



Amuri
150 000 000 €
kysymys

XXXII valtakunnallinen asunto- ja yhdyskuntapäivä 6.5.2010

Pasi Heiskanen

KTM, MBA, Arkkitehti (Safa)



Ranta-Tampella
Tonttimaata 5,4 - 6,8 ha

Ratinan Eteläranta
Tonttimaata 3,2 ha

Amuri
Tonttimaata 3,2 ha

1,5 km



Ranta-Tampella

Tonttimaata 5,4 - 6,8 ha

146 500 kem²

Yli 25 000 m² /ha



PANOSTUKSIA

Kekkosentien tunneli,
kustannusarvio
90- 100 milj euroa

Rakennukset osittain täyttömaalla

Vahvasti asumispainotteinen alue



Ratinan Eteläranta
Tonttimaata 3,2 ha
61 600 kem²
Noin 20 000 m² /ha



PANOSTUKSIA

Uusi kevyenliikenteen silta

Uusi rantabulevardi täyttömaa- ja kansirakenteena

Tonttimaan hinta 600 € /krs m²
Ei sisällä maanvaihtoja yms.

Asuntojen myyntihinnat
n. 3.600- 4. 000 €/m²





SAMALLA ETÄISYYDELLÄ KESKUSTASTA:

Amuri

Tonttimaata 3,2 ha
26 400 krs m²

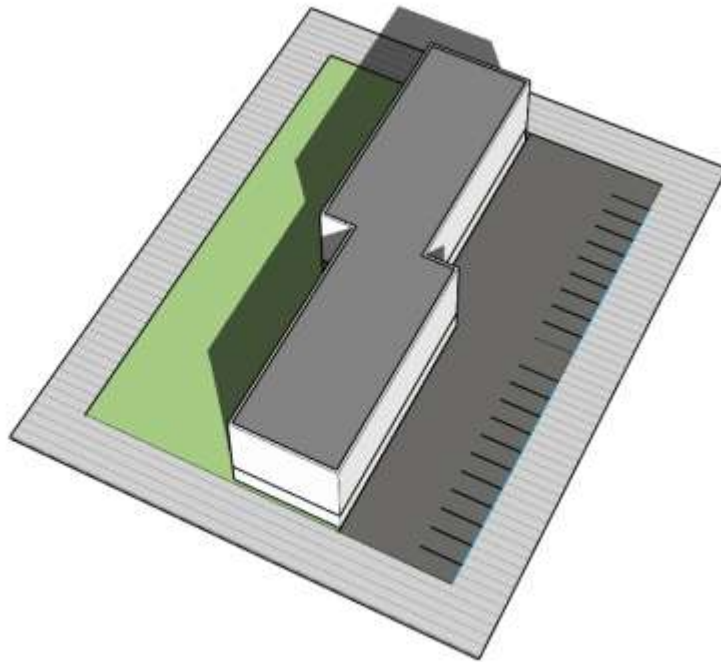
Noin 7150 m² /ha

Alueella on
kunnallistekniikka valmiina

Talot peruskorjauksiässä

Ajalleen tyypillistä
lähiörakentamista

Asuntojen myyntihinnat
n. 2.500 €/as m²



e ≈ 0,83
(e ≈ 1,11)



NYKYTILANNE

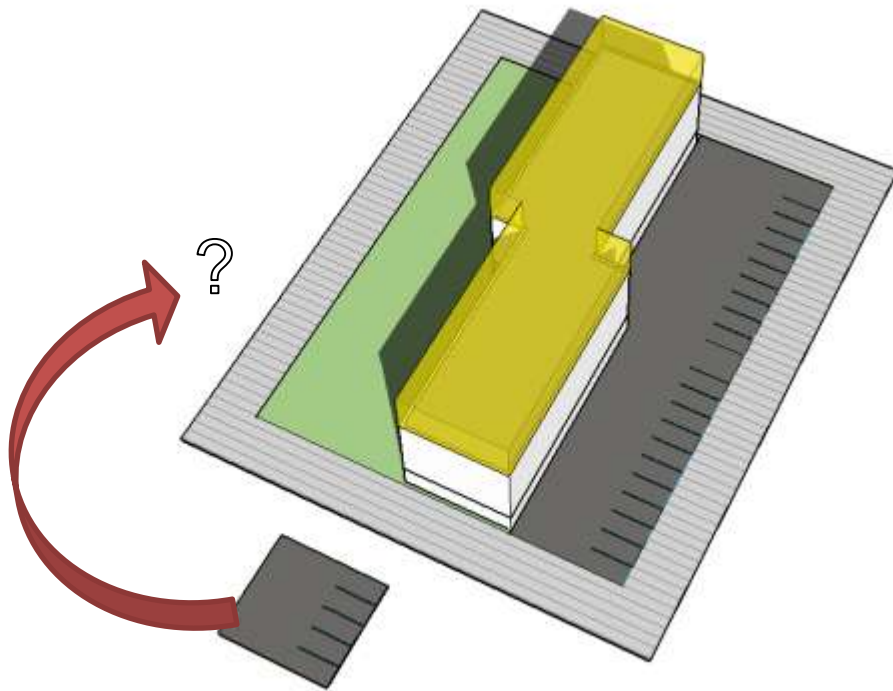
- Teknisesti välttävä
- Energiatehoton
- Lähiömäinen
- Epäesteettinen
- Rajoittava (ei esteetön)

TULEVIA REMONTTEJA

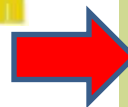
- putkiremontti (neljässä rakennuksessa tehty)
- ikkunaremontti
- pihojen perusparannus
- lämmöntalteenoton asentaminen
(edellyttää tiiveyden parantamista eli julkisivujen lisäeristämistä)

Toimenpide	koko alue milj €	€/asm2
Putkiremontti	7,3	336
Putkiremontti+ asunnon pintaremontti	9,8	452
putkiremontti+ energiakorjaus	17,4	803
Päivittäminen "uutta" vastaavaksi	26,0	1 205

Lähde: Ara, Rakennuslehti, Kauppalehti.



e ≈ 1,2

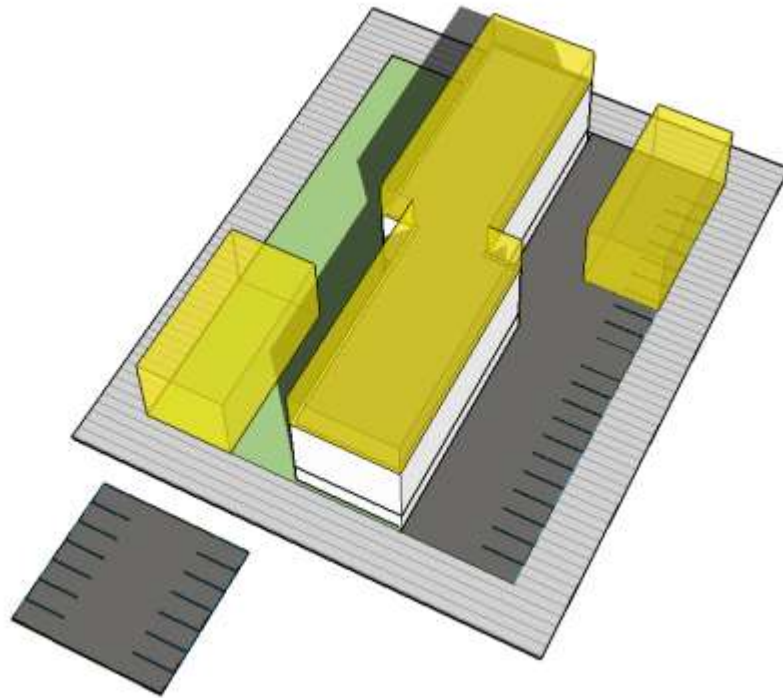


TÄYDENNYSRAKENTAMINEN

- Paras suunta on lisärakentaa ylöspäin
- Usein teknisesti mielekästä vain yhden kerroksen verran
- Lisäautopaikkatarve ratkaistava tontin ulkopuolella

Toimenpide	koko alue milj€	€/asm ²
putkiremontti+ energiakorjaus	17,5	803
Rakennusten korottaminen kerroksella 8900 krs m ²	20,5	2800
YHTEENSÄ	38,0	
Myyntitulo uusista asunnoista 6600 asm ²	23,8	3600
Nykyisille asukkaille jää maksettavaa	14,2	660

**TALOUDELLINEN HYÖTY VARSIN
PIENI, PITÄISI SIIS LISÄRAKENTAA
ENEMMÄN.**



e ≈ 1,65

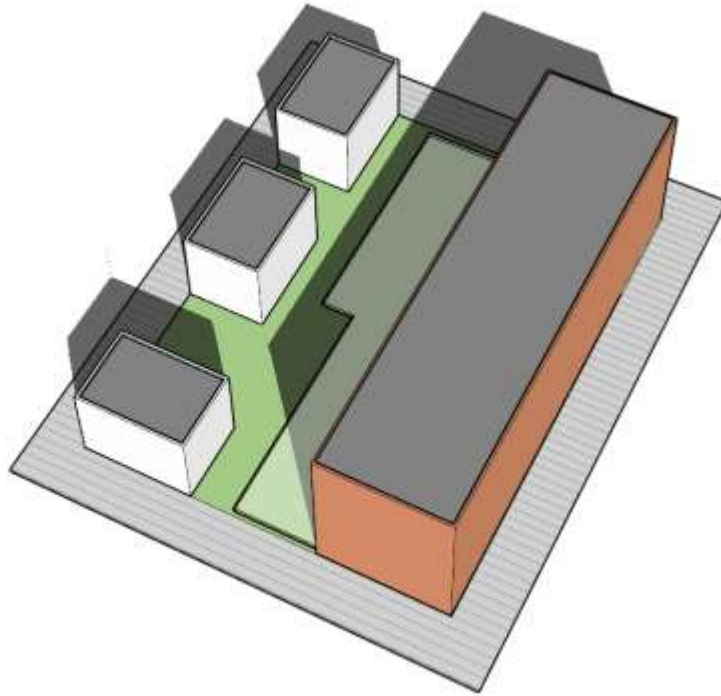


TÄYDENNYSRAKENTAMINEN

- Vapaata rakennusmaata on tonteilla vähän ja vaikeasti hyödynnettävissä
- Näkymät ikkunoista muuttuvat merkittävästi
- Oleskelupiha menetään
- Autopaikkatarve kasvaa, vaikka paikkamäärä vähenee

Toimenpide	koko alue milj €	€/asm ²
putkiremontti+ Energiakorjaus	17,4	800
Tonttitehokkuuden nosto Uudisrakentamista 26 200 krs m ²	50,4	2650
YHT	67,7	
Myyntitulo uusista asunnoista 18 800 asm ²	67,7	3600

TONTEILLE EI MAHDU TARVITTAVAA MÄÄRÄÄ LISÄRAKENTAMISTA.



e ≈ 2,65



UUDISRAKENTAMINEN

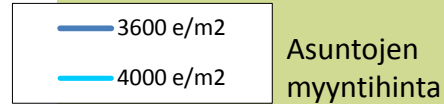
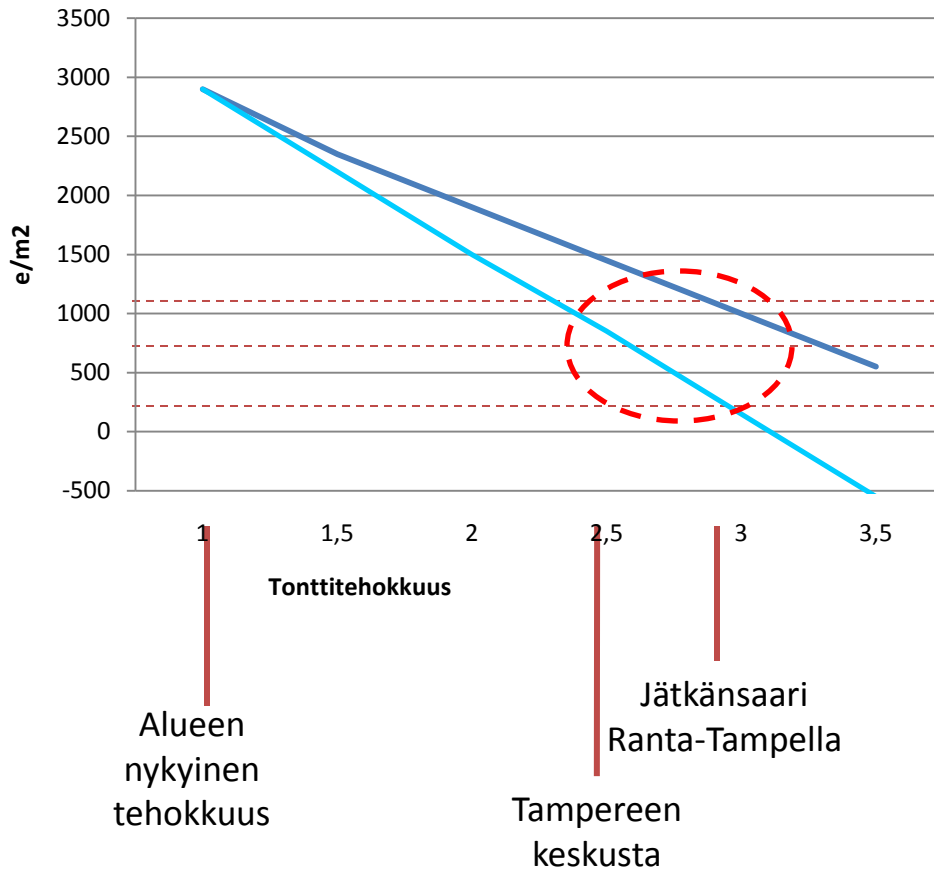
- Rakennukset voidaan sijoittaa tonttien reunoille
- Rakennusoikeutta voidaan kasvattaa
- Suurin osa pysäköinnistä voidaan järjestää kannen alle

Toimenpide	koko alue milj €	€/asm ²
Purkukustannukset	4,5	200
Uudisrakentamista 88 000 krs m ²	168,0	2650
Autohalli ja parkkitalo	15,0	
<u>YHTEENSÄ</u>	187,5	
Myyntitulo uusista asunnoista 40 000 as m ²	152	3800
Myyntitulo liike- toimitiloista		4,1
Myyntitulo autopaikoista	13,5	
<u>YHT</u>	169,6	
Kustannukset nykyisille asukkaille (21 600 as m ²)	17,9	828

PALJONKO PITÄÄ RAKENTAA ?

Taloyhtiö rakentaa kokonaan uuden talon ja myy ylimääräiset uudet asunnot

Uuden asunnon hinta nykyiselle asukkaalle



Perusparannus uutta vastaavaksi

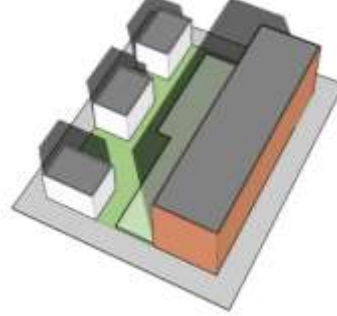
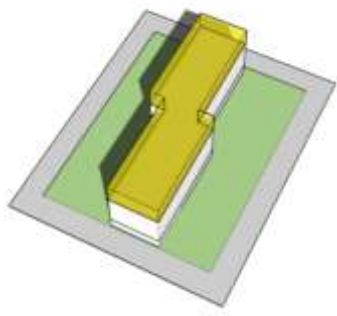
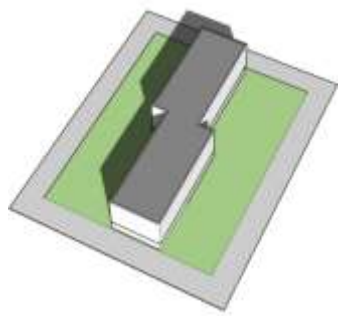
Energiakorjaus

Vain välttämättömät korjaukset

MITÄ ISOMPI REMONTTI TEHDÄÄN SEN
HOUKUTTELEVAMPI VAIHTOEHTO
UUDISRAKENTAMINEN ON

Tarkastelualueen teoreettinen arvonnousu

	as m2	€/as m2	arvo milj.€
Uusi asuntokanta	61 600	3 800	234
Nykyinen asuntokanta	21 600	2 500	54
<hr/>			
Arvonnousu			<u>180</u>



VAIHTOEHTOJEN VERTAILU

Peruskorjaus	Energiakorjaus + Täydennysrakentaminen	Purkaminen + Uudisrakentaminen		
0	++	+++	Monimuotoisuus	ALUEEN OMINAISUUDET
0	+++	+++	Muuntojoustavuus	
+	+++	+++	Energiatehokkuus	
0	++	+++	Palvelurakenne	
++	---	---	Vihreys, väljyys	
0	+	+++/--	Identiteetti	
+	++	+++	Varustelu	ASUNTOJEN OMINAISUUDET
0	+	++	Järvinäkymät	
0	--	+	Paikoitus	
-	-/+	+++	Esteettömyys	

400 €/asm2

650 €/asm2

830 €/asm2

Hinta nykyiselle
asukkaalle



AMURIA VASTAAVIA KOHTEITA SUOMESSA

1. Martinlaakso Vantaa, tulevan
kehäradan varressa

2. Kulomäki, Vantaa, reilu 1 km
Korson asemalta

3. Peltosaari, Riihimäki, pääradan
varressa



KAUPUNKIRAKENTEEN KEHITTÄMISEN MAHDOLLISUUDET

- Kun uudistetaan rakennukset voidaan uudistaa myös kaupunkirakenne
- Uusilla talotyypeillä voidaan luoda elävää ympäristöä
- Ulkotilat voidaan aktivoida
- palvelurakennetta voidaan kehittää

PIHAKATU



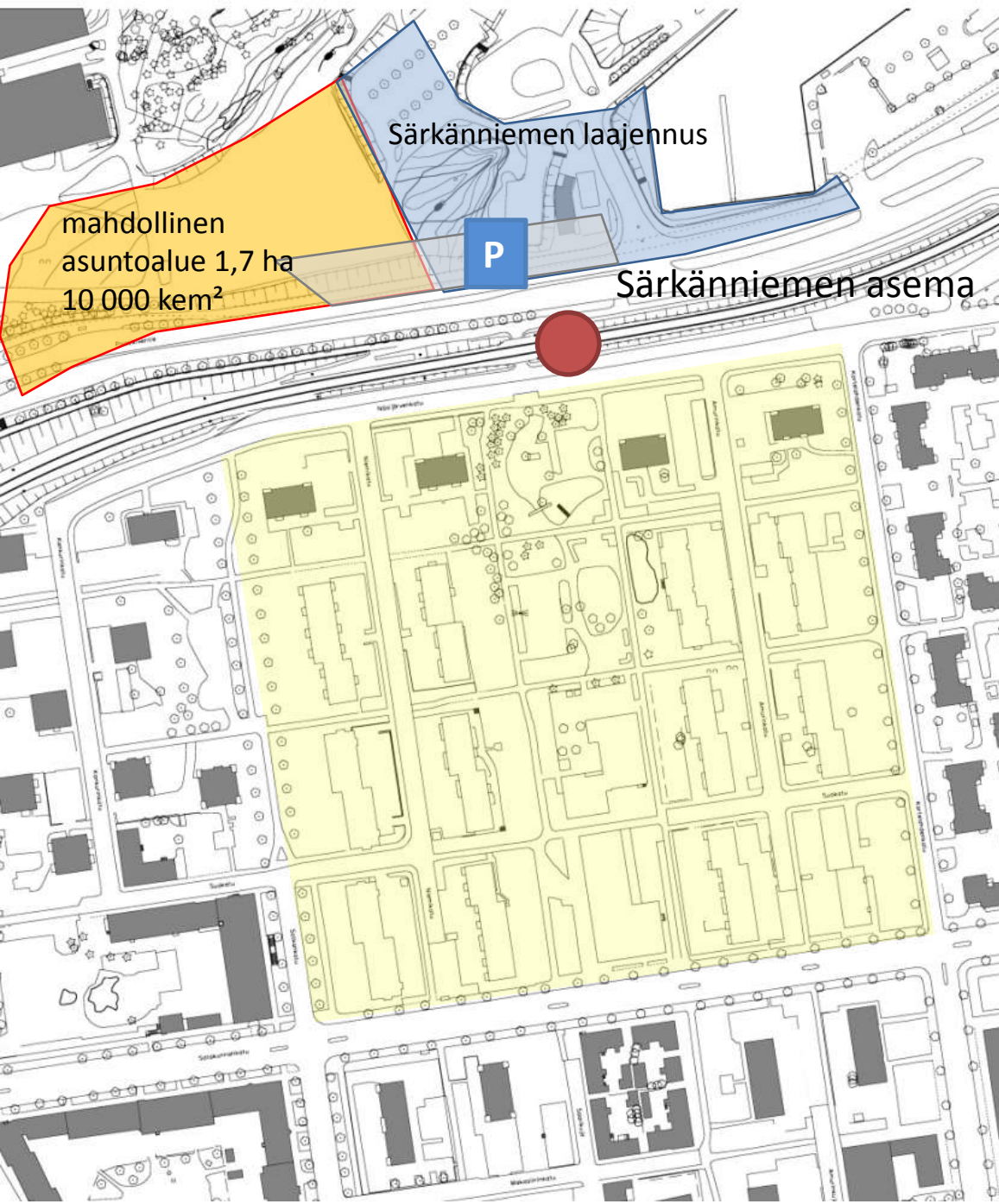
Amuri, Tampere



Västra Hamn, Malmö



OIKORATAHANKE



- Nykyinen rata vapautuu ja paikallisliikenteelle.
- Kekkosen tie siirtyy tunneliin
- Särkänniemen asema palvelee Amurin asuinaluea
- Radan pohjoispuolella kasvupotentiaalia
- Pysäköintilaitos aseman yhteydessä palvelisi koko aluetta

KIINNITTÄMINEN KAUPUNKIRAKENTEeseen

Epäpaikasta kohtauspaikaksi



HISTORIA-AKSELI

Finlaysonin kelloportilta
Amuriin.



MUSEOAKSELI

Sara Hilden - Amuri –
Tampereen Taidemuseo –
Pyynikinlinna



AMURI 2030

150 000 000 €?

..mutta ennen kaikkea
paljon muuta

KIITOS !

