

LIITE 5.3

TURUN YLEISKAAVA 2020

Taloudelliset vaikutukset

TALOUELLISET VAIKUTUKSET

1. Johdanto

Keskusakselipainotteisen ja pientalovaltaisen vaihtoehdon kustannuksia on vertailtu käyttämällä Suunnittelukeskus Oy:n aluevertailuohjelmistoa. Keskusakselipainotteinen vaihtoehto käsittää 10 aluetta ja pientalovaltainen vaihtoehto 23 aluetta. Aluevertailuohjelmiston avulla on laskettu alueiden toteuttamisen rakentamis- ja käyttökustannukset. Tarkastelussa on otettu erityisesti huomioon kaupungin kustannukset. Hintataso ja laskentanormit vastaavat vuoden 1992 tasoa. Lähtötiedot ovat Tampereen kaupungin vuonna 1993 kaavatalousselvityksessä käyttämät. Palveluiden rakentamis- ja käyttökustannuksia sekä liikennekustannuksia ei ole otettu tarkastelussa huomioon.

2. Laskentaperusteet

Kustannusten laskennassa on käytetty lähtötietoina yksikkökustannuksia. Alueille on laskentaa varten määritetty kerrosala-, asunto- ja asukasmäärät sekä aluetehokkuus. Aluevertailuohjelmisto käyttää laskennassa aluetehokkuuden mukaan määräytyviä korttelikaavioita, jotka vaihtelevat haja-asutus- ja pientalotehokkuudesta erittäin tiiviiseen kerrostalorakentamiseen. Keskusakselipainotteisen vaihtoehdon kaikki alueet kuuluvat erittäin tiiviisiin kerrostaloalueisiin kun taas pientalovaltaisessa vaihtoehdossa on alueita väljästä omakotialueesta erittäin tiiviiseen kerrostaloalueeseen. Maanhankintakustannusten määrittelyä varten on raakamaan hintana käytetty kerrostaloalueilla 3 000 000 mk/ha sekä pientaloalueilla 300 000 mk/ha.

2.1. Rakentamiskustannukset

2.1.1. Asuinrakennukset

Asuinrakennusten rakentamiskustannuksissa lähtökohtana on ollut eri talotyyppien yksikköhinnan (mk/k-m²) vakioiminen. Rakentamiskustannuksissa on otettu kohdealueittain huomioon maaperän aiheuttamat lisäkustannukset maaperäkertoimien avulla.

2.1.2. Kunnallistekniset verkostot ja viheralueet

2.1.2.1. Verkostojen kytkentäkustannukset

Verkostojen kytkentäkustannusten määrittelyä varten on alueiden ja nykyisen verkoston välille pyritty hahmottelemaan tarvittavia liitoksia kaukolämpöverkon ja vesihuoltoverkon osalta. Sähköverkon kytkentäkustannukset on saatu valmiina Turku Energialta. Maaperän vaikutus kustannuksiin on otettu huomioon alueittain. Verkostojen kytkentäkustannukset on ositettu alueille asuntojen lukumäärän suhteessa.

2.1.2.2. Sisäisten verkostojen kustannukset

Lähtökohtana kustannusten laskennassa ovat korttelikaaviot. Sisäisten verkostojen kustannukset on määritetty katuverkon, pysäköinnin, vesihuoltoverkon, kaukolämpöverkon, sähköverkon, puhelinverkon, kaapelitelevisioverkon sekä virkistysalueiden osalta. Maaperän vaikutus on otettu huomioon alueittain. Katuverkon, pysäköinnin ja vesihuoltoverkon osalta ovat tarkastelussa mukana myös mahdolliset lisäkustannukset. Muiden verkostojen osalta on oletettu, että ne voidaan sijoittaa katurakenteisiin.

2.2. Käyttökustannukset

2.2.1. Asuinrakennukset

Asuinrakennusten käyttökustannuksista on otettu huomioon rakennusten hoito-, sähkönkulutus- ja lämmityskustannukset. Hoito- ja sähkönkulutuskustannukset on vakioitu siten, että ne ovat talotyypistä riippumattomia. Pohjana yksikkökustannuksissa on vuosina 1975 - 1990 asuntoalueiden kustannuksista tehty ASTA -tutkimus, johon on lisäksi tehty indeksikorjauksia. Myös lämmönkulutus on vakioitu eri talotyypeillä.

2.2.2. Verkostot

Verkostojen käyttökustannukset on määritetty samoilta verkostoilta kuin rakentamiskustannuksetkin.

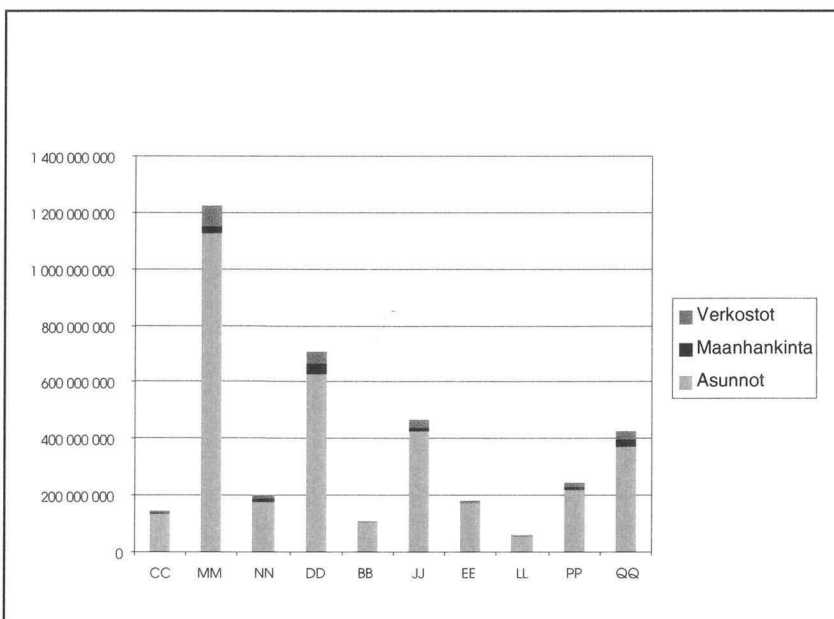
2.3. Kokonaiskustannukset

Rakentamis- ja käyttökustannukset on yhdistetty siten, että rakentamiskustannuksiin on lisätty 40 vuoden pitoajalla 5 % laskentakorkokannalla pääomitetut käyttökustannukset.

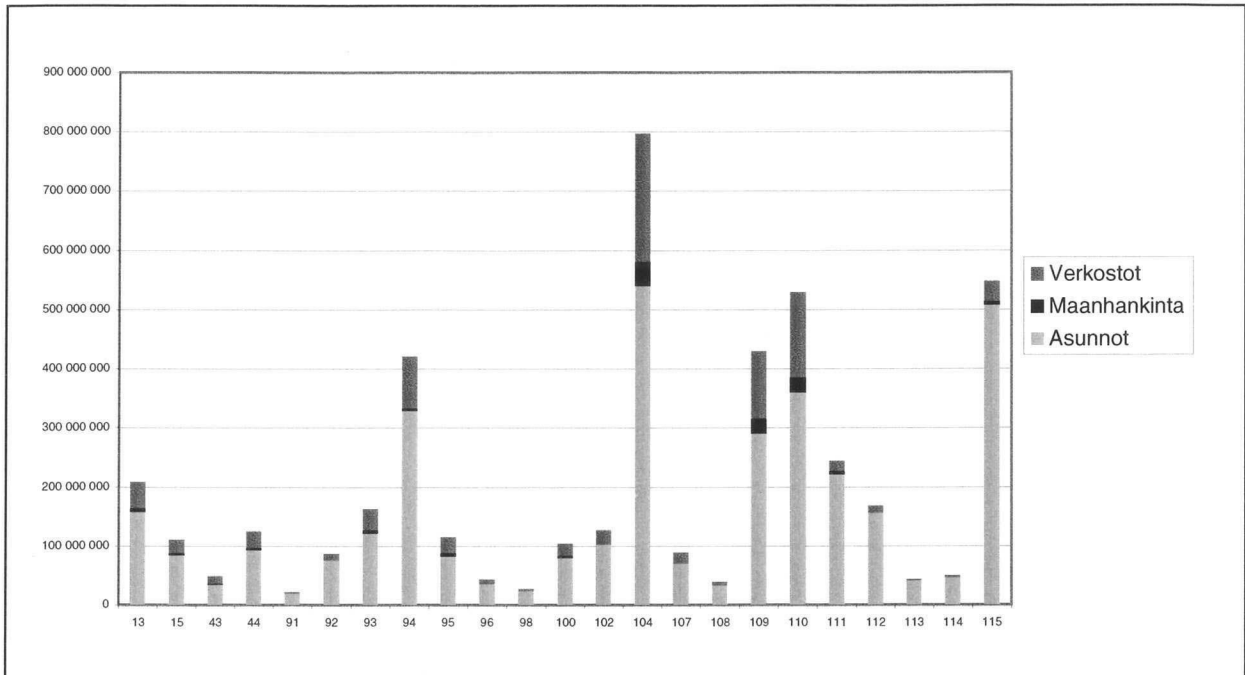
2.4. Kustannusten laskentatulokset

2.4.1. Rakentamiskustannukset

Rakentamiskustannuksissa ei ole huomioitu palvelujen rakentamisesta johtuvia kustannuksia. Seuraavissa kaavioissa on esitetty keskusakseli- ja pientalovaihtoehdon rakentamiskustannukset sekä kustannusten jakaantuminen maanhankintaan, asuntoihin ja verkostoihin alueittain.

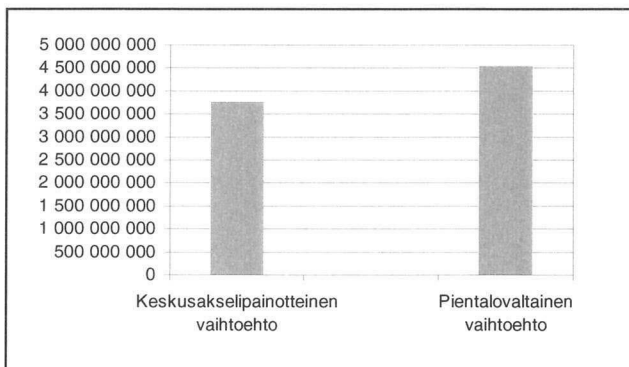


Kuva 1. Keskusakselipainotteisen vaihtoehdon rakentamiskustannukset

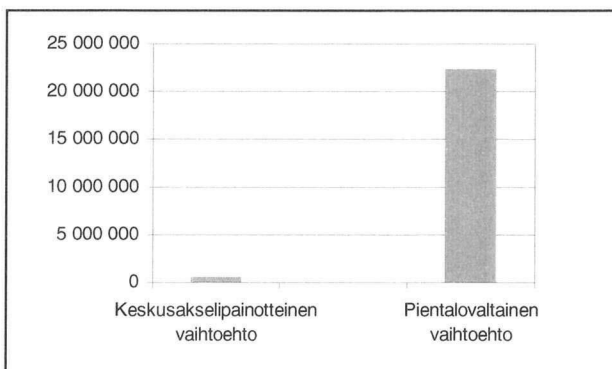


Kuva 2. Pientalovaltaisen vaihtoehdon rakentamiskustannukset

Kuvissa 3 ja 4 on vertailtu vaihtoehtojen rakentamis- ja kynnskustannuksia.



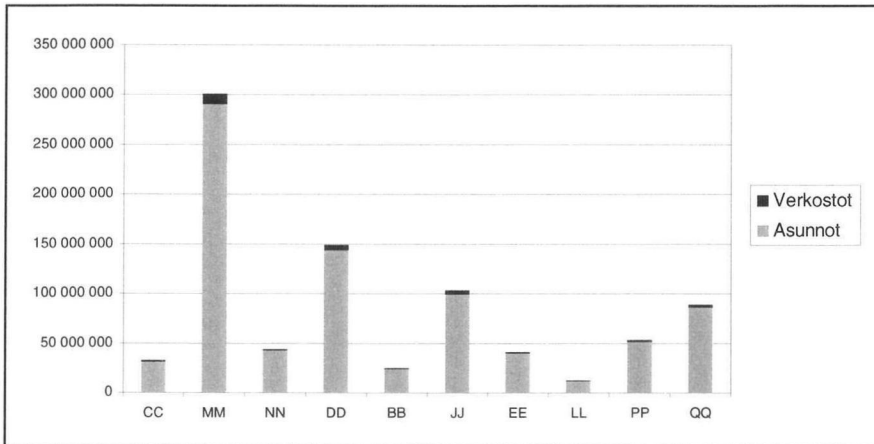
Kuva 3. Vaihtoehtojen rakentamiskustannusten vertailu



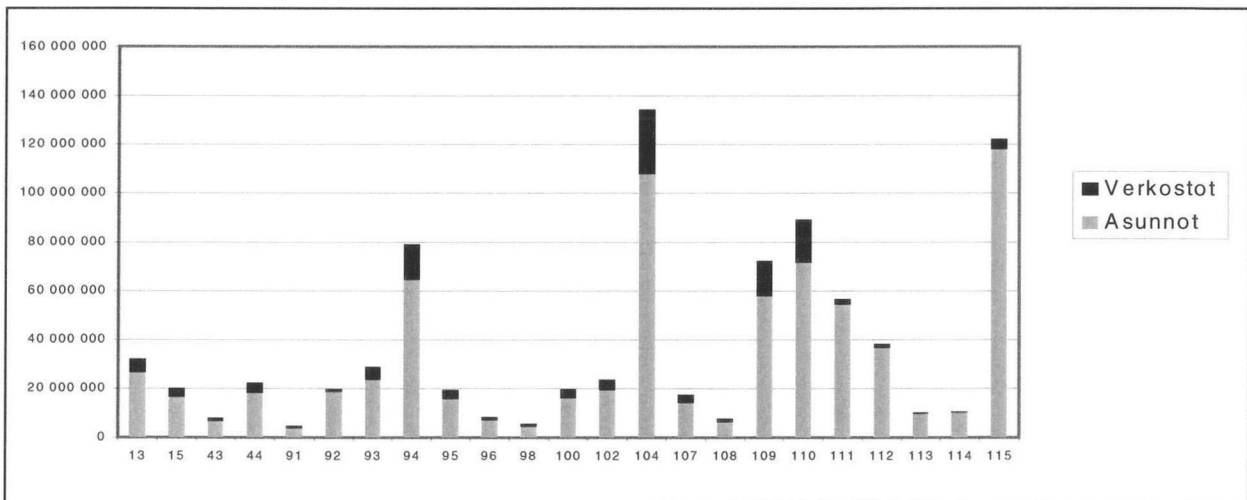
Kuva 4. Vaihtoehtojen kynnskustannusten vertailu

2.4.2. Käyttökustannukset

Käyttökustannuksissa ei ole otettu huomioon palvelujen ja liikenteen aiheuttamia kustannuksia. Seuraavissa kaavioissa on esitetty molempien vaihtoehtojen käyttökustannukset sekä kustannusten jakaantuminen asuntojen ja verkostojen käyttökustannuksiin alueittain.

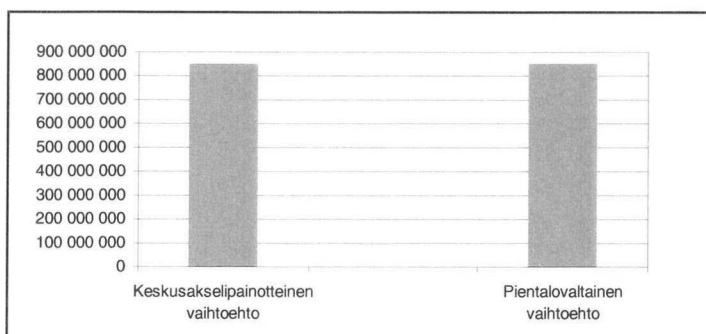


Kuva 5. Keskusakselipainotteisen vaihtoehdon käyttökustannukset



Kuva 6. Pientalovaltaisen vaihtoehdon käyttökustannukset

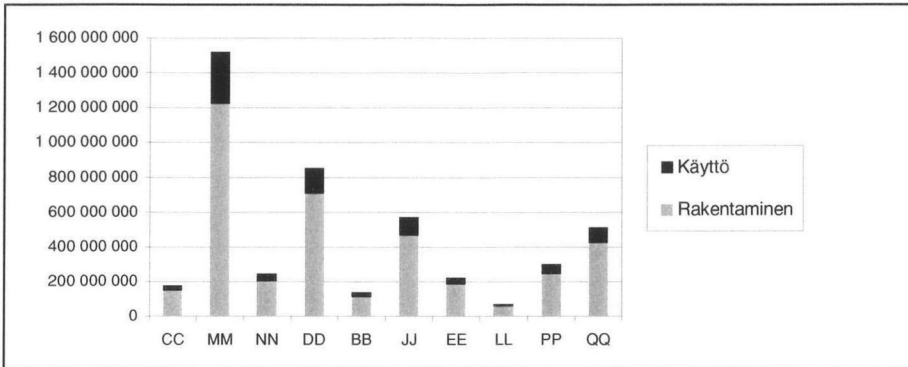
Kuvassa 7 on vertailtu molempien vaihtoehtojen käyttökustannuksia.



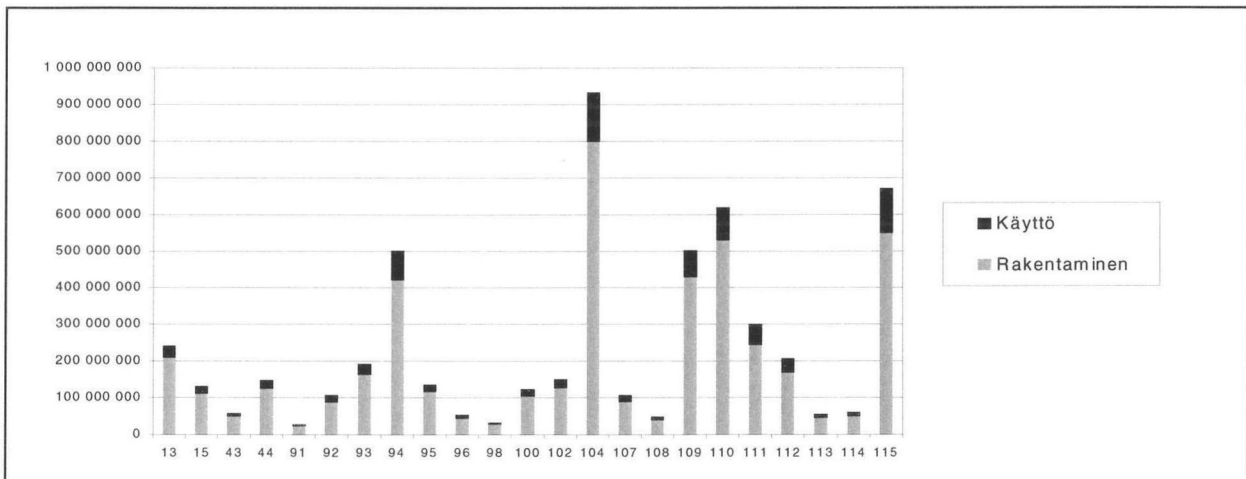
Kuva 7. Vaihtoehtojen käyttökustannusten vertailu

2.4.3. Kokonaiskustannukset

Seuraavassa on esitetty vaihtoehtojen kokonaiskustannukset sekä kustannusten jakaantuminen rakentamis- ja käyttökustannuksiin alueittain.

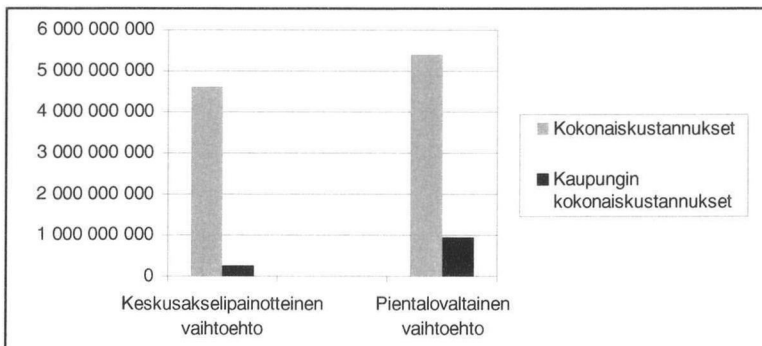


Kuva 8. Keskusakselipainotteisen vaihtoehdon kokonaiskustannukset



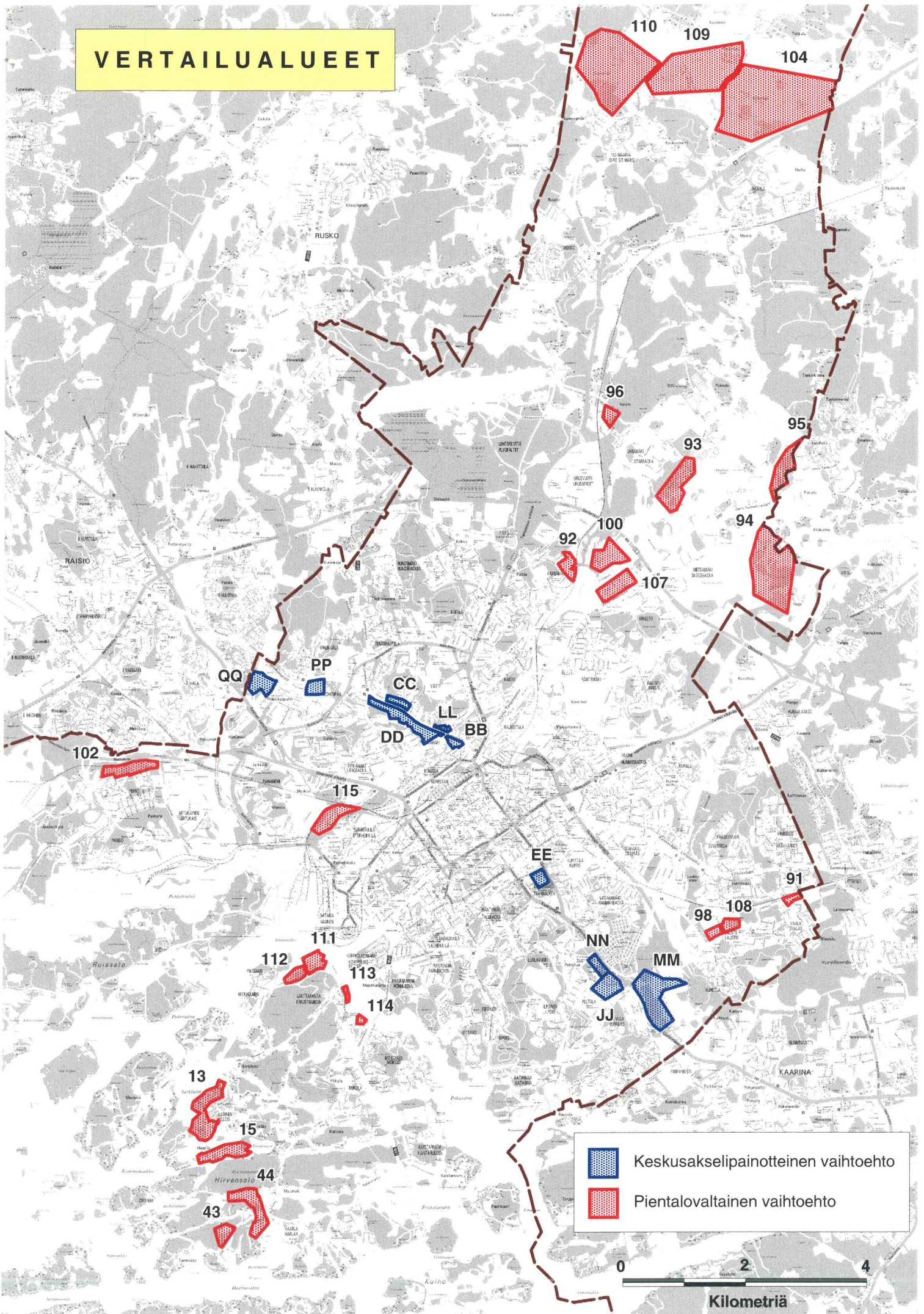
Kuva 9. Pientalovaltaisen vaihtoehdon kokonaiskustannukset



Seuraavassa kaaviossa ovat vaihtoehtojen kokonaiskustannukset sekä kaupungin kokonaiskustannukset.



Kuva 10. Vaihtoehtojen kokonaiskustannusten vertailu

VERTAILUALUEET



-  Keskusakselipainotteinen vaihtoehto
-  Pientalovaltainen vaihtoehto

