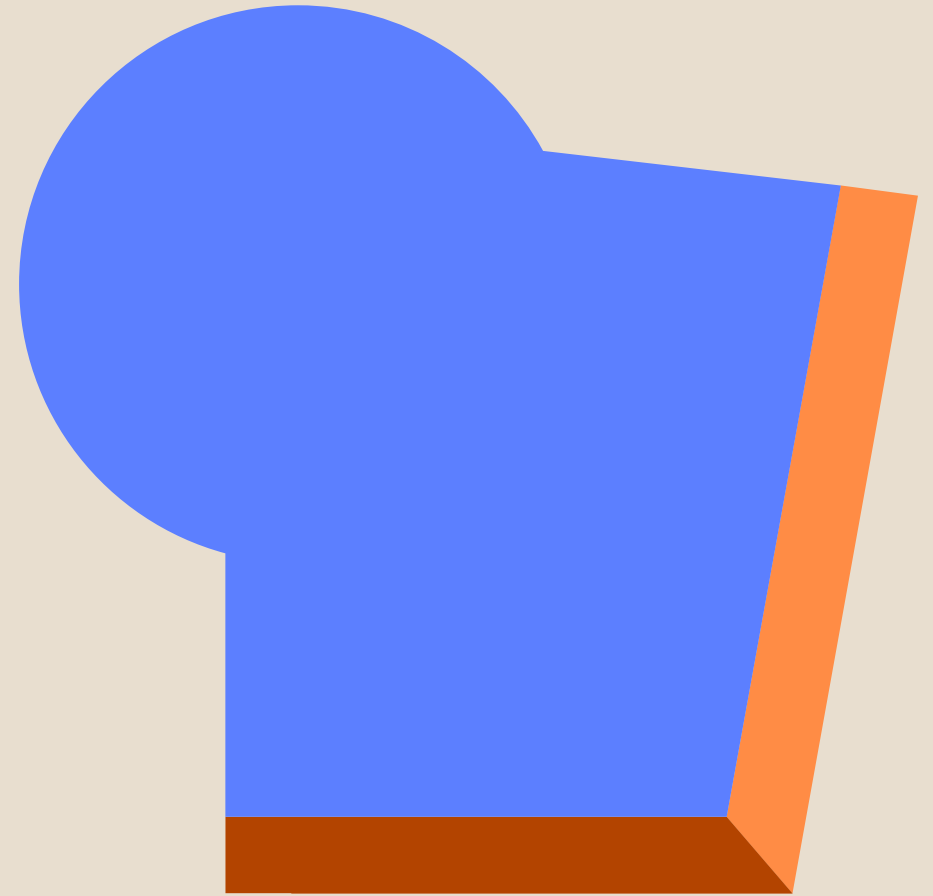


# Tampereen raitiotie

## **Pirkkala-Linnainmaa raitiotien Kiinteistötaloudellinen selvitys 2024**

Yhteenveto 17.6.2024



# Sisältö

- Yhteenveto
- Tarkastelun mukaiset vaihtoehdot
- Keskeiset laskentaparametrit, laskentaperiaatteet, oletukset, perusteet
- Tarkastelualueiden läpikäynti
  - oletukset
  - hinnoittelu
  - hintavaikutukset
- Laskentatulokset
- Analyysit, perusteet ja kirjallisuuskatsaus on esitetty varsinaisella raportilla

# Yhteenveto

- **Tampere**

- Raitiotievaihtoehdot **VE 1 ja 2** Tampereen tarkastelualueilla tuottavat nykyarvona **n. 247 milj. €** korkeammat maankäyttötulot kuin bussivaihtoehto VE 0+.
- **VAK-herkkyystarkastelun** mukaisella maankäytöllä raitiotievaihtoehdot **VE 1 ja 2** Tampereen tarkastelualueilla tuottavat **n. 296 M€** korkeammat maankäyttötulot kuin bussivaihtoehto VE 0+ eli **n. 49 milj. €** korkeammat maankäyttötulot kuin perusvaihtoennusteen mukainen maankäyttö.

- **Pirkkala**

- Raitiotievaihtoehto **VE 1** Pirkkalan tarkastelualueilla tuottaa nykyarvona **n. 96 milj. €** korkeammat maankäyttötulot kuin bussivaihtoehto.
- Raitiotievaihtoehto **VE 2** tuottaa nykyarvona **n. 25 milj. €** korkeammat maankäyttötulot kuin bussivaihtoehto.

- **Yhteensä**

- raitiotievaihtoehto **VE 1** tuottaa nykyarvona eli aikatekijä huomioiden yhteensä **n. 746 milj. €** maankäyttötulot eli **n. 344 milj. €** korkeammat maankäyttötulot kuin bussivaihtoehdossa VE 0+.
- Raitiotievaihtoehto **VE 2** tuottaa nykyarvona eli aikatekijä huomioiden noin **675 milj. €** maankäyttötulot, eli **n. 273 milj. €** korkeammat maankäyttötulot kuin bussivaihtoehdossa VE 0+.

# Tarkastelun mukaiset vaihtoehdot

- 0+-vaihtoehto (VE 0+): raitiotielinjaus ei toteudu, bussijärjestelmään perustuva julkinen liikenne
- 1-vaihtoehto (VE 1): raitiotie kulkee Pirkkalassa Suuppaan saakka
- 2-vaihtoehto (VE 2): raitiotie kulkee Pirkkalassa Partolaan saakka

Tampereen osalta herkkyystarkastelun mukainen maankäyttö perustuu VAK-ratapihan siirron mahdollistamaan maankäyttöön.

# Keskeiset laskentaparametrit

- Laskenta-aika 2024-2050
- Tarkastelu perustuu tämänhetkiseen asiantuntija-arvioon maankäytön kokonaispotentialista
- ARA-rakentamisen osuus Tre 30 %/Pirkkala 20 %, sijoittuen sekä kaupungin/kunnan että yksityiselle maalle
- Laskennan diskonttauskorko 5 %, perustuen infrahankeiden yleiseen tasoon
- Maan arvonnousu vapaarahoitteiset asuntotontit ja ARA: Tampere 3,0 ja Pirkkala 2,5 %, perustuen asuntojen pitkän aikavälin hintakehitykseen, jonka on todettu korreloivan myös tonttien hintakehitykseen
- Toimitilatonteissa käytetty prosenttiyksikön alhaisempaa arvonnousuoletusta kuin asunnoissa

Vanhojen asuntojen nimellinen hintakehitys (2000=100)												Vuosi muutos keskimäärin
vuosi	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Tampere												
<i>indeksi</i>	100,0	161,6	174,6	176,6	179,9	186,6	189,0	196,2	206,5	210,7	198,5	
<i>indeksin vuosimuutos*</i>		4,9 %	1,6 %	1,1 %	1,9 %	3,7 %	1,3 %	3,8 %	5,2 %	2,0 %	-5,8 %	<b>3,0 %</b>
Pirkkala (Pirkanmaan indeksit)												
<i>indeksi</i>	100,0	157,8	166,4	167,4	169,3	173,0	175,2	178,5	186,0	188,8	178,7	
<i>indeksin vuosimuutos*</i>		4,7 %	1,1 %	0,6 %	1,1 %	2,2 %	1,3 %	1,9 %	4,2 %	1,5 %	-5,3 %	<b>2,5 %</b>

\*Vuosimuutos aikaväleillä 2000-2010 ja 2011-2015 on esitetty keskimääräisenä vuosimuutoksena ko. ajanjaksoilla

# Laskentaperiaatteet

- Laskenta on tehty kassavirtapohjaisella työkalulla aikavälille 2024-2050.
  - Maankäyttötulot on laskettu erikseen bussi (VE 0+)- ja raitiotievaihtoehdoille (VE1/VE2) ja valituille tarkastelualueille. Näiden erotuksesta on laskettu raitiotien kiinteistötaloudellinen hyöty kaupungin/kunnan näkökulmasta
- Laskennassa on huomioitu aikatekijän vaikutus eli mitä aikaisemmin alueen toteutuminen tapahtuu, sitä suuremmaksi alueen nykyarvo muodostuu.
  - Kutakin tarkastelualueita ja niiltä arvioitua vuosittaista maankäyttötuloa on käsitelty erikseen ja summattu lopuksi yhteen
    - Kaupungin omistamilta mailta myyntitulot
    - Yksityiseltä maalta maankäyttösopimuskorvaukset
  - Arvioidut yksikköhinnat on korotettu eli *prolongattu* arvioituun myyntiajankohtaan ja *diskontattu* myyntiajankohdasta nykyhetkeen. Diskonttauskorkona on käytetty 5 %. Tuloksena saatu kullekin alueelle tulojen nykyarvo

# Kerrosneliöhinnat

- Tampereen osalta asuinrakennusoikeuden arvo perustuu Newsecillä tehtyihin arvioihin, kauppahavaintoihin ja 22.1.2024 päivättyyn hintavyöhykeselvitykseen. Pirkkalan osalta asuinrakennusoikeuden arvo perustuu toteutuneiden vertailukauppojen analysointiin ja asiantuntijanäkemykseen.
- Tampereen osalta toimitilarakennusoikeuden arvo perustuu tehtyihin arvioihin, kauppahavaintoihin ja 30.11.2023 päivättyyn selvitykseen yritystonttien rakennusoikeuksien yksikköhinnoista. Pirkkalan osalta toimitilarakennusoikeuden arvo perustuu toteutuneiden vertailukauppojen analysointiin ja asiantuntijanäkemykseen.
- Alueiden ARA-hinnat perustuvat Tampereen seudun 9.6.2022 voimaan tulleeseen ARA:n enimmäishintavyöhykekarttaan.

# Raideväylän hintavaikutus maan arvoon

- Kirjallisuuskatsauksen perusteella raitiotien vaikutukset kiinteistöjen arvoon ovat pääsääntöisesti positiiviset
  - Vaikutusalue on tutkimusten mukaan noin 800–1000 metriä.
- Kirjallisuuskatsauksen perusteella olemme arvioineet raitiotien vaikuttavan 800 metrin säteellä lähimmästä pysäkistä
  - asuntotonttien arvoon 0–8 %
  - toimitilatonttien arvoon 0–5 %.
- Asuntotonttien osalta raitiotiestä aiheutuvan arvonnousun on arvioitu olevan sitä suurempaa, mitä kauempana alue sijaitsee keskustaajama-alueista ja mitä lähempänä tarkastelualue sijaitsee lähimpään pysäkkiin nähden.
  - Keskustaajama-alueilla asuntojen saavutettavuus on lähtökohtaisesti jo muutenkin hyvä, joten raitiotie ei paranna saavuttavuutta merkittävästi.
- Liike- ja toimistotilojen arvonnousun on arvioitu olevan suurempaa keskustaajama-alueilla ja vakiintuneilla kaupan alueilla
  - Asiakasvirtojen ja työvoiman saavutettavuus paranee näillä alueilla eniten.
- Tampere ja Pirkkala ovat samaa markkina-aluetta ja kolmessa eri vaiheessa olevien raitiotiehankkeiden osalta asuntoihin ja toimitiloihin liittyvä kysyntä kohdistuu ensisijaisesti jo olemassa olevien pysäkkien läheisyyteen.
  - Rakenteilla olevan vaiheen 2 osalta kysyntä lisääntynee raitiotien vaikutusalueella rakentamisen edetessä.
  - Suunnitteilla olevan Pirkkala-Linnainmaa-vaiheen osalta kysynnän odotetaan lisääntyvän tarkastelualueille, mikäli raitiotie päätetään rakentaa.
- Tuoreimmat kirjallisuustutkimukset raidehankkeiden vaikutuksista asuntojen ja kiinteistöjen arvoihin ovat vuosilta 2023 ja 2024 ja ne tukevat aikaisempia näkemyksiä.



# Maankäyttösopimuskorvaukset

- Tarkastelualueiden tulevan maankäytön on oletettu sijoittuvan alueen maanomistusten suhteessa kaupungin/kunnan maille ja muun kuin kaupungin/kunnan omistuksessa oleville maille.
- Maankäyttöaineisto eli rakennusoikeuden määrä käyttötarkoituksittain, on uutta rakentamista, joten lähtökohtaisesti arvonnousu on laskettu ilman lähtötasoa.
- Maankäyttösopimuskorvauksen määränä on käytetty
  - Tampereella 40 % arvonnoususta, täydennysrakentamisen kannustimia ei ole huomioitu
  - Pirkkalassa 40 % arvonnoususta. Kunnan arvioiden mukaan keskimääräinen maankäyttösopimuskorvauksen määrä on voimassa oleviin laskentaperiaatteisiin perustuen noin 40-50 % maan arvonnoususta. Laskennassa käytetty oletus on varovaisuusperiaatteen mukaisesti 40 % maan arvonnoususta.

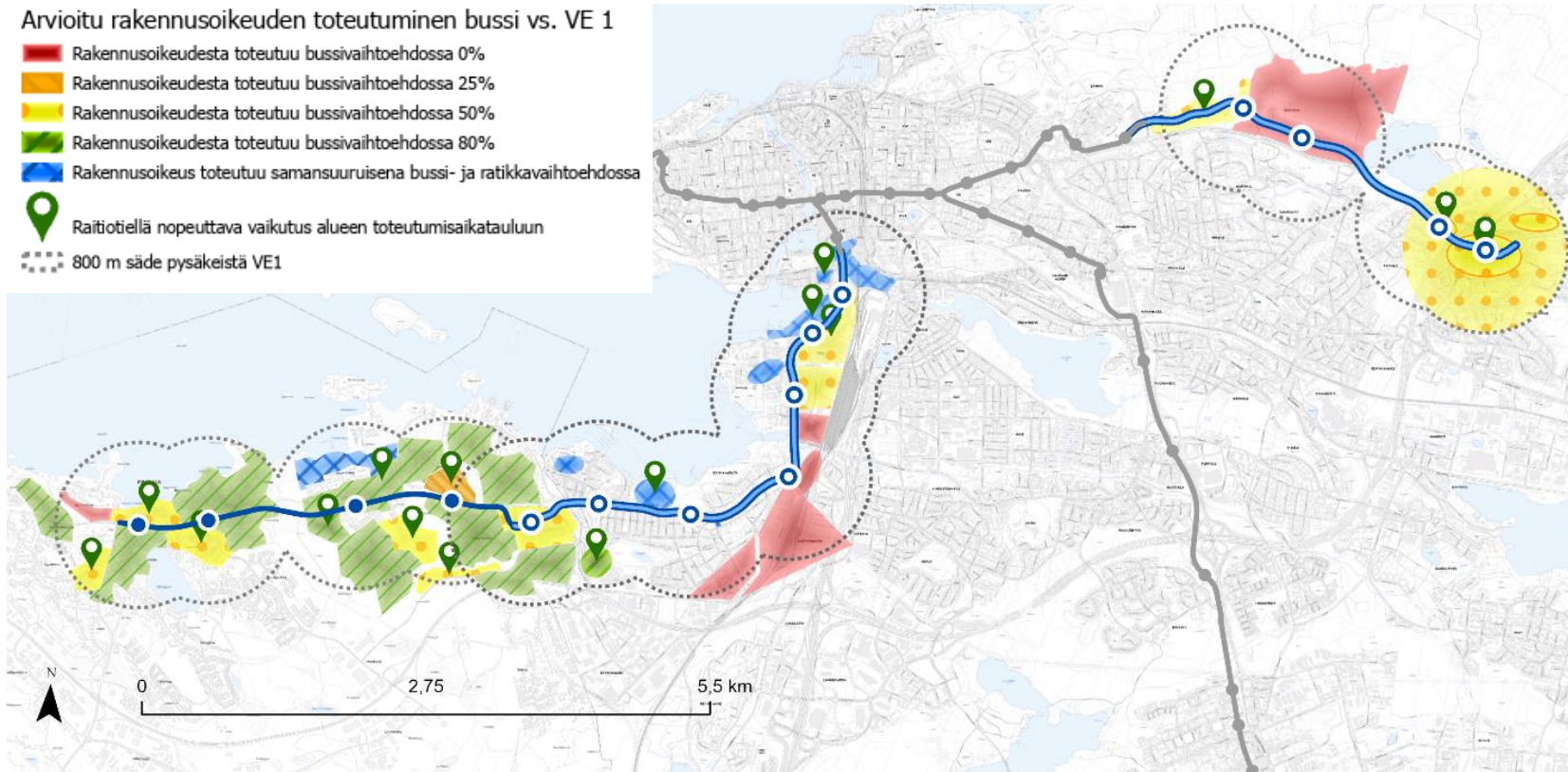
# Kohdentamaton maankäytön tiivistyminen raitiotiekäytävän vaikutusalueella

- Tarkastelussa määritettyjen tarkastelualueiden rakennusoikeuden lisäksi on laskennassa mukana kohdentamaton maankäyttö, joka kuvastaa raitiotien 800 m:n vaikutusalueella sijaitsevaa muuta potentiaalista täydennysrakentamista, joka ei arviointihetkellä ollut tiedossa, eikä ole mukana tarkastelualueiden maankäytön arvioissa.
- Tampereen osalta nykyinen täydennysrakentamisen potentiaali on raitiotien vaikutusalueella Linnainmaan suunnalla n. 230 000 k-m<sup>2</sup> ja keskustan eteläpuolella n. 690 000 k-m<sup>2</sup>.
- Pirkkalan osalta nykyinen täydennysrakentamisen potentiaali on n. 20 000 k-m<sup>2</sup>. Valtaosa täydennysrakentamisen potentiaalista on huomioitu tarkastelualueilla.
- Kaupungin ja kunnan asiantuntija-arvioihin perustuen on oletettu, että ratikan vaikutusalueella
  - VE 0 nostaa täydennysrakentamisen potentiaalia 5 %
  - VE 1 nostaa täydennysrakentamisen potentiaalia 15 %
  - VE 2 nostaa täydennysrakentamisen potentiaalia Tampereella 15 % ja Pirkkalassa 10 %
- Kohdentamattomasta maankäytön tiivistymisestä n. puolet on oletettu sijoittuvan kunnan omistamille maille ja loput yksityiselle maalle.
- Kohdentamattoman maankäytön tiivistymisen osalta on sovellettu samoja ARA-rakentamisen osuuksia ja maankäyttösopimuskorvaus-periaatteita kuin muillakin tarkastelualueilla.
- Kerrosneliöhinnat on johdettu tarkastelualueille määritettyjen kerrosneliöhintojen perusteella.
- Raitiotien hintavaikutukseksi kohdentamattoman maankäytön osalta on arvioitu
  - Tampereella Linnainmaan suunnalla 5 % ja keskustan eteläisillä alueilla 2 %.
  - Pirkkalan osalta raitiotien hintavaikutukseksi on arvioitu VE 1:ssä 5 % ja VE 2:ssä 0 %.

# Pirkkala-Linnainmaa Ratikan linjaus

## Arvioitu rakennusoikeuden toteutuminen bussi vs. VE 1

- Rakennusoikeudesta toteutuu bussivaihtoehdossa 0%
  - Rakennusoikeudesta toteutuu bussivaihtoehdossa 25%
  - Rakennusoikeudesta toteutuu bussivaihtoehdossa 50%
  - Rakennusoikeudesta toteutuu bussivaihtoehdossa 80%
  - Rakennusoikeus toteutuu samansuuruisena bussi- ja ratikkavaihtoehdossa
- Raitiotiellä nopeuttava vaikutus alueen toteutumisaikatauluun
- 800 m säde pysäkeistä VE1

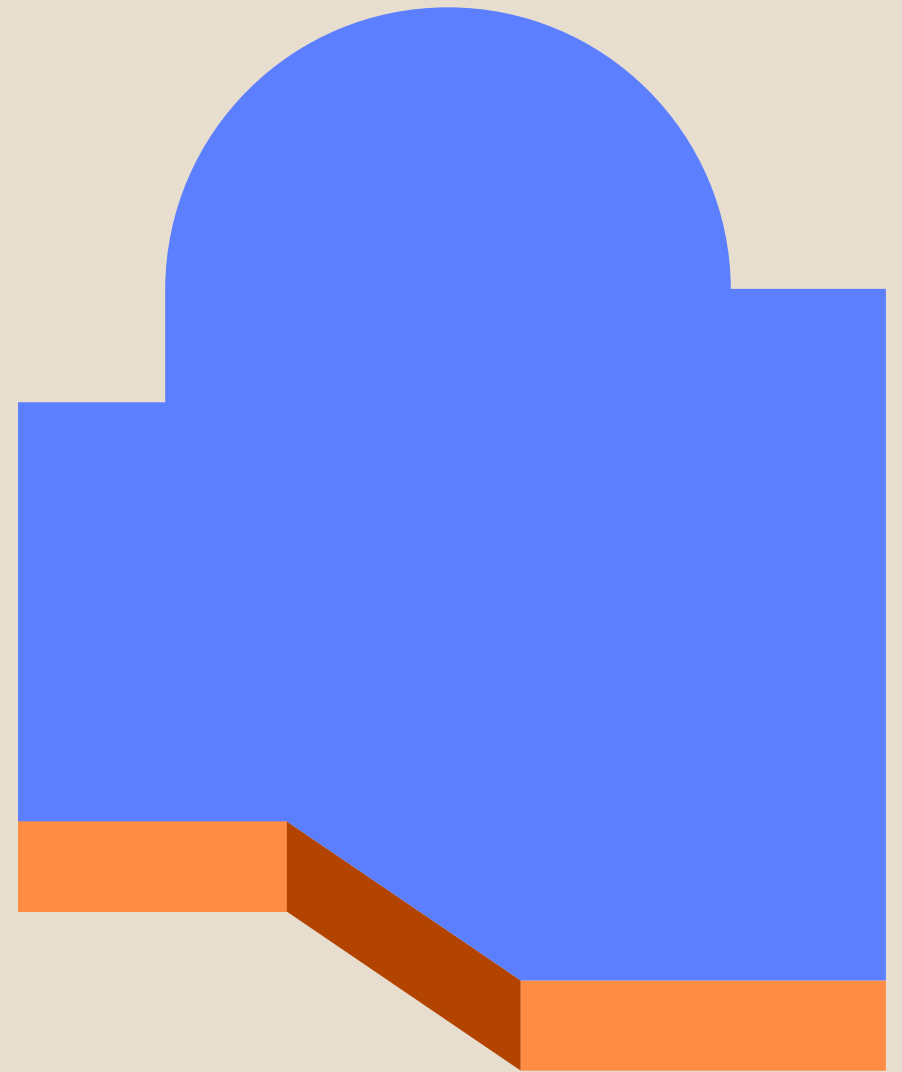


## Bussivaihtoehto VE0+

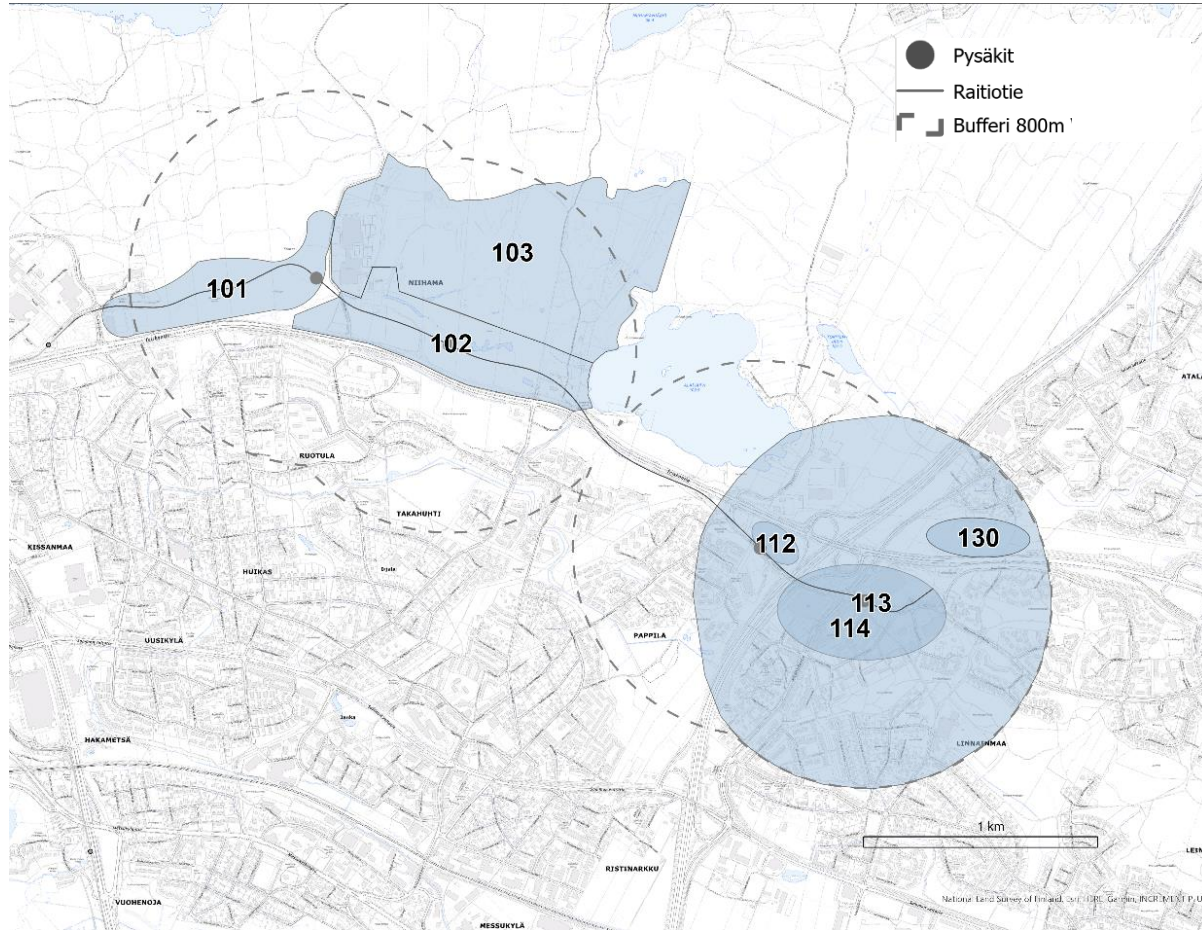
### Ratikkavaihtoehdot:

- VE1 ratikka kulkee Linnainmaalta Suuppaan
- VE2 ratikka kulkee Linnainmaalta Partolaan

# Tampere



# Tampere - Tarkastelualueet koillisen linjauksen suunnalla



## Alue ID Alue

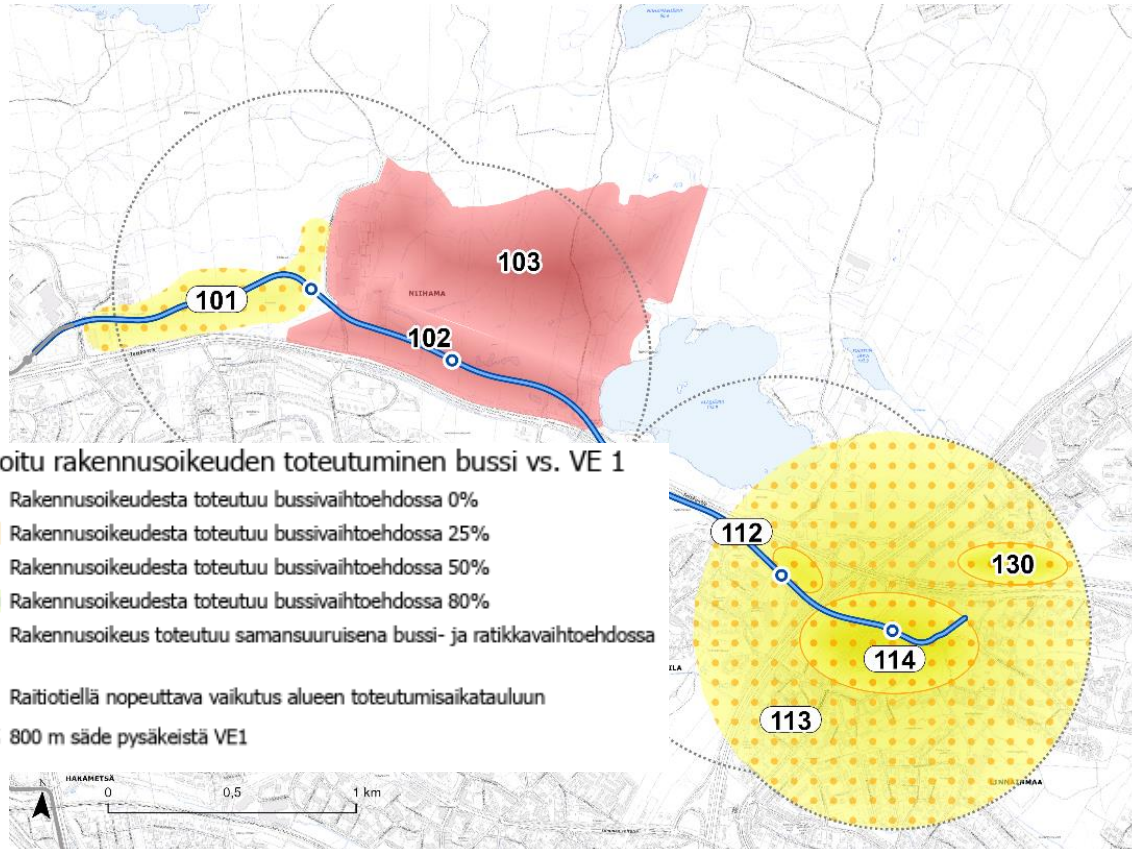
101	Kaupinlaakso I
102	Kaupinlaakso II
103	Kaupinlaakso III
112	Linnainmaan raitiotievarikon kortteli
113	Koilliskeskus YK
114	Koilliskeskus YS
130	Atalan täydennysrakentaminen
150	Kohdentamaton maankäyttö Tampere koillinen

## Tampere - Koillisen linjauksen maankäyttö ja toteutusvuodet alueittain

		VE 1 raitiotievaihtoehto			Toteutusaikaväli		VE 2 raitiotievaihtoehto			Toteutusaikaväli		VE 0+ bussivaihtoehto			Toteutusaikaväli	
Alue ID	Alue	Asuin yhteensä k-m <sup>2</sup>	Toimitilat yhteensä k-m <sup>2</sup>	Yhteensä k-m <sup>2</sup>	Alku	Loppu	Asuin yhteensä k-m <sup>2</sup>	Toimitilat yhteensä k-m <sup>2</sup>	Yhteensä k-m <sup>2</sup>	Alku	Loppu	Asuin yhteensä k-m <sup>2</sup>	Toimitilat yhteensä k-m <sup>2</sup>	Yhteensä k-m <sup>2</sup>	Alku	Loppu
101	Kaupinlaakso I	100 000	77 400	177 400	2026	2035	100 000	77 400	177 400	2026	2035	50 000	38 700	88 700	2031	2040
102	Kaupinlaakso II	180 000	20 000	200 000	2028	2038	180 000	20 000	200 000	2028	2038	0	0	0	-	-
103	Kaupinlaakso III	40 000	25 000	65 000	2030	2045	40 000	25 000	65 000	2030	2045	0	0	0	-	-
112	Linnainmaan raitiotievarikon kortteli	0	15 000	15 000	2026	2030	0	15 000	15 000	2026	2030	0	7 500	7 500	2035	2039
113	Koilliskeskus YK	200 000	100 000	300 000	2030	2050	200 000	100 000	300 000	2030	2050	100 000	50 000	150 000	2040	2050
114	Koilliskeskus YS	30 000	15 000	45 000	2028	2035	30 000	15 000	45 000	2028	2035	15 000	7 500	22 500	2038	2045
130	Atalan täydennysrakentaminen	15 000	15 000	30 000	2030	2045	15 000	15 000	30 000	2030	2045	7 500	7 500	15 000	2030	2045
150	Kohdentamaton maankäyttö Tampere koillinen	30 000	0	30 000	2024	2050	30 000	0	30 000	2024	2050	10 000	0	10 000	2024	2050
<b>Yhteensä</b>		<b>595 000</b>	<b>267 400</b>	<b>862 400</b>			<b>595 000</b>	<b>267 400</b>	<b>862 400</b>			<b>182 500</b>	<b>111 200</b>	<b>293 700</b>		
<b>Ero</b>									<b>0</b>					<b>-568 700</b>		

- Tampereella ei ole eroa maankäytössä VE1:n ja VE2:n välillä.
- Raitiotievaihtoehtojen 1 ja 2 maankäyttö tarkastelualueilla on n. 860 000 k-m<sup>2</sup>
- Bussivaihtoehdon 0+ maankäyttö tarkastelualueilla on n. 290 000 k-m<sup>2</sup>
- Valtaosa alueista toteutuu nopeammin raitiotievaihtoehdoissa. Bussivaihtoehdosta poikkeavat aloitus- ja lopetusvuodet on korostettu taulukossa

# Tampere - Koillisen linjauksen maankäyttö ja aikataulut



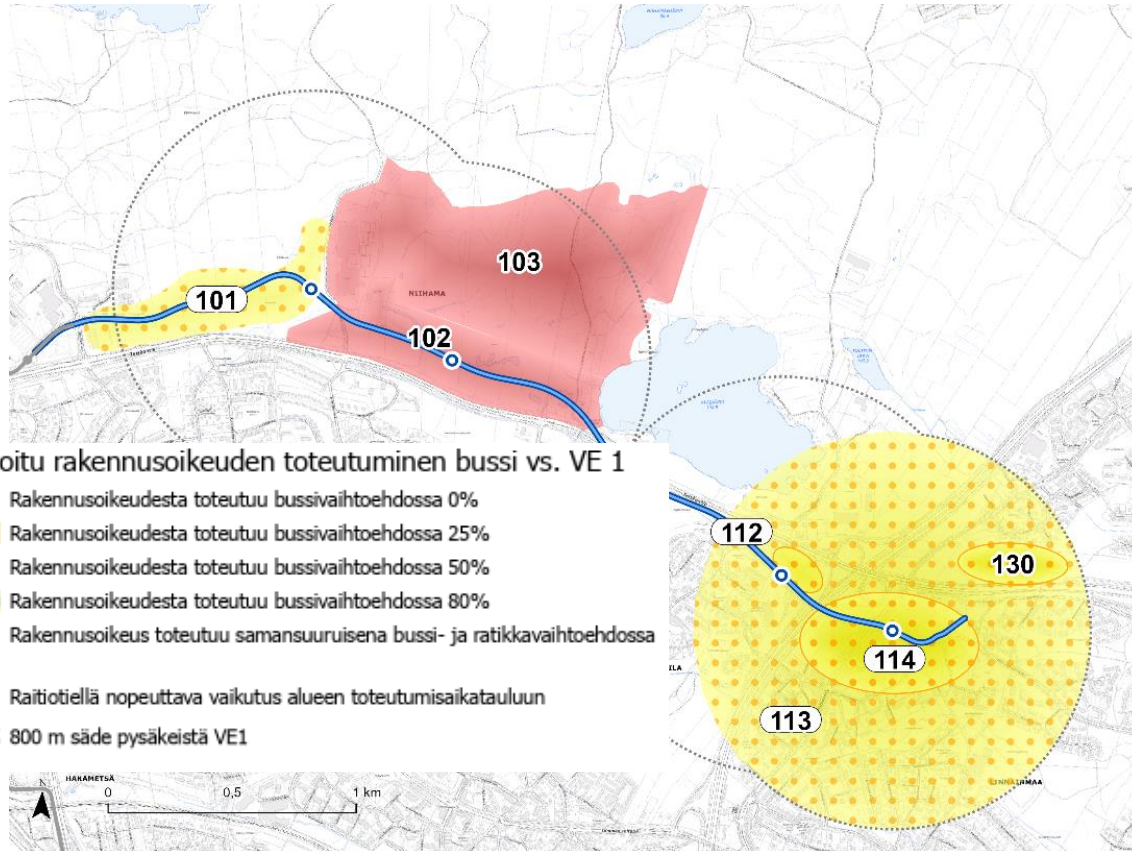
## Kerrosneliömäärät eri vaihtoehdoissa alueittain

Alue ID	Alue	VE 1 raitiotievaihtoehdo			VE 2 raitiotievaihtoehdo			VE 0+ bussivaihtoehdo				
		Asuin yhteensä k-m <sup>2</sup>	Toimitilat yhteensä k-m <sup>2</sup>	Yhteensä k-m <sup>2</sup>	Vaihtoehdossa toteutuva maankäyttö % VE 1:sta	Asuin yhteensä k-m <sup>2</sup>	Toimitilat yhteensä k-m <sup>2</sup>	Yhteensä k-m <sup>2</sup>	Vaihtoehdossa toteutuva maankäyttö % VE 1:sta	Asuin yhteensä k-m <sup>2</sup>	Toimitilat yhteensä k-m <sup>2</sup>	Yhteensä k-m <sup>2</sup>
101	Kaupinlaakso I	100 000	77 400	177 400	100 %	100 000	77 400	177 400	50 %	50 000	38 700	88 700
102	Kaupinlaakso II	180 000	20 000	200 000	100 %	180 000	20 000	200 000	0 %	0	0	0
103	Kaupinlaakso III	40 000	25 000	65 000	100 %	40 000	25 000	65 000	0 %	0	0	0
112	Linnainmaan raitiotievarikon kortteli	0	15 000	15 000	100 %	0	15 000	15 000	50 %	0	7 500	7 500
113	Koilliskeskus YK	200 000	100 000	300 000	100 %	200 000	100 000	300 000	50 %	100 000	50 000	150 000
114	Koilliskeskus YS	30 000	15 000	45 000	100 %	30 000	15 000	45 000	50 %	15 000	7 500	22 500
130	Atalan täydennysrakentaminen	15 000	15 000	30 000	100 %	15 000	15 000	30 000	50 %	7 500	7 500	15 000
150	Kohdentamaton maankäyttö Tampere koillinen	30 000	0	30 000	100 %	30 000	0	30 000	33 %	10 000	0	10 000

## Rakentamisen aikataulut

Alue ID	Alue	VE 1 raitiotievaihtoehdo		VE 2 raitiotievaihtoehdo		VE 0+ bussivaihtoehdo	
		Alku	Loppu	Alku	Loppu	Alku	Loppu
101	Kaupinlaakso I	2026	2035	2026	2035	2031	2040
102	Kaupinlaakso II	2028	2038	2028	2038	-	-
103	Kaupinlaakso III	2030	2045	2030	2045	-	-
112	Linnainmaan raitiotievarikon kortteli	2026	2030	2026	2030	2035	2039
113	Koilliskeskus YK	2030	2050	2030	2050	2040	2050
114	Koilliskeskus YS	2028	2035	2028	2035	2038	2045
130	Atalan täydennysrakentaminen	2030	2045	2030	2045	2030	2045
150	Kohdentamaton maankäyttö Tampere koillinen	2024	2050	2024	2050	2024	2050

# Tampere - Koillisen linjauksen aluehinnat ja ratikan hintavaikutus



## Alueiden kerrosneliöhinnat ja raitiotien alueelliset hintavaikutukset

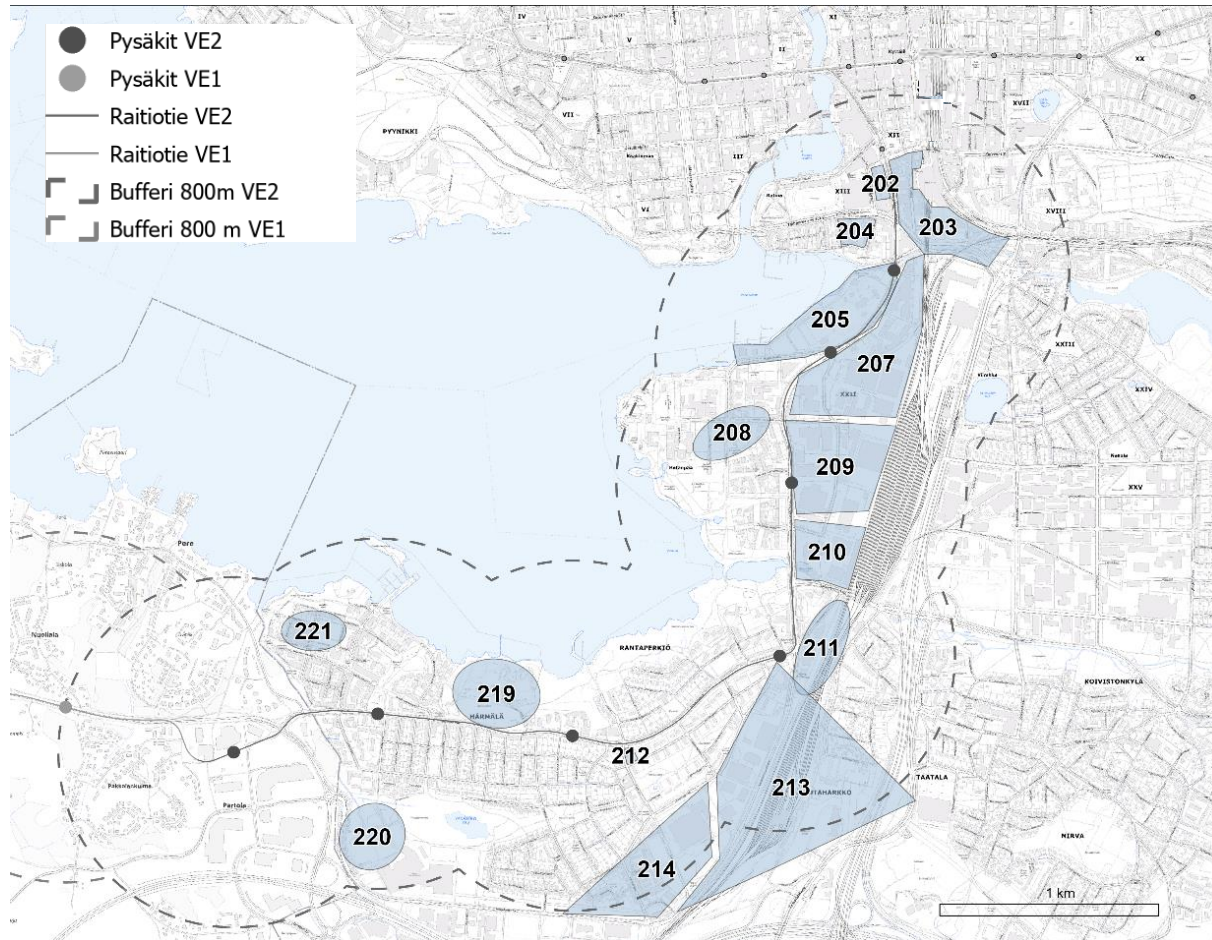
Alue ID	Alue	Nykyhinta						Arvonmuutos raitiotiestä johtuen				Pientalojen osuus asuinrakentamisesta	
		AK vapaarah €/k-m <sup>2</sup>	AK ARA €/k-m <sup>2</sup>	AP/AR vapaarah €/k-m <sup>2</sup>	AP/AR ARA €/k-m <sup>2</sup>	K €/k-m <sup>2</sup>	T €/k-m <sup>2</sup>	VE 1		VE 2			
								Y €/k-m <sup>2</sup>	Asuminen %	Toimitilat %	Asuminen %		Toimitilat %
101	Kaupinlaakso I	500	330			300		205	4 %	3 %	4 %	3 %	0 %
102	Kaupinlaakso II	450	285			270			5 %	2 %	5 %	2 %	0 %
103	Kaupinlaakso III	450	285			250			5 %	1 %	5 %	1 %	0 %
112	Linnainmaan raitiotievarikon kortteli					200		40		2 %		2 %	-
113	Koilliskeskus YK	270	200			200			5 %	1 %	5 %	1 %	0 %
114	Koilliskeskus YS	270	200			200			6 %	2 %	6 %	2 %	0 %
130	Atalan täydennysrakentaminen	250	200			170			3 %	0 %	3 %	0 %	0 %
150	Kohdentamaton maankäyttö Tampere koillinen	365	250						5 %	2 %	5 %	2 %	0 %

## Kaupungin maanomistus tarkastelualueista, ilman katuja ja vesialueita

Alue ID	Alue	Kaupungin maanomistus	Yksityinen maanomistus
101	1 Kaupinlaakso I	100 %	0 %
102	1 Kaupinlaakso II	100 %	0 %
103	1 Kaupinlaakso III	100 %	0 %
112	1 Linnainmaan raitiotievarikon kortteli	100 %	0 %
113	1 Koilliskeskus YK	25 %	75 %
114	1 Koilliskeskus YS	35 %	65 %
130	1 Atalan täydennysrakentaminen	100 %	0 %
150	1 Kohdentamaton maankäyttö Tampere koillinen	50 %	50 %



# Tampere - Tarkastelualueet keskustan eteläpuolella



Alue ID	Alue
202	Ratina
203	Sori-Kyttälä
204	Ratina, Voimakatu
205	Viinikanlahti
207	Hatanpää VAK pohjoinen
208	Hatanpää, tontit
209	Hatanpää VAK keski
210	Hatanpää VAK eteläinen
211	Härmälä-Rautaharkko-Lakalaiva
212	Härmälä
213	Härmälä-Rautaharkko-Lakalaiva 1
214	Härmälä-Rautaharkko-Lakalaiva 2
219	Härmälän leirintäalue lähiympäristöineen
220	Härmälä, Tampereen messu- ja urheilukeskus
221	Härmälänranta, tontit
250	Kohdentamaton maankäyttö Tampere etelä

# Tampere - Keskustan eteläpuolen maankäyttö ja toteutusvuodet alueittain

		VE 1 raitiotievaihtoehto			Toteutusaikaväli		VE 2 raitiotievaihtoehto			Toteutusaikaväli		VE 0+ bussivaihtoehto			Toteutusaikaväli	
Alue ID	Alue	Asuin yhteensä k-m <sup>2</sup>	Toimitilat yhteensä k-m <sup>2</sup>	Yhteensä k-m <sup>2</sup>	Alku	Loppu	Asuin yhteensä k-m <sup>2</sup>	Toimitilat yhteensä k-m <sup>2</sup>	Yhteensä k-m <sup>2</sup>	Alku	Loppu	Asuin yhteensä k-m <sup>2</sup>	Toimitilat yhteensä k-m <sup>2</sup>	Yhteensä k-m <sup>2</sup>	Alku	Loppu
202	Ratina	0	2 600	2 600	2025	2035	0	2 600	2 600	2025	2035	0	2 600	2 600	2025	2035
203	Sori-Kyttälä	25 000	15 000	40 000	2030	2040	25 000	15 000	40 000	2030	2040	25 000	15 000	40 000	2030	2040
204	Ratina, Voimakatu	23 020	0	23 020	2025	2030	23 020	0	23 020	2025	2030	23 020	0	23 020	2025	2035
205	Viinikanlahti	141 000	27 200	168 200	2026	2040	141 000	27 200	168 200	2026	2040	141 000	27 200	168 200	2030	2044
207	Hatanpää VAK pohjoinen	0	12 000	12 000	2035	2045	0	12 000	12 000	2035	2045	0	6 000	6 000	2040	2050
208	Hatanpää, tontit	45 000	0	45 000	2024	2030	45 000	0	45 000	2024	2030	45 000	0	45 000	2024	2030
209	Hatanpää VAK keski	0	24 000	24 000	2035	2050	0	24 000	24 000	2035	2050	0	12 000	12 000	2035	2050
210	Hatanpää VAK eteläinen	0	12 000	12 000	2035	2050	0	12 000	12 000	2035	2050	0	0	0	-	-
211	Härmälä-Rautaharkko-Lakalaiva	0	12 000	12 000	2035	2050	0	12 000	12 000	2035	2050	0	0	0	-	-
212	Härmälä	2 800	0	2 800	2025	2028	2 800	0	2 800	2025	2028	2 800	0	2 800	2025	2028
213	Härmälä-Rautaharkko-Lakalaiva 1	300 000	12 000	312 000	2035	2050	300 000	12 000	312 000	2035	2050	0	0	0	-	-
214	Härmälä-Rautaharkko-Lakalaiva 2	24 000	30 000	54 000	2035	2050	24 000	30 000	54 000	2035	2050	0	0	0	-	-
219	Härmälän leirintäalue lähiympäristöineen	45 000	0	45 000	2027	2035	45 000	0	45 000	2027	2035	45 000	0	45 000	2032	2035
220	Härmälä, Tampereen messu- ja urheilukeskus	0	12 000	12 000	2027	2035	0	12 000	12 000	2027	2035	0	9 600	9 600	2032	2040
221	Härmälänranta, tontit	26 200	13 000	39 200	2024	2030	26 200	13 000	39 200	2024	2030	26 200	13 000	39 200	2024	2030
250	Kohdentamaton maankäyttö Tampere etelä	100 000	0	100 000	2024	2050	100 000	0	100 000	2024	2050	30 000	0	30 000	2024	2050
<b>Yhteensä</b>		<b>732 020</b>	<b>171 800</b>	<b>903 820</b>			<b>732 020</b>	<b>171 800</b>	<b>903 820</b>			<b>338 020</b>	<b>85 400</b>	<b>423 420</b>		
<b>Ero</b>									0					<b>-480 400</b>		

- Tampereella ei ole eroa maankäytössä VE1:n ja VE2:n välillä.
- Raitiotievaihtoehtojen 1 ja 2 maankäyttö tarkastelualueilla on n. 900 000 k-m<sup>2</sup>
- Bussivaihtoehdon 0+ maankäyttö tarkastelualueilla on n. 420 000 k-m<sup>2</sup>
- Osa alueista toteutuu nopeammin raitiotievaihtoehdoissa. Bussivaihtoehdosta poikkeavat aloitus- ja lopetusvuodet on korostettu taulukossa.

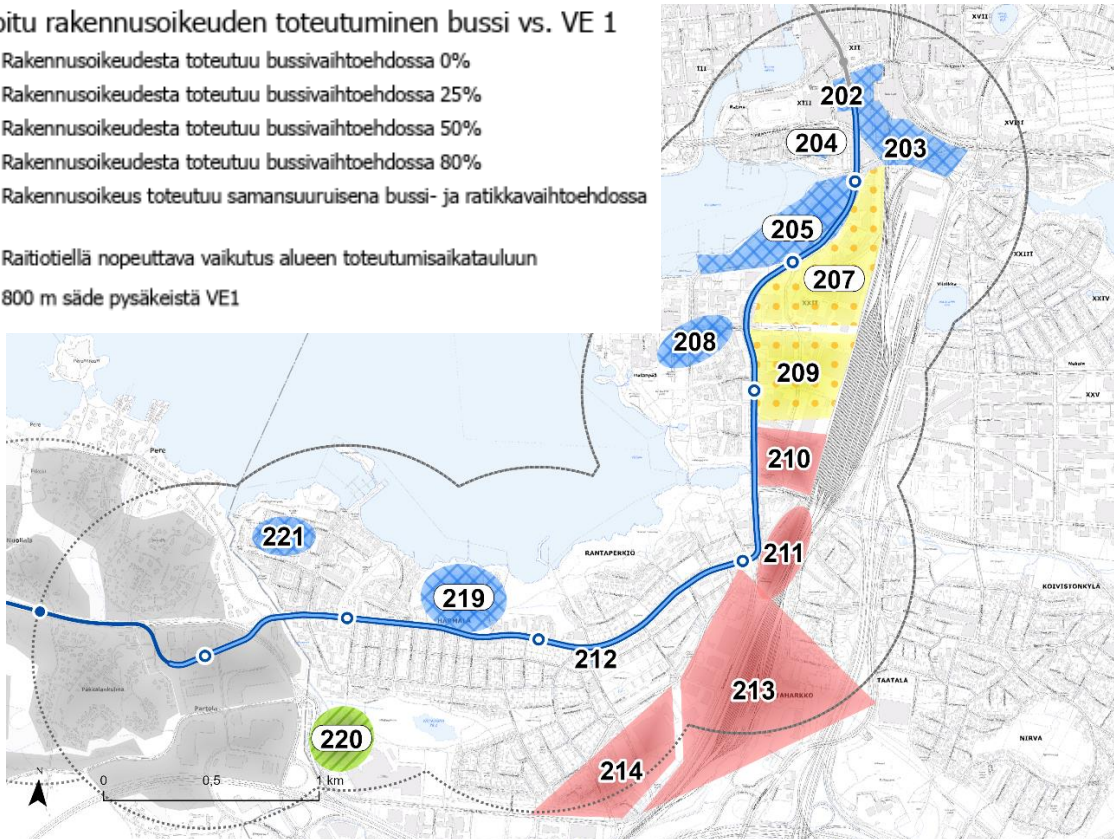
# Tampere - Eteläisen linjauksen maankäyttö

Arvioitu rakennusoikeuden toteutuminen bussi vs. VE 1

- Rakennusoikeudesta toteutuu bussivaihtoehdossa 0%
- Rakennusoikeudesta toteutuu bussivaihtoehdossa 25%
- Rakennusoikeudesta toteutuu bussivaihtoehdossa 50%
- Rakennusoikeudesta toteutuu bussivaihtoehdossa 80%
- Rakennusoikeus toteutuu samansuuruisena bussi- ja ratikkavaihtoehdossa

 Raitiotiellä nopeuttava vaikutus alueen toteutumisaikatauluun

 800 m säde pysäkeistä VE1



## Kerrosneliömäärät eri vaihtoehdoissa alueittain

Alue ID	Alue	VE 1 raitiotievaihtoehto			VE 2 raitiotievaihtoehto			VE 0+ bussivaihtoehto				
		Asuin yhteensä k-m <sup>2</sup>	Toimitilat yhteensä k-m <sup>2</sup>	Yhteensä k-m <sup>2</sup>	Vaihtoehdossa toteutuva maankäyttö % VE 1:sta	Asuin yhteensä k-m <sup>2</sup>	Toimitilat yhteensä k-m <sup>2</sup>	Yhteensä k-m <sup>2</sup>	Vaihtoehdossa toteutuva maankäyttö % VE 1:sta	Asuin yhteensä k-m <sup>2</sup>	Toimitilat yhteensä k-m <sup>2</sup>	Yhteensä k-m <sup>2</sup>
202	Ratina	0	2 600	2 600	100 %	0	2 600	2 600	100 %	0	2 600	2 600
203	Sori-Kyttälä	25 000	15 000	40 000	100 %	25 000	15 000	40 000	100 %	25 000	15 000	40 000
204	Ratina, Voimakatu	23 020	0	23 020	100 %	23 020	0	23 020	100 %	23 020	0	23 020
205	Viinikanlahti	141 000	27 200	168 200	100 %	141 000	27 200	168 200	100 %	141 000	27 200	168 200
207	Hatanpää VAK pohjoinen	0	12 000	12 000	100 %	0	12 000	12 000	50 %	0	6 000	6 000
208	Hatanpää, tontit	45 000	0	45 000	100 %	45 000	0	45 000	100 %	45 000	0	45 000
209	Hatanpää VAK keski	0	24 000	24 000	100 %	0	24 000	24 000	50 %	0	12 000	12 000
210	Hatanpää VAK eteläinen	0	12 000	12 000	100 %	0	12 000	12 000	0 %	0	0	0
211	Härmälä-Rautaharkko-Lakalaiva	0	12 000	12 000	100 %	0	12 000	12 000	0 %	0	0	0
212	Härmälä	2 800	0	2 800	100 %	2 800	0	2 800	100 %	2 800	0	2 800
213	Härmälä-Rautaharkko-Lakalaiva 1	300 000	12 000	312 000	100 %	300 000	12 000	312 000	0 %	0	0	0
214	Härmälä-Rautaharkko-Lakalaiva 2	24 000	30 000	54 000	100 %	24 000	30 000	54 000	0 %	0	0	0
219	Härmälän leirintäalue lähiympäristöineen	45 000	0	45 000	100 %	45 000	0	45 000	100 %	45 000	0	45 000
220	Härmälä, Tampereen messu- ja urheilukeskus	0	12 000	12 000	100 %	0	12 000	12 000	80 %	0	9 600	9 600
221	Härmälänranta, tontit	26 200	13 000	39 200	100 %	26 200	13 000	39 200	100 %	26 200	13 000	39 200
250	Kohdentamaton maankäyttö Tampere etelä	100 000	0	100 000	100 %	100 000	0	100 000	30 %	30 000	0	30 000

## Rakentamisen aikataulut

Alue ID	Alue	VE 1 raitiotievaihtoehto		VE 2 raitiotievaihtoehto		VE 0+ bussivaihtoehto	
		Alku	Loppu	Alku	Loppu	Alku	Loppu
202	Ratina	2025	2035	2025	2035	2025	2035
203	Sori-Kyttälä	2030	2040	2030	2040	2030	2040
204	Ratina, Voimakatu	2025	2030	2025	2030	2025	2035
205	Viinikanlahti	2026	2040	2026	2040	2030	2044
207	Hatanpää VAK pohjoinen	2035	2045	2035	2045	2040	2050
208	Hatanpää, tontit	2024	2030	2024	2030	2024	2030
209	Hatanpää VAK keski	2035	2050	2035	2050	2035	2050
210	Hatanpää VAK eteläinen	2035	2050	2035	2050	-	-
211	Härmälä-Rautaharkko-Lakalaiva	2035	2050	2035	2050	-	-
212	Härmälä	2025	2028	2025	2028	2025	2028
213	Härmälä-Rautaharkko-Lakalaiva 1	2035	2050	2035	2050	-	-
214	Härmälä-Rautaharkko-Lakalaiva 2	2035	2050	2035	2050	-	-
219	Härmälän leirintäalue lähiympäristöineen	2027	2035	2027	2035	2032	2035
220	Härmälä, Tampereen messu- ja urheilukeskus	2027	2035	2027	2035	2032	2040
221	Härmälänranta, tontit	2024	2030	2024	2030	2024	2030
250	Kohdentamaton maankäyttö Tampere etelä	2024	2050	2024	2050	2024	2050

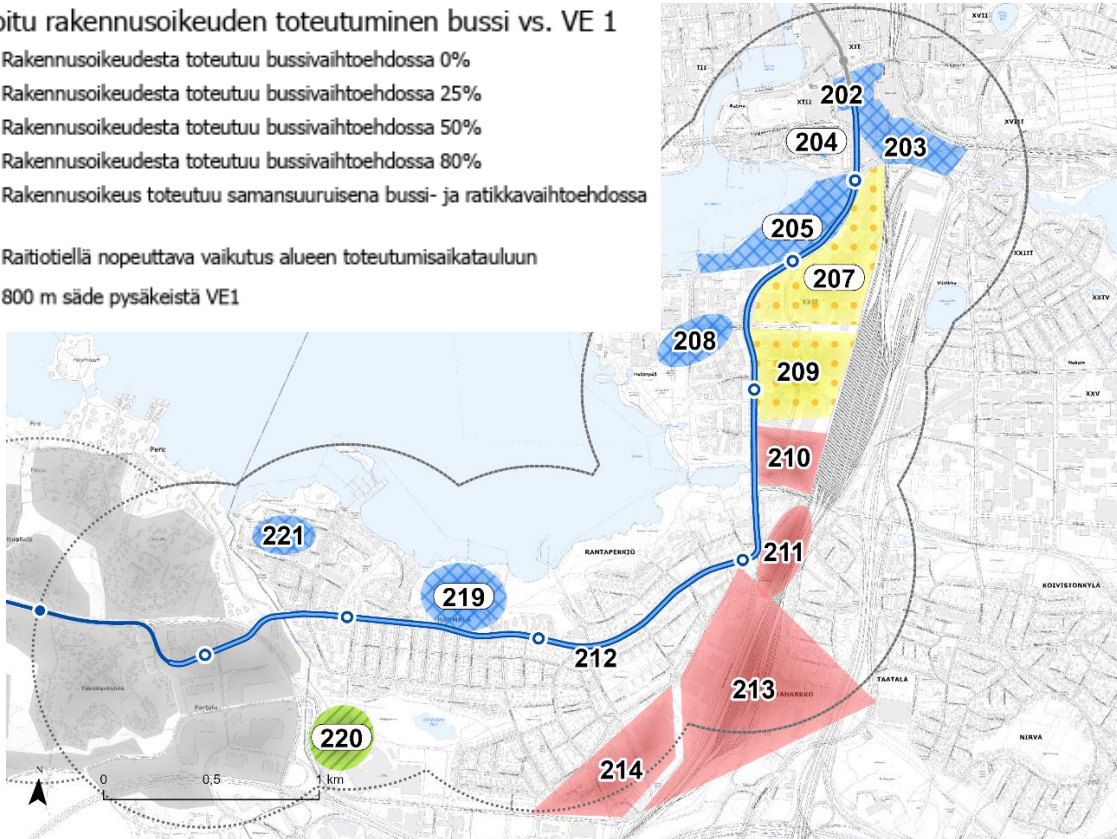
# Tampere - Eteläisen linjauksen aluehinnat ja ratikan hintavaikutus

Arvioitu rakennusoikeuden toteutuminen bussi vs. VE 1

- Rakennusoikeudesta toteutuu bussivaihtoehdossa 0%
- Rakennusoikeudesta toteutuu bussivaihtoehdossa 25%
- Rakennusoikeudesta toteutuu bussivaihtoehdossa 50%
- Rakennusoikeudesta toteutuu bussivaihtoehdossa 80%
- Rakennusoikeus toteutuu samansuuruisena bussi- ja rattikkavaihtoehdossa

Raitiotiellä nopeuttava vaikutus alueen toteutumisaikatauluun

800 m säde pysäkeistä VE1



## Alueiden kerrosneliö hinnat ja raitiotien alueelliset hintavaikutukset

Alue ID	Alue	Nykyhinta						Arvonmuutos raitiotiestä johtuen				Pientalojen osuus asuinrakentamisesta		
		AK vapaarah €/k-m²	AK ARA €/k-m²	AP/AR vapaarah €/k-m²	AP/AR ARA €/k-m²	K €/k-m²	T €/k-m²	VE 1		VE 2				
								Y	Asuminen %	Toimitilat %	Asuminen %		Toimitilat %	
202	Ratina					600			4%	4%		3%		-
203	Sori-Kyttälä					450			0%	3%	0%	2%		0%
204	Ratina, Voimakatu	1100	550						0%	0%	0%	0%		0%
205	Viinikanlahti	1200	600			300		190	2%	5%	2%	4%		0%
207	Hatanpää VAK pohjoinen	700	370			250			2%	5%	2%	4%		-
208	Hatanpää, tontit	850	425						2%		2%			0%
209	Hatanpää VAK keski	700	370			250			2%	4%	2%	3%		-
210	Hatanpää VAK eteläinen	700	370			250			2%	4%	2%	3%		-
211	Härmälä-Rautaharkko-Lakalaiva					200				2%		1%		-
212	Härmälä	700	285						4%		4%			0%
213	Härmälä-Rautaharkko-Lakalaiva 1	420	285			200			1%	0%	1%	0%		0%
214	Härmälä-Rautaharkko-Lakalaiva 2	500	285			200			0%	0%	0%	0%		0%
219	Härmälän leirintäalue lähiympäristöineen	720	370						5%		5%			0%
220	Härmälä, Tampereen messu- ja urheilukeskus					200				2%		1%		-
221	Härmälänranta, tontit	720	370			150			4%	0%	4%	0%		0%
250	Kohdentamaton maankäyttö Tampere etelä	770	390						2%	2%	2%	2%		0%

## Kaupungin maanomistus tarkastelualueista, ilman katuja ja vesialueita

VE 2:n toimitiloihin arvioitu 1%-yks. alhaisempi hintavaikutus kuin VE1:n. Korostettu ylemmässä taulukossa.

Alue ID	Alue	Kaupungin maanomistus		Yksityinen maanomistus
		maanomistus	maanomistus	
202	Ratina	100%	0%	
203	Sori-Kyttälä	25%	75%	
204	Ratina, Voimakatu	75%	25%	
205	Viinikanlahti	100%	0%	
207	Hatanpää VAK pohjoinen	5%	95%	
208	Hatanpää, tontit	85%	15%	
209	Hatanpää VAK keski	5%	95%	
210	Hatanpää VAK eteläinen	15%	85%	
211	Härmälä-Rautaharkko-Lakalaiva	15%	85%	
212	Härmälä	100%	0%	
213	Härmälä-Rautaharkko-Lakalaiva 1	30%	70%	
214	Härmälä-Rautaharkko-Lakalaiva 2	60%	40%	
219	Härmälän leirintäalue lähiympäristöineen	100%	0%	
220	Härmälä, Tampereen messu- ja urheilukeskus	100%	0%	
221	Härmälänranta, tontit	25%	75%	
555	Asemakeskus	10%	90%	
250	Kohdentamaton maankäyttö Tampere etelä	50%	50%	

# Tampere - Tulokset alueittain

		VE 0+ bussivaihtoehto				VE 1 raitiotievaihtoehto				VE 2 raitiotievaihtoehto			
		Nykyarvo Milj. €				Nykyarvo Milj. €				Nykyarvo Milj. €			
		Myyntitulot		MK-sopimus	Yhteensä	Myyntitulot		MK-sopimus	Yhteensä	Myyntitulot		MK-sopimus	Yhteensä
Alue ID	Alue	Asuin	Toimitila			Asuin	Toimitila			Asuin	Toimitila		
101	Kaupinlaakso I	17,85	7,81	-	25,66	40,88	18,60	-	59,47	40,88	18,60	-	59,47
102	Kaupinlaakso II	-	-	-	-	63,17	4,20	-	67,37	63,17	4,20	-	67,37
103	Kaupinlaakso III	-	-	-	-	12,90	4,24	-	17,15	12,90	4,24	-	17,15
112	Linnainmaan raitiotievarikon kortteli	-	0,74	-	0,74	-	1,97	-	1,97	-	1,97	-	1,97
113	Koilliskeskus YK	4,12	1,35	6,94	12,41	9,58	3,18	15,94	28,70	9,58	3,18	15,94	28,70
114	Koilliskeskus YS	0,93	0,31	0,96	2,20	2,38	0,85	2,45	5,68	2,38	0,85	2,45	5,68
130	Atalan täydennysrakentaminen	1,35	0,86	-	2,21	2,78	1,71	-	4,50	2,78	1,71	-	4,50
202	Ratina	-	1,30	-	1,30	-	1,35	-	1,35	-	1,34	-	1,34
203	Sori-Kyttälä	3,84	1,21	6,23	11,29	3,84	1,25	6,28	11,37	3,84	1,24	6,27	11,34
204	Ratina, Voimakatu	14,27	-	1,90	16,18	14,96	-	1,99	16,95	14,96	-	1,99	16,95
205	Viinikanlahti	111,32	4,80	-	116,11	122,62	5,66	-	128,28	122,62	5,60	-	128,22
207	Hatanpää VAK pohjoinen	-	0,04	0,38	0,42	-	0,10	0,87	0,97	-	0,10	0,86	0,96
208	Hatanpää, tontit	25,86	-	1,83	27,68	26,37	-	1,86	28,23	26,37	-	1,86	28,23
209	Hatanpää VAK keski	-	0,09	0,79	0,88	-	0,18	1,65	1,83	-	0,18	1,64	1,82
210	Hatanpää VAK eteläinen	-	-	-	-	-	0,27	0,74	1,01	-	0,27	0,73	1,00
211	Härmälä-Rautaharkko-Lakalaiva	-	-	-	-	-	0,21	0,58	0,79	-	0,21	0,57	0,79
212	Härmälä	1,52	-	-	1,52	1,58	-	-	1,58	1,58	-	-	1,58
213	Härmälä-Rautaharkko-Lakalaiva 1	-	-	-	-	24,03	0,42	22,90	47,35	24,03	0,42	22,90	47,35
214	Härmälä-Rautaharkko-Lakalaiva 2	-	-	-	-	4,37	2,09	1,83	8,30	4,37	2,09	1,83	8,30
219	Härmälän leirintäalue lähiympäristöineen	22,84	-	-	22,84	25,19	-	-	25,19	25,19	-	-	25,19
220	Härmälä, Tampereen messu- ja urheilukeskus	-	1,34	-	1,34	-	1,98	-	1,98	-	1,96	-	1,96
221	Härmälänranta, tontit	3,77	0,44	5,07	9,28	3,92	0,44	5,25	9,61	3,92	0,44	5,25	9,61
150	Kohdentamaton maankäyttö Tampere koillinen	1,29	-	0,52	1,80	4,06	-	1,62	5,68	4,06	-	1,62	5,68
250	Kohdentamaton maankäyttö Tampere etelä	7,68	-	3,07	10,75	26,10	-	10,44	36,54	26,10	-	10,44	36,54
<b>Yhteensä</b>		<b>216,63</b>	<b>20,29</b>	<b>27,69</b>	<b>264,61</b>	<b>388,73</b>	<b>48,71</b>	<b>74,42</b>	<b>511,86</b>	<b>388,73</b>	<b>48,60</b>	<b>74,37</b>	<b>511,70</b>
<b>Ero VE0+:aan</b>									<b>247,25</b>				<b>247,09</b>

- **Raitiotievaihtoehdot Tampereen tarkastelualueilla tuottavat nykyarvona n. 247 M€ korkeammat maankäyttötulot kuin bussivaihtoehto.**
- **VE1 ja VE2:n ero 0,16 M€ tuloissa johtuu toimitilojen hintavaikutusten eroista vaihtoehtojen välillä.**

# Tampere - Eteläisen linjauksen maankäyttö (VAK-herkkyystarkastelu)

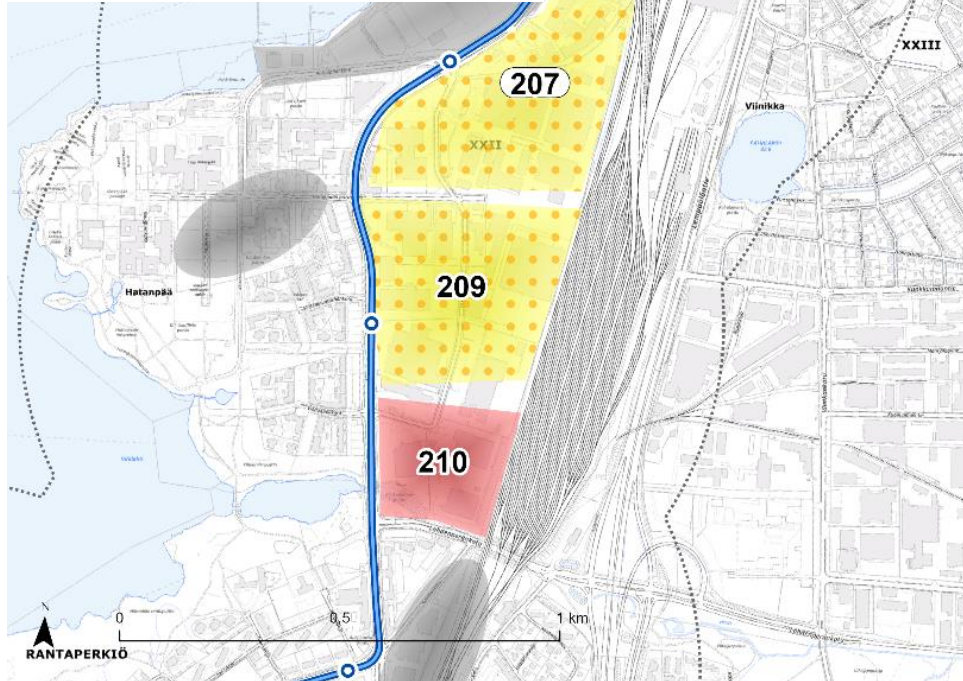
## Kerrosneliömäärät ja erot alueittain

Arvioitu rakennusoikeuden toteutuminen bussiviivatoehdossa vs. VE 1

- Rakennusoikeudesta toteutuu bussivaihtoehdossa 0%
- Rakennusoikeudesta toteutuu bussivaihtoehdossa 25%
- Rakennusoikeudesta toteutuu bussivaihtoehdossa 50%
- Rakennusoikeudesta toteutuu bussivaihtoehdossa 80%
- Rakennusoikeus toteutuu samansuuruisena bussi- ja ratikkavaihtoehdossa

Raitiotiellä nopeuttava vaikutus alueen toteutumisaikatauluun

800 m säde pysäkeistä VE1



Alue ID	Alue	VE 1 raitiotievaihtoehdo			VE 2 raitiotievaihtoehdo			VE 0+ bussivaihtoehdo			
		Asuin yhteensä k-m <sup>2</sup>	Toimitilat yhteensä k-m <sup>2</sup>	Yhteensä k-m <sup>2</sup>	Asuin yhteensä k-m <sup>2</sup>	Toimitilat yhteensä k-m <sup>2</sup>	Yhteensä k-m <sup>2</sup>	Bussivaihtoehdossa toteutuva maankäyttö %	Asuin yhteensä k-m <sup>2</sup>	Toimitilat yhteensä k-m <sup>2</sup>	Yhteensä k-m <sup>2</sup>
207H	Hatanpää VAK pohjoinen (herkkyys)	80 000	12 000	92 000	80 000	12 000	92 000	50 %	40 000	6 000	46 000
209H	Hatanpää VAK keski (herkkyys)	200 000	24 000	224 000	200 000	24 000	224 000	50 %	100 000	12 000	112 000
210H	Hatanpää VAK eteläinen (herkkyys)	100 000	12 000	112 000	100 000	12 000	112 000	0 %	0	0	0

## Rakentamisen aikataulut

Alue ID	Alue	VE 1 raitiotievaihtoehdo		VE 2 raitiotievaihtoehdo		VE 0+ bussivaihtoehdo	
		Alku	Loppu	Alku	Loppu	Alku	Loppu
207H	Hatanpää VAK pohjoinen (herkkyys)	2035	2045	2035	2045	2040	2045
209H	Hatanpää VAK keski (herkkyys)	2035	2050	2035	2050	2040	2050
210H	Hatanpää VAK eteläinen (herkkyys)	2035	2050	2035	2050	-	-

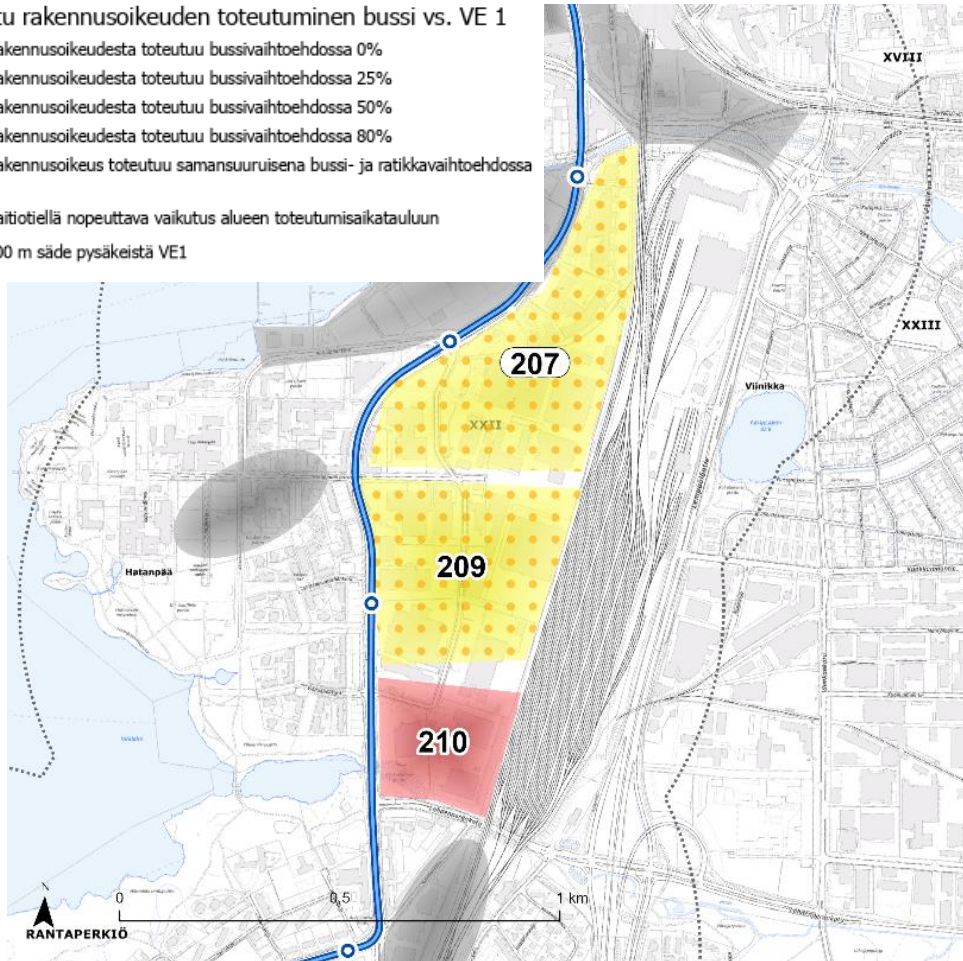
# Tampere - Eteläisen linjauksen aluehinnat ja raitikan hintavaikutus (VAK-herkkyystarkastelu)

Arvioitu rakennusoikeuden toteutuminen bussi vs. VE 1

- Rakennusoikeudesta toteutuu bussivaihtoehdossa 0%
- Rakennusoikeudesta toteutuu bussivaihtoehdossa 25%
- Rakennusoikeudesta toteutuu bussivaihtoehdossa 50%
- Rakennusoikeudesta toteutuu bussivaihtoehdossa 80%
- Rakennusoikeus toteutuu samansuuruisena bussi- ja ratikkavaihtoehdossa

 Raitiotiellä nopeuttava vaikutus alueen toteutumisaikatauluun

 800 m säde pysäkeistä VE1



## Alueiden kerrosneliö hinnat ja raitiotien alueelliset hintavaikutukset

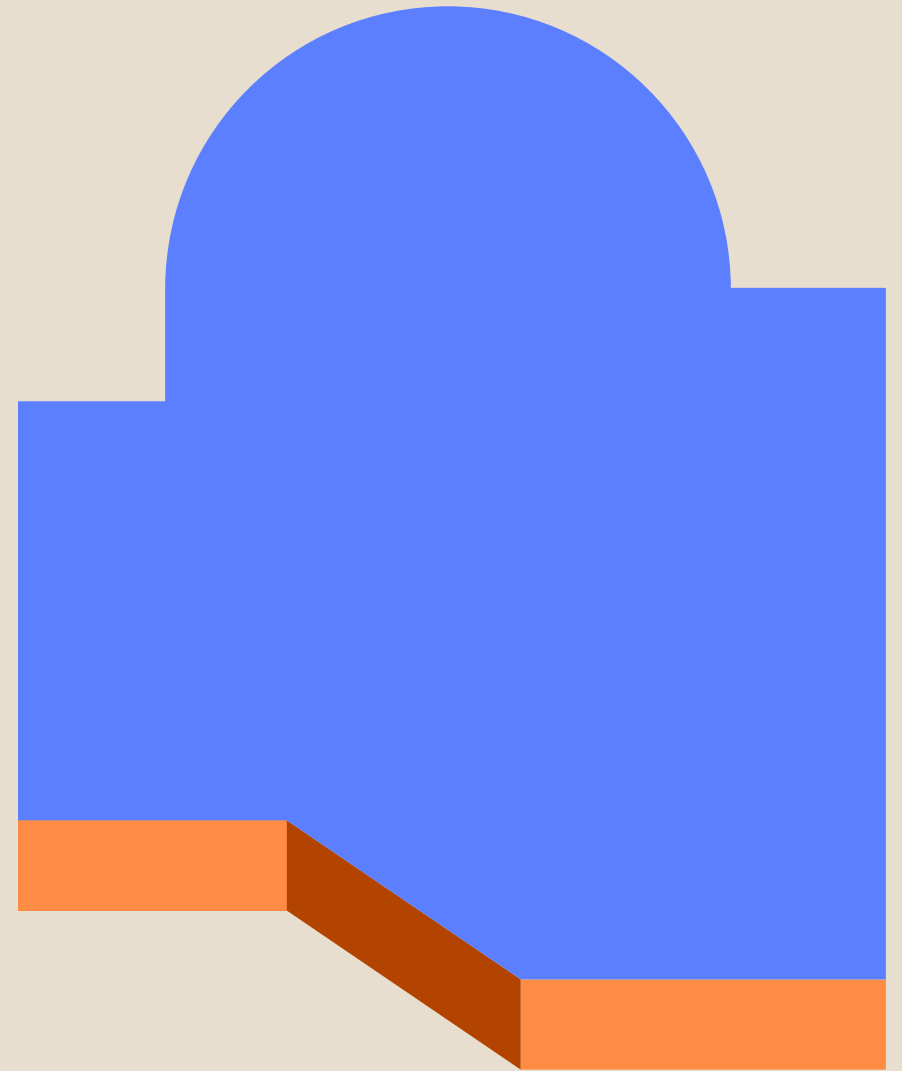
Alue ID	Alue	Nykyhinta						Arvonmuutos raitiotiestä johtuen				Pientalojen osuus asuinrakentamisesta	
		AK vapaarah €/k-m <sup>2</sup>	AK ARA €/k-m <sup>2</sup>	AP/AR vapaarah €/k-m <sup>2</sup>	AP/AR ARA €/k-m <sup>2</sup>	K €/k-m <sup>2</sup>	T €/k-m <sup>2</sup>	Y €/k-m <sup>2</sup>	VE 1		VE 2		
									Asuminen %	Toimitilat %	Asuminen %		Toimitilat %
207H	Hatanpää VAK pohjoinen (herkkyys)	700	370			250			2 %	5 %	2 %	4 %	0 %
209H	Hatanpää VAK keski (herkkyys)	700	370			250			2 %	4 %	2 %	3 %	0 %
210H	Hatanpää VAK eteläinen (herkkyys)	700	370			250			2 %	4 %	2 %	3 %	0 %

VE2:n toimitiloihin on arvioitu 1%-yks. alhaisempi hintavaikutus kuin VE1:n. Korostettu taulukossa.

## Kaupungin maanomistus tarkastelualueista

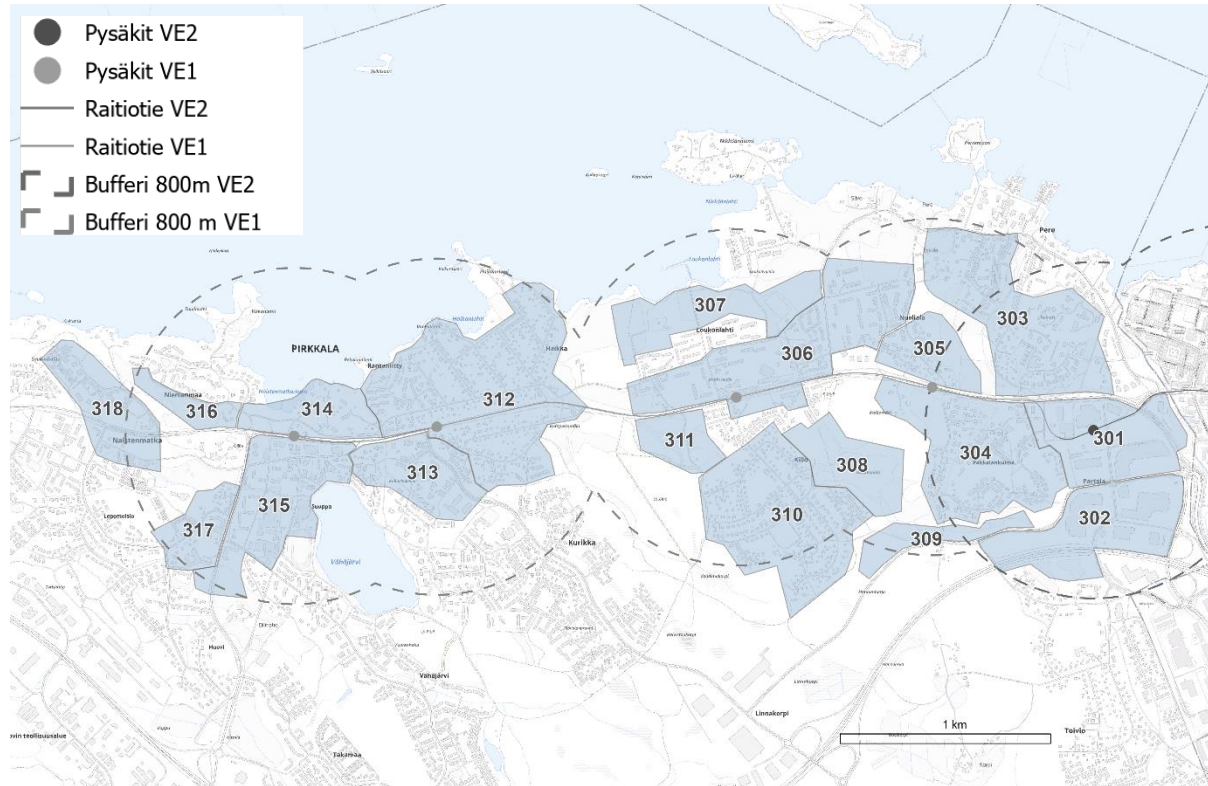
Alue ID	Alue	Kaupungin maanomistus		Yksityinen maanomistus
		maanomistus	maanomistus	
207H	Hatanpää VAK pohjoinen (herkkyys)	5 %	95 %	
209H	Hatanpää VAK keski (herkkyys)	5 %	95 %	
210H	Hatanpää VAK eteläinen (herkkyys)	15 %	85 %	

# Pirkkala





# Pirkkalan tarkastelualueet



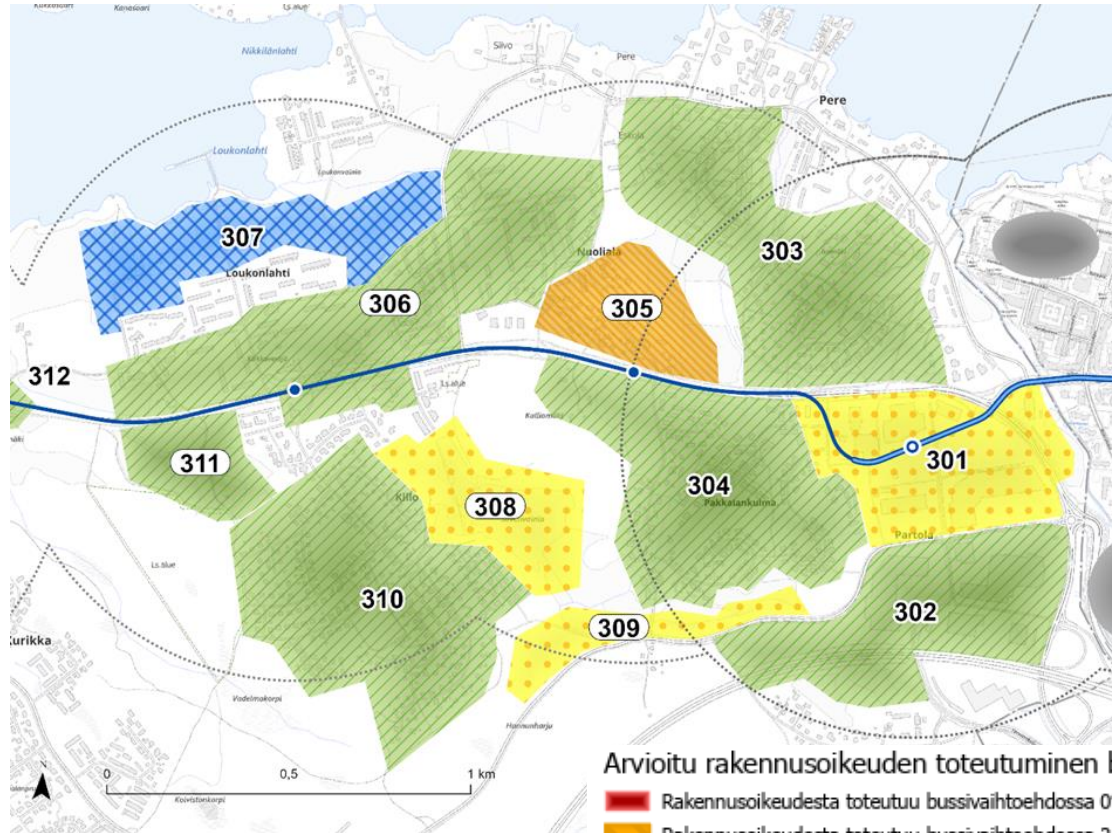
Alue ID	Alue
301	Partola pohjoisosa
302	Partola eteläosa
303	Pere täyd.rak.
304	Pakkalankulma täyd.rak.
305	Nuolialanlaakso länsi
306	Nuoliala täyd.rak.
307	Loukonlahti
308	Killonvainio
309	Killonvainio 2
310	Killo täyd.rak.
311	Korkeamäki
312	Haikka täyd.rak.
313	Kurikka täyd.rak.
314	Ranta-Pirkkala
315	Suuppa
316	Niemenmaa puisto
317	Kirkon itäpuoli
318	Solja-Ratsutila
350	Kohdentamaton maankäyttö Pirkkala

## Pirkkala – Itäisten alueiden maankäyttö ja toteutusvuodet alueittain

		VE 1 raitiotievaihtoehto			Toteutusaikaväli		VE 2 raitiotievaihtoehto			Toteutusaikaväli		VE 0+ bussivaihtoehto			Toteutusaikaväli	
Alue ID	Alue	Asuin yhteensä k-m <sup>2</sup>	Toimitilat yhteensä k-m <sup>2</sup>	Yhteensä k-m <sup>2</sup>	Alku	Loppu	Asuin yhteensä k-m <sup>2</sup>	Toimitilat yhteensä k-m <sup>2</sup>	Yhteensä k-m <sup>2</sup>	Alku	Loppu	Asuin yhteensä k-m <sup>2</sup>	Toimitilat yhteensä k-m <sup>2</sup>	Yhteensä k-m <sup>2</sup>	Alku	Loppu
301	Partola pohjoisosa	165 000	53 000	218 000	2026	2050	165 000	53 000	218 000	2026	2050	82 500	26 500	109 000	2026	2050
302	Partola eteläosa	15 000	65 000	80 000	2028	2050	15 000	65 000	80 000	2028	2050	12 000	52 000	64 000	2028	2050
303	Pere täyd.rak.	39 600	0	39 600	2025	2045	39 600	0	39 600	2025	2050	31 680	0	31 680	2025	2050
304	Pakkalankulma täyd.rak.	31 500	0	31 500	2026	2050	25 200	0	25 200	2026	2050	25 200	0	25 200	2026	2050
305	Nuolialanlaakso länsi	70 000	0	70 000	2035	2050	35 000	0	35 000	2040	2050	17 500	0	17 500	2045	2050
306	Nuoliala täyd.rak.	61 200	950	62 150	2030	2050	48 960	760	49 720	2035	2050	48 960	760	49 720	2040	2050
307	Loukonlahti	65 000	0	65 000	2025	2035	65 000	0	65 000	2025	2035	65 000	0	65 000	2025	2035
308	Killonvainio	85 000	2 000	87 000	2030	2050	42 500	1 000	43 500	2035	2050	42 500	1 000	43 500	2040	2050
309	Killonvainio 2	30 000	0	30 000	2035	2050	15 000	0	15 000	2040	2050	15 000	0	15 000	2045	2050
310	Killo täyd.rak.	20 000	0	20 000	2024	2050	16 000	0	16 000	2024	2050	16 000	0	16 000	2024	2050
311	Korkeämäki	64 500	2 000	66 500	2030	2045	51 600	1 600	53 200	2035	2050	51 600	1 600	53 200	2035	2050
	<b>Yhteensä</b>	<b>646 800</b>	<b>122 950</b>	<b>769 750</b>			<b>518 860</b>	<b>121 360</b>	<b>640 220</b>			<b>407 940</b>	<b>81 860</b>	<b>489 800</b>		
	<b>Ero</b>								<b>-129 530</b>					<b>-150 420</b>		

- Itäisillä alueilla eroa maankäytössä VE1:n ja VE2:n välillä.
- Raitiotievaihtoehdon 1 maankäyttö tarkastelualueilla on n. 0,7 milj. k-m<sup>2</sup>
- Raitiotievaihtoehdon 2 maankäyttö tarkastelualueilla on n. 0,6 milj. k-m<sup>2</sup>
- Bussivaihtoehdon 0+ maankäyttö tarkastelualueilla on n. 0,5 milj. k-m<sup>2</sup>
- Osa alueista toteutuu nopeammin raitiotievaihtoehtoissa. Bussivaihtoehdosta poikkeavat aloitus- ja lopetusvuodet on korostettu taulukossa.

# Pirkkala – Itäosan tarkastelualueiden maankäyttö



## Arvioitu rakennusoikeuden toteutuminen bussi vs. VE 1

- Rakennusoikeudesta toteutuu bussivaihtoehdossa 0%
- Rakennusoikeudesta toteutuu bussivaihtoehdossa 25%
- Rakennusoikeudesta toteutuu bussivaihtoehdossa 50%
- Rakennusoikeudesta toteutuu bussivaihtoehdossa 80%
- Rakennusoikeus toteutuu samansuuruisena bussi- ja ratikkavaihtoehdossa

○ Raitiotiellä nopeuttava vaikutus alueen toteutumisaikatauluun

○ 800 m säde pysäkeistä VE1

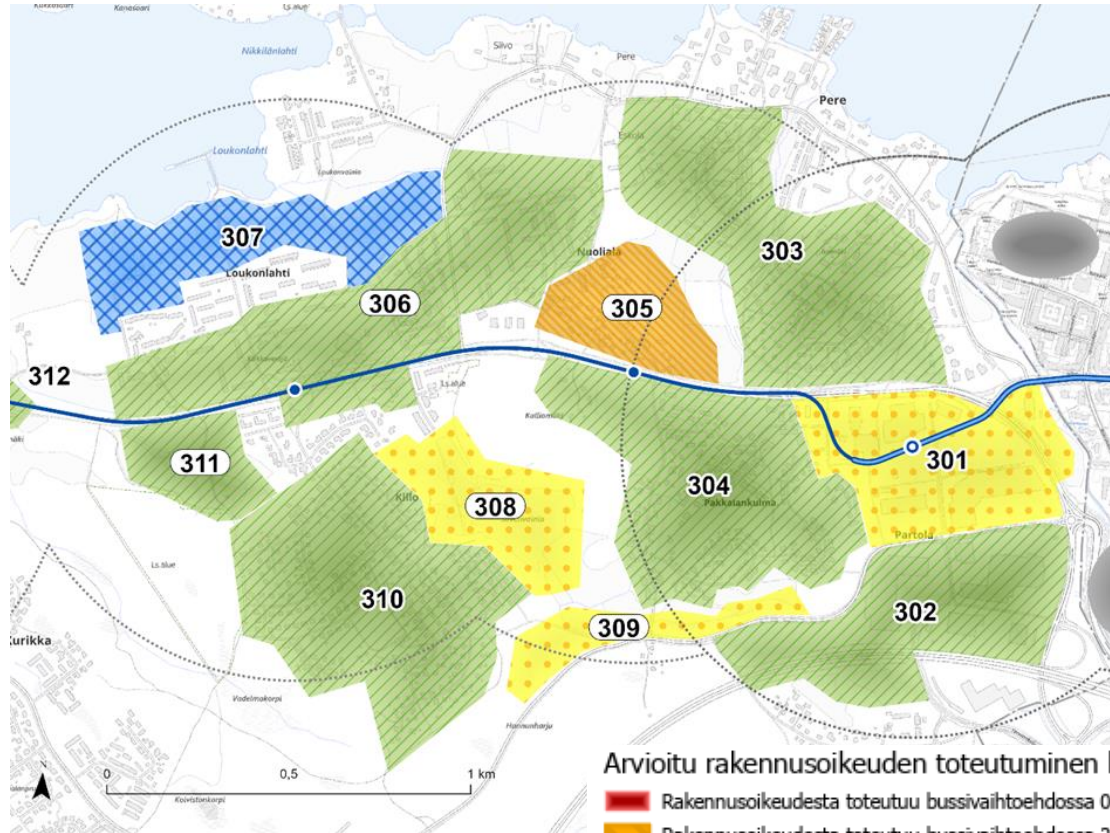
## Kerrosneliömäärät eri vaihtoehdoissa alueittain

Alue ID	Alue	VE 1 raitiotievaihtoehto			VE 2 raitiotievaihtoehto			VE 0+ bussivaihtoehto				
		Asuin yhteensä k-m <sup>2</sup>	Toimitilat yhteensä k-m <sup>2</sup>	Yhteensä k-m <sup>2</sup>	Vaihtoehdossa toteutuva maankäyttö % VE 1:sta	Asuin yhteensä k-m <sup>2</sup>	Toimitilat yhteensä k-m <sup>2</sup>	Yhteensä k-m <sup>2</sup>	Vaihtoehdossa toteutuva maankäyttö % VE 1:sta	Asuin yhteensä k-m <sup>2</sup>	Toimitilat yhteensä k-m <sup>2</sup>	Yhteensä k-m <sup>2</sup>
301	Partola pohjoisosa	165 000	53 000	218 000	100 %	165 000	53 000	218 000	50 %	82 500	26 500	109 000
302	Partola eteläosa	15 000	65 000	80 000	100 %	15 000	65 000	80 000	80 %	12 000	52 000	64 000
303	Pere täyd.rak.	39 600	0	39 600	100 %	39 600	0	39 600	80 %	31 680	0	31 680
304	Pakkalankulma täyd.rak.	31 500	0	31 500	80 %	25 200	0	25 200	80 %	25 200	0	25 200
305	Nuolialanlaakso länsi	70 000	0	70 000	50 %	35 000	0	35 000	25 %	17 500	0	17 500
306	Nuoliala täyd.rak.	61 200	950	62 150	80 %	48 960	760	49 720	80 %	48 960	760	49 720
307	Loukonlahti	65 000	0	65 000	100 %	65 000	0	65 000	100 %	65 000	0	65 000
308	Killonvainio	85 000	2 000	87 000	50 %	42 500	1 000	43 500	50 %	42 500	1 000	43 500
309	Killonvainio 2	30 000	0	30 000	50 %	15 000	0	15 000	50 %	15 000	0	15 000
310	Killo täyd.rak.	20 000	0	20 000	80 %	16 000	0	16 000	80 %	16 000	0	16 000
311	Korkeamäki	64 500	2 000	66 500	80 %	51 600	1 600	53 200	80 %	51 600	1 600	53 200

## Rakentamisen aikataulut

Alue ID	Alue	VE 1 raitiotievaihtoehto		VE 2 raitiotievaihtoehto		VE 0+ bussivaihtoehto	
		Alku	Loppu	Alku	Loppu	Alku	Loppu
301	Partola pohjoisosa	2026	2050	2026	2050	2026	2050
302	Partola eteläosa	2028	2050	2028	2050	2028	2050
303	Pere täyd.rak.	2025	2045	2025	2050	2025	2050
304	Pakkalankulma täyd.rak.	2026	2050	2026	2050	2026	2050
305	Nuolialanlaakso länsi	2035	2050	2040	2050	2045	2050
306	Nuoliala täyd.rak.	2030	2050	2035	2050	2040	2050
307	Loukonlahti	2025	2035	2025	2035	2025	2035
308	Killonvainio	2030	2050	2035	2050	2040	2050
309	Killonvainio 2	2035	2050	2040	2050	2045	2050
310	Killo täyd.rak.	2024	2050	2024	2050	2024	2050
311	Korkeamäki	2030	2045	2035	2050	2035	2050

# Pirkkala – Itäisten alueiden aluehinnat ja raitikan hintavaikutus



Arvioitu rakennusoikeuden toteutuminen bussi vs. VE 1

- Rakennusoikeudesta toteutuu bussivaihtoehdossa 0%
- Rakennusoikeudesta toteutuu bussivaihtoehdossa 25%
- Rakennusoikeudesta toteutuu bussivaihtoehdossa 50%
- Rakennusoikeudesta toteutuu bussivaihtoehdossa 80%
- Rakennusoikeus toteutuu samansuuruisena bussi- ja ratikkavaihtoehdossa

○ Raitiotiellä nopeuttava vaikutus alueen toteutumisaikatauluun

⊙ 800 m säde pysäkeistä VE1

## Alueiden kerrosneliöhinnat ja raitiotien alueelliset hintavaikutukset

Alue ID	Alue	Nykyhinta						Arvonmuutos raitiotiestä johtuen				Pientalojen osuus asuinrakentamisesta	
		AK vapaarah €/k-m <sup>2</sup>	AK ARA €/k-m <sup>2</sup>	AP/AR vapaarah €/k-m <sup>2</sup>	AP/AR ARA €/k-m <sup>2</sup>	K €/k-m <sup>2</sup>	T €/k-m <sup>2</sup>	Y	VE 1		VE 2		
									Asuminen %	Toimitilat %	Asuminen %		Toimitilat %
301	Partola pohjoisosa	520	200			220			4 %	5 %	4 %	4 %	0 %
302	Partola eteläosa	510	170			220			4 %	4 %	4 %	3 %	0 %
303	Pere täyd.rak.	560	200	550	220				4 %	4 %	4 %		15 %
304	Pakkalankulma täyd.rak.	500	200	550	220				4 %	4 %	4 %		40 %
305	Nuolialanlaakso länsi	480	200	520	220				4 %	4 %	4 %		40 %
306	Nuoliala täyd.rak.	450	200	490	220	200			5 %	2 %	0 %	0 %	10 %
307	Loukonlahti			650	220				5 %	0 %	0 %		100 %
308	Killonvainio	450	185	400	205	200			5 %	1 %	0 %	0 %	10 %
309	Killonvainio 2	450	170	400	190				3 %	0 %	0 %		10 %
310	Killo täyd.rak.			380	195				5 %	0 %	0 %		100 %
311	Korkeamäki	450	200	450	220	200			5 %	2 %	0 %	0 %	5 %

VE 2:n vaikutusalueella sijaitseviin toimitiloihin arvioitu 1%-yks. alhaisempi hintavaikutus kuin VE1:n. Korostettu taulukossa

## Kaupungin maanomistus tarkastelualueista, ilman katuja ja vesialueita

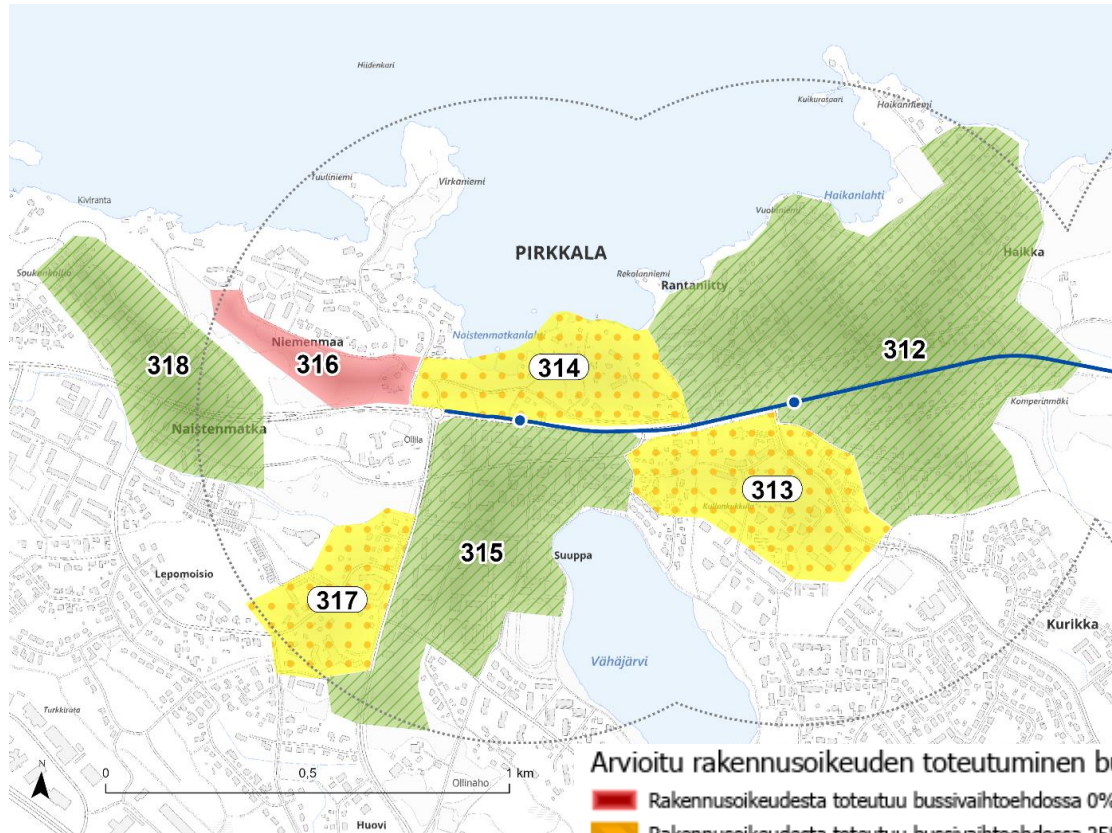
Alue ID	Alue	Kaupungin maanomistus	Yksityinen maanomistus
301	1 Partola pohjoisosa	15 %	85 %
302	1 Partola eteläosa	10 %	90 %
303	1 Pere täyd.rak.	5 %	95 %
304	1 Pakkalankulma täyd.rak.	25 %	75 %
305	1 Nuolialanlaakso länsi	35 %	65 %
306	1 Nuoliala täyd.rak.	15 %	85 %
307	1 Loukonlahti	100 %	0 %
308	1 Killonvainio	20 %	80 %
309	1 Killonvainio 2	100 %	0 %
310	1 Killo täyd.rak.	0 %	100 %
311	1 Korkeamäki	100 %	0 %

## Pirkkala – Läntisten alueiden maankäyttö ja toteutusvuodet alueittain

		VE 1 raitiotievaihtoehto			Toteutusaikaväli		VE 2 raitiotievaihtoehto			Toteutusaikaväli		VE 0+ bussivaihtoehto			Toteutusaikaväli	
Alue ID	Alue	Asuin yhteensä k-m <sup>2</sup>	Toimitilat yhteensä k-m <sup>2</sup>	Yhteensä k-m <sup>2</sup>	Alku	Loppu	Asuin yhteensä k-m <sup>2</sup>	Toimitilat yhteensä k-m <sup>2</sup>	Yhteensä k-m <sup>2</sup>	Alku	Loppu	Asuin yhteensä k-m <sup>2</sup>	Toimitilat yhteensä k-m <sup>2</sup>	Yhteensä k-m <sup>2</sup>	Alku	Loppu
312	Haikka täyd.rak.	28 000	0	28 000	2024	2050	22 400	0	22 400	2024	2050	22 400	0	22 400	2024	2050
313	Kurikka täyd.rak.	50 000	0	50 000	2030	2050	25 000	0	25 000	2035	2050	25 000	0	25 000	2035	2050
314	Ranta-Pirkkala	160 000	8 000	168 000	2028	2050	80 000	4 000	84 000	2035	2050	80 000	4 000	84 000	2040	2050
315	Suuppa	76 000	9 000	85 000	2025	2045	60 800	7 200	68 000	2025	2045	60 800	7 200	68 000	2025	2045
316	Niemenmaa puisto	30 000	0	30 000	2035	2050	0	0	0	2035	2050	0	0	0	-	-
317	Kirkon itäpuoli	40 000	0	40 000	2035	2050	20 000	0	20 000	2040	2050	20 000	0	20 000	2040	2050
318	Solja-Ratsutila	25 000	0	25 000	2025	2045	20 000	0	20 000	2025	2045	20 000	0	20 000	2025	2045
<b>Yhteensä</b>		<b>409 000</b>	<b>17 000</b>	<b>426 000</b>			<b>228 200</b>	<b>11 200</b>	<b>239 400</b>			<b>228 200</b>	<b>11 200</b>	<b>239 400</b>		
<b>Ero</b>									<b>-186 600</b>					<b>0</b>		

- Läntisillä alueilla on merkittävä ero maankäytössä VE1:n ja VE2:n välillä.
- Raitiotievaihtoehtoon 1 maankäyttö tarkastelualueilla on n. 0,4 milj. k-m<sup>2</sup>
- Raitiotievaihtoehtoon 2 maankäyttö tarkastelualueilla on n. 0,2 milj. k-m<sup>2</sup>
- Bussivaihtoehtoon 0+ maankäyttö tarkastelualueilla on n. 0,2 milj. k-m<sup>2</sup>
- Osa alueista toteutuu bussivaihtoehtoa nopeammin raitiotievaihtoehtoissa. Bussivaihtoehtosta poikkeavat aloitus- ja lopetusvuodet on korostettu taulukossa.

# Pirkkala – Länsiosan tarkastelualueiden maankäyttö



## Arvioitu rakennusoikeuden toteutuminen bussi vs. VE 1

- Rakennusoikeudesta toteutuu bussivaihtoehdossa 0%
- Rakennusoikeudesta toteutuu bussivaihtoehdossa 25%
- Rakennusoikeudesta toteutuu bussivaihtoehdossa 50%
- Rakennusoikeudesta toteutuu bussivaihtoehdossa 80%
- Rakennusoikeus toteutuu samansuuruisena bussi- ja ratikkavaihtoehdossa

  Raitiotiellä nopeuttava vaikutus alueen toteutumisaikatauluun

  800 m säde pysäkeistä VE1

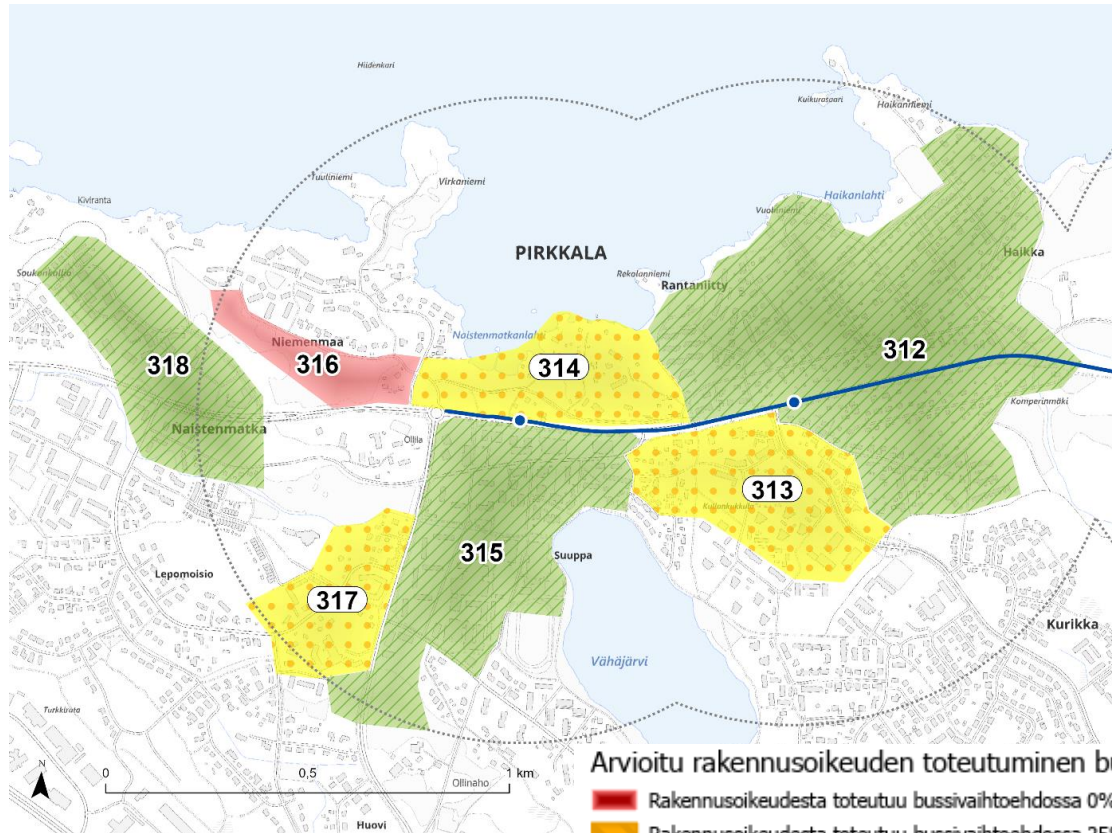
## Kerrosneliömäärät eri vaihtoehdoissa alueittain

Alue ID	Alue	VE 1 raitiotievaihtoehto			VE 2 raitiotievaihtoehto			VE 0+ bussivaihtoehto				
		Asuin yhteensä k-m <sup>2</sup>	Toimitilat yhteensä k-m <sup>2</sup>	Yhteensä k-m <sup>2</sup>	Vaihtoehdossa toteutuva maankäyttö % VE 1:sta	Asuin yhteensä k-m <sup>2</sup>	Toimitilat yhteensä k-m <sup>2</sup>	Yhteensä k-m <sup>2</sup>	Vaihtoehdossa toteutuva maankäyttö % VE 1:sta	Asuin yhteensä k-m <sup>2</sup>	Toimitilat yhteensä k-m <sup>2</sup>	Yhteensä k-m <sup>2</sup>
312	Haikka täyd.rak.	28 000	0	28 000	80 %	22 400	0	22 400	80 %	22 400	0	22 400
313	Kurikka täyd.rak.	50 000	0	50 000	50 %	25 000	0	25 000	50 %	25 000	0	25 000
314	Ranta-Pirkkala	160 000	8 000	168 000	50 %	80 000	4 000	84 000	50 %	80 000	4 000	84 000
315	Suuppa	76 000	9 000	85 000	80 %	60 800	7 200	68 000	80 %	60 800	7 200	68 000
316	Niemenmaa puisto	30 000	0	30 000	0 %	0	0	0	0 %	0	0	0
317	Kirkon itäpuoli	40 000	0	40 000	50 %	20 000	0	20 000	50 %	20 000	0	20 000
318	Soija-Ratsutila	25 000	0	25 000	80 %	20 000	0	20 000	80 %	20 000	0	20 000

## Rakentamisen aikataulut

Alue ID	Alue	VE 1 raitiotievaihtoehto		VE 2 raitiotievaihtoehto		VE 0+ bussivaihtoehto	
		Alku	Loppu	Alku	Loppu	Alku	Loppu
312	Haikka täyd.rak.	2024	2050	2024	2050	2024	2050
313	Kurikka täyd.rak.	2030	2050	2035	2050	2035	2050
314	Ranta-Pirkkala	2028	2050	2035	2050	2040	2050
315	Suuppa	2025	2045	2025	2045	2025	2045
316	Niemenmaa puisto	2035	2050	-	-	-	-
317	Kirkon itäpuoli	2035	2050	2040	2050	2040	2050
318	Soija-Ratsutila	2025	2045	2025	2045	2025	2045

# Pirkkala – Läntisten alueiden aluehinnat ja ratikan hintavaikutus



## Arvioitu rakennusoikeuden toteutuminen bussi vs. VE 1

- Rakennusoikeudesta toteutuu bussivaihtoehdossa 0%
- Rakennusoikeudesta toteutuu bussivaihtoehdossa 25%
- Rakennusoikeudesta toteutuu bussivaihtoehdossa 50%
- Rakennusoikeudesta toteutuu bussivaihtoehdossa 80%
- Rakennusoikeus toteutuu samansuuruisena bussi- ja ratikkavaihtoehdossa

○ Raijitiellä nopeuttava vaikutus alueen toteutumisaikatauluun

⊙ 800 m säde pysäkeistä VE1

## Alueiden kerrosneliöhinnat ja raitiotien alueelliset hintavaikutukset

		Nykyhinta						Arvonmuutos raitiotiestä johtuen		Pientalojen osuus asuinrakentamisesta
		AK vapaarah €/k-m <sup>2</sup>	AK ARA €/k-m <sup>2</sup>	AP/AR vapaarah €/k-m <sup>2</sup>	AP/AR ARA €/k-m <sup>2</sup>	K €/k-m <sup>2</sup>	T €/k-m <sup>2</sup>	Y €/k-m <sup>2</sup>	VE 1 Asuminen % Toimitilat %	
Alue ID	Alue									
312	Haikka täyd.rak.	480	200	420	220			6 %	0 %	90 %
313	Kurikka täyd.rak.	400	200	420	220			6 %	0 %	20 %
314	Ranta-Pirkkala	560	200			180		8 %	2 %	0 %
315	Suuppa	430	200			180		6 %	2 %	0 %
316	Niemenmaa puisto	400	200	350	220			6 %	0 %	10 %
317	Kirkon itäpuoli	400	200	350	220			6 %	0 %	10 %
318	Solja-Ratsutila	330	200	340	220			2 %	0 %	10 %

## Kaupungin maanomistus tarkastelualueista, ilman katuja ja vesialueita

Alue ID	Alue	Kaupungin maanomistus	Yksityinen maanomistus
312	1 Haikka täyd.rak.	0 %	100 %
313	1 Kurikka täyd.rak.	10 %	90 %
314	1 Ranta-Pirkkala	45 %	55 %
315	1 Suuppa	40 %	60 %
316	1 Niemenmaa puisto	5 %	95 %
317	1 Kirkon itäpuoli	100 %	0 %
318	1 Solja-Ratsutila	40 %	60 %

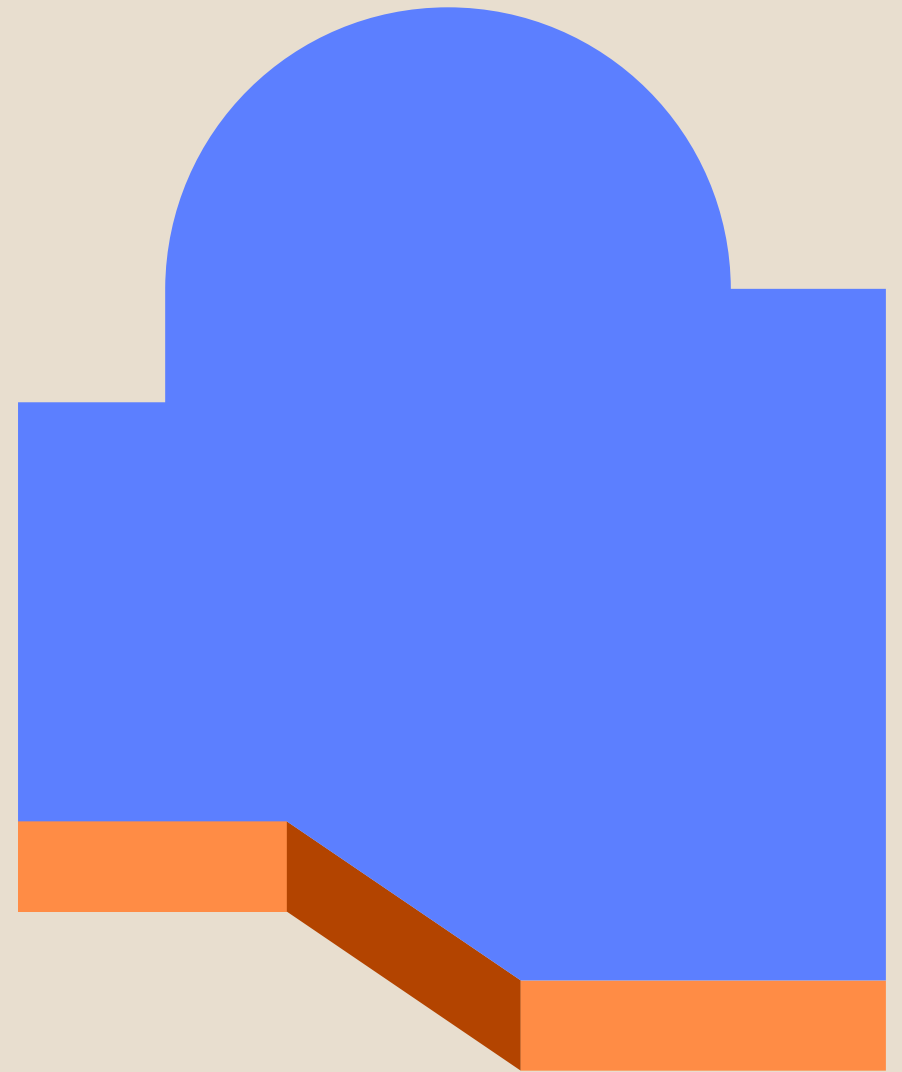
# Pirkkala - Tulokset alueittain

		VE 0+ bussivaihtoehto				VE 1 raitiotievaihtoehto				VE 2 raitiotievaihtoehto			
		Nykyarvo Milj. €				Nykyarvo Milj. €				Nykyarvo Milj. €			
		Myyntitulot				Myyntitulot				Myyntitulot			
Alue ID	Alue	Asuin	Toimitila	MK-sopimus	Yhteensä	Asuin	Toimitila	MK-sopimus	Yhteensä	Asuin	Toimitila	MK-sopimus	Yhteensä
301	Partola pohjoisosa	4,04	0,55	10,57	15,16	8,40	1,16	22,02	31,58	8,40	1,15	21,99	31,54
302	Partola eteläosa	0,37	0,69	4,20	5,27	0,48	0,90	5,46	6,85	0,48	0,89	5,43	6,80
303	Pere täyd.rak.	0,56	-	4,26	4,82	0,77	-	5,84	6,61	0,73	-	5,53	6,26
304	Pakkalankulma täyd.rak.	2,06	-	2,48	4,54	2,68	-	3,22	5,90	2,15	-	2,58	4,72
305	Nuolialanlaakso länsi	1,51	-	1,12	2,63	7,11	-	5,28	12,39	3,34	-	2,48	5,82
306	Nuoliala täyd.rak.	1,77	0,01	4,04	5,83	2,64	0,02	6,03	8,69	1,89	0,01	4,31	6,21
307	Loukonlahti	31,44	-	-	31,44	33,01	-	-	33,01	31,44	-	-	31,44
308	Killonvainio	2,00	0,02	3,23	5,25	4,77	0,05	7,72	12,53	2,13	0,02	3,45	5,60
309	Killonvainio 2	3,29	-	-	3,29	7,68	-	-	7,68	3,50	-	-	3,50
310	Killo täyd.rak.	-	-	1,61	1,61	-	-	2,12	2,12	-	-	1,61	1,61
311	Korkeamäki	13,14	0,17	-	13,32	19,46	0,26	-	19,72	13,14	0,17	-	13,32
312	Haikka täyd.rak.	-	-	2,53	2,53	-	-	3,35	3,35	-	-	2,53	2,53
313	Kurikka täyd.rak.	0,58	-	2,09	2,66	1,31	-	4,72	6,03	0,58	-	2,09	2,66
314	Ranta-Pirkkala	10,49	0,16	5,23	15,88	26,45	0,40	13,16	40,01	11,18	0,17	5,57	16,92
315	Suuppa	7,15	0,36	4,53	12,04	9,48	0,46	5,99	15,93	7,15	0,36	4,53	12,04
316	Niemenmaa puisto	-	-	-	-	0,36	-	2,74	3,10	-	-	-	-
317	Kirkon itäpuoli	4,26	-	-	4,26	9,62	-	-	9,62	4,26	-	-	4,26
318	Solja-Ratsutila	1,87	-	1,12	2,99	2,38	-	1,43	3,82	1,87	-	1,12	2,99
350	Kohdentamaton maankäyttö Pirkkala	3,00	-	1,20	4,20	3,62	-	1,45	5,07	3,30	-	1,32	4,62
<b>Yhteensä</b>		<b>87,53</b>	<b>1,96</b>	<b>48,22</b>	<b>137,71</b>	<b>140,23</b>	<b>3,24</b>	<b>90,54</b>	<b>234,01</b>	<b>95,53</b>	<b>2,77</b>	<b>64,54</b>	<b>162,84</b>
<b>Ero VE0+:aan</b>									<b>96,30</b>				<b>25,13</b>

- **VE 1 Pirkkalan tarkastelualueilla tuottaa nykyarvona n. 96 M€ korkeammat maankäyttötulot kuin bussivaihtoehto.**
- **VE 2 tuottaa nykyarvona n. 25 M€ korkeammat maankäyttötulot kuin bussivaihtoehto.**



# Tulokset yhteenveto



# Tampere - Tulokset

Tampere					
	Kaupunki k-m <sup>2</sup>	Yksityinen k-m <sup>2</sup>	Yhteensä k-m <sup>2</sup>	Tulot (nykyarvo) Milj. €	Tulot (nimellisarvo) Milj. €
<b>VE 0+ bussivaihtoehto</b>					
Asuin	364 800	155 700	520 500	216,6	268,9
Toimitila	116 100	80 500	196 600	20,3	29,3
Maankäyttösopimuskorvaus				27,7	35,4
<b>Yhteensä</b>	<b>480 900</b>	<b>236 200</b>	<b>717 100</b>	<b>264,6</b>	<b>333,7</b>
Josta kohdentamattoman maankäytön osuus	20 000	20 000	40 000	0,0	
<b>VE 1 raitiotievaihtoehto</b>					
Asuin	822 000	505 000	1 327 000	388,7	468,9
Toimitila	258 400	180 800	439 200	48,7	64,8
Maankäyttösopimuskorvaus				74,4	98,6
<b>Yhteensä</b>	<b>1 080 400</b>	<b>685 800</b>	<b>1 766 200</b>	<b>511,9</b>	<b>632,2</b>
Josta kohdentamattoman maankäytön osuus	65 000	65 000	130 000	0,0	
<b>Ero 0+ -vaihtoehtoon</b>	<b>599 500</b>	<b>449 600</b>	<b>1 049 100</b>	<b>247,3</b>	<b>298,5</b>
<b>VE 2 raitiotievaihtoehto</b>					
Asuin	822 000	505 000	1 327 000	388,7	468,9
Toimitila	258 400	180 800	439 200	48,6	64,6
Maankäyttösopimuskorvaus				74,4	98,5
<b>Yhteensä</b>	<b>1 080 400</b>	<b>685 800</b>	<b>1 766 200</b>	<b>511,7</b>	<b>632,0</b>
Josta kohdentamattoman maankäytön osuus	65 000	65 000	130 000	0,0	
<b>Ero 0+ -vaihtoehtoon</b>	<b>599 500</b>	<b>449 600</b>	<b>1 049 100</b>	<b>247,1</b>	<b>298,3</b>
<b>Ero 1 -vaihtoehtoon</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>

**Raitiotievaihtoehdot VE 1 ja 2 Tampereen tarkastelualueilla tuottavat nykyarvona n. 247 M€ korkeammat maankäyttötulot kuin bussivaihtoehto VE 0+.**

# Tampere – Tulokset VAK-herkkyystarkastelu

Tampere, VAK-herkkyystarkastelun mukainen maankäyttö					
	Kaupunki k-m <sup>2</sup>	Yksityinen k-m <sup>2</sup>	Yhteensä k-m <sup>2</sup>	Tulot (nykyarvo) Mij. €	Tulot (nimellisarvo) Mij. €
<b>VE 0+ bussivaihtoehto</b>					
Asuin	371 800	288 700	660 500	219,5	273,1
Toimitila	116 100	80 500	196 600	20,3	29,3
Maankäyttösopimuskorvaus				49,1	67,4
<b>Yhteensä</b>	<b>487 900</b>	<b>369 200</b>	<b>857 100</b>	<b>288,9</b>	<b>369,9</b>
Josta kohdentamattoman maankäytön osuus	43 000	43 000	86 000	0,0	
<b>VE 1 raitiotievaihtoehto</b>					
Asuin	851 000	856 000	1 707 000	401,2	486,6
Toimitila	258 400	180 800	439 200	48,7	64,8
Maankäyttösopimuskorvaus				135,0	184,7
<b>Yhteensä</b>	<b>1 109 400</b>	<b>1 036 800</b>	<b>2 146 200</b>	<b>584,9</b>	<b>736,1</b>
Josta kohdentamattoman maankäytön osuus	111 000	111 000	222 000	0,1	
<b>Ero 0+ -vaihtoehtoon</b>	<b>621 500</b>	<b>667 600</b>	<b>1 289 100</b>	<b>296,0</b>	<b>366,2</b>
<b>VE 2 raitiotievaihtoehto</b>					
Asuin	851 000	856 000	1 707 000	401,2	486,6
Toimitila	258 400	180 800	439 200	48,6	64,6
Maankäyttösopimuskorvaus				134,9	184,6
<b>Yhteensä</b>	<b>1 109 400</b>	<b>1 036 800</b>	<b>2 146 200</b>	<b>584,7</b>	<b>735,8</b>
Josta kohdentamattoman maankäytön osuus	111 000	111 000	222 000	16,4	
<b>Ero 0+ -vaihtoehtoon</b>	<b>621 500</b>	<b>667 600</b>	<b>1 289 100</b>	<b>295,9</b>	<b>366,0</b>
<b>Ero 1 -vaihtoehtoon</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>

**Raitiotievaihtoehdot VE 1 ja 2 Tampereen tarkastelualueilla tuottavat nykyarvona herkkyystarkastelun mukaisessa maankäytössä n. 296 M€ korkeammat maankäyttötulot kuin bussivaihtoehto.**

**Herkkyystarkastelun mukainen maankäyttö tuottaa n. 49 M€ korkeammat maankäyttötulot kuin perusvaihtoennusteen mukainen maankäyttö.**

# Pirkkala - Tulokset

Pirkkala	Kunta k-m <sup>2</sup>	Yksityinen k-m <sup>2</sup>	Yhteensä k-m <sup>2</sup>	Tulot (nykyarvo) 'Mij. €	Tulot (nimellisarvo) Mij.€
<b>VE 0+ bussivaihtoehto</b>					
Asuin	275 800	380 300	656 100	87,5	123,5
Toimitila	15 800	77 300	93 100	2,0	3,2
Maankäyttösopimuskorvaus				48,2	71,0
<b>Yhteensä</b>	<b>291 600</b>	<b>457 600</b>	<b>749 200</b>	<b>137,7</b>	<b>197,7</b>
Josta kohdentamattoman maankäytön osuus	10 000	10 000	20 000	0,0	
<b>VE 1 raitiotievaihtoehto</b>					
Asuin	416 700	662 100	1 078 800	140,2	192,9
Toimitila	24 200	115 800	140 000	3,2	5,2
Maankäyttösopimuskorvaus				90,5	128,5
<b>Yhteensä</b>	<b>440 900</b>	<b>777 900</b>	<b>1 218 800</b>	<b>234,0</b>	<b>326,6</b>
Josta kohdentamattoman maankäytön osuus	11 500	11 500	23 000	0,0	
<b>Ero 0+ vaihtoehtoon</b>	<b>149 300</b>	<b>320 300</b>	<b>469 600</b>	<b>96,3</b>	<b>128,9</b>
<b>VE 2 raitiotievaihtoehto</b>					
Asuin	296 100	473 000	769 100	95,5	133,4
Toimitila	21 100	111 500	132 600	2,8	4,5
Maankäyttösopimuskorvaus				64,5	92,9
<b>Yhteensä</b>	<b>317 200</b>	<b>584 500</b>	<b>901 700</b>	<b>162,8</b>	<b>230,8</b>
Josta kohdentamattoman maankäytön osuus	11 000	11 000	22 000	0,0	
<b>Ero 0+ vaihtoehtoon</b>	<b>25 600</b>	<b>126 900</b>	<b>152 500</b>	<b>25,1</b>	<b>33,1</b>
<b>Ero 1 -vaihtoehtoon</b>	<b>-123 700</b>	<b>-193 400</b>	<b>-317 100</b>	<b>-71,2</b>	<b>-95,8</b>

**Raitiotievaihtoehto VE1  
Pirkkalan tarkastelualueilla  
tuottaa nykyarvona n. 96 M€  
korkeammat maankäyttötulot  
kuin bussivaihtoehto.**

**Raitiotievaihtoehto VE2 tuottaa  
nykyarvona n. 25 M€  
korkeammat maankäyttötulot  
kuin bussivaihtoehto.**

# Tulokset yhteensä

Tampere+Pirkkala						
	Kaupunki/ kunta k-m <sup>2</sup>	Yksityinen k-m <sup>2</sup>	Yhteensä k-m <sup>2</sup>	Tulot (nykyarvo) Milj. €	Tulot (nimellisarvo) Milj. €	
<b>VE 0+ bussivaihtoehto</b>						
Asuin	640 600	536 000	1 176 600	304,2	392,4	
Toimitila	131 900	157 800	289 700	22,3	32,6	
Maankäyttösopimuskorvaus				75,9	106,4	
<b>Yhteensä</b>	<b>772 500</b>	<b>693 800</b>	<b>1 466 300</b>	<b>402,3</b>	<b>531,4</b>	
Josta kohdentamattoman maankäytön osuus	30 000	30 000	60 000	0,0		
<b>VE 1 raitiotievaihtoehto</b>						
Asuin	1 238 700	1 167 100	2 405 800	529,0	661,7	
Toimitila	282 600	296 600	579 200	52,0	69,9	
Maankäyttösopimuskorvaus				165,0	227,1	
<b>Yhteensä</b>	<b>1 521 300</b>	<b>1 463 700</b>	<b>2 985 000</b>	<b>745,9</b>	<b>958,8</b>	
Josta kohdentamattoman maankäytön osuus	76 500	76 500	153 000	0,1		
<b>Ero 0+ vaihtoehtoon</b>	<b>748 800</b>	<b>769 900</b>	<b>1 518 700</b>	<b>343,6</b>	<b>427,4</b>	
<b>VE 2 raitiotievaihtoehto</b>						
Asuin	1 118 100	978 000	2 096 100	484,3	602,2	
Toimitila	279 500	292 300	571 800	51,4	69,1	
Maankäyttösopimuskorvaus				138,9	191,4	
<b>Yhteensä</b>	<b>1 397 600</b>	<b>1 270 300</b>	<b>2 667 900</b>	<b>674,5</b>	<b>862,8</b>	
Josta kohdentamattoman maankäytön osuus	76 000	76 000	152 000	0,0		
<b>Ero 0+ vaihtoehtoon</b>	<b>625 100</b>	<b>576 500</b>	<b>1 201 600</b>	<b>272,2</b>	<b>331,4</b>	
<b>Ero 1 -vaihtoehtoon</b>	<b>-123 700</b>	<b>-193 400</b>	<b>-317 100</b>	<b>-71,3</b>	<b>-96,0</b>	

**Raitiotievaihtoehto VE1 tuottaa nykyarvona n. 340 M€ korkeammat maankäyttötulot kuin bussivaihtoehto**

**Raitiotievaihtoehto VE2 tuottaa nykyarvona n. 270 M€ korkeammat maankäyttötulot kuin bussivaihtoehto.**