

TAMPERE.  
FINLAND

Tampella

PALM 2023-2037

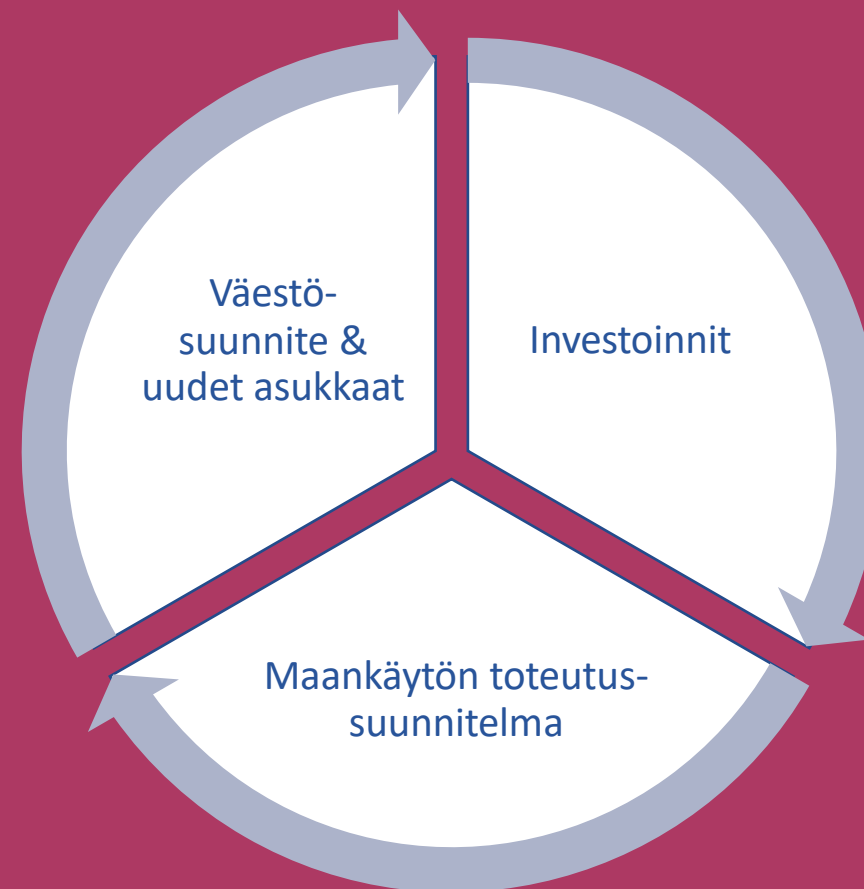
PALM-suunnitelmaraportti

Kaupunginhallitus

6.2.2023

# Sisältö

- JOHDANTO
- VÄESTÖSUUNNITE
- MAANKÄYTÖN TOTEUTTAMINEN
  - TULEVAN MAANKÄYTÖN TOTEUTTAMINEN
  - TONTTITARJONTA
- PALM-INVESTOINNIT
  - YHDYSKUNTARAKENTAMISEN INVESTOINNIT
  - MAANKÄYTÖN TULOT
  - TALONRAKENNUSINVESTOINNIT
- KOKO KONSERNIN INVESTOINTITARKASTELU



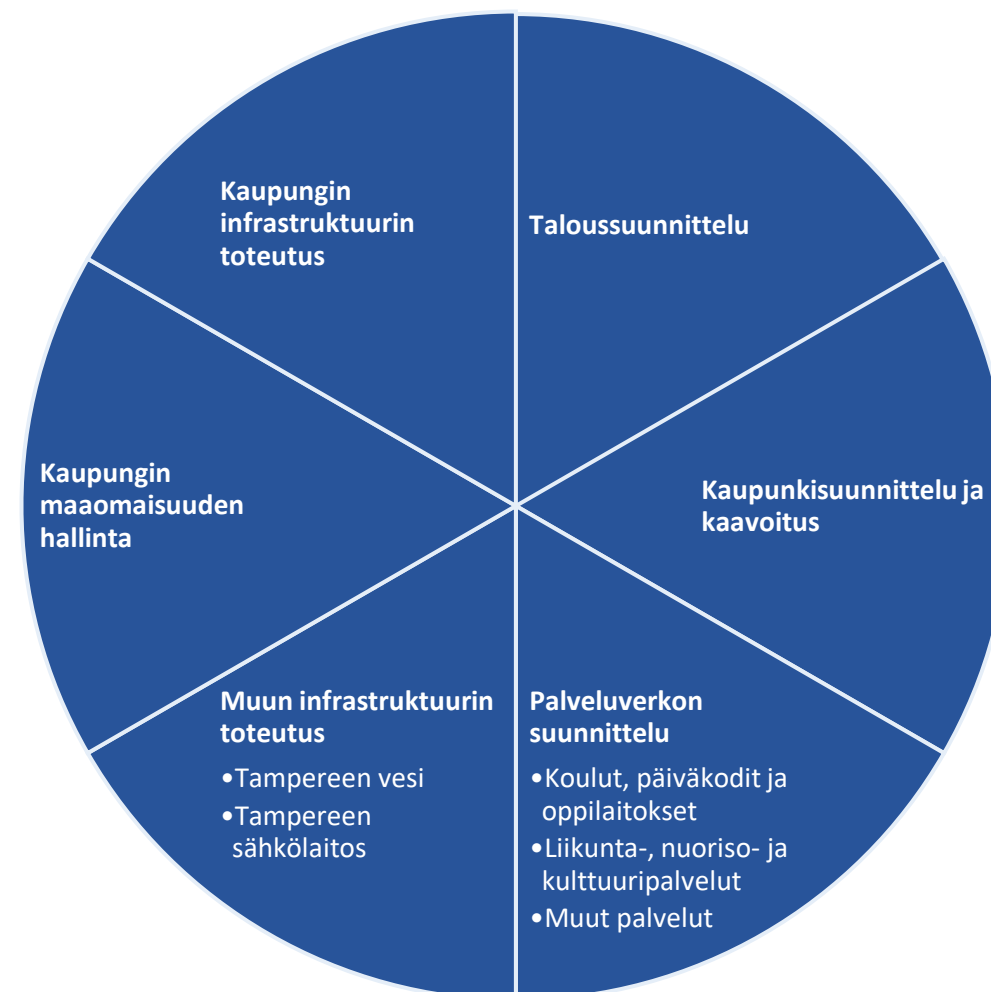
# Johdanto

- PALM-suunnitelma hyväksytään normaalisti vuosittain kaupunginhallituksessa, edellinen on hyväksytty 21.2.2022. Tämä raportti tulee käsittelyyn jälleen yhtäaikaisesti vuoden 2023 asemakaavoitusohjelman kanssa. Merkittäviä muutoksia tulevien alueiden toteutuksen ajoitukseen ei ole, mutta tarvittavilta osin synkronointia on tehty.
- Investointeja suunniteltaessa on pidettävä mielessä, että yhdyskuntarakenteen kannalta merkittävät ratkaisut tehdään varsinaisesti yleiskaavoituksessa sekä asemakaavoituksessa. Tulevan rakentamisen tyyppin, asukasmäärän tai asukkaiden perhejakauman kannalta oleellisia päätöksiä tehdään kunkin asemakaavan tavoitteita asetettaessa sekä osin myös asunto- ja maapolitiikan linjauksissa.
- Raportissa esitellään uusin väestösuunnite. Yleiseen väestökehityksen suuntaan vaikuttavat voimakkaasti useat osatekijät (sivu 13). Tampere kaupunkina voi vaikuttaa joihinkin osatekijöihin, mutta ei kaikkiin. On esimerkiksi nähtävissä, että talotyyppillä on vaikutuksia siihen, minkälaiseen väestökasvuun vastataan – ei siis pelkästään siihen, kuinka suureen. Asuntopolitiikalle ja asemakaavoitukselle asetetuilla tavoitteilla on siis myös yhteiskunnallista merkitystä muiden ulottuvuuksien lisäksi.
- Investointisuunnittelun yhteydessä voidaan puolestaan tarvittaessa vaikuttaa eri alueiden rakentumisjärjestykseen sekä tahtiin, minkä pohjana kuitenkin toimii asemakaavoitusohjelma. Sekä infrastruktuurin ja palveluverkon rakentuminen vaikuttavat alueiden houkuttelevuuteen. Tämä taas vaikuttaa alueiden yleiseen rakentumisnopeuteen. Tähän PALM-raporttiin on myös tuotu uutena näkökulmana entistä paremmin esiin uusien asuinalueiden tuottama tulo, jonka toteutumiseen vaikuttaa merkittävästi alueiden investointien toteutuminen ennakoitussa aikataulussa.
- Muutokset tiettyjen alueiden toteuttamisajankohtaan tai toteutumisenopeuteen eivät suoraan vaikuta koko kaupungin kasvuun, koska todennäköisesti jokin toinen alue ns. korvaa viivästyksen ja kasvaa ennakoitua nopeammin. 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. Tämän takia PALM-suunnitteluun liittyvää iterointia ja toimialojen välistä keskustelua käydään jatkuvasti ja näitä ajoituksen muutoksia pyritään ennakoimaan.



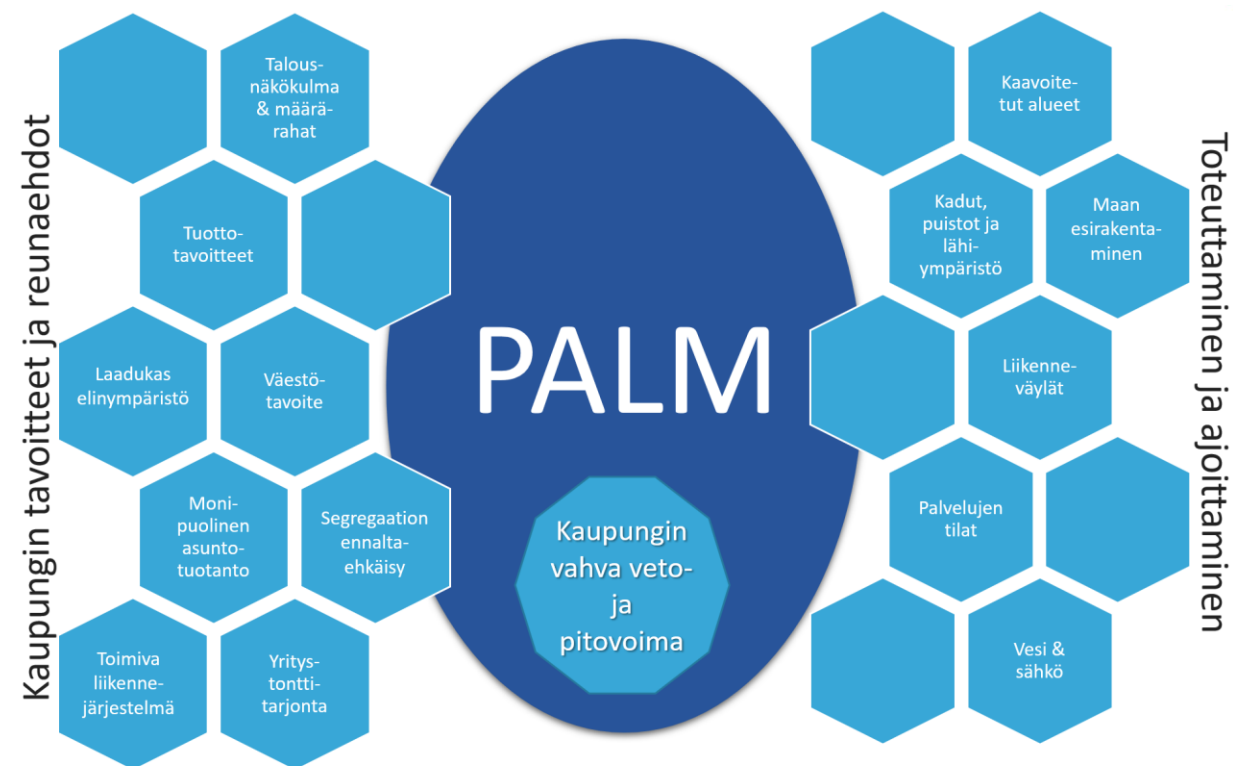
# PALM: pitkän aikavälin suunnittelua

- **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
    - Käsittelyssä alkuvuodesta.
  - 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 ja -yhteisöjä, joilla on tulossa merkittäviä investointeja.



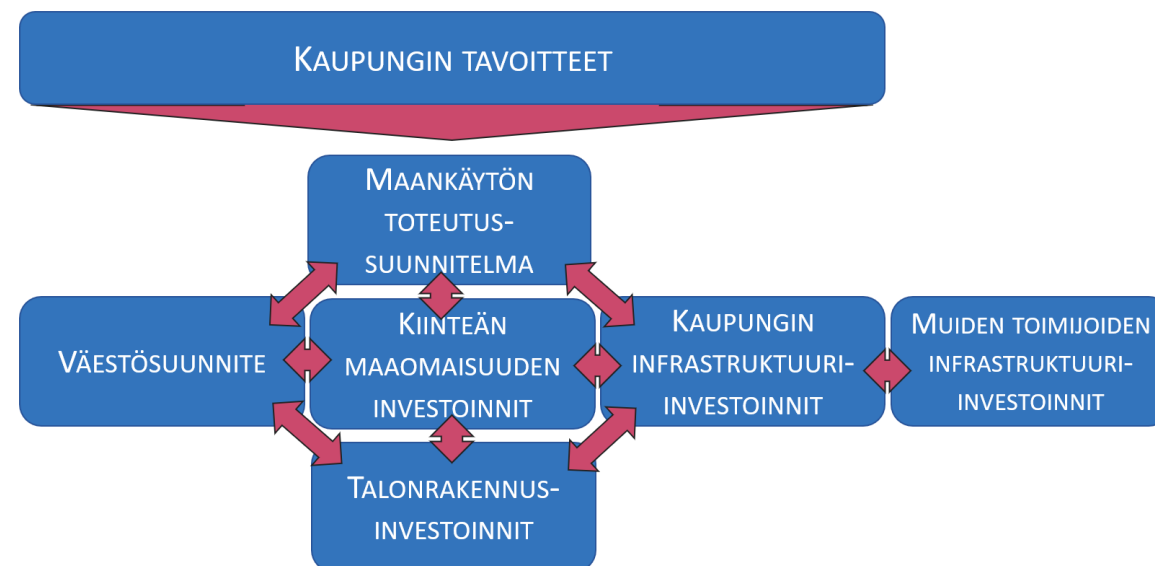
# PALM: pitkän aikavälin suunnittelua

- 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.
  - Samalla tuetaan taloudellisesti, sosiaalisesti ja ekologisesti kestävän kaupungin rakentamista.



# 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 **väestösuunnitteen** pohjana.
  - Näillä on suora yhteys **palveluverkon** (mm. koulut, päiväkodit) sekä **kaupunkiympäristön** (liikenne- ja viherverkko) investointeihin.
- Prosessissa arvioidaan myös **tulorahoituksen** riittävyyttä investointien toteuttamiseen tarkastelujaksolla.
  - Yleisesti tavoitteena on **taloudellinen ja tasapainoinen** pitkän tähtäimen kaupunkirakenteen kehitys.



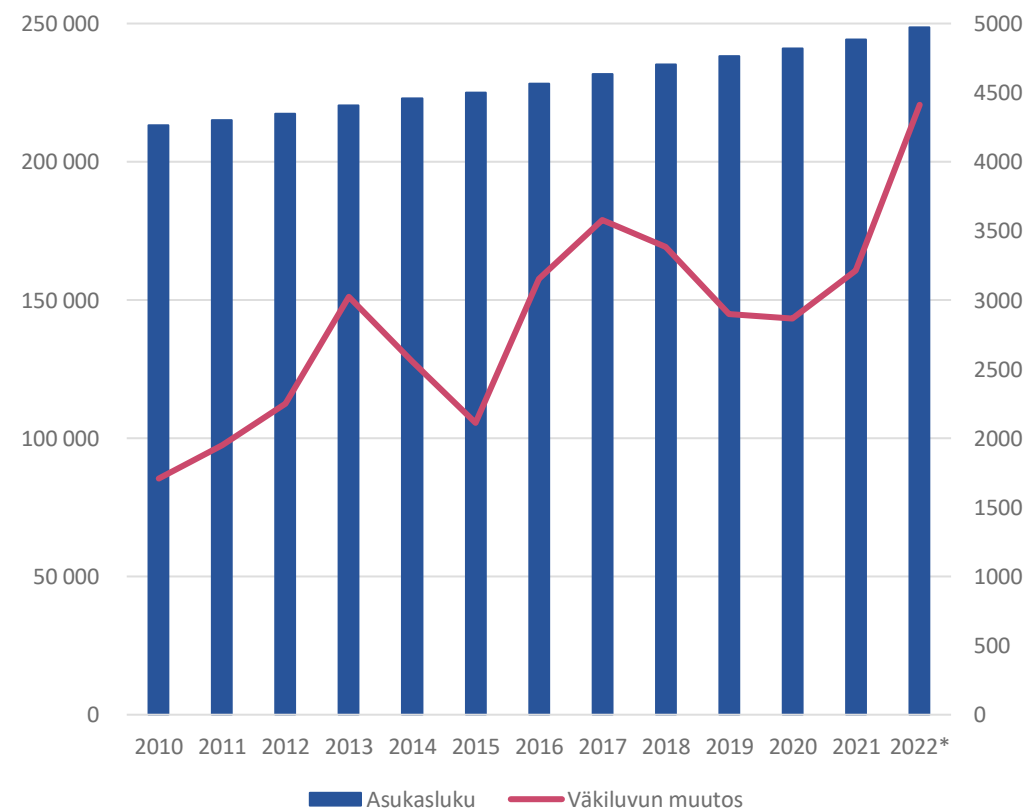
# Väestö



© Tommi Penttinen

# Väestönkasvu

- Tampere on ollut vetovoimainen kaupunki pitkään ja väestö on kasvanut tasaisesti.
  - Vuoden 2022 väestönkasvu on ollut ennätysellistä. Vuoden alusta väestö on kasvanut jo 4414 asukkaalla.
  - Ennakkoväkiluku 11/2022 oli 248 637 asukasta.
  - Väestönlisäys perustuu kuntien välisen muuton sekä maahanmuuton muuttovoittoon.
- Tampereen vetovoima näkyy väestökehityksen lisäksi elinvoiman edistämässä ja palveluissa
  - mm. T-Median Vetovoima & vaikutus -tutkimus 2022



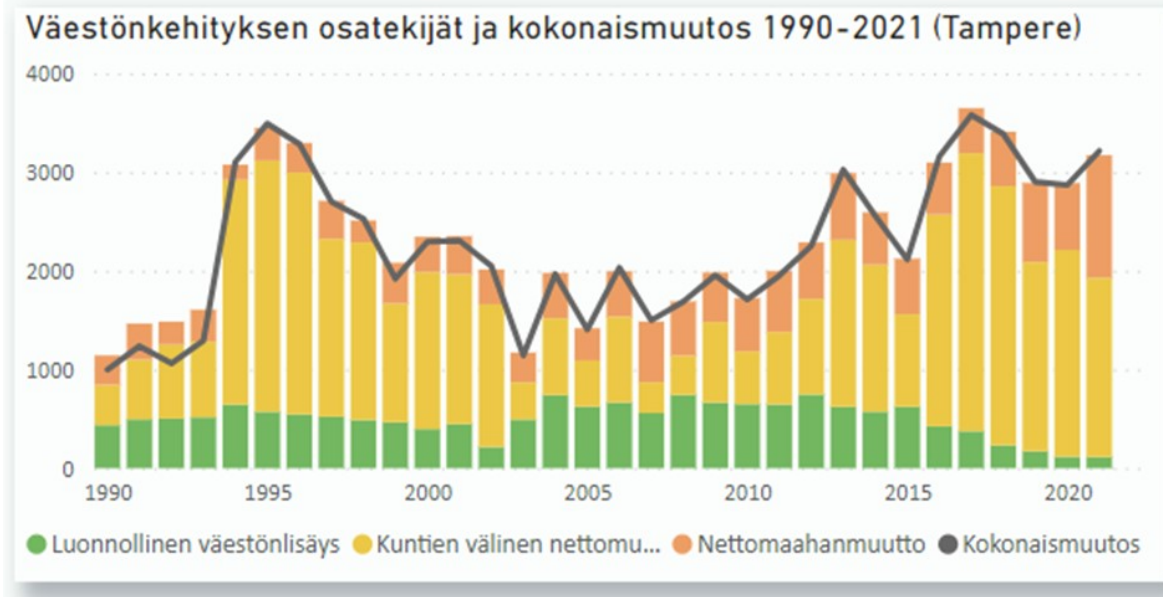


# Väestönkasvutavoite ja väestösuunnite

- Tampereen strategiassa on määritelty väestönkasvun vuositavoitteeksi 3 000 henkeä.
  - Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan puolestaan Tampereen väestönkasvu hiipuu tasaisesti yli 3000 vuositason alle 1 000 henkeen 2030-luvun loppupuolella.
- Tampereen oma väestösuunnite on väestöennusteen kaltainen, mutta huomioi lisäksi Tampereen vetovoiman kasvun sekä suunnitellun asuntorakentamisen
  - Vuonna 2022 laadittu väestösuunnite sisältää kolme skenaarioita, joissa on varioitu kuntien välistä muuttoa eli Tampereen vetovoimaa maan sisäisessä muuttoliikkeessä. Syntyvyyden ja nettomaahanmuuton taso on oletettu vakioksi. Tässä käytetään strategian tavoitteisiin perustuvaa skenaariota.
  - Väestönkehityksen mallinnus huomioi kunnan sisäisen muuttoliikkeen, kuntien välisen muuttoliikkeen, maahan/maastamuuton, syntyvyyden ja kuolleisuuden kehityksen sukupuolittain ja erikseen jokaisessa 1-vuotisikäluokassa. Näiden vaikutukset toisiinsa on myös huomioitu.
- Strategian mukaisessa skenaariossa väestönkasvuksi on määritelty noin 3000 asukasta vuodessa.
  - Kohtuullisen ja vahvan kasvun skenaariot ovat maltillisempia ennustemalleja. Niiden mukaankin liki 3000 hengen vuosikasvu on mahdollista vielä 2020-luvulla, mutta painuu ensi vuosikymmenellä sen alle.
  - 2030-luvulla tavoitteen mukainen 3000 hengen vuosikasvu tulee haastavaksi saavuttaa ilman maahanmuuton pysyvää kasvua.
  - Asuntorakentamisen suunnitelmaa hyödynnetään suunnitteessa väestönkasvun kohdentamiseen alueittain. Se tuottaa kullekin alueelle ns. kasvupotentiaalin eli väestönkasvun maksimirajan. Jos ennustemalli tuottaisi alueelle suuremman kasvun, se jaetaan muille vastaaville alueille.
- Nykyinen väestösuunnite on käytettävissä tulevana vuosina muokattava versiona.
  - Se voidaan päivittää toteutuneen väestönkehityksen, väestönkehityksen osatekijöiden trendien muutosten ja rakentamisennusteen täsmennysten mukaisesti.

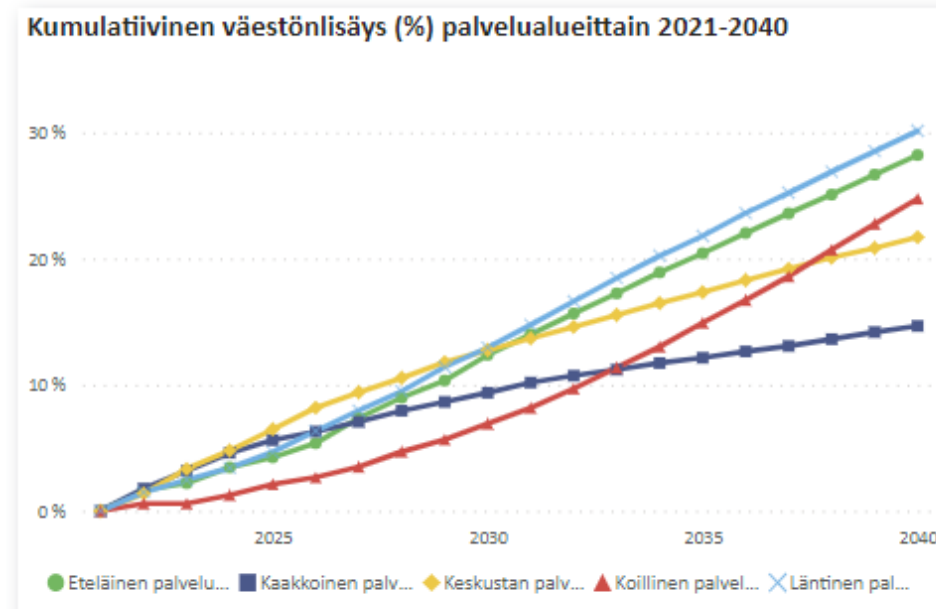
# Väestönkehityksen osatekijät

- Kunnan väestönkehitys muodostuu kolmesta osatekijästä:
  - 1) Syntyvyyden ja kuolleisuuden erotus (luonnollinen väestönkehitys)
  - 2) Kuntien välisen tulomuuton ja lähtömuuton erotus (kuntien välinen nettomuutto)
  - 3) Maahanmuuton ja maastamuuton erotus (nettomaahanmuutto)
- Luonnollinen väestökehitys on viime vuosina Tampereella hidastunut ja nettomaahanmuutto kasvanut.
- Kuntien välisessä muutossa Tampere on ollut vahvasti plussalla edellisen vuosikymmenen.
  - Koronavuodet eivät ole heikentäneet Tampereen muuttovoittoa.
- Väestösuunnitteen tilastomallissa maahanmuuton ja maastamuuton oletetaan pysyvän edellisen vuosikymmenen (2010-2019) keskitasolla.
- Syntyvyyden (hedelmällisyyden) oletetaan pysyvän vuosien 2017-2020 keskitasolla. Kuolleisuuden oletetaan pysyvän 2010-luvun tasolla.
- Vuoden 2022 ennakkotietojen perusteella luonnollinen kasvu painuu miinukselle. Nettomaahanmuutto taas on ennätystasolla (yli +2000). On mahdollista, että väestösuunnitteen oletus nettomaahanmuutosta on liian alhainen.



# Väestönkehitys 2022-2037

- Vuoteen 2037 mennessä väestön ennakoitaan kasvavan yhteensä 48 000 henkeä (n. 20 %).
- Väestösuunnite ennakoi merkittävää väestönkasvua kaikille Tampereen palvelualueilla, mutta kasvu painottuu ajallisesti eri tavoin.
  - Kokonaisuudessaan suurinta kasvua vuoteen 2037 mennessä ennakoitaan eteläiselle (24 %) ja läntiselle (25 %) alueelle.
  - Lähivuosina voimakkaimmin kasvaa keskustanalue ja 2030-luvulla koillinen alue.
- Palveluiden kysynnän kannalta merkittävimpiä muutoksia ovat:
  - Alhaisesta syntyvyydestä ja muuttoliikkeen rakenteesta johtuva alakouluikäisten määrän merkittävä notkahdus tällä vuosikymmenellä.
  - Vuonna 2030 alakouluikäisiä olisi n. 13 % (yli 1 700) vähemmän kuin nyt. Huomioitava, että määrä palautuu lähes nykyiselle tasolle (n. 13 000) vuoteen 2040 mennessä.
  - Yläkouluikäisten määrä notkahtaisi alle nykytason 2030-luvun alussa, kunnes taas palautuu nykytasolle.
  - Ikääntyneiden (yli 75-vuotiaiden) määrän huomattava kasvu. Vuoteen 2037 mennessä kasvu nykytasosta on yli 50 % (yli 12 000 nykyistä enemmän).
  - Myös keski-ikäisten ikäluokat kasvavat merkittävästi. Erityisesti 45-54-vuotiaiden ikäluokassa kasvua voi olla jopa lähes 50 %.



# Epävarmuudet väestökehityksen ennakoinnissa

- Väestönkehityksen ennakoinnissa on monia epävarmuustekijöitä.
- Yleistä väestökehityksen suuntaa voivat voimakkaasti muuttaa mm.
  - Syntyvyyden ja kuolleisuuden tason muutokset. Syntyvyys on nyt historiallisen alhaisella tasolla - kuolleisuus taas poikkeuksellisen korkeaa.
  - Globaalin muuttoliikkeen muutokset, johon voivat voimakkaasti vaikuttaa erilaiset kriisit: talous, luonnonkatastrofit, sodat, tautipandemiat jne.
  - Kotimaisen muuttoliikkeen suunnanmuutokset ja asumisen preferenssit, mm. kaupungistuminen vs. paluu maalle
  - Teknologinen muutos, mm. etätyön trendit
  - Rakentamisen suhdanteet ja asuntomarkkinat
  - Valtiovallan toimet ja sääntely, ml. kaupunkipolitiikka
- Kaupungin sisällä väestönkehityksen jakautumiseen vaikuttavat mm. eri alueiden rakentumisen kaavoituksen ja rakentumisen tahti.
- Väestösuunnitetta voidaan päivittää vuosittain toteutuneen väestökehityksen, väestökehityksen osatekijöiden muutosten ja rakentamisennusteen täsmennysten mukaisesti.

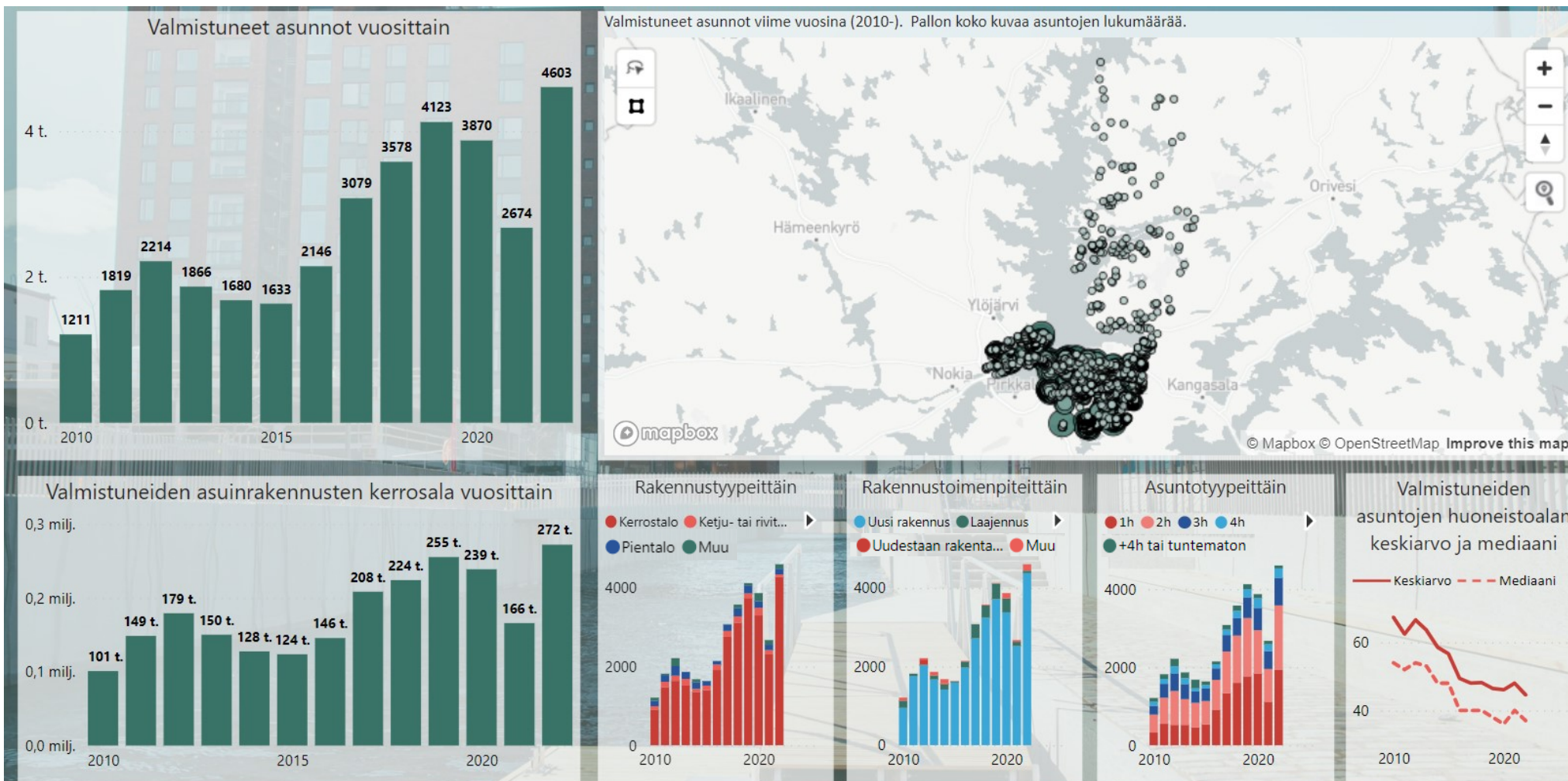
# Maankäytön toteuttaminen



# Tuleva asuinrakentaminen



# Rakentamisen toteuma







# Tulevan maankäytön toteuttaminen

- Osana PALM-prosessia laadittava maankäytön toteutussuunnitelma on suunnitelma, miten kaupungin tavoitellaan rakentuvan, jotta kaupunkistrategian mukaiset tavoitteet mm. väestönkasvun ja yhdyskuntarakenteen osalta saavutetaan.
  - Aikajänne on 15 vuotta (2023–2037).
- 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 toteutussuunnitelman tietoja käytetään mm. väestösuunnitteen pohjana arvioidessa tulevien alueiden asukasmääriä.
- Maankäytön toteutuksen ohjelmoinnin lähtökohdaksi on asetettu asunnonrakentamisen osalta noin 230 000 kem<sup>2</sup> vuosittain eli noin 3100 uutta asuntoa.
  - 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 2023–2037.
  - 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.).
- Maankäytön toteutussuunnitelman laatimisessa huomioidaan olemassa sekä oleva varanto (voimassa olevat asemakaavat, rakennusluvut ja toistaiseksi rakentamattomat tontit) että arvio tulevasta varannosta.
  - Tulevassa varannossa huomioidaan valmisteilla olevat asemakaavat, yleiskaavavaranto sekä arvioitu täydennysrakentaminen.

# Epävarmuustekijöitä suunnittelussa

- 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 ja rakennuskohteissa 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 omistamalla alueilla tähän on vaikeampi vaikuttaa.
- Muutokset tiettyjen alueiden toteuttamisajankohtaan tai toteutumisenopeuteen eivät välttämättä vaikuta koko kaupungin kasvuun, sillä todennäköisesti jokin toinen alue rakentuu hieman nopeammin. Tai vastaavasti rakentumisen lähtiessä käyntiin alue rakentuu nopeammin.
- Palveluverkon ja talonrakennushankkeiden näkökulmasta muutos puolestaan voi olla huomattava, mikäli jokin alue rakentuu 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 erilaisiin tarpeisiin.

# Alueen toteutumiseen vaikuttavia tekijöitä

Asetettujen tavoitteiden muuttuminen

Laki- tai säädösmuutokset

Inflaatio

Yleinen taloudellinen tilanne

Yhteiskunnalliset kriisit / häiriötilanteet

Kaavoitusprosessin eteneminen

Rakennustyyppien muutokset kaavassa

Rakennusoikeuden määrän muutokset

Kustannustason muutokset

Rahoituksen saatavuus

Lainansaannin helppous tai vaikeus (kaupunki, yksityiset, RS, ARA)

Kaavoitukseen liittyvien sopimusten laatiminen

Valitukset kaavasta tai rakennusluvista

Palveluverkon suunnittelu

Infrastruktuurin suunnittelu

Palveluverkon toteuttaminen

Kaupunkiseudun pito- ja vetovoima

Työpaikkojen tarjonta seudulla

Asuinalueiden välinen kilpailutilanne

Infrastruktuurin toteuttaminen

Rakennusmateriaalien saatavuus

Sijoitusasuntojen hankintamäärät

Uuden asuinalueen vetovoima

Asuntokokojakauma

Maanomistustilanne

Alueen hintataso

Hankkeiden riippuvuudet toisistaan

Alueen asukasrakenne

Asukastiheyden vaihtelu

Tontinluovutuksen tavoitteet kaupungin mailla

Työvoiman saatavuus

Pysäköintiratkaisujen toteuttaminen

Kohtuuhintaisen asuntotuotannon määrä

Asumistoiveet ja -trendit pitkällä aikavälillä

Kiertotalouden ja muun hiilineutraaliuden merkitys asuinrakentamisessa

Sopimukset ja muut sitoumukset (MAL, hiilineutraali Tampere...)

Kaupungilla suora tai merkittävä vaikutusmahdollisuus

Kaupungilla välillinen tai vähäinen vaikutusmahdollisuus

Kaupungin vaikutusmahdollisuudet erittäin vähäiset

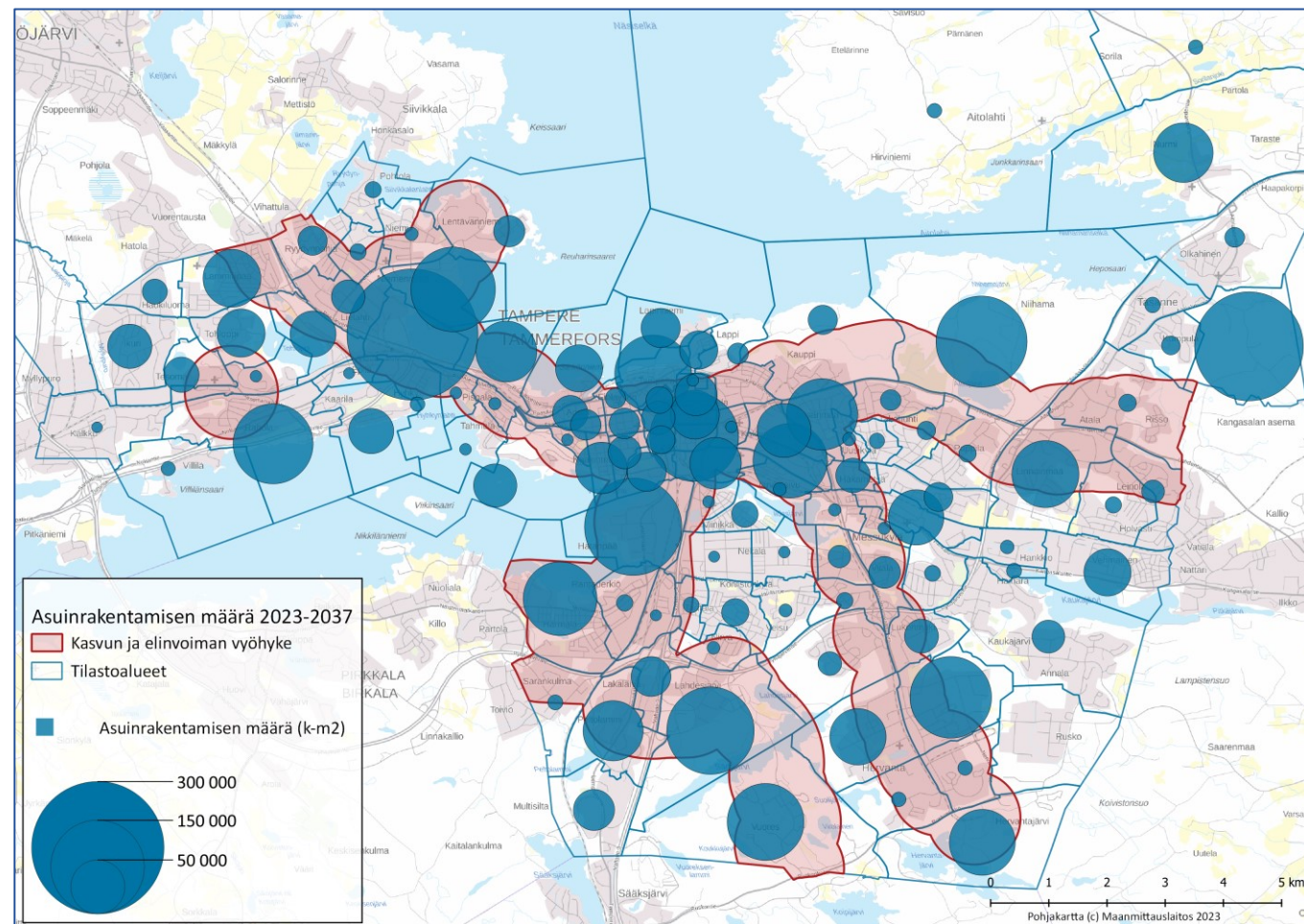
# Rakentamisen ohjaus ja tonttihaut

- Tampereen tavoitteena on toteuttaa pitkäjänteistä ja läpinäkyvää asunto- ja maapolitiikkaa riittävän, monipuolisen, laadukkaan, kohtuuhintaisen ja kestävän asuntotuotannon edellytysten sekä riittävän tonttitarjonnan varmistamiseksi väestöltään kasvavalla Tampereella.
  - 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.
- Kaupungin yhtiömuotoisten tonttien tonttihakujohjelmointi tehdään viisivuotiskaudeksi.
  - Haku pääsääntöisesti kaksi kertaa vuodessa.
  - Ohjelmointi perustuu mm. asemakaavoitusohjelmaan.
  - Siinä esitetään kunakin vuonna yleiseen tonttihakuihin ja erilaisiin kilpailuihin haettavaksi tuleva rakennusoikeuden määrä sekä kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon haettavaksi laitettavan rakennusoikeuden osuus.
  - Yhtiömuotoista rakentamista tulee tarjolle noin 100 000 k-m<sup>2</sup> vuodessa.
  - Kaikki tontit ovat haettavissa myös ryhmä- ja osuuskuntarakentamiseen.
- Omakotitonttien haku järjestetään pääsääntöisesti kerran vuodessa syksyisin.



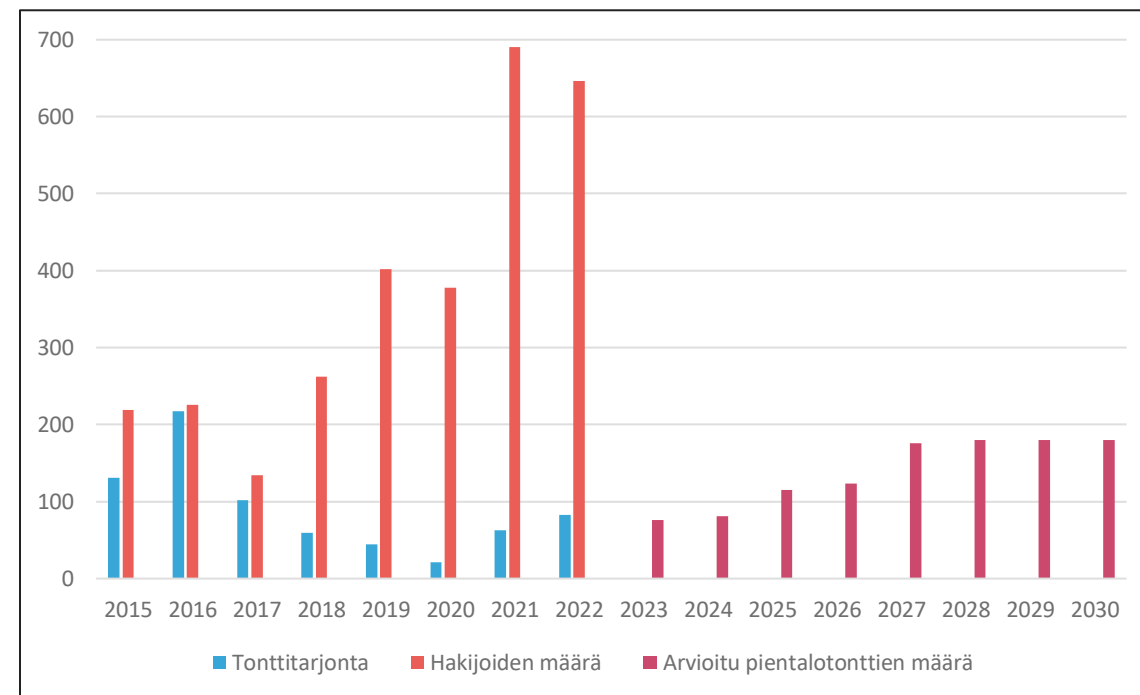
# Tuleva asuinrakentaminen

- **Käynnissä olevia asuinrakentamisalueita**, joiden rakentuminen jatkuu tulevina vuosina:
  - Ranta-Tampella
  - Koukkuniemi-Lapin täydennysrakentaminen
  - Santalahti
  - Niemenranta
  - Lamminpään nauhatehdas
  - Kalevan, Kalevanharjun ja Hipposkylän täydennysrakentaminen
  - Ojala
- **Suurimmat asumisen uudis- ja täydennysrakentamisalueet** (arvio vuodesta, jolloin uusia asukkaita):
  - Länsi-Tampereen täydennysrakentaminen, useita kohteita (v. 2023-2026)
  - Hervannan täydennysrakentaminen (v. 2023)
  - Västringinmäki (v. 2024-2025)
  - Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskuksen ydinalue (v. 2024-2025)
  - Särkänniemi-Mustalahti-Onkiniemi (v. 2024-2025)
  - Hiedanranta ja Lielahden täydennysrakentaminen (v. 2024-2025)
  - Peltolampi (v. 2025-2026)
  - Hakametsä Sport Campus (v. 2025-2027)
  - Viinikanlahti (v. 2026-2027)
  - Asemakeskus (v. 2026-2027)
  - Alasjärven länsipuolinen alue (v. 2026-2028).
- Oheisella kartalla on osoitettu kyseisten suurempien aluekokonaisuuksien lisäksi olemassa olevat ja arvioidut tulevat rakentamisen kohteet.



# Pientalotonttitarjonta

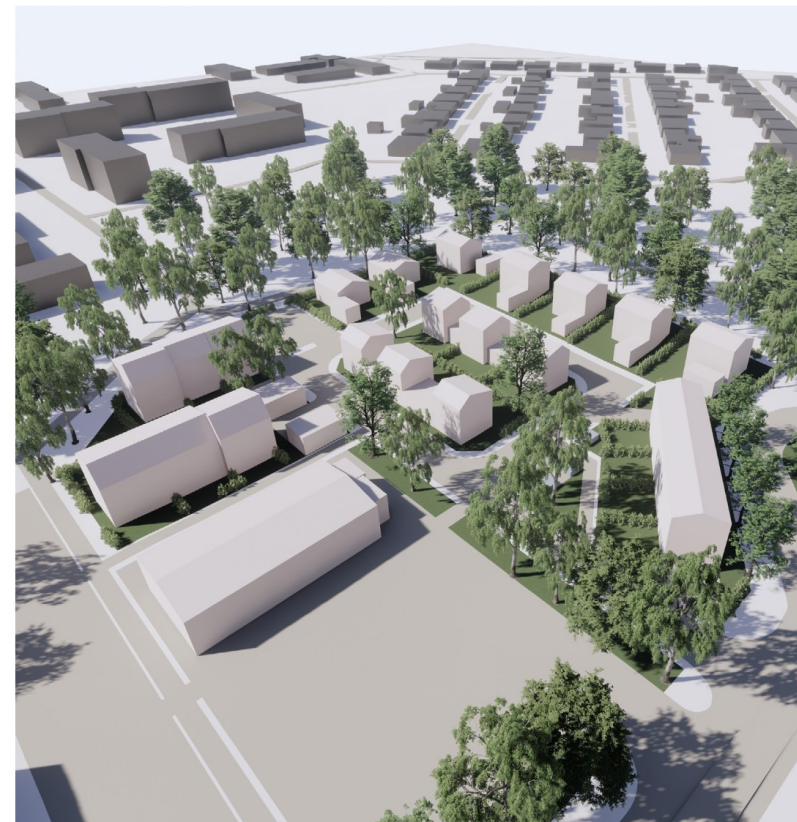
- Arvio merkittävimmistä kaupungin pientalotonttien määristä voimassa olevista ja valmisteilla olevista asemakaavoista (arvio vuodesta, jolloin tontit aikaisintaan mukana tonttihaussa).
  - Kämenniemi, 23 kpl (osa jatkuvassa haussa, osa vuosihauissa mukana)
  - Ojala I, jäljellä 40 kpl
  - Haukiluoma 15 kpl (v. 2023)
  - Ikurin taimisto 6 kpl (v. 2023-2024)
  - Västringinmäki 70 kpl (v. 2023-2024)
  - Peltolampi\* 20 kpl (v. 2025-2027)
  - Ojala II-IV\* 500-800 kpl (v. 2025-2028)
  - Nurmi-Sorila\* 200-300 kpl (v. 2026-2028)
  - Vuores, eteläinen\* 10-20 kpl (v. 2027-2028)
- Osassa kohteista(\*) asemakaavoitus on yhä kesken, jolloin määrä ja aikataulu ovat vasta alustava arvio.
- Täydennysrakentamista 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.



# Pientalotonttitarjonta

VE1 - suunnittelualueen länsipuoli kuvattuna kaakosta

- Tampereella pyritty löytämään perinteisen omakotitalorakentamisen rinnalle vaihtoehtoja.
  - Haukiluomaan (ak 8812) on tulossa tontteja, joissa osalla on pieni rakennusoikeus (70 m<sup>2</sup>+20 m<sup>2</sup>).
  - Yhtiömuotoiset asumisen tontit ovat haettavissa myös ryhmärakennuttamiseen. Ryhmärakennuttamishankkeille voidaan myöntää pidennetty tontin varausaika suunnittelun ajaksi.
- Tarkasteluja täydennysrakentamisen kohdentamisesta kaupungin maille on tehty ja jatketaan.
  - Täydennysrakentamiskohteet voivat toimia myös segregaatien ennaltaehkäisyssä.
  - Täydennysrakentaminen tarjoaa mahdollisuuden hyödyntää vähän käytettyjä alueita, joskin huomioidaan myös viheralueet ja luonnontilaiset alueet sekä muut kaavoituksen reunaehdot.
  - Kaupungin alue täydennysrakentuu myös yksityisomisteisten tonttien jakamisella.
- Tampereella on myös lukuisia yksityisten omistamia rakentamattomia asuintontteja.
  - Korotetun kiinteistöveron piiriin kuuluu kaikkiaan runsas 200 tonttia, joista osa pientaloja.



# Kaupungin yritystonttitarjonta



© Visit Tampere / Marko Kallio 2020



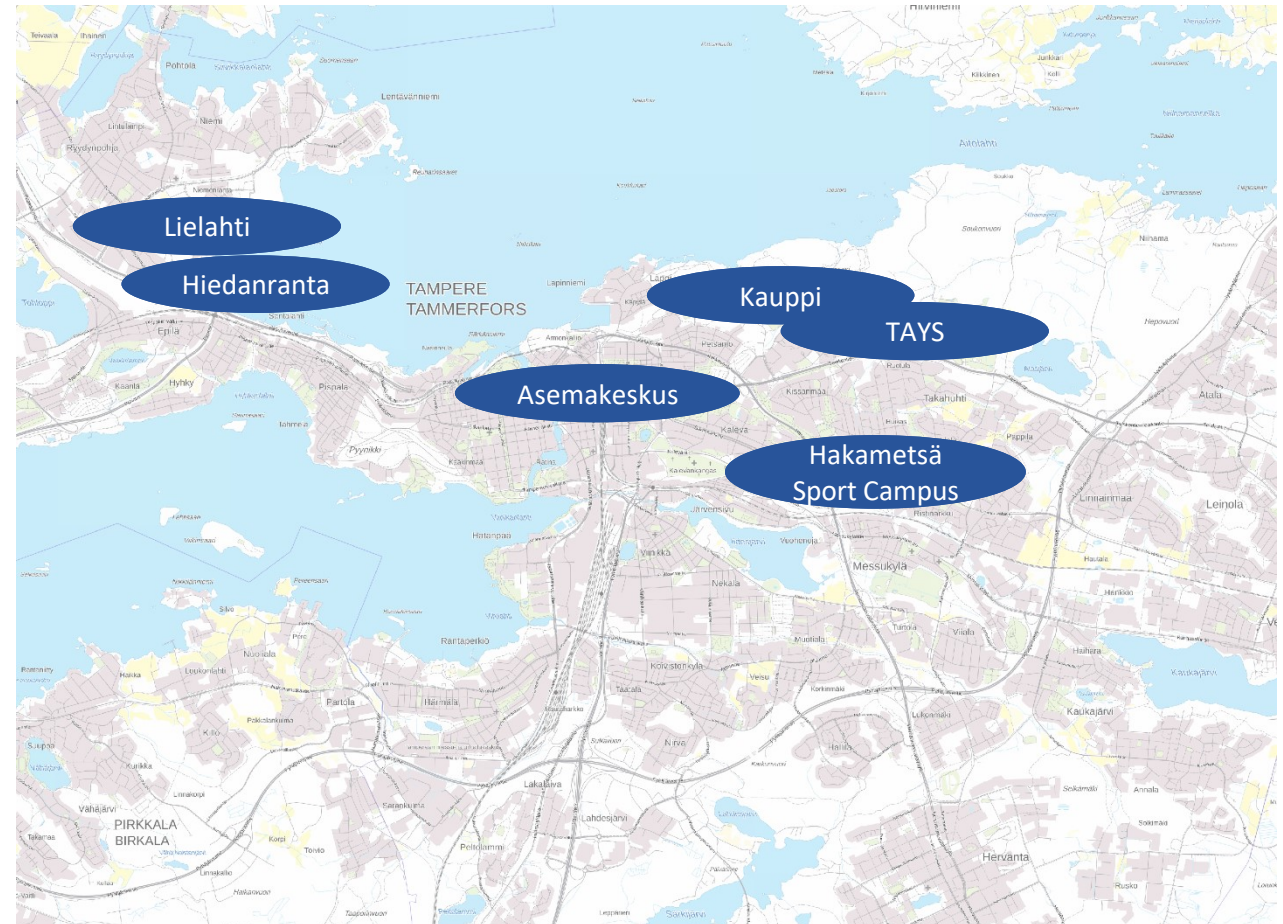
# Kaupungin yritystonttarjonta

- Tampereen kaupungilla on runsaasti yritystonttivalintoja eri puolilta kasvavaa kaupunkia erityyppisissä ympäristöissä – niin **erillisillä yritysalueilla** kuin tiiviimmin **kaupunkirakenteen joukossa**.
- Voimassa olevien asemakaavojen mukainen työpaikka- ja toimitila-alueiden tonttivaranto riittää **laskennallisesti** noin 20 vuodeksi, mutta osa kaavoista vaatii päivittämistä.
- Asemakaavoitusohjelman (2023-2027) 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.
- Kaupungilla on lisäksi valmius ja halu vastata yritysten uusiinkin tarpeisiin. Tällöin pyritään löytämään yritykselle parhaiten soveltuva ratkaisu sijoittumispaikaksi.
- Yritysalueiden vuorovaikutteista elinkeinoelämän visiotyötä on aloitettu keskittyen vuonna 2022 Nekalan ja Hankkion alueisiin. Työ jatkuu vuoden 2023 puolelle.
- Kaupungin omistamien alueiden lisäksi yksityisillä on jo kaavoitettuja, mutta vielä rakentumattomia työpaikka- ja toimitila-alueita omistuksessaan.



# Sekoittuneet alueet ja uudet toimijat

- On nähtävissä, että ns. sekoittuneiden toimintojen alueet ovat jatkossa entistä merkittävämmässä roolissa yritystoiminnan kohdealueina.
  - Lisäksi viimeiset vuodet ovat tuoneet entistä näkyvämmäksi työnteon tapojen murroksen, mikä saattaa aiheuttaa muutoksia myös yritysten sijoittumis- ja toimitilapäätöksissä.
- Ylipäätään kaupunki pyrkii löytämään pitkälläkin aikavälillä tarkoituksen mukaisia – tai väliaikaisia – ratkaisuja eri toimijoille.
- Parhaimmillaan löydetään ratkaisuja, jotka luovat uusia toimintamahdollisuuksia kaikille osapuolille.
  - Kaupunki pyrkii toiminnallaan tukemaan eri alojen toimijoita, joista osa hakee myös synergiaetuja sijoittuen muiden vastaavien toimijoiden lähelle.



# PALM-investoinnit



# 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 kiinteistölautakunta (AKILA)*

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

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

Perus-  
investoinnit

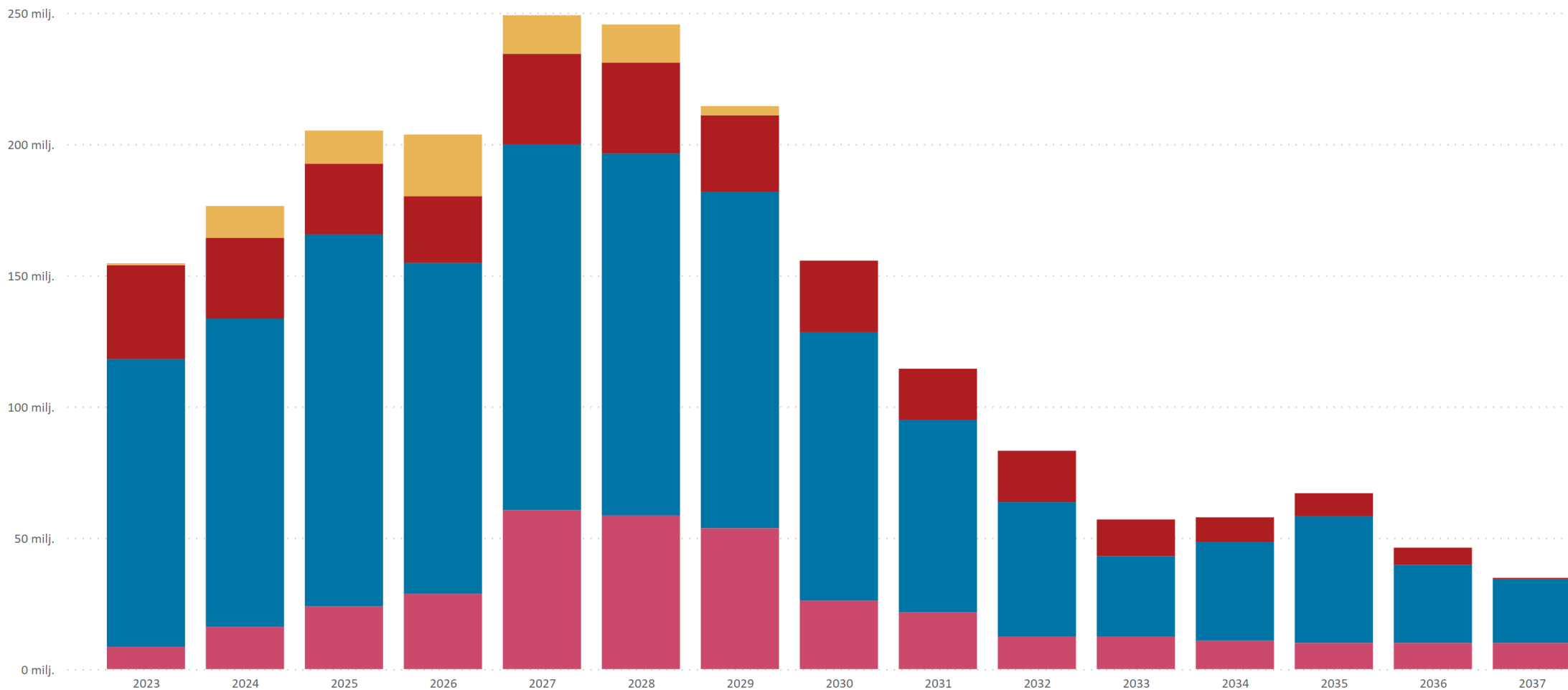
\* mm. suunnittelua, pieninvestointeja, koneita, kalustoa ja kiinteitä rakenteita ja laitteita, ensikertaista kalustamista mm. toisen asteen koulutukseen, kouluihin ja päiväkoteihin, liikelaitosten investoinnit, ICT-investoinnit, sijoitukset

# PALM-investointitarve

- PALM-työssä keskitytään maankäytön uudis- ja täydenniskohteiden sekä talonrakennushankkeiden ajoituksen ennakointiin.
  - PALM-investointien lisäksi raportin lopussa on esitetty kokonaisinvestointitaso
- PALM-investointeihin kuuluu myös liikennehankkeita, jotka edellyttävät valtion investointipäätöksiä. Nämä hankkeet on tarkemmin eritelty esi- ja infrarakentamisen osuudessa.
- Kehitysohjelmat kuuluvat kaupungin investointisuunnitelmaan. Sivulla 30 ne on selvyiden vuoksi eriteltyinä peruskaupungin PALM-investoinneista.
- Nykyinen kustannustason nousu ja toisaalta mahdollinen ennakoitu taantuma vaikeuttavat tilanteen ennakoimista.
  - Rakennuskustannusindeksi on noussut 6,2 % vuodessa (Tilastokeskus 10/2022).
- Erityisesti talonrakennushankkeisiin on kohdistunut suurta kustannusten nousupainetta, syinä mm. suhdannetilanteesta johtuvat kustannusten nousut ja saatavuusongelmat.
  - Sama kustannustason nousu on ollut myös nähtävissä infrarakentamisen osalta esimerkiksi saatujen tarjousten myötä.
- Hyvinvointialueet aloittavat toimintansa vuoden 2023 alussa.
  - Tämän aiheuttamat vielä osin ennakoimattomat muutokset sekä yleisesti kuntien tulevien vuosien rahoituskehitys voivat vaikuttaa myös PALM-suunnitelman toteutukseen.

# PALM-investointitarve

● Kehitysohjelmat (esi-, infra- ja talonrakentaminen) ● Talonrakennushankkeet ● Esi- ja infrarakentaminen ● Esi- ja infrarakentaminen, erillisrahoitus



# PALM-investointitarve

- Investointitarpeet tuleville vuosille ovat korkeammat kuin talousarviossa esitetyt. Nykyisen arvion mukaan erityisesti vuosille 2027-2029 kohdistuu merkittävää investointipainetta.
  - On kuitenkin todennäköistä, että toteutusaikatauluihin tulee vielä muutoksia esim. asemakaavojen laatimisen aikana tai toteutusratkaisujen myötä.
  - Suunnittelun edetessä lisääntyy myös tieto hankkeisiin vaikuttavista tekijöistä.
  - Vuotuisten talousarvioprosessien myötä kohteiden ajoitusta ja investointitasoa tarkastellaan kriittisesti.
- Mikäli kaikki suunnitellut hankkeet toteutetaan 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.
  - Vaikutukset kaupungin houkuttelevuuteen ja palvelutarjontaan todennäköisesti eivät näy suoraan, mutta investointitason pidempiaikainen laskeminen voi näkyä esimerkiksi tonttitarjonnan vaihtoehtojen ja maanvuokratulojen pienenemisenä sekä asuntojen hintatason nousuna.
  - Lisäksi tulee tarkasteltavaksi erityisesti lakisääteisen palvelutarjonnan takaaminen ja kaupungin tasapuolinen kehittäminen.
- **Esi- ja infrarakentamisen** osalta, mikäli tulevien vuosien investointitaso ei vastaa investointitarpeita, joudutaan pohtimaan esimerkiksi:
  - Siirretäänkö esi- ja infrahankkeiden osalta joidenkin kohteiden toteutusta myöhemmäksi tai aloitetaanko kohteiden toteuttaminen maltillisemmin.
  - Tehtävillä ratkaisulla voi olla vaikutuksia mm. tonttitarjonnan pienenemiseen, maanvuokratulojen kertymiseen sekä valmistuvien kohteiden hintatasoon.
  - Kustannus- ja tuottovaikutusten lisäksi tulee tarkasteltavaksi kohteiden vaikutukset mm. tasapainoiseen väestökehitykseen ja kohtuuhintaisen asuntotuotantoon.
- **Talonrakennushankkeiden** osalta, mikäli tulevien vuosien talousarvion investointitaso ei vastaa arvioituja investointitarpeita, joudutaan pohtimaan esimerkiksi:
  - Valinta tulisi tällöin tehdä ensisijaisesti uudisrakennusten osalta ja siten, että lakisääteisten palveluiden turvallinen toteuttaminen ei vaarannu.
  - Erityisesti sisäilmariskikohteiden (perusparannushankkeiden) siirtäminen eteenpäin tuottaa lisäkustannuksia mm. väistötilojen hankkimisen vuoksi.



# Yhdyskuntarakentaminen





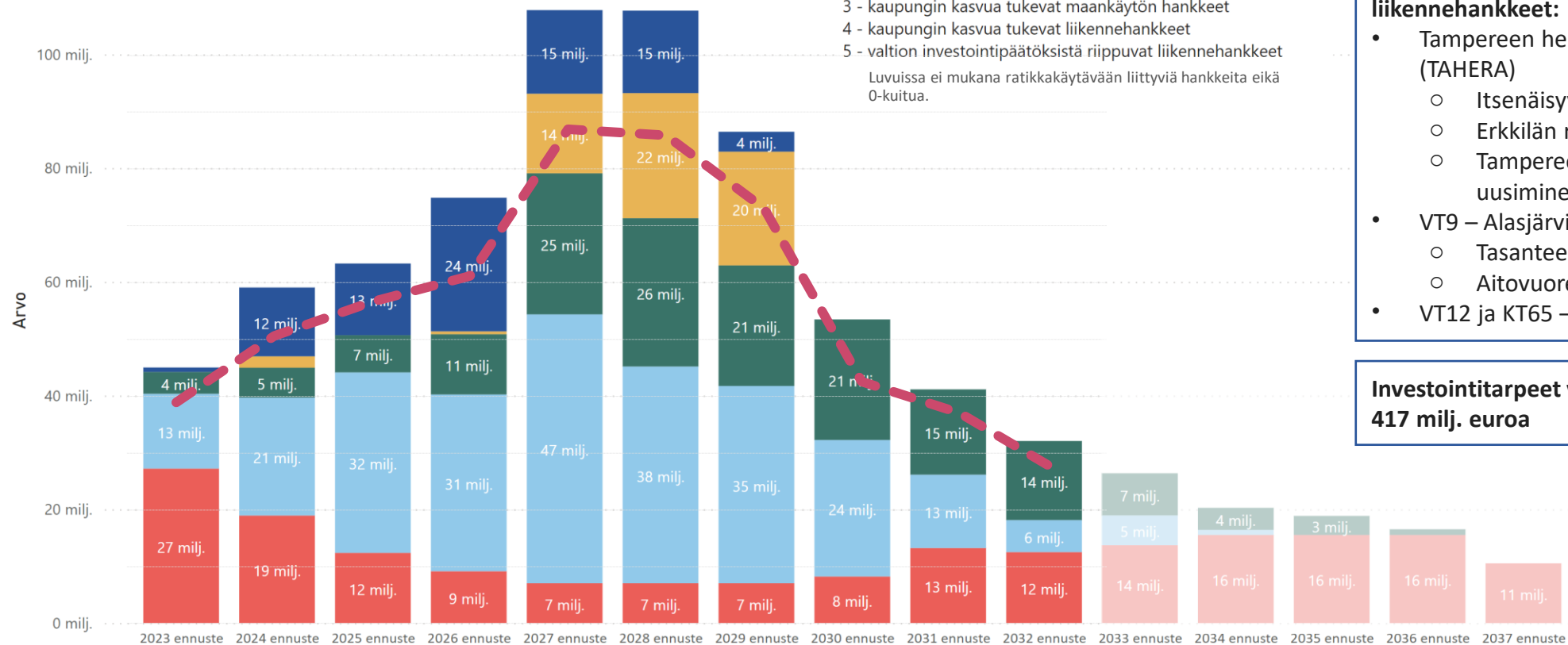
# Yhdyskuntarakentamisen suunnittelu

- Kaupungin kasvu edellyttää riittävää ja oikea-aikaista panostusta maanhankintaan, kaavoitukseen, tarvittaessa maan rakentamiskelpoiseksi saattamiseen ja lopulta infrastruktuurin toteuttamiseen.
  - Näin 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.
- 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.
- Pidemmälle aikavälille sijoittuvien kohteiden investointikustannuksia ei kaikilta osin pystytä riittävällä tarkkuudella arvioimaan.
  - Osa kustannuksiin vaikuttavista tekijöistä hahmottuu vasta myöhemmin suunnittelun edetessä.

# Esi- ja infrarakentaminen: Tulevat investointitarpeet

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

- 1 - käynnissä olevat hankkeet ja toistuvat investoinnit
  - 2 - toteutuvat maankäytön hankkeet
  - 3 - kaupungin kasvua tukevat maankäytön hankkeet
  - 4 - kaupungin kasvua tukevat liikennehankkeet
  - 5 - valtion investointipäätöksistä riippuvat liikennehankkeet
- Luvuissa ei mukana ratikkakäytävään liittyviä hankkeita eikä 0-kuitua.



## Valtion investointipäätöksistä riippuvat liikennehankkeet:

- Tampereen henkilöratapiha -hanke (TAHERA)
  - Itsenäisyydenkadun alikulkusilta
  - Erkkilän ratasilta
  - Tampereen valtatie ratasiltojen uusiminen
- VT9 – Alasjärvi-Käpykangas
  - Tasanteen eritasoliittymä
  - Aitovuoren eritasoliittymä
- VT12 ja KT65 – Vaitinaron liittymä

**Investointitarpeet v. 2024–2029:**  
417 milj. euroa

# Valtion investointipäätöksistä riippuvat liikennehankkeet

Hanke	Liittyvät hankkeet	Vuodet	Kokonais-kustannusarvio	Tampereen osuus (alustava)
Tampereen henkilöratapiha –hanke (TAHERA) <ul style="list-style-type: none"> <li>Itsenäisyydenkadun alikulkusilta (radan alitus)</li> <li>Erkkilän ratasilta</li> <li>Tampereen valtatie ratasiltojen uusiminen</li> </ul>	Pohjoiskansi P-Hämpin laajennus Ratapihankatu Asemakeskus Sorinahteensillan peruskorjaus	2023–2026	Noin 150 milj. €	37,6 milj. €
VT9 – Alasjärvi-Käpykangas <ul style="list-style-type: none"> <li>Tasanteen eritasoliittymä (Tampereen kaupungilla tähän suurempi osuus)</li> <li>Aitovuoren eritasoliittymä (Tampereella pieni osuus)</li> </ul>	Ojala-Lamminrahka Nurmi-Sorila Taraste	2027–2029	Noin 80 milj. €	10 milj. €
VT12 ja KT65 – Vaitinaron liittymä	Hiedanranta	2026–2028	Noin 70 milj. €	35,4 milj. €
Lähijunaliikenteen kehittäminen	Asemakaavoitushankkeet (Alasniitynkadun kaavahanke, siirtymässä eteenpäin vuodelle 2024)	2026–2035		
	yhteensä			83 milj. €

- Kaupunki haluaa edunvalvonnassaan edistää valtion liikennehankkeiden toteutumista ja varautuu hankkeista kaupungille syntyviin investointeihin.
- Mikäli valtio tekee investointipäätöksen Tampereen henkilöratapihan, valtatie 9:n Tampere-Orivesi tai valtatie 12 ja kantatie 65 Vaitinaron liittymän rakentamisesta talousarvio- ja taloussuunnitelmavuosina 2023-2026, tuodaan kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle erikseen päätettäväksi lisätalousarvio kaupungin osallistumisosuudesta toteutettavaan hankkeeseen.

# 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 suorita 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.

## • 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. maankäytösopimusten 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 alueilla toteutumisasajankohtaan 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.

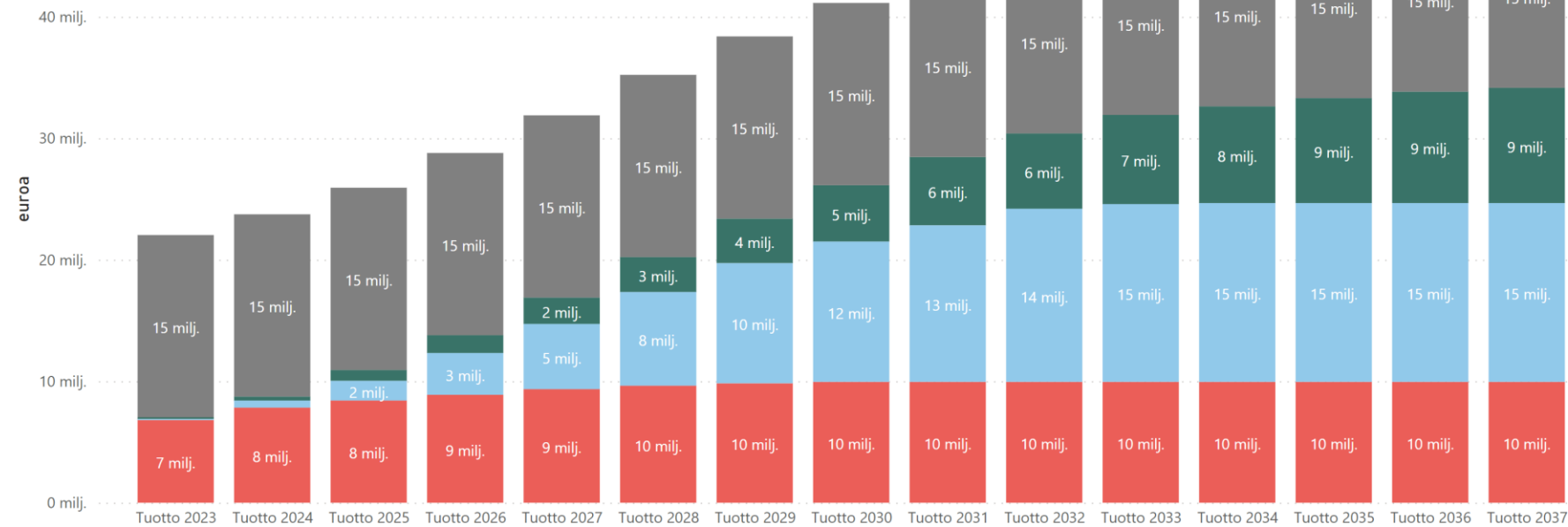
# Asuinalueiden maankäyttötulo kaupungille

Eri investointityyppien perusteella saatava maankäyttötulo

Koritus ● 1 ● 2 ● 3 ● 6

50 milj.  
40 milj.  
30 milj.  
20 milj.  
10 milj.  
0 milj.

1 - käynnissä olevien hankkeiden vuokratulo  
2 - toteutuvien maankäytön hankkeiden vuokratulo  
3 - kaupungin kasvua tukevien maankäytön hankkeiden vuokratulo  
6 - maankäyttösopimuskorvaus tmv.  
Huom. Liikennehankkeet (4 ja 5) eivät tuota suoraa maankäyttötuloa.

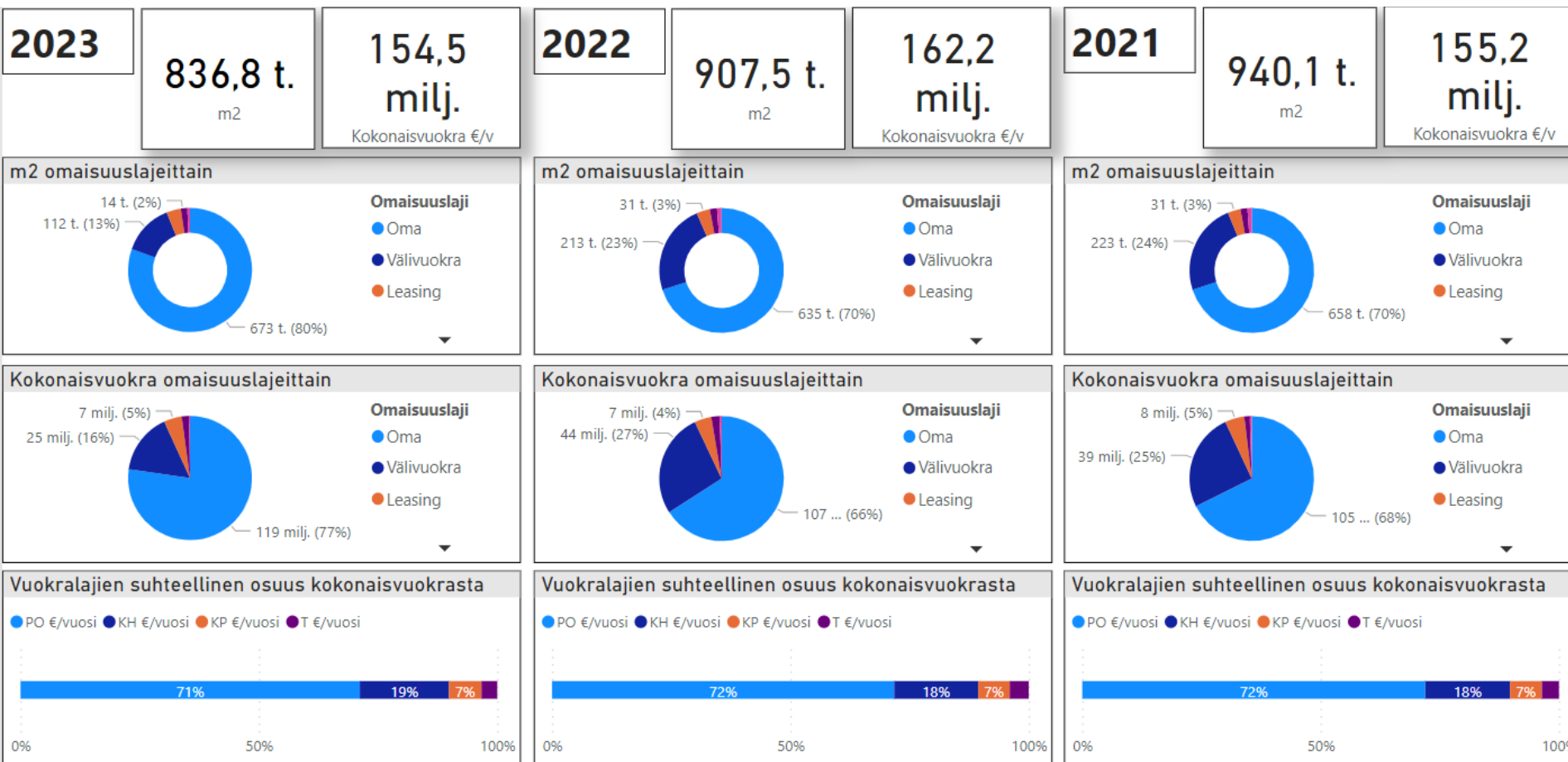


- Vuokratulot arvioitu vain asuinalueiden osalta. Alueiden tuottoa laskiessa käytetty keskiarvoja, mutta lopulliset luvut saattavat vaihdella.
- Laskelmassa on oletettu että kaikki tontit vuokrataan, mutta on mahdollista, että joitakin tontteja myydään. Tonttien myynti nostaa kyseisen vuoden vuosituottoa, 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 2022 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



# Kaupungin tilojen omaisuuslajien jakautuminen



## Kaupungin omat vuokrakohteet (oma)

- kaupungin omistamia tiloja, joista peritään sisäistä vuokraa
- Vuonna 2023 määrä suhteessa pinta-alaan kasvaa 10% -yksikköä verrattuna vuoteen 2022. Osa kaupungin käytössä olleista tiloista siirtyvät hyvinvointialueen käyttöön. Toisaalta isoja kohteita (esim. Sammon koulu) otetaan käyttöön vuonna 2023.

## Välivuokrauskohteet (välivuokra)

- mm. avopalveluiden kohteita, osa siirtyi hyvinvointialueen käyttöön vuonna 2023

## Leasing-vuokrakohteet (leasing)

- Vuores-talo, Tipotien sosiaali- ja terveysasema

## Osakeomisteisia

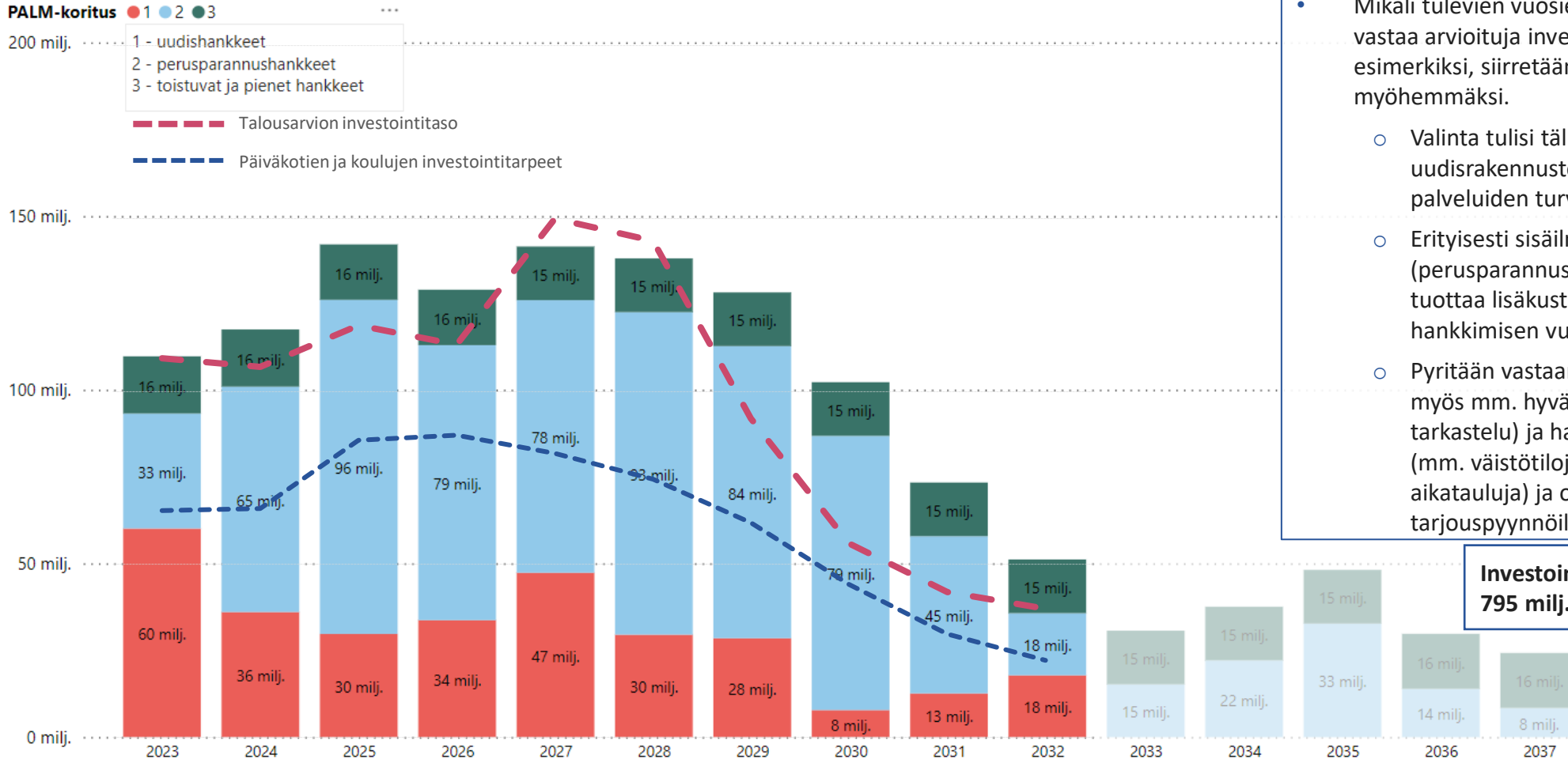
- Yksittäisiä kohteita

# Kaupungin palveluverkon talonrakennusinvestointien suunnittelu

- Suuri osa kaikista PALM-investoinneista kohdistuu kaupungin palveluverkon edellyttämiin talonrakennusinvestointeihin: uudis- ja lisärakentamiseen sekä korjaushankkeisiin.
- Talonrakennushankkeissa erityisesti vuosina 2023–2025 painottuu perusparantaminen.
- Koska sosiaali- ja terveystalot ja pelastustoimi ei ole 1.1.2023 lähtien kuntien perustehtävää, Tampere irtautuu investointivastuusta myymällä rakennukset.
  - Kaupungin talousarvio ja taloussuunnitelma ei sisällä määrärahoja kyseisten kohteiden investointeihin (pois lukien soten pienet hankkeet).
  - Koukkuniemen alueen asumispalveluiden kehittämisen jatkaminen edellyttää omistusjärjestelyitä alueella.
- Palveluverkkoa suunniteltaessa ja arvioitaessa huomioidaan valitun palvelumallin tuomat erilaiset mahdollisuudet talonrakennushankkeiden toteuttamismuodoille.
- Myös talonrakennushankkeiden suunnitteluun liittyy aina epävarmuustekijöitä, joita pyritään ennakoimaan mahdollisimman hyvin.
  - Nämä voivat liittyä esimerkiksi tavoitteenasetteluun, tarvittavan asemakaavoituksen sujuvuuteen, sopimukseen, päätöksentekoprosesseihin, lupakäsittelyyn tai kustannusarvion muutoksiin.



# Talonrakennushankkeet: Tulevat investointitarpeet



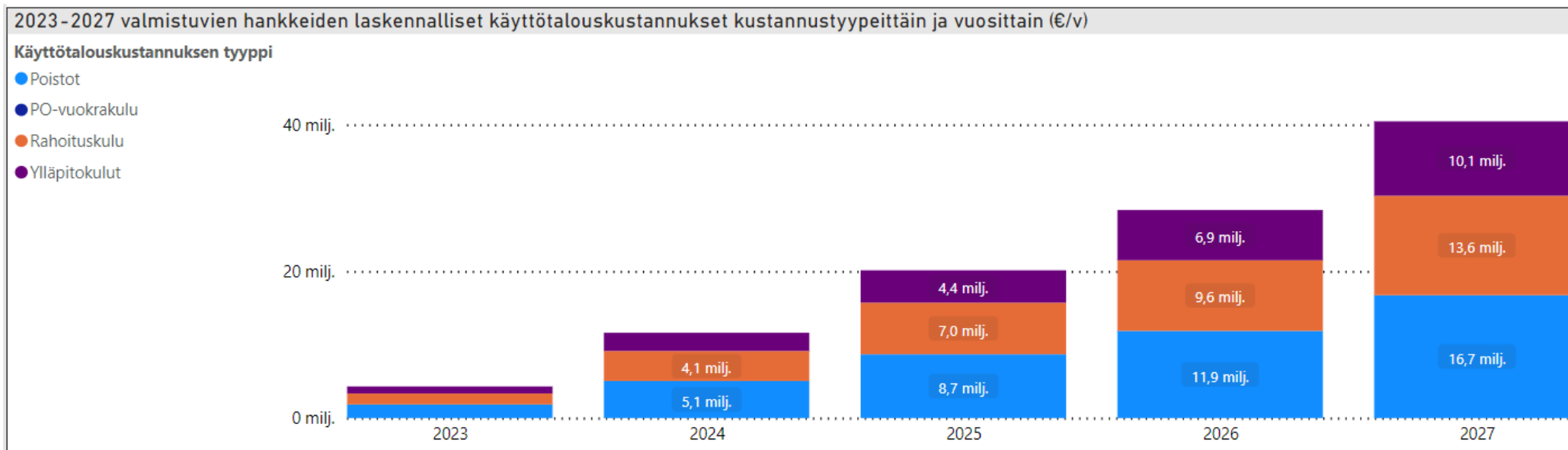
- Mikäli tulevien vuosien talousarvion investointitaso ei vastaa arvioitua investointitarpeita, joudutaan pohtimaan esimerkiksi, siirretäänkö joidenkin kohteiden toteutusta myöhemmäksi.
  - Valinta tulisi tällöin tehdä ensisijaisesti uudisrakennusten osalta ja siten, että lakisääteisten palveluiden turvallinen toteuttaminen ei vaarannu.
  - Erityisesti sisäilmariskikohteiden (perusparannushankkeiden) siirtäminen eteenpäin tuottaa lisäkustannuksia mm. väistötilojen hankkimisen vuoksi.
  - Pyritään vastaamaan kustannusten nousupaineisiin myös mm. hyvällä suunnittelulla (tilaohjelmien tarkastelu) ja hankkeiden kokonaisuuden hallinnalla (mm. väistötilojen ketjutus sitoo toteutusjärjestystä ja aikatauluja) ja oikea-aikaisilla tarjouspyynnöillä/markkinavuoropuhelulla.

**Investointitarpeet v. 2024–2029:  
795 milj. euroa**

# Vuokrattujen päiväkotien ja koulujen väistötilojen kustannukset

	Päiväkodit	Koulut
Lasten / oppilaiden määrä	Lähes 500 lasta	Lähes 2300 lasta
Rakennusten määrä	8 rakennusta	8 rakennusta
Pinta-ala (m <sup>2</sup> )	6 885	20 021
Vuokrakulu v. 2022	Noin 1,2 milj. euroa	Noin 4,5 milj. euroa
Vuokrattujen väistötilojen ylläpitokustannukset v. 2022	Noin 0,3 milj. euroa	Noin 1,1 milj. euroa
Vuokrattujen väistötilojen kustannukset yhteensä v. 2022	Noin 1,5 milj. euroa	Noin 5,6 milj. euroa
Vuokrattujen väistötilojen kustannusarvio yhteensä v. 2023	Noin 1,1 milj. euroa	Noin 3,8 milj. euroa

# Talonrakennusinvestointien käyttötalousvaikutus

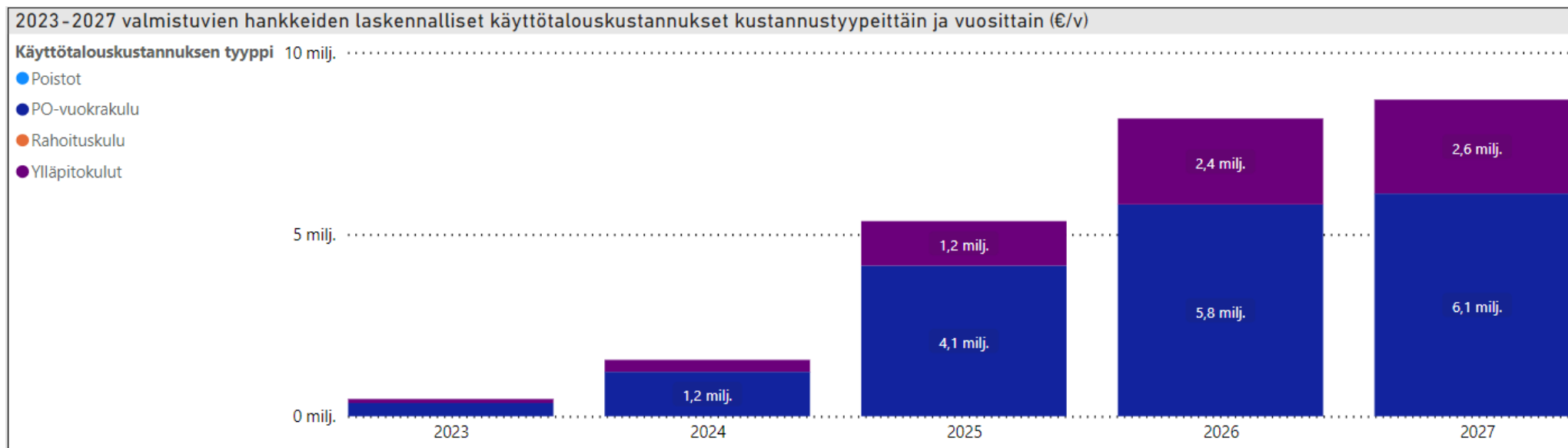


- **Poistot:**
  - Oletuksena 30 vuotta uudisrakennuksille tai isoille perusparannushankkeille
  - Oletuksena 10 vuotta pienemmille (alle 1 M€) peruskorjaushankkeille.
  - Ensikertaisessa kalustuksessa poistoaika 3 v.
- **Rahoituskulut:**
  - Oletuksena 2,7 %\*kokonaiskustannusta vastaava pääomakustannus.
- **Ylläpitokulut (kiinteistönhoito ja kunnossapito yhteensä)**
  - Lasketaan neliöiden kautta (4,5€/htm<sup>2</sup>)
- Käyttötalousvaikutus on laskettu vain niille hankkeille, joiden kokonaiskustannusarvio ja valmistumisvuosi on määritelty.
- Kuvaajassa on kyseisenä vuonna maksettavat käyttötalouskustannukset
  - Esimerkiksi vuoden 2025 käyttötalousvaikutuskustannuksessa on vuosina 2023-2024 valmistuneiden kohteiden kustannukset ja vuonna 2025 valmistuvien kohteiden kustannukset



# Talonrakennushankkeiden käyttötalousvaikutus

## – muu rahoitusmalli



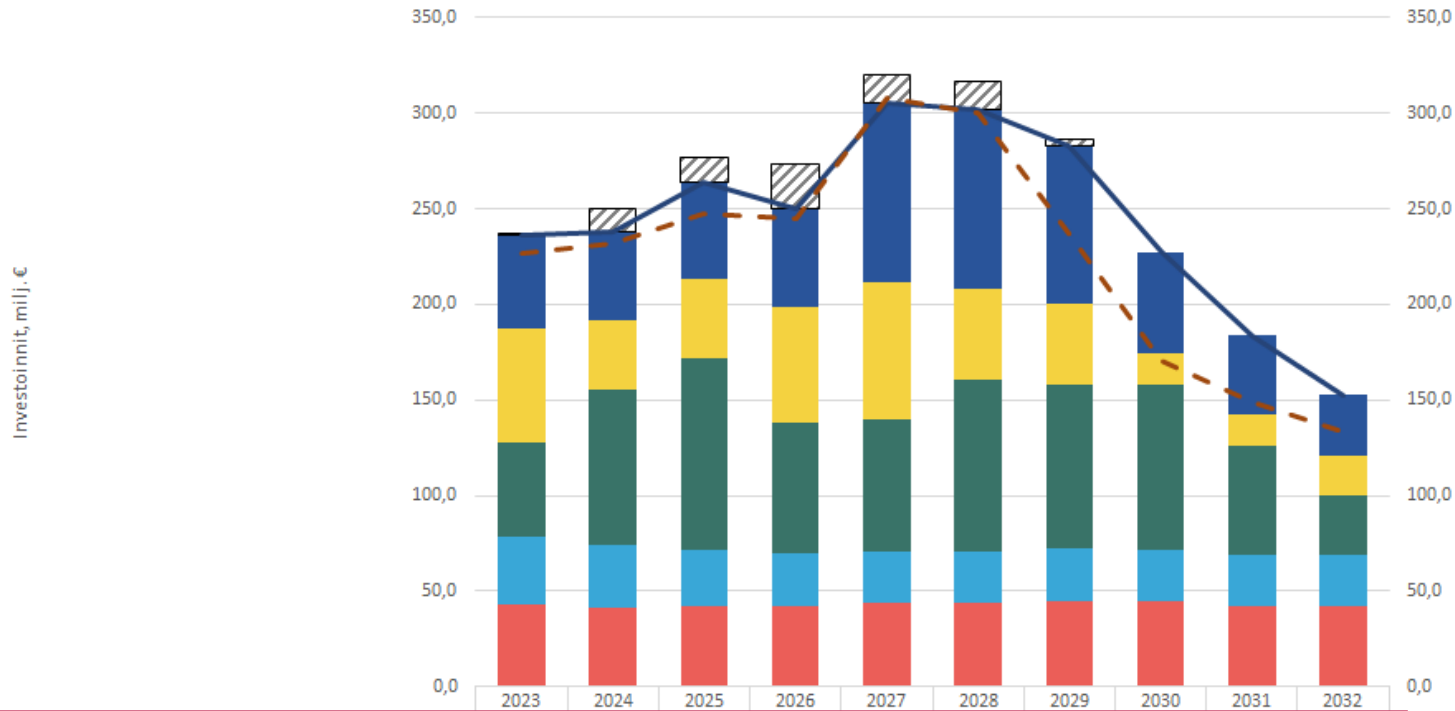
- Investointisuunnitelmassa on talonrakennushankkeita, joiden toteutusmalliksi on suunniteltu leasing, vuokraus tai muu rahoitusmalli:
  - Kisapuiston uusi päiväkotikoti, Lamminrahkan yhtenäiskoulu 1. ja 2. vaihe (yhteishanke Kangasalan kanssa), Hervannan toimintakeskuksen E- ja K-rakennuksen perusparannukset, Ojalan päiväkotikoti ja koulu, Peltolammin hyvinvointikeskuksen osalta koulun liikuntatilat ja kirjastoauton tilat, Sara Hildénin taidemuseo, virastotalon perusparannus ja laajennus, TKL-varikko läntinen tukikohta
- PO-vuokrakulu (€/vuosi): 7%\*rakennushankkeen kustannusarvio
- Ylläpitokulut (kiinteistöhoito ja kunnossapito yhteensä)
  - Oletuksena lasketaan neliöiden kautta (4,5€/htm<sup>2</sup>)



# Koko kaupunkikonsernin investointitarkastelu



# Investointitarpeet 2023–2032



- 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.

#### Yhdyskuntarakentaminen, PALM-investoinnit:

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

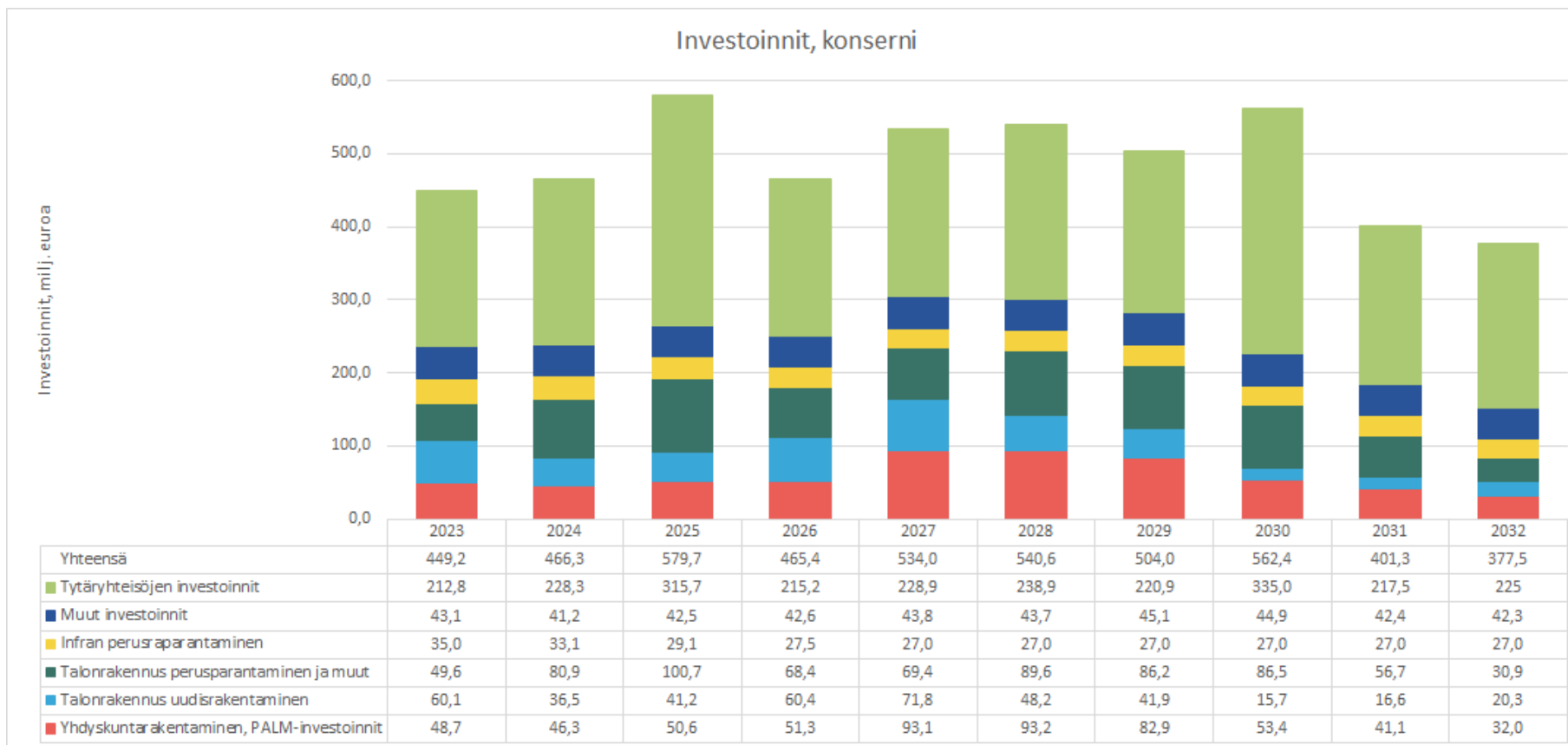
#### Infran perusparantaminen:

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, sivistys-, kulttuuri-, liikunta- ja nuorten palvelujen investoinnit sekä ensikertaisen kalustamisen investoinnit

# Investointitasot 2023–2032: konsernin yhteisöt mukana



- Tytäryhteisöjen vuotuinen investointitaso on keskimäärin **n. 235 milj. euroa** yhteisöjen ilmoittamien investointisuunnitelmien perusteella.

# Arvio lainamäärän kehityksestä

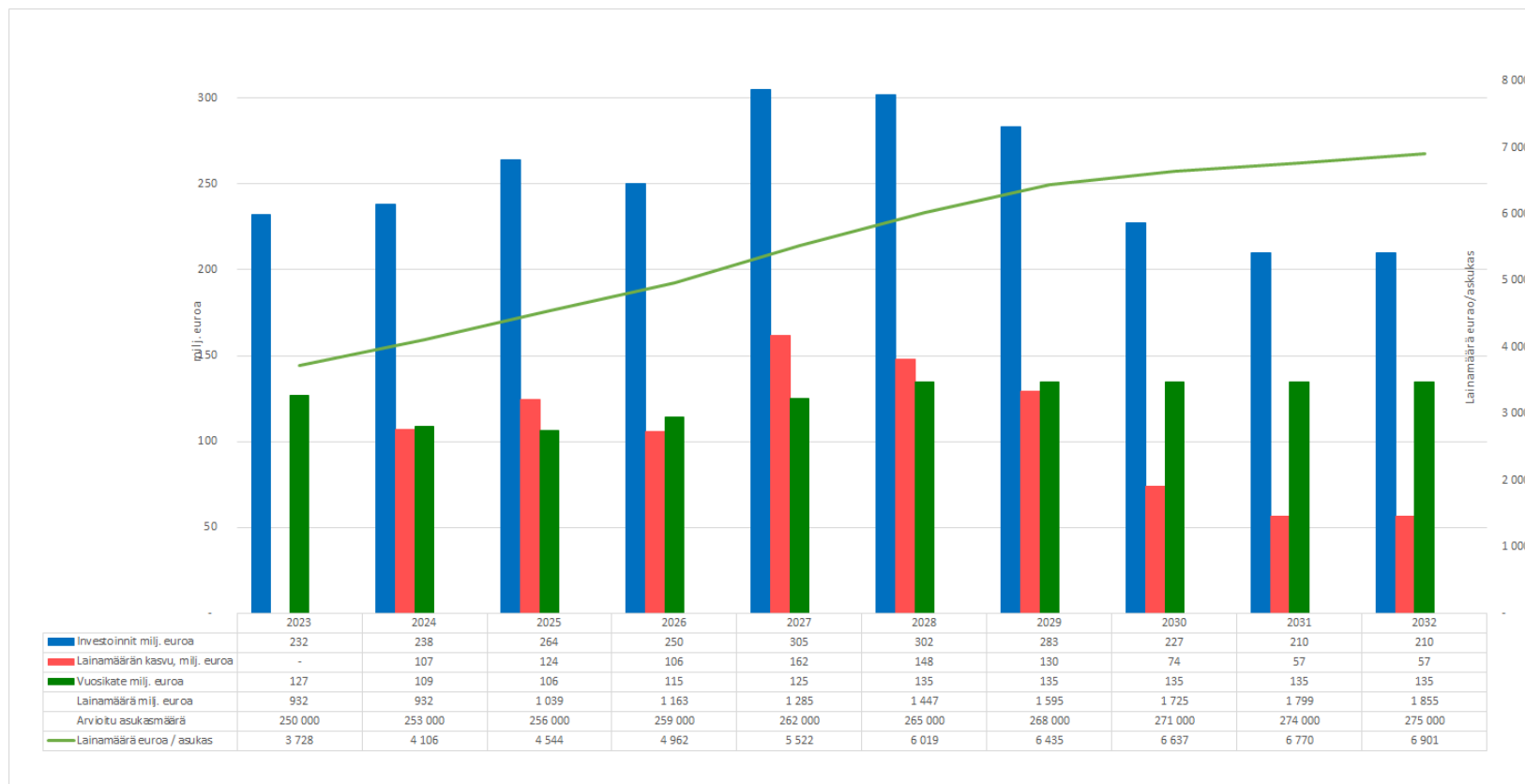
Lainamäärälaskelman avulla voidaan arvioida tulevaa asukaskohtaista lainamäärää pohjautuen erilaisiin talouden kehitysskenaarioihin.

Oheisen kuvaajan laskennassa on oletuksena:

- PALM:n investointisuunnitelma, keskimäärin 261 milj. euroa/vuosi (vuosina 2023-2030), vuodesta 2030 eteenpäin tässä laskelmassa investointitasoksi on arvioitu 210 milj. euroa/vuosi
- Asukasmäärän kasvu 3000 asukasta/vuosi
- Luovutustulot vähintään 18,5 milj. euroa/vuosi
- Vuosikate keskimäärin 122 milj. euroa/vuosi.
- Lainanotto v. 2023-2026 on talousarvion mukainen.

Pormestariohjelmassa on kirjattu, että velanoton nousuvauhtia on hillittävä. Talous- ja tuottavuusohjelmassa esitetyllä 210 milj. euron vuotuisella investointitasolla nousuvauhti hidastuu, mutta on todennäköistä, että velanmäärä suhteutettuna asukasmäärään jatkaa nousuaan.

Epävarmuustekijöiden (mm. satunnaiset myyntivoitot) takia lainamäärän laskeminen ei anna oikeaa arviota tulevasta lainanoton tarpeesta.





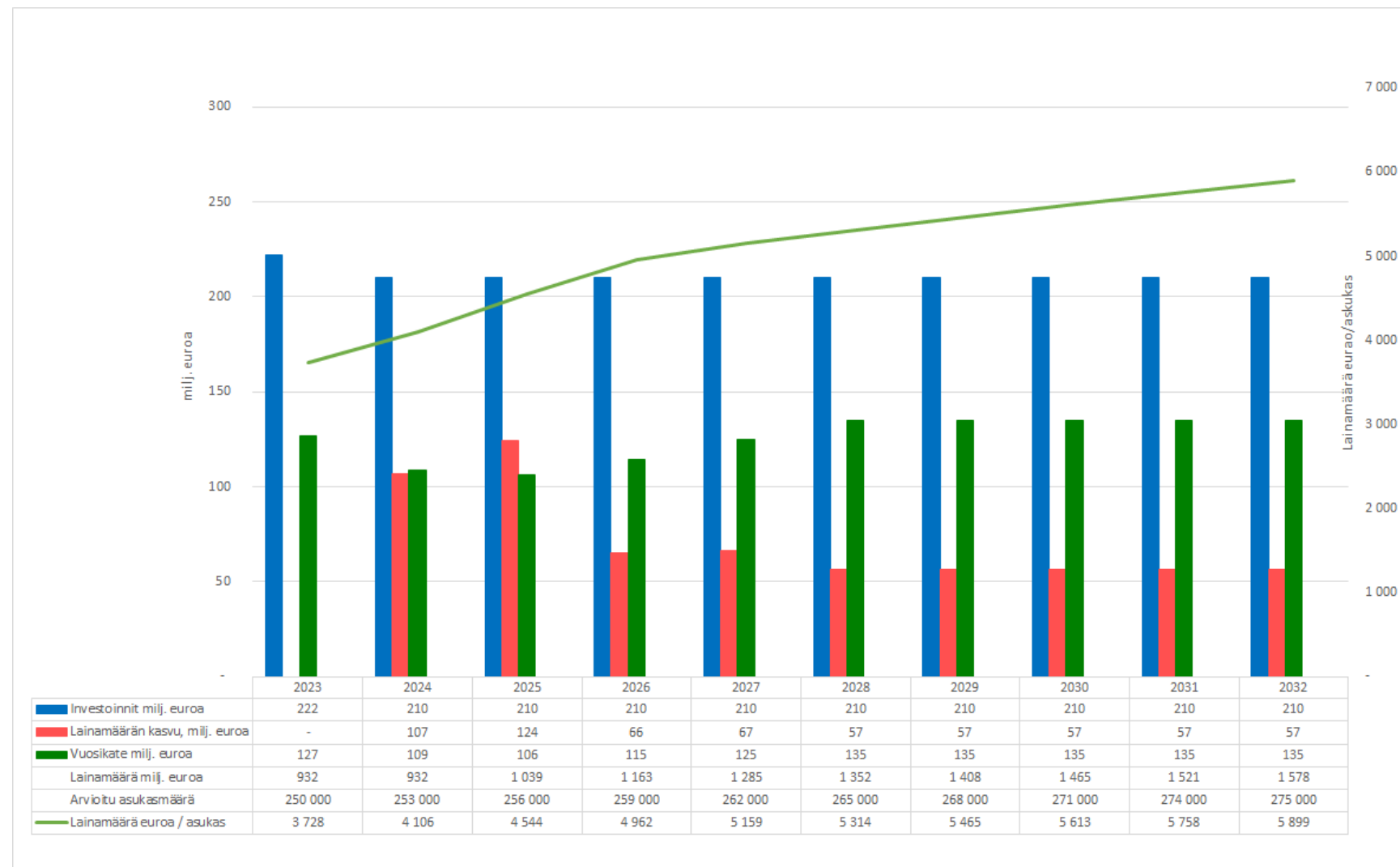
# Arvio lainamäärän kehityksestä, skenaariotarkastelu

Skenaariotarkastelun tavoitteena on havainnollistaa investointitason laskun vaikutusta lainamäärälaskelmaan ja asukaskohtaisen laskennalliseen lainamäärään:

- kuvaajassa on esitetty talous- ja tuottavuusohjelman mukainen 210 milj. euron vuotuinen investointitaso.
- Muiden talouden tunnusluvut pysyvät samoina kuin edellisellä dialla.

Mikäli päädytään PALM:n investointisuunnitelman mukaiseen investointitiasoon, asukohtainen lainamäärä 15 vuoden jälkeen on 1000 euroa/asukas suurempi kuin 210 milj. euron vuotuisella investointitasolla.

- Lainamäärä nousee n. 2000 eurolla/asukas 15 vuoden aikana.



# 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

**Tero Mamia**

analyttikko, tietojohdampalvelut