikan vaikutus nykyhintatasoon	14
2.5. ARA-rakentaminen	15
3. Maankäyttötulot.....	17
3.1. Pirkkalan linjaus	17
3.2. Saarenmaan linjaus	19
3.3. Lamminrahkan linjaus	20
3.4. Ylöjärven linjaus	21
4. Johtopäätökset.....	23

1. Työn sisältö

Tampereen seudullisesta raitiotiestä parhaillaan laaditaan yleissuunnitelmaa neljälle laajenemissuunnalle. Marraskuussa 2019 kunnan- ja kaupunginhallitukset valitsivat kullakin ratahaaralla kaksi vaihtoehtoa jatkosuunnitteluun. Tampereen kaupunginhallituksen käsittelyssä 11.11.2019 pohdittiin, että seaturatikan jatkoilta olisi aiheellista tehdä kiinteistötaloudellinen analyysi kaupungin omistamilta maa-alueilta. Tällöin saataisiin alustavaa tietoa tulonmuodostuksesta kaupungin omistamien maiden kehittämisessä siltä osin, kun maanomistus kytkeytyy ratikkaverkkoon.

Tampereen ratikan kiinteistötaloudellisessa analyysissä tutkitaan maanhinnan muodostumista ratikkaverkon laajennuksen alueella ja sen pohjalta maankäyttötuloja ratikan maankäytön potentiaali-alueilla Tampereella, Pirkkalassa ja Ylöjärvellä. Maankäyttötulot arvioidaan selvityksessä ratikkalinjoittain ja tulot esitetään kaikilta linjausvaihtoehtoyhdistelmiltä kunnittain.

Työssä keskitytään siis kunnan omistamiin maihin ja niistä syntyvään tuottopotentiaaliin. Seuraavassa työvaiheessa on tarkoitus tutkia maankäytön kehittämisestä syntyvää tuottopotentiaalia yksityisten omistamilla maa-alueilla. Kolmannessa vaiheessa on mahdollista selvittää infrarakentamisen kustannuksia sekä kokonaistaloudellisia vaikutuksia kuntatalouteen.

Kiinteistötaloudellisen analyysin toimeksiantajana ovat Tampereen kaupunki, Pirkkalan kunta ja Ylöjärven kaupunki. Työ tehdään WSP Finland Oy:n ja Ramboll Oy:n yhteistyössä lisätyönä Tampereen seaturatikan yleissuunnitelmaan.

Kiinteistötaloudellisen analyysin ohjausryhmä:

Ulla Tiilikainen	Tampereen kaupunki
Heli Toukoniemi	Tampereen kaupunki
Pia Hastio	Tampereen kaupunki
Matti Jääskeläinen	Pirkkalan kunta
Esko Hyytinen	Ylöjärven kaupunki

WSP ja Rambollin asiantuntijaryhmä:

Tuomas Santasalo	WSP
Heikki Lonka	WSP
Anne Kääriä	Ramboll
Tuija Pakkanen	WSP
Katja Koskela	WSP

11.5.2020

2. Laskennan periaatteet

Työssä selvitetään Tampereen seuturatikan maankäyttöpotentiaalien myötä syntyviä maankäyttötuloja kuntien omistamilla mailla seuraavin periaattein ja oletuksin:

- Laskenta kohdistuu kuntien tällä hetkellä omistamille maa-alueille. Laskennassa ei oteta huomioon tulevaisuuden suunnitelmia mahdollisista maakaupoista, muuta kuin jo Ylöjärven kaupunginhallituksen kokouksessa (30.3.2020) päätetyt maakaupat.
- Työssä keskitytään uusien, tiivistyvien ja uudistuvien alueiden uuden rakentamisen potentiaaliin. Tarkastelussa ei ole mukana jo rakennettujen alueiden arvonnousua.
- Maankäytön potentiaalialueet on saatu Tampereen seudun ratikan yleissuunnitelman vaikutusten arviointityöstä. Selvityksessä ei arvioida, miten maankäyttö kehittyisi ilman ratikkaa.
- Maankäyttötulot selvitetään AK, AP ja K-alueilla, joiden rakennuspotentiaali voidaan määrittää lähtötietoaineistosta. Y-tonttien kerrosalaa ei aineiston pohjalta voida määrittää.
- Rakennusoikeuden arvot perustuvat toteutuneiden kauppojen perusteella määritettyyn hintatasoon, kun se on ollut kauppahinta-aineiston pohjalta mahdollista selvittää. Jos kauppoja ei ollut tehty perustuu arvo hintasuhdemenetelmällä määritettyyn hintatasoon tai Tampereen asuintonttien vyöhykehintoihin.
- Rakennusoikeuden arvoa korotetaan ratikan vaikutuksesta 3 prosentilla.
- Oletuksena on, että 30 % Tampereen maille sekä 20 % Pirkkalan ja Ylöjärven maille sijoittuvasta asuinkerrostalorakentamisesta on valtion tukemaa asuntotuotantoa.
- ARA-tontteja hinnoiteltaessa on noudatettu ARA-ohjeistuksen mukaisia vyöhykkeittäisiä enimmäishintoja, joita korotetaan ratikan vaikutuksesta Tampereella 10 % ja muissa kunnissa 3 %.
- Työssä ei oteta huomioon toteuttamisen aikataulua tai hintojen ajallista kehitystä. Työssä huomioidaan ainoastaan ratikan rakentamisen vaikutus rakennusoikeuden nykyhintaan.

Seuraavissa kappaleissa esitetään tarkemmin laskennassa käytetyt periaatteet ja oletukset.

2.1. Maankäytön potentiaalialueet

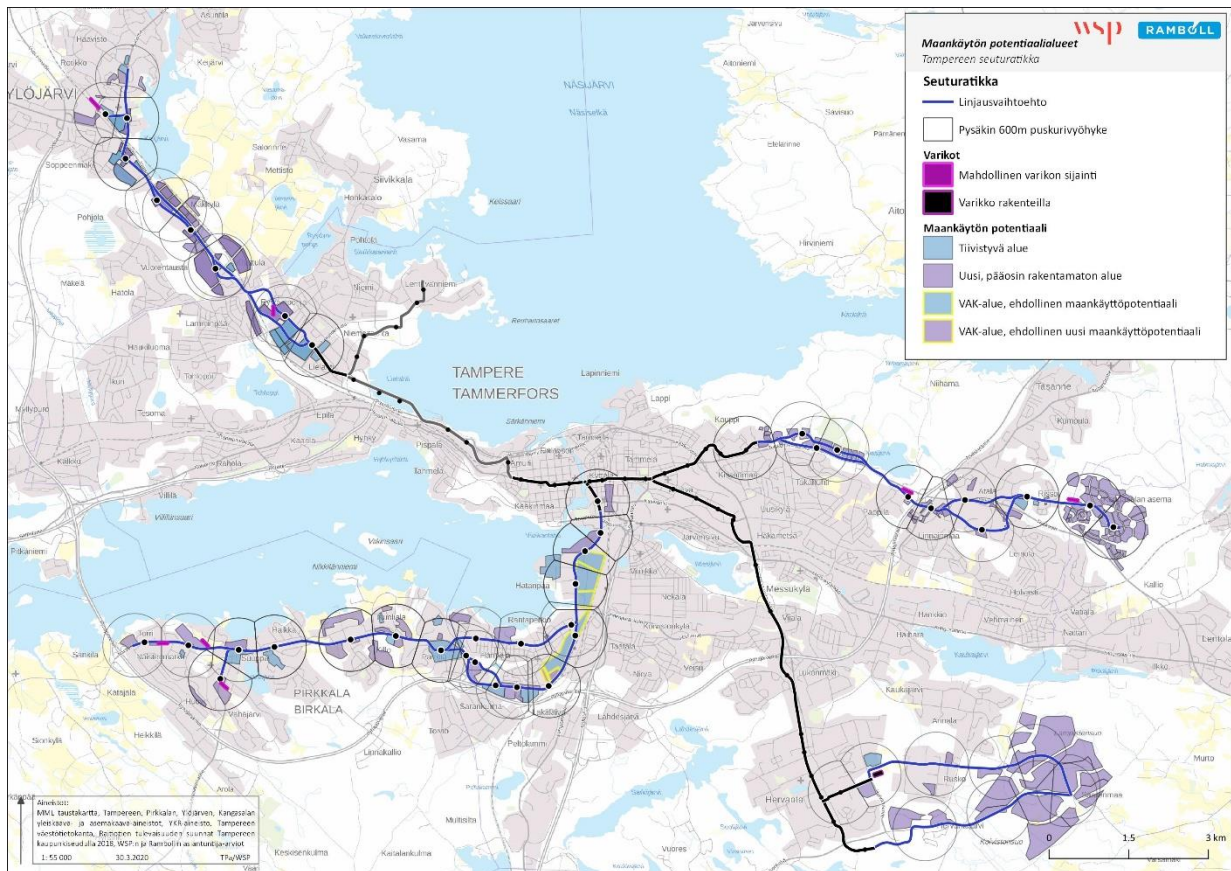
Ratikan tulo Tampereen seudulle lisää maankäytön potentiaalia kunnissa. Tampereen seuturatikan yleissuunnitelmaan sisältyvässä vaikutusten arviointityössä on arvioitu maankäytön potentiaalia seuturatikan vaikutusalueella. Työssä on tarkasteltu alueita, jotka sijaitsevat kokonaan tai osittain 600 metrin vyöhykkeillä suunniteltujen pysäkkien ympäristöissä ja joille on arvioitu kohdentuvan uutta asuntorakentamista ja/tai uutta toimitilarakentamista.

Tampereen seuturatikan potentiaali on laadittu yhteistyössä Rambollin ja WSP:n kanssa osana Tampereen seuturatikkahankkeessa marraskuun 2019 ja maaliskuun 2020 välisenä aikana. Aineisto on arvioitu yhdessä Pirkkalan kunnan, Ylöjärven, Tampereen ja Kangasalan kaupunkien kanssa ja potentiaalialueet on etsitty kartalta peilaten niitä nykyiseen maankäyttöön ja käymällä läpi kunkin linjauksen yleiskaavat sekä asemakaavoja valituin kohdin. Kapasiteetin volyymin arvioimiseen ja validointiin on käytetty esisijaisesti tiiviitä keskusteluita ja työpajoja kunnan ja kunkin kaupungin maankäytön asiantuntijoiden kanssa sekä aiempia selvityksiä mm. VAK-alueelta.

Maankäytön potentiaalialueet on muodostettu digitoimalla kehitettävä alue, ja alueelle annettiin luokaksi joko uusi, pääosin rakentamaton alue, mikäli alueen ei tulkittu olevan asumis-

11.5.2020

teollisuus-, työpaikka-alue tai suojeltu tai muulla tavoin rajattu alue. Jo etuudestaan kaupunki-rakennetta sisältävät alueet, jotka ovat kaavoilla merkitty kehitettäväksi alueeksi, luokiteltiin tiivistyväksi alueeksi. Alueille laskettiin pinta-ala, annettiin tontin mukainen tehokkuusluku (e-luku), ja laskettiin työpaikka- ja asukasmäärät aina käyttötarkoituksen mukaan. Esimerkiksi Pirkkalan alueella yhtä asukasta tai työpaikkaa kohden laskettiin 50 k-m² (muutama alue pois lukien). Tiivistyville alueille otettiin huomioon jo alueella sijaitseva väestö, joka saatiin pistetiedostona kultakin kunnalta, sekä työpaikkatiedot, jotka arvioitiin pinta-alan mukaisella osittamismenetelmällä kullekin tiivistyväälle potentiaalialueelle YKR-aineiston mukaan.



Maankäytön potentiaalialueet Tampereen seuturatikan varrella 600 m:n vyöhykkeellä pysäkeistä

Kiinteistötaloudellisissa analyysissä on käytetty vaikutusten arviointityöstä saatuja maankäytön suunnittelussa todettuja potentiaalialueita. Selvitys ei pidä sisällään arvioita, miten maankäyttö kehittyisi ilman ratikkaa.

Maankäytön potentiaalialueita on tarkasteltu linjauksittain ja kaikki linjausvaihtoehtojen yhdistelmät on otettu mukaan tarkasteluun. Paikoin maankäytön potentiaalialueissa ei kuitenkaan vaihtoehtojen välillä ole eroja, jos linjaukset ja pysäkit ovat hyvin lähekkäin. Maankäytön potentiaalialueita on tarkasteltu 600 metrin leikatulla vyöhykkeellä pysäkeistä, ja osittain pysäkki-vyöhykkeet menevät eri linjoilla päällekkäin.

11.5.2020

Maankäytön potentiaali kunnittain Pirkkalan linjauksilla

K-m ²			Maankäytön potentiaali yhteensä
	Tampere	Pirkkala	
VE Ilmailunkatu + VE Terveyskeskus	1 893 000	899 000	2 792 000
VE Ilmailunkatu + VE Turri	1 893 000	974 000	2 868 000
VE Messukeskus + VE Terveyskeskus	1 893 000	899 000	2 792 000
VE Messukeskus + VE Turri	1 893 000	974 000	2 868 000
VE Nuolialantie + VE Terveyskeskus	1 304 000	899 000	2 202 000
VE Nuolialantie + VE Turri	1 304 000	974 000	2 278 000

Messukeskuksen linjaus ei eroa maankäytön potentiaalialueiden osalta Ilmailukadun linjauksesta Ilmailukadun ja Nuolialantien vaihtoehtojen ero näkyy ainoastaan Tampereen puolella Turrin ja Terveyskeskuksen linjausten ero näkyy ainoastaan Pirkkalassa

Maankäytön potentiaali kunnittain Saarenmaan linjauksilla

K-m ²			Maankäytön potentiaali yhteensä
	Tampere	Kangasala	
VE Kauhakorvenkatu	142 000	726 000	868 000
VE Kehätie	129 000	503 000	632 000

Maankäytön potentiaali kunnittain Lamminrahkan linjauksilla

K-m ²			Maankäytön potentiaali yhteensä
	Tampere	Kangasala	
VE Mäentakusenkatu + VE Teiskontie	781 000	685 000	1 466 000
VE Mäentakusenkatu + VE Tenniskatu	876 000	685 000	1 561 000
VE Piettasenkatu + VE Teiskontie	790 000	685 000	1 475 000
VE Piettasenkatu + VE Tenniskatu	886 000	685 000	1 571 000

Maankäytön potentiaali kunnittain Ylöjärven linjauksilla

K-m ²			Maankäytön potentiaali yhteensä
	Tampere	Ylöjärvi	
VE Kantatie + VE Ryydynpohja + VE Asema	421 000	857 000	1 279 000
VE Kantatie + VE Ryydynpohja + VE Kirkko	421 000	910 000	1 332 000
VE Kantatie + VE Radanvarsi + VE Asema	421 000	857 000	1 279 000
VE Kantatie + VE Radanvarsi + VE Kirkko	421 000	910 000	1 332 000
VE Mikkolantie + VE Ryydynpohja + VE Asema	421 000	857 000	1 279 000
VE Mikkolantie + VE Ryydynpohja + VE Kirkko	421 000	910 000	1 332 000
VE Mikkolantie + VE Radanvarsi + VE Asema	421 000	857 000	1 279 000
VE Mikkolantie + VE Radanvarsi + VE Kirkko	421 000	910 000	1 332 000

Linjausten välillä on eroa maankäytön potentiaalialueissa ainoastaan kirkon ja aseman linjauksen välillä Kantatien ja Mikkolantien linjausten välillä ei ole eroa Ryydynpohjan ja Radanvarren välillä ei ole eroa

11.5.2020

Maankäytön potentiaalien lähtötietoaineisto sisältää potentiaaliset alueet, aluetehokkuudet, nykyisten sekä tulevien asukkaiden ja työpaikkojen määrät sekä alueen maankäytön kerrosalan. Lähtötietoaineistossa maankäyttöluokkia ei ole arvioitu, joten maankäytön potentiaalisen kerrosalan arviointi maankäyttöluokkiin (AK, AP ja K) on tehty tässä työssä. Maankäyttöluokkaan vaikuttaa alueen asukkaiden ja työpaikkojen määrät sekä aluetehokkuus. Lähtötietoaineistossa ei ollut saatavilla tarkempaa tietoa Y-alueiden erittelemiseen.

Periaatteet maankäytön potentiaalialueiden kerrosalan jaosta maankäyttöluokkiin AK, AP ja K:

- Jos alueella on vain työpaikkoja, maankäyttö = K.
- Jos alueella on vain asumista, maankäyttö = AK tai AP aluetehokkuuden mukaan arvioituna.
- Jos alueella on vain vähän työpaikkoja ja enemmän asukkaita, oletetaan että työpaikat sijoittuvat asuinkerrostalojen maantasokerrokseen ja maankäyttö = AK.
- Jos alueella on sekä työpaikkoja että asumista suunnilleen yhtä paljon, maankäyttö = AK ja K asuntojen ja työpaikkojen suhteen mukaan.

Maankäytön potentiaalialueita tarkastellaan maankäyttöluokittain kunnan omistamilla mailla seuraavassa luvussa.

2.2. Kuntien maanomistus

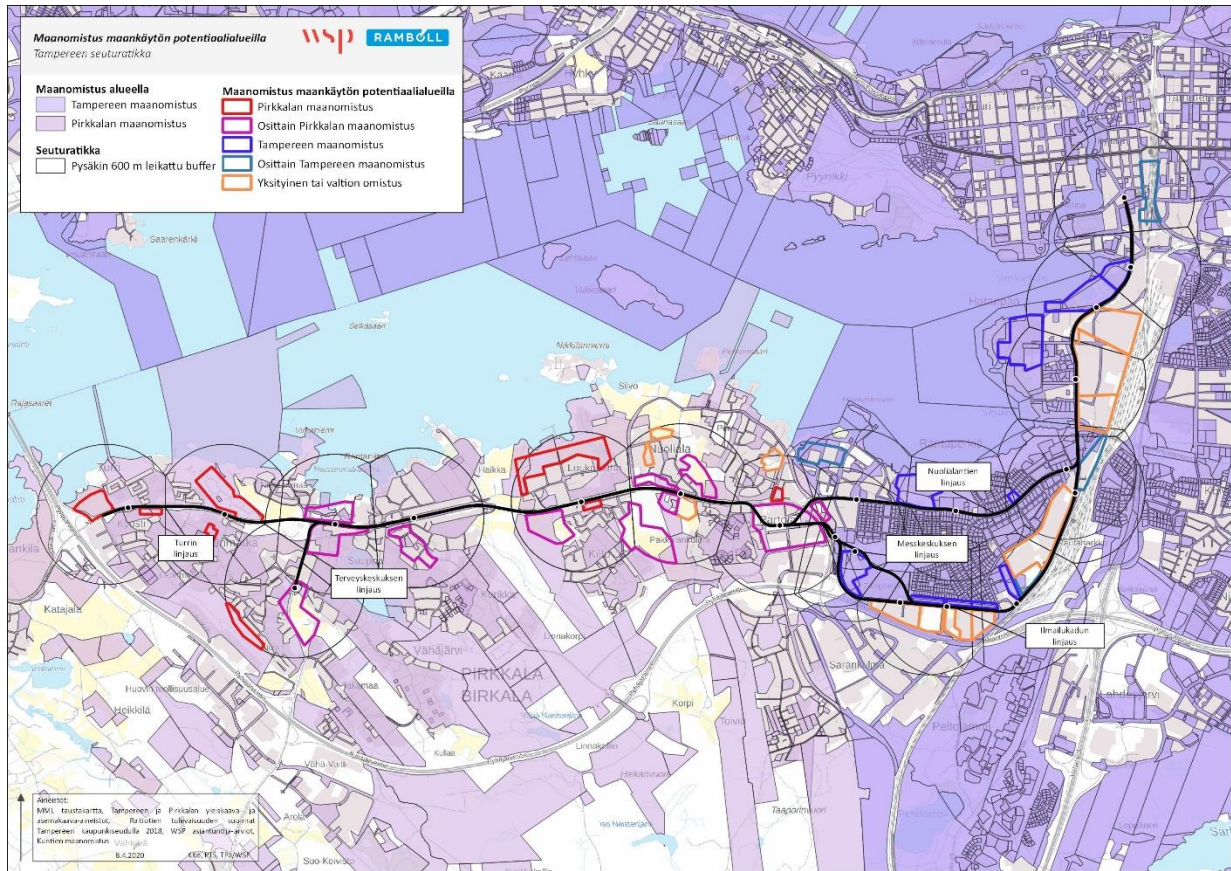
Työssä tarkastellaan maankäyttötuloja kuntien omistamilla mailla. Tarkastelussa ovat mukana ne maankäytön potentiaalialueet, joissa on kuntien maanomistusta joko kokonaan tai osittain.

Kun kunta omistaa maankäytön potentiaalialueesta osan, on kunnan osuus maankäytön potentiaalialueen kerrosalasta arvioitu suuntaa-antavasti oimituksen pinta-alaosuuden mukaan. Poikkeuksena, jos lähes koko potentiaalialue on kunnan omistama, on alueen potentiaali osoitettu kokonaan kunnalle, tai jos maankäytön potentiaalialueella on vain vähäisesti kunnan omistusta, on alue jätetty tarkastelun ulkopuolelle.

Laskenta kohdistuu kuntien tällä hetkellä omistamille maa-alueille. Ylöjärvellä on lisäksi otettu huomioon kaupungin hallituksen tekemä päätös (30.3.2020) uusista maakaupoista ratikkareitin varrella, vaikka päätös ei vielä ole lainvoimainen. Muutoin ei laskennassa oteta huomioon tulevaisuuden suunnitelmia mahdollisista maakaupoista.

11.5.2020

Pirkkalan linjaus



Maankäytön potentiaali-alueet ja kuntien maanomistus Pirkkalan linjauksella

Maankäytön potentiaali Tampereella

Pirkkalan linjaus

K-m ²	Yhteensä	Tampereen omistamilla mailla			
		AK	AP	K	Yhteensä
VE Ilmailunkatu + VE Terveyskeskus	1 893 000	249 000	0	243 000	492 000
VE Ilmailunkatu + VE Turri	1 893 000	249 000	0	243 000	492 000
VE Messukeskus + VE Terveyskeskus	1 893 000	249 000	0	243 000	492 000
VE Messukeskus + VE Turri	1 893 000	249 000	0	243 000	492 000
VE Nuolialantie + VE Terveyskeskus	1 304 000	248 000	0	207 000	455 000
VE Nuolialantie + VE Turri	1 304 000	248 000	0	207 000	455 000

Messukeskuksen linjaus ei eroa maankäytön potentiaali-alueiden osalta Ilmailukadun linjauksesta

Ilmailukadun ja Nuolialantien vaihtoehtojen ero näkyy ainoastaan Tampereen puolella

Turriin ja Terveyskeskuksen linjausten ero näkyy ainoastaan Pirkkalassa

11.5.2020

Maankäytön potentiaali Pirkkalassa

Pirkkalan linjaus

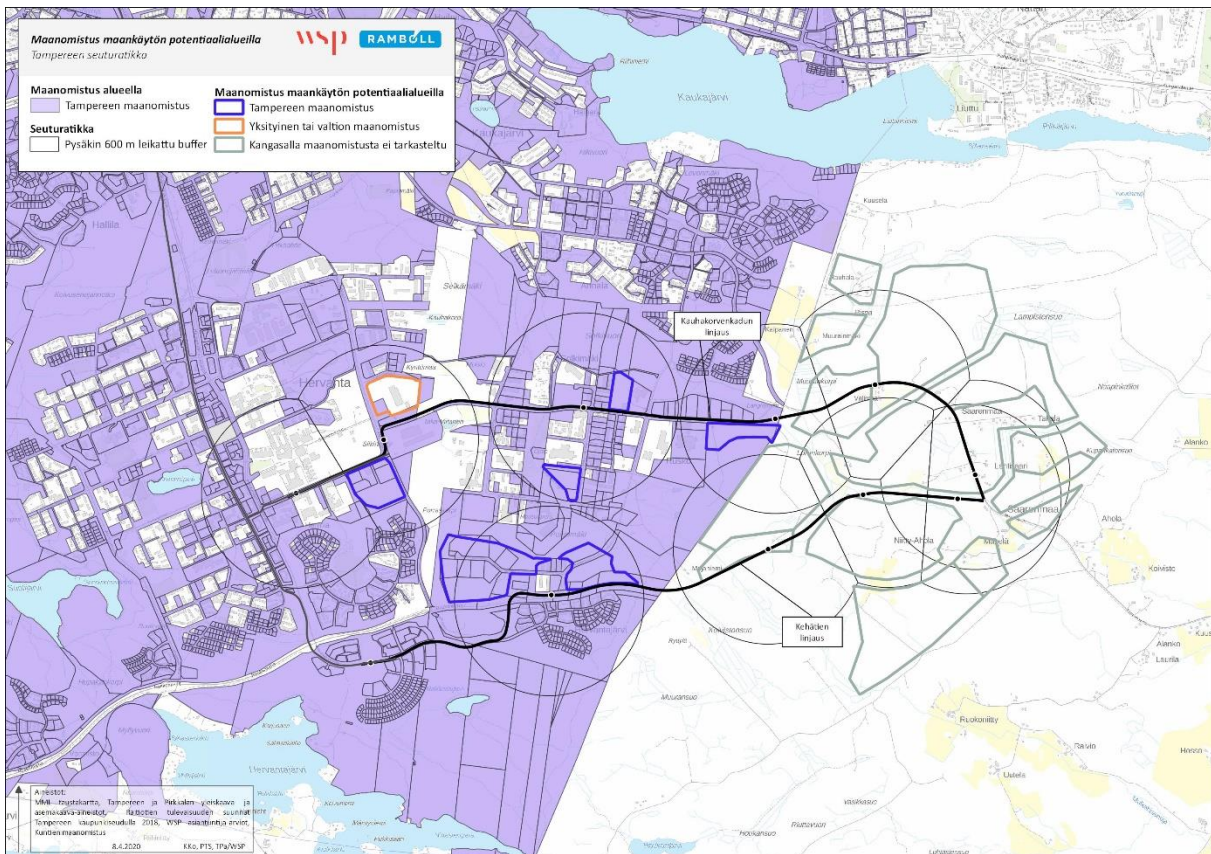
K-m ²	Pirkkalan omistamilla mailla				
	Yhteensä	AK	AP	K	Yhteensä
VE Ilmailunkatu + VE Terveyskeskus	899 000	272 000	84 000	71 000	426 000
VE Ilmailunkatu + VE Turri	974 000	400 000	78 000	66 000	544 000
VE Messukeskus + VE Terveyskeskus	899 000	272 000	84 000	71 000	426 000
VE Messukeskus + VE Turri	974 000	400 000	78 000	66 000	544 000
VE Nuolialantie + VE Terveyskeskus	899 000	272 000	84 000	71 000	426 000
VE Nuolialantie + VE Turri	974 000	400 000	78 000	66 000	544 000

Messukeskuksen linjaus ei eroa maankäytön potentiaalialueiden osalta Ilmailukadun linjauksesta

Ilmailukadun ja Nuolialantien vaihtoehtojen ero näkyy ainoastaan Tampereen puolella

Turrin ja Terveyskeskuksen linjausten ero näkyy ainoastaan Pirkkalassa

Saarenmaan linjaus



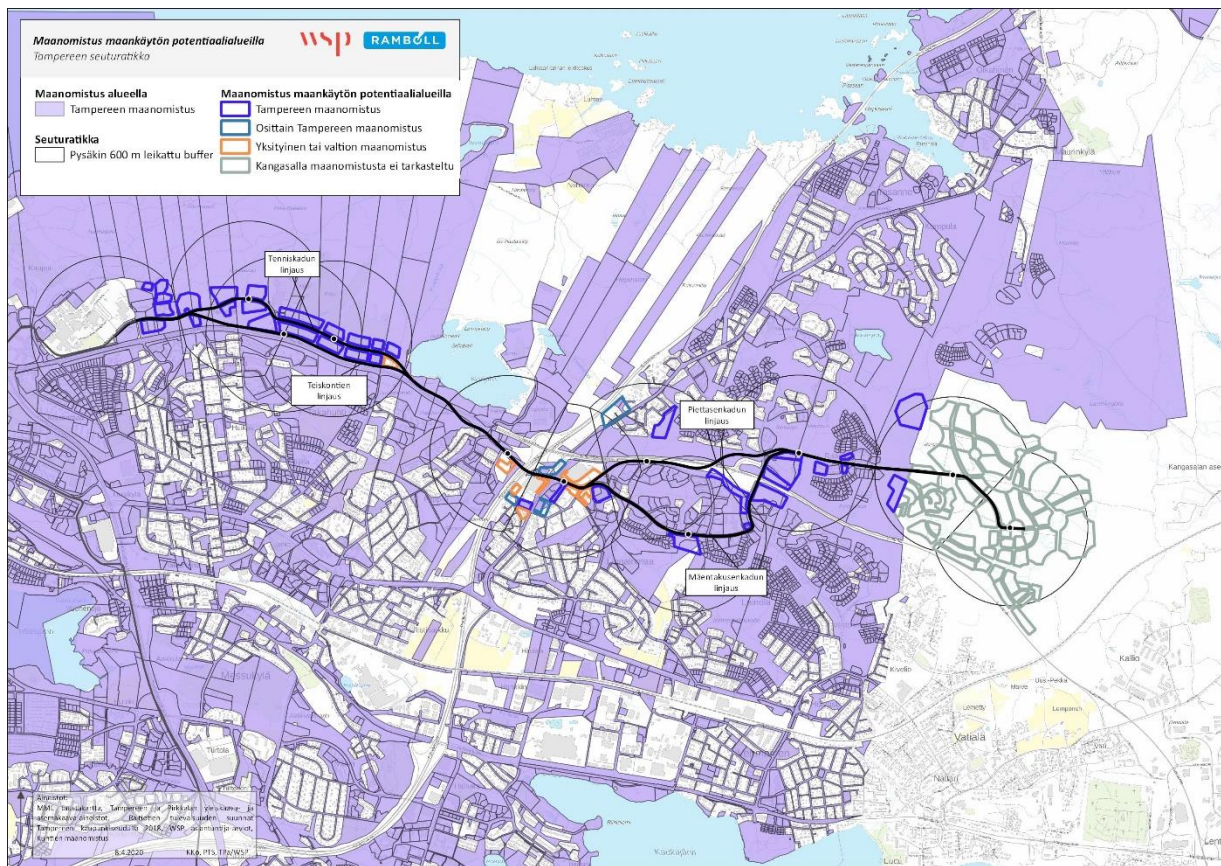
11.5.2020

Maankäytön potentiaali Tampereella

Saarenmaan linjaus

K-m ²	Tampereen omistamilla mailla				
	Yhteensä	AK	AP	K	Yhteensä
VE Kauhakorvenkatu	142 000	0	0	109 000	109 000
VE Kehätie	129 000	0	0	129 000	129 000

Lamminrahkan linjaus



Maankäytön potentiaalialueet ja kuntien maanomistus Lamminrahkan linjauksella

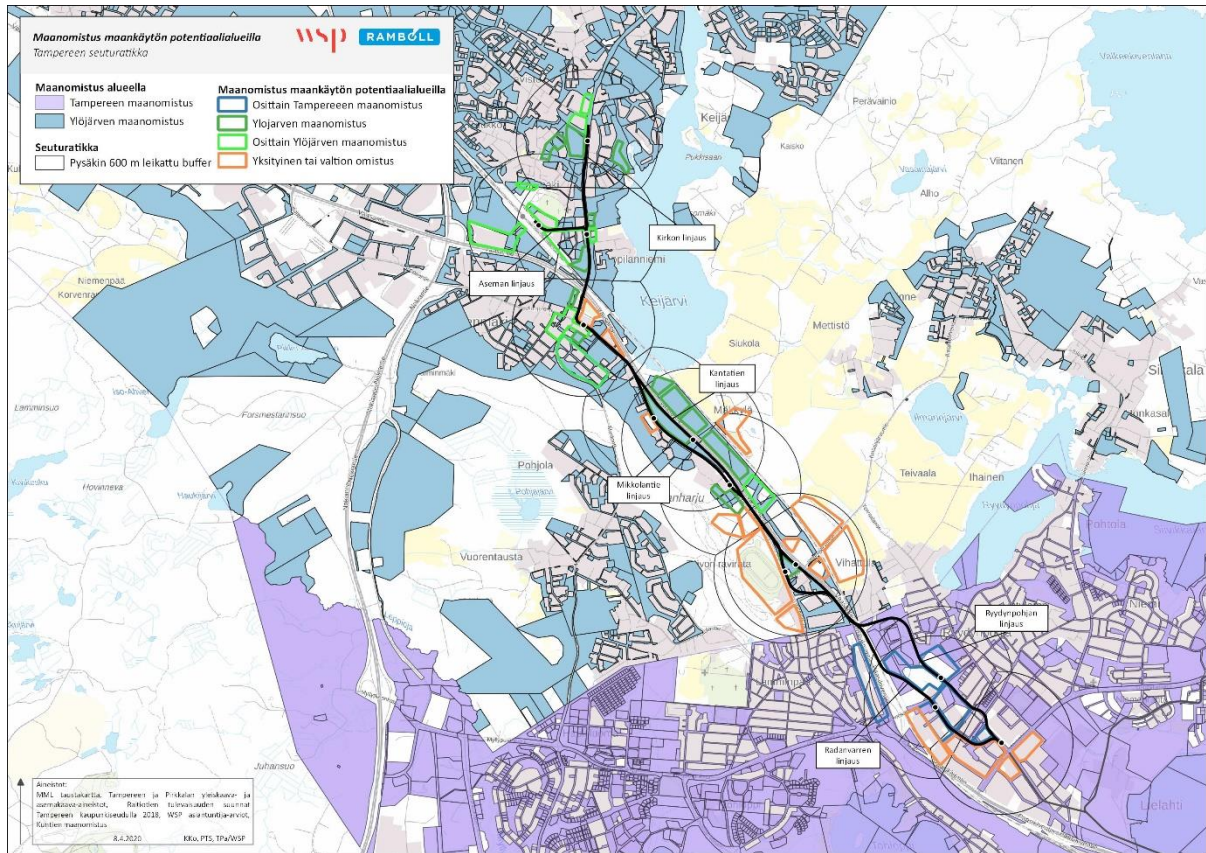
Maankäytön potentiaali Tampereella

Lamminrahkan linjaus

K-m ²	Tampereen omistamilla mailla				
	Yhteensä	AK	AP	K	Yhteensä
VE Mäntäkusenkatu + VE Teiskontie	781 000	355 000	23 000	264 000	641 000
VE Mäntäkusenkatu + VE Tenniskatu	876 000	428 000	23 000	274 000	725 000
VE Piettasenkatu + VE Teiskontie	790 000	335 000	33 000	274 000	641 000
VE Piettasenkatu + VE Tenniskatu	886 000	409 000	33 000	284 000	725 000

11.5.2020

Ylöjärven linjaus



Maankäytön potentiaali-alueet ja kuntien maanomistus Ylöjärven linjauksella

Maankäytön potentiaali Tampereella

Ylöjärven linjaus

K-m ²	Yhteensä	Tampereen omistamilla mailla			
		AK	AP	K	Yhteensä
VE Kantatie + VE Ryydynpohja + VE Asema	421 000	41 000	0	37 000	78 000
VE Kantatie + VE Ryydynpohja + VE Kirkko	421 000	41 000	0	37 000	78 000
VE Kantatie + VE Radanvarsi + VE Asema	421 000	41 000	0	37 000	78 000
VE Kantatie + VE Radanvarsi + VE Kirkko	421 000	41 000	0	37 000	78 000
VE Mikkolantie + VE Ryydynpohja + VE Asema	421 000	41 000	0	37 000	78 000
VE Mikkolantie + VE Ryydynpohja + VE Kirkko	421 000	41 000	0	37 000	78 000
VE Mikkolantie + VE Radanvarsi + VE Asema	421 000	41 000	0	37 000	78 000
VE Mikkolantie + VE Radanvarsi + VE Kirkko	421 000	41 000	0	37 000	78 000

Linjausten välillä on eroa maankäytön potentiaali-alueissa vain kirkon ja aseman linjauksen välillä Ylöjärven kunnan puolella. Kantatien ja Mikkolantien linjausten välillä ei ole eroa. Ryydynpohjan ja Radanvarren välillä ei ole eroa. Näin ollen Tampereella ei linjausten välillä ole eroa.

11.5.2020

Maankäytön potentiaali Ylöjärvellä

Ylöjärven linjaus

K-m ²	Yhteensä	Ylöjärven omistamilla mailla			
		AK	AP	K	Yhteensä
VE Kantatie + VE Ryydynpohja + VE Asema	857 000	195 000	17 000	69 000	281 000
VE Kantatie + VE Ryydynpohja + VE Kirkko	910 000	238 000	21 000	79 000	338 000
VE Kantatie + VE Radanvarsi + VE Asema	857 000	195 000	17 000	69 000	281 000
VE Kantatie + VE Radanvarsi + VE Kirkko	910 000	238 000	21 000	79 000	338 000
VE Mikkolantie + VE Ryydynpohja + VE Asema	857 000	195 000	17 000	69 000	281 000
VE Mikkolantie + VE Ryydynpohja + VE Kirkko	910 000	238 000	21 000	79 000	338 000
VE Mikkolantie + VE Radanvarsi + VE Asema	857 000	195 000	17 000	69 000	281 000
VE Mikkolantie + VE Radanvarsi + VE Kirkko	910 000	238 000	21 000	79 000	338 000

Linjausten välillä on eroa maankäytön potentiaali-alueissa ainoastaan kirkon ja aseman linjauksen välillä

Kantatien ja Mikkolantien linjausten välillä ei ole eroa

Ryydynpohjan ja Radanvarren välillä ei ole eroa

2.3. Nykyhintataso

Nykyhintatasoa selvitettiin toteutuneiden AK-, AP- ja K-tonttien kauppojen perusteella. Maanmittauslaitoksen Kiinteistötietopalvelusta haettiin kauppoja ajanjaksolta 2015/1 – 2020/3 ratiikan vaikutusalueelta ja sen läheisyydestä. Aloituskokouksessa sovittu mukaisesti selvitettiin ainoastaan kauppoja, joissa myyjänä ei ollut kunta. Myös sukulaisten väliset kaupat rajattiin haun ulkopuolelle.

Kauppahinta-aineiston perusteella todettiin, että yksityisten välisiä kauppoja oli tehty lähinnä AP-tonteista. Toimeksiantoon ei kuulunut kiinteistöarviointien laatiminen, ainoastaan toteutuneiden kauppojen hintatason selvittäminen. Tämän vuoksi selvityksessä päädyttiin käyttämään AK-tonttien hintatason määrittämisessä hintasuhtemenetelmää tai Tampereen asuintonttien vyöhykehintoja (Asuintonttien hintavyöhykkeet Tampereen kaupungissa, Newsec Valuation Oy 2018). Tilaaajan kanssa sovittu mukaisesti VAK-alueella käytetään samaa hintatasoa mikä oli määritetty alueelle Tampereen järjestelyratapihaa koskevassa selvityksessä (WSP, 2019). K-tonttien arvo on määritetty AK-tonteista kahden kolmasosan suhteella. Tampereen VAK-alueen nykyhintoja ei selvitetty.

AK-tontin rakennusoikeuden arvo on esitetty hintasuhtemenetelmällä, jossa AK-tontin rakennusoikeuden arvo on toteutuneiden kauppojen puutteessa annettu yksityisten välisten AP-tonttien toteutuneiden kauppahintojen perusteella (€/m²). Koska AK-tonttien tehokkuus poikkeaa AP-tonttien tehokkuudesta, on laskelmassa käytetty korjauskertoimia.

Selvityksessä on käytetty seuraavia julkaisuja:

- Korjauskertoimet asunto- ja loma-asuntotontin arvioinnissa. Tontin pinta-ala, kaavoitus ja mikrosijainti. Maanmittauslaitoksen selvityksiä 2/2010.
- Kaupunkimaan hintasuhteet. Maanmittauslaitoksen selvityksiä 1/2011. Risto Peltola.
- Maapohjien aluehintojen arviointimenetelmän kehittäminen kiinteistöverotuksessa. Risto Peltola. Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 18/2015.

Tutkimusten perusteella liike- ja toimistotontit ovat karkeasti arvioituna kaksi kolmasosaa asuntotontin hinnasta.

Hintasuhde laskettiin seuraavilla oletuksilla:

- Toteutuneet kauppahinnat indeksikorjattiin elinkustannusindeksillä vastaamaan nykyhetkeä.
- AK-tontin pinta-alana käytettiin 3 500 kem² ja tehokkuutena 1.0.

11.5.2020

Kaikkien kuntien osalta jouduttiin käyttämään hintasuhdemenetelmää tai Tampereella asuintonttien vyöhykehintoja. Tampereella hintasuhdemenetelmän käyttö johti joko vyöhykehintaa vastaavaan tai sitä alempaan hintatasoon. Jos hintasuhdemenetelmällä saatu hintataso alitti vyöhykehinnan, on laskennassa käytetty vyöhykehintaa. Ylöjärvellä hintasuhdemenetelmällä laskettu hintataso alitti ARA-hintatason. Koska Ylöjärvellä ei ollut käytössä vyöhykehintoja, on AK-tontin hintataso määritetty Pirkkalan ARA-hintojen ja AK-tonttien hintatason hintasuhteen perusteella. Pirkkalassa ARA-hinta oli keskimäärin 48 % vapaarahoitteen rakennusoikeuden hintatasosta.

AP-tonttien rakennusoikeuden arvot on muunnettu tehokkuuteen 0.20 ja Tampereella sekä Ylöjärvellä tehokkuuteen 0.25.

Alla olevissa taulukoissa 1-3. on esitetty laskennan tulokset.

Taulukko 1. Tampere

	Tarkastelualueella ja sen lähialueella toteutuneiden kauppojen keskiarvo. €/kem ²			Käytetty hintasuhdemenetelmää AK-tontin keskimääräisen hinnan määrittämisessä. €/kem ²	K-tontin arvo 2/3 AK-tontin arvosta €/kem ²
	AK	AP	K	AK	K
KANGASALAN SUUNTA					
Linnainmaan kautta kulkeva linjaus					
TEISKONTIE/TENNISKATU		760		310	210
Vyöhykehinnoilla				400/470	290
LINNAINMAA/ATALA		630		280	190
Vyöhykehinnoilla				280	190
Hervannan kautta kulkeva linjaus					
LINTUHYTTI		450		260	170
Vyöhykehinnoilla				280	190
HERVANTA/RUSKO		450		260	170
Vyöhykehinnoilla				280	190
YLÖJÄRVEN SUUNTA					
LIELAHTI	300	720			200
Vyöhykehinnoilla				280	190
PIRKKALAN SUUNTA					
RATINA, HATANPÄÄ (POHJOINEN)	380	760			250
Vyöhykehinnoilla				640	430
RANTAPERKIÖ, HÄRMÄLÄ, MESSUKESKUS (ETELÄ)	170				110
Vyöhykehinnoilla				280/400	230

11.5.2020

Taulukko 2. Pirkkala

	Tarkastelualueella ja sen lähialueella toteutuneiden kauppojen keskiarvo. €/kem ²			Käytetty hintasuhdemenetelmää AK-tontin keskimääräisen hinnan määrittämisessä. €/kem ²	K-tontin arvo 2/3 AK-tontin arvosta €/kem ²
	AK	AP	K	AK	K
PARTOLA		790		340	230
LÄNTISET ALUEET		710		300	200
KESKEISET ALUEET		820		350	230

Taulukko 3. Ylöjärvi

	Tarkastelualueella ja sen lähialueella toteutuneiden kauppojen keskiarvo. €/kem ²			AK-hinta laskettu sillä perusteella, että ARA-hinta on 48 % vapaarahoitteisesta hinnasta. €/kem ²	K-tontin arvo 2/3 AK-tontin arvosta €/kem ²
	AK	AP	K	AK	K
KANTATIEN VARSII		340		290	190
SOPPEENMÄKI		310		310	210
KIRKONKYLÄ		270		290	190

2.4. Ratikan vaikutus nykyhintatasoon

Ratikka tulee vaikuttamaan sen vaikutusalueella olevien kiinteistöjen arvoon. Tutkittua hintatietoa ratikan todellisista vaikutuksista maanhintaan ja rakennusoikeuden arvoon ei vielä ole saatavilla. Tampereella on tekeillä työ ratikan ensimmäisen vaiheen vaikutuksista maanhintaan, mutta se ei vielä ole valmistunut. Näin ollen ratikan vaikutus maanhinnan kehitykseen perustuu arvioon.

Aamulehti on selvittänyt, miten vanhojen asuntojen hinnat ovat kehittyneet ensimmäisen ratikalijnan varrella vuosina 2016-2020. Tampereen ratikka nostaa reitin varrella olevien asuntojen arvoja ja näin ollen myös maanhintaa, vaikkakaan maanhinnan arvonnousu ei voi suoraan johtaa vanhojen asuntojen hinnannoususta. Asuntojen hinnan nousu ratikan varrella vaihtelee suuresti osa-alueittain. Enimmillään asuntojen hinnat ovat nousseet 15 % ja alhaisimmillaan pari prosenttia. Hintatasoon vaikuttavat monet muutkin tekijät kuin ratikan rakentaminen.

Tampereen ratikan ensimmäisessä vaiheessa tehdyssä Kiinteistötaloudellisessa analyysissä (Newsec Valuation Oy, 2016) on arvioitu ratikan vaikuttavan maanhinnan kehitykseen alueittain eri tavalla. Hinnankehitys vaihtelee selvityksessä 1–7 %:n välillä, keskimääräisen hinnannousun ollessa noin 2–4 %.

Pääkaupunkiseudulla on tehty arvioita Raide-Jokerin ja Laajasalon raitiotien kaupunkitaloudellisia vaikutuksia ratojen vaikutusalueella Helsingissä ”Raide-Jokerin ja Laajasalon raitiotieyhdyksen kaupunkitaloudellinen arviointi” –selvityksessä (Kaupunkitutkimus TA Oy, Starfica Oy 2015). Raide-Jokerin vyöhykkeellä kaupungin omistaman asuntotonttimaan ja asumiseen kaavoitettavan maan arvioidaan nousevan noin 3 % verrattuna vaihtoehtoon, ettei hanketta toteuteta. Myös Vantaalla on selvitetty Vantaan ratikan kuntataloudellisia vaikutuksia (WSP

11.5.2020

2019). Tässä selvityksissä on arvioitu ratikan aiheuttaman maan arvonnousuksi 3 % suhteessa bussivaihtoehtoon.

Aikaisempien selvitysten pohjalta on päädytty tässä työssä siihen, että ratikan myötä maanarvon hinta tulee nousemaan 3 % koko Tampereen seuturatikan varrella. Tarkempia aluekohtaisia analyyskejä ei vähäisten lähtötietojen perusteella ole tehty.

2.5. ARA-rakentaminen

Kunnan ja kaupungin maille sijoittuvasta asuinkerrostalorakentamisesta on valtion tukemaa asuntotuotantoa laskettu olevan 20 %. Osuus sovittiin ohjausryhmän kokouksessa. Tampereella luku päädyttiin nostamaan 30 %:iin, koska MAL4-sopimuksessa todennäköisesti vaaditaan tulevaisuudessa yhä enemmän ARA-rakentamista, joten 30 % nähdään olevan oikeampi arvio.

Valtion tukemaan asuntotuotantoon luovutettavia ARA-tontteja hinnoiteltaessa on noudatettu ARA-ohjeistuksen mukaisia vyöhykettäisiä enimmäishintoja seudulla. ARA-hintoja tarkastellaan oheisissa taulukoissa samalla alueella kuin AK-tonttien hintoja (ks. luku 2.3). Hinnat on esitelty taulukossa, vaikkei alueella olekaan AK-potentiaalia.

ARA-säännösten mukaan, jos tontti sijaitsee aluejakokarttaan merkityissä keskuksissa palveluihin nähden hyvällä paikalla tai merkittävien ja hyvin saavutettavien joukkoliikennereittien läheisyydessä (< 500 m), voidaan tontin enimmäishintaa korottaa 0–10 prosenttia. Tampereen kokemuksen mukaan 10 prosentin hinnan korotus on kaupungissa ollut em. olosuhteissa mahdollinen. Näin ollen tässä työssä on ARA:n perushintaan on tehty 10 % korotus ratikan rakentamisen vaikutuksesta. Muiden kuntien osalta ratikan vaikutus on jätetty yleisen 3 %:n arvonnousun tasolle. Työssä ei ole selvitetty sitä, olisiko alueella korotusvaraa ARA:n perushintaan ilman ratikkaa.

Tampereella ei ole määritelty ARA-hintaa 1-vyöhykkeelle (tarkastelussa pohjoinen alue). Tampereen järjestelyratapihaa koskevassa selvityksessä (WSP, 2019) alueen korotetuksi ARA-hinnaksi määriteltiin 400 e/k-m². Samaa hintatasoa käytetään myös tässä selvityksessä.

Taulukko ARA:n enimmäishinnat

Tampere

	ARA-hinta €/kem ²
KANGASALAN SUUNTA	
Linnainmaan kautta kulkeva linjaus	
TEISKONTIE/TENNISKATU	176/197
LINNAINMAA/ATALA	
Hervannan kautta kulkeva linjaus	
LINTUHYTTI	150
HERVANTA/RUSKO	150/176
YLÖJÄRVEN SUUNTA	
LIELAHTI	176
PIRKKALAN SUUNTA	
RATINA, HATANPÄÄ (POHJOINEN)	-
RANTAPERKIÖ, HÄRMÄLÄ, MESSUKESKUS (ETELÄ)	197

11.5.2020

Pirkkala

	ARA-hinta €/kem ²
PARTOLA	150
LÄNTISET ALUEET	150
KESKEISET ALUEET	168

Ylöjärvi

	ARA-hinta €/kem ²
KANTATIEN VARSI	128/150
SOPPEENMÄKI	150
KIRKONKYLÄ	128/150

11.5.2020

3. Maankäyttötulot

Maankäyttötulot on laskettu maankäytön potentiaalialueilta kunnan ja kaupunkien omistamilla maa-alueilla. Yksityisten tai valtion omistamat maa-alueet ovat tarkastelun ulkopuolella. Tulot on laskettu nykyhintatasolla ja ratikan tuoman hinnannousun on karkeasti arvioitu olevan 3 % nykyhintatasosta. Poikkeuksena Tampereella on ARA:n perushintaan tehty 10 % korotus ratikan rakentamisen vaikutuksesta.

3.1. Pirkkalan linjaus

Pirkkalan linjaus ulottuu Tampereen kaupungin läpi Pirkkalaan. Tampereen puolella maankäytön potentiaali painottuu asuinkeuhkalo- ja työpaikkarakentamiseen. Alueelle ei ole osoitettu lainkaan maankäytön potentiaalia asuinentaloille.

Maankäytön potentiaalialueet ovat Ilmailukadun ja Messukeskuksen linjauksilla yhtäläiset joutu- en linjausten pysäkkien läheisyydestä. Näin ollen lasketut maankäyttötulot ovat molemmilla linjauksilla samat. Näin ollen Tampereella on maankäytön potentiaali-alueissa ero ainoastaan Ilmailukadun ja Nuolialantien linjausten välillä. Ilmailukadun varrella on jonkin verran enemmän maankäytön potentiaalia Tampereen omistamilla mailla kuin Nuolialantien linjauksen varrella, jonka takia maankäyttötulotkin ovat tämän linjauksen varrella hieman suuremmat.

Maankäyttötulot Tampereella

Nykyisellä hintatasolla

Milj. e	Tampereen omistamat maat				
	AK	AP	K	AK ARA	Yhteensä
VE Ilmailunkatu + VE Terveyskeskus	93,4	0,0	92,2	23,2	208,8
VE Ilmailunkatu + VE Turri	93,4	0,0	92,2	23,2	208,8
VE Messukeskus + VE Terveyskeskus	93,4	0,0	92,2	23,2	208,8
VE Messukeskus + VE Turri	93,4	0,0	92,2	23,2	208,8
VE Nuolialantie + VE Terveyskeskus	98,0	0,0	83,9	23,2	181,9
VE Nuolialantie + VE Turri	98,0	0,0	83,9	23,2	181,9

Messukeskuksen linjaus ei eroa maankäytön potentiaali-alueiden osalta Ilmailukadun linjauksesta

Ilmailukadun ja Nuolialantien vaihtoehtojen ero näkyy ainoastaan Tampereen puolella

Turrin ja Terveyskeskuksen linjausten ero näkyy ainoastaan Pirkkalassa

Maankäyttötulot Tampereella

Ratikan tuoman hinnan nousun myötä (nykyhinnoin)

Milj. e	Tampereen omistamat maat				
	AK	AP	K	AK ARA	Yhteensä
VE Ilmailunkatu + VE Terveyskeskus	96,2	0,0	95,0	25,6	216,7
VE Ilmailunkatu + VE Turri	96,2	0,0	95,0	25,6	216,7
VE Messukeskus + VE Terveyskeskus	96,2	0,0	95,0	25,6	216,7
VE Messukeskus + VE Turri	96,2	0,0	95,0	25,6	216,7
VE Nuolialantie + VE Terveyskeskus	100,9	0,0	86,4	25,5	187,3
VE Nuolialantie + VE Turri	100,9	0,0	86,4	25,5	187,3

Messukeskuksen linjaus ei eroa maankäytön potentiaali-alueiden osalta Ilmailukadun linjauksesta

Ilmailukadun ja Nuolialantien vaihtoehtojen ero näkyy ainoastaan Tampereen puolella

Turrin ja Terveyskeskuksen linjausten ero näkyy ainoastaan Pirkkalassa

11.5.2020

Pirkkalassa on maankäytön potentiaalia sekä asuinkerrostalo- että pientalorakentamiselle. Pirkkalassa maankäytön potentiaali alueet eroavat jonkin verran Turriin ja Terveyskeskuksen linjausten välillä. Turriin linjauksella on hieman enemmän maankäytön potentiaalia Pirkkalan omistamilla mailla, joten maankäyttötulotkin ovat hieman suuremmat tällä linjauksella.

Maankäyttötulot Pirkkalassa

Nykyisellä hintatasolla

Milj. e	Pirkkalan omistamat maat				
	AK	AP	K	AK ARA	Yhteensä
VE Ilmailunkatu + VE Terveyskeskus	59,8	54,9	16,2	23,8	154,6
VE Ilmailunkatu + VE Turri	90,3	50,4	14,9	27,0	182,6
VE Messukeskus + VE Terveyskeskus	59,8	54,9	16,2	23,8	154,6
VE Messukeskus + VE Turri	90,3	50,4	14,9	27,0	182,6
VE Nuolialantie + VE Terveyskeskus	59,8	54,9	16,2	23,8	154,6
VE Nuolialantie + VE Turri	90,3	50,4	14,9	27,0	182,6

Messukeskuksen linjaus ei eroa maankäytön potentiaali alueiden osalta Ilmailukadun linjauksesta

Ilmailukadun ja Nuolialantien vaihtoehtojen ero näkyy ainoastaan Tampereen puolella

Turriin ja Terveyskeskuksen linjausten ero näkyy ainoastaan Pirkkalassa

Maankäyttötulot Pirkkalassa

Ratikan tuoman hinnan nousun myötä (nykyhinnoin)

Milj. e	Pirkkalan omistamat maat				
	AK	AP	K	AK ARA	Yhteensä
VE Ilmailunkatu + VE Terveyskeskus	61,6	56,5	16,7	24,5	159,3
VE Ilmailunkatu + VE Turri	93,0	51,9	15,4	27,8	188,1
VE Messukeskus + VE Terveyskeskus	61,6	56,5	16,7	24,5	159,3
VE Messukeskus + VE Turri	93,0	51,9	15,4	27,8	188,1
VE Nuolialantie + VE Terveyskeskus	61,6	56,5	16,7	24,5	159,3
VE Nuolialantie + VE Turri	93,0	51,9	15,4	27,8	188,1

Messukeskuksen linjaus ei eroa maankäytön potentiaali alueiden osalta Ilmailukadun linjauksesta

Ilmailukadun ja Nuolialantien vaihtoehtojen ero näkyy ainoastaan Tampereen puolella

Turriin ja Terveyskeskuksen linjausten ero näkyy ainoastaan Pirkkalassa

11.5.2020

3.2. Saarenmaan linjaus

Saarenmaan linjauksen varrella Tampereella on maankäytön potentiaalia ainoastaan työpaikkarakentamiselle. Lähes kaikki alueet yhtä lukuun ottamatta ovat Tampereen kaupungin omistuksessa. Kauhakorvenkadun linjauksen vaikutusalueella on potentiaalia hieman enemmän, jotenkin maankäyttötulotkin ovat tämän linjauksen vaikutusalueella hieman suuremmat.

Saarenmaan linjaus ulottuu Kangasalan puolelle, jossa paljon maankäytön potentiaali-alueita. Kangasala on kuitenkin tämä selvityksen tarkastelujen ulkopuolella.

Maankäyttötulot Tampereella

Nykyisellä hintatasolla

Milj. e	Tampereen omistamat maat				
	AK	AP	K	AK ARA	Yhteensä
VE Kauhakorvenkatu			20,8		20,8
VE Kehätie			24,6		24,6

Maankäyttötulot Tampereella

Ratikan tuoman hinnan nousun myötä (nykyhinnoin)

Milj. e	Tampereen omistamat maat				
	AK	AP	K	AK ARA	Yhteensä
VE Kauhakorvenkatu			21,4		21,4
VE Kehätie			25,3		25,3

11.5.2020

3.3. Lamminrahkan linjaus

Lamminrahkan linjauksen vaikutusalueella on maankäytön potentiaalia kaikkiin rakentamisen muotoihin (AK, AP ja K). Kaikki vaihtoehdot eroavat toisistaan maankäytön potentiaalialueiden suhteen, näin ollen erilaisia vaihtoehtoyhdistelmiä maankäyttötulojen suhteen on yhteensä neljä. Eniten maankäyttötuloja muodostuu Piettasenkadun ja Tenniskadun vaihtoehtojen yhdistelmässä.

Myös Lamminrahkan linjaus ulottuu Kangasalan puolelle, jossa paljon maankäytön potentiaalialueita. Kangasala on kuitenkin tämä selvityksen tarkastelujen ulkopuolella.

Maankäyttötulot Tampereella

Nykyisellä hintatasolla

Milj. e	Tampereen omistamat maat				
	AK	AP	K	AK ARA	Yhteensä
VE Mäentakusenkatu + VE Teiskontie	87,4	14,4	67,2	15,9	185,0
VE Mäentakusenkatu + VE Tenniskatu	109,7	14,4	70,2	20,0	214,3
VE Piettasenkatu + VE Teiskontie	83,7	20,5	69,0	15,3	188,5
VE Piettasenkatu + VE Tenniskatu	105,9	20,5	72,0	19,4	217,8

Maankäyttötulot Tampereella

Ratikan tuoman hinnan nousun myötä (nykyhinnoin)

Milj. e	Tampereen omistamat maat				
	AK	AP	K	AK ARA	Yhteensä
VE Mäentakusenkatu + VE Teiskontie	90,1	14,8	69,2	17,5	191,6
VE Mäentakusenkatu + VE Tenniskatu	113,0	14,8	72,3	22,0	222,1
VE Piettasenkatu + VE Teiskontie	86,2	21,2	71,1	16,8	195,2
VE Piettasenkatu + VE Tenniskatu	109,1	21,2	74,1	21,3	225,7

11.5.2020

3.4. Ylöjärven linjaus

Ylöjärven linjaus kulkee Tampereen Lielahden läpi Ylöjärvelle. Tampereella Ryydynpohjan ja Radanvarren linjauksen pysäkit ovat niin lähellä toisiaan, että 600 metrin vaikutusalueet ulottuvat samoille maankäytön potentiaaialueille. Näin ollen maankäyttötuloissa ei ole eroa linjausten välillä. Tampereella linjauksen varrella on hyvin vähän kaupungin omistamaa maata, joten maankäyttötulotkin jäävät alhaisiksi.

Maankäyttötulot Tampereella

Nykyisellä hintatasolla

Milj. e	Tampereen omistamat maat				
	AK	AP	K	AK ARA	Yhteensä
VE Kantatie + VE Ryydynpohja + VE Asema	8,6	0,0	7,3	2,2	18,2
VE Kantatie + VE Ryydynpohja + VE Kirkko	8,6	0,0	7,3	2,2	18,2
VE Kantatie + VE Radanvarsi + VE Asema	8,6	0,0	7,3	2,2	18,2
VE Kantatie + VE Radanvarsi + VE Kirkko	8,6	0,0	7,3	2,2	18,2
VE Mikkolantie + VE Ryydynpohja + VE Asema	8,6	0,0	7,3	2,2	18,2
VE Mikkolantie + VE Ryydynpohja + VE Kirkko	8,6	0,0	7,3	2,2	18,2
VE Mikkolantie + VE Radanvarsi + VE Asema	8,6	0,0	7,3	2,2	18,2
VE Mikkolantie + VE Radanvarsi + VE Kirkko	8,6	0,0	7,3	2,2	18,2

Linjausten välillä on eroa maankäytön potentiaaialueissa ainoastaan kirkon ja aseman linjauksen välillä

Kantatien ja Mikkolantien linjausten välillä ei ole eroa

Ryydynpohjan ja Radanvarren välillä ei ole eroa

Maankäyttötulot Tampereella

Ratikan tuoman hinnan nousun myötä (nykyhinnoin)

Milj. e	Ylöjärven omistamat maat				
	AK	AP	K	AK ARA	Yhteensä
VE Kantatie + VE Ryydynpohja + VE Asema	8,9	0,0	7,6	2,4	18,9
VE Kantatie + VE Ryydynpohja + VE Kirkko	8,9	0,0	7,6	2,4	18,9
VE Kantatie + VE Radanvarsi + VE Asema	8,9	0,0	7,6	2,4	18,9
VE Kantatie + VE Radanvarsi + VE Kirkko	8,9	0,0	7,6	2,4	18,9
VE Mikkolantie + VE Ryydynpohja + VE Asema	8,9	0,0	7,6	2,4	18,9
VE Mikkolantie + VE Ryydynpohja + VE Kirkko	8,9	0,0	7,6	2,4	18,9
VE Mikkolantie + VE Radanvarsi + VE Asema	8,9	0,0	7,6	2,4	18,9
VE Mikkolantie + VE Radanvarsi + VE Kirkko	8,9	0,0	7,6	2,4	18,9

Linjausten välillä on eroa maankäytön potentiaaialueissa ainoastaan kirkon ja aseman linjauksen välillä

Kantatien ja Mikkolantien linjausten välillä ei ole eroa

Ryydynpohjan ja Radanvarren välillä ei ole eroa

11.5.2020

Ylöjärvellä Mikkolantien ja Kantatien välillä ei ole eroa maankäytön potentiaalueilla, koska linjaukset ja pysäkit ovat niin lähellä toisiaan. Ylöjärven puolella on maankäytön potentiaalueilla eroa ainoastaan Aseman ja Kirkon vaihtoehtojen välillä, joten erot maankäyttötuloissa muodostuvat näiden linjauksen välille. Kirkon linjauksen vaikutusalueella on selvästi enemmän maankäytön potentiaalia Ylöjärven omistamilla mailla, joten maankäyttötulotkin tämän linjauksen varrella ovat suuremmat.

Maankäyttötulot Ylöjärvellä

Nykyisellä hintatasolla

Milj. e	Ylöjärven omistamat maat				
	AK	AP	K	AK ARA	Yhteensä
VE Kantatie + VE Ryydynpohja + VE Asema	45,5	5,4	13,2	5,5	69,6
VE Kantatie + VE Ryydynpohja + VE Kirkko	55,4	6,5	15,2	6,6	83,7
VE Kantatie + VE Radanvarsi + VE Asema	45,5	5,4	13,2	5,5	69,6
VE Kantatie + VE Radanvarsi + VE Kirkko	55,4	6,5	15,2	6,6	83,7
VE Mikkolantie + VE Ryydynpohja + VE Asema	45,5	5,4	13,2	5,5	69,6
VE Mikkolantie + VE Ryydynpohja + VE Kirkko	55,4	6,5	15,2	6,6	83,7
VE Mikkolantie + VE Radanvarsi + VE Asema	45,5	5,4	13,2	5,5	69,6
VE Mikkolantie + VE Radanvarsi + VE Kirkko	55,4	6,5	15,2	6,6	83,7

Linjausten välillä on eroa maankäytön potentiaalueissa ainoastaan kirkon ja aseman linjauksen välillä

Kantatien ja Mikkolantien linjausten välillä ei ole eroa

Ryydynpohjan ja Radanvarren välillä ei ole eroa

Maankäyttötulot Ylöjärvellä

Ratikan tuoman hinnan nousun myötä (nykyhinnoin)

Milj. e	Ylöjärven omistamat maat				
	AK	AP	K	AK ARA	Yhteensä
VE Kantatie + VE Ryydynpohja + VE Asema	46,9	5,5	13,6	5,6	71,6
VE Kantatie + VE Ryydynpohja + VE Kirkko	57,0	6,7	15,6	6,8	86,2
VE Kantatie + VE Radanvarsi + VE Asema	46,9	5,5	13,6	5,6	71,6
VE Kantatie + VE Radanvarsi + VE Kirkko	57,0	6,7	15,6	6,8	86,2
VE Mikkolantie + VE Ryydynpohja + VE Asema	46,9	5,5	13,6	5,6	71,6
VE Mikkolantie + VE Ryydynpohja + VE Kirkko	57,0	6,7	15,6	6,8	86,2
VE Mikkolantie + VE Radanvarsi + VE Asema	46,9	5,5	13,6	5,6	71,6
VE Mikkolantie + VE Radanvarsi + VE Kirkko	57,0	6,7	15,6	6,8	86,2

Linjausten välillä on eroa maankäytön potentiaalueissa ainoastaan kirkon ja aseman linjauksen välillä

Kantatien ja Mikkolantien linjausten välillä ei ole eroa

Ryydynpohjan ja Radanvarren välillä ei ole eroa

11.5.2020

4. Johtopäätökset

Tämän selvityksen perusteella, voidaan arvioida, että eri kuntien saamat maankäyttötulot ratikan myötä olisivat seuraavat:

Tampere: 419 – 487 miljoonaa euroa

Pirkkala: 159 – 188 miljoonaa euroa

Ylöjärvi: 72 – 86 miljoonaa euroa

Selvityksessä on kuitenkin otettu huomioon vain kunnan omat maanmyyntitulot tilanteessa, jossa kaavoitetut tontit myytäisiin.

Maankäyttötulojen lisäksi kunnilla on mahdollista saada tuloja myös yksityisiltä tontinomistajilta maankäyttömaksuina. Karkeankin arvion mukaan nämä tulot olisivat merkittävät kuntien maankäytön kehittämisen kannalta. Näiden tulojen arvioiminen tehdään työn seuraavassa osassa.

Näiden maankäyttötulojen lisäksi kunnat saavat tuloja vuosittain nousseesta kiinteistöverosta. Myös tuloverot ja muut kunnan maksu- ja verotulot kasvavat siltä osin kuin uudet asukkaat tai yrittäjät muuttavat alueelle kunnan ulkopuolelta. Näiden tulovirtojen lisäksi on otettava huomioon mahdolliset uuden kuntatekniikan, palveluverkon ja muun infran rakentamisen kustannukset.

Selvityksen perusteella on vaikea osoittaa, että joku linjaus toisi merkittävästi enemmän maankäyttötuloja kuin toinen. Laskelmat perustuvat lukuisiin oletuksiin kaavoituksesta, maan hinnasta, omistuksen jakautumisesta kunnan ja yksityisen välillä ym. jotka yhteensä aiheuttava laskelmiin suurempaa epävarmuutta kuin eri linjausten väliset erot.

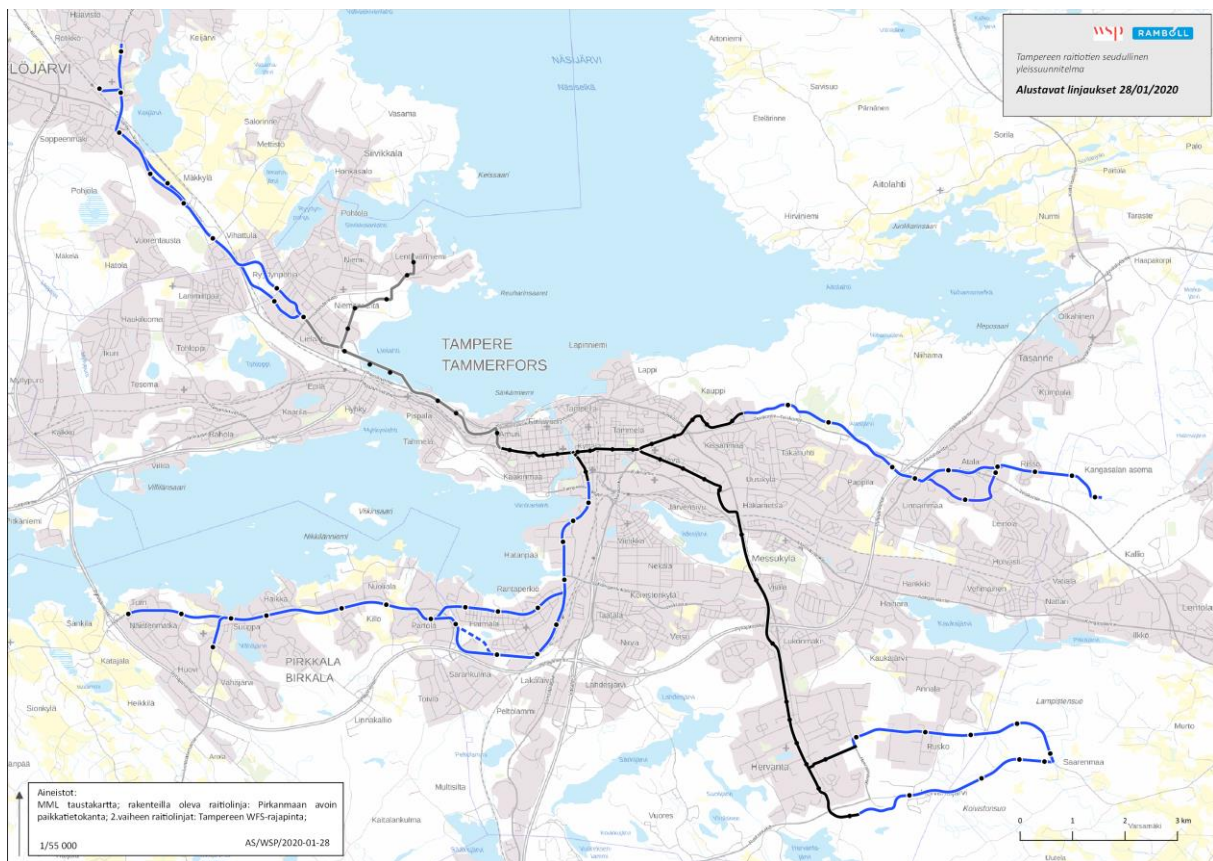
Tämän selvityksen tuloksista voidaan todeta, että kunnat tulevat saamaan omistamiensa maiden myynnistä merkittävät tulot, kun ratikkalinjaus tekee maankäytön kehittämisen mielekkääksi ja kaupunkirakenteen kehitystä edistäväksi.

TAMPEREEN KAUPUNKI, PIRKKALAN KUNTA, YLÖJÄRVEN KAUPUNKI

TAMPEREEN SEUTURATIKAN KIINTEISTÖTALOUDELLINEN ANALYYSI

Osa 2: Maankäytösopimustulopotentiali
sekä yhteenvedo kiinteistötaloudellisista tuotoista

25.8.2020



Sisällysluettelo

Osa 2: Maankäyttösopimustulopotentiaali	1
sekä yhteenveto kiinteistötaloudellisista tuotoista	1
1. Työn sisältö	3
2. Laskennan periaatteet	4
2.1. Maankäytön potentiaalueet.....	5
2.2. Yksityinen maanomistus.....	8
Pirkkalan linjaus	9
Saarenmaan linjaus.....	10
Lamminrahkan linjaus	11
Ylöjärven linjaus	12
2.3. Maankäyttösopimuskorvaustulot	13
Asemakaavan muutos.....	13
Asemakaavoittamattomat alueet	14
2.4. Nykyhintataso	15
3. Potentiaaliset tulot yksityisten omistamilta mailta	16
3.1. Pirkkalan linjaus	16
3.2. Saarenmaan linjaus	17
3.3. Lamminrahkan linjaus	18
3.4. Ylöjärven linjaus.....	18
4. Maakäyttö- ja maasopimuskorvaustulot	20
4.1. Pirkkalan linjaus	20
4.2. Saarenmaan linjaus	21
4.3. Lamminrahkan linjaus	22
4.4. Ylöjärven linjaus.....	23
5. Yhteenveto kiinteistötaloudellisista tuotoista	25

1. Työn sisältö

Tampereen seudullisesta raitiotiestä parhaillaan laaditaan yleissuunnitelmaa neljälle laajenemissuunnalle. Marraskuussa 2019 kunnan- ja kaupunginhallitukset valitsivat kullakin ratahaaralla kaksi vaihtoehtoa jatkosuunnitteluun. Samassa yhteydessä keskusteltiin, että seuturatikan vaikutusalueelta olisi aiheellista tehdä kiinteistötaloudellinen analyysi koskien maankäytön kehittämistä syntyvää tuottopotentiaalia.

Tampereen ratikan kiinteistötaloudellisen analyysin ensimmäisessä osassa keskityttiin kunnan omistamiin maihin, jolloin saatiin alustavaa tietoa tulonmuodostuksesta kaupungin omistamien ratikkaverkkoon kytkeytyneiden maiden kehittämisessä. Analyysissä tutkittiin maanhinnan muodostumista ratikkaverkon laajennuksen alueella, ja sen pohjalta maankäyttötuloja ratikan maankäytön potentiaali-alueilla Tampereella, Pirkkalassa ja Ylöjärvellä.

Kiinteistötaloudellisen analyysin toisessa osassa on tarkoitus tutkia maankäytön kehittämistä syntyvää tuottopotentiaalia yksityisten omistamilla maa-alueilla pohjautuen maankäyttösopimuskorvaustuloihin tai asemakaavoittamattomilla mailla raakamaan lunastukseen ja asemakaavoituksen mahdollistamaan maankäyttöön. Tulot arvioidaan selvityksessä ratikkalinjoittain ja tulot esitetään kaikilta linjausvaihtoehtoyhdistelmiltä kunnittain.

Kolmannessa vaiheessa on mahdollista selvittää maankäytön potentiaali-alueiden infrarakentamisen kustannuksia sekä kokonaistaloudellisia vaikutuksia kuntatalouteen.

Kiinteistötaloudellisen analyysin toimeksiantajana ovat Tampereen kaupunki, Pirkkalan kunta ja Ylöjärven kaupunki. Työ tehdään WSP Finland Oy:n ja Ramboll Oy:n yhteistyössä lisätyönä Tampereen seuturatikan yleissuunnitelmaan.

Kiinteistötaloudellisen analyysin ohjausryhmä:

Ulla Tiilikainen	Tampereen kaupunki
Heli Toukoniemi	Tampereen kaupunki
Pia Hastio	Tampereen kaupunki
Matti Jääskeläinen	Pirkkalan kunta
Esko Hyytinen	Ylöjärven kaupunki

WSP ja Rambollin asiantuntijaryhmä:

Tuomas Santasalo	WSP
Heikki Lonka	WSP
Anne Kääriä	Ramboll
Tuija Pakkanen	WSP
Katja Koskela	WSP

25.8.2020

2. Laskennan periaatteet

Työssä selvitetään Tampereen seuratikan maankäyttöpotentiaalien myötä syntyviä potentiaalisia tuloja yksityisten omistamilla mailla seuraavin periaattein ja oletuksin:

- Selvitys kohdistuu muihin kuin tällä hetkellä kunnan tai kaupungin omistamiin maa-alueisiin. Maanomistuksessa otetaan myös huomioon Ylöjärven kaupunginhallituksen kokouksessa (30.3.2020) päätetyt maakaupat.
- Työssä keskitytään uusien, tiivistyvien ja uudistuvien alueiden uuden rakentamisen potentiaaliin niillä alueilla, joilla edellytetään asemakaavaa tai asemakaavan muutosta.
- Maankäytön potentiaalialueet on saatu Tampereen seudun ratikan yleissuunnitelman vaikutusten arviointityöstä. Selvityksessä ei arvioida, miten maankäyttö kehittyisi ilman ratikkaa.
- Asemakaavan muutoksen yhteydessä kunnat solmivat maankäyttösopimuksia ja saavat maankäyttösopimuskorvauksia. Maankäyttösopimuskorvaustulojen arviointi pohjautuu kuntien yleisiin linjauksiin, ja tulot lasketaan joko maaomistajalle asemakaava-muutoksen myötä syntyvästä arvonnoususta (Tampere ja Ylöjärvi) tai syntyvistä yhdyskuntarakentamisen kustannuksista (Pirkkala).
- Selvityksessä keskitytään maankäyttösopimuskorvaustuloihin. Yhdyskuntarakentamisen kustannuksia tai kaavoituskustannuksia ei selvityksessä lasketa.
- Maankäyttösopimuksia tehdään kunnissa vain asemakaavoitetuille maille. Asemakaavoittamattomilla alueilla kunta lähtökohtaisesti hankkii maan omistukseensa ennen asemakaavoitusta. Raakamaan osalta potentiaaliset tulot lasketaan vähentämällä tulevasta rakennusoikeuden arvosta maanlunastuskulut.
- Rakennusoikeuden arvot perustuvat toteutuneiden kauppojen perusteella määritettyyn hintatasoon, kun se on ollut kauppahinta-aineiston pohjalta mahdollista selvittää. Jos kauppoja ei ole tehty, perustuu arvo hintasuhdemenetelmällä määritettyyn hintatasoon tai Tampereen asuintonttien vyöhykehintoihin. Tarkemmat hintatason arvioinnin periaatteet on esitetty Kiinteistötaloudellisen analyysin 1. osassa.
- Rakennusoikeuden arvoa korotetaan ratikan vaikutuksesta 3 prosentilla. Perustelut on esitetty Kiinteistötaloudellisen analyysin 1. osassa.
- ARA-rakentamista ei oteta huomioon tässä selvityksessä. Arvion mukaan ARA-rakentamista ei ole merkittävässä määrin yksityisillä mailla, eikä sillä ole vaikutusta maankäyttösopimuskorvaustuloihin.
- Työssä ei oteta huomioon toteuttamisen aikataulua tai hintojen ajallista kehitystä. Työssä huomioidaan ainoastaan ratikan rakentamisen vaikutus rakennusoikeuden nykyhintaan.

Seuraavissa kappaleissa esitetään tarkemmin laskennassa käytetyt periaatteet ja oletukset.

25.8.2020

Selvityksessä on käytetty seuraavia lähteitä maanpolitiikan linjauksista:

- Asunto- ja maanpolitiikan linjaukset 2018-2021, Tampereen kaupunki, Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka, https://www.tampere.fi/tiedostot/a/scUle9NWI/Asunto_ja_maanpolitiikan_linjaukset_2018_2021.pdf
- Rakennesuunnitelman 2040 toteuttamisen maapoliittiset toimintatavat, Tampereen kaupunkiseutu, https://www.tampereenseutu.fi/site/assets/files/14217/94_maapoliittiset_toimintatavat_18_8_2016.pdf
- Ylöjärven maapoliittinen ohjelma 2017, <https://www.ylojarvi.fi/kaavoitus/kaavoprosessi/maapoliittinen-ohjelma/>
- Pirkkalan kunta, Maapoliittinen ohjelma, https://pirkkala-fi.aldone.fi/site/assets/files/10995/maapoliittinen_ohjelma_220212.pdf

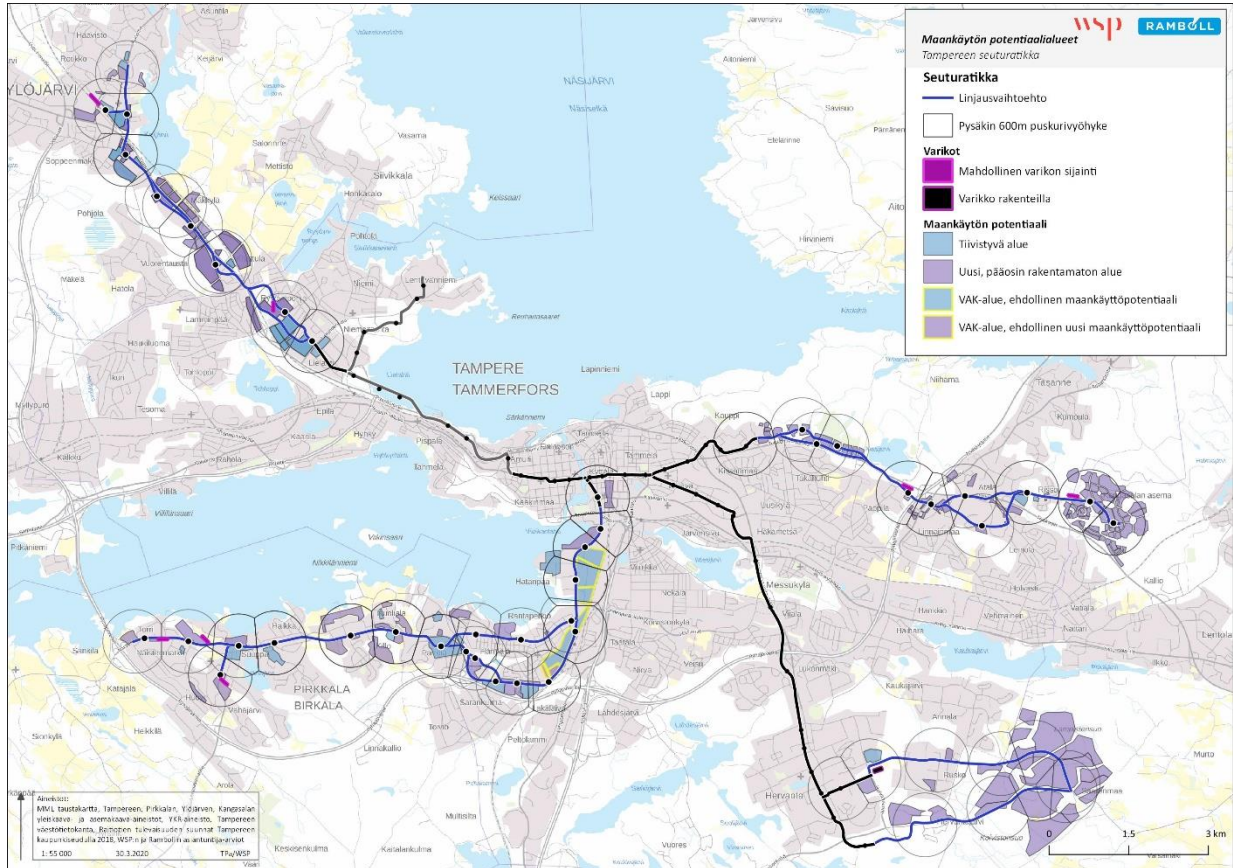
2.1. Maankäytön potentiaali-alueet

Ratikan tulo Tampereen seudulle lisää maankäytön potentiaalia kunnissa. Tampereen seuturatikan yleissuunnitelmaan sisältyvässä vaikutusten arviointityössä on arvioitu maankäytön potentiaalia seuturatikan vaikutusalueella. Työssä on tarkasteltu alueita, jotka sijaitsevat kokonaan tai osittain 600 metrin vyöhykkeillä suunniteltujen pysäkkien ympäristöissä ja joille on arvioitu kohdentuvan uutta asuntorakentamista ja/tai uutta toimitilarakentamista.

Tampereen seuturatikan potentiaali on laadittu yhteistyössä Rambollin ja WSP:n kanssa osana Tampereen seuturatikkahankkeessa marraskuun 2019 ja maaliskuun 2020 välisenä aikana. Aineisto on arvioitu yhdessä Pirkkalan kunnan, Ylöjärven, Tampereen ja Kangasalan kaupunkien kanssa ja potentiaali-alueet on etsitty kartalta peilaten niitä nykyiseen maankäyttöön ja käymällä läpi kunkin linjauksen yleiskaavat sekä asemakaavoja valituin kohdin. Kapasiteetin volyymin arvioimiseen ja validointiin on käytetty esisijaisesti tiiviitä keskusteluita ja työpajoja kunnan ja kunkin kaupungin maankäytön asiantuntijoiden kanssa sekä aiempia selvityksiä mm. VAK-alueelta.

Maankäytön potentiaali-alueet on muodostettu digitoimalla kehitettävä alue, ja alueelle annettiin luokaksi joko uusi, pääosin rakentamaton alue, mikäli alueen ei tulkittu olevan asumis-, teollisuus-, työpaikka-alue tai suojeltu tai muulla tavoin rajattu alue. Jo etuudestaan kaupunkirakennetta sisältävät alueet, jotka ovat kaavoilla merkitty kehitettäväksi alueeksi, luokiteltiin tiivistyväksi alueeksi. Alueille laskettiin pinta-ala, annettiin tontin mukainen tehokkuusluku (eluku), ja laskettiin työpaikka- ja asukasmäärät aina käyttötarkoituksen mukaan. Esimerkiksi Pirkkalan alueella yhtä asukasta tai työpaikkaa kohden laskettiin 50 k-m² (muutama alue pois lukien). Tiivistyville alueille otettiin huomioon jo alueella sijaitseva väestö, joka saatiin pistetiedostona kultakin kunnalta, sekä työpaikkatiedot, jotka arvioitiin pinta-alan mukaisella osittamismenetelmällä kullekin tiivistyville potentiaali-alueelle YKR-aineiston mukaan.

25.8.2020



Maankäytön potentiaalialueet Tampereen seuturatikan varrella 600 m:n vyöhykkeellä pysäkeistä

Kiinteistötaloudellisessa analyysissä on käytetty vaikutusten arviointityöstä saatuja maankäytön suunnittelussa todettuja potentiaalialueita. Selvitys ei pidä sisällään arvioita, miten maankäyttö kehittyisi ilman ratikkaa.

Maankäytön potentiaalialueita on tarkasteltu linjauksittain ja kaikki linjausvaihtoehtojen yhdistelmät on otettu mukaan tarkasteluun. Paikoin maankäytön potentiaalialueissa ei kuitenkaan vaihtoehtojen välillä ole eroja, jos linjaukset ja pysäkit ovat hyvin lähekkäin. Maankäytön potentiaalialueita on tarkasteltu 600 metrin leikatulla vyöhykkeellä pysäkistä, ja osittain pysäkkivyöhykkeet menevät eri linjoilla päällekkäin.

25.8.2020

Maankäytön potentiaali kunnittain Pirkkalan linjauksilla

K-m ²			Maankäytön potentiaali yhteensä
	Tampere	Pirkkala	
VE Ilmailunkatu + VE Terveyskeskus	1 893 000	899 000	2 792 000
VE Ilmailunkatu + VE Turri	1 893 000	974 000	2 868 000
VE Messukeskus + VE Terveyskeskus	1 893 000	899 000	2 792 000
VE Messukeskus + VE Turri	1 893 000	974 000	2 868 000
VE Nuolialantie + VE Terveyskeskus	1 304 000	899 000	2 202 000
VE Nuolialantie + VE Turri	1 304 000	974 000	2 278 000

Messukeskuksen linjaus ei eroa maankäytön potentiaalialueiden osalta Ilmailukadun linjauksesta Ilmailukadun ja Nuolialantien vaihtoehtojen ero näkyy ainoastaan Tampereen puolella Turrin ja Terveyskeskuksen linjausten ero näkyy ainoastaan Pirkkalassa

Maankäytön potentiaali kunnittain Saarenmaan linjauksilla

K-m ²			Maankäytön potentiaali yhteensä
	Tampere	Kangasala	
VE Kauhakorvenkatu	142 000	726 000	868 000
VE Kehätie	129 000	503 000	632 000

Maankäytön potentiaali kunnittain Lamminrahkan linjauksilla

K-m ²			Maankäytön potentiaali yhteensä
	Tampere	Kangasala	
VE Mäentakusenkatu + VE Teiskontie	781 000	685 000	1 466 000
VE Mäentakusenkatu + VE Tenniskatu	876 000	685 000	1 561 000
VE Piettasenkatu + VE Teiskontie	790 000	685 000	1 475 000
VE Piettasenkatu + VE Tenniskatu	886 000	685 000	1 571 000

Maankäytön potentiaali kunnittain Ylöjärven linjauksilla

K-m ²			Maankäytön potentiaali yhteensä
	Tampere	Ylöjärvi	
VE Kantatie + VE Ryydynpohja + VE Asema	421 000	857 000	1 279 000
VE Kantatie + VE Ryydynpohja + VE Kirkko	421 000	910 000	1 332 000
VE Kantatie + VE Radanvarsi + VE Asema	421 000	857 000	1 279 000
VE Kantatie + VE Radanvarsi + VE Kirkko	421 000	910 000	1 332 000
VE Mikkolantie + VE Ryydynpohja + VE Asema	421 000	857 000	1 279 000
VE Mikkolantie + VE Ryydynpohja + VE Kirkko	421 000	910 000	1 332 000
VE Mikkolantie + VE Radanvarsi + VE Asema	421 000	857 000	1 279 000
VE Mikkolantie + VE Radanvarsi + VE Kirkko	421 000	910 000	1 332 000

Linjausten välillä on eroa maankäytön potentiaalialueissa ainoastaan kirkon ja aseman linjauksen välillä Kantatien ja Mikkolantien linjausten välillä ei ole eroa Ryydynpohjan ja Radanvarren välillä ei ole eroa

25.8.2020

Maankäytön potentiaalinen lähtötietoaineisto sisältää potentiaaliset alueet, aluetehokkuudet, nykyisten sekä tulevien asukkaiden ja työpaikkojen määrät sekä alueen maankäytön kerrosalan. Lähtötietoaineistossa maankäyttoluokkia ei ole arvioitu, joten maankäytön potentiaalisen kerrosalan arviointi maankäyttoluokkiin (AK, AP ja K) on tehty tässä työssä. Maankäyttoluokkaan vaikuttaa alueen asukkaiden ja työpaikkojen määrät sekä aluetehokkuus.

Periaatteet maankäytön potentiaalialueiden kerrosalan jaosta maankäyttoluokkiin AK, AP ja K:

- Jos alueella on vain työpaikkoja, maankäyttö = K.
- Jos alueella on vain asumista, maankäyttö = AK tai AP aluetehokkuuden mukaan arvioituna.
- Jos alueella on vain vähän työpaikkoja ja enemmän asukkaita, oletetaan että työpaikat sijoittuvat asuinkerrostalojen maantasokerrokseen ja maankäyttö = AK.
- Jos alueella on sekä työpaikkoja että asumista suunnilleen yhtä paljon, maankäyttö = AK ja K asuntojen ja työpaikkojen suhteen mukaan.

Maankäytön potentiaalialueita tarkastellaan maankäyttoluokittain yksityisten omistamilla mailla seuraavassa luvussa.

2.2. Yksityinen maanomistus

Työssä tarkastellaan maankäyttösopimuskorvaustuloja muilla kuin kuntien omistamilla mailla. Tarkastelussa ovat mukana ne maankäytön potentiaalialueet, joissa on yksityistä maanomistusta joko kokonaan tai osittain.

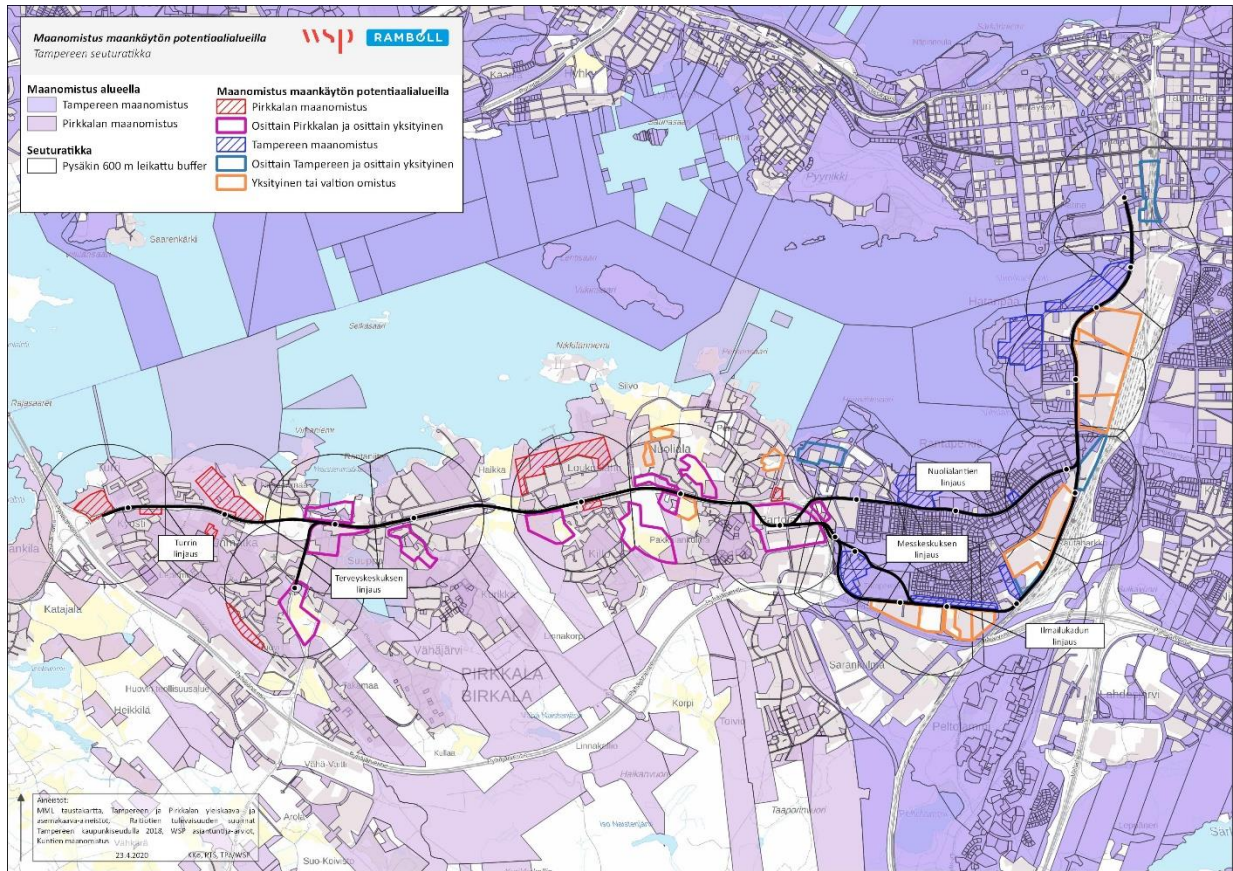
Tässä työssä yksityisten omistamaksi maaksi on tulkittu kaikki maa, joka ei ole kunnan itsensä omistamaa. Siihen sisältyvät yksityisten henkilöiden ja yritysten, mutta myös valtion ja muiden julkisyhteisöjen sekä muiden kuntien maanomistus.

Kun maankäytön potentiaalialueella on osittain yksityistä maanomistusta, on yksityisen omistuksen osuus maankäytön potentiaalialueen kerrosalasta arvioitu suuntaa-antavasti omistuksen pinta-alaosuuden mukaan. Poikkeuksena, jos maankäytön potentiaalialueella on vain vähäisesti kunnan omistusta, on alueen laskettu olevan kokonaan yksityisessä omistuksessa tai jos lähes koko potentiaalialue on kunnan omistama, on alueen potentiaali osoitettu kokonaan kunnalla ja on tämän tarkastelun ulkopuolella.

Tarkastelu kohdistuu yksityisten tällä hetkellä omistamille maa-alueille. Ylöjärvellä on lisäksi otettu huomioon kaupungin hallituksen tekemä päätös (30.3.2020) uusista maakaupoista rattikkareitin varrella, vaikka päätös ei vielä ole lainvoimainen.

25.8.2020

Pirkkalan linjaus



Maankäytön potentiaalialueet ja yksityinen maanomistus Pirkkalan linjauksella

Maankäytön potentiaali Tampereella

Pirkkalan linjaus

K-m ²	Yhteensä	Yksityisten omistamilla mailla			
		AK	AP	K	Yhteensä
VE Ilmailunkatu + VE Terveyskeskus	1 893 000	693 000	0	708 000	1 401 000
VE Ilmailunkatu + VE Turri	1 893 000	693 000	0	708 000	1 401 000
VE Messukeskus + VE Terveyskeskus	1 893 000	693 000	0	708 000	1 401 000
VE Messukeskus + VE Turri	1 893 000	693 000	0	708 000	1 401 000
VE Nuolialantie + VE Terveyskeskus	1 304 000	578 000	0	271 000	849 000
VE Nuolialantie + VE Turri	1 304 000	578 000	0	271 000	849 000

Messukeskuksen linjaus ei eroa maankäytön potentiaalialueiden osalta Ilmailukadun linjauksesta

Ilmailukadun ja Nuolialantien vaihtoehtojen ero näkyy ainoastaan Tampereen puolella

Turrin ja Terveyskeskuksen linjausten ero näkyy ainoastaan Pirkkalassa

25.8.2020

Maankäytön potentiaali Pirkkalassa

Pirkkalan linjaus

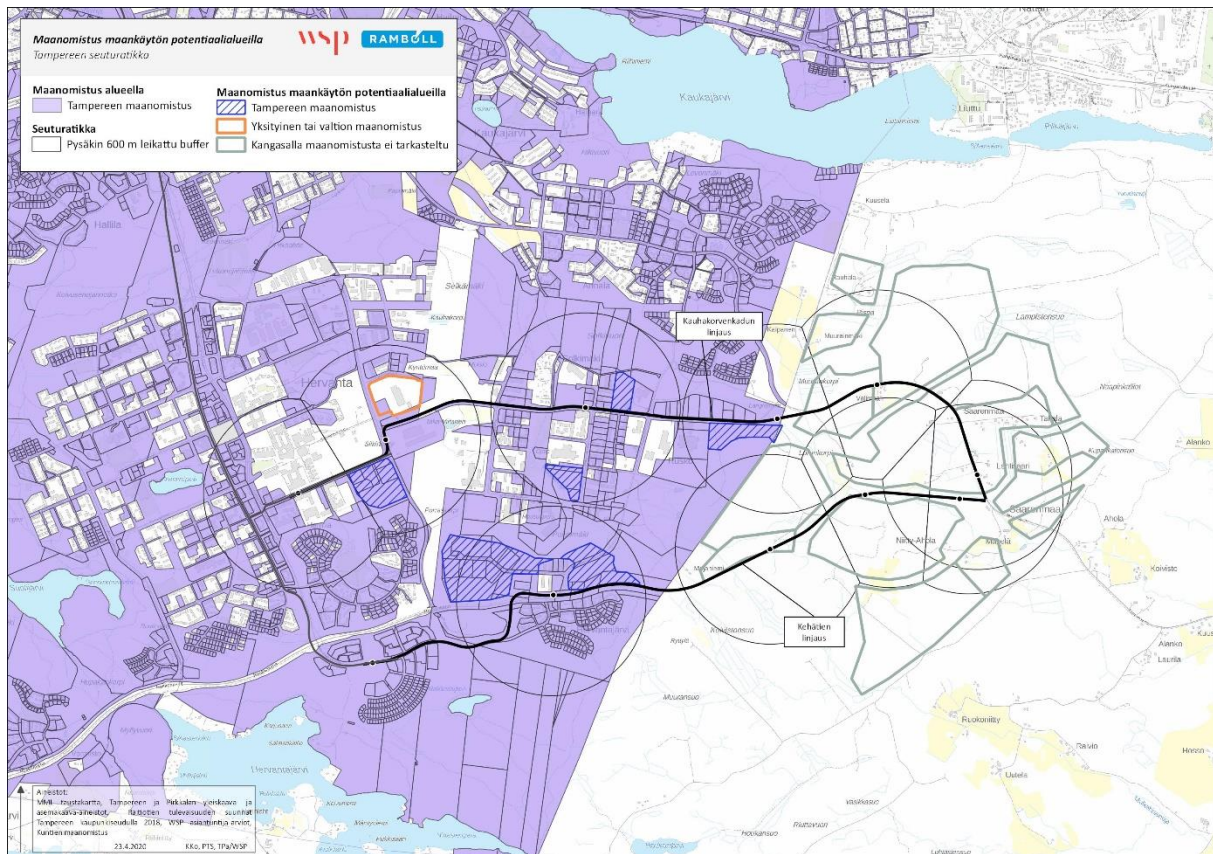
K-m ²	Yhteensä	Yksityisten omistamilla mailla			
		AK	AP	K	Yhteensä
VE Ilmailunkatu + VE Terveyskeskus	899 000	324 000	43 000	105 000	472 000
VE Ilmailunkatu + VE Turri	974 000	304 000	43 000	83 000	430 000
VE Messukeskus + VE Terveyskeskus	899 000	324 000	43 000	105 000	472 000
VE Messukeskus + VE Turri	974 000	304 000	43 000	83 000	430 000
VE Nuolialantie + VE Terveyskeskus	899 000	324 000	43 000	105 000	472 000
VE Nuolialantie + VE Turri	974 000	304 000	43 000	83 000	430 000

Messukeskuksen linjaus ei eroa maankäytön potentiaalialueiden osalta Ilmailukadun linjauksesta

Ilmailukadun ja Nuolialantien vaihtoehtojen ero näkyy ainoastaan Tampereen puolella

Turrin ja Terveyskeskuksen linjausten ero näkyy ainoastaan Pirkkalassa

Saarenmaan linjaus



Maankäytön potentiaalialueet ja yksityinen maanomistus Saarenmaan linjauksella

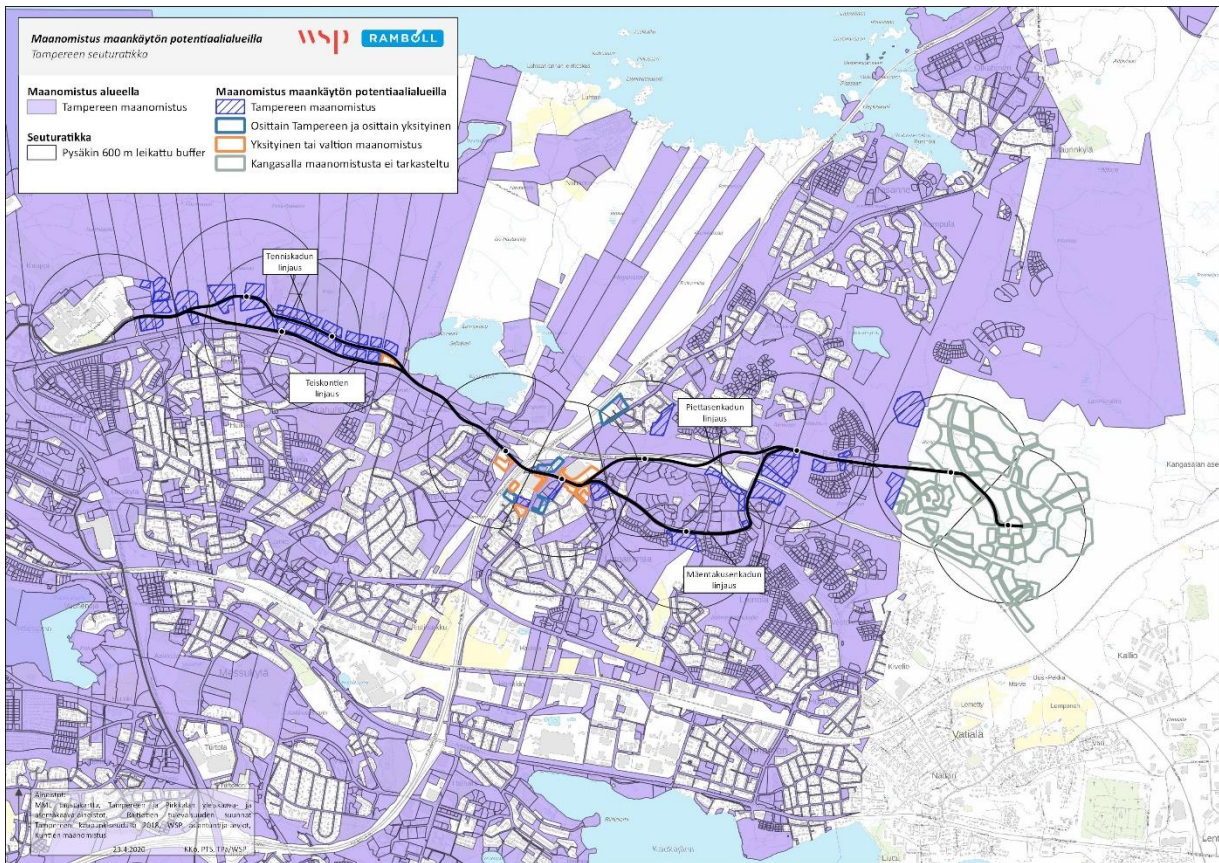
25.8.2020

Maankäytön potentiaali Tampereella

Saarenmaan linjaus

K-m ²	Yhteensä	Yksityisten omistamilla mailla			
		AK	AP	K	Yhteensä
VE Kauhakorvenkatu	142 000			33 068	33 068
VE Kehätie	129 000				0

Lamminrahkan linjaus



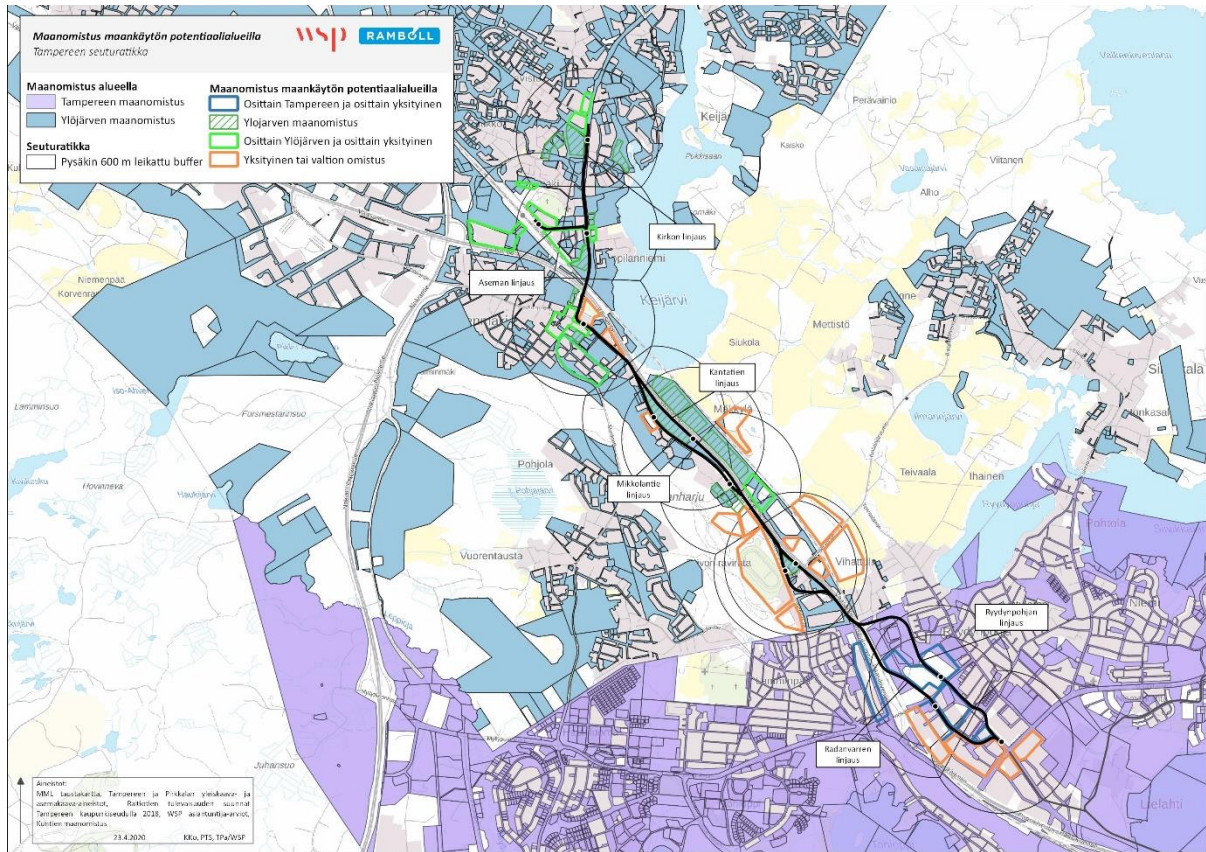
Maankäytön potentiaalialueet ja yksityinen maanomistus Lamminrahkan linjauksella

Maankäytön potentiaali Tampereella

Lamminrahkan linjaus

K-m ²	Yhteensä	Yksityisten omistamilla mailla			
		AK	AP	K	Yhteensä
VE Mäentakusenkatu + VE Teiskontie	781 000	113 000	0	26 000	139 000
VE Mäentakusenkatu + VE Tenniskatu	876 000	125 000	0	26 000	151 000
VE Piettasenkatu + VE Teiskontie	790 000	113 000	0	36 000	149 000
VE Piettasenkatu + VE Tenniskatu	886 000	125 000	0	36 000	161 000

Ylöjärven linjaus



Maankäytön potentiaali-alueet ja yksityinen maanomistus Ylöjärven linjauksella

Maankäytön potentiaali Tampereella

Ylöjärven linjaus

K-m ²	Yhteensä	Yksityisten omistamilla mailla			
		AK	AP	K	Yhteensä
VE Kantatie + VE Ryydynpohja + VE Asema	421 000	201 000	0	143 000	344 000
VE Kantatie + VE Ryydynpohja + VE Kirkko	421 000	201 000	0	143 000	344 000
VE Kantatie + VE Radanvarsi + VE Asema	421 000	201 000	0	143 000	344 000
VE Kantatie + VE Radanvarsi + VE Kirkko	421 000	201 000	0	143 000	344 000
VE Mikkolantie + VE Ryydynpohja + VE Asema	421 000	201 000	0	143 000	344 000
VE Mikkolantie + VE Ryydynpohja + VE Kirkko	421 000	201 000	0	143 000	344 000
VE Mikkolantie + VE Radanvarsi + VE Asema	421 000	201 000	0	143 000	344 000
VE Mikkolantie + VE Radanvarsi + VE Kirkko	421 000	201 000	0	143 000	344 000

Linjausten välillä on eroa maankäytön potentiaali-alueissa vain kirkon ja aseman linjauksen välillä Ylöjärven kunnan puolella. Kantatien ja Mikkolantien linjausten välillä ei ole eroa. Ryydynpohjan ja Radanvarren välillä ei ole eroa. Näin ollen Tampereella ei linjausten välillä ole eroa.

25.8.2020

Maankäytön potentiaali Ylöjärvellä

Ylöjärven linjaus

K-m ²	Yhteensä	Yksityisten omistamilla mailla			
		AK	AP	K	Yhteensä
VE Kantatie + VE Ryydynpohja + VE Asema	857 000	280 000	75 000	221 000	577 000
VE Kantatie + VE Ryydynpohja + VE Kirkko	910 000	302 000	75 000	195 000	572 000
VE Kantatie + VE Radanvarsi + VE Asema	857 000	280 000	75 000	221 000	577 000
VE Kantatie + VE Radanvarsi + VE Kirkko	910 000	302 000	75 000	195 000	572 000
VE Mikkolantie + VE Ryydynpohja + VE Asema	857 000	280 000	75 000	221 000	577 000
VE Mikkolantie + VE Ryydynpohja + VE Kirkko	910 000	302 000	75 000	195 000	572 000
VE Mikkolantie + VE Radanvarsi + VE Asema	857 000	280 000	75 000	221 000	577 000
VE Mikkolantie + VE Radanvarsi + VE Kirkko	910 000	302 000	75 000	195 000	572 000

Linjausten välillä on eroa maankäytön potentiaalialueissa ainoastaan kirkon ja aseman linjauksen välillä

Kantatien ja Mikkolantien linjausten välillä ei ole eroa

Ryydynpohjan ja Radanvarren välillä ei ole eroa

2.3. Maankäyttösopimuskorvaustulot

Maankäyttö ja rakennuslain mukaan (12 a luku) asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

Maanomistajan osallistumisesta kunnalle aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin sovitaan ensisijaisesti maankäyttösopimuksin. Sopimuskäytännössä on tavanomaista, että on sovittu maanomistajan osallistuvan kunnalle aiheutuviin kustannuksiin sen hyödyn perusteella, joka maanomistajalle on arvioitu kaavasta koituvan. Sopimuskorvaus voi perustua siten arviointiin arvonnoususta ja sen jakamiseen maanomistajan ja kunnan kesken taustanaan ajatus kunnalle keskimäärin vastaavasta hankkeesta aiheutuvien kustannusten summaarisesta kattamisesta.

Selvityksessä keskitytään maankäyttösopimuskorvaustuloihin. Yhdyskuntarakentamisen kustannuksia tai kaavoituskustannuksia ei selvityksessä lasketa.

Maankäyttösopimuskorvaustulot lasketaan koko maankäytönpotentiaalialueelta yhtenä summana. Tuloja ei lasketa maankäyttöluokittain, koska maankäytön potentiaalialueilla ei ole esitetty tarkkoja tonttikohtaisia suunnitelmia. Näin ollen maankäyttösopimuskorvaustulojen pohjana olevia lukuja (tontin arvonnousu tai lisärakennusoikeus maankäyttöluokittain) ei pystytä käytettävissä olevista suunnitelmista laskemaan. Näin ollen tuloja ei ole mahdollista laskea maankäyttöluokittain, vaan en esitetään selvityksessä linjavaihtoehtoina kokonaissummana.

Asemakaavan muutos

Tampereen maanpolitiikan linjauksen mukaan (Asunto- ja maanpolitiikan linjaukset 2018-2021, Tampereen kaupunki, Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka) kaupunki perii asemakaavan muutoksen yhteydessä yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin asemakaavan muutoksen tuomasta arvonnoususta vähintään 40 %. Laskennallisen korvauksen tulee aina kuitenkin kattaa vähintään välittömät asemakaava-alueen toteuttamisesta kaupungille aiheutuvat infrarakentamisen investointikustannukset. Tässä selvityksessä asemakaavamuutosten ollessa kyseessä käytetään osuutena 40 %. Korvausta ei kuitenkaan peritä alle 50.000 euron arvonnoususta.

25.8.2020

Ylöjärvellä maankäyttösopimuskorvausta määriteltäessä verrataan maanomistajalle koituvaa hyötyä ja kaupungille syntyviä kustannuksia. Näiden pohjalta neuvotellaan maankäyttösopimus. Kustannukset määritellään tapauskohtaiseksi, eikä niihin ole käytettävissä yleispätevää laskentakaavaa. Käytännössä maankäyttösopimuskorvaus on ollut noin 40 % saadusta arvonnoususta. Näin ollen Ylöjärven maankäyttösopimuskorvaustulot lasketaan tässä selvityksessä arvonnousun mukaan.

Arvonmuutos lasketaan voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeuden arvosta verrattuna uuden asemakaavan rakennusoikeuden arvoon. Maankäytön potentiaalialueen nykyinen arvo määritellään voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeuden arvon mukaan. Tulevan rakennusoikeuden arvon laskennassa käytetään samoja periaatteita, kuin Tampereen kiinteistötaloudellisen analyysin osassa 1, jossa arvoitiin maankäyttötuloja kuntien omistamilla maa-alueilla. Selvityksessä ratikan on arvioitu nostavan hintatasoa kolmella prosentilla, vastaavasti kuin kiinteistötaloudellisen analyysin 1. osassa. Laskennassa on oletettu, että kaavamuuos ja maankäyttösopimus tehdään, kun ratikan vaikutus hintatasoon on jo tapahtunut. Samaa hintatasoa käytetään sekä voimassaolevan että tulevan rakennusoikeuden hinnan määrittelyssä.

Jos alueen uudistuminen edellyttää olemassa olevien rakennusten purkua voivat purkukustannukset vaikuttaa arvonnousuun. Tässä selvityksessä purkukustannusten arvioidaan vaikuttavat potentiaaliseen tuloon niin vähäisesti, ettei niitä ole laskelmissa otettu huomioon.

Pirkkalassa maankäyttösopimuskorvausta ei ole kytketty asemakaavan tuomaan arvonnousuun, vaan se lasketaan kaavamuuoksen aiheuttamien yhdyskuntarakentamisen kustannusten perusteella maankäyttö ja rakennuslain mukaisesti. Tässä selvityksessä maankäyttösopimuskorvaustulot on laskettu olevan 60 % yhdyskuntarakentamiseen aiheutuvista kustannuksista, jotka aiheutuvat asemakaavamuutoksesta. Kaikki laadittavat maankäyttösopimukset ovat yksilöllisiä johtuen niiden hyvinkin erilaisista lähtötilanteista. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten laskentaan liittyy paljon erilaisia tekijöitä, erityisesti kunnallistekniikan, liikenneverkon ja myös yleisten alueiden sekä palveluverkon näkökulmasta, jotka aiheuttavat yhdyskuntarakentamisen kustannuksia.

Koska lähtökohdat ja tilanteet vaihtelevat maankäyttökorvauksien osalta merkittävästi kunkin asemakaavamuutosalueen osilla, onkin luotettavan keskiarvon määrittäminen vaikeaa. Selvityksen tavoite huomioon ottaen keskiarvoa on kuitenkin pyritty arvioimaan ja laskemaan keskiarvona kolmen viimeisimmän toteutuneen maankäyttösopimuksen kautta. Näistä toteutuneista maankäyttösopimuksista on muodostettu keskiarvo lisärakentamiselle tulleista maankäyttömaksuista, jotka on jaettu uudelle asemakaavassa osoitetulle lisärakennusoikeudelle. Vaihteluväli asemakaavamuutoksessa osoitetun lisärakennusoikeuden maankäyttömaksun suuruudesta on vaihdellut 12 ja 86 euron/k-m² välillä. Yleisesti voidaan todeta, että toteutuneet maankäyttösopimukset ovat olleet hyvin suotuisissa sijainneissa yhdyskuntarakenteellisesti ja teknisten verkostojen näkökulmasta. Tässä selvityksessä maankäyttösopimuskorvaustulojen laskennassa käytetään toteutuneiden lukujen keskiarvoa, eli maankäyttösopimuskorvauksen lasketaan olevan 42 e/k-m² asemakaavamuutoksessa osoitetulle lisärakennusoikeudelle.

Lisärakennusoikeus on laskettu voimassa olevasta asemakaavasta ja verrattu sitä maankäytön potentiaalialueen tulevaan rakennusoikeuteen. Joiltakin osin maankäytön potentiaali pohjautuu voimassa olevaan asemakaavaan, joten näille alueille ei ole tarvetta tehdä maankäyttösopimuksia.

Asemakaavoittamattomat alueet

Tampereen kaupunkiseudun maapolitiikan linjauksen mukaan (Rakennesuunnitelman 2040 toteuttamisen maapoliittiset toimintatavat, MASTO hyv. 3.5.2016) kunta hankkii raakamaan

25.8.2020

ennen alueen asemakaavoitusta. Lähtökohtaisesti raakamaalle ei laadita maankäyttösopimuksia.

Tampereella voidaan asemakaavoittamattomilla alueilla kuitenkin soveltaa maankäyttösopimusmenettelyä yksittäisissä tapauksissa yhdyskuntarakenteen sisällä olevissa pääosin rakennetuissa tai pinta-alaltaan pienissä omistusyksiköissä. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten kattamiseen peritään tällöin asemakaavan mukaisesta arvonnoususta asemakaavanmuutostilanteita suurempi osuus eli 60 %. Ratikan vaikutusalueella on Tampereella ainoastaan yksi asemakaavoittamaton alue, joka on osittain yksityisessä omistuksessa. Näin ollen tälle sovelletaan em. käytäntöä.

Pirkkalassa ja Ylöjärvellä yksityisten omistamaa raakamaata ei pääsääntöisesti asemakaavoiteta, vaan lähtökohtaisesti kunta hankkii maan omistukseensa ennen kaavoitusta. Näin ollen yksityisten omistamilta asemakaavoittamattomilta alueilta kunnalle ei synny maansopimuskorvaustuloa. Tässä tapauksessa kunnan potentiaaliset tulot lasketaan raakamaan lunastuksen kautta siten, että tulevasta rakennusoikeuden arvosta vähennetään maanlunastuskulut.

Raakamaan hinta-arvio raitiotien vaikutusalueella on saatu kunnilta. Hinta-arviot ovat aluekohtaisia ja perustuvat mm. kunnan tavoitteisiin, tehtyihin kauppoihin, alueen sijaintiin yhdyskuntarakenteessa sekä alueen saavutettavuuteen suhteessa ratikkaan, Tampereen keskusta- ja palveluihin. Kunnilta on saatu raakamaan hinta-arvio vaihteluvälillä, josta tulojen laskentaan on otettu keskiarvo.

Tulevan rakennusoikeuden arvon laskennassa käytetään samoja periaatteita, kuin Tampereen kiinteistötaloudellisen analyysin 1. osassa, jossa arvoitiin maankäyttötuloja kuntien omistamalla maa-alueilla. Lisäksi otetaan huomioon ratikan vaikutus hintatasoon samoin kuin 1. osassa.

2.4. Nykyhintataso

Tampereella ja Ylöjärvellä maankäyttösopimuskorvausten perusteena oleva maan arvonnousu on määritetty potentiaalinen ja nykyisen käyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden arvon erotuksena. Nykyhintatasoa on selvitetty Tampereen seuturatikan kiinteistötaloudellisen analyysin 1. osassa, kuntien maanomistuksen tuottopotentiaali. Analyysissä nykyhintataso selvitettiin AK-, AP- ja K-tonttien osalta. Tässä selvityksessä on käytetty AK-, AP- ja K-tonttien osalta samaa hintatasoa kuin aiemmassa selvityksessä.

Hintataso niiden käyttötarkoitusten osalta, joita ei aikaisemmassa analyysissä selvitetty, on määritetty toteutuneiden kauppojen perusteella. Jos potentiaali kohdistuu alueelle, jolle ei ole osoitettu kaavassa rakennusoikeutta (kuten katualueet) eikä kauppoja vastaavista alueista ollut tehty, on hintatasona käytetty kunnan toimittamaa raakamaan hintatasoa. Toimeksiantoon ei kuulunut kiinteistöarviointien laatiminen, ainoastaan toteutuneiden kauppojen hintatason selvittäminen.

Asemakaavoittamattomien maiden osalta maanlunastuksessa on käytetty kuntien toimittamaa alueittaista arvioita raakamaan hintatasosta.

Kiinteistötaloudellisen analyysin 1. osassa päädyttiin, että ratikan myötä rakennusoikeuden hinta tulee nousemaan 3 % koko Tampereen seuturatikan varrella. Samaa hinnannousua käytetään myös tässä selvityksessä. Työssä otetaan huomioon ainoastaan ratikan rakentamisen vaikutus rakennusoikeuden nykyhintaan. Sitä vastoin ei oteta huomioon toteuttamisen aika-aulua tai hintojen ajallista kehitystä.

25.8.2020

3. Potentiaaliset tulot yksityisten omistamilta mailta

Yksityisten omistamilta mailta muodostuu kunnille potentiaalista tuloa kaavamuutoksen seurauksena maankäyttösopimustulojen kautta. Kunnat eivät tee maankäyttösopimuksia asemakaavoittamattomilla alueilla, joten raakamaan osalta potentiaalinen tulo muodostuu maanlunastuksen kautta siten, että tulevasta rakennusoikeuden arvosta vähennetään maanlunastuskulut. Tätä kautta potentiaaliset tulot tulevat suuremmiksi kerrosalaa kohden kuin asemakaavamuutoksen yhteydessä.

Rakennusoikeuden arvo on laskettu nykyhintatasolla ja ratikan tuoman hinnannousun on karkeasti arvioitu olevan 3 % nykyhintatasosta.

Maankäyttösopimustulot on laskettu maankäytön potentiaalialueilta yksityisten omistamilla maa-alueilla. Tässä työssä yksityisten omistamaksi maaksi on tulkittu kaikki maa, joka ei ole kunnan itsensä omistamaa.

3.1. Pirkkalan linjaus

Pirkkalan linjaus ulottuu Tampereen kaupungin läpi Pirkkalaan. Alueella on kolme linjausvaihtoehtoa Tampereen kaupungin puolella ja kaksi Pirkkalan puolella.

Maankäytön potentiaalialueet ovat Ilmailukadun ja Messukeskuksen linjauksilla yhtäläiset johdun linjausten pysäkkien läheisyydestä. Näin ollen lasketut potentiaaliset tulot ovat molemmilla linjauksilla samat. Tampereella maankäytön potentiaalialueissa eroa on ainoastaan Ilmailukadun ja Nuolialantien linjausten välillä.

Tampereella kaikki maankäytön potentiaalialueet on asemakaavoitettu, jolloin maankäytön potentiaaliset tulot yksityisten omistamilla mailla syntyvät maankäyttösopimuskorvauksista.

Ilmailukadun varrella on jonkin verran enemmän maankäytön potentiaalia yksityisten omistamilla mailla kuin Nuolialantien linjauksen varrella. Myös maankäyttösopimuskorvaustulot ovat tämän linjauksen varrella suuremmat.

Maankäyttösopimuskorvaustulot Tampereella

Yksityisten omistamat maat

Milj. e	Yhteensä
VE Ilmailunkatu + VE Terveyskeskus	220,2
VE Ilmailunkatu + VE Turri	220,2
VE Messukeskus + VE Terveyskeskus	220,2
VE Messukeskus + VE Turri	220,2
VE Nuolialantie + VE Terveyskeskus	167,0
VE Nuolialantie + VE Turri	167,0

Messukeskuksen linjaus ei eroa maankäytön potentiaalialueiden osalta Ilmailukadun linjauksesta

Ilmailukadun ja Nuolialantien vaihtoehtojen ero näkyy ainoastaan Tampereen puolella

Turrin ja Terveyskeskuksen linjausten ero näkyy ainoastaan Pirkkalassa

25.8.2020

Pirkkalassa maankäytön potentiaalialueilla on eroa Turrin ja Terveyskeskuksen linjausten välillä. Turrin alueella on ainoastaan kunnan omistamaa maata. Terveyskeskuksen linjauksella on yksityisten omistamaa maata, joten tältä linjaukselta maankäytön potentiaalialueiden tulo kertymä yksityisiltä mailta on suurempi.

Ratikan varrella on sekä asemakaavoitettuja että asemakaavoittamattomia yksityisten omistamia alueita. Asemakaavoittamattomia alueita on vähemmän, mutta maankäytön potentiaaliset tulot, jotka pohjautuvat raakamaan lunastukseen ja asemakaavoitukseen, ovat huomattavasti suuremmat. Asemakaavan muutoksissa maankäyttösopimuskorvaustulot on tässä laskettu li-särakentamisoikeuden pohjalta. Asemakaavan muutoksia tarvitaan vain päälinjauksen varrella, näin ollen maankäyttösopimuskorvaustulot ovat linjausvaihtoehdoilla yhteneviä.

Potentiaaliset maankäyttötulot Pirkkalassa

Yksityisten omistamat maat

Milj. e	Asema- kaava*	Asema- kaavan- muutos**	Yhteensä
VE Ilmailunkatu + VE Terveyskeskus	84,9	5,5	90,4
VE Ilmailunkatu + VE Turri	72,9	5,5	78,5
VE Messukeskus + VE Terveyskeskus	84,9	5,5	90,4
VE Messukeskus + VE Turri	72,9	5,5	78,5
VE Nuolialantie + VE Terveyskeskus	84,9	5,5	90,4
VE Nuolialantie + VE Turri	72,9	5,5	78,5

* Maankäytön potentiaalinen tuleva arvo - maanlunastuskustannukset

** Maankäyttösopimuskorvaustulot

Messukeskuksen linjaus ei eroa maankäytön potentiaalialueiden osalta Ilmailukadun linjauksesta

Ilmailukadun ja Nuolialantien vaihtoehtojen ero näkyy ainoastaan Tampereen puolella

Turri ja Terveyskeskuksen linjausten ero näkyy ainoastaan Pirkkalassa

3.2. Saarenmaan linjaus

Saarenmaan linjauksen varrella Tampereella on maankäytön potentiaalia ainoastaan työpaikarakentamiselle. Lähes kaikki alueet ovat Tampereen kaupungin omistuksessa. Alueella on vain yksi maankäytön potentiaalialue yksityisessä omistuksessa Kauhakorvenkadun linjauksen varrella. Alue on asemakaavoitettu ja potentiaalinen tulo muodostuu maankäyttösopimuskorvauksesta.

Saarenmaan linjaus ulottuu myös Kangasalan puolelle, jossa paljon maankäytön potentiaalialueita. Kangasala on kuitenkin tämä selvityksen tarkastelujen ulkopuolella.

Maankäyttösopimuskorvaustulot Tampereella

Yksityisten omistamat maat

Milj. e	Yhteensä
VE Kauhakorvenkatu	2,0
VE Kehätie	0,0

25.8.2020

3.3. Lamminrahkan linjaus

Lamminrahkan kaikki linjausvaihtoehdot eroavat toisistaan maankäytön potentiaali-alueiden suhteen, näin ollen erilaisia vaihtoehtoyhdistelmiä maankäyttösopimuskorvaustulojen suhteen on yhteensä neljä.

Kaikki maankäytön potentiaali-alueet Tampereen kaupungin puolella on asemakaavoitettu yhtä lukuun ottamatta. Tässä selvityksessä tähän yhteen potentiaali-alueeseen sovelletaan kaupungin linjausta siitä, että Tampereella voidaan asemakaavoittamattomilla alueilla soveltaa maankäyttösopimusmenettelyä yksittäisissä tapauksissa yhdyskuntarakenteen sisällä olevissa pääosin rakennetuissa tai pinta-alaltaan pienissä omistusyksiköissä. Tampereella maankäytön potentiaaliset tulot yksityisten omistamilla mailla syntyvät siten maankäyttösopimuskorvauksista.

Yksityisten omistamilla mailla on maankäytön potentiaalia eniten Piettasenkadun ja Tenniskadun vaihtoehtojen yhdistelmässä, ja potentiaaliset tulotkin ovat tällä linjauksella suurimmat. Erot linjausten välillä ovat kuitenkin kohtalaisen pienet.

Lamminrahkan linjaus ulottuu Kangasalan puolelle, jossa paljon maankäytön potentiaali-alueita. Kangasala on kuitenkin tämä selvityksen tarkastelujen ulkopuolella.

Maankäyttösopimuskorvaustulot Tampereella

Yksityisten omistamat maat

Milj. e	Yhteensä
VE Mäentakusenkatu + VE Teiskontie	12,8
VE Mäentakusenkatu + VE Tenniskatu	14,1
VE Piettasenkatu + VE Teiskontie	13,5
VE Piettasenkatu + VE Tenniskatu	14,7

3.4. Ylöjärven linjaus

Ylöjärven linjaus kulkee Tampereen Lielahden läpi Ylöjärvelle. Tampereella Ryydynpohjan ja Radanvarren linjauksen pysäkit ovat niin lähellä toisiaan, että 600 metrin vaikutusalueet ulottuvat samoille maankäytön potentiaali-alueille. Näin ollen Tampereella maankäyttötuloissa ei ole eroa linjausten välillä.

Tampereella linjauksen varrella suurin osa maankäytön potentiaali-alueista on yksityisessä omistuksessa. Kaikki yksityisessä omistuksessa olevat maat on asemakaavoitettu, joten maankäytön potentiaaliset tulot syntyvät maankäyttösopimuskorvauksista.

25.8.2020

Maankäyttösopimuskorvaustulot Tampereella

Yksityisten omistamat maat

Milj. e	Yhteensä
VE Kantatie + VE Ryydynpohja + VE Asema	27,1
VE Kantatie + VE Ryydynpohja + VE Kirkko	27,1
VE Kantatie + VE Radanvarsi + VE Asema	27,1
VE Kantatie + VE Radanvarsi + VE Kirkko	27,1
VE Mikkolantie + VE Ryydynpohja + VE Asema	27,1
VE Mikkolantie + VE Ryydynpohja + VE Kirkko	27,1
VE Mikkolantie + VE Radanvarsi + VE Asema	27,1
VE Mikkolantie + VE Radanvarsi + VE Kirkko	27,1

Linjausten välillä on eroa maankäytön potentiaali-alueissa ainoastaan kirkon ja aseman linjauksen välillä

Kantatien ja Mikkolantien linjausten välillä ei ole eroa

Ryydynpohjan ja Radanvarren välillä ei ole eroa

Ylöjärvellä Mikkolantien ja Kantatien välillä ei ole eroa maankäytön potentiaali-alueilla, koska linjaukset ja pysäkit ovat niin lähellä toisiaan. Ylöjärven puolella on maankäytön potentiaali-alueilla eroa ainoastaan Aseman ja Kirkon vaihtoehtojen välillä. Erot kerrosaloissa linjausten välillä ovat kuitenkin hyvin pienet yksityisten omistamilla mailla. Näin ollen linjausvaihtoehtojen potentiaaliset tulot eroavat vain hyvin vähäisesti toisistaan.

Ylöjärvellä suurin osa maankäytön potentiaali-alueista on asemakaavoitettu, jolloin tulot muodostuvat maankäyttösopimuskorvauksista. Asemakaavoittamattomien maiden osalta tulot on laskettu raakamaan lunastuksen ja asemakaavan myötä syntyvä rakennusoikeuden hinnan erotuksena.

Potentiaaliset maankäyttötulot Ylöjärvellä

Yksityisten omistamat maat

Milj. e	Asema- kaava*	Asema- kaavan- muutos**	Yhteensä
VE Kantatie + VE Ryydynpohja + VE Asema	25,2	42,6	67,8
VE Kantatie + VE Ryydynpohja + VE Kirkko	25,2	42,9	68,1
VE Kantatie + VE Radanvarsi + VE Asema	25,2	42,6	67,8
VE Kantatie + VE Radanvarsi + VE Kirkko	25,2	42,9	68,1
VE Mikkolantie + VE Ryydynpohja + VE Asema	25,2	42,6	67,8
VE Mikkolantie + VE Ryydynpohja + VE Kirkko	25,2	42,9	68,1
VE Mikkolantie + VE Radanvarsi + VE Asema	25,2	42,6	67,8
VE Mikkolantie + VE Radanvarsi + VE Kirkko	25,2	42,9	68,1

* Maankäytön potentiaalinen tuleva arvo - maanlunastuskustannukset

** Maankäyttösopimuskorvaustulot

Linjausten välillä on eroa maankäytön potentiaali-alueissa ainoastaan kirkon ja aseman linjauksen välillä

Kantatien ja Mikkolantien linjausten välillä ei ole eroa

Ryydynpohjan ja Radanvarren välillä ei ole eroa

4. Maakäyttö- ja maasopimuskorvaustulot

Tampereen seudullisen raitiotien vaikutuksesta kunnat saavat potentiaalista tuloa maankäytön tehostamista kunnan itsensä omistamilta mailta rakennusoikeuden arvonnousun myötä sekä yksityisten omistamilta mailta maankäyttösopimuskorvausten muodossa. Tampereen kiinteistötaloudellisen analyysin 1. osassa laskettiin maankäyttötulot kuntien omistamilla mailla ja tässä 2. osassa yksityisten omistamilla mailla. Tässä luvussa maankäytön potentiaali-alueiden tulot on laskettu yhteen.

4.1. Pirkkalan linjaus

Tampereella maankäytön potentiaalia on kerrosalalla mitattuna kaikkein eniten Pirkkalan linjauksen varrella kaikista Tampereen seaturatikan linjauksista. Tämä vaikuttaa suoraan myös maankäytön potentiaalisen tuottopotentiaaliin.

Pirkkalan vaihtoehdoista Ilmailunkadun ja Messukeskuksen linjauksilla on suurin tuottopotentiaali. Näissä vaihtoehdoissa tuottopotentiaali on yli 430 miljoonaa euroa, josta noin puolet muodostuu yksityisten omistamilta mailta maankäyttösopimuskorvaustuloina. Nuolialantien linjausvaihtoehdossa on vähäisempi maankäytön potentiaali ja tätä myöten myös alhaisempi tuottopotentiaali. Tuottoa tulee lähes yhtä paljon kunnan ja yksityisten omistamilta mailta.

Maankäyttötulot ja maasopimuskorvaustulot Tampereella

Ratikan tuoman hinnan nousun myötä (nykyhinnoin)

Milj. e	Kunnan	Yksitysten	Tulot yhteensä
	omistamat maat	omistamat maat	
VE Ilmailunkatu + VE Terveyskeskus	217	220	437
VE Ilmailunkatu + VE Turri	217	220	437
VE Messukeskus + VE Terveyskeskus	217	220	437
VE Messukeskus + VE Turri	217	220	437
VE Nuolialantie + VE Terveyskeskus	187	167	354
VE Nuolialantie + VE Turri	187	167	354

Messukeskuksen linjaus ei eroa maankäytön potentiaali-alueiden osalta Ilmailukadun linjauksesta. Ilmailukadun ja Nuolialantien vaihtoehtojen ero näkyy ainoastaan Tampereen puolella Turrin ja Terveyskeskuksen linjausten ero näkyy ainoastaan Pirkkalassa.

25.8.2020

Pirkkalassa on ratiovarren maankäytön potentiaalia alueita lähes yhtäpaljon sekä kunnan että yksityisten omistamilla mailla. Maankäytön muutoksista syntyy kunnalle potentiaalista tuloa kuitenkin enemmän kunnan omistamilla mailla. Turrin linjauksella on jonkin verran enemmän potentiaalista kerrosalaa, ja kaikki kunnan omistamilla mailla, joten tulokertymä on Turrin linjauksella kaiken kaikkiaan suurempi.

Maankäyttötulot ja maansopimuskorvaustulot Pirkkalassa

Ratikan tuoman hinnan nousun myötä (nykyhinnoin)

Milj. e	Kunnan omistamat maat	Yksitysten omistamat maat	Tulot yhteensä
VE Ilmailunkatu + VE Terveyskeskus	159	90	250
VE Ilmailunkatu + VE Turri	188	78	267
VE Messukeskus + VE Terveyskeskus	159	90	250
VE Messukeskus + VE Turri	188	78	267
VE Nuolialantie + VE Terveyskeskus	159	90	250
VE Nuolialantie + VE Turri	188	78	267

Messukeskuksen linjaus ei eroa maankäytön potentiaalia alueiden osalta Ilmailukadun linjauksesta Ilmailukadun ja Nuolialantien vaihtoehtojen ero näkyy ainoastaan Tampereen puolella Turrin ja Terveyskeskuksen linjausten ero näkyy ainoastaan Pirkkalassa

4.2. Saarenmaan linjaus

Saarenmaan linjauksen varrella on maankäytön potentiaalia Tampereella kohtalaisen vähän verrattuna Pirkkalan, Lamminrahkan ja Ylöjärven ratikkalinjauksiin. Maankäytön tuottopotentiaali jää myös alhaiseksi. Yksitysten omistamaa maata ei maankäytön potentiaalia alueilla ole kuin vähäisesti. Näin ollen tuottopotentiaali muodostuu lähestulkoon yksinomaan kunnan omistamilta mailta. Kokonaisuudessaan maankäytön tuottopotentiaalien erot linjausvaihtoehtojen välillä ovat pienet.

Maankäyttötulot ja maansopimuskorvaustulot Tampereella

Ratikan tuoman hinnan nousun myötä (nykyhinnoin)

Milj. e	Kunnan omistamat maat	Yksitysten omistamat maat	Tulot yhteensä
VE Kauhakorvenkatu	21	2	23
VE Kehätie	25	0	25

25.8.2020

4.3. Lamminrahkan linjaus

Lamminrahkan linjauksella on kaikista Tampereen seuturatikan linjauksista Tampereella toiseksi eniten maankäytön potentiaalia kerrosalalla mitattuna. Suurin osa maankäytön potentiaalista on kaupungin omistamilla mailla, joten tuottopotentiaali muodostuu yli 90 prosenttisesti näistä alueista. Maankäyttösopimuskorvaustuloja saadaan alueelta vähäisemmin.

Linjausvaihtoehtojen välillä on eroja, mutta erot eivät ole suuria. Suurin maankäytön tuottopotentiaali muodostuu Piettasenkadun + Tenniskadun linjauksesta.

Maankäyttötulot ja maansopimuskorvaustulot Tampereella

Ratikan tuoman hinnan nousun myötä (nykyhinnoin)

Milj. e	Kunnan omistamat maat	Yksitysten omistamat maat	Tulot yhteensä
VE Mäentakusenkatu + VE Teiskontie	192	13	204
VE Mäentakusenkatu + VE Tenniskatu	222	14	236
VE Piettasenkatu + VE Teiskontie	195	13	209
VE Piettasenkatu + VE Tenniskatu	226	15	240

25.8.2020

4.4. Ylöjärven linjaus

Ylöjärven linjauksella on kohtalaisen vähän maankäytön potentiaalia Tampereen puolella verrattuna Pirkkalan ja Lamminrahkan linjaukseen. Maankäytön potentiaalialueilla on enemmän yksityisten omistamaa maata, joten tuottopotentialista suurempi osa koostuu maankäyttösopimuskorvaustuloista. Linjausvaihtoehtojen välillä ei Tampereella on maankäytön tuottopotentialissa eroja.

Maankäyttötulot ja maansopimuskorvaustulot Tampereella

Ratikan tuoman hinnan nousun myötä (nykyhinnoin)

Milj. e	Kunnan	Yksitysten	Tulot yhteensä
	omistamat maat	omistamat maat	
VE Kantatie + VE Ryydynpohja + VE Asema	19	27	46
VE Kantatie + VE Ryydynpohja + VE Kirkko	19	27	46
VE Kantatie + VE Radanvarsi + VE Asema	19	27	46
VE Kantatie + VE Radanvarsi + VE Kirkko	19	27	46
VE Mikkolantie + VE Ryydynpohja + VE Asema	19	27	46
VE Mikkolantie + VE Ryydynpohja + VE Kirkko	19	27	46
VE Mikkolantie + VE Radanvarsi + VE Asema	19	27	46
VE Mikkolantie + VE Radanvarsi + VE Kirkko	19	27	46

Linjausten välillä on eroa maankäytön potentiaalialueissa ainoastaan kirkon ja aseman linjauksen välillä

Kantatien ja Mikkolantien linjausten välillä ei ole eroa

Ryydynpohjan ja Radanvarren välillä ei ole eroa

Maankäyttötulot ja maansopimuskorvaustulot Ylöjärvellä

Ratikan tuoman hinnan nousun myötä (nykyhinnoin)

Milj. e	Kunnan	Yksitysten	Tulot yhteensä
	omistamat maat	omistamat maat	
VE Kantatie + VE Ryydynpohja + VE Asema	72	68	139
VE Kantatie + VE Ryydynpohja + VE Kirkko	86	68	154
VE Kantatie + VE Radanvarsi + VE Asema	72	68	139
VE Kantatie + VE Radanvarsi + VE Kirkko	86	68	154
VE Mikkolantie + VE Ryydynpohja + VE Asema	72	68	139
VE Mikkolantie + VE Ryydynpohja + VE Kirkko	86	68	154
VE Mikkolantie + VE Radanvarsi + VE Asema	72	68	139
VE Mikkolantie + VE Radanvarsi + VE Kirkko	86	68	154

Linjausten välillä on eroa maankäytön potentiaalialueissa ainoastaan kirkon ja aseman linjauksen välillä

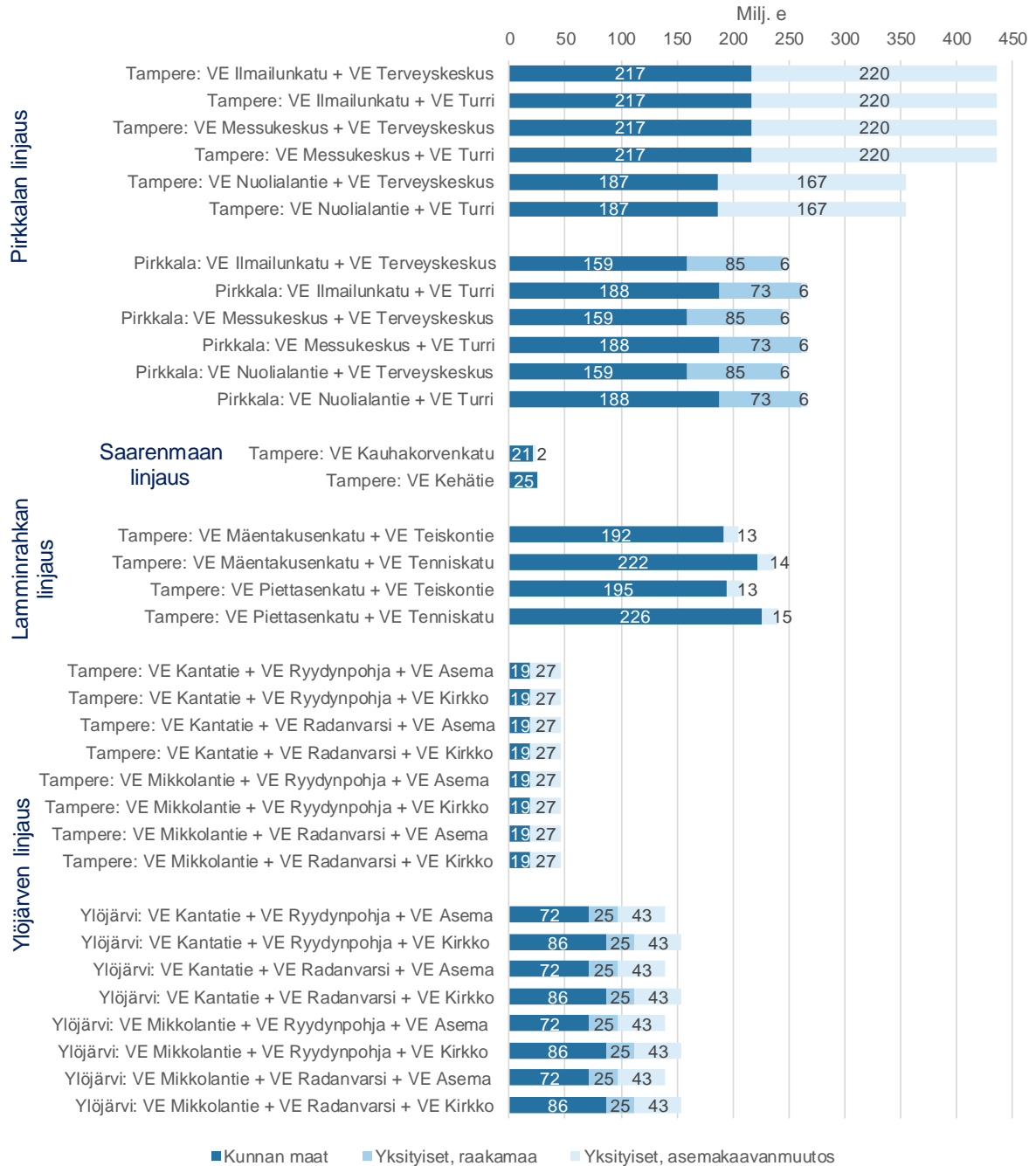
Kantatien ja Mikkolantien linjausten välillä ei ole eroa

Ryydynpohjan ja Radanvarren välillä ei ole eroa

Ylöjärvellä Kantatien ja Mikkolantien linjausten välillä ei maankäytön potentiaalialueilla ole eroa. Sen sijaan linjausvaihtoehdot eroavat jonkin verran kirkon ja aseman linjauksen välillä. Kirkon linjausvaihtoehto tuo suuremman tuottopotentialin kuntaan kuin aseman linjausvaihtoehto.

Molemmassa linjausvaihtoehdoissa on maankäytön potentiaalialueilla enemmän yksityisten omistamaa maata, mutta kunnan tuottopotentialista suurempi osa muodostuu kuitenkin kunnan omistamilta mailta.

25.8.2020

Tampereen seuturatikan maankäytön tuottopotentiali kunnissa eri linjausvaihtoehdoissa


25.8.2020

5. Yhteenveto kiinteistötaloudellisista tuotoista

Selvityksen ensimmäisessä osassa tarkasteltiin kunnan maanmyyntituloja kunnan omistamilta mailta tilanteessa, jossa kaavoitetut tontit myytäisiin. Toisessa vaiheessa tarkasteltiin yksityisten maista saatavia erilaisia tuloja maankäytön kehittämisen kannalta.

Selvitysten perusteella voidaan arvioida, että maan arvonnousu koko alueella ratikan rakentamisen myötä olisi **1,6 - 2 miljardia euroa riippuen valituista linjausvaihtoehdoista**.

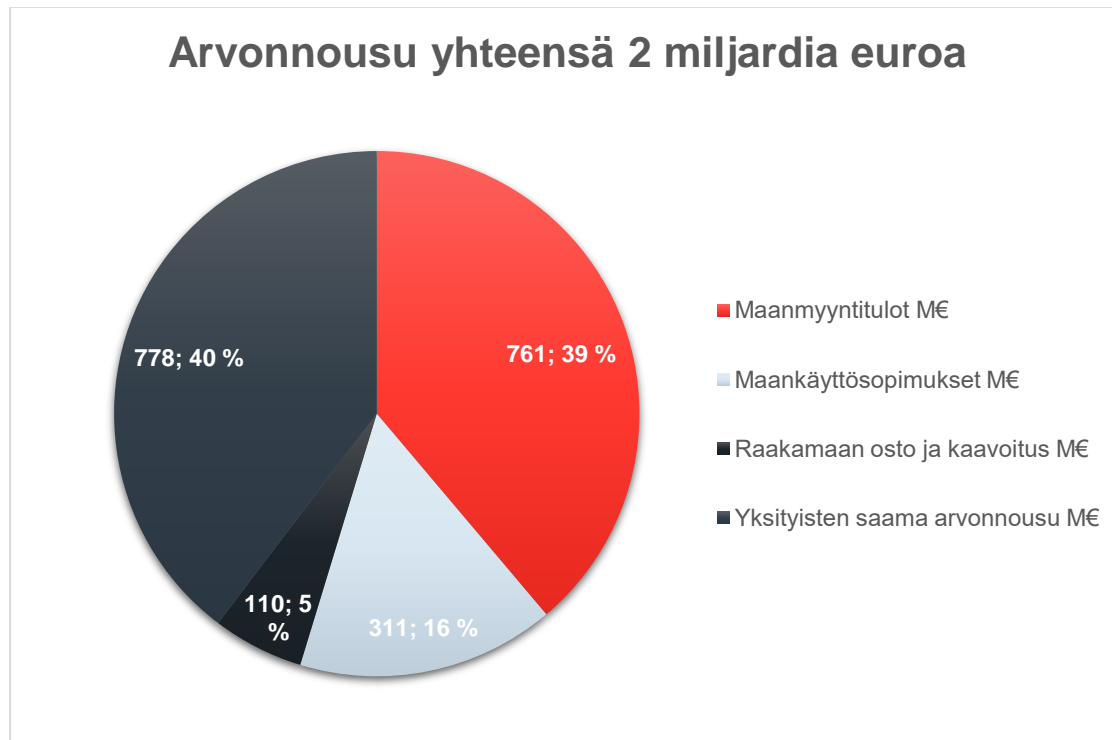
Kuntien saamat tulot arvonnoususta vaihtelevat seuraavasti riippuen ratkaisusta:

Tampere: 627 M€ - 749 M€

Pirkkala: 250 M€ - 267 M€

Ylöjärvi: 140 M€ - 154 M€

Arvonnousu jakautuisi maksimivaihtoehdoissa seuraavasti:



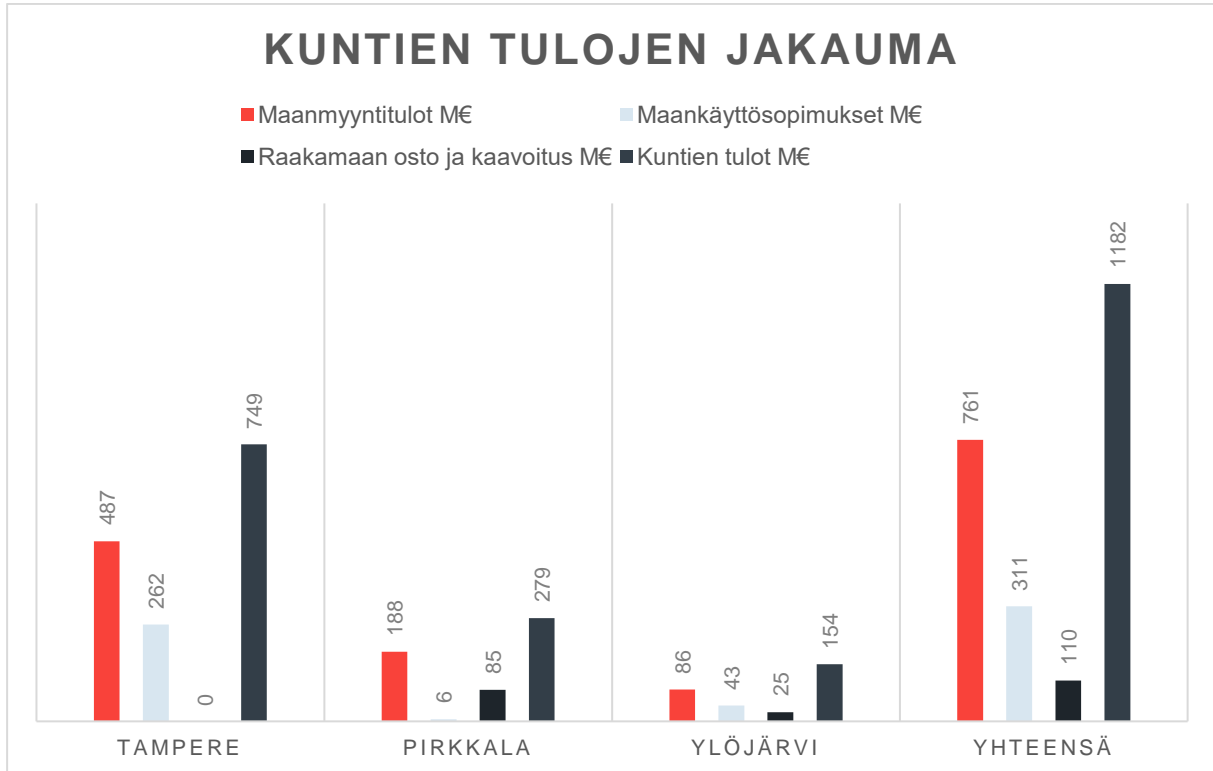
Kunnat saavat 2/3 tuloistaan omistamiensa maiden myynnistä, loput tulevat maankäyttösopimusten kautta sekä raakamaan ostojen ja niiden kaavoittamisen kautta.

Yksityisille maanomistajille jäisi noin 40 % maan arvonnoususta, yhteensä 640 - 780 miljoonaa euroa vaihtoehdoista riippuen. Tälläkin osuudella on suuri vaikutus kuntien talouteen. Yksityiset tahot hyötyvät arvonnoususta vain rakentamalla maat, mikä saa aikaan erilaista taloudellista toimeliaisuutta niin rakennusaikana kuin sen jälkeenkin. Kunnat saavat tuloja vuosittain nousseesta kiinteistöverosta. Myös tuloverot ja muut kunnan maksu- ja verotulot kasvavat siltä osin kuin uudet asukkaat tai yrittäjät muuttavat alueelle kunnan ulkopuolelta.

Näiden tulovirtojen lisäksi on otettava huomioon mahdolliset uuden kuntatekniikan, palveluverkon ja muun infran rakentamisen kustannukset.

25.8.2020

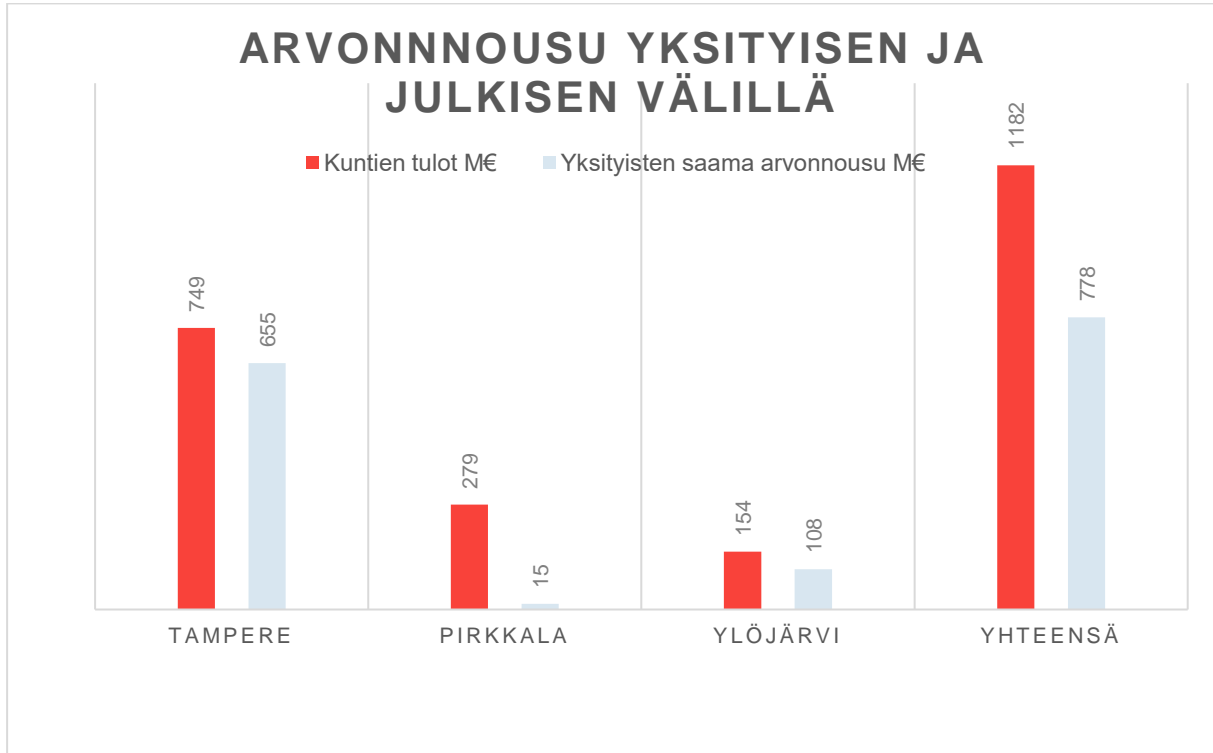
Eri maankäyttötulot maksimitapauksessa jakautuvat kuntien alueella seuraavasti:



Pirkkala saa suurimman osan tuloista kaavoittamalla jo omistamaansa tai tulevaisuudessa ostamaansa maata ja myymällä sitä. Maankäyttösopimukset eivät ole Pirkkalassa merkittävä tulonlähde. Ylöjärven tulot jakautuvat tasaisemmin, eniten sekini saa tuloja myymällä omistamaansa tai ostamaansa maata. Tampereen tulot tulevat maankäyttösopimuksista ja maanmyynnistä, sen alueella ei ole ostettavaa raakamaata.

Arvonnousu Tampereella ja Ylöjärvellä jakautuu tasaisemmin yksityisen ja kunnan välillä, Pirkkalassa taas yksityisille koituva arvonnousu on vaatimatonta kunnan saamaan arvonnousuun verrattuna.

25.8.2020



Tämän selvityksen tuloksista voidaan todeta, että kunnat saavat omistamiensa maiden myynnistä merkittävät tulot sekä paikoin merkittäviä lisätuloja maankäytön kehittämissopimusten myötä yksityisten omistamista kiinteistöistä. Tämän perusteella kaikki ratikkalinjaukset tekevät maankäytön kehittämisen mielekkääksi ja kaupunkirakenteen kehitystä edistäväksi.