

Tampella

TAMPERE.
FINLAND

PALM 2021-2035

Kaupunginhallitus 6.4.2020

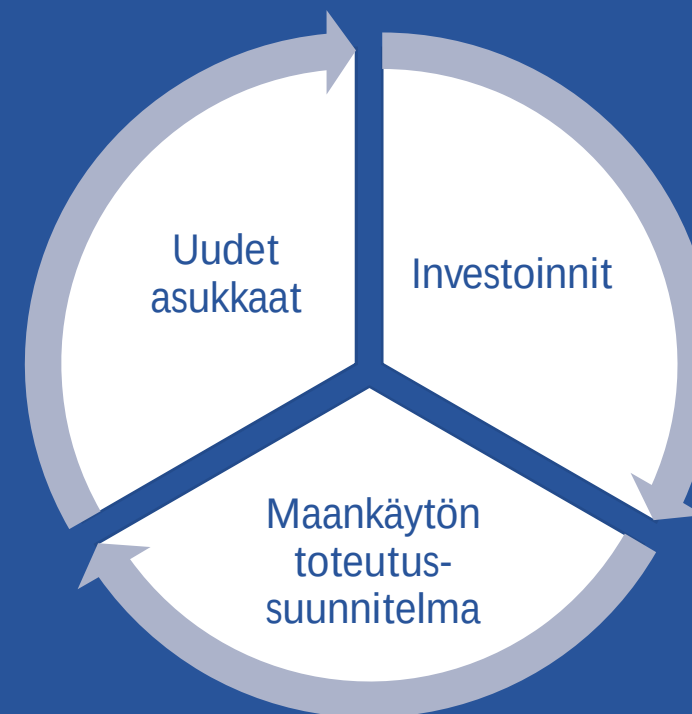
Anna-Maija Väänänen, Katariina Pahkasalo, Matias Ansaharju
2.4.2020



TAMPEREEN KAUPUNKI

Sisältö

- JOHDANTO
- MAANKÄYTÖN TOTEUTUSSUUNNITELMA
- VÄESTÖSUUNNITE
- PALM JA YHDYSKUNTARAKENTAMISEN INVESTOINTIEN SUUNNITTELU
- TALONRAKENNUSINVESTOINNIT
- PALM JA INVESTOINTIEN KOKONAISTARKASTELU



Johdanto

- PALM – yhteistyössä tehtävää pitkän aikavälin suunnittelua
 - o Tampereen kaupunkikonsernin maankäytön toteuttamisen ja investointien pitkän aikavälin suunnitelma (PALM: palvelut, asuminen, liikenne ja maankäyttö) on osa talous- ja strategiaprosessia.
 - o PALM-suunnitelma linjaa kaupungin maankäytön toteuttamista ja kerää yhteen koko kaupunkikonsernin pitkän aikavälin investointitavoitteet. PALM-suunnittelussa korostetaan palvelujen, asumisen, liikenteen ja maankäytön yhteensovittamista.
 - o PALM on luonteeltaan informatiivinen asiakirja ja se toimii päätöksenteon tukena.
 - o Investointien suunnittelun laadintalähtökohtana on maankäytön toteutusohjelma, jossa otetaan huomioon kaupungin tavoittelema väestönkehitys. Lisäksi arvioidaan myös tulorahoituksen riittävyyttä investointien toteuttamiseen tarkastelujaksolla. Maankäytön toteutusohjelmassa tavoitteena on taloudellinen ja tasapainoinen pitkän tähtäimen kaupunkirakenteen kehitys.
- Mukana useita kaupungin kehitykseen vaikuttavia tahoja
 - o Investointien pitkän tähtäimen suunnitelma koskee kaikkia peruskaupungin yksiköitä (mm. konsernihallinto, kaupunkiympäristön palvelualue, elinvoiman ja kilpailukyvän palvelualue sekä hyvinvoinnin palvelualue) ja liikelaitoksia (mm. Tampereen Tilapalvelut, Tampereen Vesi) sekä niitä tytäryhtiöitä, -yhteisöjä ja kiinteistö- ja asuntoyhtiöitä, joilla on tulossa merkittäviä investointeja.

Kaupungin tavoitteet ja reunaehdot

Kaupungin
vahva veto-
ja pitovoima

Talous-
näkökulma
& määrä-
rahat

Tuotto-
tavoitteet

Laadukas
elinympäristö

Väestö-
tavoite

Moni-
puolinen
asunto-
tuotanto

Segregaation
ennalta-
ehkäisy

Toimiva
liikenne-
järjestelmä

Yritys-
tontti-
tarjonta

PALM

Kadut
Puistot

Kaupun-
kiympä-
ristön
rakentami-
nen

Maa-
pohjan
rakenta-
miskelpoi-
suus

Kehitysohjelmat
Kaavavaranto
Asema- ja
yleiskaavoitus

Pilaantuneet maat
Johtosiirrot

Sivistyspalvelut
SOTE-palvelut

Palvelujen
tilat

Vesi &
sähkö

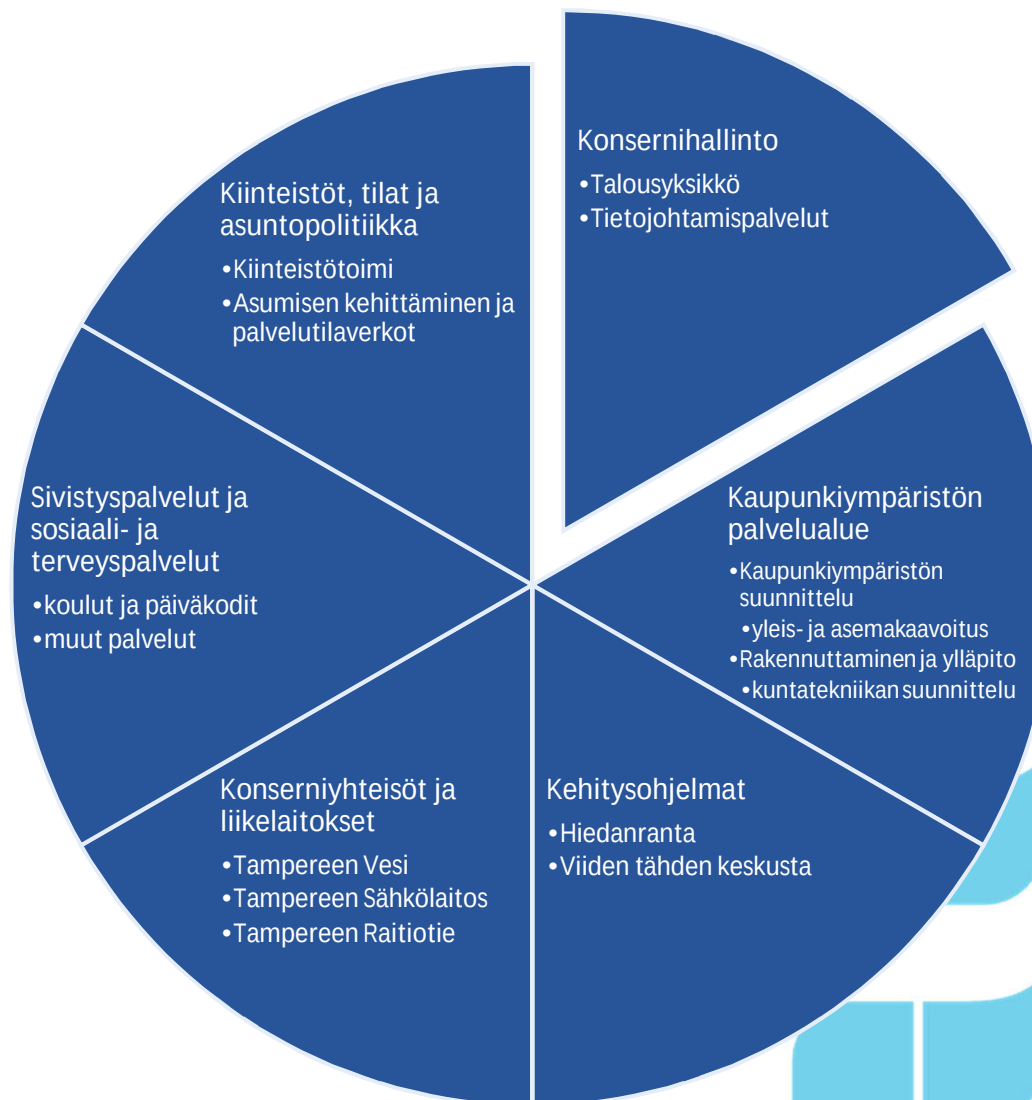
Toteuttaminen ja ajoittaminen

Prosessissa yhteensovitetään ja ajoitetaan eri alueiden toteuttamiseksi tarvittavia investointeja, jotka liittyvät palveluihin, asumiseen ja muuhun maankäyttöön.

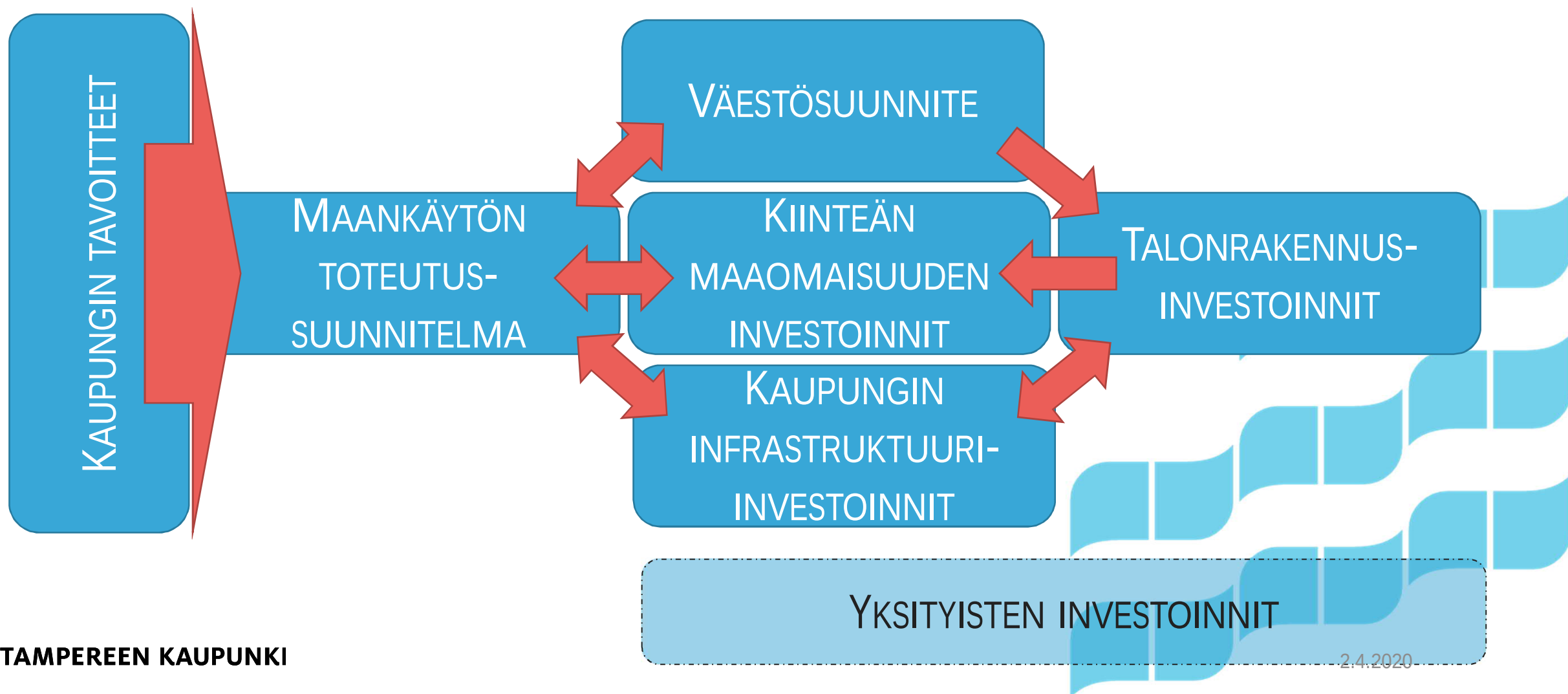
PALM-työhön osallistuvat tahot

PALM-työhön tarvitaan useita toimijoita kaupungin eri toimialoilta.

Tärkeässä roolissa ajantasainen, kaikki osa-alueet kattava tieto kaikilta prosessin osapuolilta, jotta voidaan tehdä tarkoituksenmukaisia ja oikea-aikaisia ratkaisuja tulevista investoinneista.

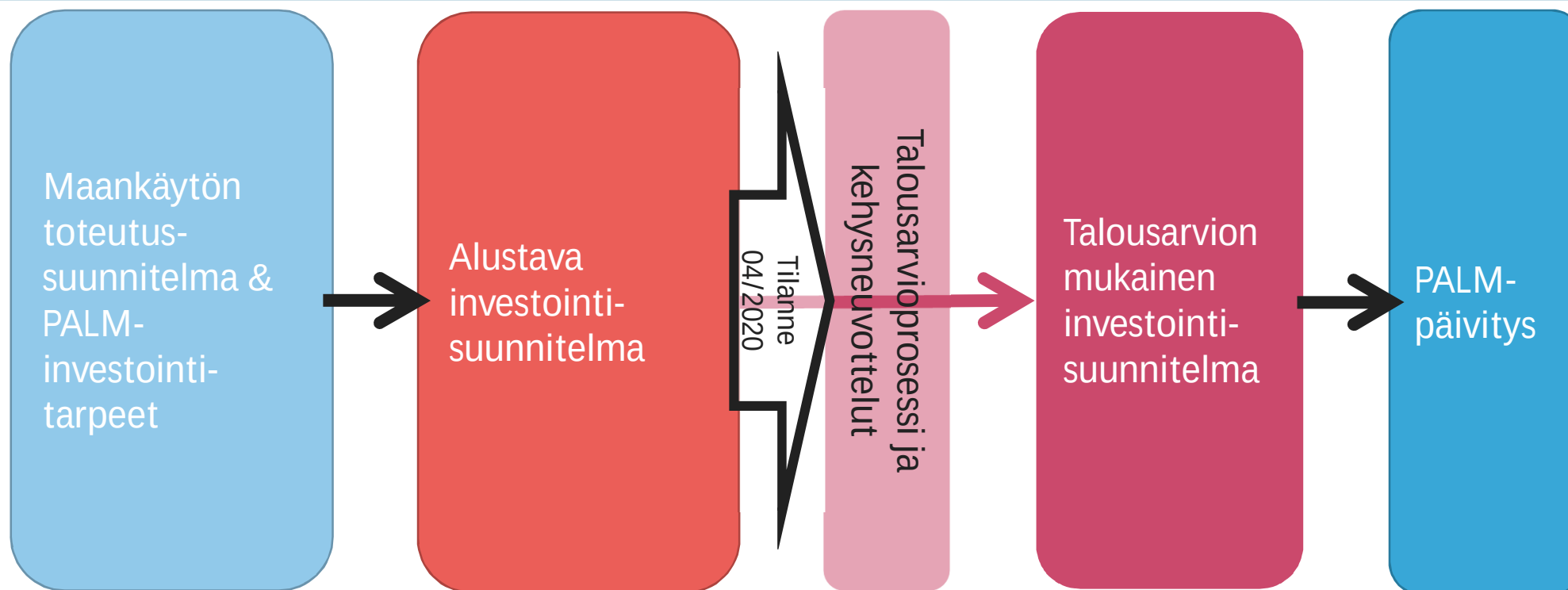


Monivaiheinen ja vuorovaikutteinen prosessi

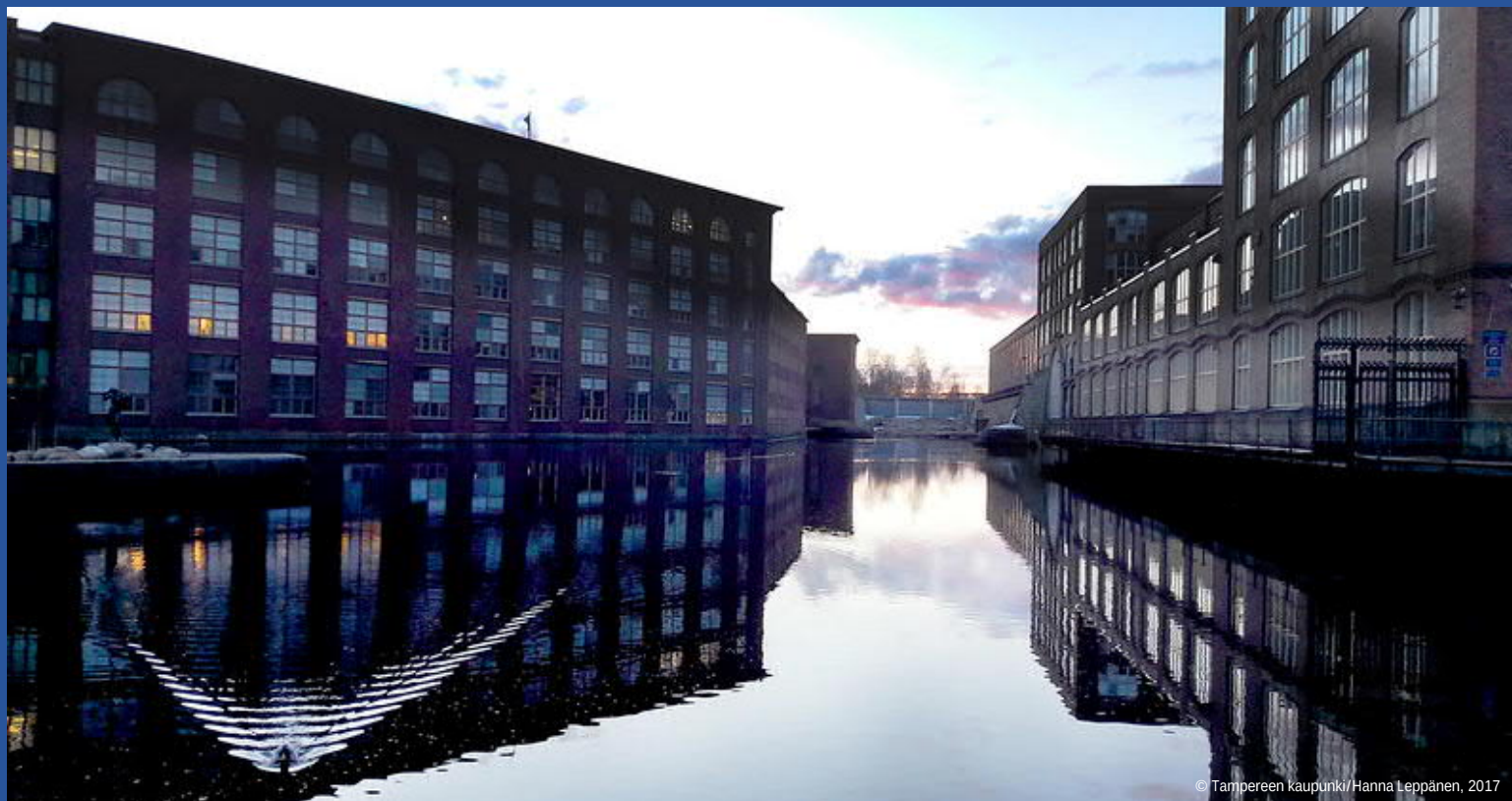


PALM ja investointisuunnittelu

- Vuonna 2020 on PALM-prosessia pyritty kehittämään entisestään. Tähän liittyy aikataulutuksen ja toimintatapojen muutoksia. Tässä raportissa on esitetty talousarviovalmisteluun pohjautuva tilannekuva keväällä 2020.
- Kevään ja syksyn 2020 aikana tehdään tarkennuksia vuosille 2021-2024 kehysneuvotteluiden myötä.



Maankäytön toteutussuunnitelma



© Tampereen kaupunki/Hanna Leppänen, 2017

Maankäytön toteutussuunnitelma

- Osana PALM-prosessia laadittava maankäytön toteutussuunnitelma on suunnitelma, miten kaupungin tavoitellaan rakentuvan, jotta kaupunkistrategian mukaiset tavoitteet saavutetaan. Aikajänne on 15 vuotta (2021–2035).
- PALM 2021-2035 –työ noudattaa aiemmin asetettua kasvutavoitetta.
 - Kasvutavoite 1,4 % on kaupungin strategian mukainen.
- Maankäytön toteutusohjelma huomioidaan sekä asuntorakentaminen että yritysalueiden rakentuminen.
- Maankäytön toteutusohjelmassa huomioidaan rakentaminen sekä kaupungin että yksityisten maanomistajien maalle. On huomioitava, että yksityiselle maalle sijoittuvan rakentamisen osalta on kyseessä arvio.
- Yleisesti maankäytön toteutusohjelma toimii lähtökohtana:
 - Kaupungin eri alueilla tapahtuvan väestönmuutoksen ennakointiin (väestösuunnite) ja sen myötä myös väestönmuutoksesta aiheutuvien palveluverkon muutostarpeiden ja niitä koskevien investointien suunnitteluun.
 - Eri alueiden rakentamiseen liittyvien investointien ajoittamiseen. Nämä investoinnit sisältävät muun muassa maan rakentamiskelpoiseksi saattamisen (pilaantuneiden maiden kunnostus, johtosiirrot, jne.) sekä teknisen infrastruktuurin (kadut, vesi- ja viemäriverkko, jne.) rakentamisen.

Maankäytön toteutussuunnitelma

- Maankäytön toteutuksen ohjelmoinnin lähtökohdaksi on asetettu noin 3100 uuden asunnon rakentuminen vuosittain:
 - o Asuntotarvelaskelman mukaan Tampereelle tulisi rakentua seuraavan 15 vuoden aikana keskimäärin 2700 uutta asuntoa vuodessa.
 - o Asumisen hinnannousun hillitsemiseksi tavoitteena on pystyä tarjoamaan tontteja hieman yli kysynnän.
- Asuntorakentamisen osalta kerrosalatarve on noin 230 000 k-m² vuosittain.
 - o Tämä tarkoittaa noin 46 000 uutta asuntoa ja 3,4 M k-m² rakentamista vuosina 2021–2035.
- Luvut perustuvat kaupunkistrategiaan, asunto- ja maapolitiikan linjauksiin (2018-2021) sekä Tampereen asuntotarvelaskelmaan (v. 2018).
 - o Huomioidaan asuntoväestön, asumisväljyyden, asuntokuntien keskikoon, uusien asuntojen keskikoon sekä asuntovarauman ja asuntojen poistuman.
 - o Laskelmassa on lähtökohtana, että uusien asuntojen keskikoko kasvaa, vaikka trendin mukaan keskikoko pienenee. Lähtökohta on trendin vastainen, koska suunnittelussa on haluttu huomioida myös isompien asuntojen rakentamisen tarve.
- Maankäytön toteutussuunnitelmassa huomioidaan olemassa oleva varanto (mm. rakennusluvut, tontit) sekä arvio tulevasta varannosta (mm. valmisteilla olevat asemakaavat, arvioitu täydennysrakentaminen).
- Lähtötiedot ja arvio tulevasta rakentamisesta on tehty alkuvuonna 2020. On todennäköistä, että PALM-valmistelutyön loppuvaiheessa laaja-alaisesti yhteiskuntaan vaikuttanut koronavirus ja sen leviämistä hidastavat toimenpiteet vaikuttavat jo vuosien 2020 ja 2021 rakentamisen toteutumiseen, mikä huomioidaan seuraavassa maankäytön toteutussuunnitelmassa PALM-työssä.

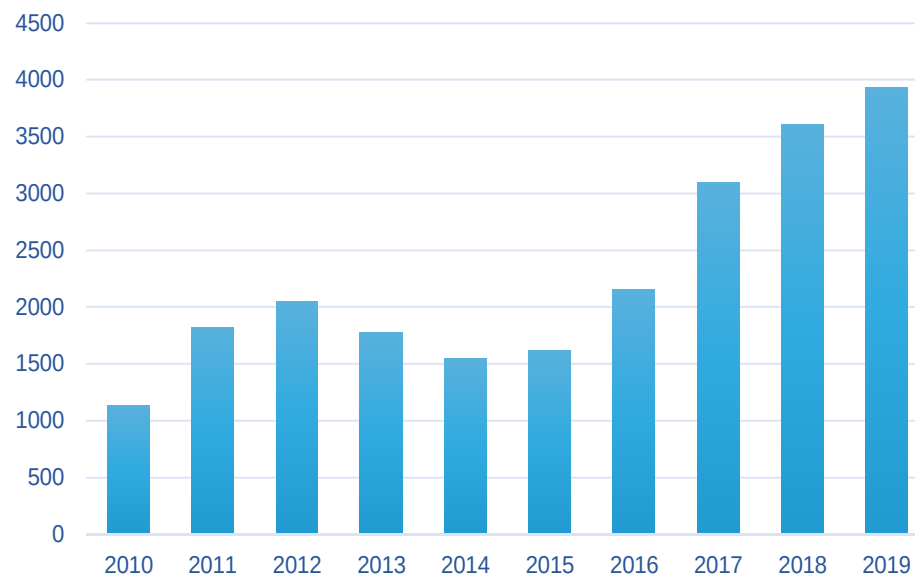
Toteutunut asuinrakentaminen

Vuosina 2010–2019 asuntoja on rakentunut keskimäärin 2230 asuntoa vuodessa, joskin vuosittainen vaihtelu on ollut suurta kehityssuunnan ollessa kasvava.

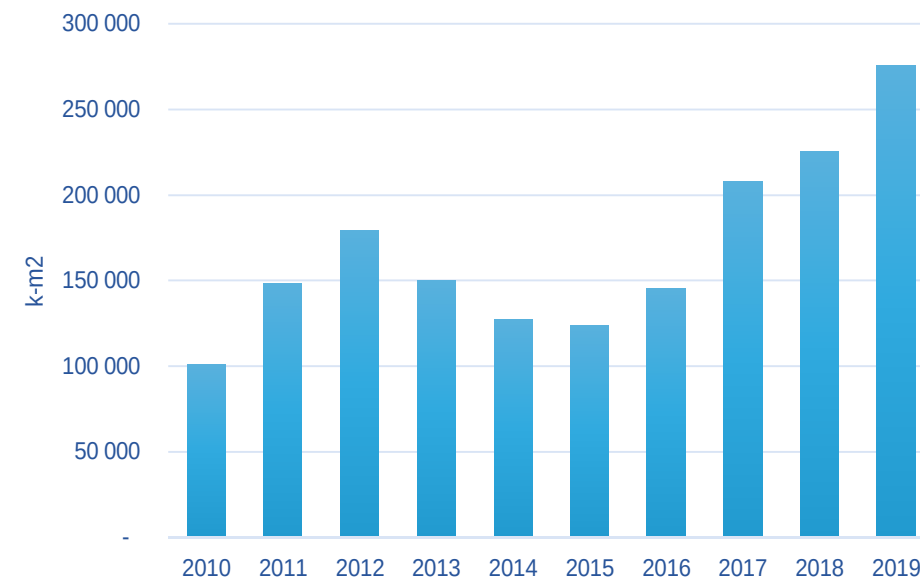
Vuosina 2017–2019 asuntoja on rakentunut vuosittain yli 3000 kpl.

Vuosille 2020–2034 maankäytön toteutuksella mahdollistettava asuntorakentamisen määrä on keskimäärin 3100 asuntoa vuodessa.

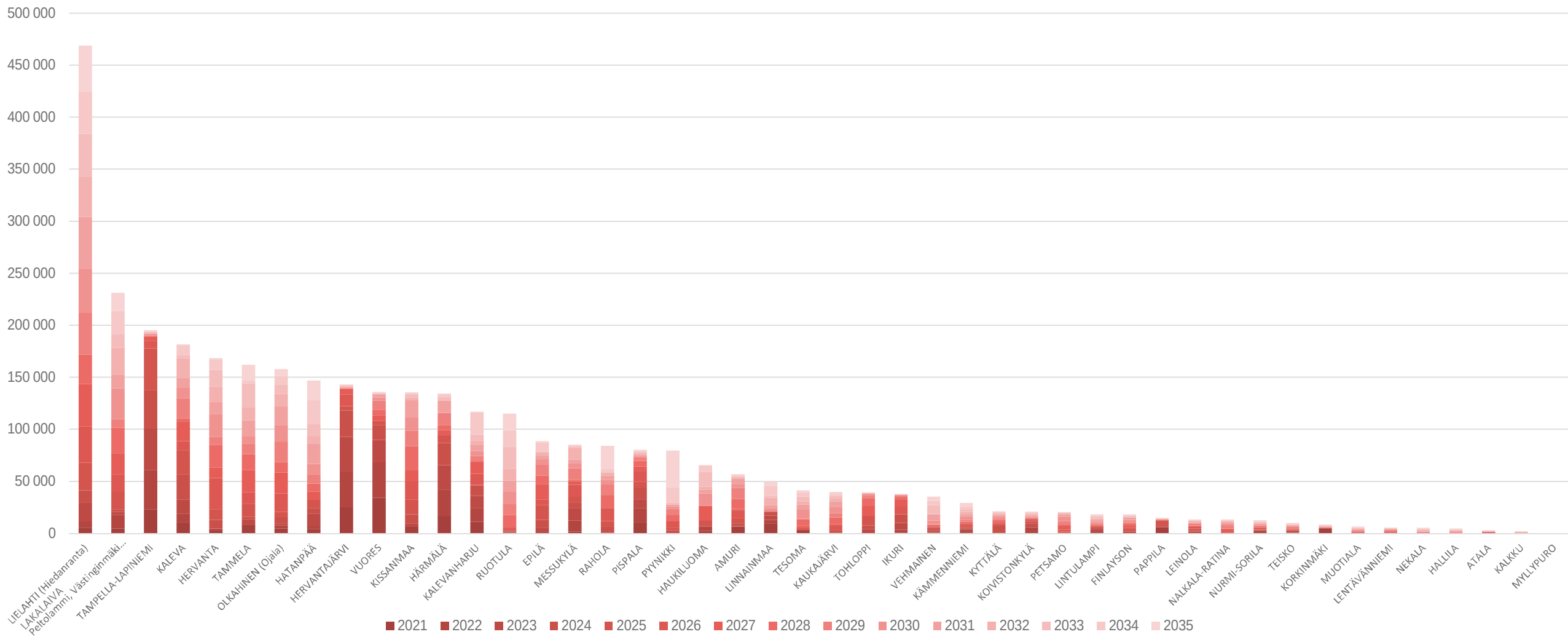
Valmistuneiden asuntojen määrä



Valmistuneiden asuinrakennusten kerrosalan määrä



Tuleva asuinrakentaminen väestösuunnitealueittain



Asuinrakentamisen jakautuminen väestösuunnitealueittain

Suurimmat asumisen alueet

Käynnissä oleva rakentaminen, joka jatkuu tulevana vuosina

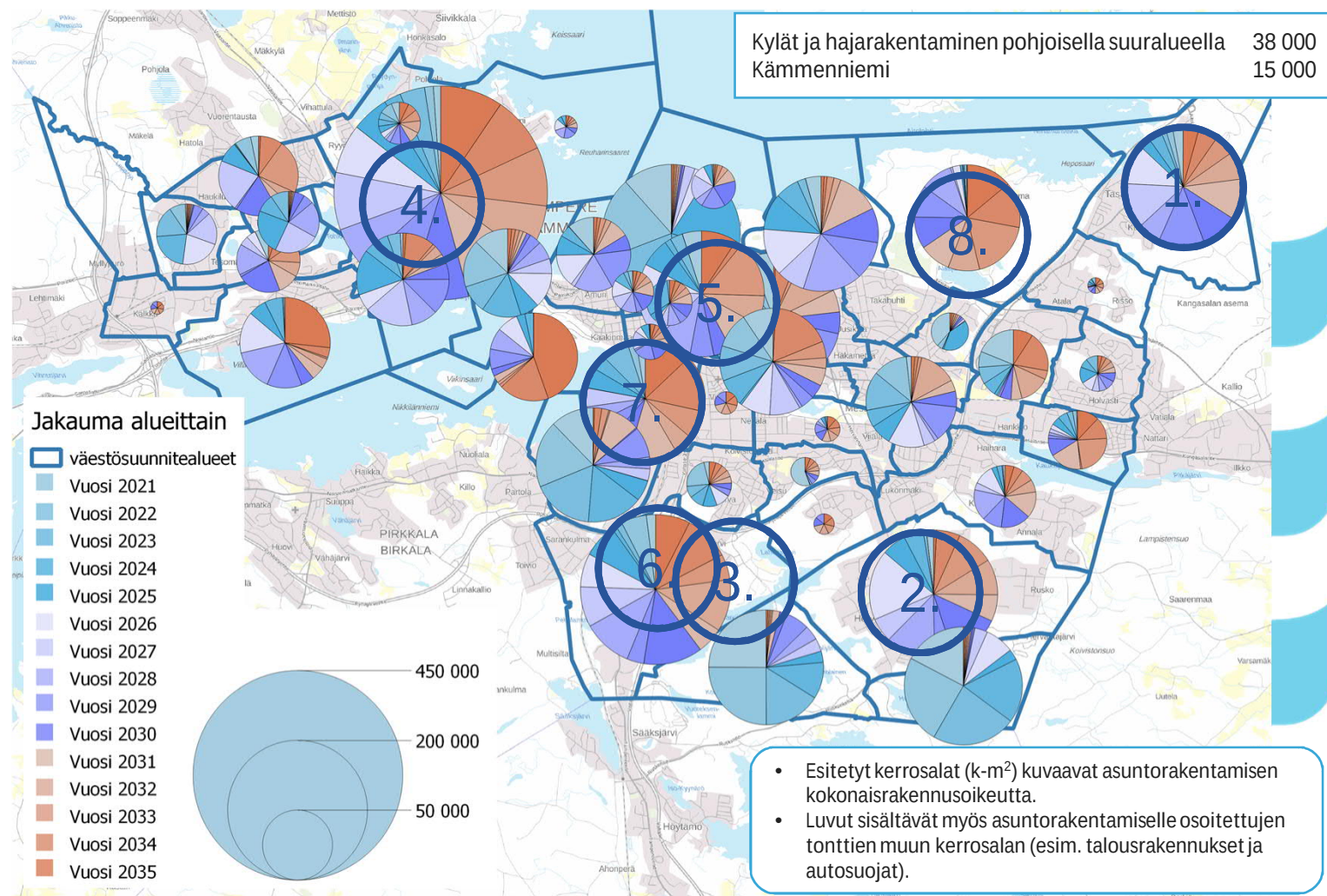
- I. Ranta-Tampella
- II. Santalahti
- III. Vuores
- IV. Kalevan, Kalevanharjun ja Kissanmaan täydennysrakentaminen

Tulevat alueet

1. Ojala
Ensimmäiset uudet asukkaat arviolta vuonna 2023.
2. Hervannan täydennysrakentaminen
Ensimmäiset uudet asukkaat arviolta vuonna 2024.
3. Västingimäki
Ensimmäiset uudet asukkaat arviolta vuonna 2025.
4. Hiedanranta ja Lielahden täydennysrakentaminen
Ensimmäiset uudet asukkaat arviolta vuonna 2025.
5. Asemakeskus
Ensimmäiset uudet asukkaat arviolta vuonna 2025.
6. Lakalaiva/Peltolampi
Ensimmäiset uudet asukkaat arviolta vuonna 2026.
7. Viinikanlahti
Ensimmäiset uudet asukkaat arviolta vuonna 2027.
8. Ruotulan alue
Ensimmäiset uudet asukkaat arviolta vuonna 2028.



TAMPEREEN KAUPUNKI



Infrastruktuurikustannusten jakautuminen väestösuunnitealueittain

Suurimmat asumisen alueet

Käynnissä oleva rakentaminen, joka jatkuu tulevana vuosina

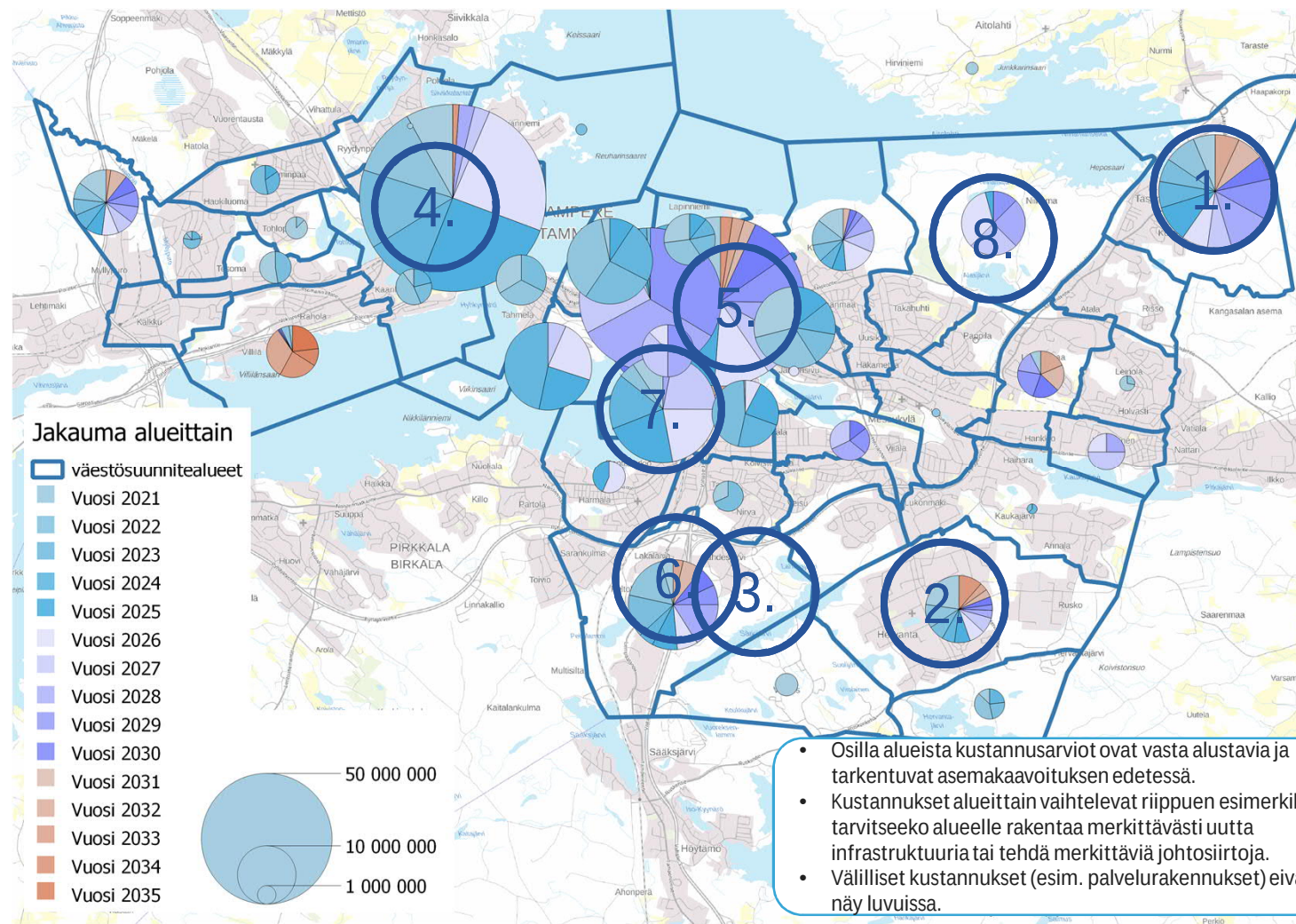
- I. Ranta-Tampella
- II. Santalahti
- III. Vuores
- IV. Kalevan, Kalevanharjun ja Kissanmaan täydennysrakentaminen

Tulevat alueet

1. Ojala
Ensimmäiset uudet asukkaat arviolta vuonna 2023.
2. Hervannan täydennysrakentaminen
Ensimmäiset uudet asukkaat arviolta vuonna 2024.
3. Västingimäki
Ensimmäiset uudet asukkaat arviolta vuonna 2025.
4. Hiedanranta ja Lielahden täydennysrakentaminen
Ensimmäiset uudet asukkaat arviolta vuonna 2025.
5. Asemakeskus
Ensimmäiset uudet asukkaat arviolta vuonna 2025.
6. Lakalaiva
Ensimmäiset uudet asukkaat arviolta vuonna 2026.
7. Viinikanlahti
Ensimmäiset uudet asukkaat arviolta vuonna 2027.
8. Ruotulan alue
Ensimmäiset uudet asukkaat arviolta vuonna 2028.



TAMPEREEN KAUPUNKI



Pientalotarjonta

- Merkittävimmät alueet, joilla tulee olemaan tarjolla kaupungin luovuttamia pientalotontteja PALM-kaudella:
 - o Hervantajärvi
 - o Västingimäki
 - o Ojala I-II
- Lisäksi myös yksityisillä on lukuisia rakentumattomia omakotitalotontteja Tampereen kaupungin alueella.
 - o Näiden luovutusajankohtaan on haastava puuttua infrastruktuurin valmistuttua alueelle.



VÄSTINGIMÄKI
2.12.2019

ARKKITEHDIT MY

Työpaikka- ja toimitila-alueiden rakentaminen

- Kaupungilla on työpaikka- ja toimitila-alueiden **olevaa varantoa** omilla maillaan. Lisäksi yksityisillä on rakentumattomia työpaikka- ja toimitila-alueita omistuksessaan.
- Voimassa olevien asemakaavojen mukainen työpaikka- ja toimitila-alueiden tonttivaranto riittää laskennallisesti yli 20 vuodeksi, mutta osa kaavoista tulee vaatimaan päivittämistä.
- Asemakaavoitusohjelman tavoitteena on kaavoittaa noin 600 000 kem² työpaikka- ja toimitilarakentamista.
- Tulevina vuosina on tulossa kolme erillistä yritysalueita: Lahdesjärven eteläosa, Kolmenkulma II ja Haapakorpi (Aitovuori).
- Jatkossa keskusta ja alakeskukset sekä muut ns. sekoittuneiden toimintojen alueet ovat merkittävässä roolissa yritystoiminnan kohdealueina.



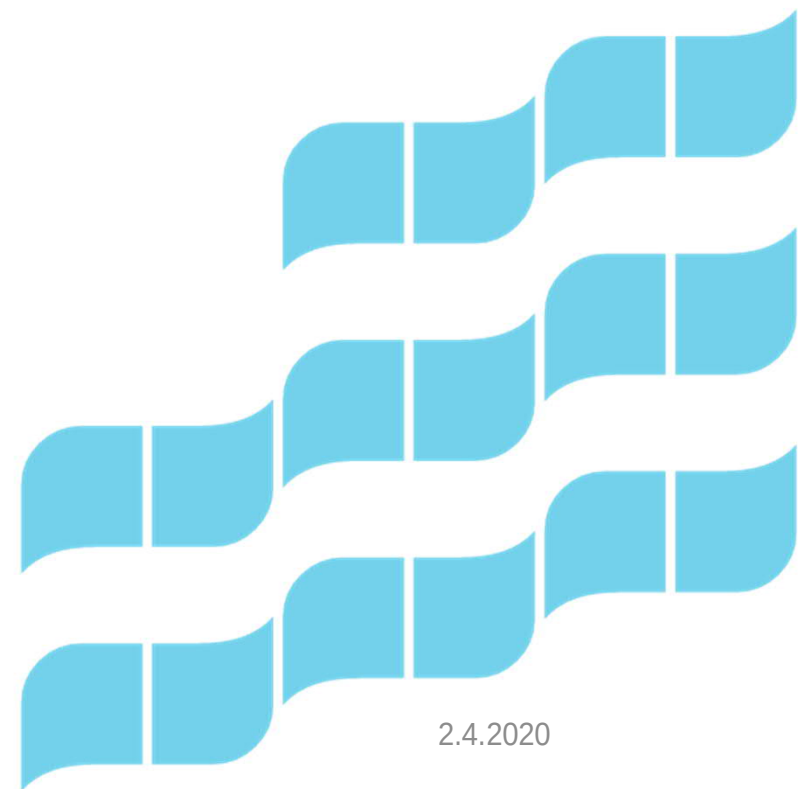
Työpaikka- ja toimitila-alueiden rakentaminen

- Kaupungilla on työpaikka- ja toimitila-alueiden **olevaa varantoa** omilla maillaan. Lisäksi yksityisillä on rakentumattomia työpaikka- ja toimitila-alueita omistuksessaan.
- Voimassa olevien asemakaavojen mukainen työpaikka- ja toimitila-alueiden tonttivaranto riittää laskennallisesti yli 20 vuodeksi, mutta osa kaavoista tulee vaatimaan päivittämistä.
- Asemakaavoitusohjelman tavoitteena on kaavoittaa noin 600 000 kem² työpaikka- ja toimitilarakentamista.
- Tulevina vuosina on tulossa kolme erillistä yritysalueita: Lahdesjärven eteläosa, Kolmenkulma II ja Haapakorpi (Aitovuori).
- Jatkossa keskusta ja alakeskukset sekä muut ns. sekoittuneiden toimintojen alueet ovat merkittävässä roolissa yritystoiminnan kohdealueina.



Maankäytön toteutukseen liittyvät riskit

- Useat eri tekijät voivat vaikuttaa siihen, toteutuuko kaupungin rakentuminen suunnitellulla tavalla
 - o talouden nousu- tai laskukaudet sekä näiden vaikutus mm. työmarkkinoihin
 - o asuntomarkkinoiden äkilliset ja ennakoimattomat muutokset
 - o nopeat muutokset kaupungin taloudellisessa tilanteessa
 - o kaupungin väestönmuutoksen toteutuminen merkittävästi kaupunkistrategian tavoitteesta poiketen (pienempi tai suurempi väestönkasvu)
 - o maankäytön toteutusohjelmaan sisällytettyjen alueiden kaavoitusta tai toteutusta hidastavat oikeustoimet
- Pitkällä aikavälillä myös megatrendit vaikuttava maankäytön tavoitteisiin ja suuntaan, mm.
 - o Ilmastonmuutos, digitalisaatio ja demokratioiden kehityshaasteet
 - o Muuttuva väestörakenne, globalisaatio, työn murros, teknologinen kehitys sekä osallisuuden vahvistuminen



Maankäytön toteutukseen liittyvät riskit

- Muutokset maankäytön toteutussuunnitelmaan tai tiettyjen alueiden toteuttamisajankohtaan eivät näy koko kaupungin mittakaavassa välittömästi eikä niitä kaikin osin pystytä vielä ennakoimaan.
 - o Väestösuunnitteen ja palvelusuunnittelun näkökulmasta muutos taas voi olla suurempi, mikäli jokin toinen alue rakentuukin nopeammin kysynnän kasvaessa kyseisellä alueella muiden alueiden kustannuksella.
 - o Pitkällä aikavälillä yksittäisten vuosien vaikutus tasaantuu.
 - o Mikäli esimerkiksi investointitaso uusiin alueisiin on matalampi pitkään, alkaa vaikutukset kertyä aiheuttaen kerrosalamäärän vähenemisen.
 - o Uudistuotanto määräytyy lopulta rakennuttajien tuotantopäätösten kautta mahdollisilla alueilla.
 - Rakennusluvan jättämisestä kuluu keskimäärin vielä runsas vuosi siihen, että asuntoihin muutetaan.
- Kaupunki pystyy mm. tontinluovutuksen ajankohdalla ja -ehdoilla vaikuttamaan todennäköiseen rakentumisajankohtaan omistamillaan alueilla, mutta yksityisten omistamilla alueilla tähän on vaikeampi vaikuttaa.
 - o Yksityisen omistama tonttivarannon rakentamisajankohta kuitenkin vaikuttaa osaltaan maankäytön toteumaan.
 - o Esimerkiksi maankäyttösopimuksissa tai muissa sopimuksissa voidaan tuleviin kohteisiin vaikuttaa, mutta olemassa oleva varanto haasteellisempi.
 - o Yleisesti yksityisen maalle sijoittuva rakentaminen toteutuu hitaammin kuin kaupungin maalle sijoittuva rakentaminen.

Väestösuunnite



MITEN VÄESTÖSUUNNITE TEHDÄÄN



Väestötietojärjestelmään syötetään lähtötiedot eli syntyvyys, kuolleisuus ja muuttoliike viimeiseltä 10 vuodelta, väestön sijoittumiseen vaikuttava kaupungin maankäyttö-suunnitelma vuoteen 2035 sekä väestö alueittain vuoden 2019 lopussa.



Suunnitetta hiotaan mm. mahdollisia orastavia trendejä vahvistaen tai lieventäen.

Muuttoliike säädetään tavoiteltavan väestönkasvun mukaiseksi.



Asiantunteva työryhmä kommentoi alustavaa suunnitetta ja esittää perusteltuja muutostoiveita.

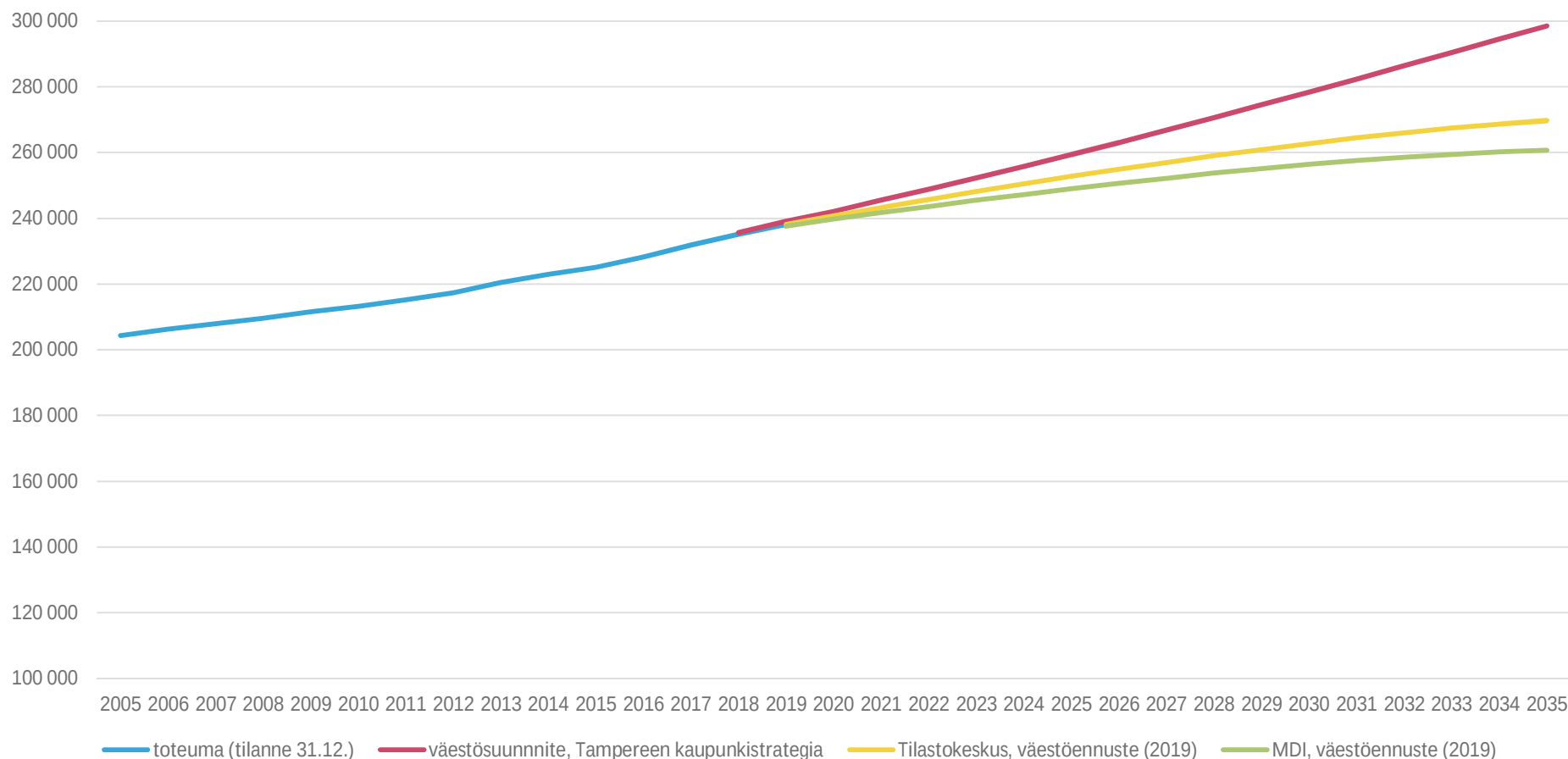


Väestösuunnite todetaan valmiiksi.

- Väestösuunnite on suuntaa antava apuväline mm. palveluverkkosuunnitteluun.
 - o Se eroaa puhtaasti trendipohjaisista ennusteista, kuten esimerkiksi Tilastokeskuksen väestöennusteesta, sisältäen myös tavoitteellisia elementtejä, joihin kunnan on itse mahdollista vaikuttaa.
 - o Tällaisia ovat esimerkiksi asetettu väestönkasvutavoite sekä rakentaminen.
- Suunnite ei yksiselitteisesti kerro, miten väestö tulee kehittymään. Sen mahdollisimman tuoreet ja tarkat pohjatiedot yhdistettynä väestötietojärjestelmän matemaattiseen malliin tarjoavat kuitenkin perusteltuja oletuksia siitä, millainen Tampereen väestönkehitys voi olla, mikäli syntyvyyttä, kuolleisuutta, muuttoliikettä ja kaupungin rakentamista koskevat oletukset ja suunnitelmat toteutuvat.

Tampereen väestökehitys

- Vuoden 2019 lopussa väkiluku oli 238 140 asukasta.
 - Asukasluku kasvoi 1,2 % (Tilastokeskus 2020).
- Kaupunki on laatinut strategian mukaisen väestösuunnitteen.
 - Tavoiteltu kasvu on 1,4 %.
- Tilastokeskuksen väestöennuste osoittaa sen, millainen väestökehitys on luvassa, jos väestökehitys jatkuu muuttumattomana seuraavat vuosikymmenet.
- Aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI on myös laatinut oman väestöennusteen.



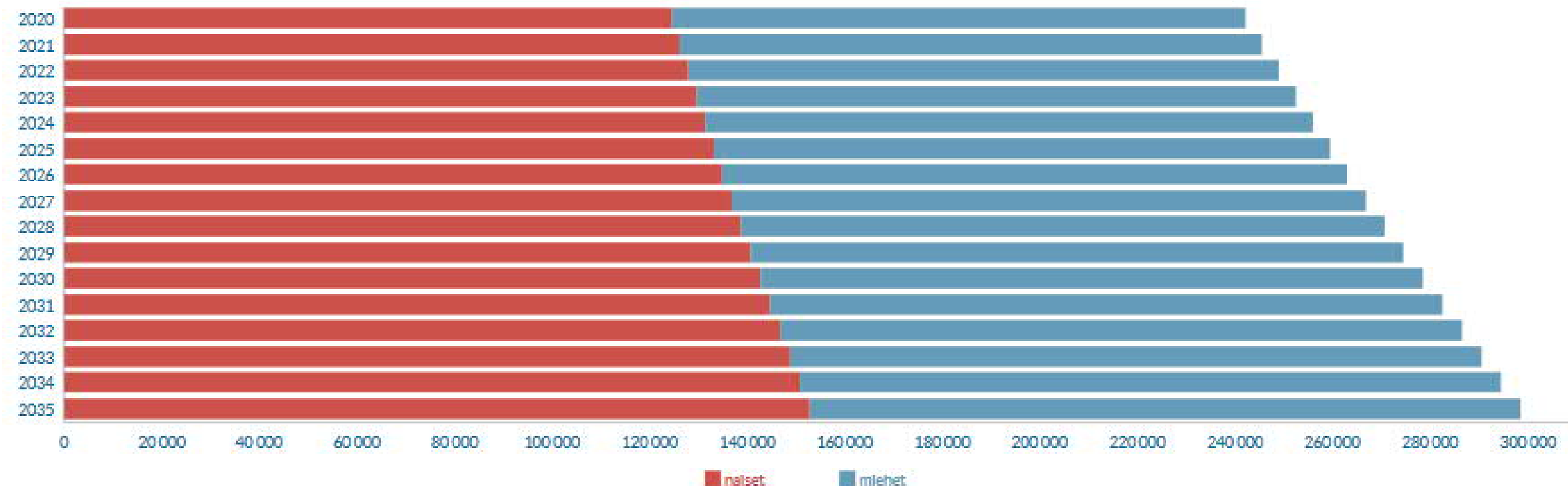
Lähde:

Tampereen kaupunki, väestöennuste (2020)
Suomen virallinen tilasto (SVT): Väestörakenne [verkojulkaisu] &
Väestöennuste [verkojulkaisu], Tilastokeskus (2/2020).

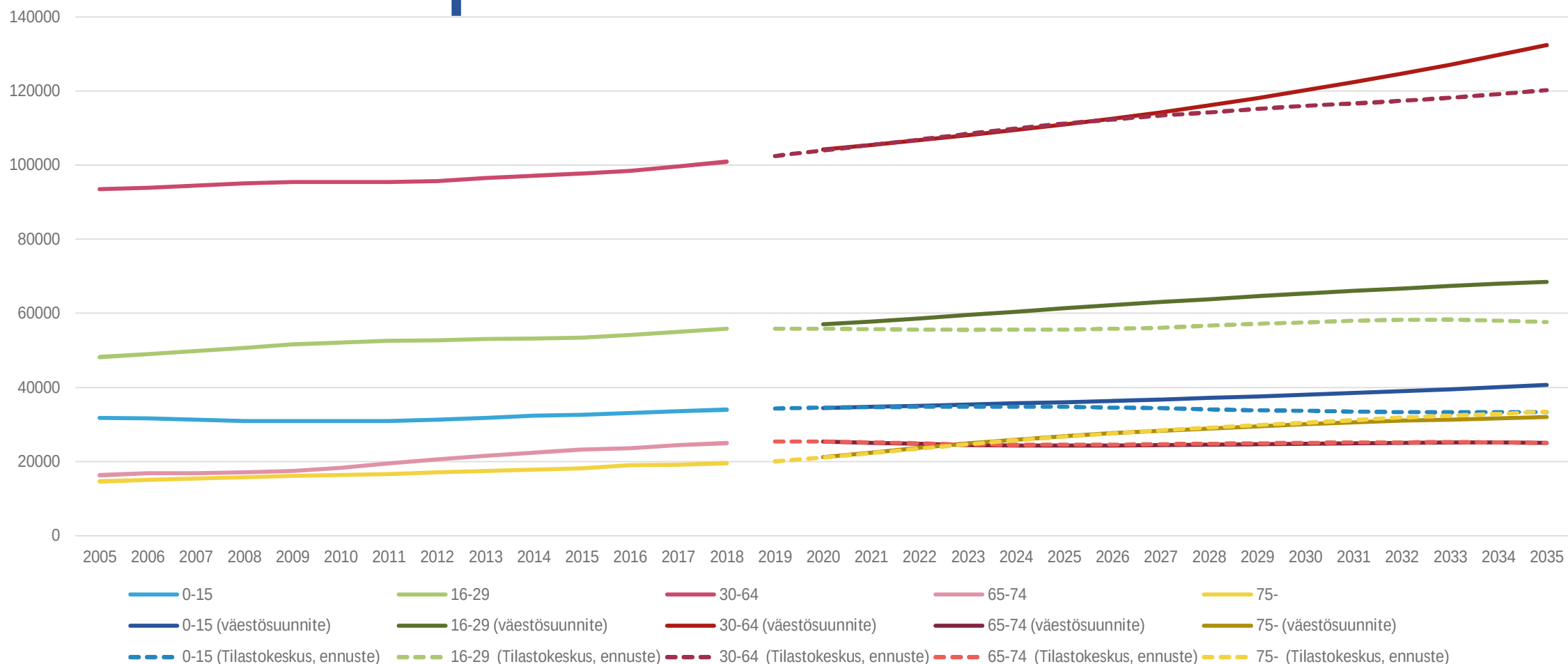
TAMPERE, VÄESTÖ YHTEENSÄ



TAMPEREEN KAUPUNGIN STRATEGISEEN TAVOITTEeseen POHJAUTUEN VÄESTÖ KASVAA N. 1,4 PROSENTTIA VUODESSA



Tamperelaisten ikärakenne



PALM ja yhdyskuntarakentamisen investointien suunnittelu

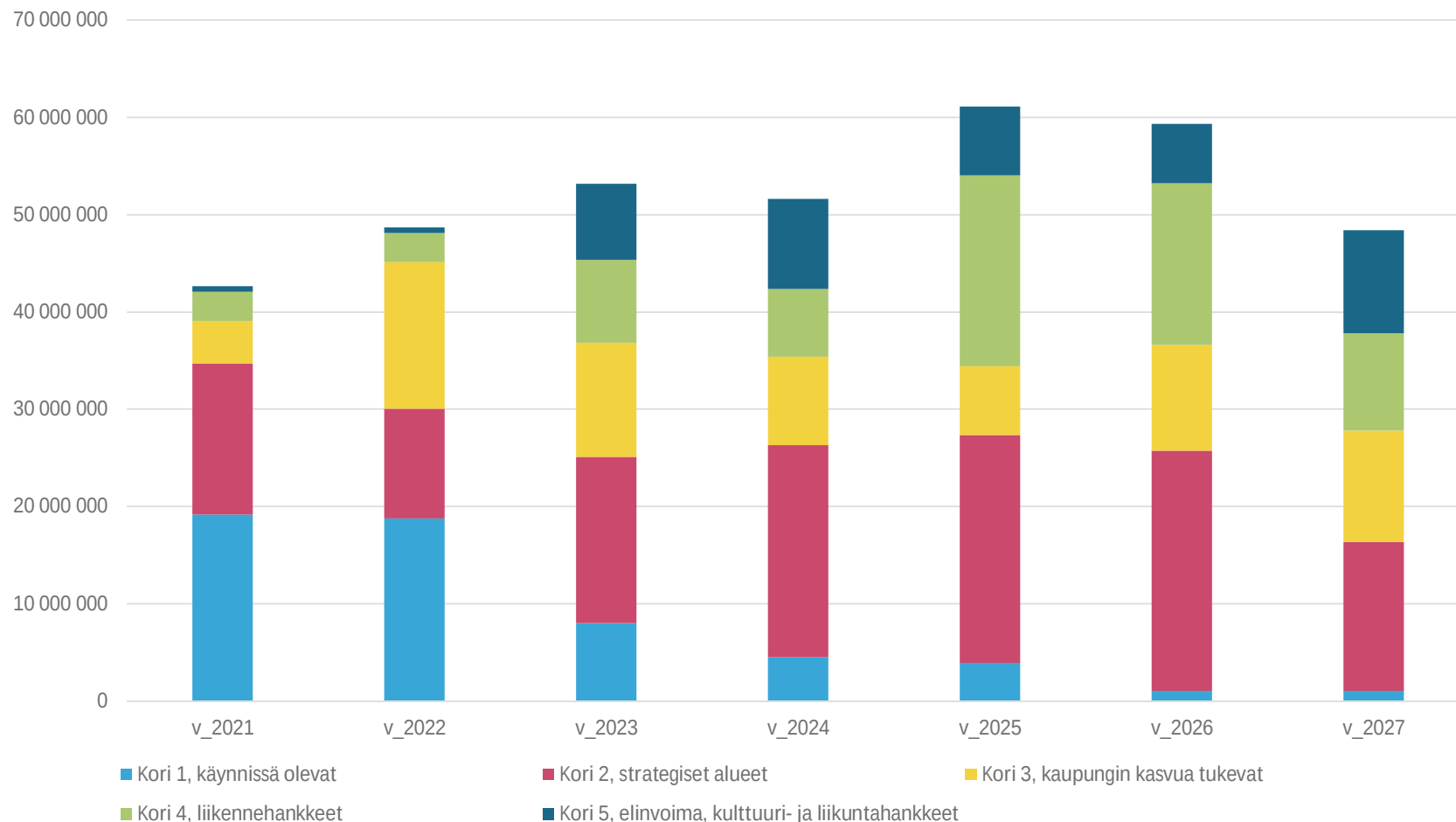


Yhdyskuntarakentaminen

- Kaupungin kasvu edellyttää riittävää panostusta maanhankintaan, sen jalostukseen ja infrastruktuurin toteuttamiseen, jotta uusille ja nykyisille asukkaille sekä yrityksille voidaan tarjota houkuttelevia uusia asumisvaihtoehtoja sekä työpaikka-alueita.
- Uusien asunto- ja työpaikka-alueiden edellytyksenä suunnitellusti on kaavoituksen eteneminen suunnitellussa aikataulussa sekä tonttien luovuttaminen tonttihakujohjelmoinnin mukaisesti vallitsevan asunto- ja maapolitiikan puitteissa. Tätä ohjelmoidaan vuosittain mm. asemakaavoitusohjelmassa.
- PALM-työn yhdyskuntarakentamisen osalta on tulevien vuosien osalta ajoitettu ja yhteensovitettu kaupungin eri toimialojen rakentamisajankohtaa ja investointitarpeita. Tällä pyritään mahdollistamaan taloudellisesti ja yhdyskuntarakenteellisesti toimiva ja tasapainoisesti kasvava kaupunki.
- Maanhankintaan on budjetoitu 3,5 milj. € vuodessa eli yhteensä 52,5 milj. euroa vuosina 2021-2035.
- Kehityshankkeisiin on varattu mm. maanjalostukseen ja perusinfrastruktuuriin yhteensä:
 - o Keskusta-hanke: 138,4 milj. euroa (PALM-kohteet)
 - o Hiedanranta-hanke: 17,6 milj. euroa
- Muun kaupungin osalta maanjalostukseen (mm. pilaantuneen maan puhdistukset, johtosiirrot, maan esirakentaminen) on varattu 1,0-6,5 milj. euroa / vuosi eli yhteensä 86,4 milj. euroa PALM-kaudella.
- Uudisalueiden perusinfrastruktuurin (mm. kadut ja puistot) rakentamiseen on varattu 10,3-22,1 milj. euroa /vuosi eli yhteensä 218,6 milj. euroa (keskimäärin 14,6 milj. euroa vuodessa) vuosina 2021-2035.



Maa-alueisiin liittyvät investointitarpeet



Korien 1-3 kohteet synnyttävät suoraan rakennusoikeutta:

- Kori 1 – Kohteet, joiden rakentaminen käynnissä
- Kori 2 – Strategiset kasvuinvestoinnit (perusteena esim. sijainti)
- Kori 3 – Muut kasvuinvestoinnit

Korien 4 ja 5 kohteet luovat edellytyksiä uudisalueiden toteuttamiselle sekä kaupungin kasvulle ja elinvoimalle:

- Kori 4 – Liikennettä sujuvoittavat hankkeet
- Kori 5 – Elinvoima, kulttuuri- ja liikuntahankkeet

Kustannuksiltaan suurimmat yhdyskuntarakentamisen hankkeet

• Kori 1 – Käynnissä olevat kohteet

- o Ojala I: 12,2 milj. €
- o Kolmenkulma II: 12,1 milj. €
- o Santalahti: 5,9 milj. €
- o Niemenranta III: 5,4 milj. €
- o Kansi- ja areena: 5,3 milj. €
- o Kalevankulma: 4,4 milj. €
- o Ranta-Tampella: 3,2 milj. €
- o Hatanpään sairaalan alue: 4,2 milj. €
- o Hervantajärvi: 0,9 milj. €

• Kori 2 – Strategiset kasvuinvestoinnit

- o Hiedanranta: 17,6 milj. € + 35 milj. € O-kuitu *
- o Viinikanlahti: 27,6 milj. €*
- o Asemakeskus I ja II: 48,5 milj. €
- o Sarvijaakonaukio: 7,2 milj. €
- o Hervannan pohjoiskansi: 5,8 milj. €
- o Hakametsän Sport Kampus: 6,5 milj. €
- o Tullikamarinaukio: 4,5 milj.

Kori 3 – Kaupungin kasvua tukevat investoinnit

- o Särkänniemi 20,5 milj. €
- o Västringinmäki: 8,3 milj. €
- o Ruotula: 11,5 milj. €*
- o Epilä, kortteli 1204: 3,4 milj. €
- o Tesomajärven taimisto ja Ikurin Käräjätörmä: 2,3 milj. €
- o Ojala II: 3,8 milj. €*
- o Tampereen taidemuseo, Pyynikintori: 3,0 milj. €*
- o Lakalaiva/Peltolampi: 9,2 milj. €*

Kori 4 – Liikennettä sujuvoittavat hankkeet

- o Vaitinaron ETL: 29 milj. €
- o Näsinkallion eritasoliittymä: 50 milj. €
- o Asemakeskus: Itsenäisyydenkadun AKS ja ratapihankadun silta 15 milj. €
- o Asemakeskus: P-Hämpin laajennus 7 milj. €

• Kori 5 – Elinvoima, kulttuuri- ja liikuntahankkeet

- o Iidesjärven puisto: 13 milj. €
- o Keskustori: 7 milj. €
- o Ratinan suvanto: 4 milj. €
- o Sorinaukio: 3 milj. €
- o Muita keskustan kehittämisohjelman PALM-kohteita 87 milj. €

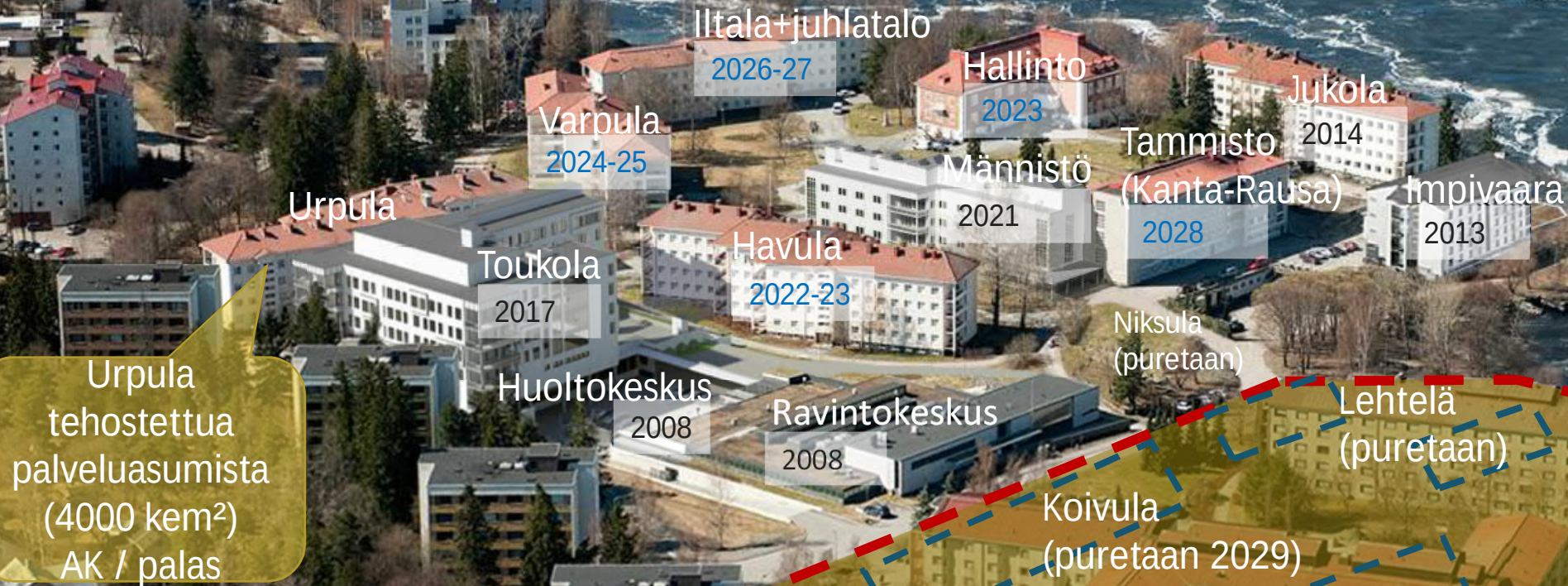
* Kaikissa kohteissa kaavoitus ei vielä riittävän pitkällä todellista kustannusarviota varten.



Maankäyttöön liittyvät tuotot

- Kaupunki saa rakentamisesta suoraan ja välillisesti tuottoa. Kaupungille tulee suoraan tuottoa esimerkiksi myyntituloina, vuokratuloina ja erinäisten sopimusten kautta. Välillisesti kaupunki saa tuottoa esimerkiksi verotuloina.
- Suorat tuotot voidaan melko hyvin arvioida kaavoituksen edettyä riittävän pitkälle. Välilliset tuotot nähdään todellisuudessa vasta hankkeen valmistuttua ja ovat luonteeltaan spekulatiivisia.
- Välillinen tuotto kaupungille
 - o Työllisyysvaikutukset
 - Työpaikat rakentamisen aikana ja hankkeen mahdollistamina.
 - Uusien alueelle sijoittuvien palveluiden ja yritysten tuotot esim. matkailu- ja majoitustuotot hankkeen valmistuttua
 - o Verotulot
 - Kunnallisverot, kiinteistöverot ja osa yhteisöverotuloista
 - o Muut
 - Esim. maa-alueiden arvonnalisäys
- Suora tuotto kaupungille
 - o Täydennysrakentaminen, yksityinen maanomistus tai kaupungin maanomistus
 - Kohteet sijoittuvat yleisesti olemassa olevan infrastruktuurin ja palveluiden pariin.
 - Kustannuksia nostavat esimerkiksi pilaantuneiden maiden kunnostus, merkittävät johtosiirrot tai purkukulut.
 - Kun kohteet sijoittuvat yksityisten omistamille alueille, tuovat kertaluonteisia merkittäviä tuloja kaupungille esim. maankäyttösopimusten myötä.
 - Esimerkkeinä: Kalevan ja Hervannan täydennysrakentaminen.
 - o Uudet alueet, kaupungin maanomistus
 - Laajat uudisrakentamiskohteet vaativat uutta infrastruktuuria ja toisinaan uusia palveluyksiköitä.
 - Toisaalta monipuolistavat kaupungin asuntotarjontaa, lisäävät kaupungin pito- ja vetovoimaa sekä luovat mahdollisuuksia lisätä kaupungin omaa maanomistusta.
 - Kaupungin omistamilla alueilla toteutumisajankohtaan voidaan suoraan vaikuttaa tontinluovutuksilla.
 - Vuokratonteille sijoittuvien kohteet tuovat pitkällä aikavälillä tasaista ja ennakoitavaa tuottoa kaupungille vuokratuloina, mutta tulot tulevat viiveellä. Kertaluonteisia tuottoja on mahdollista saada esimerkiksi tonttien myynnillä.
 - Esimerkkeinä: Ojala, Vuores, Västingimäki.

Maa-alueen kehittäminen ja tuotot: Esimerkkinä Koukkuniemen alueen kehittäminen



Talonrakennusinvestoinnit



Talonrakennusinvestoinnit 2021–2035

- Suurin osa PALM-investoinneista kohdistuu nimenomaan talonrakennusinvestointeihin: uudis- ja lisärakentamiseen sekä korjaushankkeisiin.
- Sosiaali- ja terveydenhuolto (ns. SOTE)-kiinteistöjen suunnittelu ja aikataulutus on osittain vielä kesken.
- Esimerkiksi Koukkuniemen alueen jatkokehittäminen (sis. rakennusten perusparannus) tarkentuu lähitulevaisuudessa.
- Talonrakennushankelista päivitetään investointien talousarvioprosessin aikana

	Investoinnit v. 2021-2035	Osuus investoinneista v. 2021-2035	Investoinnit keskimäärin vuosittain v. 2021-2035
Uudis- ja lisärakenta- minen	349,3 M€	11 %	23,3 M €
Korjaushankkeet	762,2 M €	24 %	50,8 M €
PALM- investoinnit yhteensä	3,1 M €		206,2M €

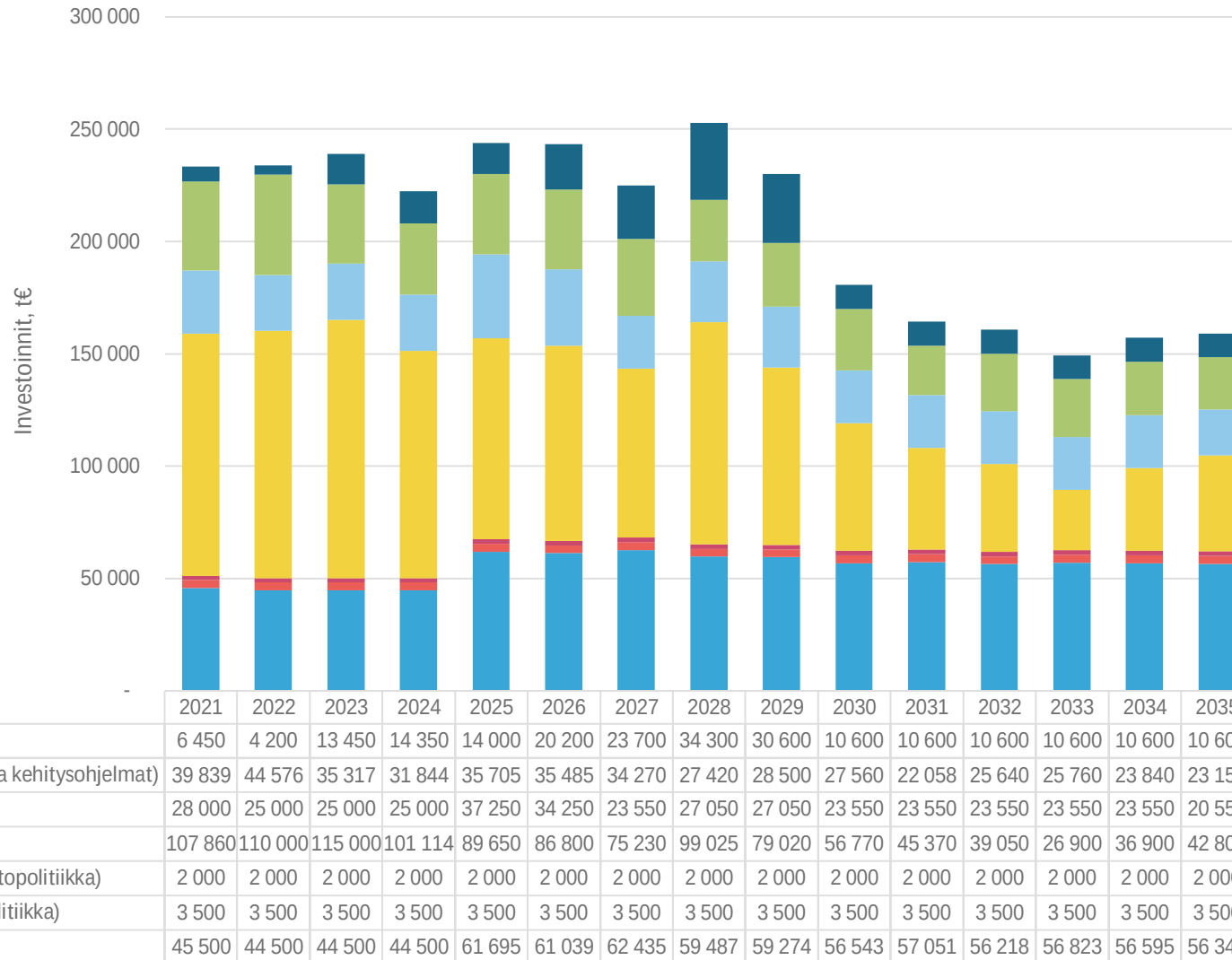
PALM ja investointien kokonaistarkastelu



© Tampereen kaupunki/Atacan Ergin. 2014



Investointisuunnitelma



	Yhteensä 2021-2035
Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka	1 289 279
Kaupunkiympäristön palvelualue	647 550
Kehitysohjelmat	380 824
Joukkoliikennelaatukunta	7 500
Sosiaali- ja terveyspalvelut	30 000
Kasvatus- ja opetuspalvelut	53 200
Kulttuuri- ja vapaa-aikapalvelut	83 986
Konsernihallinto	184 516
Tredu	15 500
Liikelaitokset	400 406



PALM-investoinnit

- Yhdyskuntarakentaminen
 - o maanrakennus (maan esirakentaminen, pilaantuneiden maiden puhdistus ja johtosiirrot)
 - Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka
 - o uudisrakentaminen
 - Kaupunkiympäristön palvelualue
- Kehitysohjelmat
 - o Keskustahanke: toteutettavat + myyntivoittoihin sidotut investoinnit
 - o Hiedanrannassa kaupungille kuuluvat investoinnit
 - mm. pilaantuneiden maiden puhdistus, johtosiirrot
 - Hiedanrannan yhtiö puolestaan vastaa mm. katujen rakentamisesta

Perusinvestoinnit

- Kaupungin ns. perusinvestointeihin kuuluvat:
 - o talonrakennushankkeet
 - o tonttimaan hankinta
 - o kadut, liikenneväylät, puistot:
 - raitiotiekäytävään kuuluvat hankkeet
 - perusparantaminen
 - kestävän liikkumisen edistäminen
 - erikoisrakenteet
 - muut kohteet
 - o muut luokittelemattomat investoinnit
 - mm. suunnittelua, pieninvestointeja, ensikertaista kalustamiset, toisen asteen koulutus, liikelaitokset
 - o osa kehitysohjelmien investoinneista, jotka eivät kuulu PALM-investointeihin

TAMPERE.

FINLAND

Controller Anna-Maija Väänänen,
Anna-Maija.Vaananen@tampere.fi

Kehittämiskoordinaattori Katariina Pahkasalo,
Katariina.Pahkasalo@tampere.fi

Kehittämispäällikkö Matias Ansaharju,
Matias.Ansaharju@tampere.fi

KIITOS



TAMPEREEN KAUPUNKI

PALM 2021-2035

Kohdekortit

Oheismateriaali

Kohde: Asemakeskus

Alueen arvioitu kustannus ja tuotto:

- Koko alueen perusinfrastruktuurin (kadut ym.) rakentaminen yht. 66,5 milj. €
 - o Asemakeskus I ja II
 - o Itsenäisyydenkadun alikulkusilta, sis. Ratapihankadun osuus
 - o P-Hämpin laajennus
 - I-vaihe, syntyvät tuotot
 - Eteläinen veturitalli, rakennusoikeus 11 milj. €
 - Etelä, rakennusoikeus 6 milj. €
 - Maankäyttökorvaukset 21 milj. €
- yhteensä 38 milj. €

- Lisää kaupungin houkuttelevuutta ja keskustan vetovoimaa.
- Tarjoaa keskusta-asumiselle uusia mahdollisuuksia.
- Mahdollistaa alueelle noin 4000 uutta työpaikkaa ja 3000–4000 uutta asuntoa.
- Lisäksi alueen rakentumisella on verotulovaikutusta Tampereelle:
 - kunnallisverot, kiinteistöverot ja 1/3-osa yhteisöveroista.
- Valmistumisen jälkeen arvioidun tuotannon kasvun seurauksena verotuloja kertyy Tampereelle.



Kohde: Viinikanlahti

Alueen arvioitu kustannus ja tuotto:

- Alueen infrastruktuurin (kadut ym.) yhteensä 27,6 milj. €
- Kaavoitusohjelman mukainen tavoiteltu rakennusoikeus asumiselle n. 150 000 k-m² + muulle n. 15 000 k-m² (liike-, toimisto- ja palvelutilat)
- Arvioitu maanvuokra 5,7 milj.€/vuosi
 - o Arviossa on huomioitu ainoastaan asumisen osuus. Kaavoituksen edetessä voidaan paremmin arvioida liike-, toimisto- ja palvelutilojen vaikutus vuokratuloihin.
 - o Arvioituissa vuokratuloissa ei ole huomioitu ARA-tuettua rakentamista, jonka vuokra on pienempi.
 - o Täysi vuokratulo saadaan vasta alueen rakennuttua kokonaan.
 - o Yksittäisten tonttien myyminen mahdollista, jolloin yksittäisenä vuotena saatavissa suurempi tulo, mutta pienentää pitkällä aikavälillä vuokratuloa.

- Lisää kaupungin houkuttelevuutta ja keskustan vetovoimaa.
- Tarjoaa keskustan läheiselle asumiselle uusia mahdollisuuksia.
- Mahdollistaa alueelle 150 000 k-m² asumista sekä lisäksi palveluita ja muita toimintoja.



Kohde: Hiedanranta

Alueen arvioitu kustannus ja tuotto:

- Kaupungille kohdistuvat kustannukset:
 - o 17,6 milj. € mm. pilaantuneiden maiden kunnostus, vesistötäyttö, tehdas- ja kartanorakennusten investoinnit
 - o 35 milj. € O-kuidun käsittely, alustava kustannusarvio, vaihtoehtoratkaisuja tutkitaan
 - o 29,2 milj. € Vaitinaron eritasoliittymä
- Maat siirtyvät Hiedanranta-yhtiölle, joka vastaa alueen infrastruktuurin toteuttamisesta.
 - o Yhtiö tulouttaa myöhemmin tuloja kaupungille.
 - o Rakennettu infrastruktuuri palautuu kaupungille.
- Mahdollisia myynti- tai vuokratuloja kaupungille jäävistä olemassa olevista rakennuksista.

- Uusi kaupunkimainen laaja rakentamisen alue.
- Yhdessä Lielahden kanssa muodostaa läntisen Tampereen vetovoimaisen keskuksen.
- Tarjoaa kaupunkimaiselle asumiselle laajasti uusia mahdollisuuksia.
- Mahdollistaa alueelle asuntoja noin 25 000 asukkaalle sekä työpaikkoja 10 000 kpl.



Kohde: Särkänniemi

Alueen arvioitu kustannus ja tuotto:

- Alueen infrastruktuurin (kadut ym.) rakentaminen 21 milj. €
- Asemakaavaluonnoksen mukaan uutta asumista 24 550 k-m² + muita toimintoja 15 000 k-m² (liike- ja palvelutilat)
- Arvioitu maanvuokra 1,2 milj.€/vuosi
 - o Täysi vuokratulo saadaan vasta alueen rakennuttua kokonaan.
 - o Yksittäisten tonttien myyminen (esim. liiketontti) mahdollista, jolloin yksittäisenä vuotena saatavissa suurempi tulo, mutta pienentää pitkällä aikavälillä vuokratuloa.

- Lisää kaupungin houkuttelevuutta ja Särkänniemen alueen vetovoimaa.
- Tarjoaa keskustamaiselle asumiselle uusia mahdollisuuksia.
- Mahdollistaa alueelle asumista sekä lisäksi palveluita ja muita toimintoja.



SÄRKÄNNIEMEN ASEMAKAAVA
Viitesuunnitelmaluonnos 6.6.2018

ARKKITEHDIT MY

TAMPERE.

FINLAND

KIITOS

