



Tampereen asemakorttelit Kaavatalousselvitys

19.05.2025

Sisältö

- 1. Johdanto 3
- 2. Arvioitavien hankevaihtoehtojen kuvaus 4
- 3. Arviointimenetelmät 10
 - 3.1 Menetelmien kuvaus 11
 - 3.2 Laskentaperusteet 12
- 4. Kaavataloudellisten vaikutusten arviointi 14
 - 4.1 Työllisyysvaikutukset 15
 - 4.2 Verovaikutukset 16
 - 4.3 Toiminnan aikaiset kulut 17
 - 4.4 Laadulliset vaikutukset ja elinvoimakehityksen näkökulmat 18



1. Johdanto

Tämä selvitys on vertaileva kaavataloudellinen tarkastelu kahdesta hankevaihtoehdosta, joiden suunnittelu on käynnissä. Hankevaihtoehdot ulottuvat sekä Asemakeskuksen (kaava nro 8640) että Pohjoiskannen (kaava nro 8975) alueelle. Laskelmat on laadittu 1.4.2025 kootun suunnitelma-aineiston pohjalta.

Asemakorttelit on Tampereen keskustan merkittävin kehittämiskohde. Nykyisen henkilöratapihan ylle levittäytyvä uusi kaupunginosa eheyttää ja tiivistää keskustaa ja tuo rautatieaseman ympäristöön tuhansia uusia asukkaita ja työpaikkoja. Samalla se tekee rautatieasemasta kaikki matkustusmuodot yhdistävän liikenteen solmukohdan. Kaupunkikehitystyön tavoitteena on luoda tästä korkean rakentamisen vyöhykkeeseen kuuluvasta alueesta viihtyisä, vihreämpi, näyttävä ja omaperäinen arkkitehtoninen kokonaisuus, jossa tornitalot nivoutuvat luontevasti suojeltuun rautatieasemaan ja kulttuurihistorialliseen ympäristöön.

Asemakorttelit kattaa laajan alueen ja siihen kuuluvat mm. henkilöratapihan ylle nouseva kansirakenne ja niiden yhteyteen rakennettavat tornitalot. Kansista ensimmäinen, Kalevantien eteläpuolella sijaitseva eteläkansi valmistui 2020. Sen päälle on kohonnut kaksi tornitaloa ja Nokia Arena. Kalevantien pohjoispuolelle sijoittuva pohjoiskansi käyttötarkoituksiltaan monipuolisine tornitaloineen sekä rautatieaseman yhteyteen rakennettava asemakansi tornitaloineen ovat nyt asemakaavoitusvaiheessa.

Työn tilaajana on Tampereen kaupunki ja selvitys on laadittu palvelemaan asemakaavojen (8640 ja 8975) laadintaa ja hankevaihtoehtojen kehitystä. Selvitystyö on käsittänyt kaupungille aiheutuvien kustannusten ja tuottojen tarkastelun, jonka lähtökohtana ovat olleet hankevaihtoehtojen ajantasaiset laajuusluvut.

Rakennus	Asemakaava 8640, Vaihtoehto A	Asemakaava 8640, Vaihtoehto B	Asemakaava 8975, Pohjoiskansi
Asuminen	38 437 k-m ²	44 099 k-m ²	14 032 k-m ²
Liiketilat ja toimisto	16 972 k-m ²	28 120 k-m ²	9 048 k-m ²
Varasto, aputilat, muut	3050 k-m ²	952 k-m ²	2 777 k-m ²
Yleiset tilat	-	3 255 k-m ²	
Hotelli	-	-	10 032 k-m ²
Yhteensä (k-m²)	58 459 k-m²	76 426 k-m²	35 889 k-m²
Määrittelemätön/ Ei kerrosalaan kuuluvat tilat	5191 k-m ²	9 368 k-m ²	2 760 k-m ²

Taulukko 1. Hankevaihtoehtojen laajuustiedot 1.4.2025 suunnitelmatilanteen mukaan

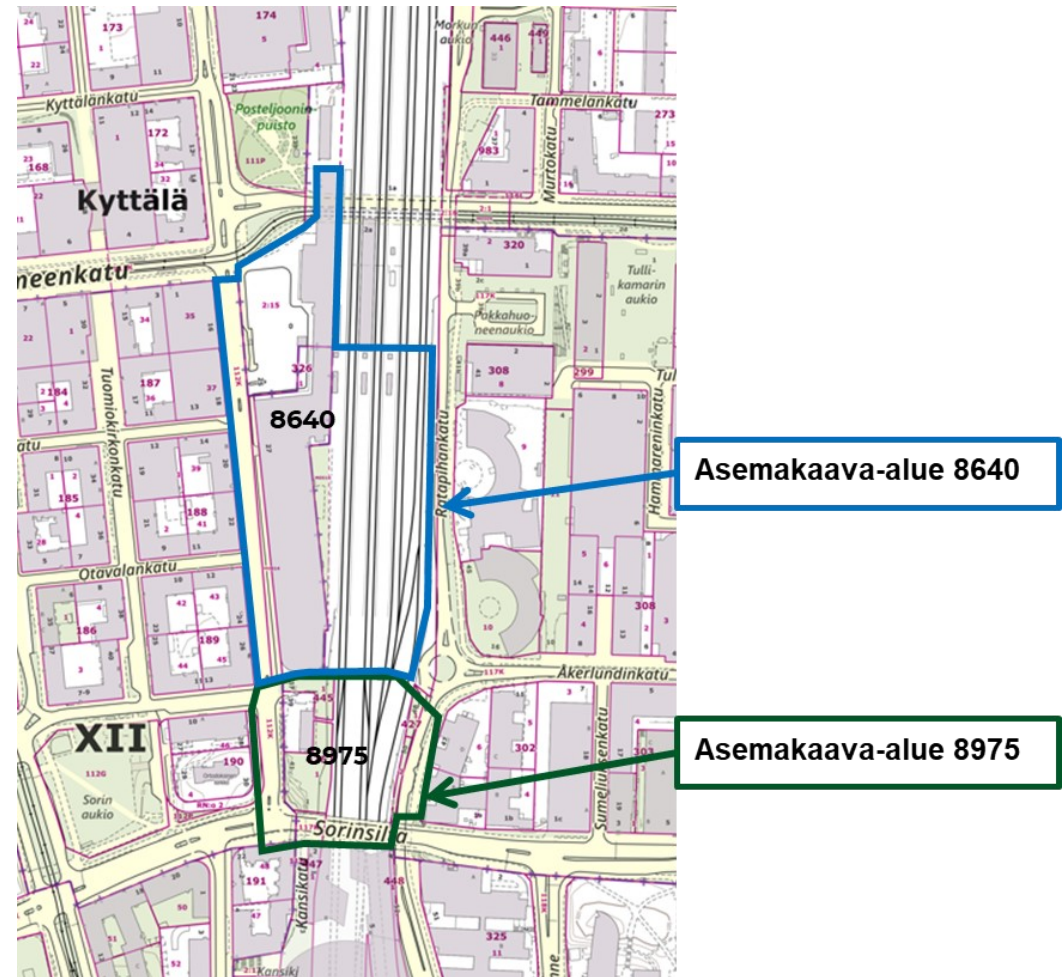


2. Arvioitavien hankevaihtoehtojen kuvaus

Arvioitavat asemakaavat 8640 ja 8975

Kaava nro 8640: Tampereen Asemakeskus on osa asemakortteleiden kehittämistä. Alueelle on suunnitteilla uusia asuntoja sekä toimi- ja liiketiloja työpaikkoineen. Alueen kehittämisen myötä rautatieaseman saavutettavuus paranee ja liikennevälineestä toiseen vaihtaminen on sujuvaa. Alueelle syntyy uutta viihtyisää ja vihreää kaupunkitilaa. Asemarakennus rakennusoikeuksineen säilyy ennallaan, joten se jää tämän selvityksen ulkopuolelle. Asemakeskuksen alue toteutetaan vaiheittain ja alueelle tuodaan toimintoja, joilla on tarvetta ja kysyntää myös tulevaisuudessa. Alueen kaavoitus käynnistettiin vuonna 2016 ja se jatkuu edelleen. Asemakeskus on Tampereen kaupungin, VR-Yhtymän, Väyläviraston ja Finnpark Oy:n yhteishanke, johon kytkeytyy myös yksityisiä kiinteistöjä sekä niihin kuuluvia kehityshankkeita.

Kaava nro 8975: Pohjoiskannan alue sijaitsee Tullin kaupunginosassa, Sorinsillalta pohjoiseen. Suunnittelualueeseen kuuluvat korttelit 426 ja 445 sekä rautatiealuetta. Lännessä suunnittelualueeseen sisältyy osa Rautatienkatua ja idässä osa Ratapihankatua. Asemakaavatyössä tutkitaan kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoisten rakennusten ja julkisen kansipuiston sijoittamista keskusta-alueelle, Sorinsillan pohjoispuolelle. Rakentaminen sijoittuu osittain rata-alueen päälle. Alueelle suunnitellaan monipuolisesti työn, kaupan, palvelujen, vapaa-ajan ja asumisen toimintoja sekä korkealaatuisia julkisia kaupunkitiloja. Tavoitteena on ratapihan estevaikutuksen vähentäminen sekä kävely- ja pyöräily-yhteyksien parantaminen aseman seudulta ympäröiviin kaupunginosaan ja rata-alueen yli.



Kuva 1. Asemakaavojen 8640 ja 8975 suunnittelualueet

Asemakeskus, asemakaava 8640

Vaihtoehto A

Vaihtoehdon A pohjana on viitesuunnitelma-luonnos (18.12.2020, Ramboll). Viitesuunnitelmassa esitetty kerrosala on yhteensä 83073 k-m².

Rakennukset 1T, 1L ja 4T eivät sisälly asemakaava-alueelle. Rautatieasemarakennukseen ei esitetä muutoksia. Näin ollen em. rakennuksia ei oteta huomioon kaavatalouslaskelmissa. Suunnitelmissa on esitetty myös määrittelemätöntä kerrosalaa, jota ei myöskään ole laskelmissa huomioitu. Selvityksessä huomioitu kokonaisuus on yhteensä 58459 k-m².

Suunnitelmassa ei ole erikseen eroteltu liiketiloja ja toimistoja. Laskelmien pohjalle on arvoitu liiketilaksi sopivan noin 60 % liiketiloille ja toimistoille osoitetusta yhteiskerrosalasta eli noin 10000 k-m². Vaihtoehdossa A kaupungin tiloiksi on suunniteltu polkupyöräparkki.

VEA suunnitelmat asemakaava-alueella, kerrosala

	Yhteensä k-m ²
Asuminen	38 437
Liiketilat ja toimisto	5 894
Varasto	3 050
Yhteensä	58 459



Kuva 2. Vaihtoehto A viitesuunnitelmaluonnoksia 18.12.2020. Ramboll

Asemakeskus, asemakaava 8640

Vaihtoehto B

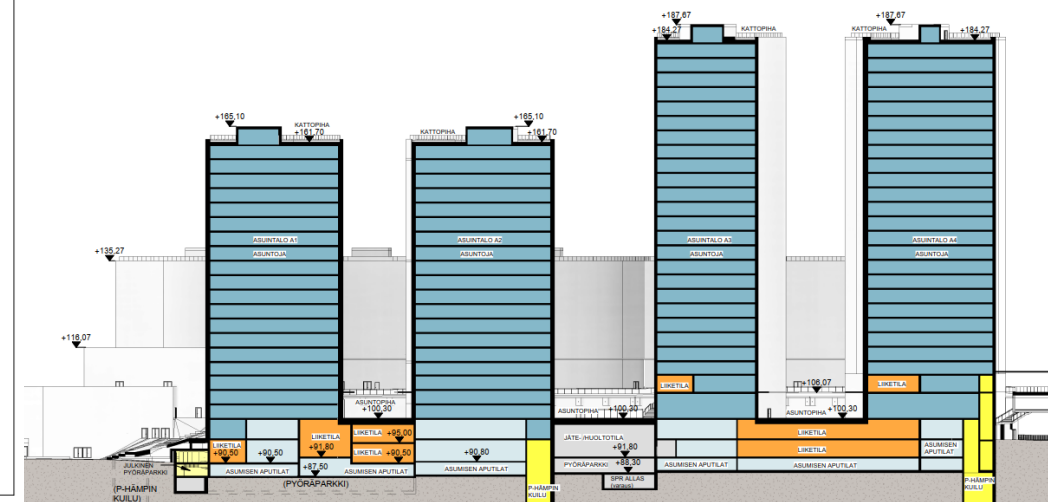
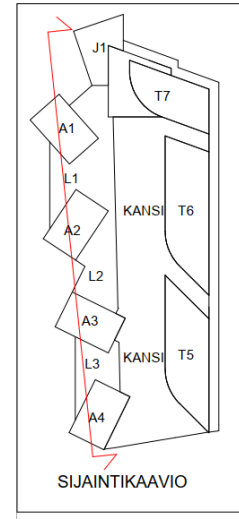
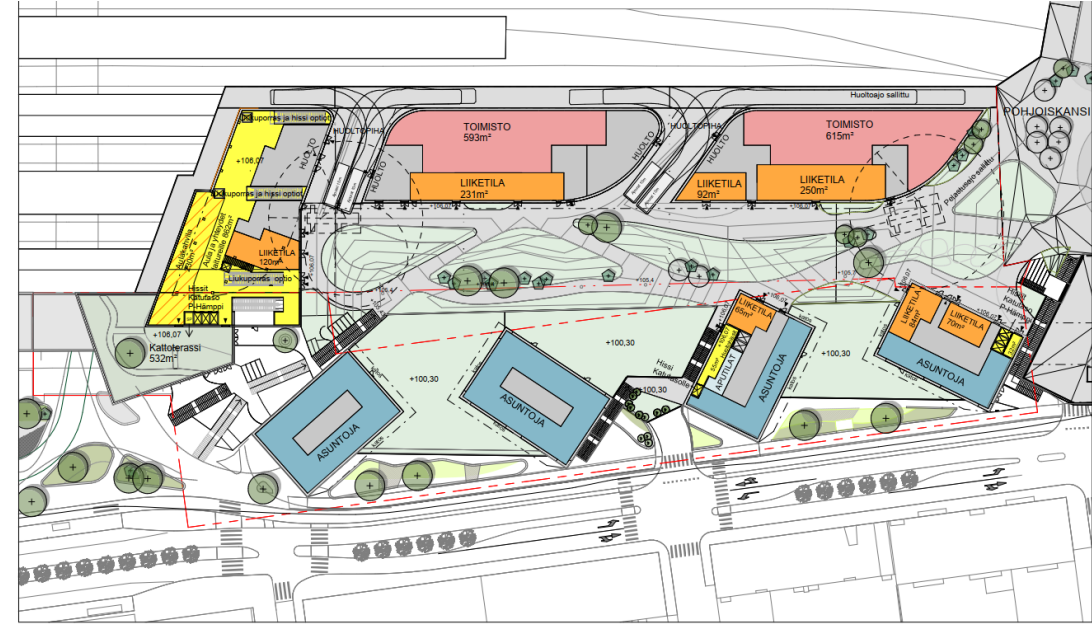
Vaihtoehdon B kaavatalouslaskennan pohjana on suunnitelmaluonnokset ja niistä lasketut kerrosalat (20.3.2025, ARCO Architecture Company). Viitesuunnitelmassa esitetty kerrosala yhteensä 76 426 k-m² ilman kellaria, huoltopihaa tai kannen alaisia aputiloja.

Rautatieasemarakennukseen ei esitetä muutoksia, joten sitä ei oteta huomioon laskelmissa. Suunnitelmassa kellaritiloja, huoltotilaa tai kannen alaisia aputiloja ei ole laskettu mukaan kerrosalaan eikä niitä myöskään huomioida kaavatalouslaskelmissa muutoin kuin kiinteistöverossa.

Vaihtoehdossa B kaupungin tiloiksi on suunniteltu pyöräparkki, tasonvaihtorakennus alueen pohjoisosassa sekä hissiyhteydet kannelta P-Hämppiin. Rakennukset T5, T6 ja T7 ovat kannen päällä.

VEB suunnitelmat asemakaava-alueella, kerrosala

	Yhteensä k-m ²	Maan päällä k-m ²	Kannen päällä T5, T6, T7 k-m ²
Asuminen	44 099	44 099	0
Liiketilat ja palvelut	5 894	5 096	798
Toimisto	22 226	0	22 226
Aputilat	952	952	0
Yleiset tilat	3 255	2 294	961
Yhteensä	76 426	52 441	23 985



Kuva 3. Vaihtoehto B suunnitelmaluonnoksia ARCO, Studio Libeskind, Loci Maisema-arkkitehdit.

Pohjoiskansi, asemakaava 8975

Pohjoiskannesta on esitetty yksi vaihtoehto. Kaavatalouslaskelmien pohjana on suunnitelmaluonnokset ja niistä lasketut kerrosalat (18.3.2025 ARCO Architecture Company). Viitesuunnitelmassa esitetty kerrosala on yhteensä 35889 k-m² ilman teknisiä tiloja ja aputiloja.

Rakennuksista toimistot (R1 ja R2) ovat kokonaisuudessaan kannen päällä ja länsireunalla osin asetinlaitteen päällä. Suunnitelmassa teknisiä tiloja ei ole laskettu mukaan kerrosalaan eikä niitä myöskään huomioida kaavatalouslaskelmissa muutoin kuin kiinteistöverossa.

Rakennusoikeus on suunniteltu osoitettavan kaupungin maalle.

Pohjoiskannen suunnitelmat, kerrosala

	Yhteensä k-m ²	Maan päällä k-m ²	Kannen päällä R1 ja R2 k-m ²	Kannen alla k-m ²
Asuminen	14 032	14 032		
Liiketilat ja palvelut	1 770	509	326	935
Toimisto	7 278		7 278	
Hotelli	10 032	9 852		180
Aputilat	2 777	696	1 728	353
Yhteensä	35 889	25 089	9 332	1 468



Kuva 4. Pohjoiskannen suunnitelmaluonnoksia ARCO, Studio Libeskind, Loci Maisema-arkkitehdit.

Yksityinen ja kaupungin nykyinen maanomistus

Asemakeskus, asemakaava 8640

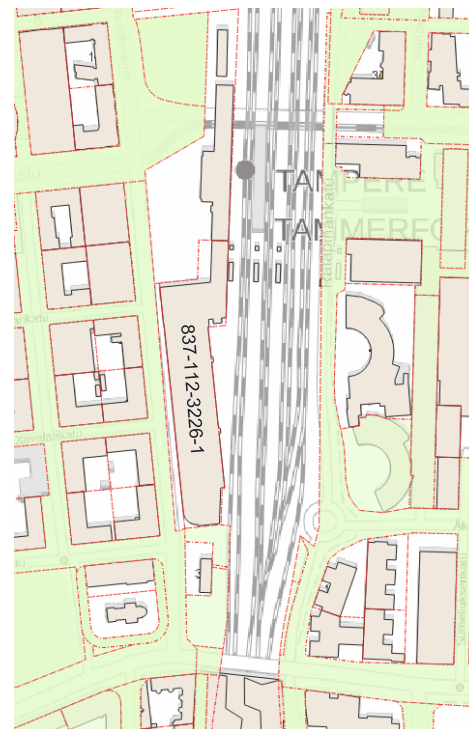
- Finnpark omistaa pysäköintitalon kiinteistön 837-112-3226-1.
- Kaupunki omistaa katualuetta ja määräalan olemassa olevan rakennuksen itäpuolella (M515 rata-alue).

Pohjoiskansi, asemakaava 8975

- Kaupunki omistaa voimassa olevan asemakaavan mukaiset tontit rautatiealueen itä- ja länsipuolelta.
- Rakennusoikeus tullaan osoittamaan kaupungin omistamalle maalle.

Tuleva maanomistus

- Kaupunki tyypillisesti myy tai vuokraa omistamansa tontit.
- Kansirakenteen omistajuus sovitaan myöhemmin molempien asemakaavojen (8640 / 8975) osalta.



Tampereen omistamat kiinteistöt

Lähde: Tampereen karttapalvelu



Kaupunki omistaa myös määräalan Asemakeskuksen asemakaava-alueelta: nuolella osoitettu pysäköintitalon itäpuolella oleva kolmionmuotoinen alue.

3. Arviointimenetelmät

3. Arviointimenetelmät

3.1 Menetelmien kuvaus

Laskelmat pohjautuvat viitesuunnitelmiin ja niistä saatuihin kerrosaloihin.

Tulokset kuvaavat kaavan toteutumisen myötä tapahtuvaa muutosta, eli laskelmassa otetaan huomioon voimassa oleva asemakaava ja asemakaavan 8640 alueella oleva rakennus ja sen sisältämät työpaikat. Nykyisin alueella on pysäköintitalo sekä liike-/toimitilasiipi, jotka tullaan purkamaan. Asemarakennus tulee säilymään ennallaan, joten sitä ei ole otettu mukaan laskelmiin.

Luvut on laskettu nykyarvoilla ja käytetty uusimpiä käytössä olevia tilastoja. Laskennassa kuvataan pääosin vuosittaisia tuloja ja menoja. Rakentamisen aikaiset työllisyysvaikutukset ja niistä aiheutuvat verotulot on kuvattu kertymänä. Kertaluokkaisia tuloja ovat maankäyttösopimuskorvaukset ja maanmyyntitulot.

3.2 Laskentaperusteet

Asukkaat

Asukasmääriä arvioitaessa on tehokkuutena on käytetty

- 1 as/45 k-m².

Työpaikat

Uudet työpaikat on arvoitu suunnitelmien kerrosalojen pohjalta ja niistä on vähennetty nykyiset työpaikat.

Asemakaavan 8640 nykyisessä rakennuksessa on työpaikkoja yhteensä noin 140. (Tilastokeskus, toimipaikka- ja yritysrekisteri 09-2023).

Asemakaavan 8975 alueella ei ole työpaikkoja.

Uusien työpaikkojen arvioinnissa on alueen oletettu olevan hyvin työpaikkavaltainen keskeisen sijainnin johdosta. Laskelmassa on käytetty seuraavia tehokkuuslukuja:

- Liiketilat 1 työpaikka/30 k-m²
- Toimistot 1 työpaikka/25 k-m²
- Hotellit 1 työpaikka/500 k-m².

Rakentamisen aikaiset työpaikat on arvoitu henkilötyövuosina. Työpaikat on arvioitu kahdella eri menetelmällä käyttäen lähtötietona suunnitelmien kerrosaloja sekä hankkeen kokonaisarvoa. Laskennassa käytetyt arvot:

- 1 henkilötyöpäivää/10000 k-m² eli 45 henkilötyövuotta/10000 k-m²
- 1 henkilötyövuosi/1 milj. euroa

Molemmilla tavoilla laskettuna tulokset ovat samaa suuruusluokkaa ja lähtökohtana on käytetty korkeampaa arvoa hankkeen haasteellisuuden vuoksi.

Laskentaperusteet - verovaikutukset

Kunnallisvero

Työpaikkojen kunnallisvero lasketaan Tampereen kaupungin näkökulmasta, eli otetaan huomioon asemakaavojen uudet työpaikat, joissa työskentelee tamperelaisia. Tampereen työpaikoista 65 % on asuinkunnassaan työssäkäyvien työpaikkoja (Tilastokeskus).

Toiminnan aikaisten työpaikkojen kunnallisveron laskennassa käytetään keskimääräistä vuosituloa (48 400 e) ja siitä laskettua kunnallisveron alaista tuloa (41 000 e) . Keskimääräisessä vuositulossa on huomioitu toimialat, joita asemakeskukseen mahdollisesti sijoittuu (toimialat G, I, J, K, L, M, N, Q, R, S). Rakentamisen aikaisen työpaikkojen osalta käytetään rakentamisen toimialan (F) keskimääräistä vuosituloa (50700 e) ja siitä laskettua kunnallisveronalaista tuloa (43000 e).

Asukkaiden kunnallisvero lasketaan Tampereen keskustan postinumeroalueen täysikäisten asukkaiden keskitulon (37 000 e/v) ja siitä lasketun kunnallisveronalaisen tulon (29 000 e/v) pohjalta. Näin laskelma huomio työntekijöiden lisäksi myös mm. yrittäjät, työttömät opiskelijat ja eläkeläiset. Keskustan postinumeroalueella 18 vuotta täyttäneitä on asukkaista 92 %.

Kunnallisveroprosenttina käytetään vuoden 2024 ja 2025 arvoa eli 7,6 %. Palkka- ja keskitulojen laskennan lähteenä käytetään Tilastokeskuksen palkkarakennetilastoa ja postinumerotilastoa sekä ansiotasoindeksiä.

Toiminnan aikaiset kunnallisverotulot esitetään vuosituloina ja nykyarvona. Rakentamisen aikaiset kunnallisverotulot ilmoitetaan kokonaissummana nykyarvoilla laskettuna.

Kiinteistövero

Kiinteistövero lasketaan kiinteistöveron muutoksena, eli otetaan huomioon nykyisen kiinteistön kiinteistövero.

Kiinteistön verotusarvo lasketaan erikseen maapohjan ja rakennusten osalta. Verohallinnon antaman päätöksen mukaan rakennusmaan verotusarvon laskennassa käytetään kuntakohtaisia tonttihintakarttoja ja arviointiohjeita. Maanpohjan verotusarvon laskentaan käytetty luku on saatu kaupungilta eikä se ole julkista tietoa. Rakennusten jälleenhankinta-arvon perusteena on käytetty [Valtiovarainministeriön asetusta rakennusten jälleenhankinta-arvon perusteista määrättäessä verotusarvoa vuodelta 2024](#).

Laskennan pohjana on käytetty suunnitelmien kerrosaloja ottaen huomioon myös kellarit ja varastot. Rakennuksen osat on arvoitu erikseen (asuminen, toimistot, liiketilat ja hotellit). Ikävähennyksiä ei ole huomioitu. Kunnat eivät maksa kiinteistöveroa omalla alueellaan sijaitsevista kiinteistöistä, joten yleisiä tiloja ei ole otettu laskelmissa huomioon.

Laskennassa on käytetty Tampereen kiinteistöveroprosentteja (2024 ja 2025):

- Maapohjan kiinteistöveroprosentti 1,3 %
- Vakituisen asunnon kiinteistöveroprosentti 0,65 %
- Rakennusten yleinen kiinteistöveroprosentti 1,25 % (toimistot, liiketilat, hotellit).

Laskentaperusteet - toiminnan aikaiset kulut julkisista palveluista

Kirjasto

Asemakaava-alueelle 8640 on alustavasti suunniteltu pop up-kirjastoa noin 100 m² suuruiseen liiketilaan. Kirjaston osalta on laskettu vuosittaiset kulut nykyarvoon pohjautuen. Lasketut vuosittaiset kulut käsittävät henkilöstökulut, vuokra- ja siivouskulut sekä aineistokulut. Kirjaston perustamiskustannuksia (kalusteet ja muut hankinnat) ei ole laskettu.

Henkilöstökulut on laskettu neljän kokoaikaisen työntekijän pohjalta käyttäen keskimääräistä kunta- ja hyvinvointialueen palkkatilastosta saatua kirjastoalan palkkatasoa sekä Tilastokeskuksen ansiotasoindeksiä (40 100 e/v). Palkan lisäksi huomioidaan työnantajan kustannukset sivukuluineen (+ 25 %). Laskennassa käytetyt vuosittaiset yhden työntekijän kustannukset ovat näin ollen 50 100 e.

Vuokra-arvion perusteena on oletuksena Tampereen keskustan vuokratason yläarvo, joka tällä hetkellä on vuokrapyyntöjen mukaan noin 40 e/m². Siivous- ja muut ylläpitokulut on arvioitu vuokran pohjalta + 25 %.

Kirjaston vuosittaiset aineistokulut on määritelty Tampereen hankintakulujen ja kirjastojen pinta-alan pohjalta. Suomen yleisten kirjaston tilastojen pohjalta laskettuna on Tampereella vuonna 2023 aineiston hankintakulut pinta-alaa kohden 800 e/m².

Pyöräpysäköinti ja kannen ylläpitokulut

Pyöräpysäköintitilan ylläpitokulut ovat noin 55 - 70 €/m²/vuosi riippuen toteutuvasta palvelutasosta (esimerkiksi pyöränpesu- ja huoltopaikka jne.). Tässä ylläpitokulut on pyöräpysäköinnin sijainnin perusteella laskettu korkeimman laatutason mukaan eli 70 €/m²/vuosi.

Yleisten alueiden, aukioiden ja puistojen ylläpidon kustannuksen on selvityksessä arvioitu olevan noin 55 €/m²/vuosi.



4. Kaavataloudellisten vaikutusten arviointi

4.1. Työllisyysvaikutukset

Toiminnan aikaiset työpaikat

ASEMAKAAVA 8640

Työpaikkamäärän muutos

Nykyiset työpaikat

- noin 140 työpaikkaa.

Uudet työpaikat

- **VEA** 610 työpaikkaa, eli uusia työpaikkoja **470**.
- **VEB** 1090 työpaikkaa, eli uusia työpaikkoja **950**.

ASEMAKAAVA 8975

Työpaikkamäärän muutos

Ei nykyisiä työpaikkoja

Uudet työpaikat

- **370 työpaikkaa.**

Rakentamisen aikaiset työpaikat

ASEMAKAAVA 8640

- **VEA 260** henkilötyövuotta.
- **VEB 360** henkilötyövuotta.

ASEMAKAAVA 8975

- **170** henkilötyövuotta.

4.2. Verovaikutukset

Verotulot työpaikat

Toiminnan aikaiset vuosittaiset kunnallisverotulot

ASEMAKAAVA 8640 (työpaikkamäärän kasvusta aiheutuvat)

- VEA 960 000 euroa/vuosi.
- VEB 1 920 000 euroa/vuosi.

ASEMAKAAVA 8975

- 750 000 euroa/vuosi.

Rakentamisen aikaiset kunnallisverotulot

ASEMAKAAVA 8640

- VEA 550 000 euroa yhteensä.
- VEB 760 000 euroa yhteensä.

ASEMAKAAVA 8975

- 360 000 euroa yhteensä.

Verotulot asukkaat

Asukkaiden vuosittaiset kunnallisverotulot

ASEMAKAAVA 8640

- VEA 1 730 000 euroa/vuosi.
- VEB 1 990 000 euroa/vuosi.

ASEMAKAAVA 8975

- 630 000 euroa/vuosi.

Vuosittaiset kiinteistöverotulot

ASEMAKAAVA 8640 (kiinteistöveron muutos nykytilaan)

- VEA 590 000 euroa/vuosi.
- VEB 890 000 euroa/vuosi.

ASEMAKAAVA 8975

- 530 000 euroa/vuosi.

4.3. Toiminnan aikaiset kulut

Kirjasto ASEMAKAAVA 8640 VEA ja VEB

- Vuokra ja tilan ylläpitokulut (siivous) 60 000 e/v
- Toimintakulut (aineistohankinnat) 80 000 e/v
- Henkilöstökulut 200 000 e/v
- **Kirjaston vuosikulut 340 000 e/v**

Julkinen pyöräpysäköintilaitos ASEMAKAAVA 8640

VEA noin 1500 m² (800 pyöräpaikkaa).

- Ylläpitokulut **105 000 e/v**

VEB noin 1500 m² (800 pyöräpaikkaa).

- Ylläpitokulut **105 000 e/v**

Katu-/toriaukioiden ja istutusalueiden ylläpitokulut

ASEMAKAAVA 8640

VEA yleiset alueet noin 9600 m²

- Ylläpitokulut noin **530 000 e/v**

VEB yleiset alueet noin 9200 m² (ei sisällä laiturialueiden liukuportaita)

- Ylläpitokulut noin **520 000 e/v**

ASEMAKAAVA 8975

- Yleiset alueet noin 4300 m²

- Ylläpitokulut noin **250 000 e/v**

4.4. Laadulliset vaikutukset ja elinvoimakehityksen näkökulmat

Vaikutukset matkailuun ja palveluihin

Pohjoiskannan kaavan 8975 mukaisen rakentamisen toteutuminen tuottaa keskustaan ja aseman välittömään läheisyyteen lisää majoituskapasiteettia noin 330 hotellihuonetta konseptista riippuen. Molempien kaavojen toteutuminen lisää liiketilan määrää ja tuottaa siten lisää palveluja sekä matkustajille että keskustan asukkaille. Matkailun kannalta asemakeskus on entistä valmiimpi ja palvelukykyisempi, ja siten houkuttelevampi. Palveluelinkeinojen kannalta ostovoimainen asiakaskunta kasvaa hotellivierailijoiden ja uusien asukkaiden myötä. Nykyisten lähiympäristön palvelujen ja majoituspalveluyritysten näkökulmasta kilpailu samalla kasvaa.

Kulttuuriset ja yhteisölliset vaikutukset

Kulttuuripalvelut ja kohtaamispaikat monipuolistuvat kirjaston, pyöräpysäköintilaitoksen, uusien ravintoloiden ja mahdollisten näyttely- ja muiden kohtaamistilojen myötä. Sekä asemakeskuksen että Areenan alue on entistä saavutettavampi ja ne integroituvat jalankulkuympäristöön monipuolisemmin. Uudet lähialueen tarjontaa täydentävät palvelut voivat lisätä hyvinvointia. Pyöräpysäköinti houkuttelee polkupyörän käyttöön, ja näin auton tai joukkoliikenteen sijasta valittaessa vaikutus hyvinvointiin on suora. Pop-up -kirjastoon on mahdollisuus luoda omaperäinen kirjastokonsepti, jonka sisällöt palvelevat sekä lähialueen asukkaita että vierailijoita. Valmis asemakeskus vahvistaa paikallista identiteettiä, kotiseutuylpeyttä ja Tampereen vetovoimaa.

Liikennevaikutukset

Hanke parantaa liikenteen sujuvuutta ja joukkoliikenteen saavutettavuutta luomalla entistä monipuolisemmat yhteydet rautatieasemalle ja raitiotiepysäkillä. Kaavan 8640 toteutuminen mahdollistaa myös liikkumispalvelun linkittämisen jatkoyhteytenä lentoasemalle tai lentoasemalta. Kasvava palvelutarjonta joukkoliikenteen solmukohdassa lisää arjen sujuvuutta ja aikasäästöjä. Laadukas pyöräpysäköintilaitos houkuttelee terveyttä lisääviin ja kestäviin matkaketjuihin, ja vapauttaa todennäköisesti jonkin verran kapasiteettia asemakeskukseen liittyvältä joukkoliikenteeltä. Tämä on etu raitiotien kysynnän ollessa hyvällä tasolla.

Sosioekonomiset vaikutukset

Hanke tuo toteutuessaan keskusta-alueelle ostovoimaisia ja hyvätuloisia asukkaita. Hankevaihtoehto B sisältää enemmän asuntoja, jolloin vaikutus vahvistuu. Toisaalta hanke tarjoaa kaikille jakamistalouden edullisia tai maksuttomia resursseja kuten pyöräpysäköintilaitoksen ja pop-up -kirjaston. Hankkeen on mahdollista rikastaa palvelutarjontaa myös ikääntyneen väestön ja nuorten tarpeisiin. Elinkeinonharjoittajille hankkeen toteutuminen tarjoaa liikepaikkoja tiheiden asiakasvirtojen äärellä ja toimistotiloja huippuliikenneyhteyksillä. Hankkeen laadukas toteutus ja hyvät palvelut voivat vetää alueelle tietointensiivisen työn tekijöitä ja luovan talouden toimijoita asukkaiksi tai tarjoutuviin työtiloihin.

Alueelliset vaikutukset

Hankkeiden rakentamisen vaihe purkuineen aiheuttaa usean vuoden ajalle liikennettä, melua ja pölyä, minkä taloudellista häiriövaikutusta lähiympäristön elinkeinoille voidaan pyrkiä lieventämään. Hankkeiden toteutuminen tuo mukanaan parannuksia liikennejärjestelyihin, erityisesti käveltävyys paranee ja toteutuminen tarjoaa lähialueen asukkaille ja työntekijöille enemmän vaihtoehtoja päivittäisiin palvelutarpeisiin. Kaavojen hankkeiden toteutuminen vaikuttaa positiivisesti lähialueella sijaitsevien kiinteistöjen arvoon ja kaupunkikuvaan. Lähimpien kortteleiden kiinteistöille hankevaihtoehdot aiheuttavat huomattavan näkymien muutoksen.

Ratapihan estevaikutus liittyvien alueiden kannalta lieventyy edelleen. Hankkeiden myötä kasvava asukkaiden ja työntekijöiden määrä lisää kysyntää lähialueen nykyisille palveluille, ja toisaalta lisää kilpailua lähialueen majoituspalveluille. Suunnitellut hankkeet sisältävät viherympäristöjen ja julkisten tilojen kehittämistä, mikä parantaa asemanseudun viihtyisyyttä ja houkuttelevuutta. Suunnittelussa voidaan panostaa vihreisiin kaupunkitiloihin ja viherkattoihin, jotka parantavat ilmanlaatua, sitovat hiilidioksidia ja tarjoavat virkistysmahdollisuuksia asukkaille ja työntekijöille. Onnistuessaan julkiset tilat ja liiketilat yhdessä voivat edistää sosiaalista kanssakäymistä ja taloudellista toimeliaisuutta.

Hankevaihtoehdot eivät sisällä nykyisten rakennusten tai kulttuuriperinnön kunnostamista ja säilyttämistä, mikä voisi rikastuttaa historiallista kulttuuriperintöä. Onnistuessaan investoinnit luovat uutta kulttuuriperintöä ja ottavat huomioon lähialueen kulttuuriperinnön näkymien ja kaupunkirakenteen rakeisuuden, suuntien ja ominaispiirteiden kautta.

Ympäristövalintojen talousvaikutukset

Keskittämällä toimintoja ja palveluita keskustaan vähennetään tarvetta pitkiin matkoihin ja yksityisautoiluun. Tämä vähentää liikenteen aiheuttamia päästöjä, luo kysyntää joukkoliikenteelle ja edistää kävelyä ja pyöräilyä, jotka tuottavat taloudellista arvoa terveyshyötyinä. Kaava-alueiden kiinteistöhankeet voivat hyödyntää energiatehokkaita rakennusratkaisuja, ajoneuvojen sähkölataus-paikkoja ja vähähiilisiä materiaaleja, ja luoda kysyntää tällaisille tuotteille. Panostukset vähentävät rakennusten energiankulutusta ja hiilijalanjälkeä, eli tuovat taloudellista säästöä elinkaareissa ja tukevat liikenteen päästöjen vähentämistä. Panostukset ekotehokkaisiin ratkaisuihin ja ympäristö- ja hyvinvointihyötyihin myös mahdollistavat taloudellisesti edullisemmat lainaratkaisut ja kasvattavat kiinteistöjen arvoa vuokrattavuuden ja myynnin kannalta. Tehokkaat keskustahankkeet voivat keskitetyksi ja kustannustehokkaasti edistää kierto-taloutta ja parantaa jätehuoltoa vähentäen jätteen määrää ja edistää materiaalien uudelleenkäyttöä.

Vaikutukset kiinteistömarkkinaan

Asemakeskuksen ja Pohjoiskannan hankkeiden toteutuminen tekee alueesta houkuttelevamman sekä asukkaille että yrityksille, mikä nostaa kiinteistöjen arvoa. Hankkeiden kautta tapahtuva käyttötarkoituksen muutos ratapihan alueesta tehokkaiksi monikäytön kortteleiksi nostaa taloudellisesti kannattavampina kiinteistöjen arvoa paikalla ja vaikuttaa positiivisesti myös lähiympäristön kiinteistöjen arvoihin. Molemmat hankevaihtoehdot houkuttelevat alueelle lisää potentiaalisesti korkean arvontuoton yrityksiä ja investointeja, mikä edistää taloudellista kasvua, verokertymää ja lisää työpaikkoja. Tämä nostaa potentiaalisesti edelleen kiinteistöjen kysyntää ja arvoa laajemmin kaupungin alueella.

Investoinnit keskustaan kalleimman hintatason alueelle tukevat hintatason nousun vakauttamista kaupungin reuna-alueilla, mikä edistää asumisen saavutettavuutta eri tuloryhmien kannalta ja siten myös eri alojen työvoiman saatavuutta.

On myös tärkeää huomioida, että kaikki hankkeet eivät välttämättä onnistu suunnitellusti. Esimerkiksi laadullisten tekijöiden puute tai toiminnalliset haitat voivat vaikuttaa negatiivisesti kiinteistöjen arvoon. Onnistumista voidaan varmistaa jatkosuunnittelussa.



Talousvaikutukset – laskelmien yhteenvedo

Toiminnan aikaiset vuosittaiset tulot

	Asemakeskus Asemakaava 8640 VEA	Asemakeskus Asemakaava 8640 VEB	Pohjoiskansi Asemakaava 8975
Kunnallisverotulot - työpaikat	960 000 €	1 920 000 €	750 000 €
Kunnallisverotulot - asukkaat	1 730 000 €	1 990 000 €	630 000 €
Kiinteistöverotulot	590 000 €	910 000 €	450 000 €
Yhteensä	3 280 000 €	4 820 000 €	1 830 000 €

Rakentamisen aikaiset kertaluokkaiset tulot

	Asemakeskus Asemakaava 8640 VEA	Asemakeskus Asemakaava 8640 VEB	Pohjoiskansi Asemakaava 8975
Kunnallisverotulot rakentamisen aikana	550 000 €	760 000 €	360 000 €

Toiminnan aikaiset vuosittaiset kulut

	Asemakeskus Asemakaava 8640 VEA	Asemakeskus Asemakaava 8640 VEB	Pohjoiskansi Asemakaava 8975
Kirjasto	340 000 €	340 000 €	
Pyöräparkin ylläpito	105 000 €	105 000 €	
Yleisten alueiden ja puistojen ylläpitokulut	530 000 €	520 000 €	240 000 €
Yhteensä	975 000 €	965 000 €	240 000 €

Laskelmien yhteenvedo ei sisällä kertaluokkaisia kaupungin kustannuksia eikä kertaluokkaisia maanmyyntituloja tai maakäyttösopimuskorvauksia.

Kaavojen toteuttamisen kustannukset

Kaavojen toteuttamisesta kaupungille aiheutuvat kustannukset ovat nykyvaiheen suunnitelmien mukaisista hankkeista seuraavat:

Asemakeskus, asemakaava 8640 VEA 18,3 M€

Asemakeskus, asemakaava 8640 VEB 38,2 M€

Pohjoiskansi, asemakaava 8975 18,2 M€

VEA ja Pohjoiskansi yhteensä 36,5 M€

VEB ja Pohjoiskansi yhteensä 56,4 M€

Yhteyshenkilö:

Katja Koskela katja.koskela@wsp.com

Työssä arviointiin ja raportointiin osallistuivat:

Katja Koskela, Pekka Pulkkinen, Eero Rautakorpi, Antti Ollila, Pirjo Hypén ja Terhi Tikkanen-Lindström, WSP Finland Oy