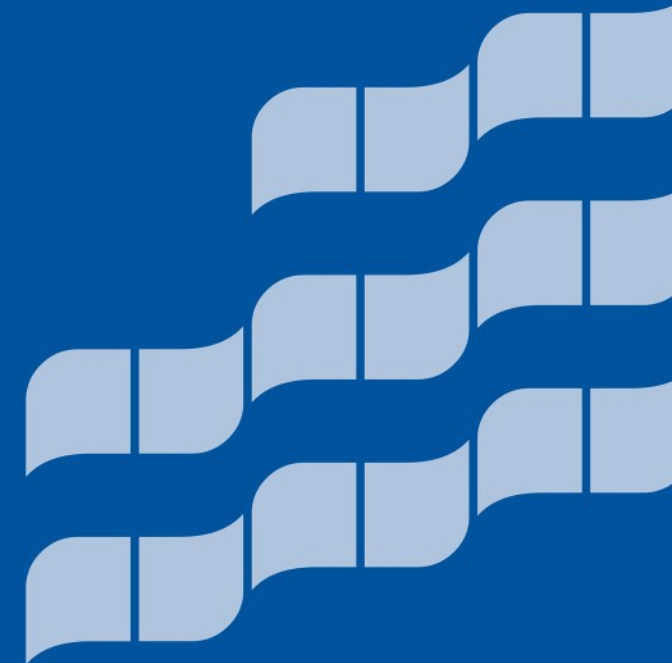


# PALM 2022–2036

PALM-suunnitelmaraportti

25.3.2021



# Sisältö

- JOHDANTO
  - YLEINEN INFO
  - RISKIT JA KORONAN VAIKUTUKSET
- MAANKÄYTÖN TOTEUTTAMINEN
  - ASUKASLUVUN KEHITYS
  - TULEVAN MAANKÄYTÖN TOTEUTTAMINEN
- PALM-INVESTOINNIT
  - YHDYSKUNTARAKENTAMISEN INVESTOINNIT
  - TALONRAKENNUSINVESTOINNIT
- TAVOITELTAVA INVESTOINTITASO 2022–2025



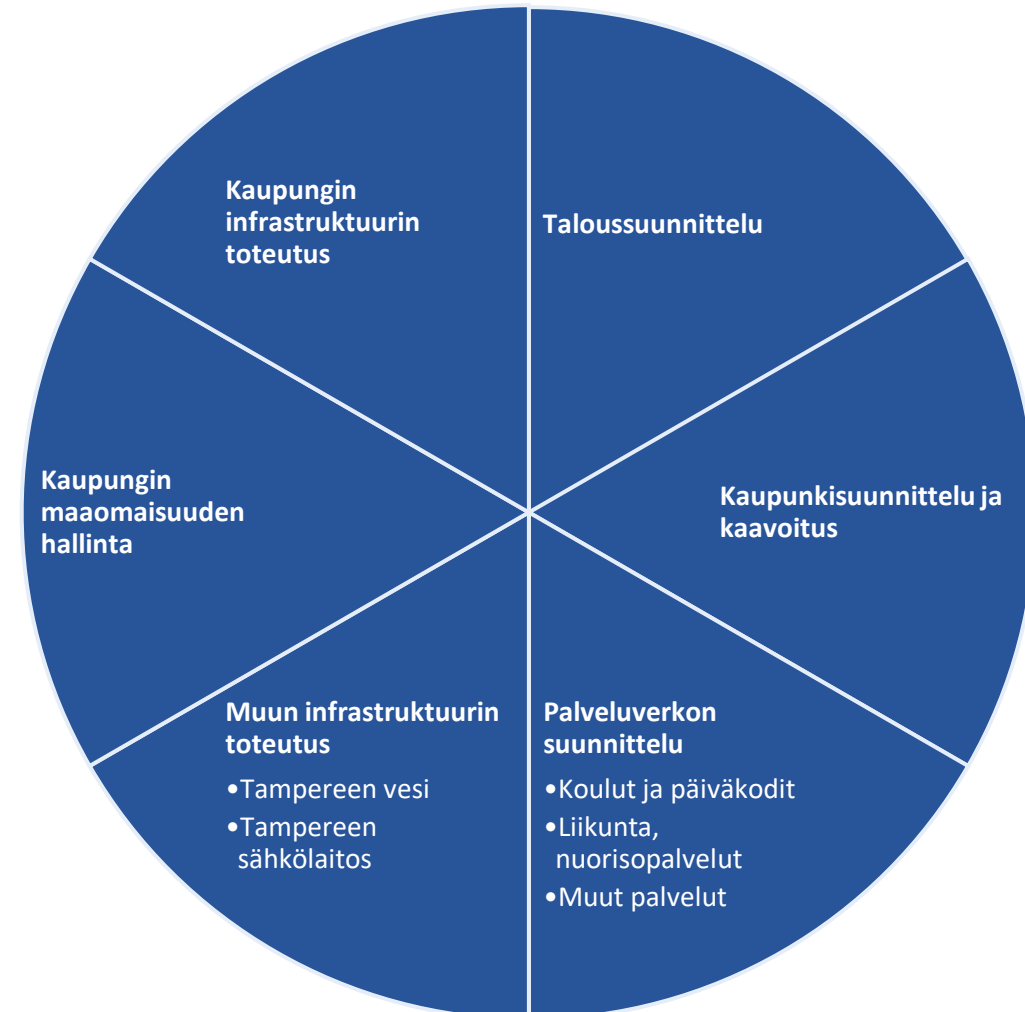
# PALM 2022–2036



© Visit Tampere / Laura Vanzo, 2020

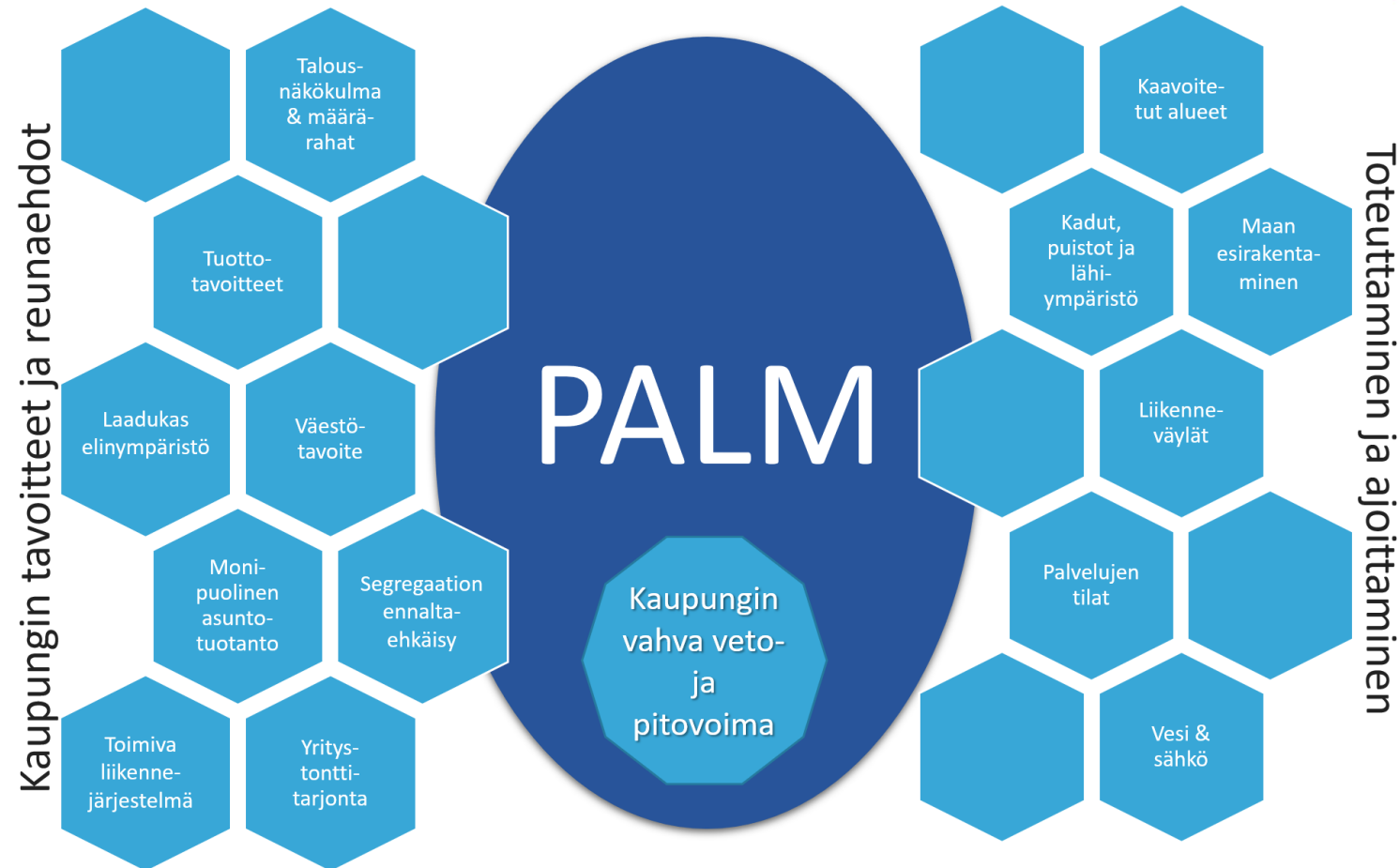
# PALM: pitkän aikavälin suunnittelua

- PALM: PALVELUT, ASUMINEN, LIIKENNE JA MAANKÄYTTÖ
  - Tampereen kaupunkikonsernin **maankäytön toteuttamisen** ja **investointien** pitkän aikavälin suunnitelma, jonka aikajänne on 15 vuotta.
  - PALM on osa talous- ja strategiaprosessia.
- PALM-suunnitelma:
  - Linjaa kaupungin **maankäytön toteuttamisen** päälinjoja.
  - **Kerää yhteen** koko kaupunkikonsernin pitkän aikavälin **investointitavoitteet**.
- PALM on valmistelua ohjaava ja toimii päätöksenteon tukena.
  - Kaupunginhallitus hyväksyy vuosittain
    - Käsitellyssä maaliskuussa
  - PALM toimii siis suunnittelun pohjana ohjaten talousarvion ja taloussuunnitelmakauden investointien valmistelua. Talousarvion ja taloussuunnitelman investoinneista päätetään puolestaan vuosittain talousarviossa.
- Mukana on useita kaupungin kehitykseen vaikuttavia tahoja.
  - Investointien pitkän tähtäimen suunnitelma koskee kaikkia peruskaupungin yksiköitä ja **liikelaitoksia** sekä niitä **tytäryhtiöitä**, -**yhteisöjä** ja kiinteistö- ja asuntoyhtiöitä, joilla on tulossa **merkittäviä investointeja**.



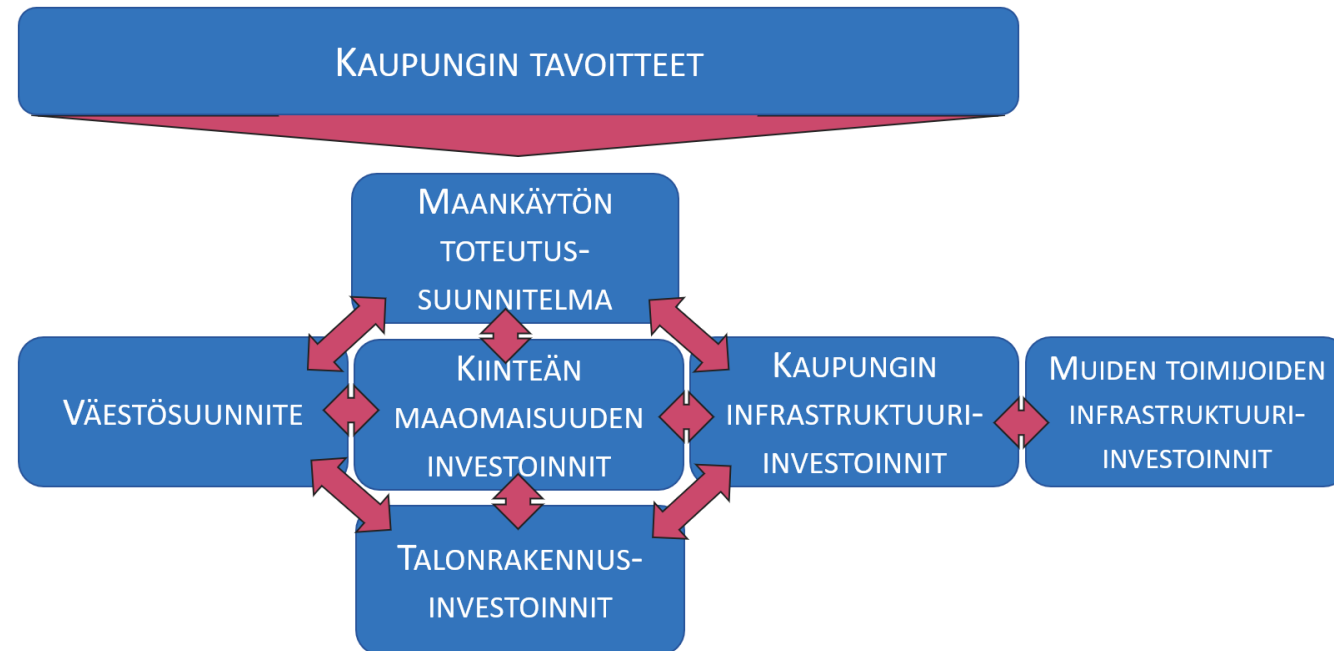
# PALM: pitkän aikavälin suunnittelu

- PALM-työssä lähtökohtana ovat **kaupungin strategia ja tavoitteet**, mm.
  - Asetettu väestönkasvutavoite ja väestösuunnite
  - Asunto- ja maapolitiikan linjaukset
  - Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen
  - Kestävä Tampere / hiilineutraali Tampere 2030
  - Toimiva palveluverkko
  - MAL-sopimus
- Tavoitteena on tehdä tarkoituksenmukaisia ja oikea-aikaisia ratkaisuja tulevista investoinneista.
  - Tärkeää on nähdä ratkaisujen vaikutukset toiseen toimijaan.



# Monivaiheinen ja vuorovaikutteinen prosessi

- Prosessissa **yhteensovitetaan ja ajoitetaan** eri alueiden toteuttamiseksi tarvittavia investointeja.
  - Tämän pohjaksi laaditaan on **maankäytön toteutussuunnitelma**
  - Laadittaessa otetaan huomioon myös kaupungin tavoitteleva väestönkehitys.
  - Maankäytön toteutussuunnitelma puolestaan toimii **väestöennusteen** pohjana.
  - Näillä on suora yhteys palveluverkon (mm. koulut, päiväkodit) sekä kaupunkiympäristön (liikenne- ja viherverkko) investointeihin.
- Prosessissa arvioidaan myös **tulorahoituksen** riittävyttä investointien toteuttamiseen tarkastelujaksolla.
  - Yleisesti tavoitteena on **taloudellinen ja tasapainoinen** pitkän tähtäimen kaupunkirakenteen kehitys.
  - Lisäksi arvioidaan myös **tulorahoituksen** riittävyttä investointien toteuttamiseen tarkastelujaksolla.



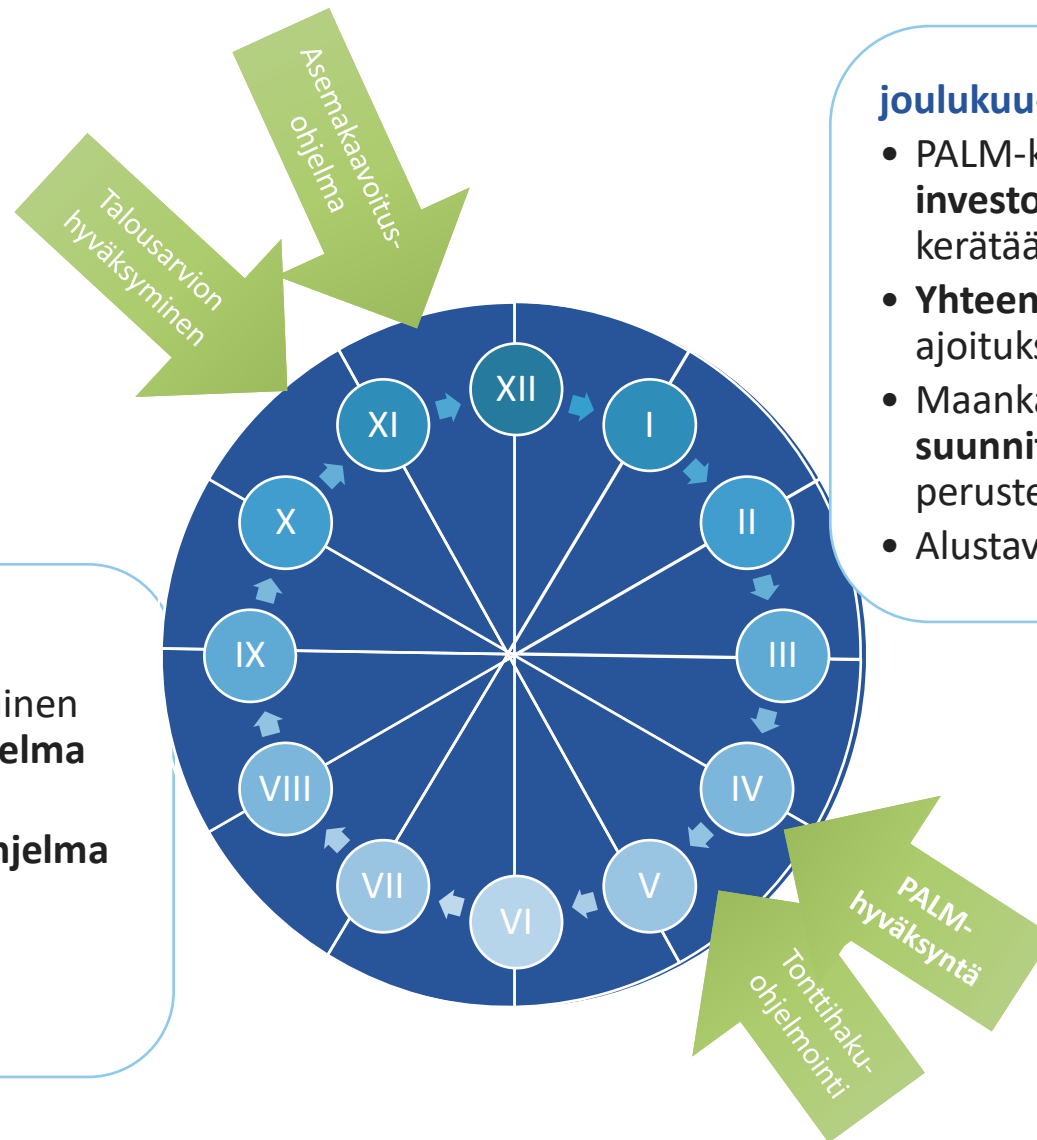
# PALMin ja investointisuunnittelun aikataulut

## Aikataulujen yhteensovitus

- PALM-valmistelu ja muun investointisuunnittelun ajoitus on pyritty sovittamaan yhteen mahdollisimman sujuvasti.
- PALM-työ linkittyy kiinteästi mm. **asemakaavoitusohjelmaan** ja **tonttihakuojelmointiin**.

## elokuu-marraskuu

- Talousarvion mukainen **investointisuunnitelma**
- Hyväksyttävä **asemakaavoitusohjelma** luo pohjatietoa seuraavalle PALM-kaudelle.



## joulukuu-maaliskuu

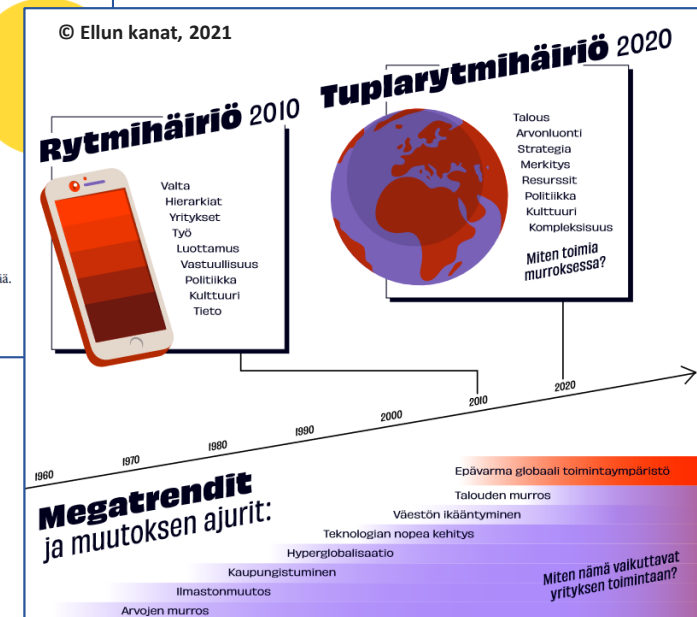
- PALM-kohteiden **investointitarpeet** eri toimijoilta kerätään yhteen
- **Yhteensovitus** tarpeiden ajoituksen osalta
- Maankäytön **toteutus-suunnitelma** pohjatietojen perusteella
- Alustava investointisuunnitelma

## huhtikuu-kesäkuu

- PALM-suunnitelma kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi
- **Talousarvioprosessi** käynnistyy
- **Kehysneuvottelut** kaupungin toimijoiden kanssa

# Riskit ja epävarmuustekijät osana suunnittelua

- Vuosiin 2020 ja 2021 on vaikuttanut maailmanlaajuinen koronaviruspandemia. Tämä on tuonut uusia haasteita yhteiskunnalle, mutta toisaalta tehnyt näkyväksi eri alueiden vahvuuksia. Muutaman vuoden kuluttua todennäköisesti voidaan paremmin nähdä, millaista vaikutusta pandemialla ollut vaikutusta esimerkiksi Tampereen talouteen sekä veto- ja pitovoimaan.
- Pitkällä aikavälillä muutkin yhteiskunnassa tapahtuvat muutokset (mm. muuttoliike) vaikuttavat Tampereen maankäytön ja rakentamisen toteuttamisen tavoitteisiin ja suuntaan. Tampere pyrkii vastaamaan näihin aktiivisesti tarjoamalla houkuttelevia asuin- ja työpaikka-alueita nykyisille ja uusille toimijoille.
- Lisäksi on nähtävissä, että myös maailmanlaajuiset muutokset, mm. ilmastonmuutos ja sen tuomat haasteet sekä teknologinen kehitys, työn murros ja vauhdikkaasti etenevä digitalisaatio, tuovat omat näkökulmansa kehittämiseen.
- Samoin muuttuva väestörakenteen muutokset sekä osallisuuden vahvistuminen voivat tuoda jo lähivuosina uusia näkökulmia suunnittelulle.





# Maankäytön toteuttaminen



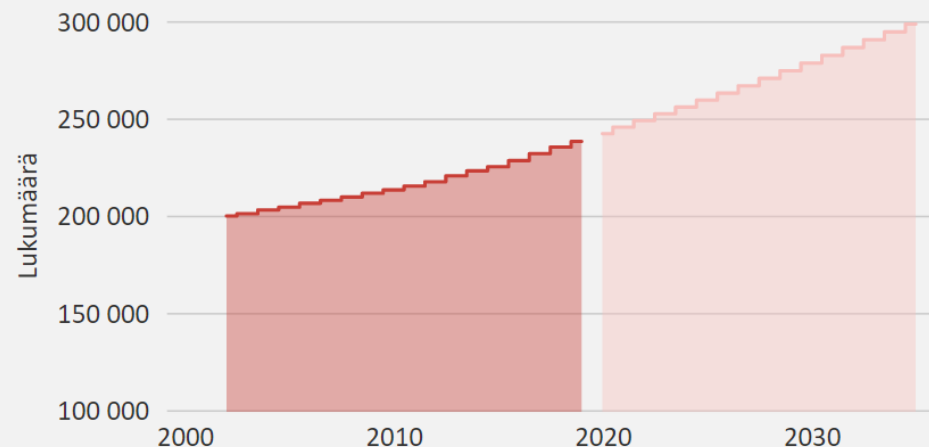
© Visit Tampere / Laura Vanzo, 2020

# Tampereen asukasluvun kehitys

- Vuoden 2020 lopussa väkiluku oli 241 391 asukasta (ennakkotieto).
  - **Asukasluku** kasvoi 1,4 % (Tilastokeskus 2021).
- Kaupungin strategian mukainen tavoiteltu kasvu on 1,4 %.
  - Seuraava **väestösuunnite** laaditaan vuodenvaihteessa 2021/2022.

## KAUPUNGIN VÄESTÖNKEHITYS

● Toteutunut ● Suunnite



## VÄESTÖ 2030

278 462

Väkiluku

14 %

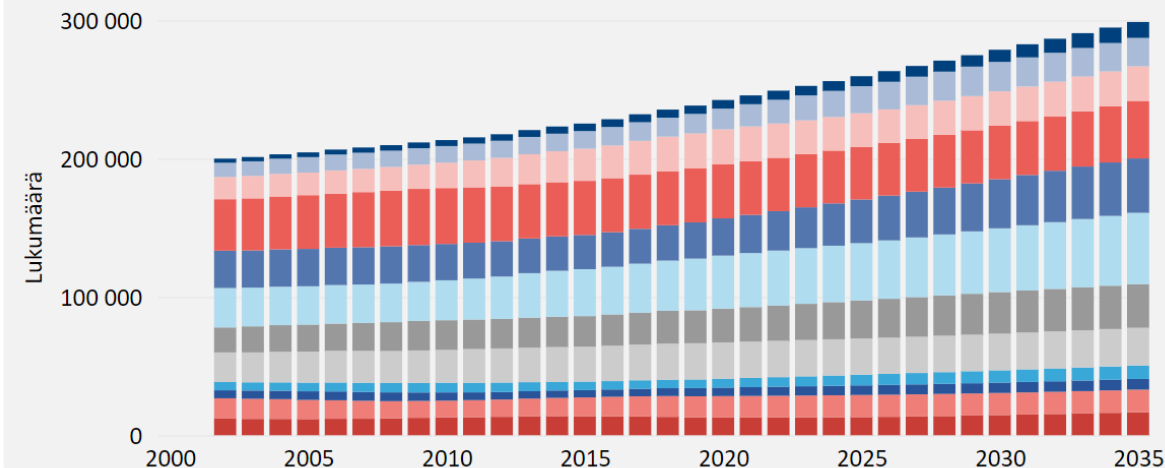
0-15 -vuotiaita

20 %

Yli 65 -vuotiaita

## VÄESTÖNKEHITYS IKÄRYHMITTÄIN

● 0-5 ● 06-12 ● 13-15 ● 16-18 ● 19-24 ● 25-29 ● 30-39 ● 40-49 ● 50-64 ● 65-74 ● 75-84 ● 85+



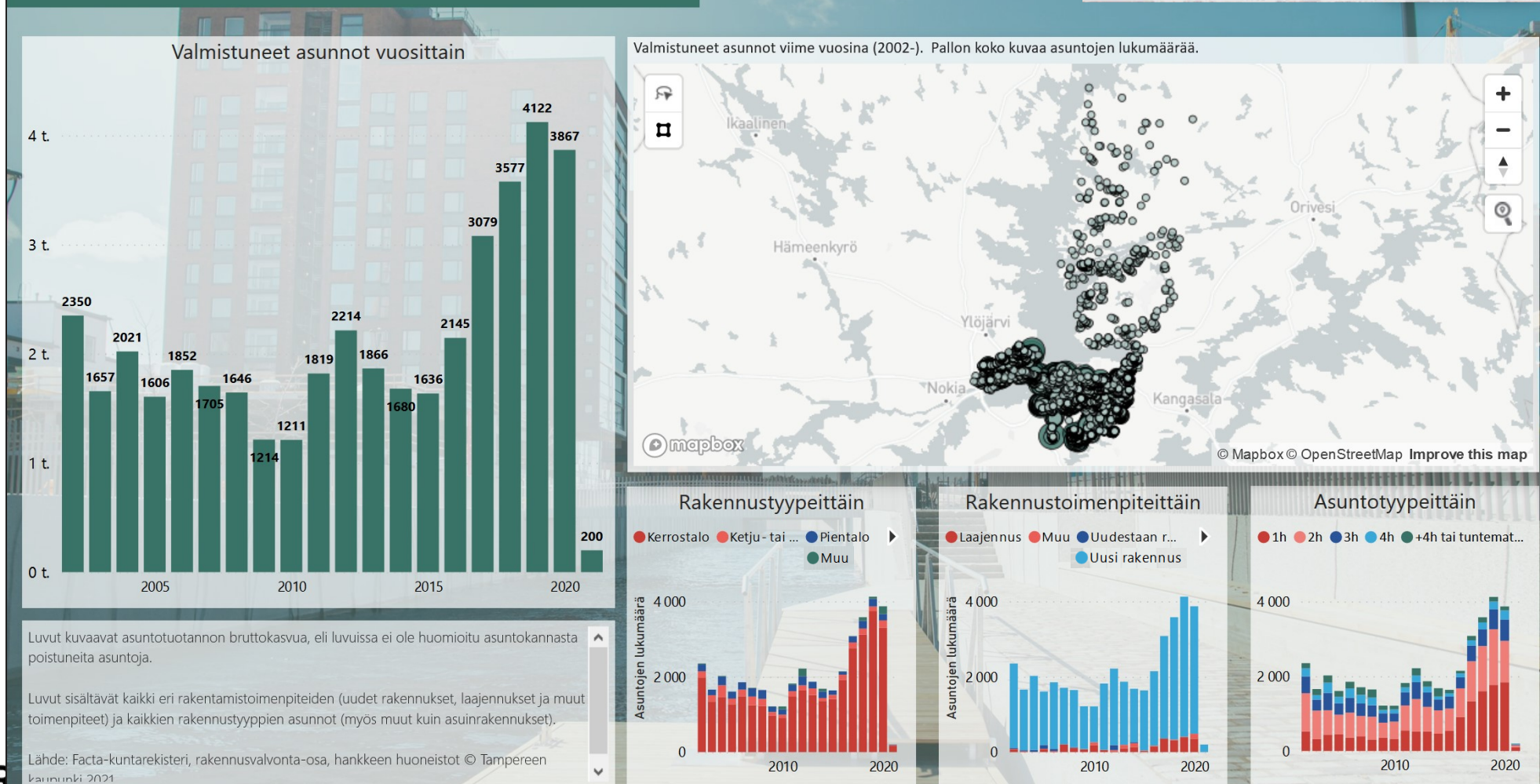
Lähde (toteutunut kehitys): Tilastokeskus 2021

Lähde (tuleva kehitys): Tampereen kaupungin väestösuunnite 2020, Tampereen kaupunki

# Toteutunut asuinrakentaminen vuosittain

## VALMISTUNEET ASUNNOT VIIME VUOSINA

## ASUMISEN JA RAKENTAMISEN TIETOIKKUNA





# Tulevan maankäytön toteuttaminen

- Osana PALM-prosessia laadittava maankäytön toteutussuunnitelma on suunnitelma, miten kaupungin tavoitellaan rakentuvan, jotta kaupunkistrategian mukaiset tavoitteet saavutetaan.
  - Aikajänne on 15 vuotta (2022–2036).
- Maankäytön toteutusohjelmassa huomioidaan kaikki rakentaminen.
  - On huomioitava, että erityisesti yksityiselle maalle sijoittuvan rakentamisen osalta on kyseessä arvio.
  - Työpaikkarakentamisen ajoittaminen on myös asuinrakentamista haasteellisempaa kysynnän eri luonteen vuoksi.
- Maankäytön toteutussuunnitelmassa huomioidaan olemassa **oleva varanto** (mm. rakennusluvut, tontit) sekä **arvio tulevasta varannosta** (mm. valmisteilla olevat asemakaavat, yleiskaavavaranto, arvioitu täydennysrakentaminen).
- Maankäytön toteutuksen ohjelmoinnin lähtökohdaksi on asetettu asunnonrakentamisen osalta noin 3100 uutta asuntoa eli noin 230 000 kem<sup>2</sup> vuosittain.
  - Asuntotarvelaskelman mukaan Tampereelle tulisi rakentua keskimäärin 2700 uutta asuntoa vuodessa seuraavan 15 vuoden aikana.
  - Asumisen hinnannousun hillitsemiseksi tavoitteena on pystyä tarjoamaan tontteja hieman yli kysynnän.
  - Yhteensä asuinrakentaminen tarkoittaa noin 46 000 uutta asuntoa ja 3,5 miljoonaa kem<sup>2</sup> rakentamista vuosina 2022–2036.
  - Luvut perustuvat kaupunkistrategiaan, asunto- ja maapolitiikan linjauksiin (2018–2021) sekä Tampereen asuntotarvelaskelmaan (v. 2018).
- Maankäytön toteutussuunnitelman tietoja käytetään mm. väestösuunnitteen pohjana arvioidessa tulevien alueiden asukasmääriä.

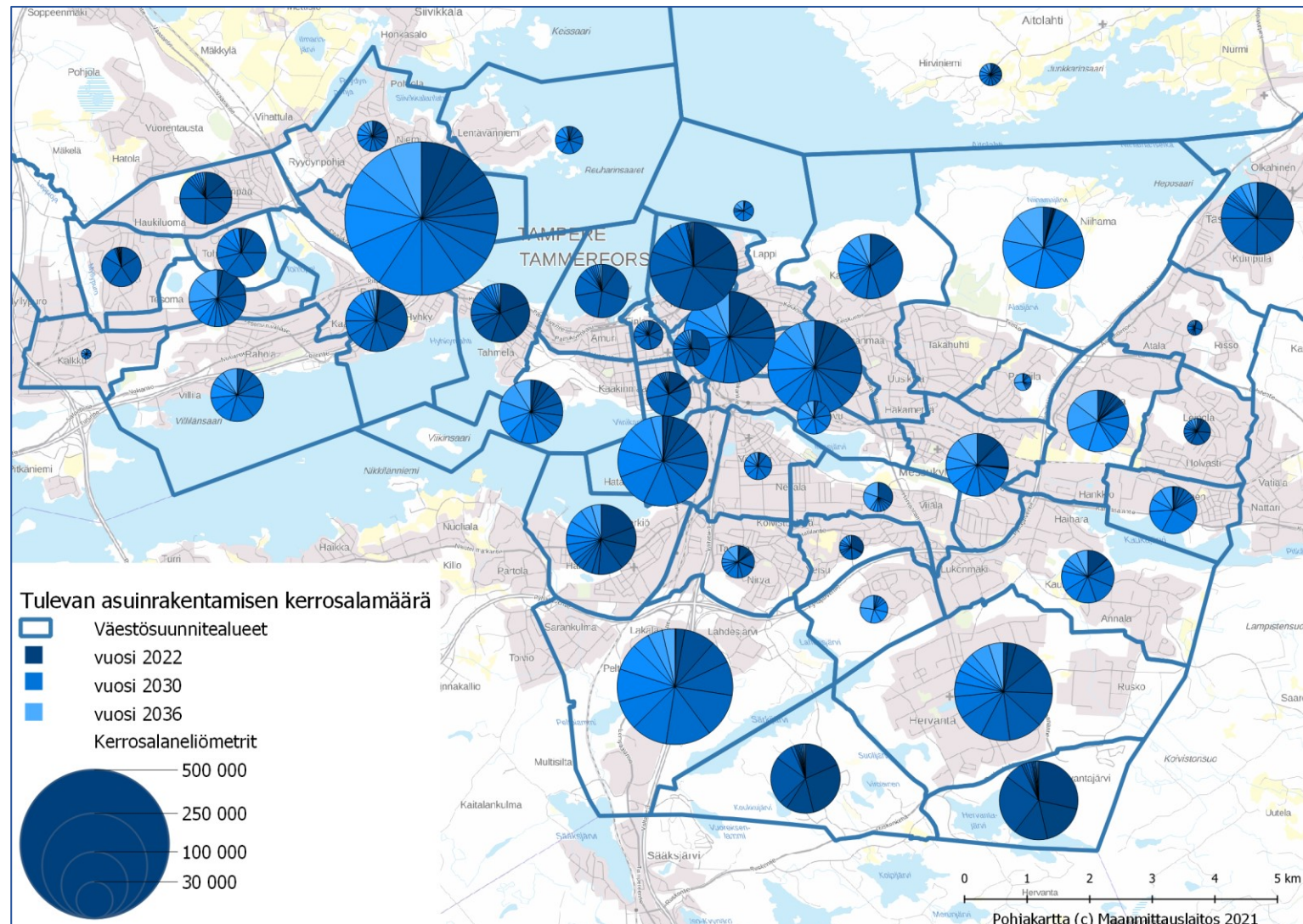
# Tuleva asuinrakentaminen

## Käynnissä oleva rakentaminen, joka jatkuu tulevana vuosina

- Ranta-Tampella
- Santalahti
- Vuores
- Kalevan, Kalevanharjun ja Kissanmaan täydennysrakentaminen
  - Hakametsä Sport Campus
  - Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskuksen ydinalue

## Tulevat täydennysrakentamis- ja uudisalueet

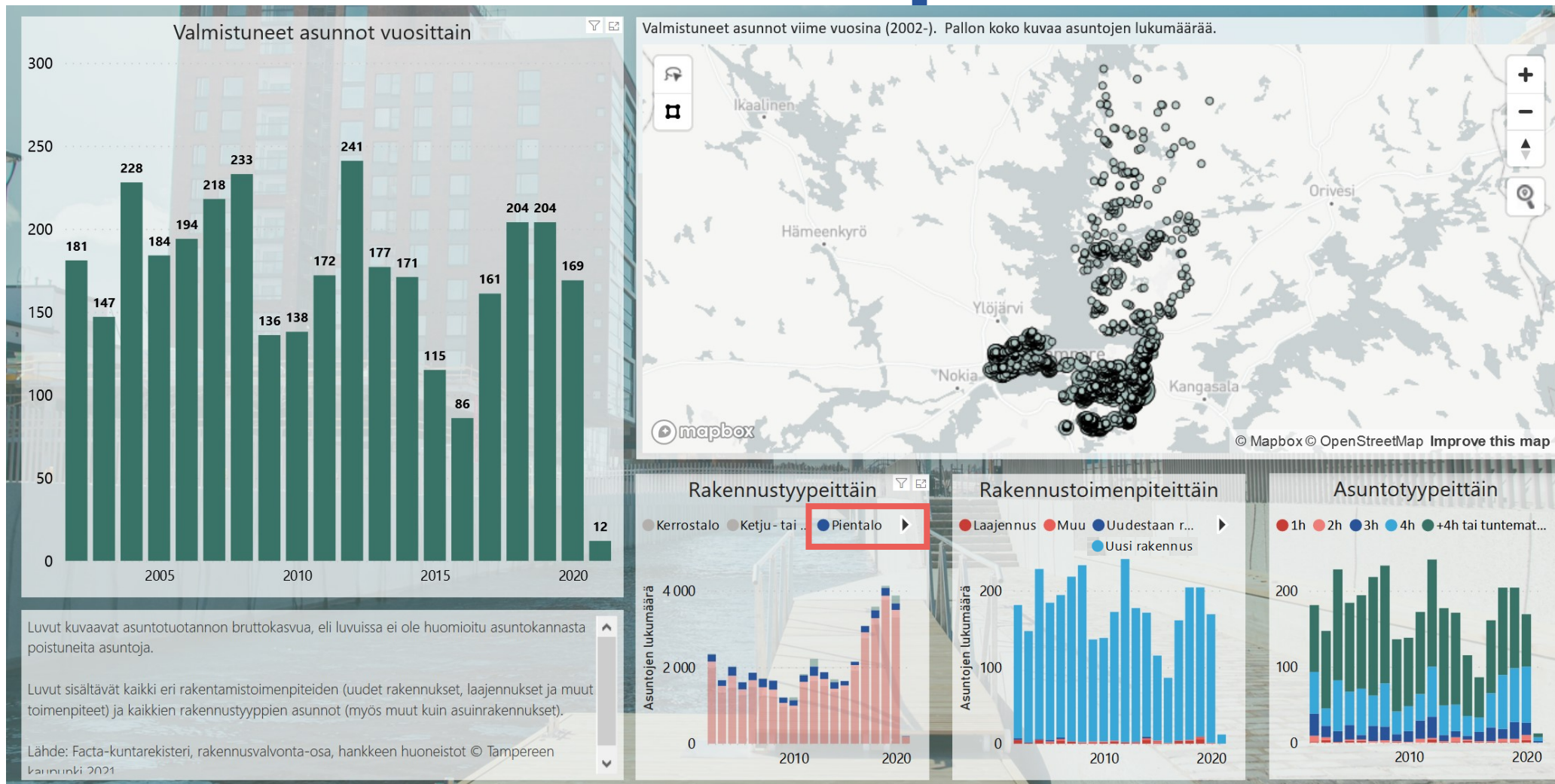
- Ojala
  - Ensimmäiset uudet asukkaat arviolta vuonna 2023-2024.
- Hervannan täydennysrakentaminen
  - Ensimmäiset uudet asukkaat arviolta vuonna 2023-2024.
- Västingimäki
  - Ensimmäiset uudet asukkaat arviolta vuonna 2024-2025.
- Hiedanranta ja Lielahden täydennysrakentaminen
  - Ensimmäiset uudet asukkaat arviolta vuonna 2024-2025.
- Särkänniemi-Mustalahti-Onkiniemi
  - Ensimmäiset uudet asukkaat arviolta vuonna 2024-2025.
- Asemakeskus
  - Ensimmäiset uudet asukkaat arviolta vuonna 2025-2026.
- Peltolampi
  - Ensimmäiset uudet asukkaat arviolta vuonna 2025-2026.
- Viinikanlahti
  - Ensimmäiset uudet asukkaat arviolta vuonna 2026-2027.
- Ruotulan alue
  - Ensimmäiset uudet asukkaat arviolta vuonna 2028-2029.



# Kaupungin pientalotonttitarjonta



# Valmistuneet pientalot



# Kaupungin pientalojen tonttitarjonta



Pisteytyksestä luovuttiin.

## Suosituimpien tonttien sijainti

- 2020: Vuores, Hervantajärvi
- 2019: Vuores, Linnainmaa
- 2018: Kaukajärvi, Vuores

- Arvio tulevista pientalotonttien määristä eri alueille. Osassa kohteista(\*) asemakaavoitus on yhä kesken, jolloin määrä on vasta alustava arvio:
  - Hervantajärvi 100 kpl
  - Ojala I 65 kpl
  - Västinginmäki 70 kpl
  - Kämmenniemi 10 kpl
  - Holvasti\* 10 kpl
  - Ikurin Taimisto\* 6 kpl
  - Haukiluoma\* 35-50
  - Peltolammi\* 0-10 kpl
  - Ojala II ja III\* 200-250 kpl
- Muiden valmisteilla olevien asemakaavojen myötä mahdollisesti muodostuu lisäksi yksittäisiä tontteja eri puolelle kaupunkia.
- Tarkasteluja täydennysrakentamisen kohdentamisesta kaupungin maille osin tehty ja tarve jatkaa.
  - Tämä tarjoaa mahdollisuuden hyödyntää vähän käytettyjä alueita, joskin huomioidaan myös viheralueet ja luonnontilaiset alueet sekä muut kaavoituksen reunaehdot.
  - Täydennysrakentamiskohteet voivat toimia myös segregaaation ennaltaehkäisyssä.
- Lisäksi Tampereella on lukuisia yksityisten omistamia tontteja.
  - Näiden luovutusajankohtaan on haastava vaikuttaa infrastruktuurin valmistuttua alueelle.
  - Osan kohdalla kaava mahdollisesti vanhentunut tai muita rajoitteita rakentumiselle.



# Yritystonnitarjonta



© Visit Tampere / Marko Kallio 2020

# Yritystonttarjonta

- Tampereen kaupungilla on runsaasti yritystonttivaihtoehtoja eri puolilta kasvavaa kaupunkia erityyppisissä ympäristöissä – niin **erillisillä yritysalueilla** kuin tiiviimmin kaupunkirakenteen joukossa.
- Voimassa olevien asemakaavojen mukainen työpaikka- ja toimitila-alueiden tonttivaranto riittää **laskennallisesti** yli 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.
- Kaupungin omistamien alueiden lisäksi yksityisillä on jo kaavoitettuja, mutta vielä rakentumattomia työpaikka- ja toimitila-alueita omistuksessaan.
- **Asemakaavoitusohjelman (2021-2025)** tavoitteena on kaavoittaa runsas 600 000 kem<sup>2</sup> työpaikka- ja toimitilarakentamista 5 vuoden aikana. Näistä osa sijoittuu kaupungin maalle, osa taas yksityiselle maalle.





# Sekoittuneet alueet ja uudet toimijat

- On nähtävissä, että ns. **sekoittuneiden toimintojen** alueet ovat jatkossa entistä merkittävämmässä roolissa yritystoiminnan kohdealueina. Lisäksi kulunut vuosi on tuonut näkyväksi työnteontapojen murroksen, mikä saattaa aiheuttaa muutoksia myös yritysten sijoittumis- ja toimitilapäätöksissä.
- Lisäksi kaupunki pyrkii löytämään pitkälläkin aikavälillä tarkoituksen mukaisia – tai väliaikaisia – ratkaisuja eri toimijoille.
- Parhaimmillaan löytää ratkaisuja, jotka luovat uusia toimintamahdollisuuksia kaikille osapuolille.
- Kaupunki pyrkii toiminnallaan tukemaan eri alojen toimijoita, joista osa mm. hakee myös synergiaetuja sijoittuen muiden vastaavien toimijoiden lähelle.



# PALM-investoinnit



# Kaupungin PALM- ja ns. perusinvestoinnit

PALM

**Esirakentaminen**  
(johtosiirrot, pilaantuneiden  
maiden puhdistus)  
*asunto- ja  
kiinteistölautakunta (AKILA)*

Uudiskohteiden  
**perusinfrastruktuurin**  
toteuttaminen  
*yhdyskuntalautakunta (YLA)*

**Talonrakennusinvestoinnit**  
*asunto- ja  
kiinteistölautakunta (AKILA)*

**Tonttimaan hankinta**  
*asunto- ja  
kiinteistölautakunta (AKILA)*

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

**Muut luokittelemattomat**  
investoinnit\*  
*Useita lautakuntia*

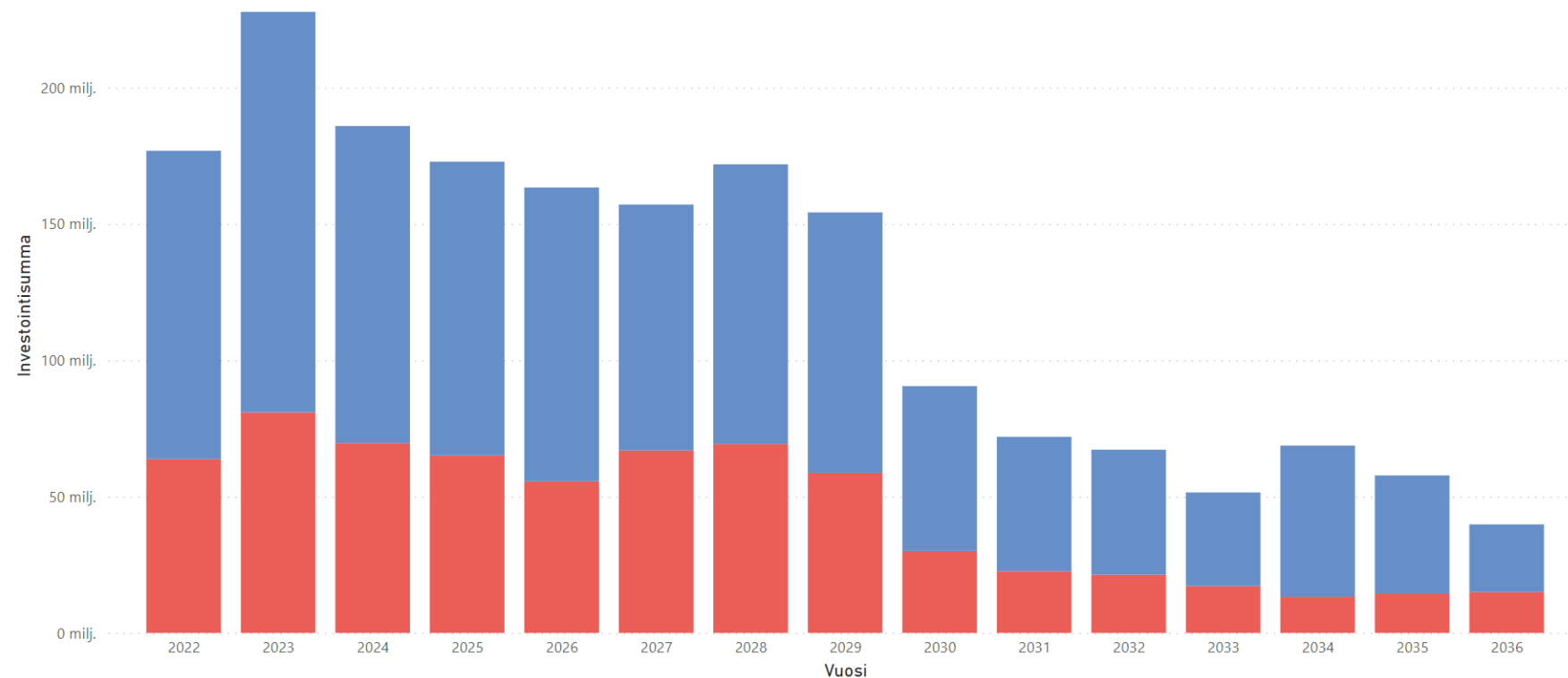
Perus-  
investoinnit

\* 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-investointitarve

- PALM-työssä keskitytään maankäytön **uudis- ja täydenniskohteiden** sekä **talonrakennushankkeiden** ajoituksen ennakkointiin.
- Investointitarpeet lähivuosille ovat jossain määrin korkeammat kuin talousarviossa esitetyt.
- On kuitenkin todennäköistä, että **toteutusaikatauluihin** tulee vielä muutoksia esim. asemakaavojen laatimisen aikana tai muiden selvitysten myötä.
- **Pidemmälle aikavälille** sijoittuvien kohteiden investointikustannuksia **ei** vielä **pystytä** riittävällä tarkkuudella arvioimaan. Nämä selviävät vasta myöhemmin suunnittelun edetessä – niin esirakentamis- ja infrahankkeiden osalta kuin talonrakennushankkeiden.

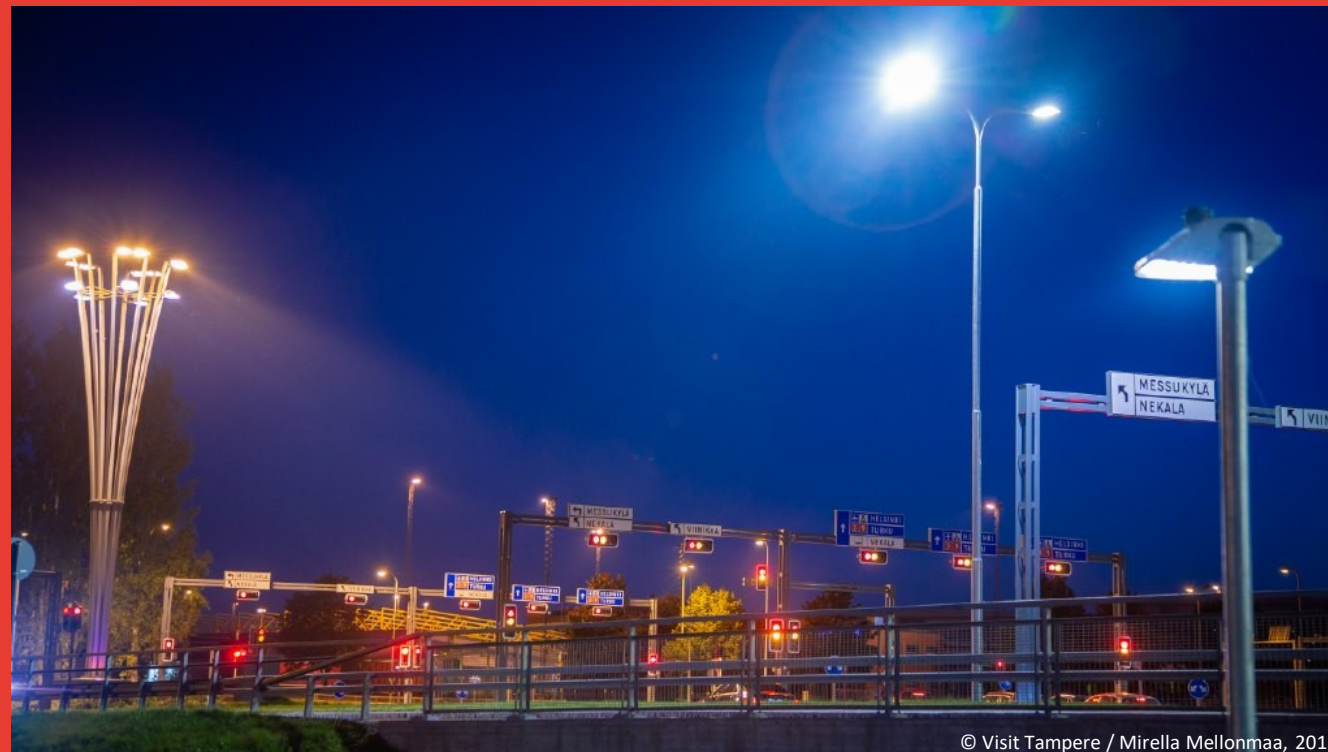
Investoinnin kohdistuminen ● Esi- ja infrarakentaminen ● Talonrakennushankkeet



Huom. Talonrakennushankkeiden osalta tässä kuvaajassa ei ole mukana tulevia ns. SOTE-hankkeita eikä leasing- tai muulla rahoitusmallilla toteutettavia hankkeita.



# Yhdyskuntarakentamisen investoinnit



© Visit Tampere / Mirella Mellonmaa, 2018

# Yhdyskuntarakentamisen suunnittelu

- Kaupungin kasvu edellyttää riittävää ja oikea-aikaista panostusta **maanhankintaan, kaavoitukseen**, tarvittaessa maan **rakentamiskelpoiseksi saattamiseen** ja lopulta **infrastruktuurin toteuttamiseen**, jotta uusille ja nykyisille asukkaille sekä yrityksille voidaan tarjota houkuttelevia uusia asumisvaihtoehtoja sekä työpaikka-alueita.
- Uusien asunto- ja työpaikka-alueiden edellytyksenä onkin kaavoituksen eteneminen sekä tonttien luovuttaminen vallitsevan asunto- ja maapolitiikan puitteissa.
  - Tätä ohjelmoidaan vuosittain mm. **asemakaavoitusohjelmassa** sekä **tonttihakuehjelmoinnissa**.
- On pidettävä mielessä, että suunnitteluun liittyy **aina epävarmuustekijöitä**, joita toki pyritään ennakoimaan mahdollisimman hyvin. Nämä voivat liittyä esimerkiksi tavoitteenasetteluun, asemakaavoituksen sujuvuuteen, erinäisiin sopimuksiin tai päätöksentekoprosesseihin.
- 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.
- Investointitarpeet tuleville vuosille ovat **korkeammat kuin talousarviossa esitetyt**.
  - On mahdollista, että toteutusaikatauluihin tulee vielä muutoksia.
  - Talousarvioprosessin edetessä kohteiden ajoitusta ja investointitasoa tarkastellaan kriittisesti. Samalla suunnittelun edetessä lisääntyy tieto hankkeisiin vaikuttavista tekijöistä.
- **Pidemmälle aikavälille** sijoittuvien kohteiden investointikustannuksia **ei** kuitenkaan kaikilta osin **pystytä** riittävällä tarkkuudella arvioimaan. Osa kustannuksiin vaikuttavista tekijöistä hahmottuu vasta myöhemmin suunnittelun edetessä.



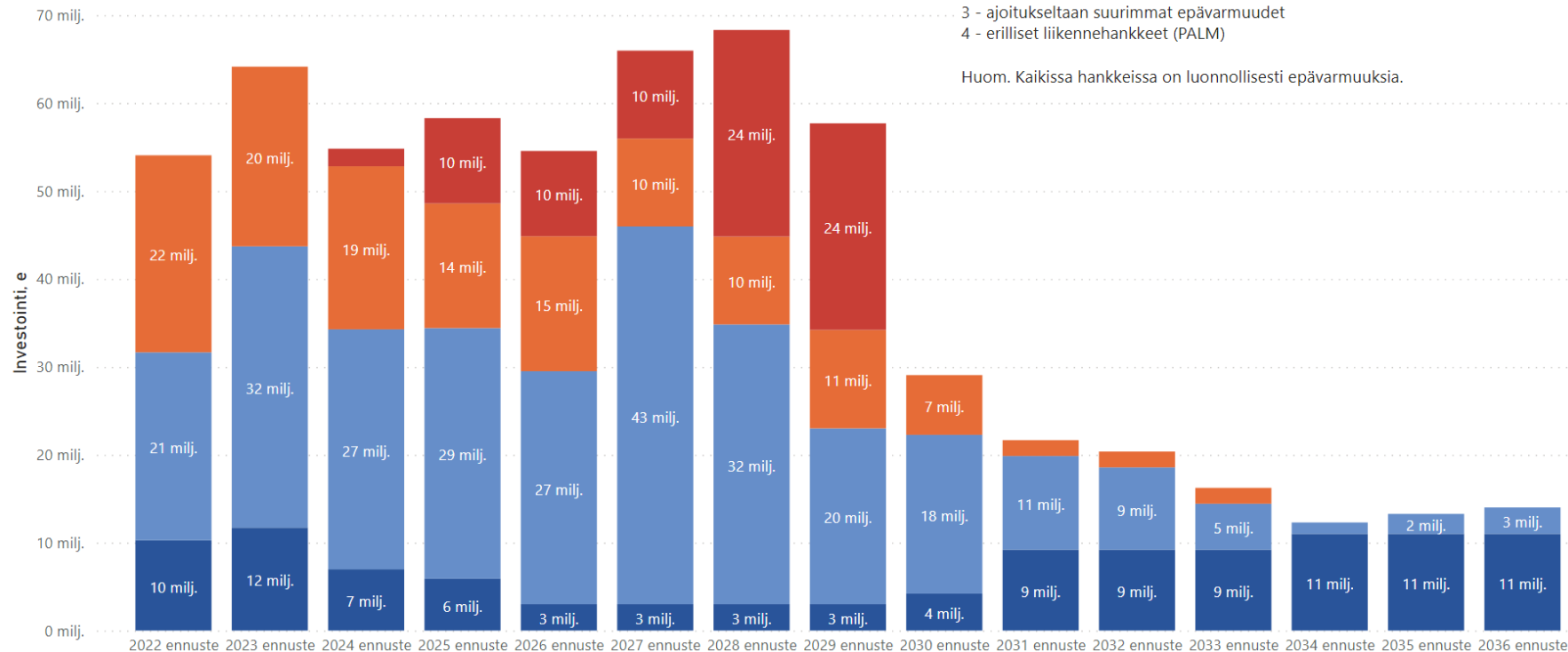
# Infra ja esirakentaminen: Toteuma ja tulevat investointitarpeet



# Tulevat investointitarpeet

## Investointitaso, koritus

PALM-koritus ● 1 ● 2 ● 3 ● 4



1 - käynnissä olevat hankkeet (sis. kehitysohjelmien yleiset kehittämiskohteet)  
 2 - kaupungin kasvua tukevat hankkeet  
 3 - ajoitukseltaan suurimmat epävarmuudet  
 4 - erilliset liikennehankkeet (PALM)

Huom. Kaikissa hankkeissa on luonnollisesti epävarmuuksia.

- Kori 1: Käynnissä olevat hankkeet
- Kori 2: Kaupungin kasvua tukevat hankkeet
- Kori 3: Ajoitukseltaan suurimmat epävarmuudet
  - Näissä asemakaavoitus-, sopimus-, päätöksenteko- tai muussa suunnitteluprosessissa ennakoitavissa epävarmuutta.
- Kori 4: Erilliset liikennehankkeet
  - Yrittäjänkadun alikulkusilta 2024
  - Vaitinaron eritasoliittymä 2025-2026
  - Näsikallion eritasoliittymä 2027-2029
  - Tasanteen eritasoliittymä 2028-2029

# Maankäyttöön liittyvät tuotot

- Kaupunki saa rakentamisesta suoraan ja välillisesti tuottoa. Kaupungille tulee suoraan tuottoa esimerkiksi myyntituloina, vuokratuloina tai 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 ne ovat luonteeltaan suoria tuottoja spekulatiivisempia.
- Suoraa vertailua kohteiden kustannusten ja tuottojen välillä ei ole aina yksiselitteistä tehdä, sillä esimerkiksi tuotot yleensä sijoittuvat pidemmälle aikavälille kuin investointikustannukset. Investointikustannukset puolestaan jakautuvat useille toimialoille.
  - Tuottojen ja kustannusten seurannan merkitys on selkeästi tunnistettu ja tavoitteena on mahdollistaa seuranta nykyistä paremmin.

## • 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

## • 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.
  - Esimerkkeinä: Kalevan ja Hervannan täydennysrakentaminen.
- 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.

# Riskit ja epävarmuustekijät

- Maankäytön toteuttamiseen liittyy aina lukuisia epävarmuustekijöitä.
- Esimerkiksi kaavoituksen, päätöksenteon tai rakentamisen aikana voi tulla esiin tekijöitä, jotka vaikuttavat kerrosalaneliömetrimäärään tai rakentumisen ajankohtaan.
- On huomioitava, että erityisesti suunnittelun alkuvaiheessa olevilla alueilla **kustannusarviot** ovat vasta **alustavia** ja tarkentuvat asemakaavoituksen ja toteutussuunnittelun edetessä tulevina vuosina.
- Toteutumisen osalta kaupunki pystyy mm. tontinluovutuksen ajankohdalla ja -ehdoilla vaikuttamaan todennäköiseen rakentumisajankohtaan omistamallaan alueilla, mutta yksityisten omistamilla alueilla tähän on vaikeampi vaikuttaa.



## Kustannusriskit ja epävarmuustekijät

- Joillakin alueilla yllättäviä kustannuksia aiheuttavat tekijät eivät ole tule ilmi asemakaavoitusvaiheen alussa vaan vasta toteutusvaiheessa, mikä voi hidastaa alueen suunnittelua ja siten toteuttamista.
- Joillakin alueilla rakentumisen edellyttämää infrastruktuuria ei pystytä toteuttamaan aiotussa aikataulussa esimerkiksi toteutussuunnittelun viivästyessä.
- On mahdollista, että toteuttamisvauhti hidastuu aiemmin ennakoidusta.



## Aikatauluriskit ja epävarmuustekijät

- Joissakin kohteissa rakentumisen aloitus voi olla mahdollista aiemmin kuin ennakoitu tai vastaavasti aloitus voi viivästyä merkittävästi esimerkiksi suunnittelun viivästyttyä.
- On mahdollista, että rakentaminen ei toteudu vaan suunnitteluprosessi alkaa alusta muuttuneiden tavoitteiden takia.
- Erityisesti yksityisten alueiden toteutumiseen ei voida kaikilta osin vaikuttaa vaan toteutuminen riippuu enemmän maanomistajan tavoitteista.



## Toimintaympäristöön liittyvät riskit ja epävarmuustekijät

- Arvioitu tavoiteltava rakennusoikeuden määrä voi joissakin kohteissa muuttua merkittävästikin kaavoituksen edetessä.
- Yhteiskunnalliset, laajemmat muutokset ja kriisit taloudessa tai asuntomarkkinoilla voivat vaikuttaa alueiden toteutumiseen ja niiden toteutusjärjestykseen.
- Prosessien jatkuessa on mahdollista, että lainsäädäntö ja vallitseva ohjeistus muuttuu, joskin näistä yleensä on hyvä ennakkokäsitys asiantuntijoilla.

# Talonrakennusinvestoinnit



# Talonrakennusinvestointien suunnittelu

- Suuri osa PALM-investoinneista kohdistuu **talonrakennusinvestointeihin**: uudis- ja lisärakentamiseen sekä korjaushankkeisiin.
- **Palveluverkkoa** suunniteltaessa ja arvioitaessa on huomioitava valitun **palvelumallin** tuomat erilaiset mahdollisuudet talonrakennushankkeiden toteuttamismuodoille.
- Sosiaali- ja terveydenhuoltokiinteistöjen (ns. **SOTE-kiinteistöjen**) suunnittelu ja aikataulut on osittain vielä kesken johtuen valmisteilla olevista kansallisista uudistuksista.
  - Esimerkiksi **Koukkuniemen** alueen jatkokehittäminen (sis. rakennusten perusparannus) tarkentuu lähitulevaisuudessa.
- Kuten yhdyskuntarakentamisen myös talonrakennushankkeiden suunnitteluun liittyy **aina epävarmuustekijöitä**, joita toki pyritään ennakoimaan mahdollisimman hyvin.
  - Nämä voivat liittyä esimerkiksi tavoitteenasetteluun, tarvittavan asemakaavoituksen sujuvuuteen, sopimukseen, päätöksentekoprosesseihin, lupakäsittelyyn tai kustannusarvion muutoksiin.
- Talonrakennushankkeissa erityisesti vuosina 2023–2025 painottuu perusparantaminen.
  - Talonrakennushankelista päivitetään tarvittavilta osin talousarvioprosessin aikana samalla, kun suunnitelmat etenevät.

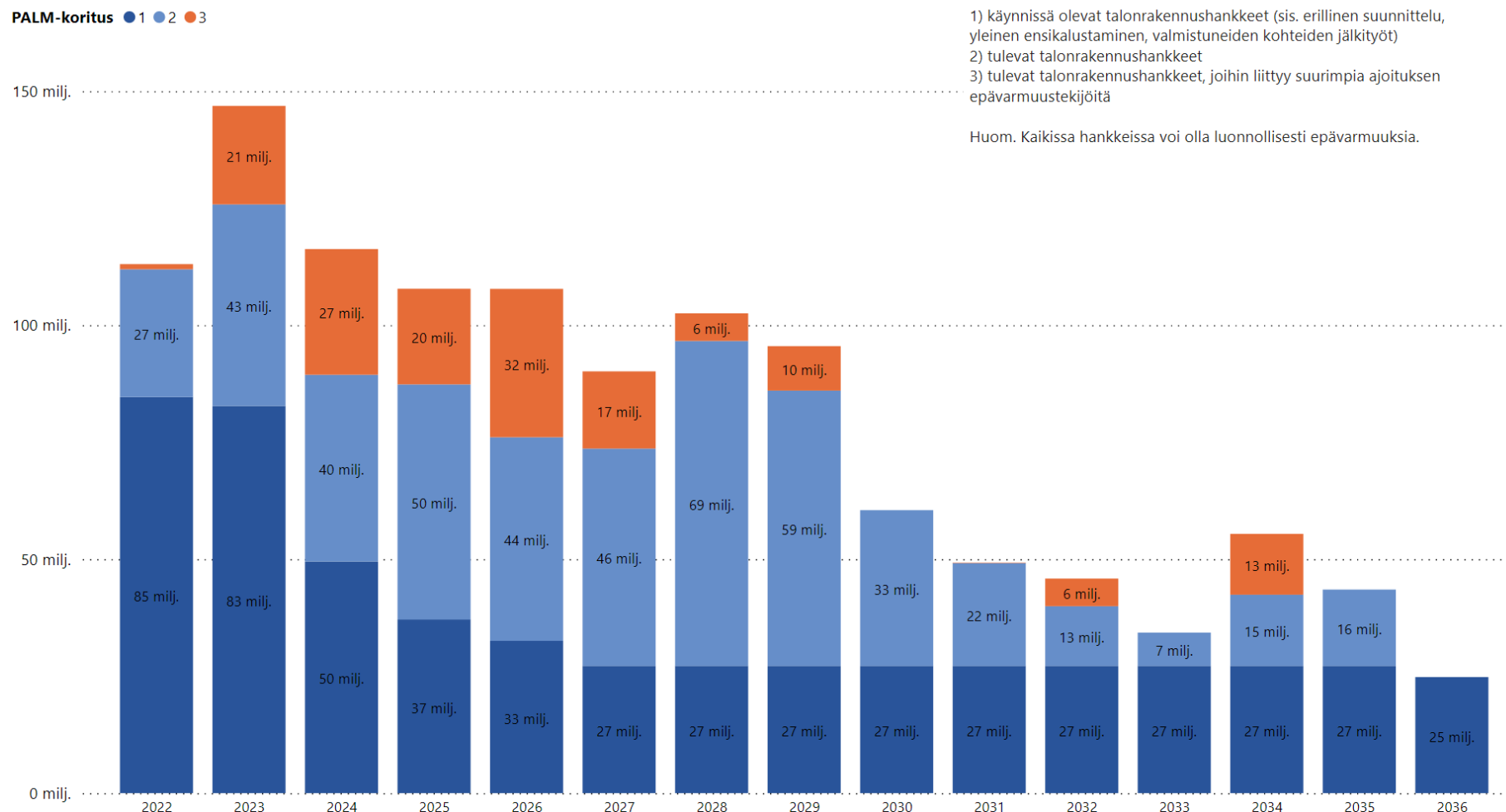
# Toteuma ja tulevat investointitarpeet



# Tulevat investointitarpeet

## Talonrakennusinvestoinnit 2022-2036

PALM-koritus ● 1 ● 2 ● 3



1) käynnissä olevat talonrakennushankkeet (sis. erillinen suunnittelu, yleinen ensikalustaminen, valmistuneiden kohteiden jälkityöt)  
 2) tulevat talonrakennushankkeet  
 3) tulevat talonrakennushankkeet, joihin liittyy suurimpia ajoituksen epävarmuustekijöitä

Huom. Kaikissa hankkeissa voi olla luonnollisesti epävarmuuksia.

- Kori 1: Käynnissä olevat hankkeet
- Kori 2: Kaupungin kasvua tukevat hankkeet
- Kori 3: Ajoitukseltaan suurimmat epävarmuudet
  - Näissä tavoitteenasettelussa, asemakaavoitus-, sopimus-, päätöksenteko- tai muussa suunnitteluprosessissa ennakoitavissa epävarmuutta.



# Riskit ja epävarmuustekijät

- Talonrakennushankkeet etenevät tarveselvitysten kautta hanke- ja toteutussuunnitelmaan.
- Näissä voidaan kustannusarvioiden lisäksi kartoittaa melko hyvin muitakin riskejä, mutta muutokset tarpeisiin tai aikatauluun ovat luonnollisesti mahdollisia koko hankkeen ajan.
- Muutokset tiettyjen alueiden toteuttamisajankohtaan tai toteutumisnopeuteen eivät välttämättä vaikuta koko kaupungin kasvuun.
- Palveluverkon ja talonrakennushankkeiden näkökulmasta muutos puolestaan voi olla huomattava, mikäli jokin alue rakentuukin nopeammin toisten alueiden rakentuessa hitaammin. Tällöin myös palvelutarve kyseisellä alueella voi lisääntyä ennakoitua nopeammin tai hitaammin.
- Tärkeää onkin luoda muuntojoustavia ja ajattomia ratkaisuja, jotka vastaavat mahdollisimman hyvin tarpeeseen.



## Kustannusriskit ja -epävarmuustekijät

- Talonrakennushankkeiden tarveselvitykset tuottavat yleisesti hyvän käsityksen kustannustasosta, mikä pienentää hankkeisiin liittyviä epävarmuustekijöitä.
- Erityisesti vaikeisiin peruseräparannushankkeisiin, joissa ei pystytä kaikkia rakennusosia tutkimaan ilman mittavia purkuja, liittyy suurimmat epävarmuustekijät.
- Joissakin erityiskohteissa kustannusjako (esim. kaupunki, valtio, yksityinen) voi tarkentua vasta suunnittelun käynnistyttyä.



## Toimintaympäristöön liittyvät riskit ja epävarmuustekijät

- Prosessien jatkuessa on mahdollista, että lainsäädäntö ja vallitseva ohjeistus muuttuu, joskin näistä yleensä on hyvä ennakkokäsitys asiantuntijoilla.
- Hankkeen osapuolien tavoitteet voivat muuttua pitkään jatkuvien prosessien aikana, varsinkin jos mukana olevat osapuolet vaihtuvat.
- SOTE-uudistuksen tuomat muutoksia ei vielä ole tiedossa lopullisessa muodossa.
- On mahdollista, että yhteiskunnassa tapahtuu laajempia muutoksia, mitkä omalta osaltaan vaikuttavat tavoitteisiin ja kustannuksiin sekä rahoitusmuotoihin.



## Aikatauluriskit ja epävarmuustekijät

- On mahdollista, että asemakaavoituksen edetessä tulee esiin yllättäviä esteitä ja hidasteita, mitkä osaltaan viivästyttävät hanketta.
- On mahdollista, että toteuttamisen aloitus viivästyy tai vastaavasti toteuttaminen onkin mahdollista ennakoitua aiemmin.
- Aikataulun mahdollisesti viivästyessä voi tarve muuttua ratkaisevasti, joskin tarvetta pyritään kattavasti kartoittamaan ennakkosuunnittelulla.

# Kaupungin tavoiteltava kokonaisinvestointitaso



© visit Tampere / Laura Vanzo, 2020

# PALM ja investointitaso

- PALM suunnitelma toimii pohjana ja ohjaa talousarvio-taloussuunnitelmakauden investointien valmistelua
- Talousarvion ja -suunnitelman investoinneista päätetään vuosittain talousarviossa
- on odotettavissa, että osa PALM-suunnitelman investoinneista ei toteudu arvioidussa aikataulussa (vrt. Edellä esitellyt riskitekijät)

# PALM- ja ns. perusinvestoinnit

PALM

**Esirakentaminen**  
(johtosiirrot, pilaantuneiden  
maiden puhdistus)  
*asunto- ja  
kiinteistölautakunta (AKILA)*

Uudiskohteiden  
**perusinfrastruktuurin**  
toteuttaminen  
*yhdyskuntalautakunta (YLA)*

**Talonrakennusinvestoinnit**  
*asunto- ja  
kiinteistölautakunta (AKILA)*

**Tonttimaan hankinta**  
*asunto- ja  
kiinteistölautakunta (AKILA)*

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

**Muut luokittelemattomat**  
investoinnit\*  
*Useita lautakuntia*

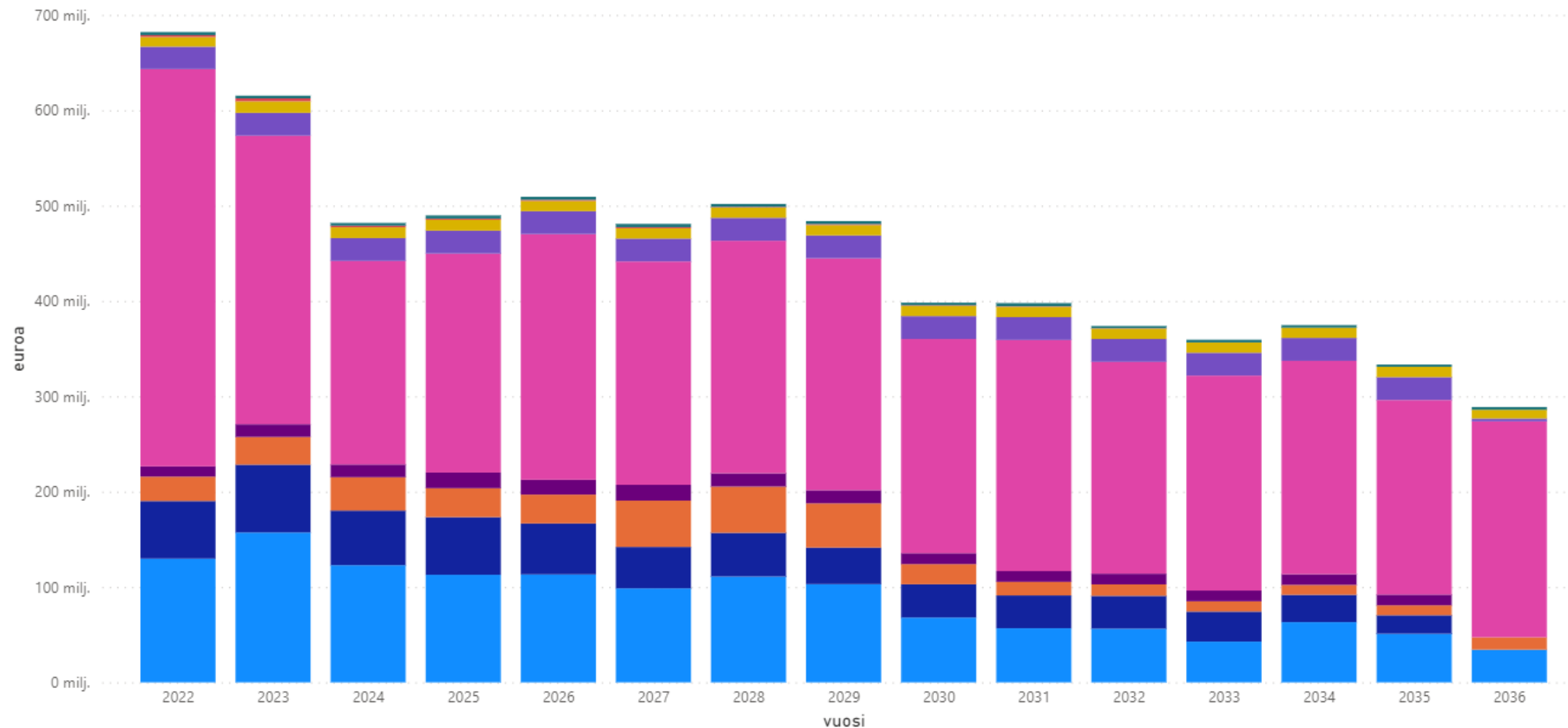
Perus-  
investoinnit

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

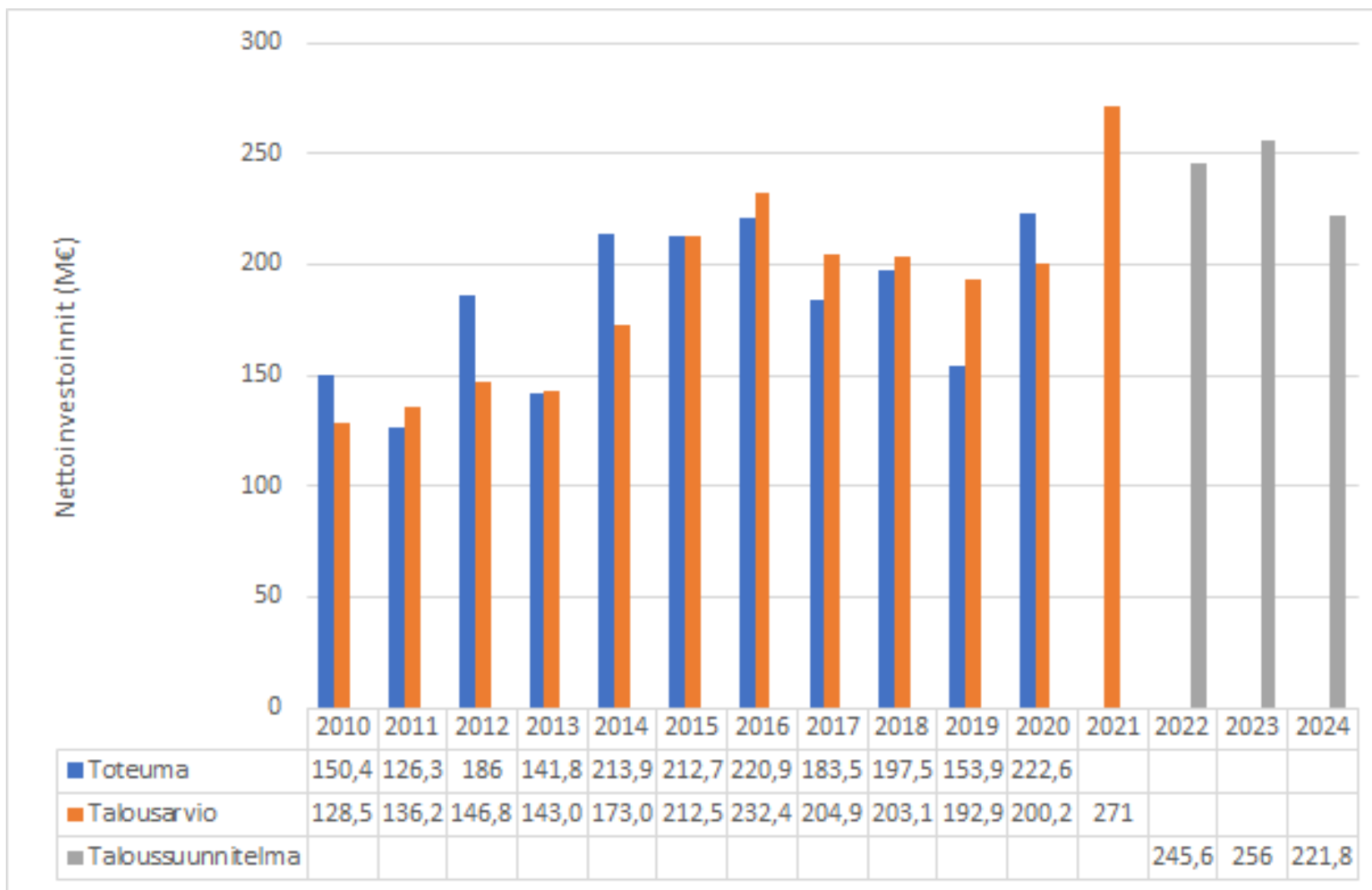
# Investointitasot 2022–2036

## Kaupungin ja konserniyhteisöjen investoinnit

Sitovuus ● Elinvoiman ja kilpailukyyn palvelualue ● Kaupunkiympäristön palvelualue ● Kehitysohjelmat ● Konsernihallinto ● Konserniyhteisöt ● Liikelaitokset ● Sivistyspalvelujen palvelualue ● Sosiaali- ja terveyspalvelujen palvelualue ● Taseyksiköt

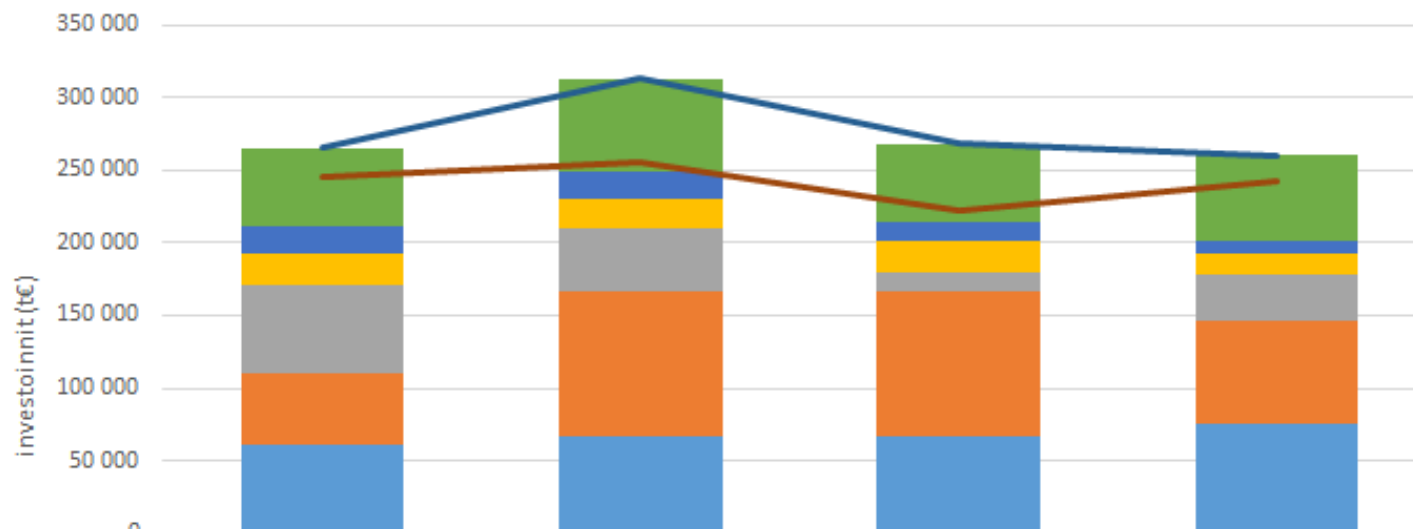


# Nettoinvestoinnit, toteuma vs. talousarvio





# Investoinnit 2022–2025



	2022	2023	2024	2025
Yhdyskuntarakentaminen, uudet alueet	54 062	64 147	54 812	58 288
Kestävä liikkuminen	19 350	17 850	13 050	9 250
Infran perusparantaminen	20 430	20 300	20 350	14 300
Talonrakennus uudisrakentaminen	60 845	43 330	14 300	32 230
Talonrakennus perusparantaminen ja muut	49 003	99 592	98 964	70 750
ICT ja muut investoinnit	61 649	67 425	66 866	75 124
Investointitaso	265 339	312 644	268 342	259 942
TA-kirja 2021	245 662	256 095	221 909	241 847

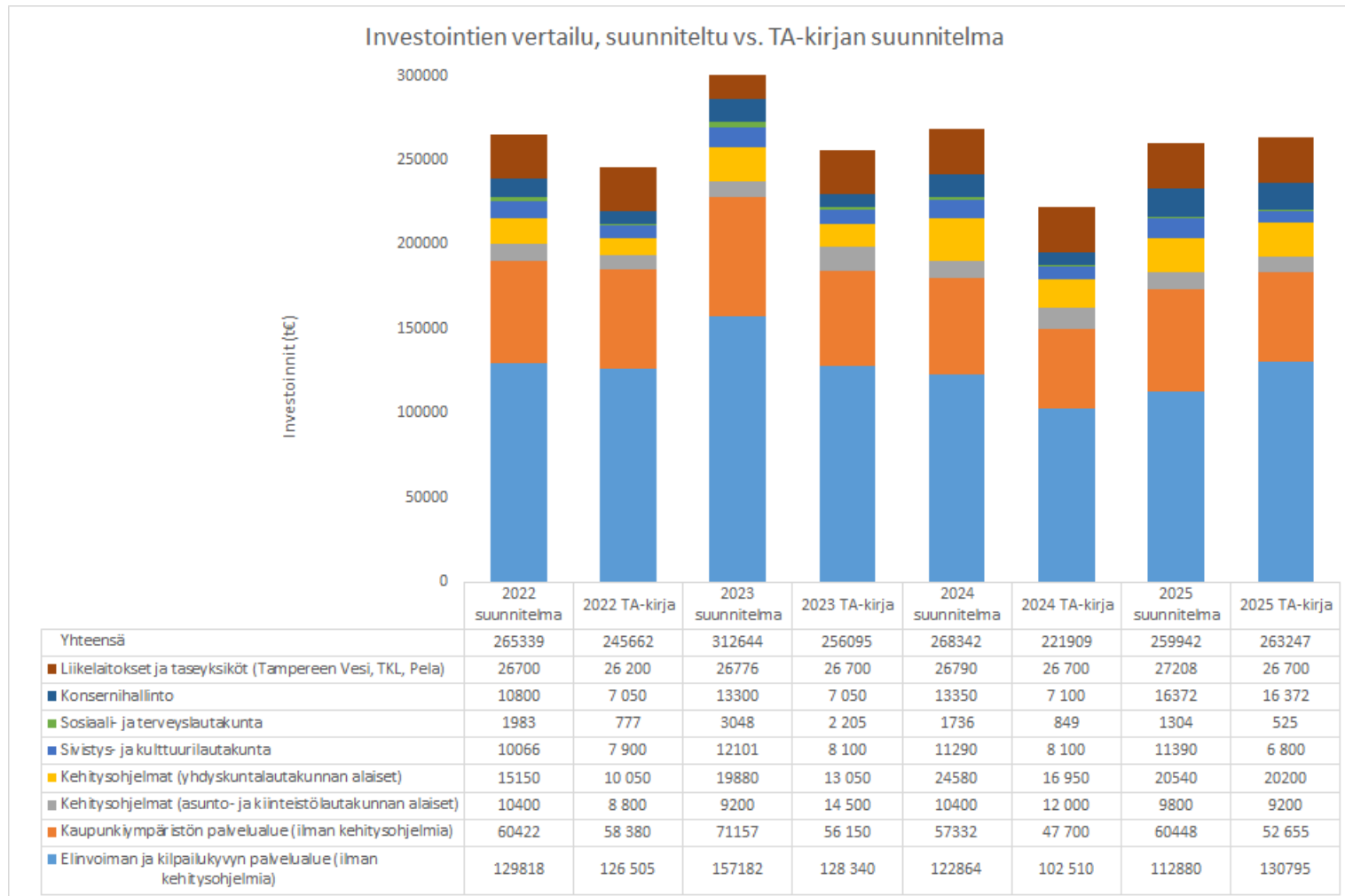
Yhdyskuntarakentaminen, uudet alueet: maan esirakentaminen, pilaantuneiden maiden puhdistus, johtosiirrot, tonttimaan hankinta ja kehitysohjelmien investointeja

Infran perusparantaminen: Viheralueiden, hulevesijärjestelmien ja siltojen perusparantaminen. Erikoisrakenteet, suunnittelu ja ulkovalaistuksen led-vaihdot

Kestävä liikkuminen: Ratikkakäytävään liittyvät hankkeet, kävelypainotteinen keskusta ja kestävän liikunnan edistäminen

ICT ja muut investoinnit: sis. Vesijohtoverkosto, Tampereen Kaupunkiliikenne liikelaitoksen ja Pirkanmaan pelastuslaitoksen kalustoinvestoinnit, sijoitukset ja osakkeet sekä ensikertainen kalustaminen

# Investoinnit 2022–2025 toimijoittain

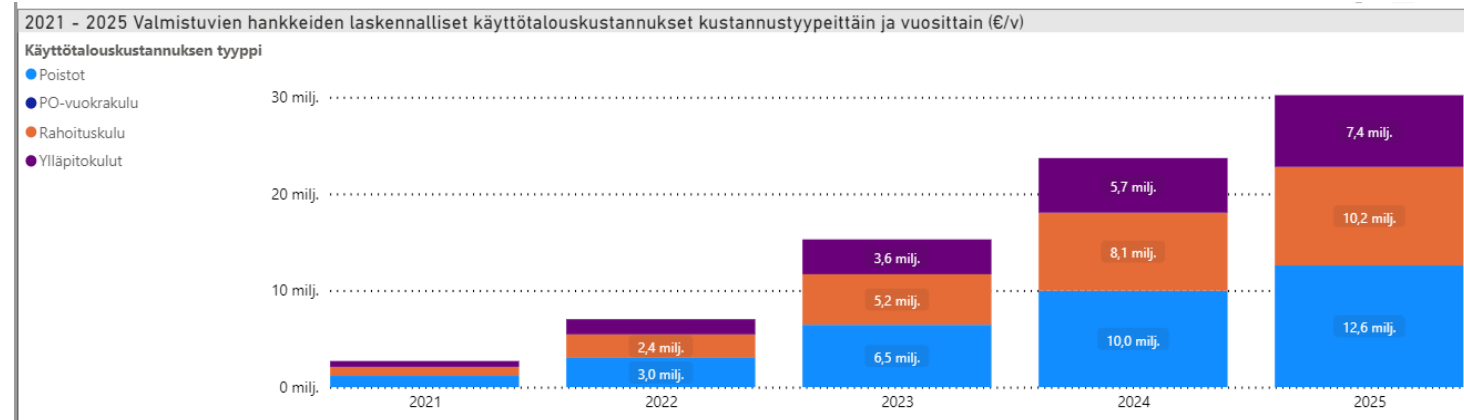


- Ylitystä hyväksytystä talousarvion investointisuunnitelmasta on havaittavissa erityisesti:
  - ICT-investoinnit
  - Talonrakennushankkeet
  - Kehitysohjelmat
  - Yhdyskuntalautakunta – uusien alueiden rakentaminen



# Talonrakennusinvestointien käyttötalousvaikutus

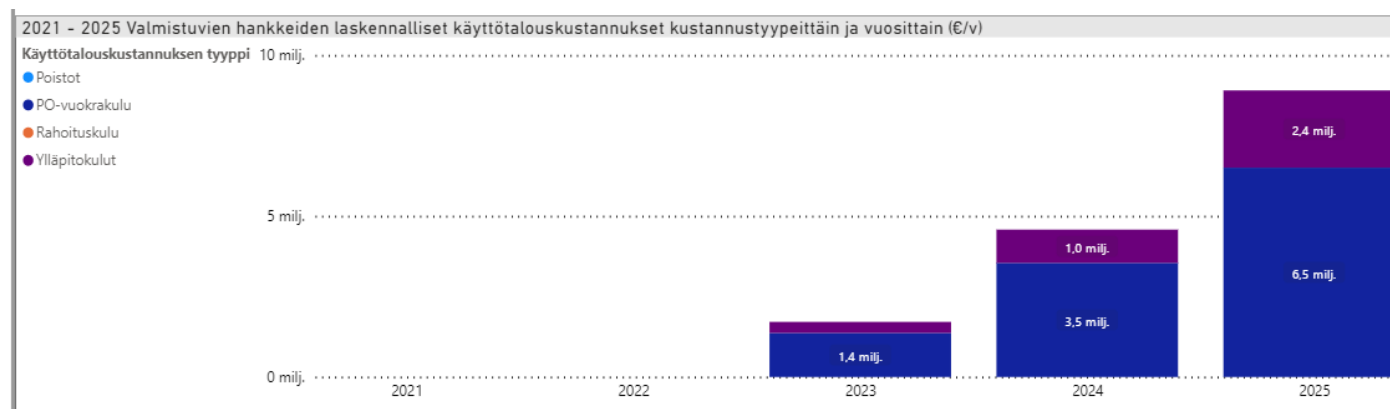
- Kaikilla kohteilla tulee olemaan käyttötalousvaikutuksia.
- Ohessa esimerkinomaisesti laskettu suunniteltujen investointikohteiden tulevien vuosien käyttötalousvaikutusta:
  - Ylläpitokulut
  - Rahoituskulut
  - Pääomavuokratulot
  - Poistot kirjanpidossa
- Laskelmassa ei kuitenkaan ole huomioitu esimerkiksi väistötilojen poistumisen kustannusvaikutuksia.



- Käyttötalousvaikutus on laskettu vain niille hankkeille, joiden kokonaiskustannusarvio ja valmistumisvuosi on määritelty.
- Ylläpitokulut (kiinteistönhoito ja kunnossapito yhteensä): Lasketaan neliöiden kautta (4,50 €/htm<sup>2</sup>)
- Rahoituskulut: Oletuksena 2,7 % \* kokonaiskustannus vastaava pääomakustannus.
- Poistot kirjanpidossa: oletuksena 30 vuotta uudisrakennuksille tai isoille perusparannushankkeille, 10 vuotta pienemmille (alle 1 M€) peruskorjaushankkeille. Ensikertaisessa kalustuksessa poistoaika 3 v.
- Kuvaajassa on kyseisenä vuonna maksettavat käyttötalouskustannukset
  - esim. vuoden 2023 käyttötalousvaikutuskustannuksessa on vuosina 2021-2022 valmistuneiden kohteiden kustannukset ja vuonna 2023 valmistuvien kohteiden kustannukset

# Talonrakennushankkeiden käyttötalousvaikutus: Muu rahoitusmalli

- **Investointisuunnitelmassa on talonrakennushankkeita, joiden toteutusmalliksi on suunniteltu leasing, vuokraus tai muu rahoitusmalli:**
  - Kaupin yliopistollinen sosiaali- ja terveyskeskus (ent. Kaupin hyvinvointikeskus), Kisapuiston uusi päiväkot, Lamminrahkan yhtenäiskoulu 1. vaihe, Ojalan päiväkot ja koulu, Paloasema Länsi, Peltolammin hyvinvointikeskus, TKL-varikko



- Ylläpitokulut (kiinteistönhoito ja kunnossapito yhteensä)
  - Oletuksena lasketaan neliöiden kautta (4,5€/htm<sup>2</sup>)
- Pääomavuokratu (PO-vuokratu, €/vuosi)
  - 6%\*rakennushankkeen kustannusarvio

# Tampereen kaupunki

**Anna-Maija Väänänen**

controller, taloushallinto

**Katariina Pahkasalo**

kehittämiskoordinaattori, kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka

**Jaana Suittio**

erikoissuunnittelija, kaupunkiympäristön palvelualue

**Matias Ansaharju**

kehittämispäällikkö, kaupunkiympäristön palvelualue