



PALM 2024–2038

Esittelymateriaali

Kaupunginhallituksen kehittämiskokous

27.11.2023

TAMPERE.
FINLAND

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).

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:

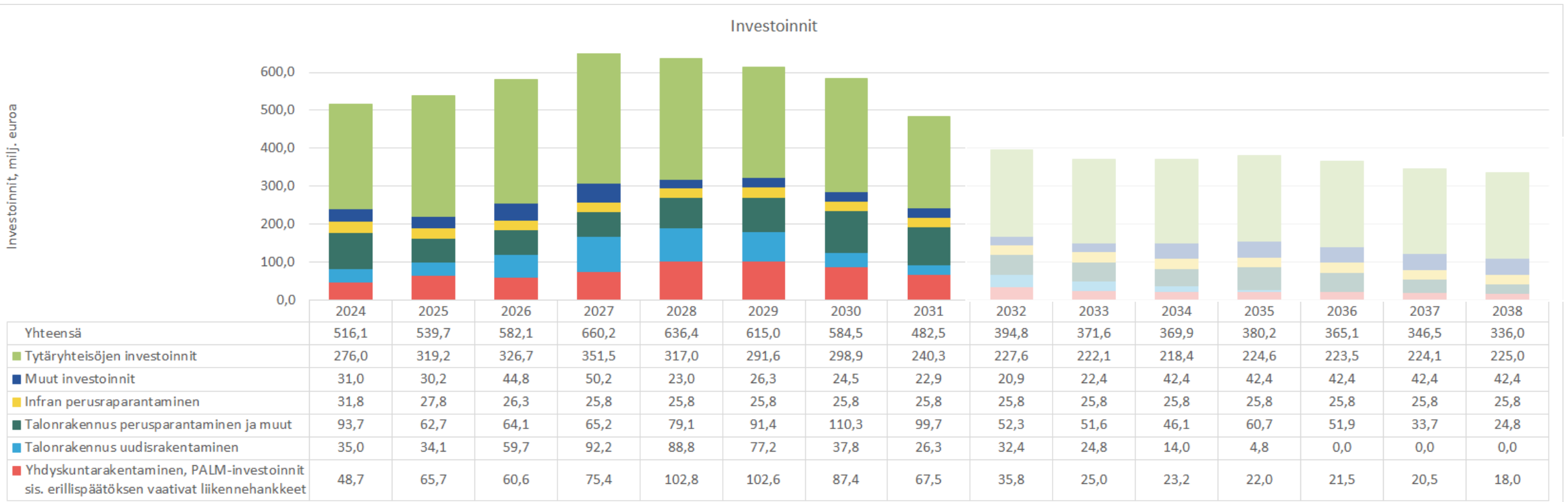
- Talonrakennusinvestointien uudiskohteet 527,2 milj. euroa ja perusparannushankkeet 987,2 milj. euroa.
- Kiinteän maaomaisuuden investoinnit 89,3 milj. euroa, joista maanhankinta 52,5 milj. euroa ja 36,8 milj. euroa maanjalostus (mm. pilaantuneen maan puhdistukset, johtosiirrot).
- Uudisalueiden infrastruktuurin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

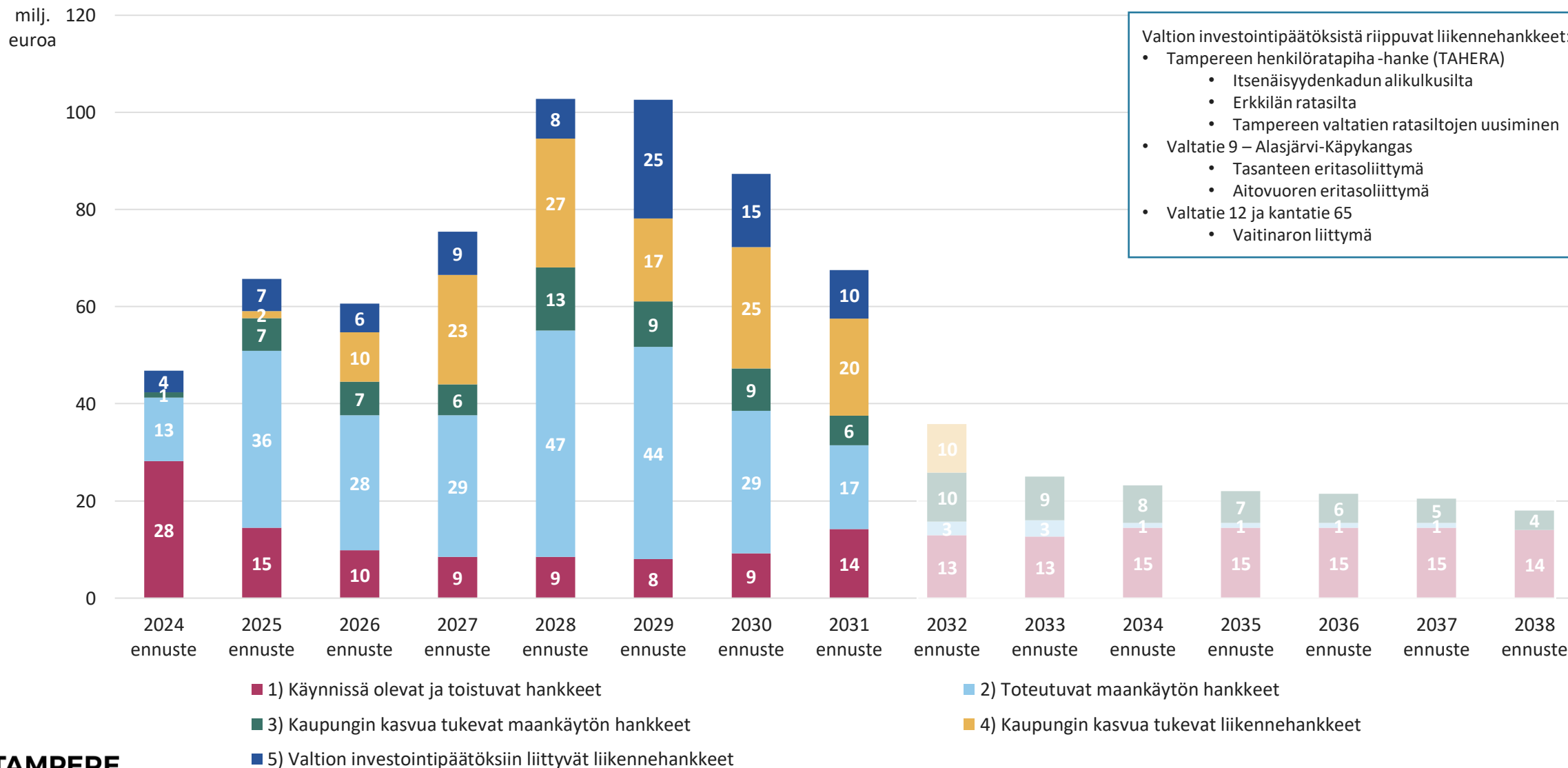
Katujen ja teiden, hulevesijärjestelmien, viheralueiden ja siltojen perusparantaminen. Kestävän liikkumisen edistäminen, erikoisrakenteet, suunnittelu ja ulkovalaistuksen led-vaihdot.

Yhdyskuntarakentaminen, PALM-investoinnit:

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



Esi- ja infrarakentamisen investointitarpeet



Liikennehankkeet PALM-kaudella

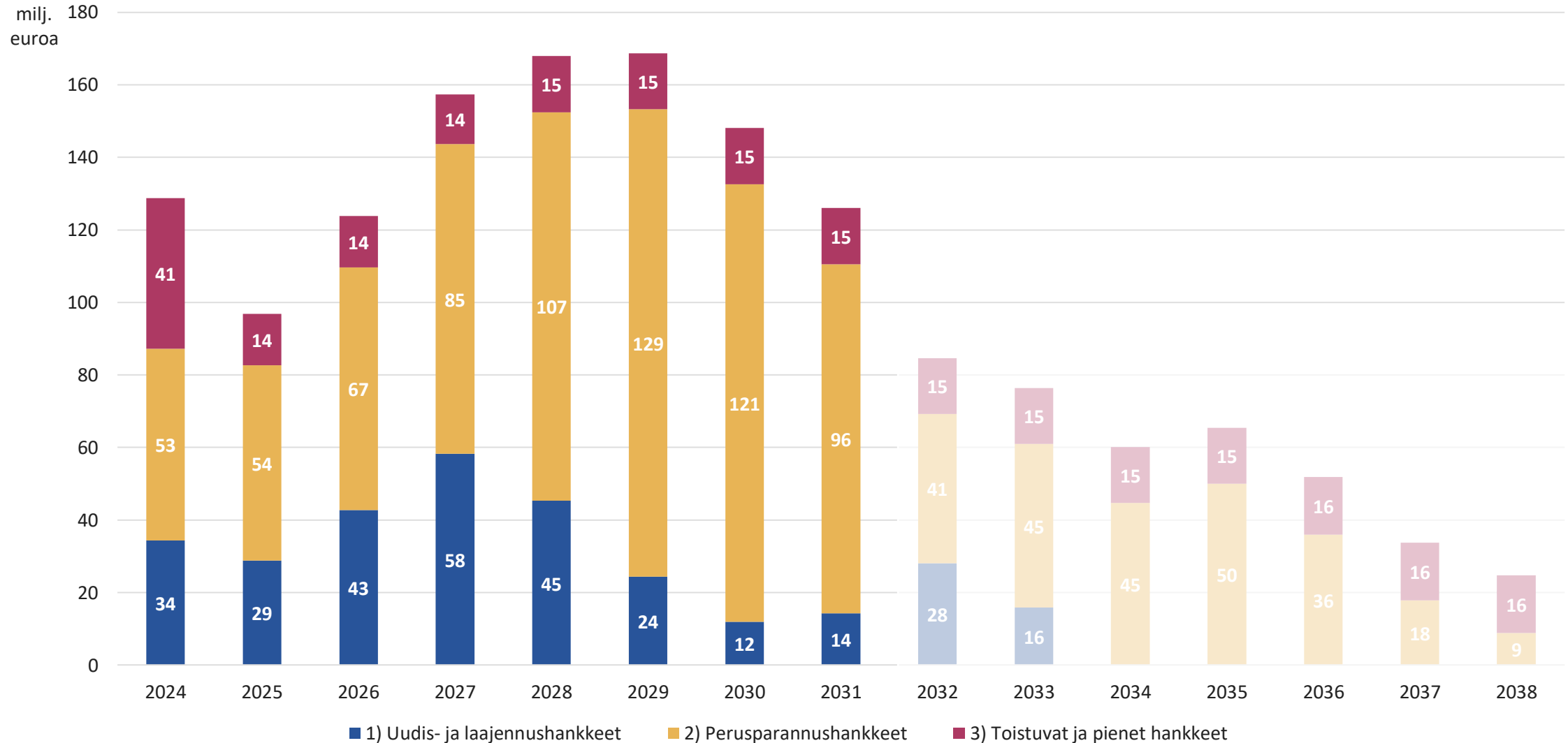
Kaupungin kasvua tukevat liikennehankkeet

- 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

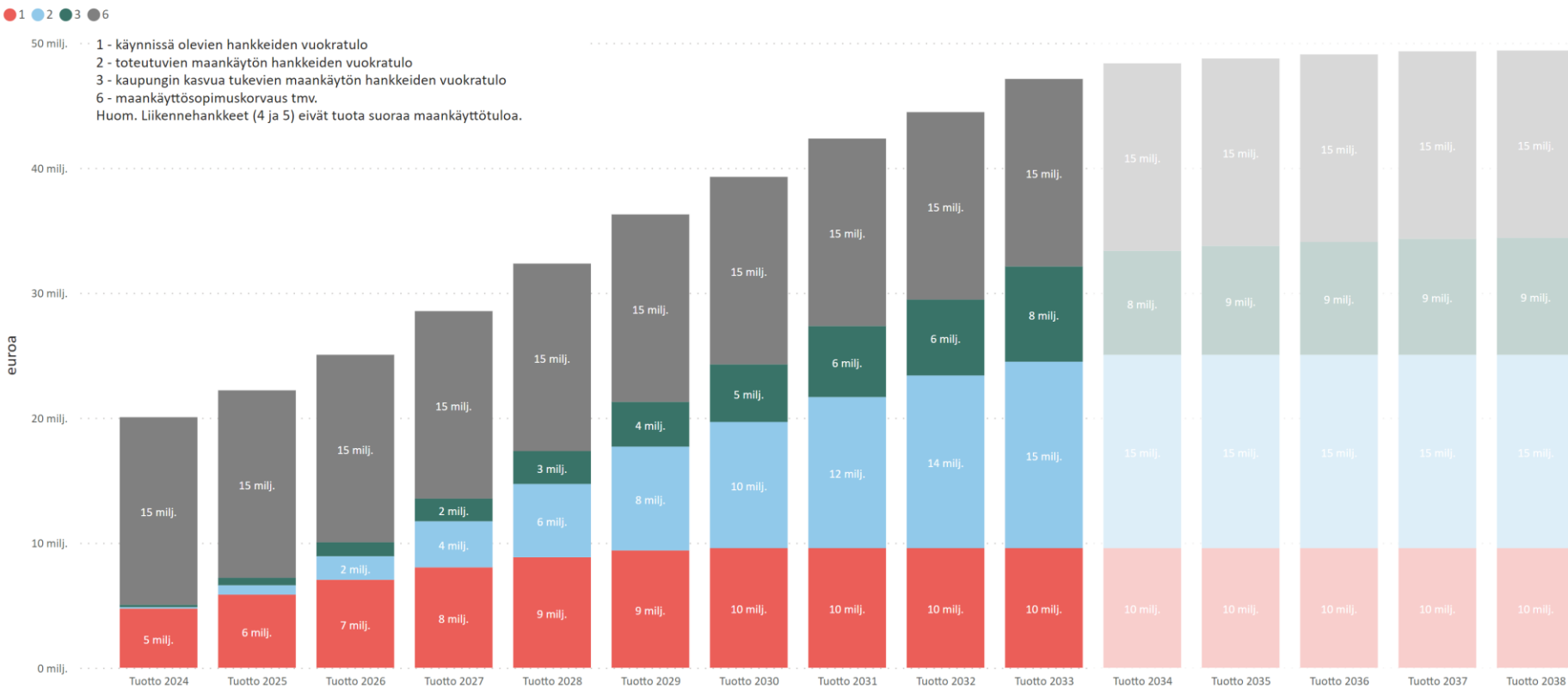
- Tampereen henkilöratapiha -hanke (TAHERA) (arvio v. 2024-2030)
 - Itsenäisyydenkadun alikulkusilta, Viinikanojan alikulkusilta
 - Erkkilänsilta, Ratapihankadun silta
 - Tampereen valtatie ratasiltojen uusiminen
- Valtatie 9 – Alasjärvi-Käpykangas (arvio v. 2026-2030)
 - Tasanteen eritasoliittymä
 -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

Talonrakennusinvestointitarpeet



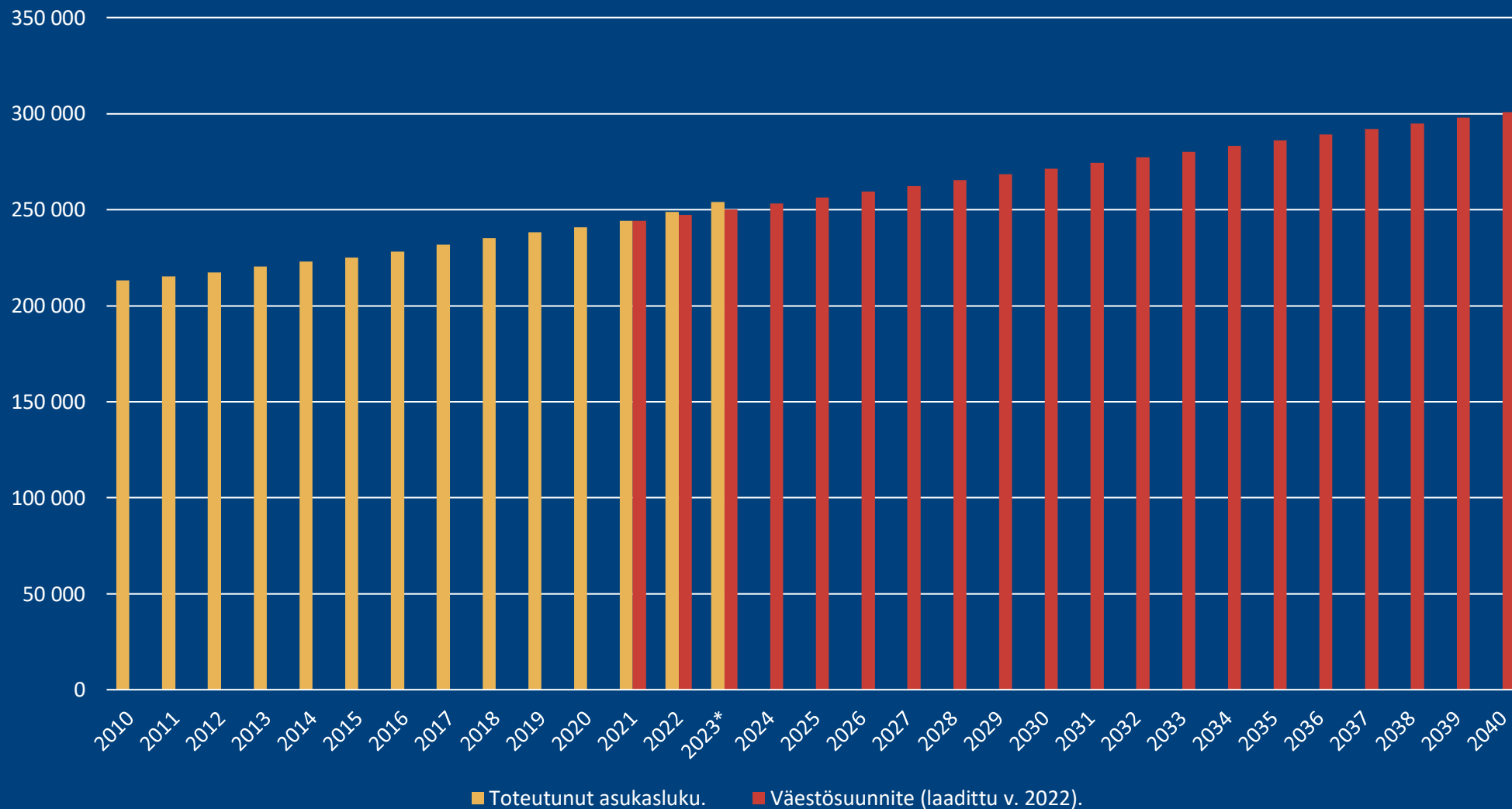
Asuinalueiden maankäyttötulo kaupungille

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.

Väestö



Väestön-
lisäys
v. 2022:
4 786

Väestön-
lisäys
1-10/2023:
5 604

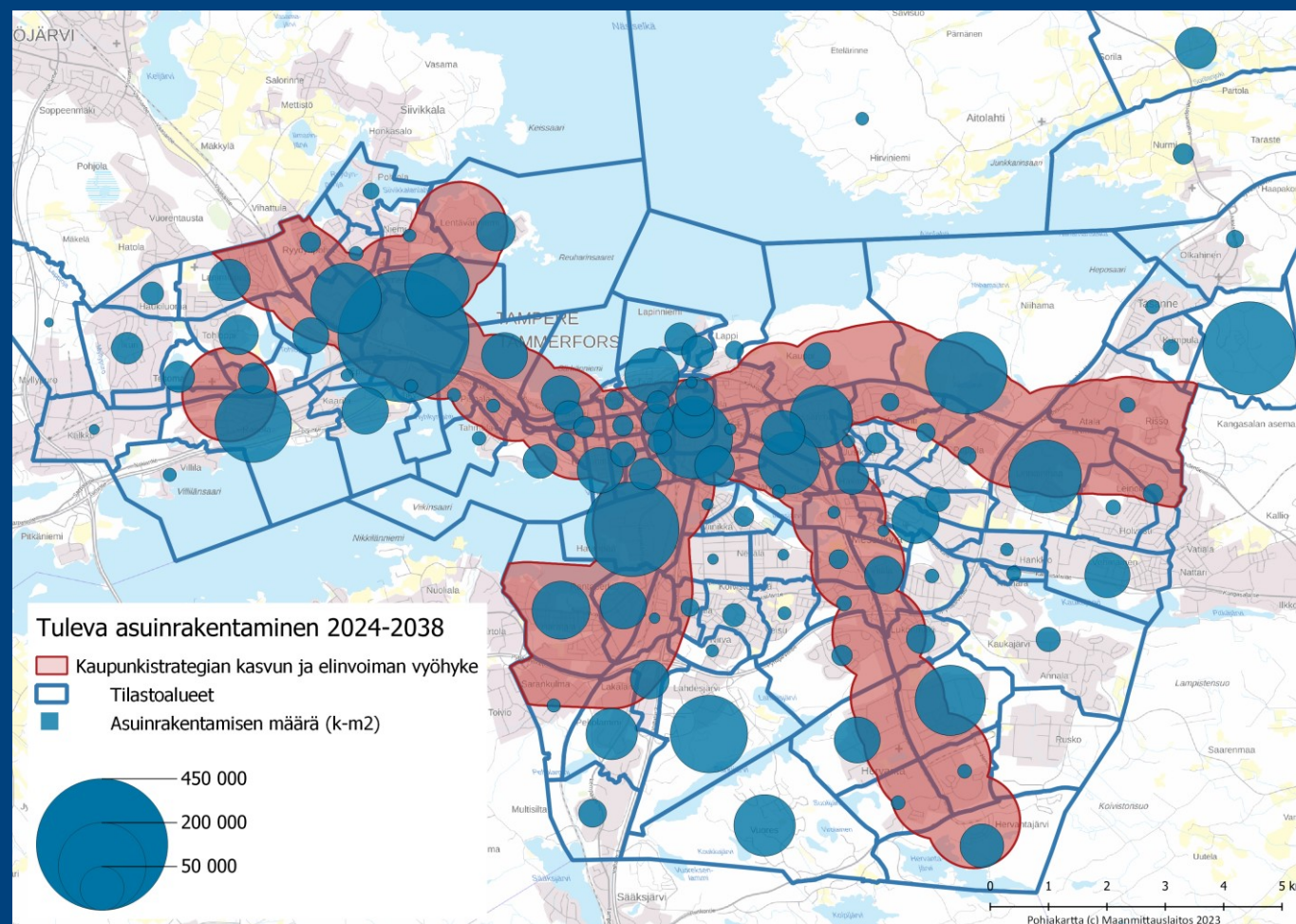
Väkiluku
10/2023:
254 613

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

*2023: ennakkoväkiluku 10/2023.

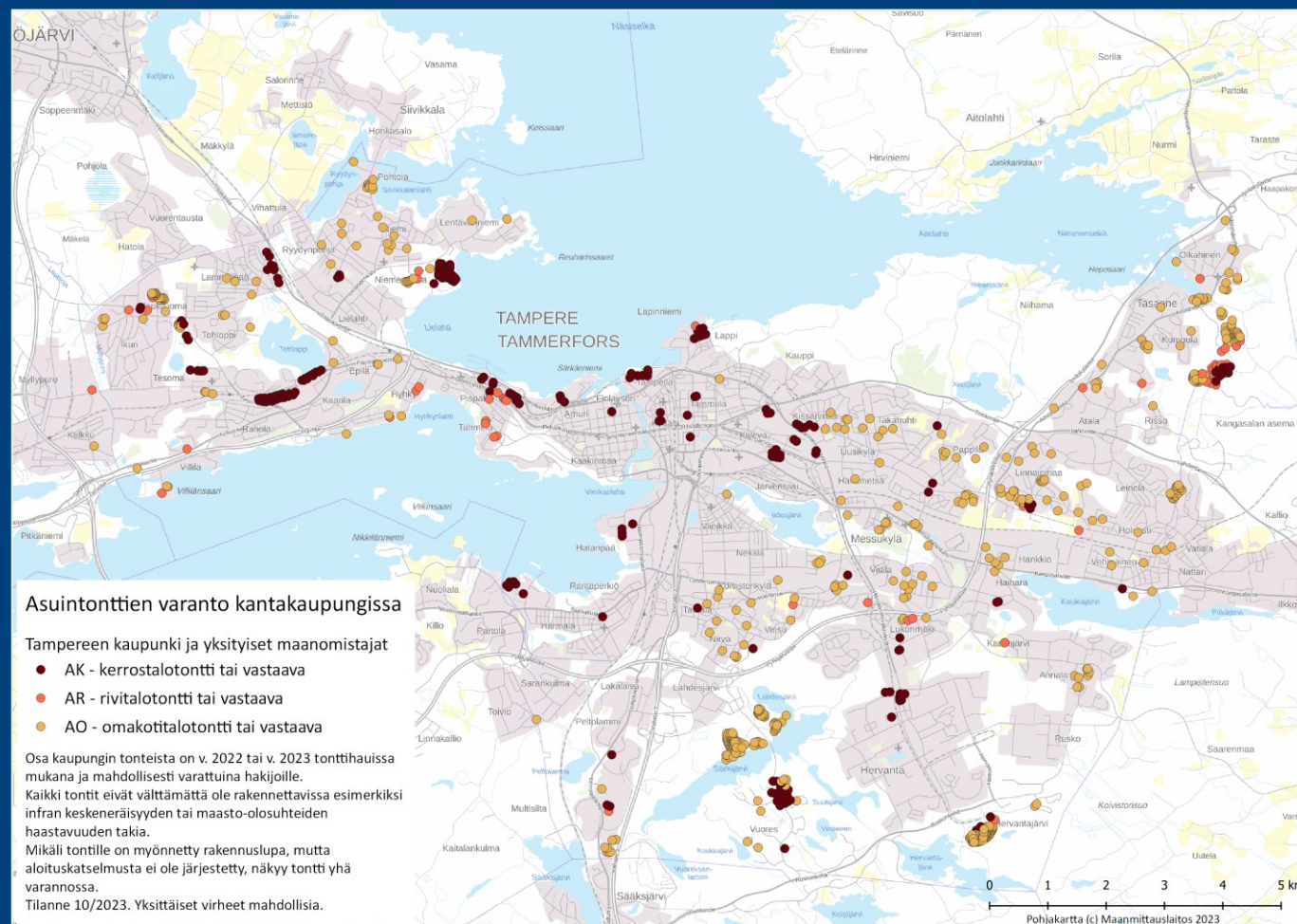
Asuinrakentaminen

- **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.



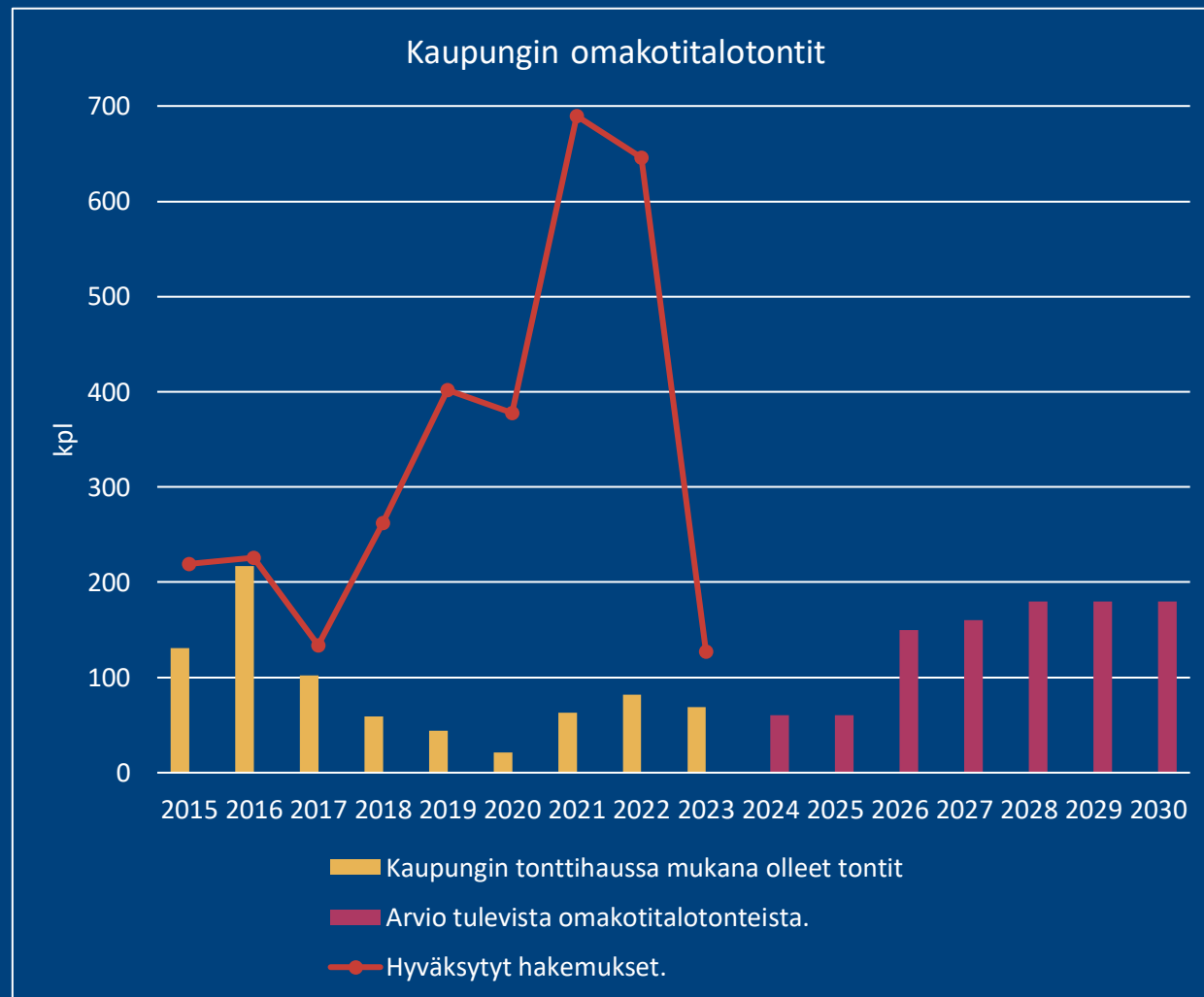
Nykyiset ja tulevat asuintontit

- 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.



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