



PALM 2024–2038

Raportti

Kaupungin kehittämiskokous

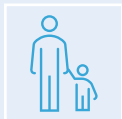
27.11.2023

TAMPERE.
FINLAND

Sisältö

- JOHDANTO
 - PALM – PITKÄN AIKAVÄLIN KAUPUNGIN INVESTOINTIEN SUUNNITTELUA
 - VÄESTÖ
 - RAKENTAMISEN NÄKYMÄT
- MAANKÄYTÖN TOTEUTTAMINEN
 - TULEVAN MAANKÄYTÖN TOTEUTTAMINEN
 - ASUINRAKENTAMINEN JA TONTTIVARANTO
 - YRITYSALUEET
- PALM-INVESTOINNIT
 - YHDYSKUNTARAKENTAMISEN INVESTOINNIT
 - MAANKÄYTÖN TULOT
 - TALONRAKENNUSINVESTOINNIT
- KOKO KAUPUNKIKONSERNIN INVESTOINTITARKASTELU

Tiivistelmä



Muuttoliike Tampereelle ja asuinrakentamisen kohteiden valmistuminen ovat olleet korkeita vuonna 2023.

Samanaikaisesti kuitenkin uusien kohteiden rakentamisen aloitukset ovat hiipuneet vuoden aikana.

Valmistuneita asuntoja alkuvuodesta oli 3 967 kpl, mikä on hieman **enemmän kuin edellisvuonna** vastaavana ajankohtana (3 892 kpl) (tilanne 11/2023).

Kuluvan vuoden lokakuun lopussa **väestönkasvu** oli +5 604, mikä on selvästi enemmän kuin viime vuonna vastaavana aikana (+4 150).



PALM-työssä lähtöoletuksena on **kaupunkistrategian mukainen** asukasmäärän kasvu 3 000 asukkaalla vuodessa.

Lyhyellä aikavälillä **ennakoitua suurempaan kasvuun** on mahdollista vastata nykyisen ja tulevan **tonttivarannon** sekä **investointien** puitteissa.

Asemakaavoituksen, tonttivarannon ja investointien **tason riittävyttä** on tarkoitus **arvioida aktiivisesti** ja suhteuttaa väestönkasvuun. Suunnittelun pohjana olevaa väestönkasvutavoitetta muutetaan tarvittaessa.



Yhdyskuntarakentamisen uusien alueiden investointeja ja talonrakennushankkeita arvioitu **uusimpaan suunnittelutietoon** perustuen.

PALM-investointeihin kuuluu myös esimerkiksi liikennehankkeita, jotka edellyttävät valtion investointipäätöksiä (esim. Tampereen henkilöratapihan kehittäminen, seudullisesti merkittävät eritasoliittymät).



Investointisuunnitelmassa on **taloussuunnitelmavuosien jälkeen** edellisvuosia korkeampi investointitarpeiden taso.

Aiempien vuosien tapaan on kuitenkin todennäköistä, että näille talousarvio- ja taloussuunnitteluvuosien jälkeisille vuosille ajoitettujen hankkeiden aloitukset siirtyvät **osin** eteenpäin **myöhemmille vuosille** erinäisistä syistä (esim. tavoiteasettelun muutokset, kaavoituksen edellyttämät selvitykset, vaadittavat sopimukset ja neuvottelut).

PALM – pitkän aikavälin kaupungin investointien suunnittelua



PALM: palvelut, asuminen, liikenne ja maankäyttö

Tampereen kaupunkikonsernin maankäytön toteuttamisen ja investointien pitkän aikavälin suunnitelma, jonka **aikajänne** on **15 vuotta**.



PALM-suunnitelma tuo näkyväksi kaupungin maankäytön **toteuttamisen päälinjoja**.

PALM on osa talous- ja strategiaprosessia. PALM toimii suunnittelun pohjana ohjaten talousarvion ja taloussuunnitelmakauden investointien valmistelua.

Talousarvion ja taloussuunnitelman investoinneista päätetään **vuosittain** talousarviossa.



PALM-suunnitelmassa tarkastellaan erityisesti infra- ja talonrakennusinvestointeja.

Prosessissa arvioidaan myös **tulorahoituksen** riittävyyttä investointien toteuttamiseen tarkastelujaksolla.

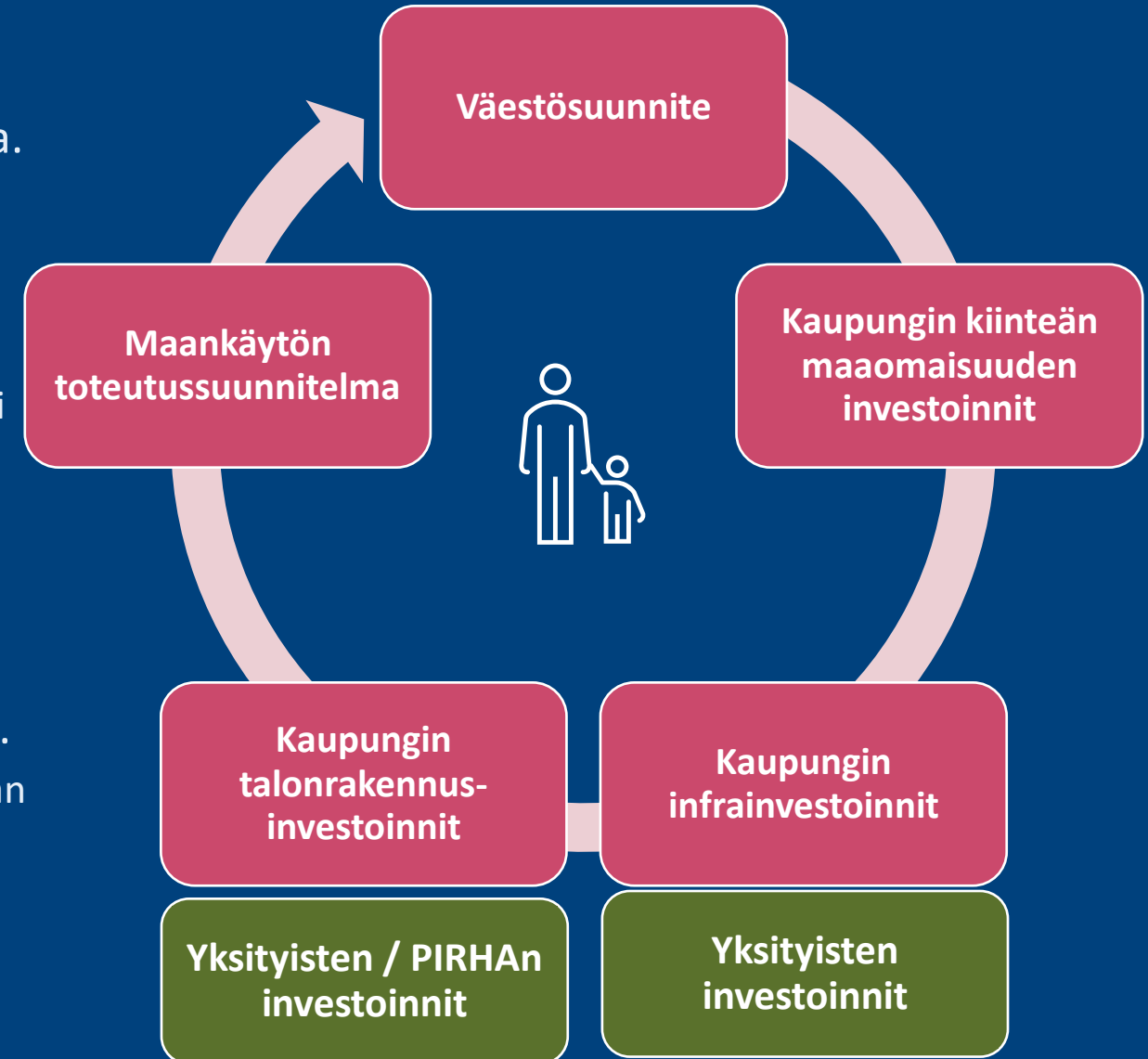


Yleisesti tavoitteena on tehdä **tarkoituksenmukaisia** ja **oikea-aikaisia** ratkaisuja tulevista investoinneista mahdollistaen **tasapainoinen** pitkän tähtäimen kaupungin kehitys.

Samalla tuetaan sosiaalisesti, taloudellisesti ja ekologisesti kestävästä kaupungin rakentamista.

Yhteistyössä pitkän aikavälin suunnittelua

- PALM-työssä **yhteensovitetaan ja ajoitetaan** eri alueiden toteuttamiseksi tarvittavia investointeja.
 - Tämän pohjaksi laaditaan **maankäytön toteutussuunnitelma**.
 - Laadittaessa otetaan huomioon myös kaupungin tavoitteleva väestönkehitys.
 - Maankäytön toteutussuunnitelma puolestaan toimii **väestösuunnitteen** pohjana.
 - Näillä on suora yhteys kaupungin **palveluverkon** (mm. koulut, päiväkodit) sekä **kaupunkiympäristön** (liikenne- ja viherverkko) investointeihin.
- Tavoitteena on tehdä tarkoituksenmukaisia ja oikea-aikaisia ratkaisuja tulevista investoinneista.
 - Tavoitteena on **taloudellinen ja tasapainoinen** pitkän tähtäimen kaupunkirakenteen kehitys.
 - Tärkeää on nähdä ratkaisujen **vaikutukset toiseen toimijaan**.



Väestö



Tampereen väestömäärä on kasvanut viime vuosina ennakoitua enemmän.

Vuoden 2022 lopussa Tampereella oli 249 009 asukasta.

Vuonna 2023 väestönkasvu tulee ylittämään väestösuunnitteessa ennustetun asuntorakentaminen hiipumisesta huolimatta.

Kuluvan vuoden lokakuun lopussa väestönkasvu oli +5 604, mikä on selvästi enemmän kuin viime vuonna vastaavana aikana (+4 150). Lokakuussa asukasluku oli 254 613 asukasta (Tilastokeskus, ennakkoväkiluku).



Koko maan ikäjakaumaan verrattuna Tampereella korostuvat erityisesti 20–30 -vuotiaiden osuudet.

Vastaavasti kouluikäisten ja 50–70 -vuotiaiden osuudet ovat pienempiä koko maan ikäjakaumaan verrattuna.

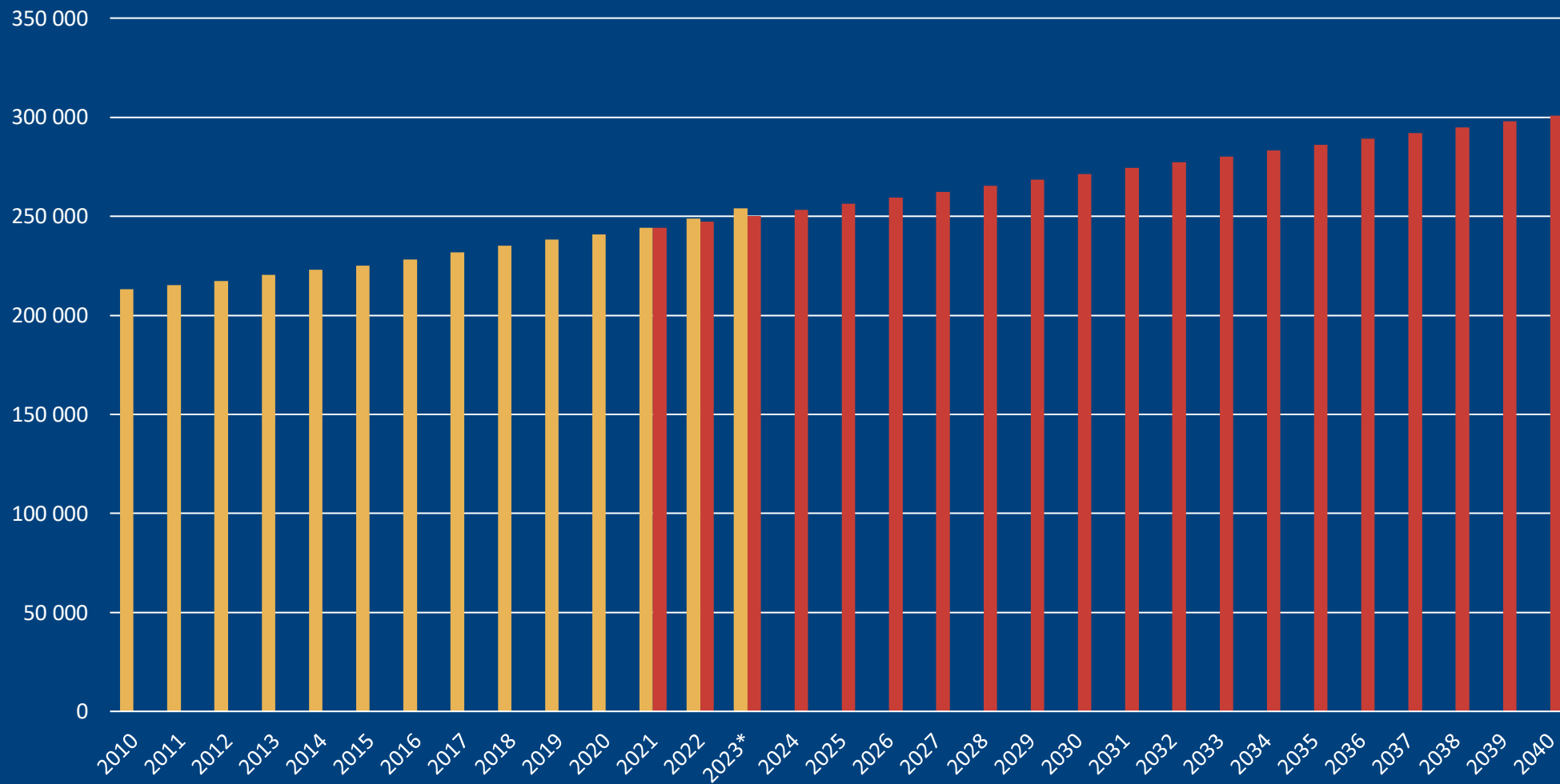
Vuoteen 2040 mennessä Tampereellakin väestö ikääntyy. Erityisesti kaikkein vanhimpien ikäluokkien määrän ennakoidaan nousevan.



Mikäli kasvu jatkuu vastaavan kaltaisena myös tulevina vuosina, saavutetaan 300 000 asukkaan määrä aiemmin kuin Tampereen laatimassa väestösuunnitteessa on ennakoitu.

Viime vuosien voimakkaasta väestönkasvusta huolimatta väestöennusteen mukaan 2030-luvun lopulla kaupungin strategian mukainen noin 3 000 asukkaan vuosittainen kasvutavoite saattaa olla kuitenkin melko hankala saavuttaa.

Väestö



■ Toteutunut asukasluku. ■ Väestösuunnite (laadittu v. 2022).

*2023: ennakkoväkiluku 10/2023.

Väestön-
lisäys
v. 2022:
4 786

Väestön-
lisäys
1-10/2023:
5 604

Väkiluku
10/2023:
254 613

Rakentamisen näkymät



Rakentamisen ennakoitaan koko maassa vähenevän noin 7 % vuonna 2023.

Vähentyminen painottuu erityisesti asuinrakennuksiin. Asuntoaloitusten määräksi ennustetaan koko maassa 23 000 asuntoa.



Tampereella on yhä **valmistunut runsaasti** asuntoja vuonna 2023.

Valmistuneita asuntoja alkuvuodesta oli 3 967 kpl, mikä on hieman **enemmän kuin edellisvuonna** vastaavana ajankohtana (3 892 kpl) (11/2023). Rakenteilla on noin 3 500 asuntoa (09/2023).



Koko maassa **rakennuslupien määrä on vähentynyt** selkeästi, **eivätkä aloitukset välttämättä käynnisty** luvista huolimatta.

Tampereella on toistaiseksi vuonna 2023 myönnetty 2 415 asunnolle rakennuslupa (11/2023). Tampereella rakennuslupia myönnettiin v. 2022 yhteensä 3 038 asunnolle, v. 2021 vastaavasti 5 109 asunnolle.



Yleisesti rakentamisen tuotannon ennustetaan kääntyvän vuonna 2024, mutta sekä kysynnän elpyminen että kustannusten aleneminen ovat edellytys tuotannon kasvulle.

Toimitilarakentamisella nähdään olevan potentiaalia, mutta hankkeiden käynnistymiseen liittyy epävarmuutta. Samalla rakentamisen hintojen nousuvauhti on alkanut tasaantumaan.

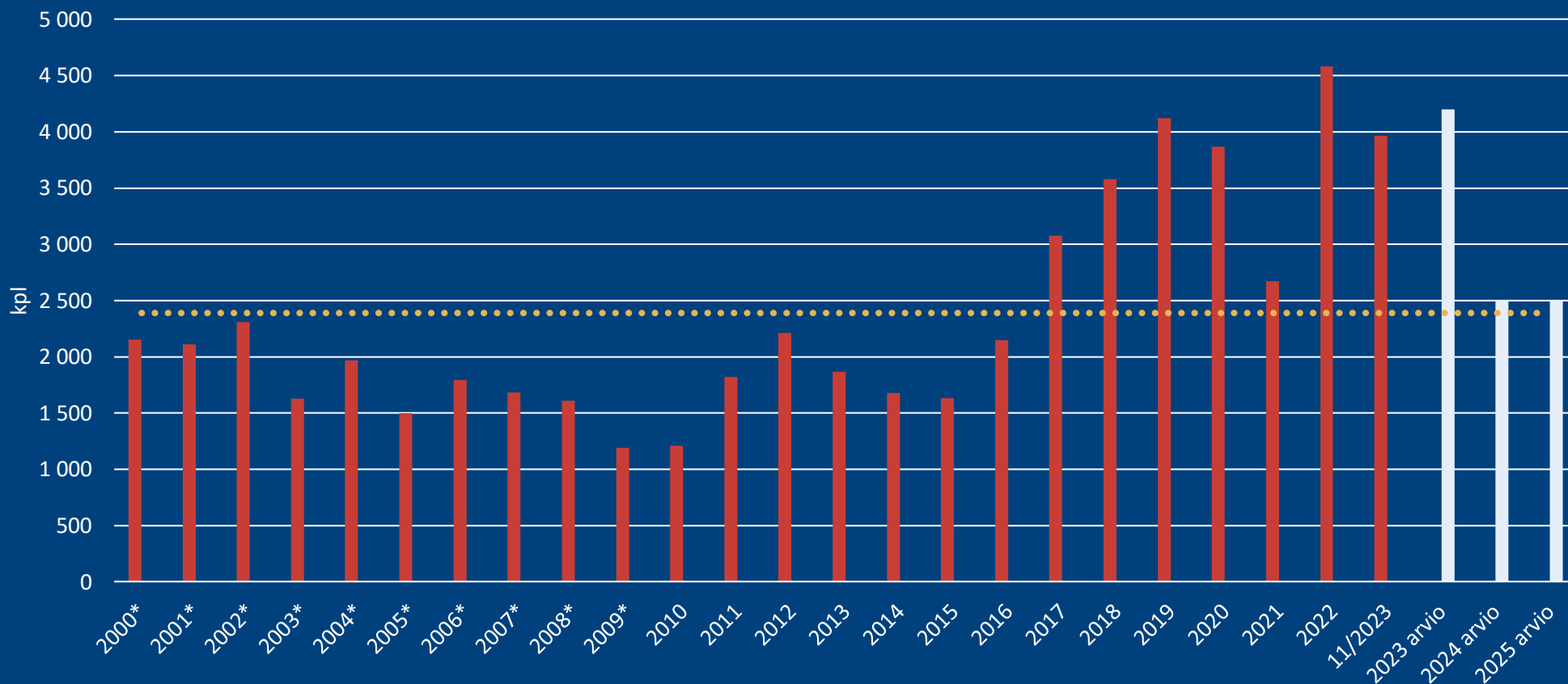


Rakentamisen työllisyys on heikentynyt selvästi.

Tampereella kokonaistyöttömyysaste oli 10,8 %, koko maan työttömyysaste oli 9,4 % (09/2023). Rakennusalan tilanne näkyy työllisyystilanteessa selvästi: suurinta työttömyyden lisääntyminen oli ollut juuri rakennus-, korjaus- ja valmistustyössä.



Asuinrakentaminen



**Valmistuneet
asunnot 2022:**
4 579

**Valmistuneet
asunnot
1-11/2023:**
3 967

**Myönnetyt
rakennusluvut
1-11/2023:**
2 415 asuntoa

■ Valmistuneet asunnot, kpl. ■ Arvio tulevasta asunnoista, kpl. ●●●● Tavoitetaso, kaupungin asunto- ja maapolitiikan linjaukset 2022-2025: 2388 asuntoa.

* Vuosien 2000-2009 luvut eivät sisällä käyttötarkoituksenmuutoksia.

MAANKÄYTÖN TOTEUTTAMINEN



© Tampereen kaupunki, Marko Kallio

Tulevan maankäytön toteuttaminen



Tampereen tavoitteena on toteuttaa pitkäjänteistä ja läpinäkyvää asunto- ja maapolitiikkaa riittävän, monipuolisen, laadukkaan, kohtuuhintaisen ja kestäväen asuntotuotannon edellytysten sekä riittävän tonttitarjonnan varmistamiseksi.

Asunto- ja maapolitiikan linjauksissa pyritään yhteensovittamaan kasvun ja kestävyuden tavoitteita parhaalla mahdollisella tavalla.

Tampereen **asunto- ja maapolitiikan linjaukset** kaudelle 2022–2025 hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 13.6.2022.



Yleisesti kaupungin tavoitteina ovat **yhdyskuntarakenteen kestävyys, asuntotuotannon monipuolistaminen, kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytysten varmistaminen** sekä **segregaatiokehityksen** ehkäiseminen.

Uusien asuinalueiden rinnalla täydennysrakentaminen tarjoaa mahdollisuuden hyödyntää vähän käytettyjä alueita, joskin tärkeää on huomioida merkittävät viheralueet ja luonnontilaiset alueet sekä muut kaavoituksen reunaehdot.

Täydennysrakentamista voi kohdistua sekä yksityisille että kaupungin omistamille maille.



Asemakaavoitusohjelmasta (v. 2024–2027) käy ilmi lähivuosien merkittävimmät uudet suunnitelmat yksityiskohtaisemmin.

Tonttihakuehjelmoinnissa puolestaan määritellään alueet, joilta Tampereen kaupunki luovuttaa kerrostalo-, rivitalo- sekä muita yhtiömuotoisia asuntotontteja lähitulevaisuudessa.

Ohjelmointi perustuu asemakaavoitusohjelmaan sekä arvioituun yhdyskuntarakentamisen aikatauluun luovutettavaksi tarkoitetuilla alueilla.



Asuinalueiden toteuttamisessa on tärkeää huomioida mm. **Hiilineutraali Tampere 2030** -tiekartan toimenpiteitä ja tavoitteita.

Näitä ovat hiilijalan- ja hiilikädenjälkiarviointi, nollaenergiarakentaminen, kestävä ja älykkään rakentamisen teemat, puurakentaminen ja hajautettujen energijärjestelmien pilotointi

Tulevan maankäytön toteuttaminen



Osana PALM-prosessia laadittava maankäytön **toteutussuunnitelma** on hahmotelma siitä, miten kaupungin tavoitellaan rakentuvan.

Pyrkimyksenä on erityisesti saavuttaa **kaupunkistrategian** mukaiset tavoitteet mm. **väestönkasvun** ja tasapainoisen **yhdyskuntarakenteen** osalta.

Asemakaavoitusohjelmasta (v. 2024–2027) käy ilmi merkittävimmät uudet suunnitelmat yksityiskohtaisemmin.



Maankäytön toteutussuunnitelman laatimisessa huomioidaan olemassa yhtäältä **olemassa oleva varanto** ja toisaalta **arvio tulevasta** varannosta.

Olemassa olevaa varantoa ovat myönnetyt **rakennusluvut** ja muut rakentamattomat **tontit** voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti.

Tulevassa varannossa huomioidaan **valmisteilla** olevat **asemakaavat** sekä **yleiskaavojen** mukaisesti **uudet alueet** ja arvioitu **täydennysrakentaminen**.



Tuleva rakentaminen ajoittamista pyritään ennakoimaan pohjaten mm. asemakaavoitusohjelmaan sekä kaupungin viisivuotiseen tontinluovutusohjelmaan.

On huomioitava, että **erityisesti yksityiselle** maalle sijoittuvan rakentamisen ajoituksen osalta on kyseessä **arvio**.

Työpaikkarakentamisen ajoittaminen on myös asuinrakentamista haasteellisempaa kysynnän eri luonteen vuoksi.



Maankäytön toteutuksen ohjelmoinnin lähtökohdaksi on asetettu asunnonrakentamisen osalta keskimäärin 230 000 kem² vuosittain.

Luvut perustuvat mm. **kaupunkistrategiaan**, **asunto- ja maapolitiikan** linjauksiin sekä asuntotarvelaskelmaan.

Maankäytön toteutussuunnitelman kerrosalaneliömetrien tavoiteluvussa on mukana myös muita kuin varsinaisia asumisen ja asuntojen tiloja (varastot, käytävät, jne.).

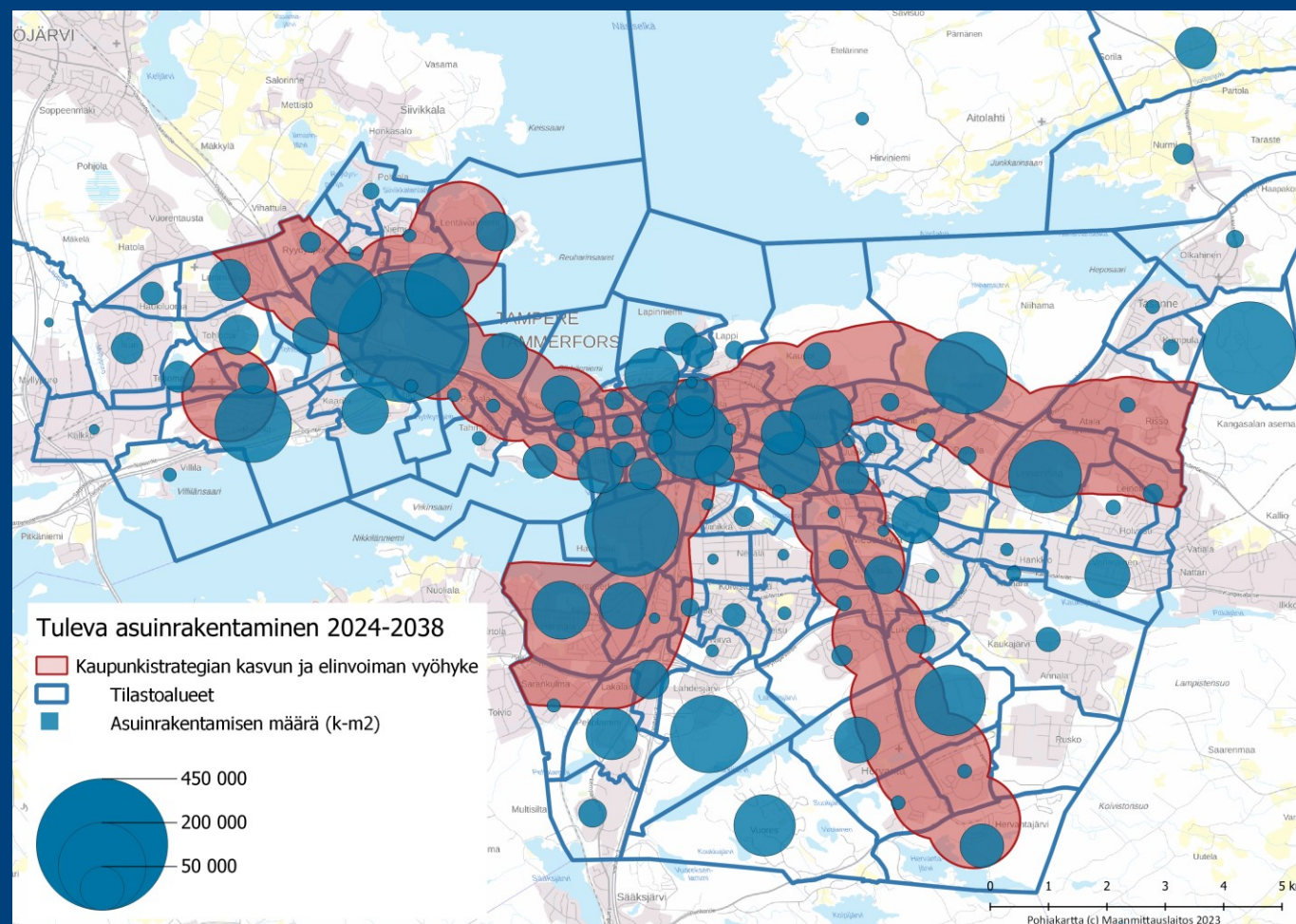


Lyhyellä aikavälillä **ennakoitua suurempaan kasvuun** on mahdollista vastata nykyisen ja tulevan varannon sekä investointien puitteissa.

Mikäli kaupungin kasvu jatkuu useita vuosia nykyisen noin 4 000–5 000 asukkaan kaltaisena, voi olla tarvetta tarkastella **asemakaavoituksen riittävyttä** sekä myös **investointitasoa** niin infran kuin kaupungin palvelurakentamisen osalta.

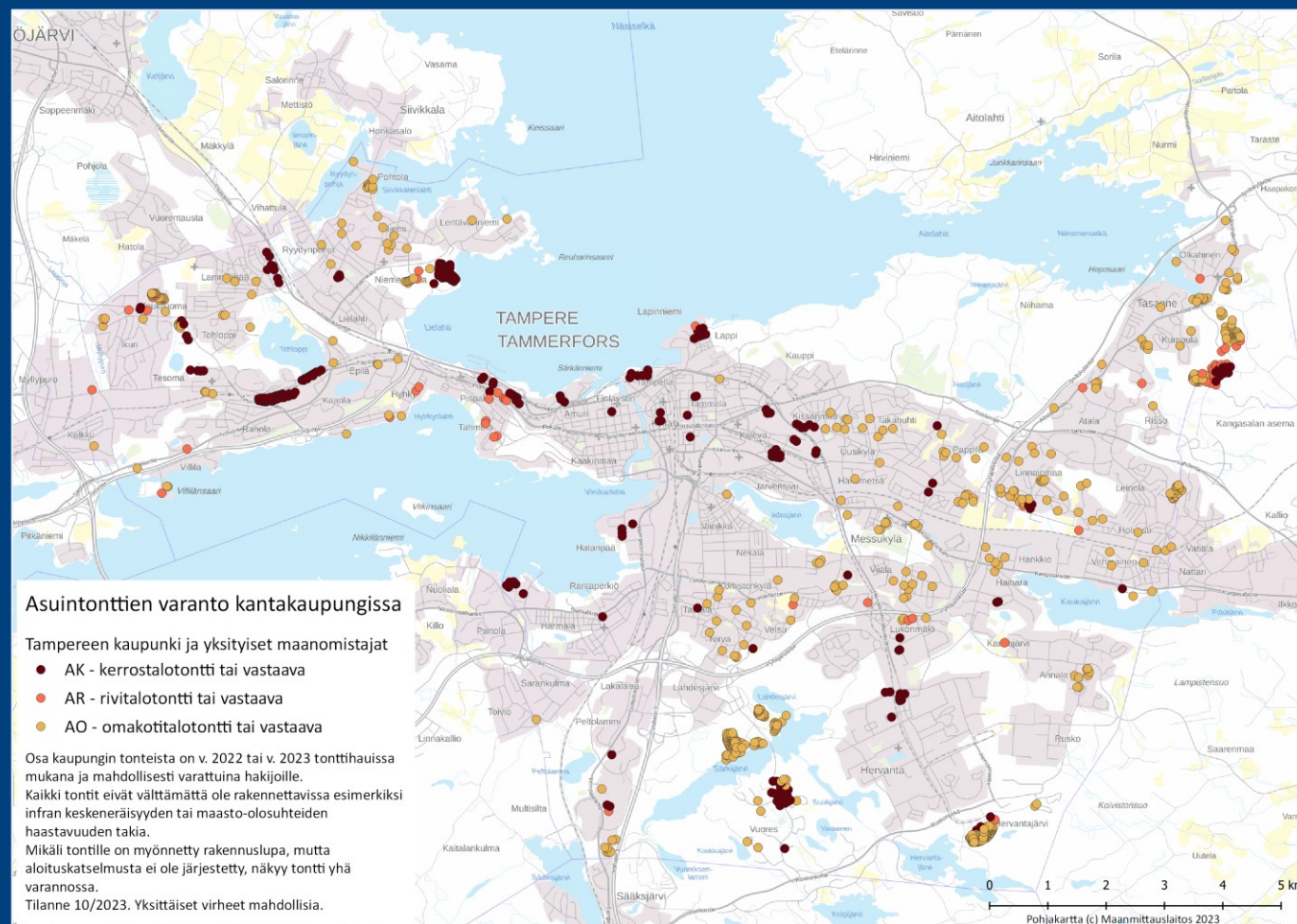
Asuinrakentaminen

- **Käynnissä olevia asuinrakentamisalueita**, joiden rakentuminen jatkuu tulevina vuosina:
 - Hervannan täydennysrakentaminen
 - Kalevan, Kalevanharjun ja Hipposkylän täydennysrakentaminen
 - Koukkuniemi-Lapin täydennysrakentaminen
 - Lamminpään nauhatehdas
 - Niemenranta
 - Ojala
 - Ranta-Tampella
 - Santalahti
- **Suurimmat asumisen uudis- ja täydennysrakentamisalueet** (arvio vuodesta, jolloin uusia asukkaita):
 - Länsi-Tampereen täydennysrakentaminen (v. 2024)
 - Västingimäki (v. 2025)
 - Hiedanranta ja Lielahden täydennysrakentaminen (v. 2025-2026)
 - Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskuksen ydinalue (v. 2025-2026)
 - Särkänniemi-Mustalahti-Onkiniemi (v. 2025-2026)
 - Hakametsä Sport Campus (v. 2025-2027)
 - Peltolampi (v. 2026-2025)
 - Viinikanlahti (v. 2026-2027)
 - Alasjärven länsipuolinen alue (v. 2026-2028)
 - Asemakeskus (v. 2027-2028)
- Oheisella kartalla on osoitettu kyseisten suurempien aluekokonaisuuksien lisäksi olemassa olevat ja arvioidut tulevat rakentamisen kohteet.



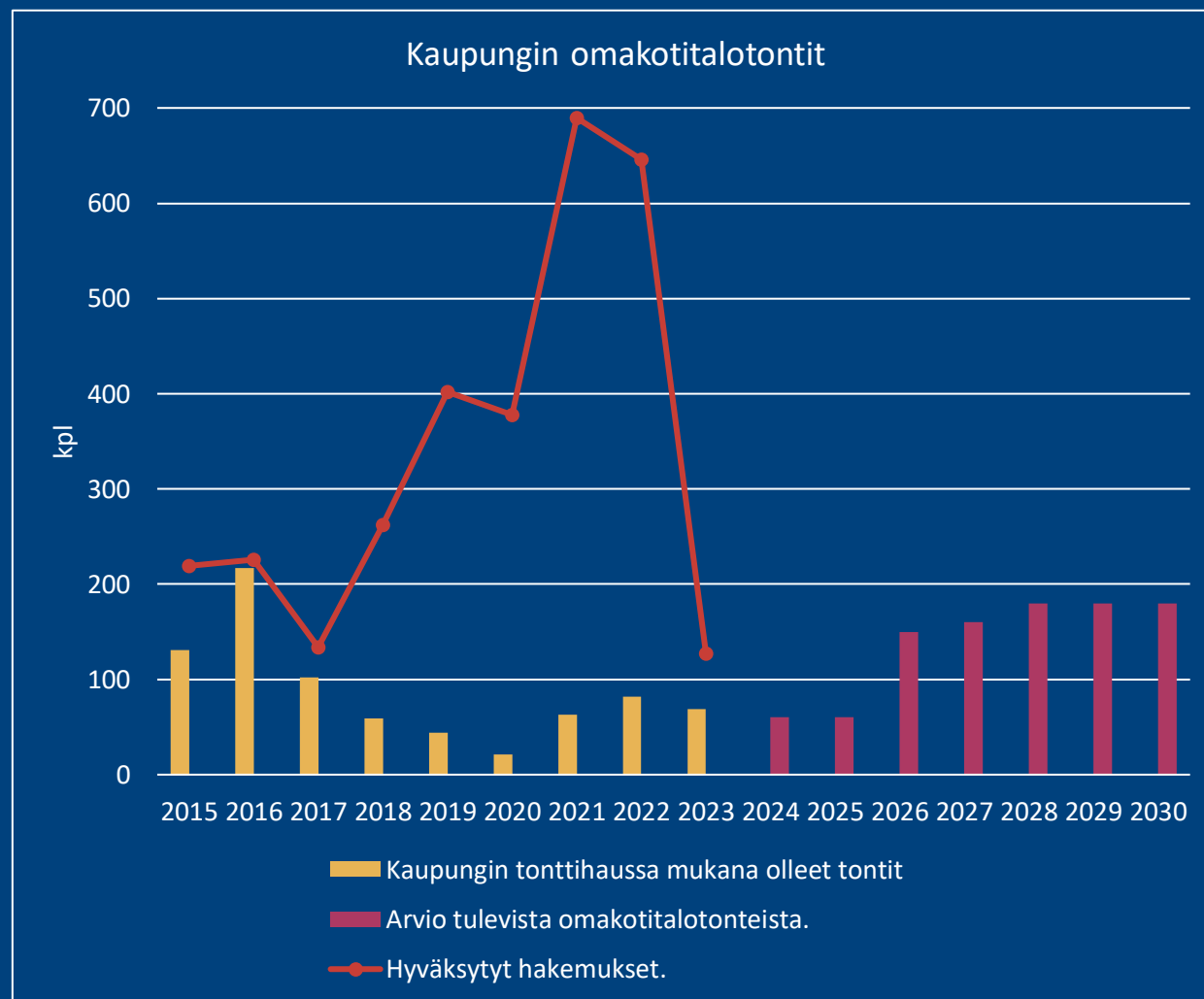
Nykyiset ja tulevat asuintontit

- Tampereen kaupungin väestönkasvu ja rakentaminen ovat olleet ennätyskellisen voimakkaita viime vuosina.
 - Kaupunki luovuttaa tontteja sekä kohtuuhintaiseen tuettuun että vapaarahoitteiseen rakentamiseen.
 - Kohtuuhintaisella rakentamisella tarkoitetaan tässä ARA-vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakentamista sekä kaupunkikonserniin kuuluvien yhtiöiden vastaavaa tuotantoa.
- Tampereen kaupunki tarjoaa haettavaksi pääsääntöisesti kaksi kertaa vuodessa kerrostalo-, rivitalo- sekä muita yhtiömuotoisia asuintontteja ja kerran vuodessa omakotitalotontteja.
 - Vuosien 2023–2027 aikana kaupungin tavoitteena on asettaa haettavaksi vuosittain noin 100 000 k-m² asuinrakennusoikeutta yhtiömuotoiseen rakentamiseen.
 - Yhtiömuotoisesta 30 % luovutetaan kohtuuhintaiseen rakentamiseen.
- Rakennuttajille ja rakennusliikkeille on varattuna yhteensä n. 130 000 k-m² (tilanne 10/2023)
 - Kohtuuhintaiseen vuokra-asumiseen 22 000 k-m²
 - Asumisoikeusasumiseen 8 500 k-m²
 - Vapaarahoitteiseen asumiseen 100 000 k-m²
- Kaupungin tonttien lisäksi on lukuisia yksityisten tahojen omistamia rakentamattomia asuintontteja.
 - Korotetun kiinteistöveron piiriin kuuluu kaikkiaan runsaat yksityisomisteista 200 tonttia.



Pientalorakentaminen

- Arvio merkittävimmistä kaupungin pientalotonttien määristä voimassa olevista ja valmisteilla olevista asemakaavoista (arvio vuosista, jolloin tontit mahdollisesti mukana tonttihaussa).
 - Kämenniemi 23 kpl (osa jatkuvassa haussa, osa vuosihauissa mukana)
 - Ikurin taimisto 6 kpl (v. 2024)
 - Västinginmäki 70 kpl (v. 2024-2025)
 - Peltolampi* 20 kpl (v. 2024-2025)
 - Ojala II-IV* 550-800 kpl (v. 2026-2030)
 - Nurmi-Sorila* 200-300 kpl (v. 2026-2030)
 - Vuores* 10-20 kpl (v. 2027-2028)
- Osassa kohteista(*) asemakaavoitus on yhä kesken, joten tonttien määrä ja hakuakataulu ovat vasta alustavia arvioita.
- On todennäköistä, että valmisteluun tulee myöhemmin asemakaavoja, joissa muodostuu pientalotontteja.
- Täydennysrakentamista halutaan lisäksi edistää laajasti eri puolilla kaupunkia.
 - Erityisesti pientalojen täydennysrakentamiskohteet voivat toimia myös segregaaion ennaltaehkäisyssä.



Yritysalueet

- Tampereen kaupungilla on runsaasti yritystonttivaihtoehtoja eri puolilta kasvavaa kaupunkia erityyppisissä ympäristöissä – niin erillisillä yritysalueilla kuin tiiviimmin kaupunkirakenteen joukossa.
 - Kaupungin omistamien alueiden lisäksi yksityisillä on kaavoitettuja, mutta vielä rakentumattomia työpaikka- ja toimitila-alueita omistuksessaan.
- Asemakaavoitusohjelman (2024-2028) tavoitteena on kaavoittaa noin 550 000 kem² työpaikka- ja toimitilarakentamista 5 vuoden aikana. Näistä osa sijoittuu kaupungin maalle, osa taas yksityiselle maalle.
 - Voimassa olevien asemakaavojen mukainen työpaikka- ja toimitila-alueiden tonttivaranto riittää laskennallisesti noin 20 vuodeksi, mutta osa kaavoista vaatii päivittämistä.
- Kaupungilla on lisäksi valmius ja halu vastata yritysten uusiinkin tarpeisiin. Tällöin pyritään löytämään yritykselle parhaiten soveltuva ratkaisu sijoittumispaikaksi.
- On nähtävissä, että ns. sekoittuneiden toimintojen alueet ovat jatkossa entistä merkittävämmässä roolissa yritystoiminnan kohdealueina.
 - Lisäksi viimeiset vuodet ovat tuoneet entistä näkyvämmäksi työnteen tapojen murroksen, mikä saattaa aiheuttaa muutoksia myös yritysten sijoittumis- ja toimitilapäätöksissä.



PALM-INVESTOINNIT



© Visit Tampere / Tampereen kaupunki, Laura Vanzo

PALM- ja ns. perusinvestoinnit

PALM

Tonttimaan hankinta ja esirakentaminen
(johtosiirrot, pilaantuneiden maiden puhdistus):
asunto- ja kiinteistölautakunta (AKILA)

Uudiskohteiden
perusinfrastruktuurin
toteuttaminen:
yhdyskuntalautakunta (YLA)

Talonrakennusinvestoinnit:
asunto- ja kiinteistö-
lautakunta (AKILA)

Perusparantaminen, satamat ja muu liikenneympäristön
kehittäminen:
yhdyskuntalautakunta (YLA)

Muut luokittelemattomat investoinnit*:
useita lautakuntia

Perus-
investoinnit

* mm. suunnittelua, pieninvestointeja, koneita, kalustoa ja kiinteitä rakenteita ja laitteita, ensikertaista kalustamista mm. toisen asteen koulutukseen, kouluihin ja päiväkoteihin, liikelaitosten investoinnit, ICT-investoinnit, sijoitukset

PALM-investoinnit



PALM-työssä keskitytään maankäytön uudis- ja täydennyskohteiden sekä talonrakennushankkeiden ajoituksen ennakointiin.

PALM-investointien lisäksi raportin lopussa on esitetty kaupunkikonsernin kokonaisinvestointitaso.



PALM-investointeihin kuuluu myös liikennehankkeita, jotka edellyttävät valtion investointipäätöksiä.

Nämä hankkeet on tarkemmin eritelty esi- ja infrarakentamisen osuudessa. Kyseisten hankkeiden aikataulutukseen vaikuttavat siis myös valtion investointipäätökset.



Infra- ja talonrakentamisen kustannukset ovat nousseet suhdannetilanteen vuoksi.

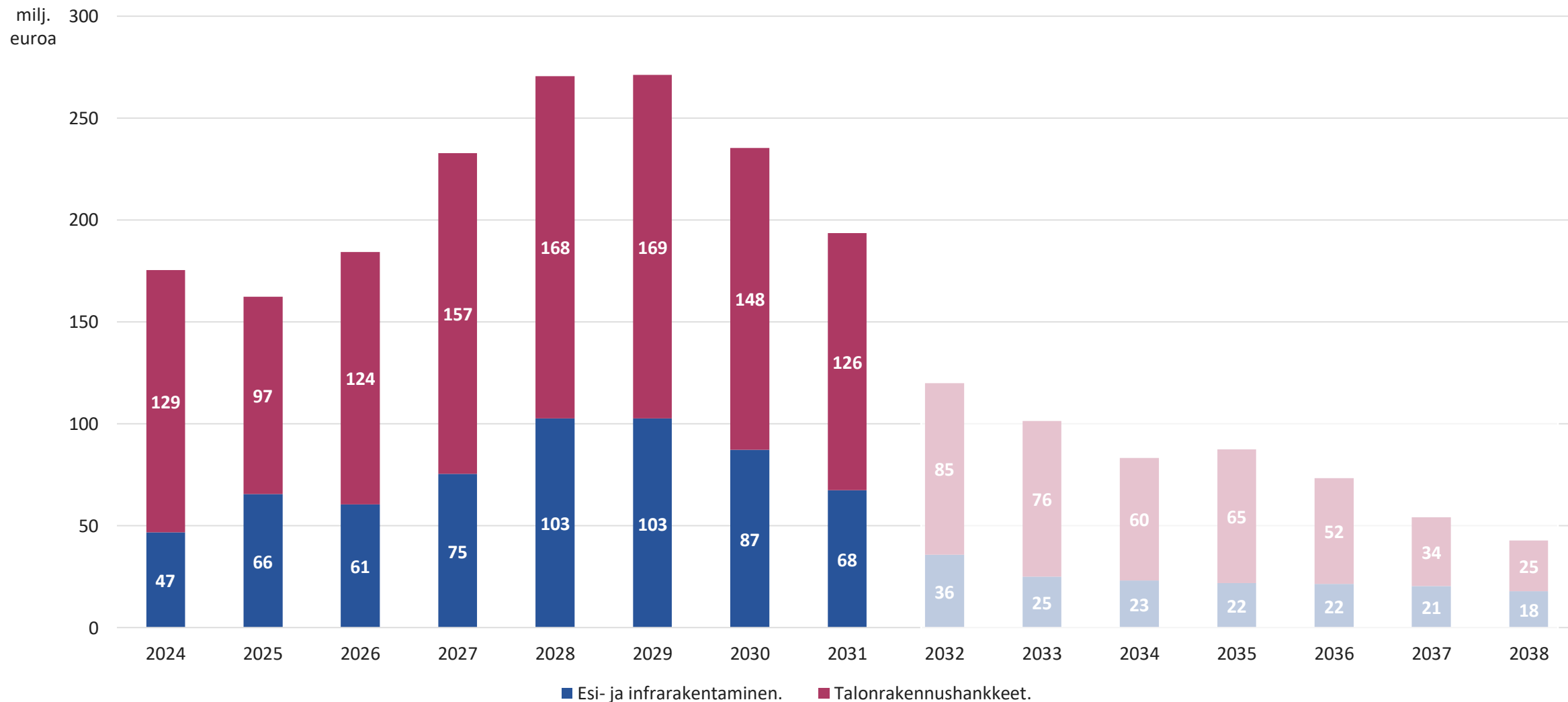
Syyskuussa 2023 rakennuskustannukset olivat nousseet 1,9 % vuodentakaisesta. Pitkällä aikavälillä rakennuskustannukset ovat nousseet vieläkin enemmän, joskin kokonaisindeksi oli laskenut -0,1 % edellisestä kuukaudesta.



Aiempien vuosien suunnitelmien tapaan heti talousarvio- ja **taloussuunnitteluvuosien jälkeisille vuosille on ajoitettuna** useita hankkeita.

On kuitenkin todennäköistä, että **osa** näistä **hankkeista siirtyy myöhemmäksi**. Talonrakennushankkeiden suunnittelua voidaan yleensä ennakoida paremmin, mutta maankäytön suunnittelussa on enemmän aikatauluun vaikuttavia ulkoisia tekijöitä (mm. neuvottelut eri osapuolen kesken, tarvittavat selvitykset).

PALM-investointitarpeet



Kaupungin yhdyskuntarakentaminen



© Visit Tampere, Laura Vanzo

Yhdyskuntarakentamisen suunnittelu



Kaupungin kasvu edellyttää riittävää ja oikea-aikaista panostusta maanhankintaan, suunnitteluun ja toteuttamiseen.

Yhdyskuntarakentamisen näkökulmasta on huolehdittava maanhankinnasta, kaavoituksesta, maan rakentamiskelpoiseksi saattamisesta ja infrastruktuurin toteuttamisesta.

Tällöin uusille ja nykyisille asukkaille sekä yrityksille voidaan tarjota houkuttelevia uusia asumisvaihtoehtoja sekä työpaikka-alueita.



PALM-työssä on tulevien vuosien osalta ajoitettu ja yhteensovitettu kaupungin eri toimialojen yhdyskuntatekniikan ja muun rakentamisen ajankohtaa.

Tällä pyritään mahdollistamaan taloudellisesti ja yhdyskuntarakenteellisesti toimiva ja tasapainoisesti kasvava kaupunki, jolloin voidaan vähentää myös nykyisiä kaupunkilaisia haittaavia toimia.



Uusien asunto- ja työpaikka-alueiden edellytyksenä on kaavoituksen eteneminen sekä tonttien luovuttaminen vallitsevan asunto- ja maapolitiikan puitteissa.

Tätä ohjelmoidaan vuosittain mm. asemakaavoitusohjelmassa sekä tonttihakuehjelmoinnissa.



Yhdyskuntarakentamisen uusien alueiden investointeja arvioitu **uusimpaan suunnittelutietoon** perustuen.

Pidemmälle aikavälille sijoittuvien kohteiden investointikustannuksia **ei** kaikilta osin pystytty vielä **tietämään**.

Osa kustannuksiin vaikuttavista tekijöistä hahmottuu vasta myöhemmin suunnittelun edetessä.



Investointisuunnitelmassa on havaittavissa heti **taloussuunnitelmavuosien jälkeen suunnitelmavuosia** korkeampi investointitaso. Aiempien vuosien tapaan on kuitenkin todennäköistä, että näille talousarvio- ja taloussuunnitteluvuosien jälkeisille vuosille ajoitettujen hankkeiden aloitukset siirtyvät aina **joiltain osin** eteenpäin **myöhemmille vuosille**.

Epävarmuustekijöitä suunnittelussa



Maankäytön toteuttamiseen liittyy aina lukuisia epävarmuustekijöitä.

Esimerkiksi **kaavoituksen, päätöksenteon** tai **rakentamisen aikana** voi tulla esiin seikkoja, jotka vaikuttavat tulevan alueen **kerrosalaneliömetrimäärään** ja siten asukasmäärään tai alueen **rakentumisen ajankohtaan**.



Osassa kohteista **kustannusarviot** ovat vasta alustavia ja tarkentuvat asemakaavoituksen ja toteutussuunnittelun edetessä.

Eryteisesti suunnittelun alkuvaiheessa olevilla sekä uusilla että täydentyvillä alueilla kustannusarvioita on **tarve tarkentaa** suunnittelun edetessä.



Kaupunki pystyy **omistamallaan** alueilla mm. tontinluovutuksen ajankohdalla ja -ehdoilla vaikuttamaan alueiden rakentumisajankohtaan, mutta yksityisten omistamilla alueilla tähän on vaikeampi vaikuttaa.

Tiettyjen alueiden toteuttamisajankohdan tai toteutumisnopeuden hidastuminen **ei välttämättä pitkällä aikavälillä** vaikuta koko kaupungin kasvuun, sillä todennäköisesti jokin toinen alue rakentuu hieman nopeammin. Vastaavasti rakentumisen lähtiessä käyntiin ripeästi, on mahdollista, että kyseinen alue rakentuu ennakoitua nopeammin jonkin muun alueen rakentamisen todennäköisesti hidastuessa.

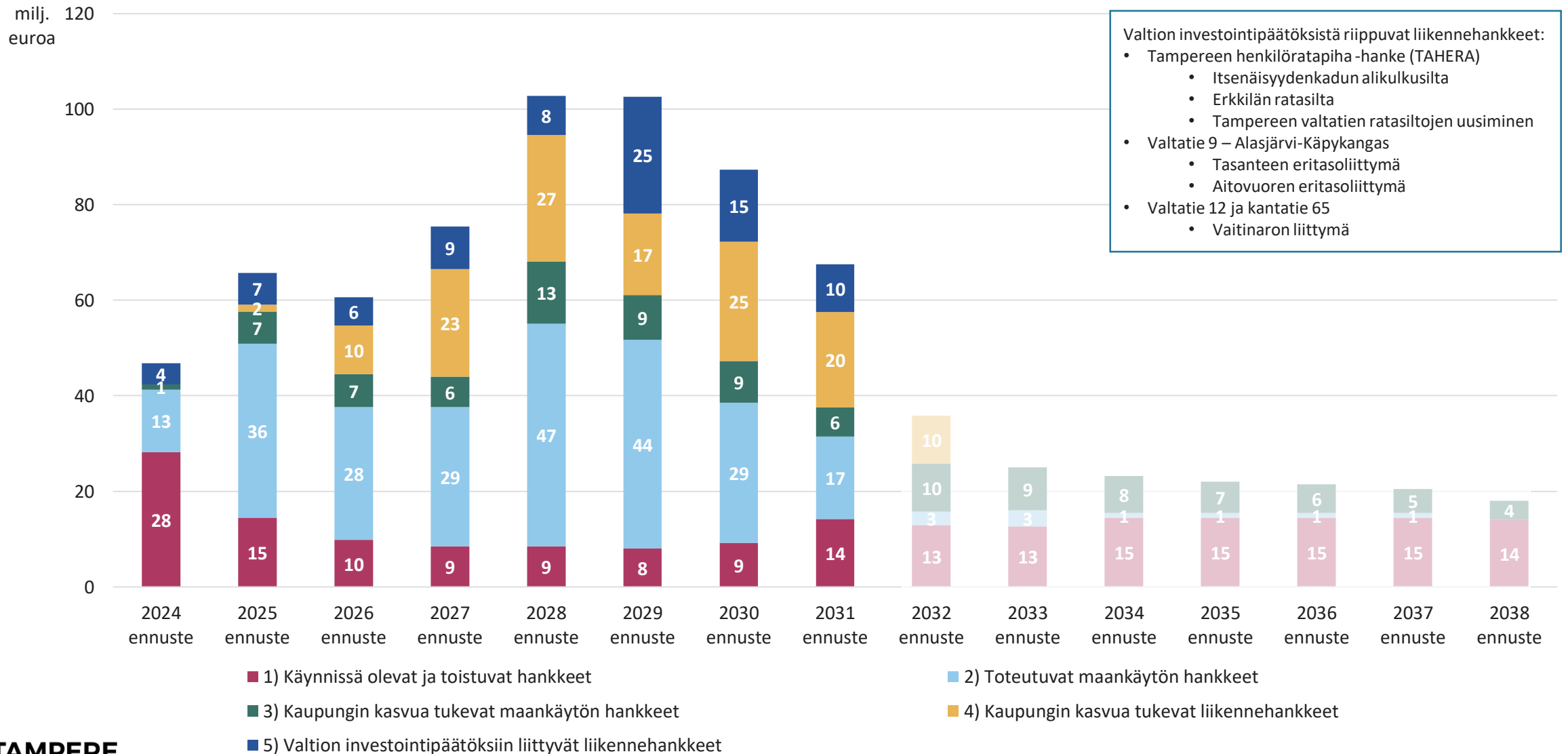


Palveluverkon ja talonrakennushankkeiden näkökulmasta muutos puolestaan voi olla **huomattava**, mikäli jokin alue rakentuu nopeammin toisten alueiden rakentuessa hitaammin.

Tällöin **palvelutarve** rakentuvalla alueella **voi lisääntyä** ennakoitua nopeammin tai hitaammin.

Tärkeää onkin palvelurakentamisessa luoda muuntojoustavia ja ajattomia ratkaisuja, jotka vastaavat mahdollisimman hyvin erilaisiin tarpeisiin.

Esi- ja infrarakentamisen investointitarpeet



Liikennehankkeet PALM-kaudella

Kaupungin kasvua tukevat liikennehankkeet

- Hakametsän kevyen liikenteen sillat (arvio v. 2026-2028)
- Teiskontien kehittäminen (arvio v. 2026-2030)
 - Teiskontien ja Kekkosentien liittymä
- Keskustan ajoyhteydet
 - Viinikankadun ajoyhteys ja muut ensivaiheen yhteydet (arvio v. 2026-2030)
 - Näsikallion eritasoliittymä (arvio 2030-luku)
- Yrittäjänkadun alikulkusilta

Valtion investointipäätöksiin liittyvät liikennehankkeet

- Tampereen henkilöratapiha -hanke (TAHERA) (arvio v. 2024-2030)
 - Itsenäisyydenkadun alikulkusilta, Viinikanojan alikulkusilta
 - Erkkilänsilta, Ratapihankadun silta
 - Tampereen valtatie ratasiltojen uusiminen
- Valtatie 9 – Alasjärvi-Käpykangas (arvio v. 2026-2030)
 - Tasanteen eritasoliittymä
 - Aitovuoren eritasoliittymä
- Valtatie 12 ja kantatie 65 (arvio v. 2026-2030)
 - Vaitinaron eritasoliittymä

Maankäyttöön liittyvät tuotot



Kaupunki saa rakentamisesta **suoraan** ja **välillisesti** tuottoa.

Kaupungille tulee suoraan tuottoa esimerkiksi vuokratuloina, myyntituloina tai sopimusten myötä. Välillisesti kaupunki saa tuottoa esimerkiksi verotuloina.

Suorat tuotot voidaan melko hyvin arvioida kaavoituksen ja muun suunnittelun edettyä riittävän pitkälle.

Välilliset tuotot nähdään todellisuudessa vasta hankkeen valmistuttua, ja ne ovat luonteeltaan suoria tuottoja spekulatiivisempia.



Suoraa vertailua kohteiden kustannusten ja tuottojen välillä ei ole aina yksiselitteistä tehdä.

Tuotot yleensä ajoittuvat pidemmälle aikavälille kuin investointikustannukset.

Investointikustannukset puolestaan jakautuvat useille toimialoille ja toisinaan laajemmille alueille. Tai vastaavasti kyseisen alueen investoinnit (esim. liittymät) palvelevat laajempaa aluetta.

Suora tuotto kaupungille



Täydennysrakentaminen (yksityinen maanomistus tai kaupungin maanomistus)

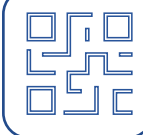
- Kohteet sijoittuvat yleisesti olemassa olevan infrastruktuurin ja palveluiden pariin.
- Kustannuksia nostavat esimerkiksi pilaantuneiden maiden kunnostus, merkittävät johtosiirrot tai purkukulut.
- Kun kohteet sijoittuvat yksityisten omistamille alueille, tuovat kertaluonteisia merkittäviä tuloja kaupungille esim. maankäyttösopimusten myötä.



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 alueille 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.

Välillinen tuotto kaupungille



Työllisyysvaikutukset

- Työpaikat rakentamisen aikana ja hankkeen mahdollistamina.
- Uusien alueelle sijoittuvien palveluiden ja yritysten tuotot, esim. matkailu- ja majoitustuotot hankkeen valmistuttua



Verotulot

- Kunnallisverot, kiinteistöverot ja osa yhteisöverotuloista

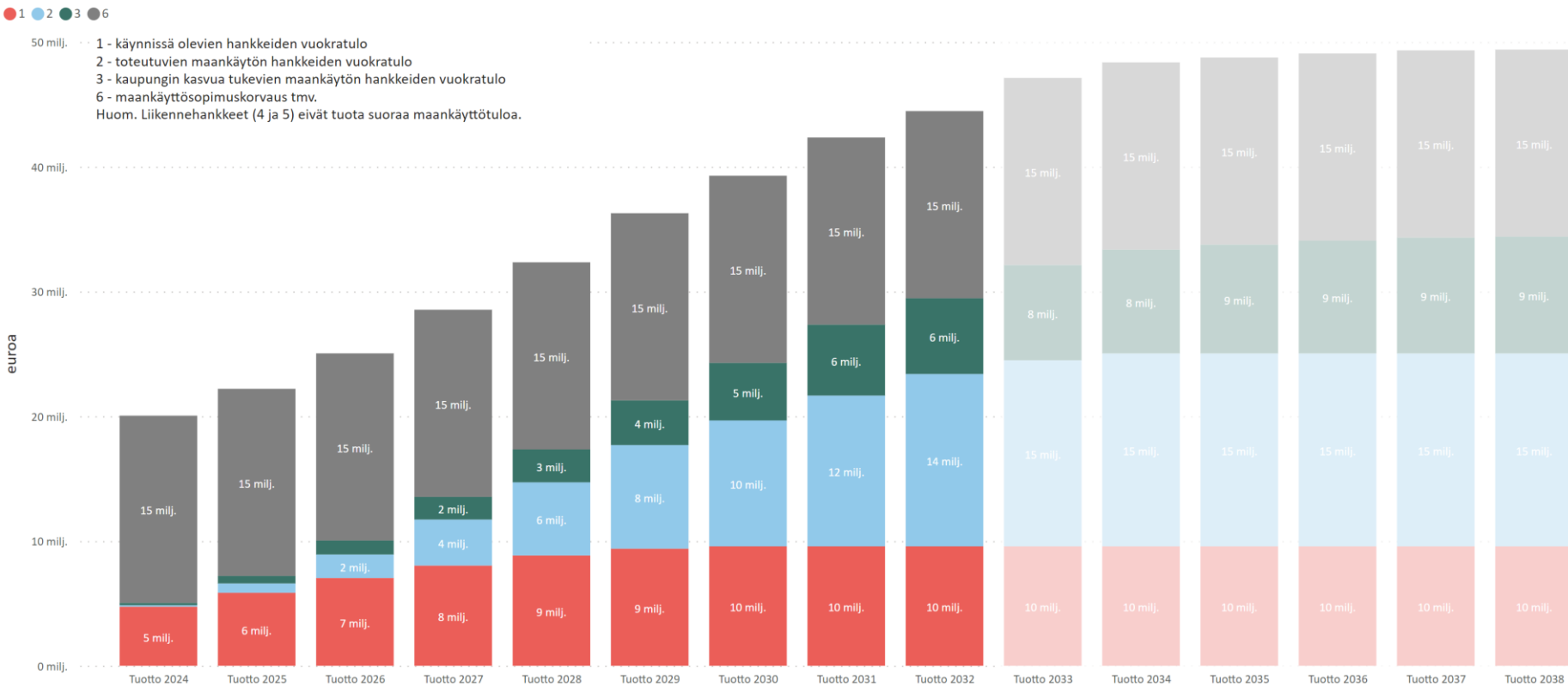


Muut, esim.

- Maa-alueiden arvonlisäys
- Matkailun vetovoiman lisääntyminen ja siten matkailun tulojen lisääntyminen

Asuinalueiden maankäyttötulo kaupungille

Eri investointityyppien perusteella saatava maankäyttötulo



- Vuokratulot arvioitu **suunnitteilla olevien asuinalueiden** osalta. Alueiden tuottoa laskiessa käytetty alueiden tuotto-odotukselle keskiarvoja, mutta lopulliset luvut saattavat vaihdella.
- Laskelmassa on oletettu että kaikki **tontit vuokrataan**. On kuitenkin mahdollista, että yksittäisiä tontteja myydään. Tonttien myynti nostaa kyseisen vuoden vuosituottoa, mutta vastaavasti laskee pitkän aikavälin vuokratuloa.
- **ARA-rakentaminen** laskee maanvuokratuloa. Tämän takia on arvioitu, että vuosituotto alueilla on enintään 90 % täydestä vuosituotosta.
- Asuinalueiden vuokratulon lisäksi saadaan esimerkiksi **yritys- ja palvelutuotannon maanvuokratuloja**, mutta niiden ajoittumisen ennakointi on haastavampaa.
- Vuokratulot on laskettu vuoden 2023 tasossa.
- **Maankäyttösopimuskorvauksissa** käytetty viime vuosien **keskiarvoa**, mutta vuosituotto saattaa vaihdella vuosittain merkittävästikin.
- Osa sopimuskorvauksista voi toteutua myös **maanluovutuksina**, jotka puolestaan tuloutuvat lopulta vuokratuloina tai myynteinä.

Kaupungin talonrakennusinvestoinnit



Talonrakennusinvestointien suunnittelu



Suuri osa kaikista PALM-investoinneista kohdistuu kaupungin **palveluverkon** edellyttämiin **talonrakennusinvestointeihin**: uudis- ja lisärakentamiseen sekä perusparantamishankkeisiin.

Talonrakennushankkeissa erityisesti vuosina 2024–2026 painottuu perusparantaminen.

Palveluverkkoa suunniteltaessa ja arvioitaessa huomioidaan valitun palvelumallin tuomat erilaiset mahdollisuudet talonrakennushankkeiden toteuttamismuodoille.



Talonrakennushankkeiden suunnitteluun liittyy aina **epävarmuustekijöitä**, joita pyritään ennakoimaan mahdollisimman hyvin.

Nämä voivat liittyä esimerkiksi **tavoitteenasettelussa** tapahtuviin muutoksiin, mahdollisen **asemakaavoituksen** etenemiseen, tarvittaviin **sopimuksiin** ja päätöksiin, **kustannusarvion** muutoksiin tai **lupakäsittelyyn**.



Mikäli tulevien vuosien **talousarvion investointitaso** ei vastaa arvioituja investointitarpeita, joudutaan pohtimaan esimerkiksi, siirretäänkö joidenkin kohteiden toteutusta myöhemmäksi.

Valinta tulisi tällöin tehdä ensisijaisesti uudisrakennusten osalta ja siten, että lakisääteisten palveluiden turvallinen toteuttaminen ei vaarannu.

Eryisesti sisäilmariskikohteiden (perusparannushankkeiden) siirtäminen eteenpäin tuottaa lisäkustannuksia mm. väistötilojen hankkimisen vuoksi.



Yleisesti pyritään **vastaamaan kustannusten nousupaineisiin** eri keinoin.

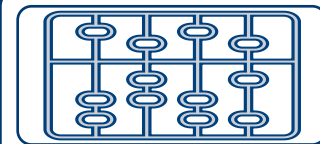
Hyvällä suunnittelulla (ml. tilaohjelmien tarkastelu).

Hankkeiden kokonaisuuden hallinnalla huomioiden väistötilojen ketjutus, mikä sitoo toteutusjärjestystä ja aikatauluja.

Oikea-aikaisilla tarjouspyynnöillä/markkinavuoropuhelulla.

Palveluverkkotarkastelut

- Kaupungin palveluverkkoa kehitetään yhteistyössä tilojen käyttäjien kanssa.
- Palveluverkkotarkastelut toimivat osaltaan pohjana talonrakennushankkeiden kokonaiskuvalle ja aikataulutuksen suunnittelulle.
- Investointien tarkempi suunnittelu tuleville neljälle vuodelle tehdään vuosittain osana talousarvio- ja taloussuunnitteluprosessia.



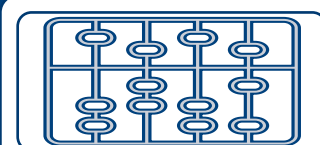
Varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen palveluverkkosuunnitelma

- sivistys- ja kulttuurilautakunta 25.10.2018, § 144-§ 150.



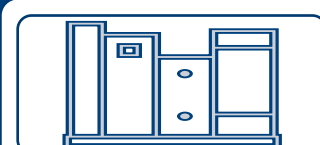
Kirjastoverkkosuunnitelma 2020–2030

- sivistys ja kulttuurilautakunta 19.12.2019.



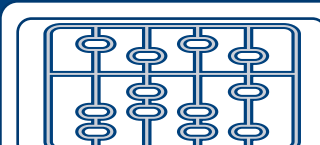
Nuorisopalvelujen palveluverkkosuunnitelma 2021–2035

- sivistys ja kulttuurilautakunta 26.8.2021, § 116.



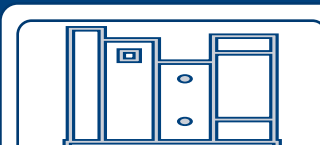
Liikunnan palveluverkkosuunnitelma vuosille 2022–2035

- sivistys- ja kulttuurilautakunta 14.6.2022, § 109.



Lukiokoulutuksen palveluverkkoselvitys

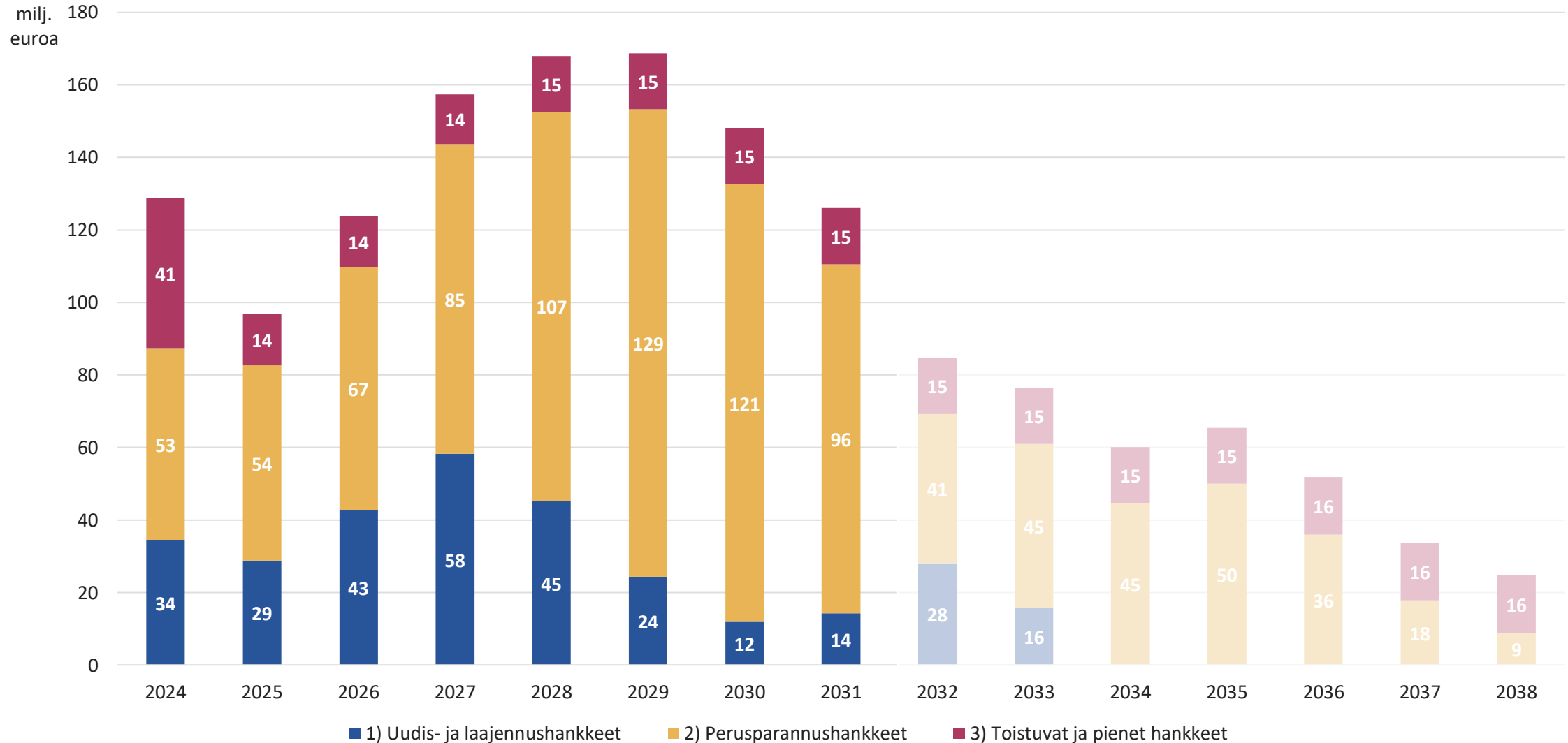
- elinvoima- ja osaamislautakunta 7.6.2023 § 154.



Kulttuurin palveluverkkosuunnitelma (sis. kirjastot)

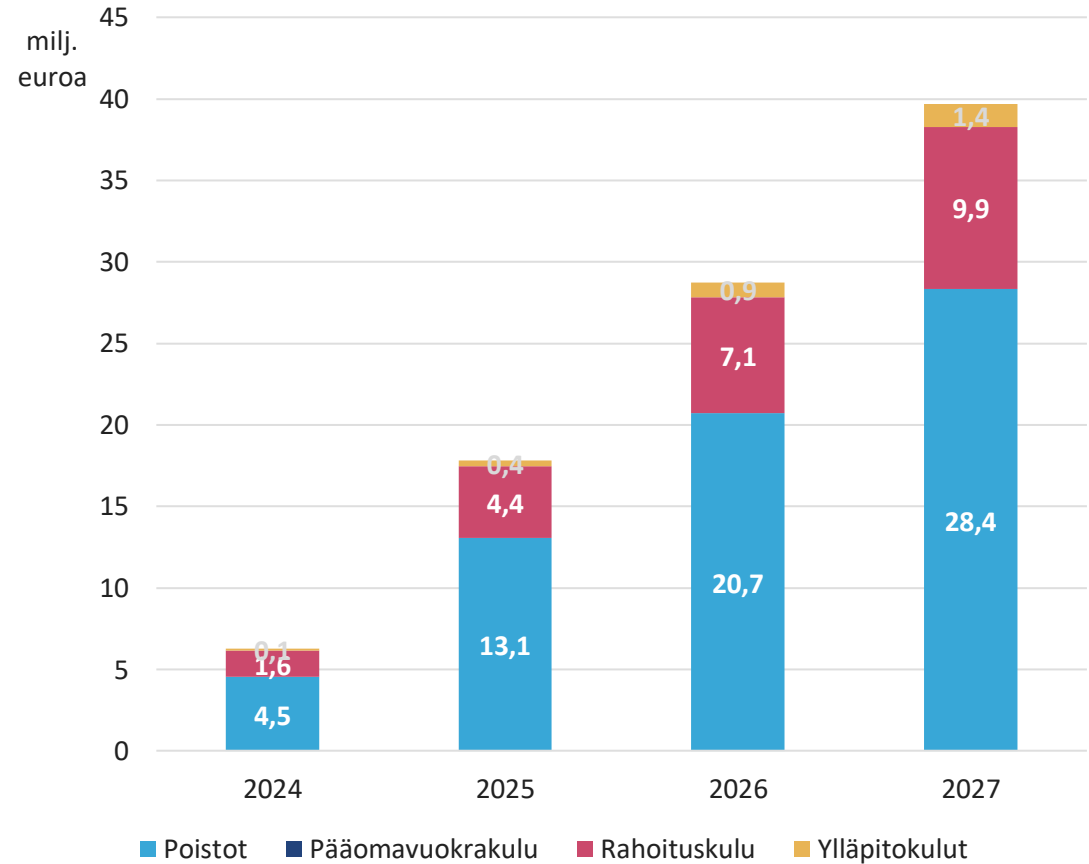
- kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta käsittelee 29.11.2023.

Talonrakennusinvestointitarpeet



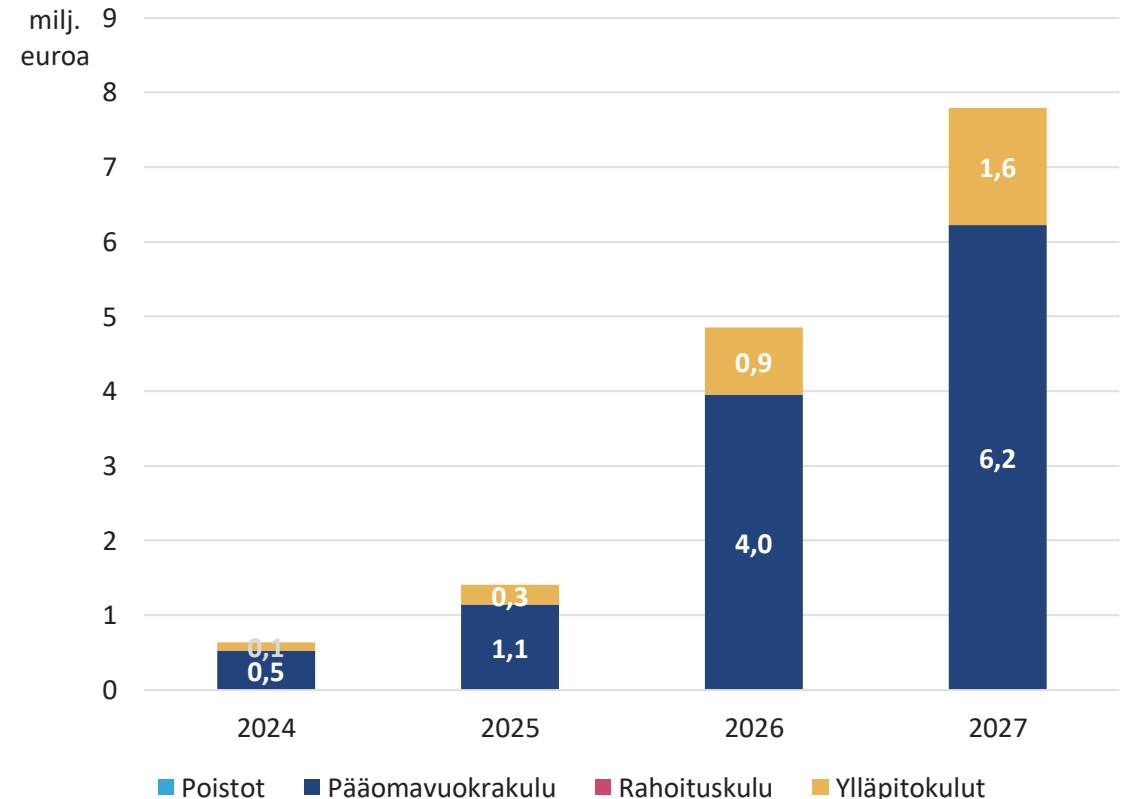
Talonrakennushankkeiden käyttötalousvaikutus

- Uusista talonrakennusinvestoinneista muodostuu **valmistumisen jälkeen käyttötalousvaikutuksia**.
 - Palvelukäytöstä poistuvat kiinteistöt pienentävät käyttötalousvaikutuksia.
- Oheisessa kuvaajassa on esitettyä vuosina 2024-2027 valmistuvien kaupungin investointihankkeiden (ei leasing, vuokraus tai muu rahoitusmalli) **laskennalliset käyttötalousvaikutukset**.
 - Käyttötalousvaikutus on laskettu niille hankkeille, joiden kokonaiskustannusarvio ja valmistumisvuosi on määritelty.
 - Kuvaajassa on kyseisenä vuonna maksettavat käyttötalouskustannukset.
 - Esimerkiksi vuoden 2026 käyttötalousvaikutuskustannuksessa on vuosina 2024-2025 valmistuneiden kohteiden kustannukset ja vuonna 2026 valmistuvien kohteiden kustannukset.
- Laskennassa käytetyt **oletukset** ja muut huomiot
 - Poistot:
 - 30 vuotta uudisrakennuksille tai isoille perusparannushankkeille.
 - 10 vuotta pienemmille (alle 1 M€) peruskorjaushankkeille.
 - Ensikertaisessa kalustuksessa poistoaika 3 v.
 - Rahoituskulut:
 - 2,7 %*kokonaiskustannusta vastaava pääomakustannus.
 - Ylläpitokulut (kiinteistönhoito ja kunnossapito yhteensä)
 - Lasketaan neliöiden perusteella (4,5€/htm²)



Talonrakennushankkeiden käyttötalousvaikutus

- Investointisuunnitelmassa on myös talonrakennushankkeita, joiden toteutusmalliksi on suunniteltu **leasing, vuokraus tai muu rahoitusmalli.**
- Oheisessa kuvaajassa on esitettyinä vuosina 2024-2027 valmistuvien hankkeiden **laskennalliset käyttötalousvaikutukset.**
- Laskelmassa on käytetty **oletuksena:**
 - Pääomavuokrakulu (€/vuosi): 7%*rakennushankkeen kustannusarvio.
 - Ylläpitokulut (kiinteistönhoito ja kunnossapito yhteensä) lasketaan neliöiden perusteella (4,5€/htm²).



Koko kaupunkikonsernin investointitarkastelu



Peruskaupungin ja liikelaitoksen investointitarpeet 2024–2038

Peruskaupungin ja liikelaitoksen (TKL) PALM-kauden alustavat investointitarpeet vuosille 2024-2038 ovat 3,2 mrd. euroa (vuotuinen investointitaso n. 212,9 milj. euroa).

Näistä **PALM-investointeja** ovat:

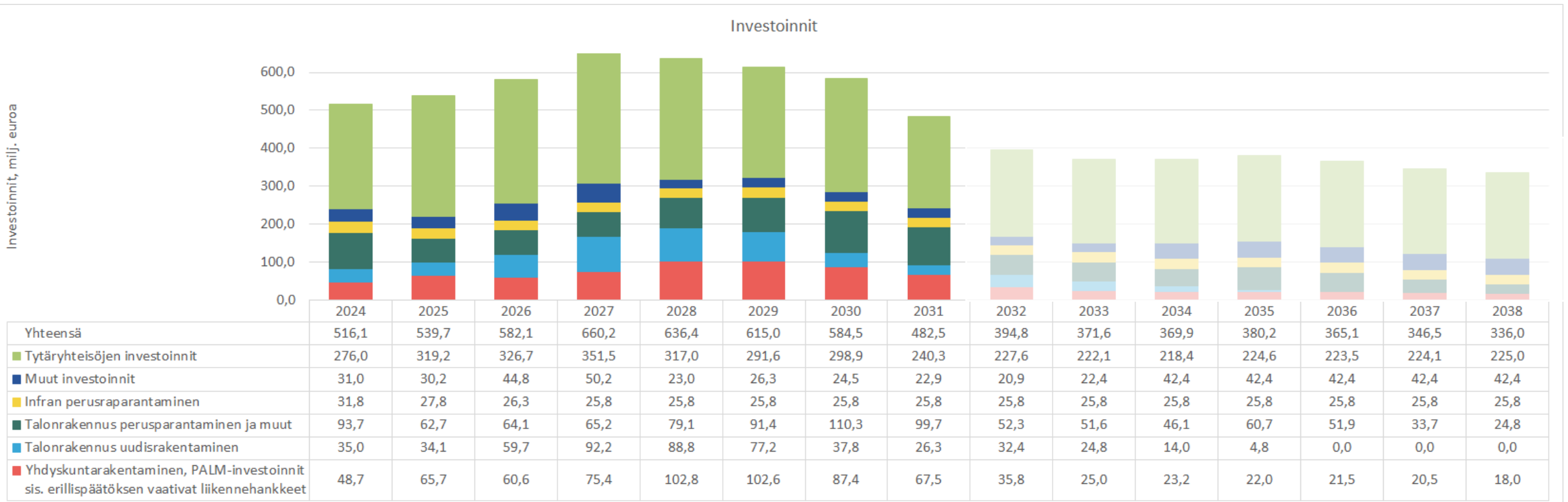
- Talonrakennusinvestointien uudiskohteet 527,2 milj. euroa ja perusparannushankkeet 987,2 milj. euroa.
- Kiinteän maaomaisuuden investoinnit 89,3 milj. euroa, joista maanhankinta 52,5 milj. euroa ja 36,8 milj. euroa maanjalostus (mm. pilaantuneen maan puhdistukset, johtosiirrot).
- Uudisalueiden infrastruktuurin rakentaminen 276,0 milj. euroa.
- Kehitysohjelmat 409,4 milj. euroa.

Mikäli kaikki suunnitellut hankkeet halutaan toteuttaa nyt **esitetyssä aikataulussa**, se edellyttää hyväksyttävän **investointitason nostoa**.

- Mikäli investointitason nostaminen ei ole mahdollista, voidaan joutua pohtimaan, tulisiko esimerkiksi **joidenkin kohteiden toteutusta** siirtää myöhemmäksi vuosittaisen investointipaineen helpottamiseksi.

On kuitenkin todennäköistä, että uudiskohteiden ja -alueiden **toteutusaikatauluihin** tulee vielä muutoksia esim. asemakaavojen laatimisen aikana tai muiden selvitysten myötä.

Koko kaupunkikonsernin investointitarpeet 2024–2038



Tytäryhteisöt: mm. Tampereen Energia, Tampereen seudun keskuspuhdistamo, Tampereen vuokratalosäätiö, Tampereen raitiotie.

Muut investoinnit:

ICT-investoinnit, sijoitukset ja osakkeet, Tampereen kaupunkiliikenne -liikelaitoksen kalustoinvestoinnit, sivistys-, kulttuuri-, liikunta- ja nuorten palvelujen investoinnit sekä ensikertaisen kalustamisen investoinnit.

Infran perusparantaminen:

Katujen ja teiden, hulevesijärjestelmien, viheralueiden ja siltojen perusparantaminen. Kestävän liikkumisen edistäminen, erikoisrakenteet, suunnittelu ja ulkovalaistuksen led-vaihdot.

Yhdyskuntarakentaminen, PALM-investoinnit:

Mm. infrastruktuurin (mm. kadut, hulevedet) rakentaminen uusille alueille, erilliset liikennehankkeet, kehitysohjelmien investoinnit, maan esirakentaminen, pilaantuneiden maiden puhdistus, johtosiirrot sekä tonttimaan hankinta.



Lisätietoja



Asunto- ja maapolitiikan linjaukset

<https://www.tampere.fi/asuminen-ja-rakentaminen/tampereen-asunto-ja-maapolitiikan-linjaukset>

Seurantaraportti:

<https://app.powerbi.com/view?r=eyJrljoiYzE3YTZjZjltNzU4My00MmI2LWFIMzgtOTZlZDZhMDg5NTQ3IiwidCI6ImRkZTVkYzEyLWJkM2MtNGMwNi04NWJjLTM0MzYxZWZlOWFkNCIsImMiOiJ9>



Tilastotietoa väestöstä ja väestönmuutoksista

<https://www.tampere.fi/tampere-tietoa/tilastot/tilastotietoa-vaestosta-ja-vaestonmuutoksista>



Tilastotietoa Tampereelta

<https://www.tampere.fi/tampere-tietoa/tilastot>

Tampereen kaupunki

Jukka Männikkö

talousjohtaja, talousyksikkö

Virpi Ekholm

kiinteistöjohtaja, kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka

Mikko Nurminen

johtaja, kaupunkiympäristön palvelualue

Anna-Maija Väänänen

controller, talousyksikkö

Katariina Pahkasalo

kehittämiskoordinaattori, kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka

Matias Ansaharju

kehittämispäällikkö, kaupunkiympäristö palvelualue