

Tampella

PALM 2022-2036

Esittelymateriaali

Kaupunginhallituksen kehittämiskokous
7.2.2022

Talousjohtaja Jukka Männikkö

PALM-suunnittelun tavoitteet

- PALM-suunnittelun (*palvelut, asuminen, liikenne ja maankäyttö*) tavoitteena on esittää **kokonaiskuvaa uusien alueiden** rakentumisesta ja kaupungin strategian mukaisista **kehittämissuunnista** yleis- ja asemakaavoituksen toteutumisen myötä 15 vuoden aikana.
- Suunnitelmassa ei ole tarkoituksenmukaista keskittyä yksittäisiin kohteisiin tai alueisiin, koska suunnittelun ja toteutuksen **ajoituksissa** tulee todennäköisesti vielä **muutoksia**.
- **Vuosittaisessa talousarvioprosessissa** yhteensovitetään **kohdekohtaisemmin** talousarvio- ja suunnitelmavuosien investoinnit ja käytettävissä oleva budjetti.
- Ajoitustyössä on arvioitu **toteutuksen investointitarpeita**, jotka osin tarkentuvat vasta suunnittelutyön edetessä.
- PALM-prosessin **hyötyinä** on koettu mm. **suunnitteluyhteistyön paraneminen** kaupungin yksiköiden välillä.



PALMin ja investointisuunnittelun aikataulut v. 2022-2023

Aikataulujen yhteensovitus

- PALM-valmistelu ja muun investointisuunnittelun ajoitus on pyritty sovittamaan yhteen mahdollisimman sujuvasti.
- PALM-työ linkittyy kiinteästi mm. **väestösuunnitteeseen, asemakaavoitusohjelmaan ja tonttihakuehjelmoiintiin.**
- PALM-työ toimii **talousarvioprosessin investointisuunnittelun pohjana**

huhtikuu-kesäkuu 2022

- **Tonttihakuehjelmoinnin** (yhtiömuotoiset tontit) **laatiminen** asemakaavoitusohjelman ja PALM-suunnitelman perusteella
- **Talousarvioprosessi** (sis. **kehysneuvottelut** kaupungin toimijoiden kanssa) investointien osalta vuosille 2023-2026
 - Koko kaupungin investointitason määrittely
 - Lautakunta-kohtainen tason määrittely

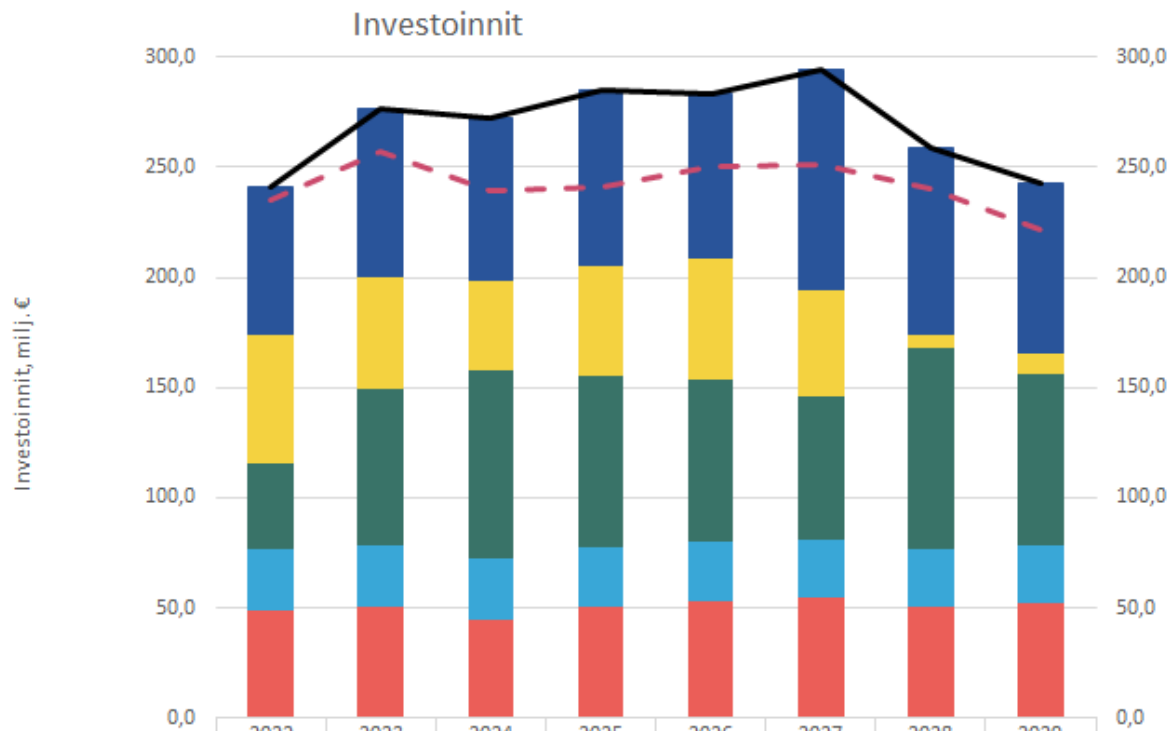
elokuu-marraskuu 2022

- **Väestösuunnite** valmistuu
 - Valmistelu alkaa keväällä 2022
- Vuoden **2023 talousarvion** laatiminen
 - **Investointisuunnitelmat** hyväksytään talousarvion yhteydessä
 - Hanke- tai toimijakohtainen investointisuunnitelma
- Talousarvion **hyväksyminen** valtuustossa

marraskuu 2022 - maaliskuu 2023

- Seuraavan vuoden PALM-kohteiden **investointitarpeet** eri toimijoilta kerätään yhteen
- Vuoden 2023 **asemakaavoitusohjelma**
- **Tulevien vuosien yhteensovitus** tarpeiden ajoituksen osalta
- Maankäytön **toteutus suunnitelma** pohjatietojen perusteella
- Alustava pitkän aikavälin investointisuunnitelma

Investointitarpeet 2022–2029



Mikäli kaikki suunnitellut hankkeet halutaan toteuttaa nyt **esitettyssä 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.

Yhdyskuntarakentaminen, PALM-investoinnit:

infrastruktuurin (mm. kadut, hulevedet) rakentaminen uusille alueille, erilliset liikennehankkeet, ratikkakäytävään liittyvät hankkeet, kehitysohjelmien investointeja, maan esirakentaminen, pilaantuneiden maiden puhdistus, johtosiirrot, tonttimaan hankinta sekä liityntäpysäköinti.

Infran perusparantaminen:

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

Muut investoinnit:

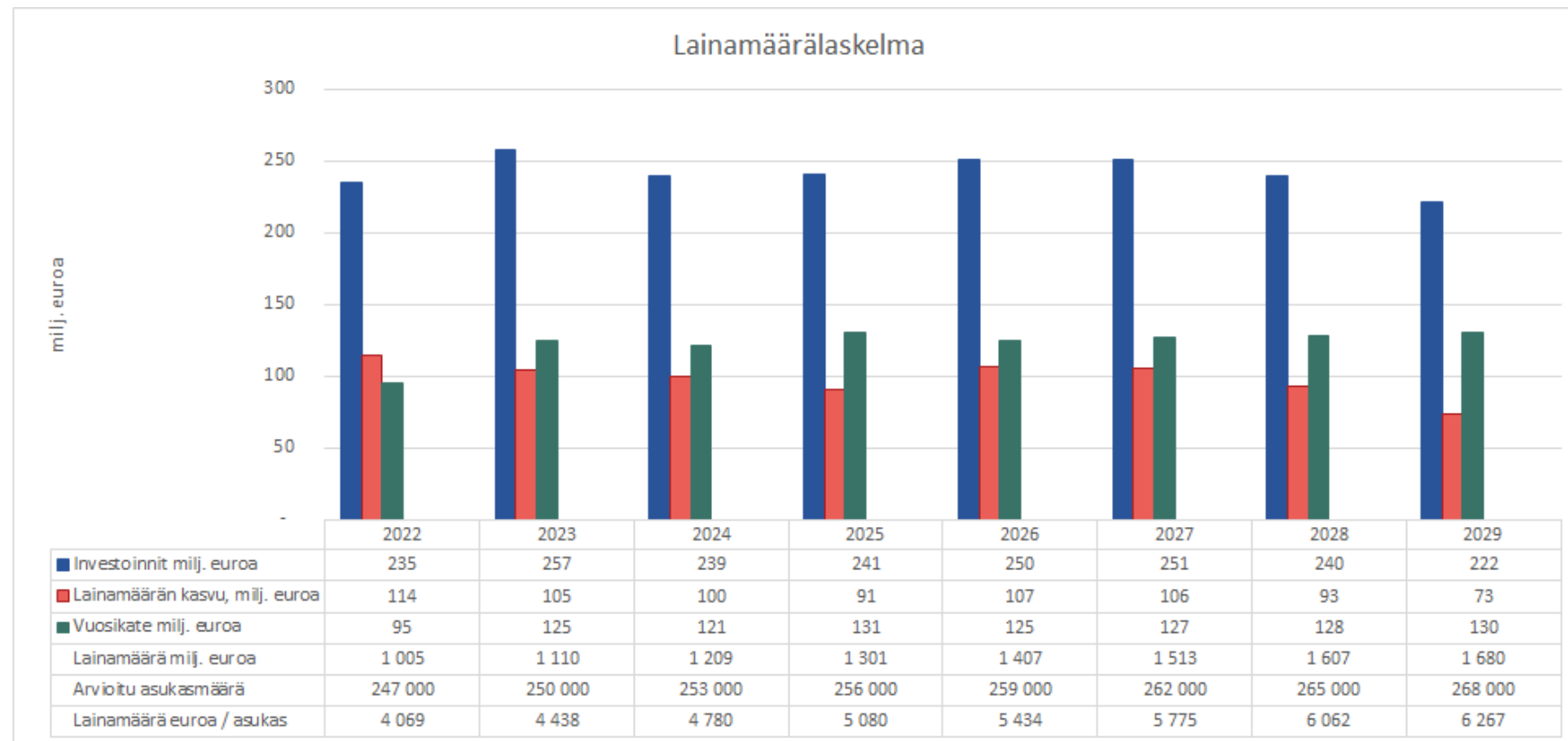
vesijohtoverkosto, ICT-investoinnit, sijoitukset ja osakkeet, Tampereen kaupunkiliikenne -liikelaitoksen kalustoinvestoinnit, kehitysohjelmien investointeja, sivistys-, kulttuuri-, liikunta- ja nuorten palvelujen investoinnit sekä ensikertaisen kalustamisen investoinnit

Arvio lainamäärän kehityksestä

Laskennassa on oletuksena:

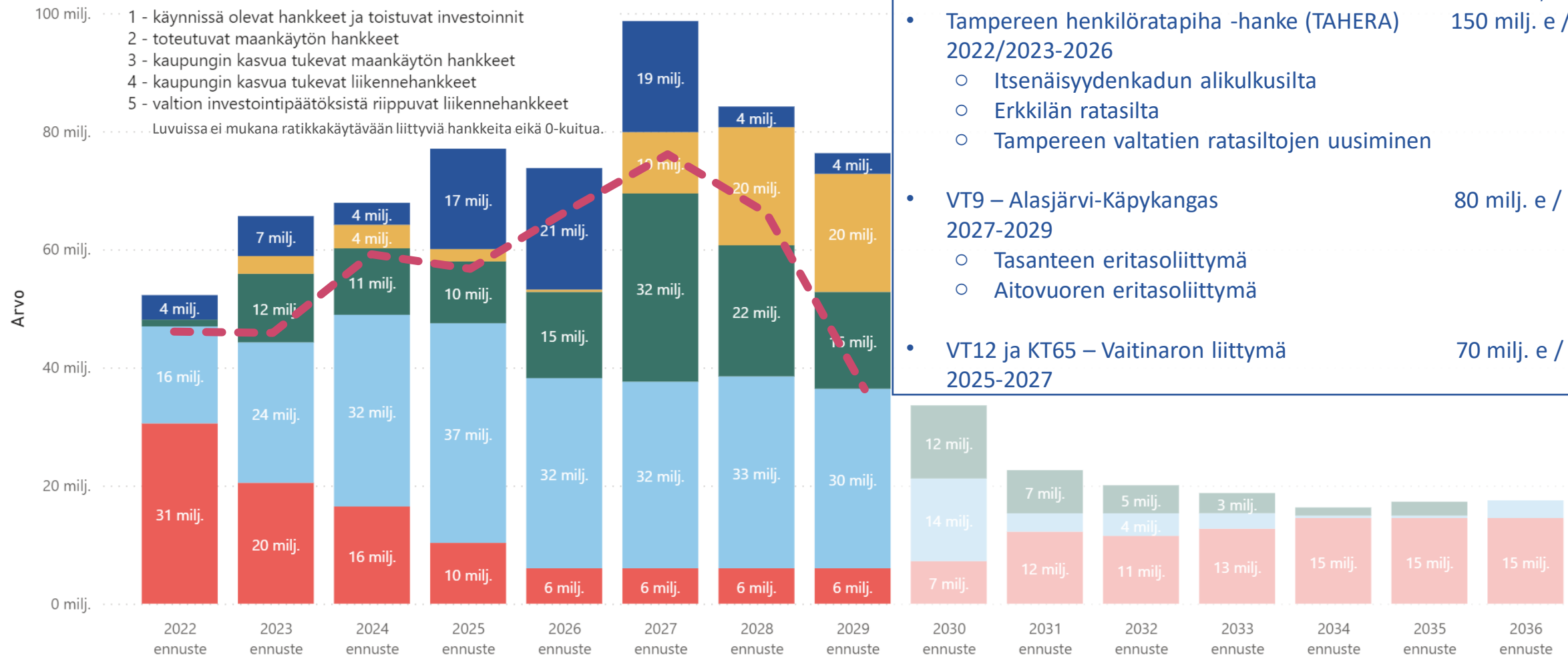
- Talousarvion mukainen investointisuunnitelma, keskimäärin 239 milj. euroa/vuosi
- Asukasmäärän kasvu 3000 asukasta/vuosi
- Luovutustulot vähintään 18,5 milj. euroa/vuosi
- Vuosikate keskimäärin 123 milj. euroa/vuosi

Pormestariohjelmassa on kirjattu, että velanoton nousuvauhtia on hillittävä. Esitetyllä 240 milj. euron vuotuisella investointitasolla nousuvauhti hidastuu, mutta on todennäköistä, että velan määrä suhteutettuna asukasmäärään jatkaa nousuaan.



Infra- ja esirakentaminen: Tulevat investointitarpeet

PALM-koritus ● 1 ● 2 ● 3 ● 4 ● 5 ■■■■■ Talousarvion investointitaso



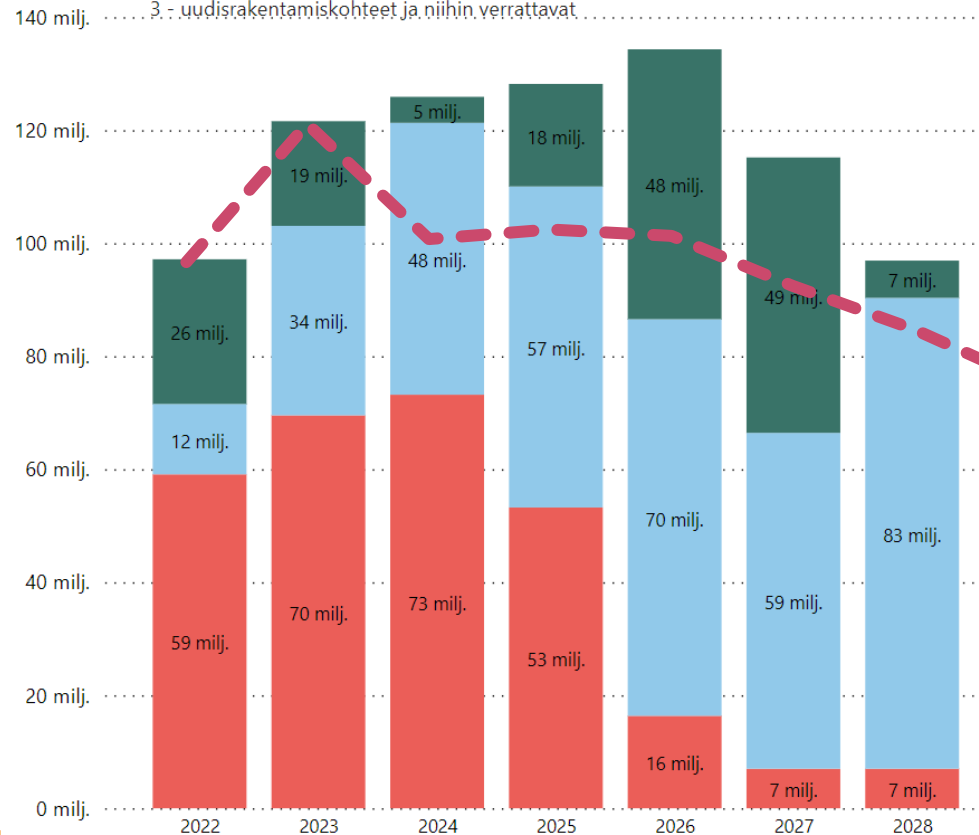
Valtion investointipäätöksistä riippuvat liikennehankkeet:

Hanke	Kokonaisinvestointi	Kaupungin osuus
Tampereen henkilöratapiha -hanke (TAHERA) 2022/2023-2026	150 milj. e	30 milj. e
VT9 – Alasjärvi-Käpykangas 2027-2029	80 milj. e	9,7 milj. e
VT12 ja KT65 – Vaitinaron liittymä 2025-2027	70 milj. e	35 milj. e

Talonrakennushankkeet: Tulevat investointitarpeet

Talonrakennusinvestoinnit 2022-2036

PALM-koritus ● 1 ● 2 ● 3 ■■■■■ Talousarvion investointitaso
1 - sisäilmakohteet (uudis- ja korjausrakentaminen)
2 - muut korjausrakentamisen kohteet
3 - uudisrakentamiskohteet ja niihin verrattavat

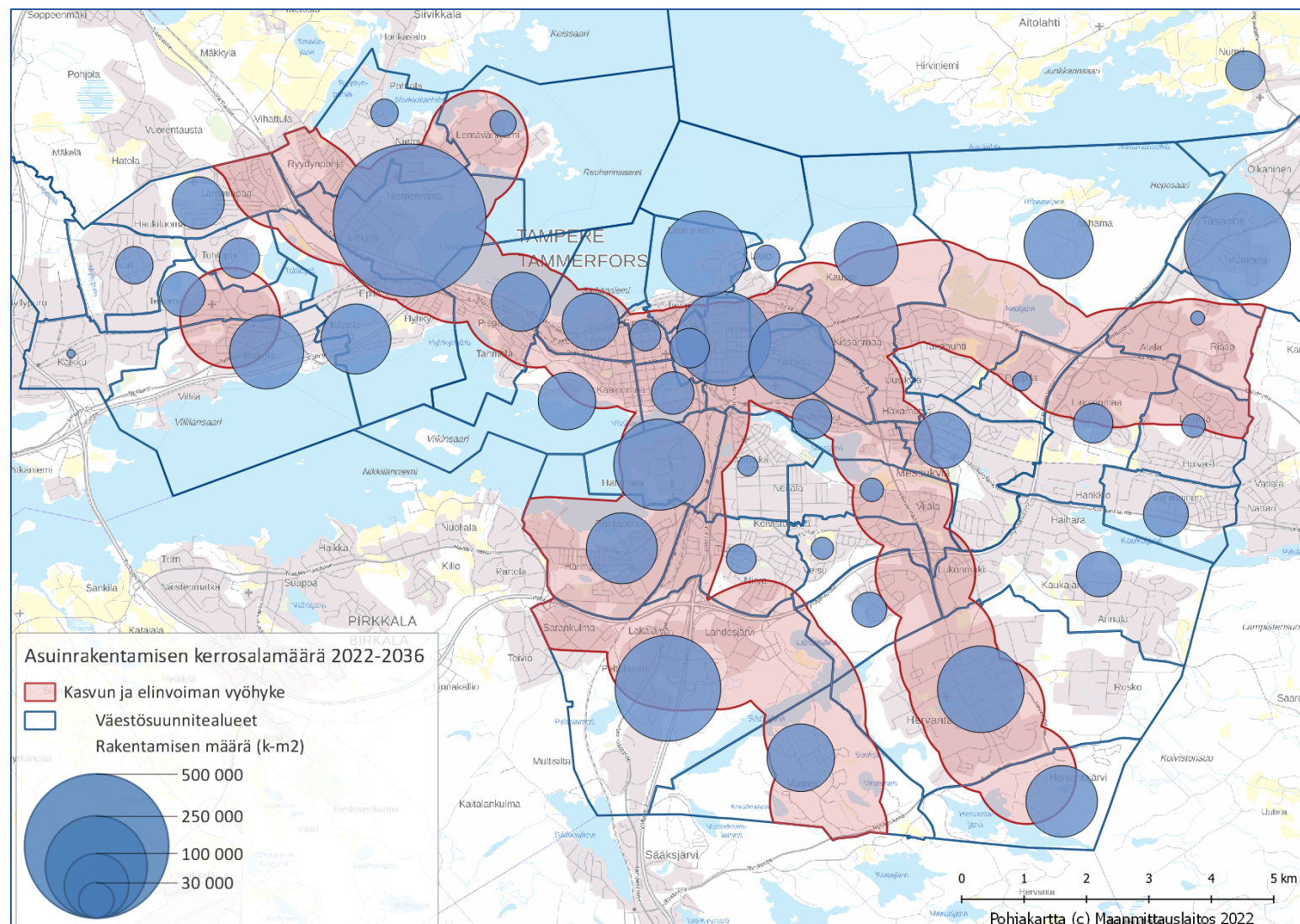


- Talonrakennushankkeisiin kohdistuu suurta **kustannusten nousupainetta**, syinä mm. talouden suhdannetilanteesta johtuvat hintojen nousu.
- Rakennuskustannusindeksi noussut 9,6 % vuodessa.
- Mikäli investointitaso ei vastaa investointitarpeita, joudutaan pohtimaan, tulisiko esimerkiksi **joidenkin kohteiden toteutusta siirtää myöhemmäksi**.
 - Valinta tulisi tällöin tehdä ensisijaisesti uudisrakennusten osalta ja siten, että lakisääteisten palveluiden turvallinen toteuttaminen ei vaarannu.
 - Erityisesti sisäilmakohteiden (perusparannushankkeiden) siirtäminen eteenpäin tuottaa lisäkustannuksia mm. väistötilojen hankkimisen vuoksi.
 - Pyritään vastaamaan kustannusten nousupaineisiin myös mm. hyvällä suunnittelulla ja hankkeiden kokonaisuuden hallinnalla ja oikea-aikaisilla tarjousten pyytämisellä.
- **Sosiaali- ja terveydenhuoltokiinteistöjen suunnittelu ja aikataulut on kesken**.
 - **Hyvinvointialueet** aloittavat 1.1.2023. Tilojen hallinnan siirto hyvinvointialueelle tehdään vuoden 2022 aikana (vuokraus, myynti ei tällä tietoa ole mahdollista).
 - Esim. Koukkuniemen alueen jatkokehittäminen tarkentuu lähitulevaisuudessa. Alueen investoinnit olisivat kokonaisuudessaan noin 50 milj. euroa vuosina 2023-2029. **Luvut eivät ole mukana esitetyissä investoinneissa**.
 - Hyvinvointialueen organisoiduttua päätöksentekokykyiseksi, tulee selvittää yhteistyössä kaupungin kanssa, kuinka erityisryhmien asumispalveluiden kehittämistä Koukkuniemen alueella jatketaan.



Tuleva asuinrakentaminen

- **Suurimmat käynnissä olevat asuinrakentamisalueet**, joiden rakentuminen jatkuu tulevina vuosina:
 - Ranta-Tampella
 - Santalahti
 - Kalevan, Kalevanharjun ja Kissanmaan täydennysrakentaminen
 - Hakametsä Sport Campus
 - Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskuksen ydinalue
- **Tulevat suurimmat asumisen täydennysrakentamis- ja uudisalueet** (arvio vuodesta, jolloin uusia asukkaita):
 - Ojala (uudet asukkaat v. 2022).
 - Hervannan täydennysrakentaminen (v. 2022-2023)
 - Västringmäki (v. 2024-2025)
 - Hiedanranta ja Lielahden täydennysrakentaminen (v. 2024-2025)
 - Särkänniemi-Mustalahti-Onkiniemi (v. 2024-2025)
 - Asemakeskus (v. 2025-2026)
 - Peltolampi (v. 2025-2026)
 - Viinikanlahti (v. 2026-2027)
 - Ruotulan alue (v. 2028-2029).



Asuntojen kysyntä ja kaupungin tonttihakujohjelmointi

- Tampereella suurin osa (lähes 75 %) **asuntokaupoista** kohdistuu olemassa **yhtiömuotoisiin kerros- ja rivitaloasuntoihin**.
- Kaupungin uusien **yhtiömuotoisten tonttien tonttihakua** yleensä kaksi kertaa vuodessa.
 - Yhtiömuotoista rakentamista tulee tarjolle noin 100 000 k-m² vuodessa.
 - Yhtiömuotoisia tontteja on haettavissa myös esimerkiksi **ryhmä- tai osuuskuntarakennuttamiseen**.
- Kaupungin uusien **omakotitalotonttien** haku pääsääntöisesti kerran vuodessa syksyisin.
- Kaupunki on myös pyrkinyt kartoittamaan mm. **asumisen erilaisia ideoita ja innovaatioita** aina pientaloasumisesta kerrostaloasumiseen asti.
- Lisäksi **yksityisillä maanomistajilla** on rakentamattomia yhtiömuotoisia ja omakotitalotontteja.
 - Korotetun kiinteistöveron piiriin kuuluu kaikkiaan runsas 200 tonttia.



Pientalojen tonttitarjonta

- **Arvio merkittävimmistä** kaupungin **pientalotonttien** määristä voimassa olevista ja valmisteilla olevista asemakaavoista (arvio vuodesta, jolloin tontit **aikaisintaan** haussa).
 - Kämenniemi, jäljellä 15 kpl (tontit jatkuvassa haussa)
 - Hervantajärvi, jäljellä 30 kpl
 - Ojala I, jäljellä 60 kpl
 - Holvasti 10 kpl (v. 2022-2023)
 - Ikurin Taimisto* 6 kpl (v. 2023-2024)
 - Haukiluoma* 15 kpl (v. 2023-2024)
 - Västingimäki* 70 kpl (v. 2023-2025)
 - Peltolampi* 0-20 kpl (v. 2025-2026)
 - Ojala II-IV* 250-500 kpl (uudet asukkaat v. 2025-2026)
 - Hallilan / Lahdesjärven täydennysrakentaminen* 100-200 kpl (v. 2026-2028)
 - Nurmi-Sorila* 100 kpl (uudet asukkaat v. 2026-2028)
- Osassa kohteista(*) asemakaavoitus on yhä kesken, jolloin **määrä ja aikataulu** ovat vasta *alustava* arvio.
- **Täydennysrakentamista** myös kaupungin maille pyritään aktiivisesti lisäämään asemakaavamuutoksin.
- Myös muiden **valmisteilla olevien** asemakaavojen myötä muodostuu lisäksi yksittäisiä tontteja eri puolelle kaupunkia.
- Näiden lisäksi on todennäköistä, että **valmisteluun tulee myöhemmin** asemakaavoja, joissa muodostuu pientalotontteja.



Suosituimpien tonttien sijainti

2021: Linnainmaa, Vuores
 2020: Vuores, Hervantajärvi
 2019: Vuores, Linnainmaa
 2018: Kaukajärvi, Vuores
 2022-2030* arvio

Päätöksenteko

- *Kaupunginhallitus keskustelee vuosien 2022–2036 PALM-suunnitelmasta.*

Hallinnolliset käsittelyt:

- 7.2.2022 kaupunginhallitus lähetekeskustelu
- 21.2.2022 kaupunginhallitus hyväksymiskäsittely

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