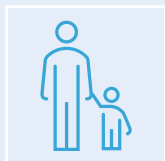


PALM 2025–2039 -esittelyaineisto

Kaupunginhallituksen kehittämiskokous

4.11.2024

Tiivistelmä

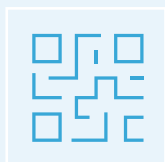


Muuttoliike Tampereelle on jatkunut **korkealla tasolla**.

Samanaikaisesti kuitenkin uusien kohteiden rakentamisen aloitukset ovat hiipuneet vuoden aikana.

Valmistuneita asuintoja alkuvuodesta oli kuluvan vuoden syyskuussa 1696 kpl, mikä on noin 50 % vuodentakaisesta tilanteesta (3 295 kpl).

Kuluvana vuonna Tampereen väestö oli kasvanut syyskuun loppuun mennessä 4 481 asukkaalla, mikä on vähemmän kuin viime vuonna vastaavana aikana (+5 362).



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).

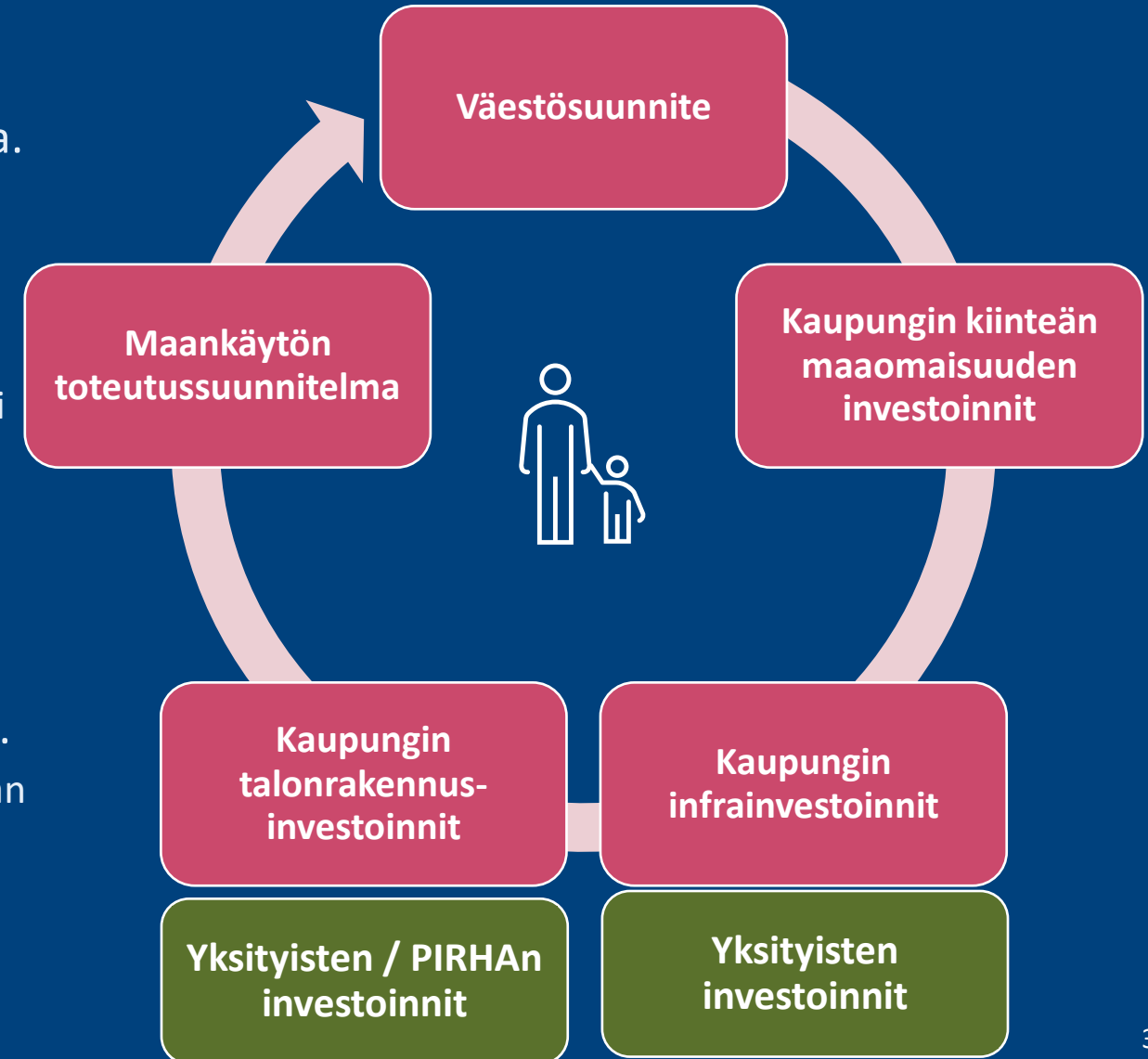


Investointisuunnitelmassa on **taloussuunnitelmavuosien jälkeen** edellisvuosia korkeampi investointitarpeiden taso.

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).

Yhteistyössä pitkän aikavälin suunnittelua

- PALM-työssä **yhteensovitetaan** ja **ajoitetaan** eri alueiden toteuttamiseksi tarvittavia investointeja.
 - Tämän pohjaksi laaditaan **maankäytön toteutussuunnitelma**.
 - Laadittaessa otetaan huomioon myös kaupungin väestönkehitys.
 - Maankäytön toteutussuunnitelma puolestaan toimii **väestösuunnitteen** pohjana.
 - Näillä on suora yhteys kaupungin **palveluverkon** (mm. koulut, päiväkodit) sekä **kaupunkiympäristön** (mm. 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 väestönkasvu on voimakkaasti lisääntynyt parina viime vuotena.

Vuoden 2023 lopussa Tampereella oli 255 050 asukasta. Kyseisen vuoden väestönkasvu oli peräti 6 041 asukasta.

Kuluvana vuonna väestönkasvu oli syyskuun loppuun mennessä +4 481 asukasta (vuonna 2023 +5 362 asukasta).

Syyskuussa Tampereen väkiluku 259 531 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 suhteellisen määrän ennakoidaan nousevan.



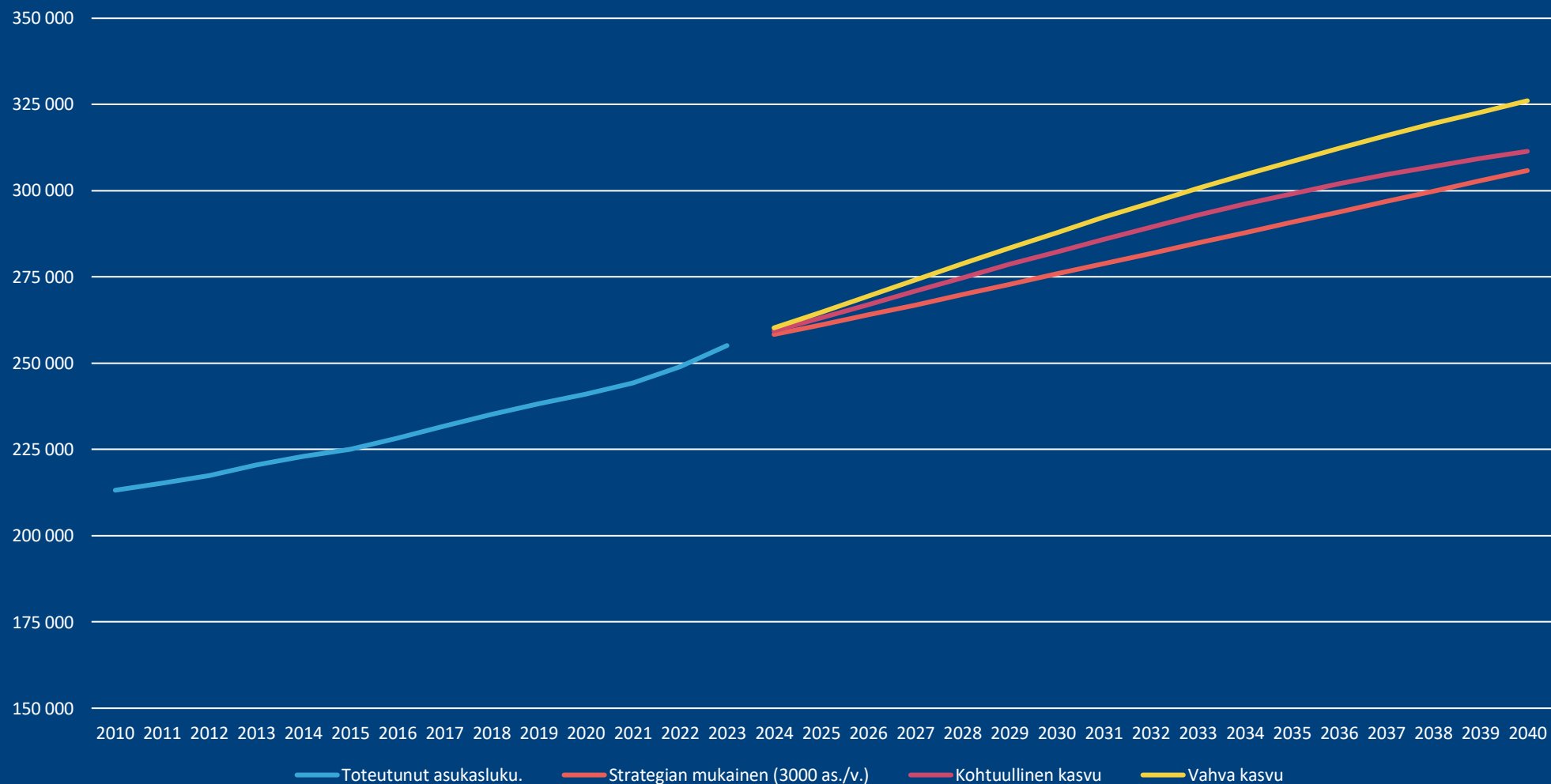
Toteutunut väestönkasvu ylittänyt valtuustokauden alussa v. 2022 asetetun kasvutavoitteen merkittävästi vuosina 2023 ja 2024.

Erityisesti maahanmuutto on kasvanut voimakkaasti (v. 2023 +3138).

Myös kuntien välinen muuttovoitto ennätystasolla (v. 2023 +3163).

Toisaalta syntyvyys on koko Suomessa ja erityisesti Tampereella ennätysellisen alhaisella tasolla.

Väestöennuste



Väestön-
lisäys
v. 2023:
6 041

Väestön-
lisäys
1-9/2024:
4 481

Väkiluku
09/2024:
259 531

Rakentamisen näkymät



Tampereen asuntotuotannon aloitusten määrän on laskenut jyrkästi vuonna 2024.

Tammi-elokuussa 2024 on aloitettu noin 1200 asunnon rakentaminen, mikä on noin 20 % vähemmän verrattuna vuoden 2023 tammi-elokuun tilanteeseen.



Asuntoaloitusten perusteella vuodesta 2024 alkaen valmistuvien asuntojen määrä kääntyy selkeään laskuun. Syyskuussa 2024 Tampereella oli rakenteilla noin 2200 asuntoa.

Vuonna 2024 arvioidaan valmistuvan yhteensä hieman yli 2000 asuntoa perustuen elokuun loppuun mennessä valmistuneisiin noin 1400 asuntoon sekä rakenteilla oleviin asuntoihin.

Vuonna 2025 asuntotuotannon arvioidaan edelleen laskevan noin 1750 asuntoon.



Korkotason sekä elinkustannusten nousu on hiljentänyt asuntomarkkinoita viimeisten vuosien aikana huomattavasti.

Lisäksi vapaarahoitteisista vuokra-asunnoista on viime vuosien runsaan tuotannon myötä syntynyt hetkellistä ylitarjontaa.

Tämän vuoksi etenkin uudiskohteiden kauppa on erittäin vähäistä ja valmiita tai rakenteilla olevia uudisasuntoja on runsaasti myymättä.



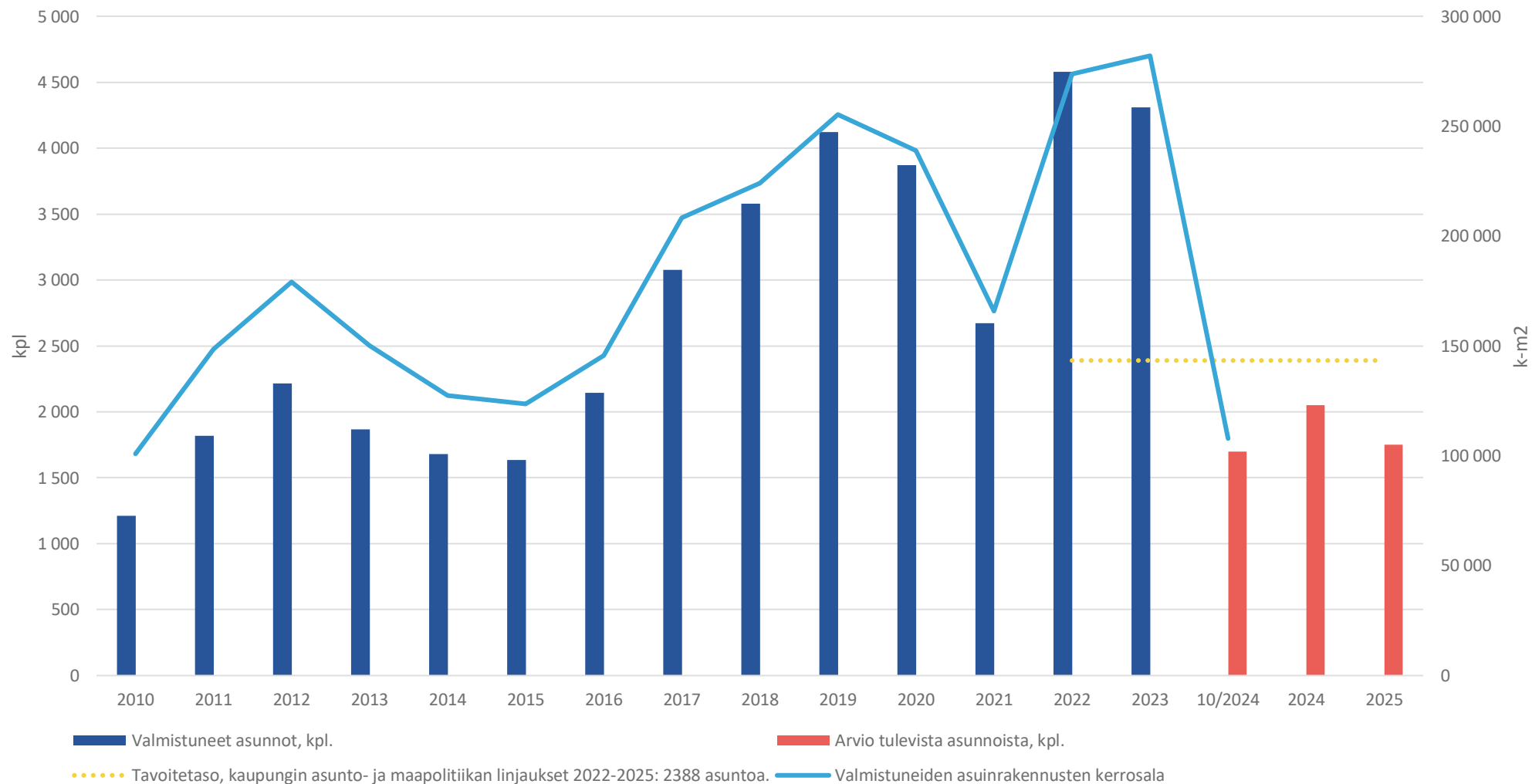
Asuntokaupan ja rakentamisen ennakoitaan yleisesti Suomessa vauhdittuvan vuonna 2025, kun uudisrakentaminen elpyy parin vuoden matalasuhdanteesta.

Keskeisinä tekijöinä nähdään korkojen aleneminen sekä talouskasvun vauhdittuminen.

Nykyinen matala aloitustaso kuitenkin merkitsee, että asuntojen valmistuminen on kasvussa aikaisintaan vuonna 2026.



Asuinrakentaminen



**Valmistuneet
asunnot 2023:**
4 310

**Valmistuneet
asunnot
1-9/2024:**
1 697

**Myönnetyt
rakennusluvut
1-9/2024:**
1 364 asuntoa

**Rakenteilla
olevat asunnot
10/2024:**
2 186 asuntoa

Toimenpiteitä asuntotuotannon vauhdittamiseksi

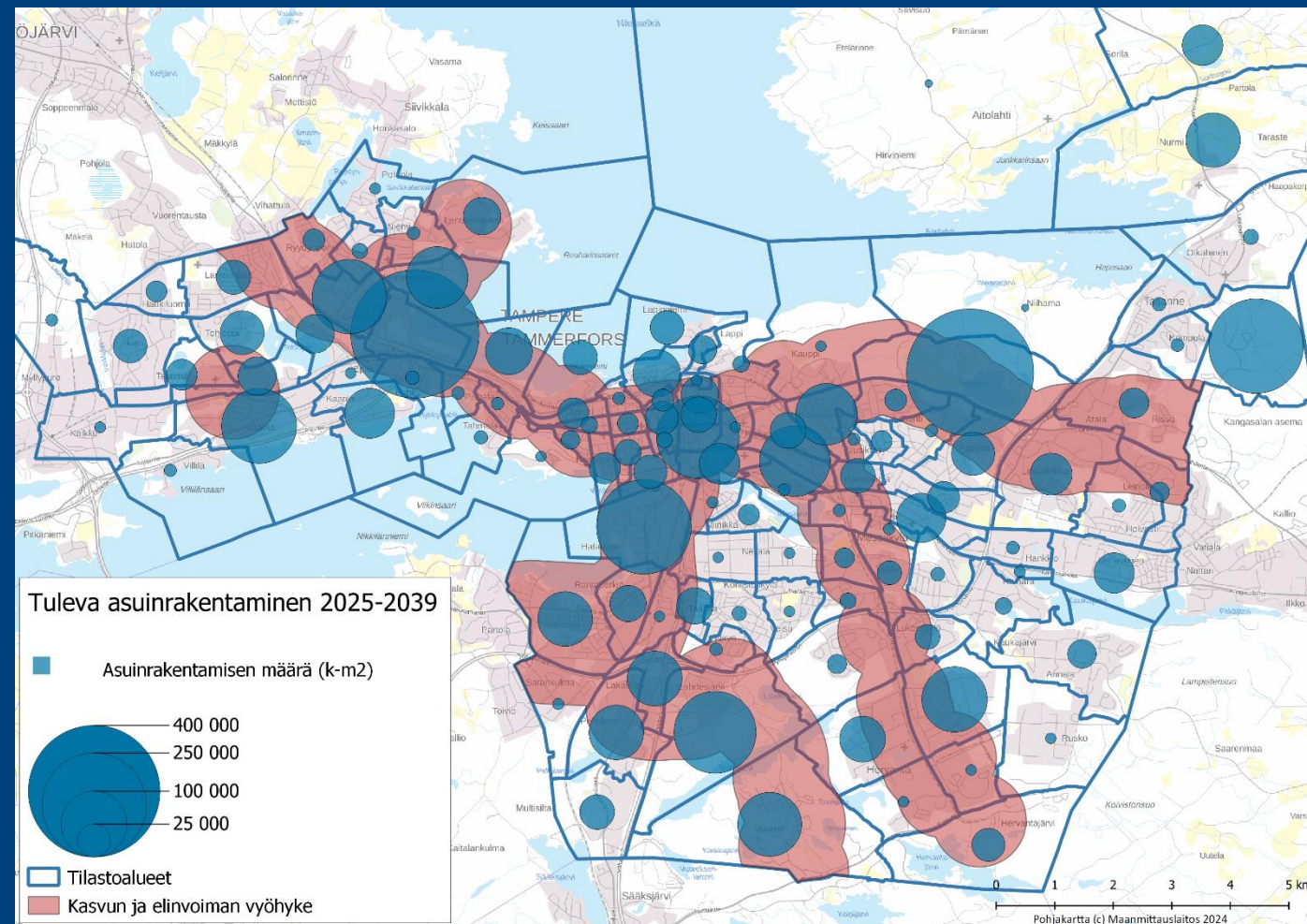
- Tampereen kaupungin rakentaminen oli ennätysellisen voimakasta v. 2022-2023.
 - Vuonna 2024 valmistuneiden ja aloitettujen asuntojen määrä on vähentynyt merkittävästi.
 - Vuonna 2025 valmistuvien asuntojen määrän myös ennakoidaan jäävän matalaksi.
- Käytössä määrääkaikaiset asunto- ja maapolitiikan toimenpiteet, joilla edistetään yhtiömuotoisen asuntorakentamisen käynnistymistä ja turvataan kaupunkikehitystä.
 - Hyväksytty kaupunginhallituksessa 8.4.2024.
 - Toimenpiteet ovat voimassa 30.6.2025 saakka.
 - Kaikissa toimenpiteissä huomioidaan voimassaolevien asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaiset tavoitteet sekä toimijoiden yhdenvertainen kohtelu.
- Toimenpiteet:
 - Määrääkainen vuokravapaus yhtiömuotoisille tonteille
 - Tonttikierron nopeuttaminen
 - Rahoitus- ja hallintamuodon muuttaminen
 - Pidempien rakentamisaikojen soveltaminen toteutus sopimuksissa ja maankäytösopimuksissa
 - Usealle kehittäjälle varatut tontit ja korttelit, joissa yhteispuysäköinti
 - Rakentamattomien tonttien vastaanottaminen sopimuskorvauksena



© Tampereen kaupunki, Laura Hoppo 2021

Asuinrakentaminen

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



Pientalorakentaminen

- Arvio merkittävimmistä kaupungin pientalotonttien määristä voimassa olevista ja valmisteilla olevista asemakaavoista (arvio vuosista, jolloin tontit mahdollisesti mukana tonttihaussa).
 - Kämmenniemi 23 kpl
 - Ikurin taimisto 6 kpl (v. 2024)
 - Västinginjmäki 70 kpl (v. 2024-2026)
 - Hyhkynlaakso 17 kpl (v. 2025-2026)
 - Peltolampi* 20 kpl (v. 2026-2027)
 - Ojala II-IV* n. 700 kpl (v. 2026-2030)
 - Nurmi-Sorila* n. 200 kpl (v. 2027-2030)
 - Vuores* 10-20 kpl (v. 2027-2028)
- Osassa kohteista(*) asemakaavoitus on yhä kesken, joten tonttien määrä ja hakuajataulu 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 segregaan ennaltaehkäisyssä.
- Myös yksityisillä maanomistajilla on olemassa olevaa rakentamatonta tonttivarantoa.
 - Vuosittain tulee vireille lukuisia yksittäisiä asemakaavoja, joilla mahdollistetaan pientalotontin jakaminen.



Yritysalueet

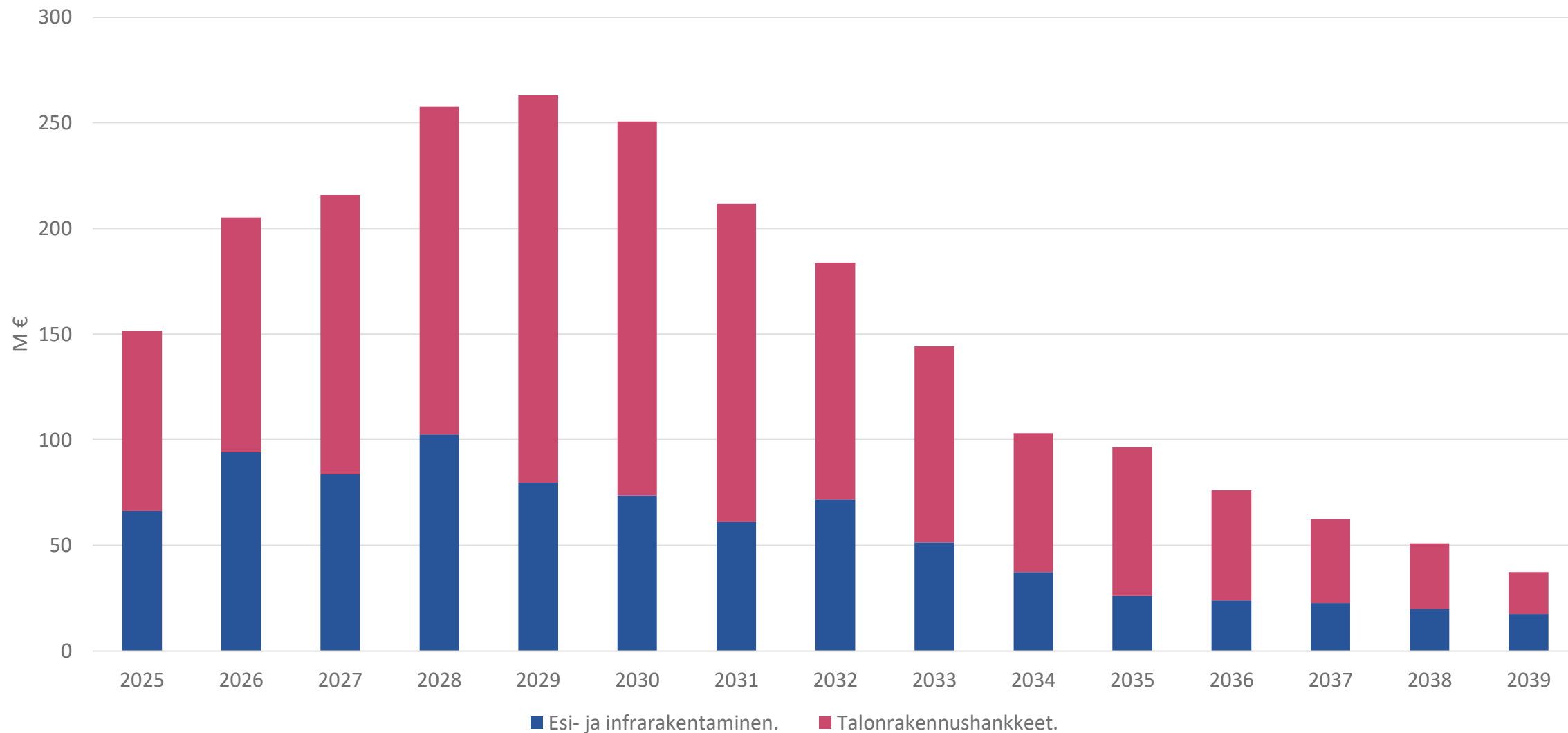
- Tampereen kaupungilla on runsaasti yritystonttivaihtoehtoja eri puolilta kasvavaa kaupunkia erityyppisissä ympäristöissä – niin erillisillä yritysalueilla kuin tiiviimmin kaupunkirakenteen joukossa.
 - Kaupungin omistamien alueiden lisäksi yksityisillä on kaavoitettuja, mutta vielä rakentumattomia työpaikka- ja toimitila-alueita omistuksessaan.
- Asemakaavoitusohjelman (2025-2028) tavoitteena on kaavoittaa noin 470 000 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



PALM-investointitarpeet



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.

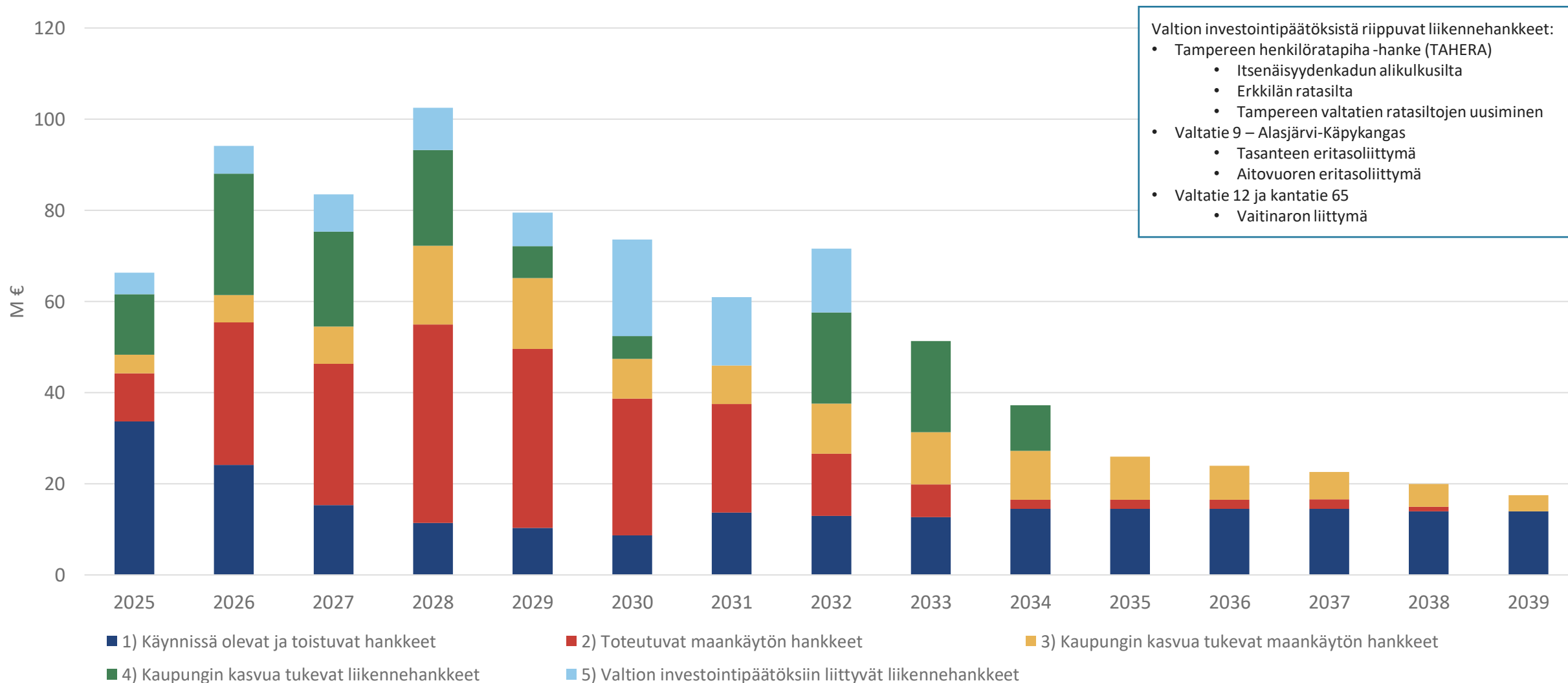
Pidemmälle aikavälille sijoittuvien kohteiden investointikustannuksia **ei** kaikilta osin pystytty vielä **tietämään**.

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**.

Esi- ja infrarakentamisen investointitarpeet



Liikennehankkeet PALM-kaudella

Kaupungin kasvua tukevat liikennehankkeet

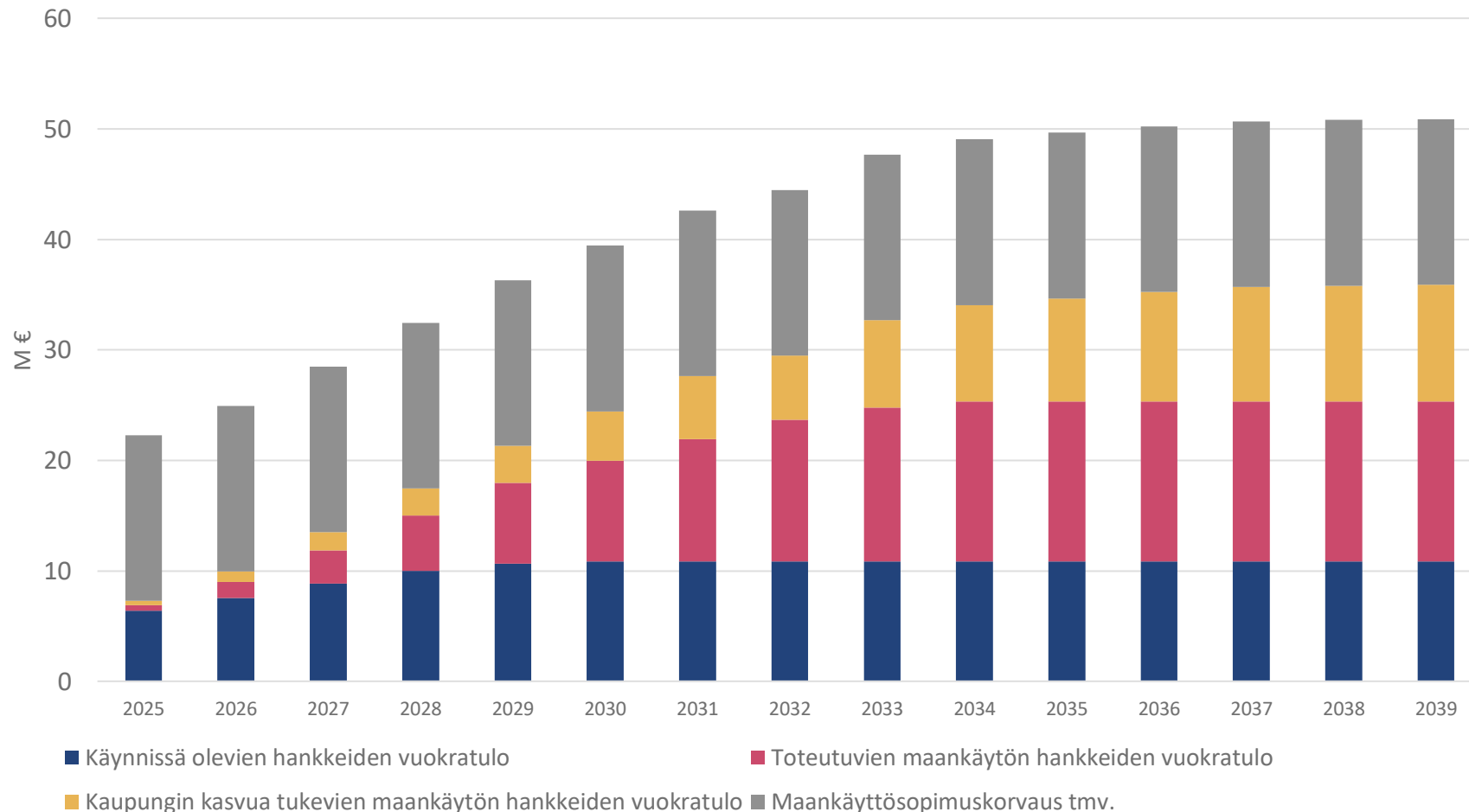
- Keskustan ajoyhteydet
 - Kalevantien risteyssilta (2025)
 - Viinikankadun ajoyhteys ja muut ensivaiheen yhteydet (arvio v. 2025-2029)
 - Näsikallion eritasoliittymä (arvio 2030-luku)
- Hakametsän kevyen liikenteen sillat (arvio v. 2027-2028)
- Teiskontien kehittäminen (arvio v. 2027-2030)
 - Teiskontien ja Kekkosen tien liittymä
- 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. 2027-2030)
 - Tasanteen eritasoliittymä
 - Aitovuoren eritasoliittymä
- Valtatie 12 ja kantatie 65 (arvio v. 2026-2032)
 - Vaitinaron eritasoliittymä

Asuinalueiden maankäyttötulo kaupungille

Suunnittelussa olevat asuinalueet



- 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 **yrittäjä- ja palvelutuotannon maanvuokratuloja**, mutta niiden ajoittumisen ennakointi on haastavampaa.
- Vuokratulot on laskettu vuoden 2024 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.

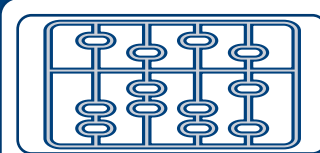
Kaupungin talonrakennusinvestoinnit



© Tampereen kaupunki / Tampereen Tilapalvelut Oy, Roope Jaakkonen 2024

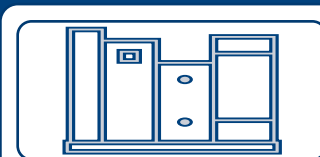
Palveluverkkotarkastelut

- 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.
- Vuoden 2025 aikana päivitetään palveluverkkosuunnitelmat, jolloin ne laaditaan yhteismitallisiksi.



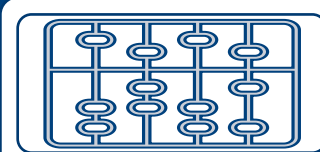
Varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen palveluverkkosuunnitelma

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



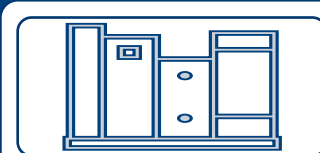
Kirjastoverkkosuunnitelma 2020–2030

- sivistys ja kulttuurilautakunta 19.12.2019.



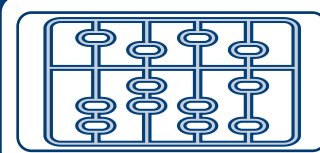
Nuorisopalvelujen palveluverkkosuunnitelma 2021–2035

- sivistys ja kulttuurilautakunta 26.8.2021, § 116.



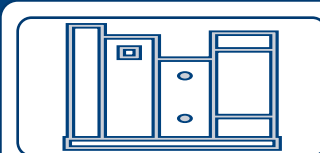
Liikunnan palveluverkkosuunnitelma vuosille 2022–2035

- sivistys- ja kulttuurilautakunta 14.6.2022, § 109.



Lukiokoulutuksen palveluverkkoselvitys

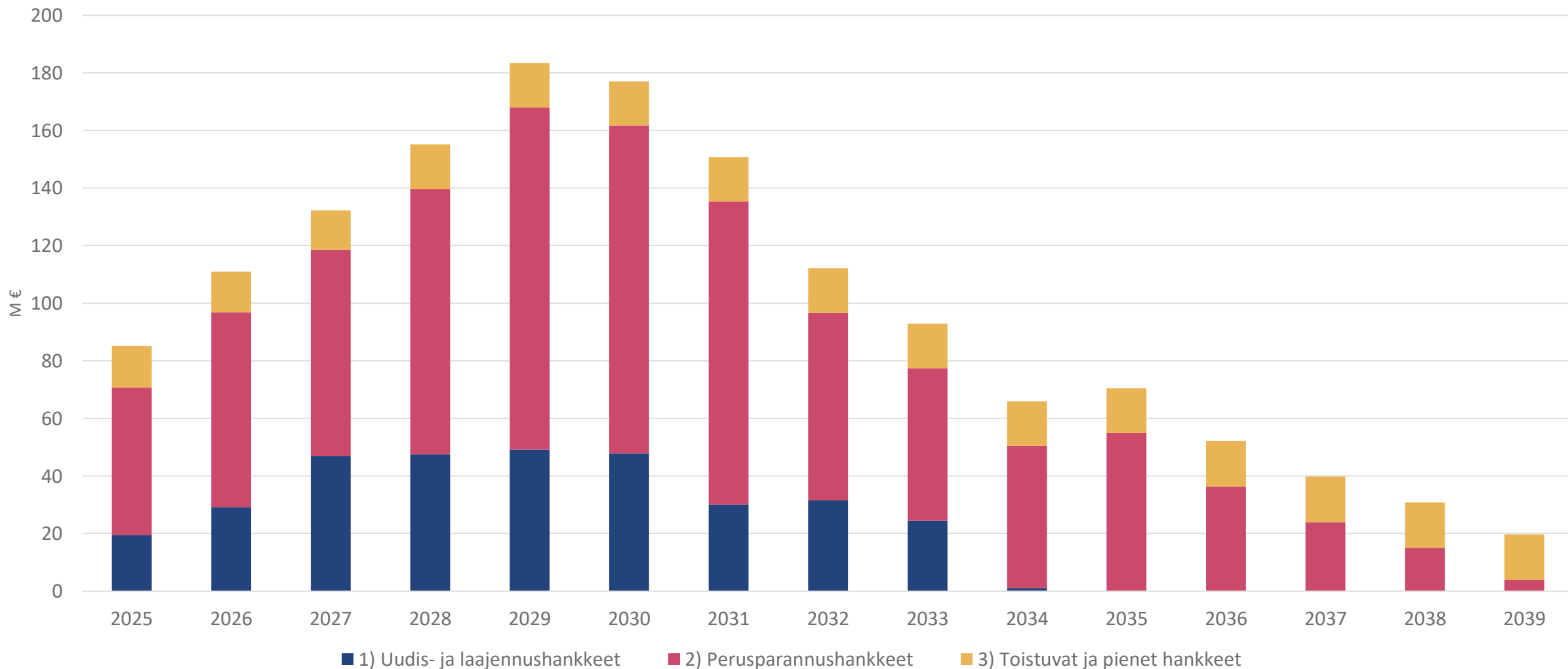
- elinvoima- ja osaamislautakunta 7.6.2023 § 154.



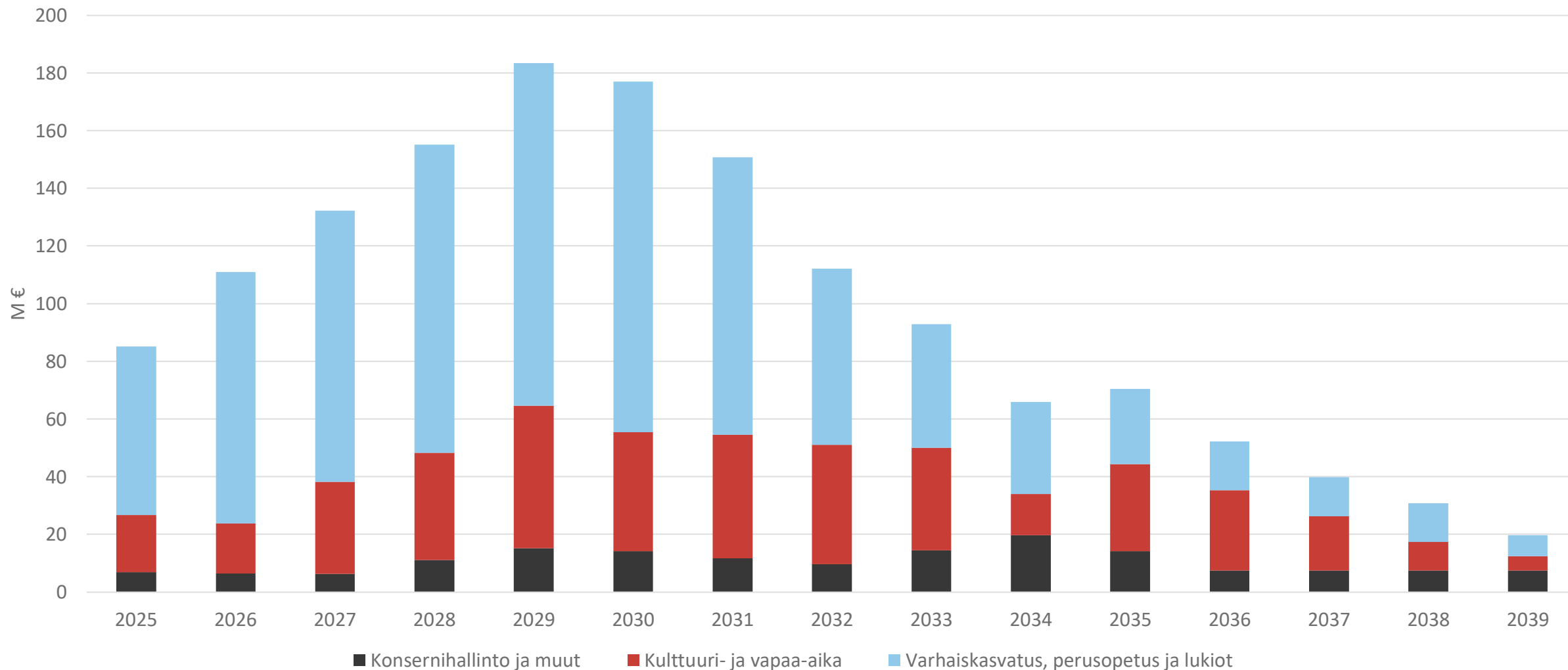
Kulttuurin palveluverkkosuunnitelma 2035

- kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 19.12.2023 § 71.

Talonrakennusinvestointitarpeet



Talonrakennusinvestointitarpeet



Koko kaupunkikonsernin investointitarkastelu



Peruskaupungin ja kehitysohjelmien investointitarpeet

Peruskaupungin PALM-kauden alustavat investointitarpeet vuosille 2025-2039 ovat 3,0 mrd. euroa (vuotuinen investointitaso n. 202,7 milj. euroa).

Näistä **PALM-investointeja** ovat:

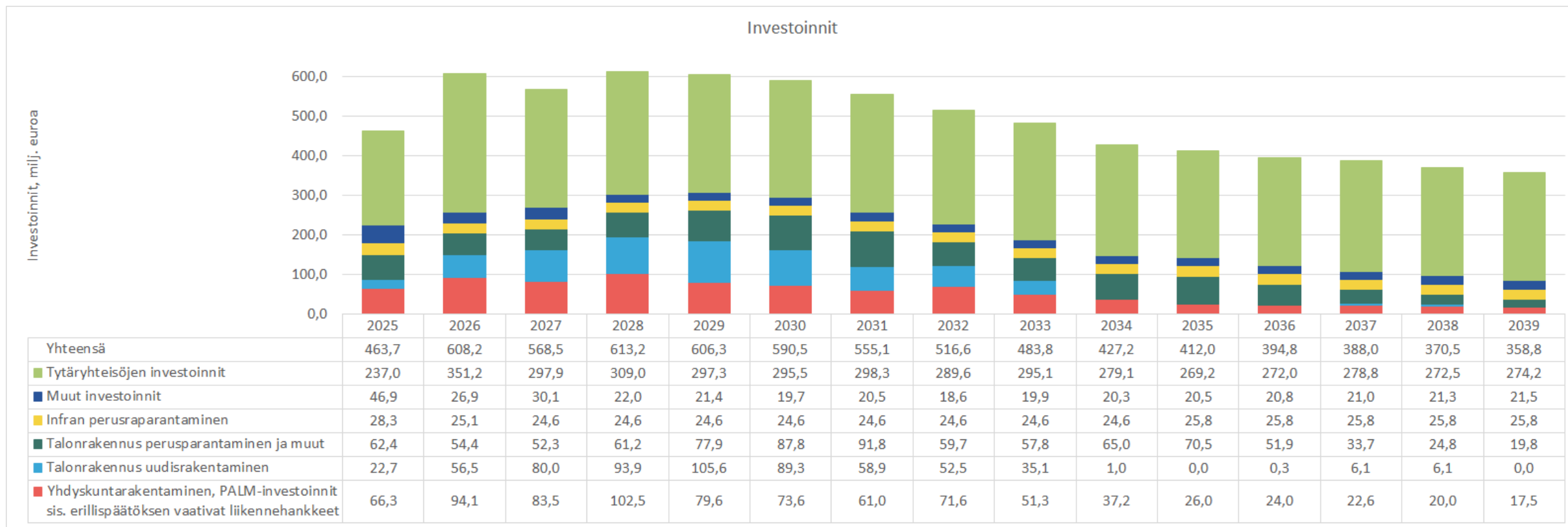
- Talonrakennusinvestointien uudiskohteet 607,9 milj. euroa ja perusparannushankkeet 870,8 milj. euroa.
- Kiinteän maaomaisuuden investoinnit 87,9 milj. euroa, joista maanhankinta 52,5 milj. euroa ja 35,4 milj. euroa maanjalostus (mm. pilaantuneen maan puhdistukset, johtosiirrot).
- Uudisalueiden infrastruktuurin rakentaminen 300,5 milj. euroa.
- Kehitysohjelmat 442,5 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



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

Muut investoinnit:

ICT-investoinnit, sijoitukset ja osakkeet, 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.

Mikko Koskela
talousjohtaja, talousyksikkö

Mikko Nurminen
johtaja, kaupunkiympäristön palvelualue

Virpi Ekholm
kiinteistöjohtaja, kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka

Anna-Maija Väänänen
controller, talousyksikkö

Katariina Pahkasalo
kehittämiskoordinaattori, kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka