

PALM

PALM-raportti 2026–2040

PALVELUT, ASUMINEN, LIIKENNE, MAANKÄYTTÖ
Raportti



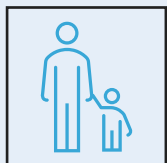
Sisältö

- JOHDANTO
 - PALM – PITKÄN AIKAVÄLIN KAUPUNGIN INVESTOINTIEN SUUNNITTELUA
- TOIMINTAYMPÄRISTÖN MUUTOKSET
 - VÄESTÖ JA PALVELUTARPEET
 - RAKENTAMISEN NÄKYMÄT
- MAANKÄYTÖN TOTEUTTAMINEN
 - TULEVAN MAANKÄYTÖN TOTEUTTAMINEN
 - ASUINRAKENTAMINEN JA TONTTIVARANTO
 - YRITYSALUEET
- PALM-INVESTOINNIT
 - YHDYSKUNTARAKENTAMISEN INVESTOINNIT
 - MAANKÄYTÖN TULOT
 - TALONRAKENNUSINVESTOINNIT
- KOKO KAUPUNKIKONSERNIN INVESTOINTITARKASTELU

- Tämä PALM-raportti (palvelut, asuminen, liikenne ja maankäyttö) tarjoaa kokonaiskuvan Tampereen maankäytön ja investointien pitkän aikavälin suunnittelusta vuosille 2026–2040.
- Raportti tarjoaa tiiviin katsauksen siihen, miten PALM-prosessi tukee kaupungin strategisia tavoitteita ja taloussuunnittelua. Raportissa avataan keskeiset käsitteet ja päätöksenteon polku: miten maankäytön ja investointien linjaukset vaikuttavat palveluverkkoon, asuntotarjontaan, yritysalueisiin ja kaupungin talouteen.
- PALM-raportin tavoitteena on:
 - **Tarjota läpinäkyvä ja ajantasainen tilannekuva** kaupungin kehityksestä, investointitarpeista ja niiden taloudellisista vaikutuksista.
 - **Mahdollistaa tulevan suunnittelu**, jotta päätöksenteossa voidaan varautua sekä kasvuun että mahdollisiin muutoksiin toimintaympäristössä.
- PALM-raportti päivitetään vuosittain, ja se kokoaa yhteen kaupungin keskeiset tavoitteet, väestö- ja palvelutarpeiden kehityksen, investointisuunnitelmat sekä riskit ja mahdollisuudet muuttuvassa toimintaympäristössä.
- PALM-suunnitelma on kiinteässä yhteydessä asemakaavoituksen etenemisen kanssa, joten tämäkin raportti tulee käsittelyyn yhtäaikaaisesti uuden asemakaavoitusohjelman (2026-2030) kanssa.

- Tulevien alueiden rakentumiseen ja väestökehitykseen vaikuttavat useat toisiinsa kytkeytyvät suunnittelun ja päätöksenteon osa-alueet, joiden yhteensovittaminen on keskeistä onnistuneen investointisuunnittelun kannalta.
 - Yhdyskuntarakenteen, asukasmäärän ja työpaikkojen sijoittumisen kannalta merkittävimmät päätökset tehdään yleiskaavoituksessa ja asemakaavoituksessa. Näissä määritellään muun muassa alueiden käyttötarkoitukset, rakentamisen mittakaava ja tavoiteltu väestörakenne.
 - Tampereelle laaditaan v. 2025-2026 ensimmäistä kertaa maankäyttöpolitiikan periaatteita ja linjauksia hanke- ja suunnittelutyön tueksi. Maankäyttöpolitiikan tavoitteena on konkretisoida yleiskaavassa ja Tampereen kaupungin eri ohjelmissa asetettuja tavoitteita. Lisäksi asemakaavojen tavoitteet ja määräykset sekä asunto- ja maapolitiikan linjaukset ohjaavat konkreettisesti rakennettavien talotyyppien, asukkaiden määrän ja perherakenteen muodostumista.
 - Alueiden houkuttelevuuteen vaikuttavat ratkaisevasti infrastruktuurin ja palveluverkon rakentuminen. Näiden toteutuminen määrittää paitsi alueiden vetovoiman myös niiden rakentumisnopeutta ja väestön sijoittumista.
- Investointisuunnittelun yhteydessä voidaan vaikuttaa alueiden rakentumisjärjestykseen ja -tahtiin, mutta suunnittelun lähtökohtana toimii mm. asemakaavoitusohjelma. Yksittäiset talonrakennusinvestoinnit etenevät päätöksentekoon talousarvioprosessin kautta.
- Investointien suunnittelu edellyttää tiivistä yhteistyötä kaavoituksen, palveluverkon ja taloudellisten resurssien välillä, jotta aluekehitys vastaa sekä strategiaan tavoitteisiin että asukkaiden tarpeisiin.
 - Vaikka aiempaan PALM-suunnitelmaan ei ole tehty merkittäviä muutoksia, alueiden ja hankkeiden suunnittelu on edennyt. Tämä on tuonut mukanaan tarkennuksia investointien ajoittumiseen ja mahdollistanut täsmällisemmän arvioinnin kustannusten jakautumisesta eri vuosille.
- Alueiden toteuttamisajankohdan tai rakentumisnopeuden muutokset eivät välttämättä vaikuta koko kaupungin kasvuun suoraviivaisesti, sillä viivästyneen alueen tilalle voi rakentua toinen, joka kasvaa ennakoitua nopeammin. Palveluverkon ja talonrakennushankkeiden näkökulmasta tällaiset muutokset voivat kuitenkin olla merkittäviä: jos jokin alue rakentuu odotettua nopeammin, palvelutarve kasvaa vastaavasti nopeammin tai päinvastoin.
 - Tämän vuoksi PALM-työssä korostuu jatkuva vuoropuhelu eri toimialojen välillä sekä suunnitelmien päivitys ja tarkentaminen sitä mukaa, kun alueiden kehitys etenee. Näin pyritään varmistamaan, että ajoituksen muutoksiin voidaan reagoida ennakoivasti ja joustavasti.

Tiivistelmä



Tampere on muuttovoittoinen ja vetovoimainen kaupunki, joskin kasvu on hidastunut. Tampereen väkiluku oli vuonna 2025 syyskuun lopussa 263 260 henkeä.

Toimintaympäristön muutokset viime vuosina ovat hiljentäneet asuntomarkkinoita ja viivästyttäneet rakennushankkeita.

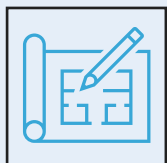
Kuluvana vuonna Tampereen väestö kasvoi syyskuun loppuun mennessä 3 080 asukkaalla, mikä on vähemmän kuin viime vuonna vastaavana aikana (+4 576).

Kuluvan vuoden lokakuun loppuun mennessä on valmistunut 1 400 asuntoa. Rakenteilla on yhteensä n. 2900 asuntoa.



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).

PALM – pitkän aikavälin kaupungin investointien suunnittelua



PALM: palvelut, asuminen, liikenne ja maankäyttö

Tampereen kaupunkikonsernin maankäytön toteuttamisen ja investointien pitkän aikavälin suunnitelma, jonka **aikajänne** on **15 vuotta**.



PALM-suunnitelma tuo näkyväksi kaupungin maankäytön **toteuttamisen päälinjoja**.

PALM on osa talous- ja strategiaprosessia. PALM toimii suunnittelun pohjana ohjaten talousarvion ja taloussuunnitelmakauden investointien valmistelua.

Talousarvion ja taloussuunnitelman investoinneista päätetään **vuosittain** talousarviossa.



PALM-suunnitelmassa tarkastellaan erityisesti infra- ja talonrakennusinvestointeja.

Prosessissa arvioidaan myös **tulorahoituksen** riittävyyttä investointien toteuttamiseen tarkastelujaksolla.



Yleisesti tavoitteena on tehdä **tarkoituksenmukaisia** ja **oikea-aikaisia** ratkaisuja tulevista investoinneista mahdollistaen **tasapainoinen** pitkän tähtäimen kaupungin kehitys.

Samalla tuetaan sosiaalisesti, taloudellisesti ja ekologisesti kestävästä kaupungin rakentamista.

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**.



Toimintaympäristön muutokset



Rakentamisen markkinatilanteen muutos

TAMPERE.
FINLAND



Rakennusalan kysyntä vaihtelee taloussuhdanteiden mukaan. Korkotason nousu ja inflaatio ovat hiljentäneet asuntomarkkinoita ja lisänneet kustannuspaineita

Korkotason nousu, inflaatio ja rahoituksen saatavuuden heikentyminen ovat hiljentäneet asuntomarkkinoita ja viivästyttäneet hankkeita, minkä seurauksena asuntoaloitukset ovat laskeneet Tampereella jo kaksi vuotta peräkkäin.

Tampereella on julkisessa myynnissä n. 3 600 asuntoa. Vailla **vakituksia** asukkaita on runsas 10 000 asuntoa (ml. asuntolat, kakkosasunnot, lyhytvuokraus).



Väestönkasvu ja muuttoliike vaikuttavat rakentamistarpeisiin, mutta ennusteet voivat muuttua nopeasti esimerkiksi työmarkkinoiden ja kansainvälisen tilanteen mukaan.

Erityisesti suurimmissa kaupungeissa, kuten Tampereella, asuntotuotannon tason nähdään olevan liian matala tasolla väestönkasvuun verrattuna. Jatkossa rakentaminen todennäköisesti keskittyy suuriin kaupunkeihin. Asuntoaloitukset ovat kuitenkin kääntymässä pieneen kasvuun tänä vuonna ja kasvun ennakoidaan nopeutuvan vuonna 2026. (VM, RAKSU 2025)



Lainsäädännössä ja valtion rahoituksen muutoksessa on tapahtunut muutoksia.

Uusi rakentamislaki pyrkii yksinkertaistamaan lupaprosesseja, mutta tuo myös uusia vaatimuksia, kuten hiilijalanjälkilaskennan.

Valtion tukemien vuokra-asuntojen tulorajat, korkotukilainavaltuuksien ja investointiavustusten leikkaukset kaventavat kuntien mahdollisuuksia tarjota kohtuuhintaista asumista. Samalla sosiaaliturvan leikkaukset ja elinkustannusten nousu ovat lisänneet kotitalouksien taloudellista epävarmuutta.



Rakennusmateriaalien toimitusketjujen vastuullisuus ja huolellisuusmenettelyt korostuvat globaalien riskien hallinnassa.

Gloaalit kriisit, kuten koronapandemia ja Venäjän hyökkäyssota Ukrainassa, ovat vaikuttaneet materiaalien saatavuuteen ja investointihalukkuuteen.



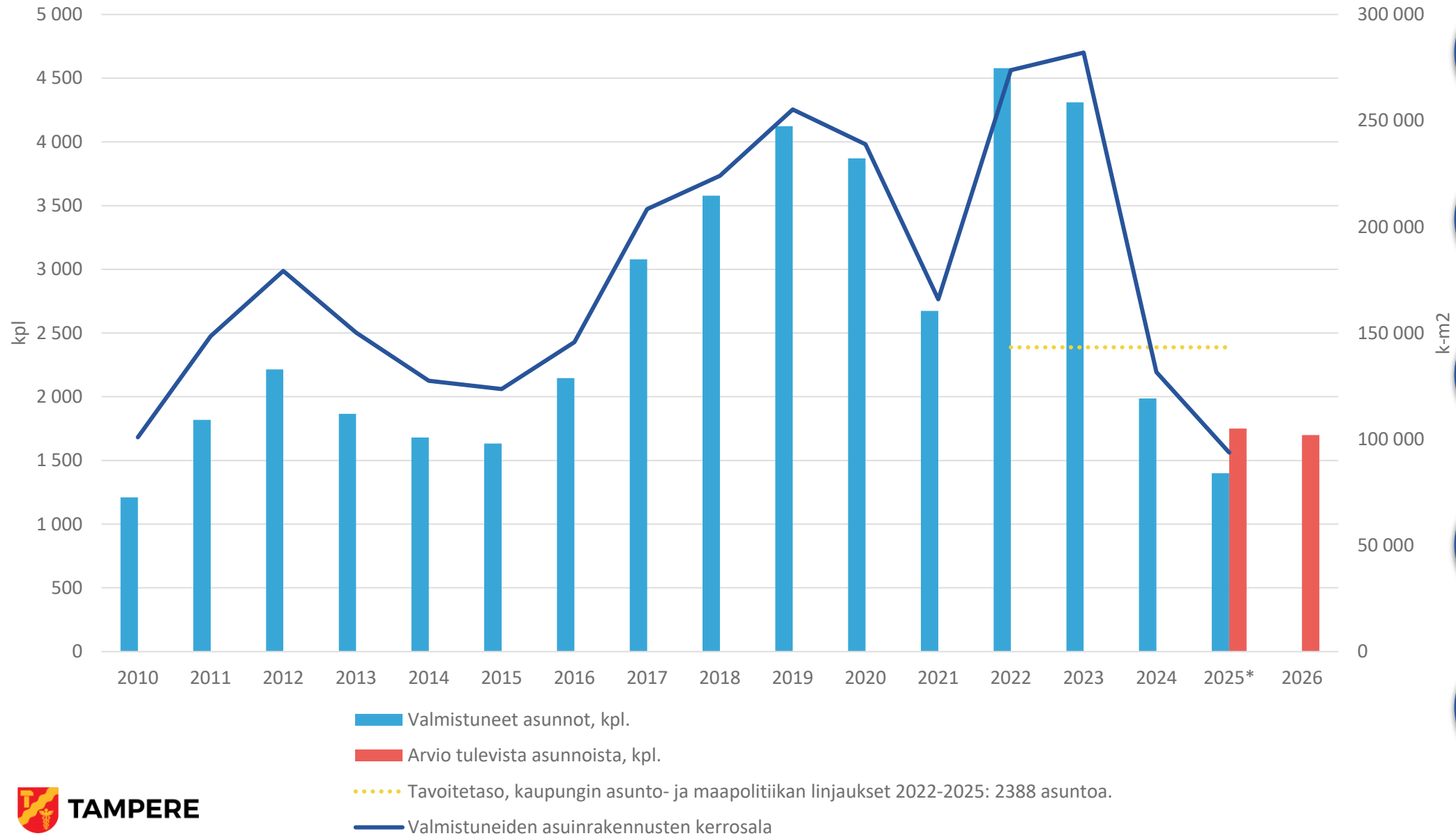
Rahoituksen epävarmuus ja investointikaton vaikutukset edellyttävät tarkkaa priorisointia ja taloudellista suunnittelua.

Kuntatalouden heikkeneminen vaikeuttaa investointien toteuttamista ja edellyttää tarkkaa priorisointia.



Asuinrakentamisen toteumat

TAMPERE.
FINLAND



Valmistuneet
asunnot 2024:
1 986

Valmistuneet
asunnot
1-10/2025:
1 400

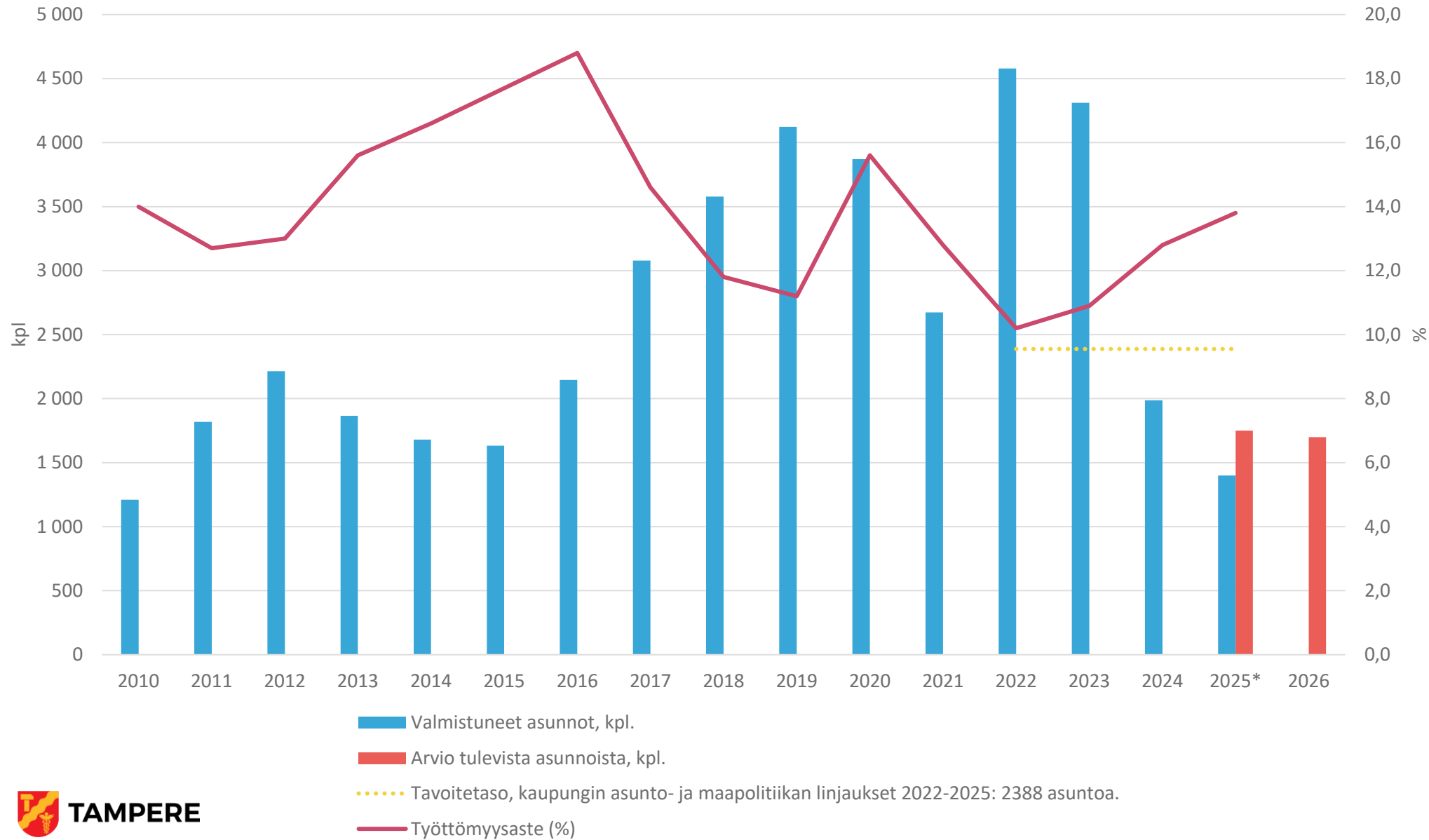
Myönnetty
rakennusluvat
1-10/2025:
1 230 asuntoa

Aloitettut asunnot
1-10/2025:
1 613 asuntoa

Rakenteilla olevat
asunnot 11/2025:
2 878 asuntoa

Asuinrakentamisen toteumat

TAMPERE.
FINLAND



Valmistuneet
asunnot 2024:
1 986

Valmistuneet
asunnot
1-10/2025:
1 400

Myönnetyt
rakennusluvut
1-10/2025:
1 230 asuntoa

Aloitettut asunnot
1-10/2025:
1 613 asuntoa

Rakenteilla olevat
asunnot 11/2025:
2 878 asuntoa

Alueiden toteutumistapaan ja -nopeuteen vaikuttavia tekijöitä

Yhteiskunnalliset tekijät

- Laki- ja säädösmuutokset
- Rakennusmääräykset ja standardit
- Kaupungin strategiat (esim. kasvun suunta)
- Yksityisten ja julkisten toimijoiden rooli
- Yhteiskunnalliset kriisit ja häiriötilanteet
- Yleiset sopimukset ja muut sitoumukset (esim. MAL, hiilineutraali Tampere)
- Kaupungin asunto- ja maapolitiikka
- Tontinluovutuksen tavoitteet kaupungin mailla
- Alueelle ja kaavalle asetettujen tavoitteiden muuttuminen
- Kaavoitusprosessin eteneminen
- Kaavoitukseen liittyvien sopimusten laatiminen
- Valitukset asema- ja yleiskaavoista tai rakennusluvista
- Poikkeamiset asemakaavasta (rakennusoikeuden määrä tai laatu)

Taloudelliset tekijät

- Yleinen taloudellinen tilanne
- Kuntatalouden heikkeneminen
- Inflaatio
- Kustannustason muutokset
- Kaupungin investointihalukkuus ja rahoitusmahdollisuudet
- Rahoituksen saatavuus
- Lainansaannin helppous tai vaikeus (kaupunki, RS, ARA, yksityiset)
- Alueen hintataso
- Kohtuuhintaisen asuntotuotannon määrä
- Sijoitusasuntojen hankintamäärät
- Työvoiman saatavuus
- Työpaikkojen määrä seudulla
- Hankkeiden riippuvuudet toisistaan
- Rakennusmateriaalien saatavuus

Sosiaaliset tekijät

- Maanomistustilanne
- Maan hinta ja saatavuus
- Yhteistyön sujuminen prosessin eri vaiheissa
- Kaupunkiseudun pito- ja vetovoima
- Asuinalueiden välinen kilpailutilanne
- Alueellinen tasa-arvo ja segregaaion ehkäisy
- Uuden asuinalueen vetovoima
- Palveluiden saavutettavuus
- Asukkaiden tarpeiden muutokset
- Asuntokokojakauma
- Asumistoiveet ja -trendit pitkällä aikavälillä
- Asukastiheyden vaihtelu
- Alueen asukasrakenne ja demografiset muutokset
- Työpaikkojen sijainti ja elinkeinoelämän tarpeet

Infrastruktuuritekijät

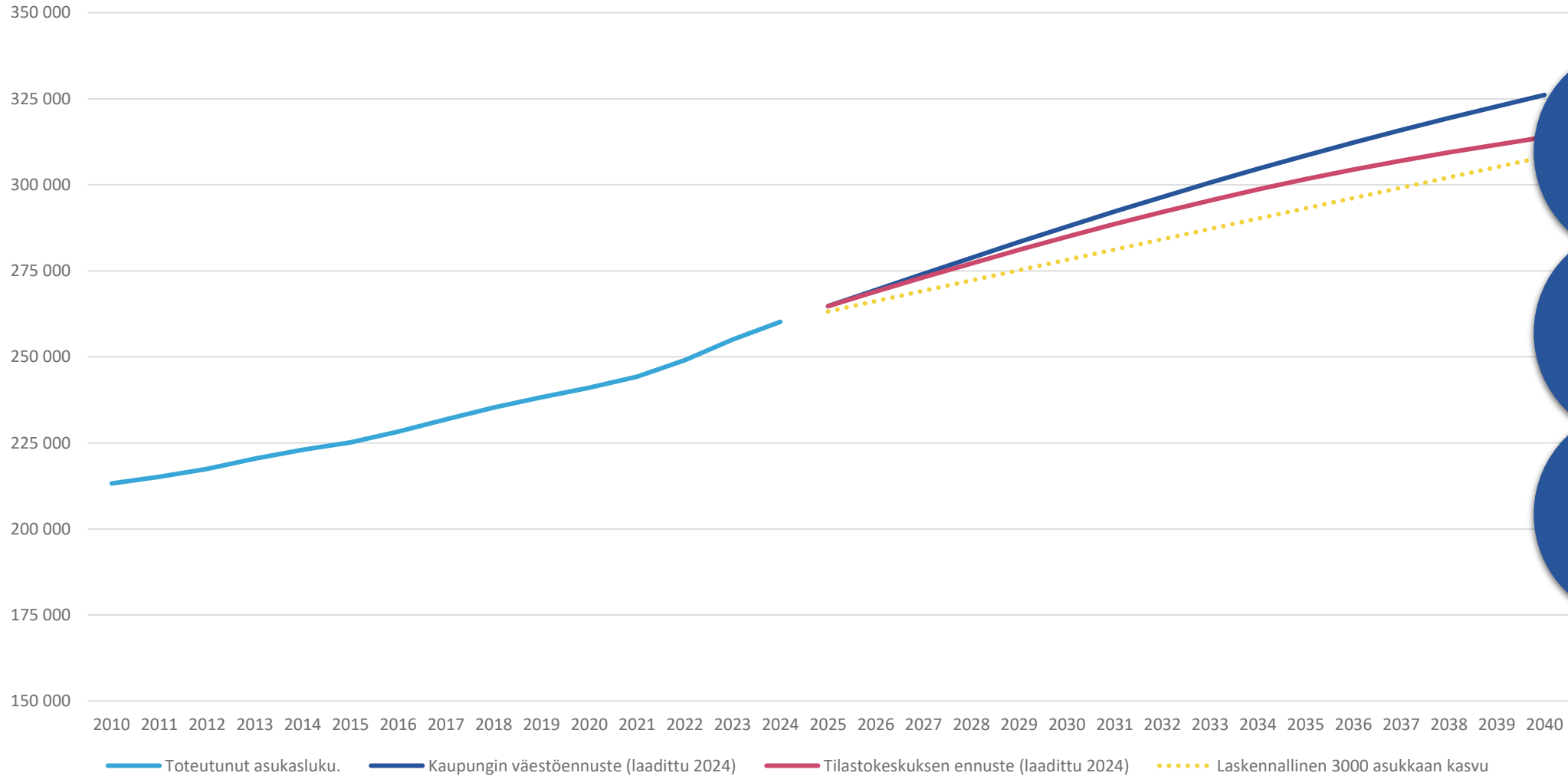
- Joukkoliikenteen saatavuus ja kehitys
- Infrastruktuurin suunnittelu
- Infrastruktuurin toteuttaminen
- Palveluverkon suunnittelu
- Palveluverkon toteuttaminen
- Pysäköintiratkaisujen toteuttaminen
- Rakennustekniikan kehitys ja innovaatiot
- Rakennustyyppien muutokset asemakaavassa
- Rakennusoikeuden määrän muutokset
- Luonnonolosuhteet (maaperä, vesistöt, topografia)
- Ilmasto ja sääolosuhteet
- Luontoarvot ja biodiversiteetti
- Kiertotalouden ja muun hiilineutraaliuden merkitys
- Viherrakentaminen

Väestö ja palvelutarpeet



- Kuluvana vuonna väestö on kasvanut 3 080 hengellä syyskuun loppuun mennessä (Tilastokeskuksen ennakkoväkiluku).
 - Alkuvuodesta kuntien välinen muutto on ollut 1 532 asukasta, nettomaahanmuutto 1 520 asukasta.
 - Vuoden 2025 odotettu kasvu on vajaa 3 500 henkeä.
 - Erityisesti kuntien välinen nettomuutto jäänee edellisvuosia alhaisemmaksi.
 - Pääosa Tampereen muuttovoitosta kuntienvälisessä muutossa tulee opiskelijoita. Muuttovoitto 18–22-vuotiaissa on ollut jopa suurempi kuin koko väestössä.
- Tampereen kaupunkiseudun vetovoima kokonaisuudessaan on pienempi kuin kolmena aiempana vuonna.
- Rakentamisen hidastuminen Tampereella voi vaikuttaa muuttoliikkeeseen.
 - Kokonaan väestönkasvu ei ole pysähtymässä, mutta mikäli rakentaminen pysyy useita vuosia v. 2024-2025 tasolla, väestö ei voi pitkään kasvaa yli 3000 henkeä vuodessa.
- Kaupungin oma väestöennuste päivitettiin v. 2024 (vahva kasvu).
 - Kaupungin alueittainen ennuste perustuu alueen aiempaan väestökehitykseen ja asuntorakentamisen ennusteeseen.
 - Kaupungin väestöennuste toimii aluetasolla varsin hyvin pitkällä aikavälillä. Vuositasolla saattaa näkyä poikkeamia, jotka tasoittuvat ajan mittaan.
 - Erityisesti suurten uudisrakennusten osalta väestönkasvu toteutuu usein viiveellä, mikä vuositasolla saattaa näkyä näiden alueiden kohdalla ennustettua pienempänä kasvuna.

Väestöennuste



Väestön-
lisäys
v. 2024:
5 308

Väestön-
lisäys
1-9/2025:
3 080

Väkiluku
09/2025:
263 260

- Väestönkasvu edellyttää kasvavassa kaupungissa palveluverkon kehittämistä. Väestön kasvun määrää ja sijoittumista pyritään ennakoimaan aktiivisesti, vaikkei sitä täysin aukottomasti voida ennakoida.
- PALM-työtä tehdään yhdessä ja samanaikaisesti palveluverkkotyön kanssa. Tavoite on tuoda kaupungin palveluverkon investointitarpeet yhdenmukaisesti esiin PALM-suunnitelmassa.
- Valmistelussa olevassa palveluverkkoselvityksessä kuvataan palveluryhmien tarpeet vuoteen 2040 asti.
 - Kaikkia kohteita ei yksityiskohtaisesti vielä pystytä esittämään, mutta tiedot päivitetään investointitarpeiden täsmentyessä.
 - Palveluverkkotyön yhteydessä on arvioitu hankkeiden alustavat laajuudet ja kustannukset. Tarkempi kustannusarvio selviää tarveselvitysvaiheessa.
- PALM-suunnitelmassa huomioidaan palveluverkkotyössä esitetyt hankkeet kaikkien palveluryhmien osalta.
 - Talonrakennushankkeissa vuosittainen investointitavoite on noin 100 M €, mikä edellyttää priorisointia hankkeiden välillä.
 - Joukossa on lukuisia heikkokuntoisia kouluja ja päiväkoteja, joista osa on suunniteltu korvattavan uudella kustannustehokkaalla yksiköllä, joka vastaa alueen ja toiminnan tarpeisiin paremmin.
- Uusien alueiden toteutuksessa ja rakentumisessa voi tapahtua muutoksia. Muutokset tiettyjen alueiden toteuttamisajankohtaan tai toteutumisenopeuteen 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.
 - Palveluverkkosuunnittelulla ja talonrakennushankkeilla pyritään vastaamaan haasteeseen, jotta voidaan luoda mm. muuntojoustavia ratkaisuja, jotka vastaavat mahdollisimman hyvin tarpeeseen pitkälläkin aikavälillä.

Maankäytön toteuttaminen



Tulevan maankäytön toteuttaminen



Tampereen tavoitteena on toteuttaa pitkäjänteistä ja läpinäkyvää asunto- ja maapolitiikkaa riittävän, monipuolisen, laadukkaan, kohtuuhintaisen ja kestävän asuntotuotannon edellytysten sekä riittävän tonttitarjonnan varmistamiseksi.

Asunto- ja maapolitiikan linjauksissa pyritään yhteensovittamaan kasvun ja kestävyys tavoitteita parhaalla mahdollisella tavalla. Tampereen **asunto- ja maapolitiikan linjaukset** kaudelle 2022–2025 hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 13.6.2022. Uudet linjaukset ovat työn alla syksyllä 2025.



Yleisesti kaupungin tavoitteina ovat **yhdyskuntarakenteen kestävyys, asuntotuotannon monipuolistaminen, kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytysten varmistaminen sekä alueellisen eriytymiskehityksen** ehkäiseminen.

Uusien asuinalueiden rinnalla täydennysrakentaminen tarjoaa mahdollisuuden hyödyntää vähän käytettyjä alueita, joskin tärkeää on huomioida merkittävät viheralueet ja luonnontilaiset alueet sekä muut kaavoituksen reunaehdot.

Täydennysrakentamista voi kohdistua sekä yksityisille että kaupungin omistamille maille.



Asemakaavoitusohjelmasta (v. 2026–2030) käy ilmi lähivuosien merkittävimmät uudet suunnitelmat yksityiskohtaisemmin.

Tonttihakuohjelmoinnissa puolestaan määritellään alueet, joilta Tampereen kaupunki luovuttaa kerrostalo-, rivitalo- sekä muita yhtiömuotoisia asuntotontteja lähitulevaisuudessa.

Ohjelmointi perustuu asemakaavoitusohjelmaan sekä arvioituun yhdyskuntarakentamisen aikatauluun luovutettavaksi tarkoitetuilla alueilla.



Asuinalueiden toteuttamisessa on tärkeää huomioida eri sitoumukset ja päätökset, mm. **Hiilineutraali Tampere 2030** -tiekartan toimenpiteitä ja tavoitteita.

Näitä ovat esimerkiksi hiilijalan- ja hiilikädenjälkiarviointi, nollaenergiarakentaminen, kestävä ja älykkään rakentamisen teemat, puurakentaminen ja hajautettujen energiajärjestelmien pilotointi.

Tulevan maankäytön toteuttaminen



Osana PALM-prosessia laadittava maankäytön **toteutussuunnitelma** on hahmotelma siitä, miten kaupungin tavoitellaan rakentuvan.

Pyrkimyksenä on erityisesti mahdollistaa kaupunkistrategian mukaiset tavoitteet mm. väestönkasvun ja tasapainoisen yhdyskuntarakenteen osalta.



Maankäytön toteutussuunnitelman laatimisessa huomioidaan olemassa yhtäältä **olemassa oleva varanto** ja toisaalta **arvio tulevasta** varannosta.

Olemassa olevaa varantoa ovat myönnetty **rakennusluvat** ja muut rakentamattomat **tontit** voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti.

Tulevassa varannossa huomioidaan **valmisteilla** olevat **asemakaavat** sekä **yleiskaavojen** mukaisesti **uudet alueet** ja arvioitu **täydennysrakentaminen**.



Tuleva rakentaminen ajoittamista pyritään ennakoimaan pohjaten mm. asemakaavoitusohjelmaan sekä kaupungin viisivuotiseen tontinluovutusohjelmaan.

On huomioitava, että **erityisesti yksityiselle** maalle sijoittuvan rakentamisen ajoituksen osalta on kyseessä **arvio**.

Työpaikkarakentamisen ajoittaminen on myös asuinrakentamista haasteellisempaa kysynnän eri luonteen vuoksi.



Maankäytön toteutuksen ohjelmoinnin lähtökohdaksi on asetettu asunnonrakentamisen osalta mahdollistaa noin 230 000 k-m² rakentuminen vuosittain.

Tämä pohjautuu mm. kaupunkistrategiaan, asunto- ja maapolitiikan linjauksiin sekä asuntotarvelaskelmaan. Toteutunut keskiarvo 10 vuoden ajalta on noin 205 000 k-m². Maankäytön toteutussuunnitelman kerrosalaneliömetrien tavoiteluvussa on osin mukana myös muita kuin varsinaisia asumisen ja asuntojen tiloja (varastot, käytävät, jne.).



Kaupungin on mahdollista vastata kaupunkistrategian sekä vuonna 2024 päivitetyn väestöennusteen mukaiseen vuotuisen kasvuun olettaen, että alueiden suunnittelu etenee ennakoidusti.

Mikäli kaupungin kasvu jatkuu väestöennusteen voimakkaan kasvun kaltaisena, voi olla tarvetta tarkastella **investointitasoa** niin infran kuin kaupungin palvelurakentamisen osalta. Lisäksi suurempi kasvu aiheuttaa painetta myös mm. palvelutarjonnan riittävään resurssointiin.

Kaupunkiseudun asumisen tonttivaranto / MAL-seurantaraportti

(tonttitilanne 2024 / 2025)

Rakentamatonta, asumiseen (A tai C pääkäyttötarkoitus) asemakaavoitettua rakennusoikeutta keväällä 2025 (***)

Koko varanto

RASU 2040+ merkittävän kasvun vyöhyke

2,85 milj.

k-m2

Kuinka monen vuoden väestönkasvun tarpeisiin varanto riittää?*

10,50

vuoden

2,09 milj.

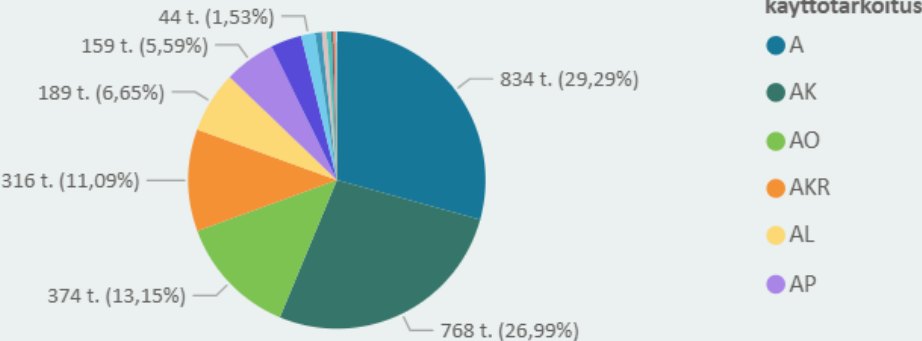
k-m2

Kuinka monen vuoden väestönkasvun tarpeisiin varanto riittää?*

7,65

vuoden

Rakentamaton asumisen kerrosala käyttötarkoituksen** mukaan



(*)Rakennusoikeuden riittävyys on arvioitu 65 k-m2/ asukas. C-kerrosalasta asumiseen on arvioitu menevän 50 %. Väestönkasvuna on käytetty 4100 asukasta vuodessa.

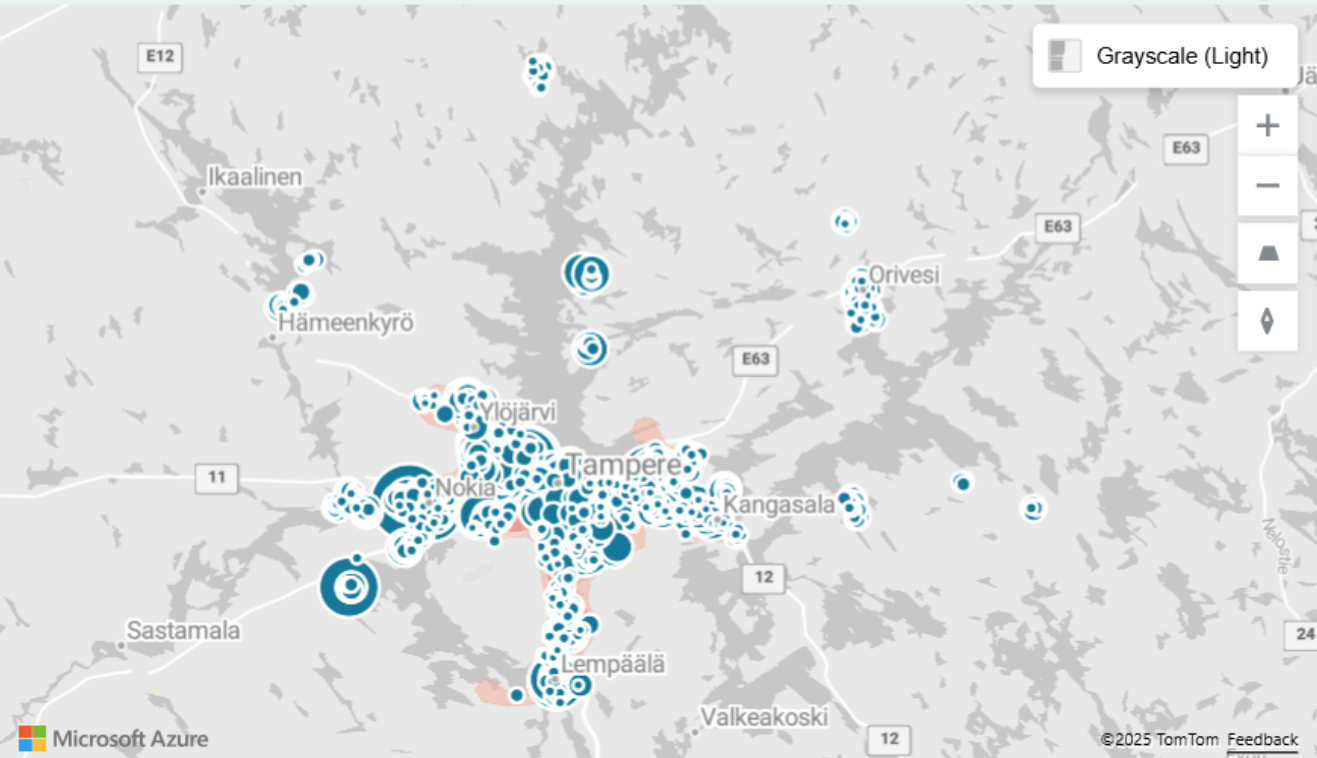
(**)Käyttötarkoituksen määrittelyä on yksinkertaistettu poistamalla indeksit

(***) Varantotiedon ajankohta vaihtelee kunnittain. Pirkkalan varantotieto on päivitetty keväällä 2024, muiden kuntien tieto on joko alkuvuodesta 2025 tai huhti-toukokuulta 2025 riippuen kunnan päivityssyklistä. Vesilahden tiedot puuttuvat aineistosta.

Lähteet: Tampereen kaupunkiseudun kunnat 2025

Asemakaavoitettu rakentamisen varanto keväällä 2025

Kartalla asemakaavoitettu A- ja C-käyttötarkoituksen rakentamisen varanto tilastoruuduittain (250*250 m). Pallon koko kuvaa varannon määrää. Kartalla ovat ne tilastoruudut, joissa varantoa on vähintään 250 k-m2.



Rakentamaton asumisen kerrosala kunnittain

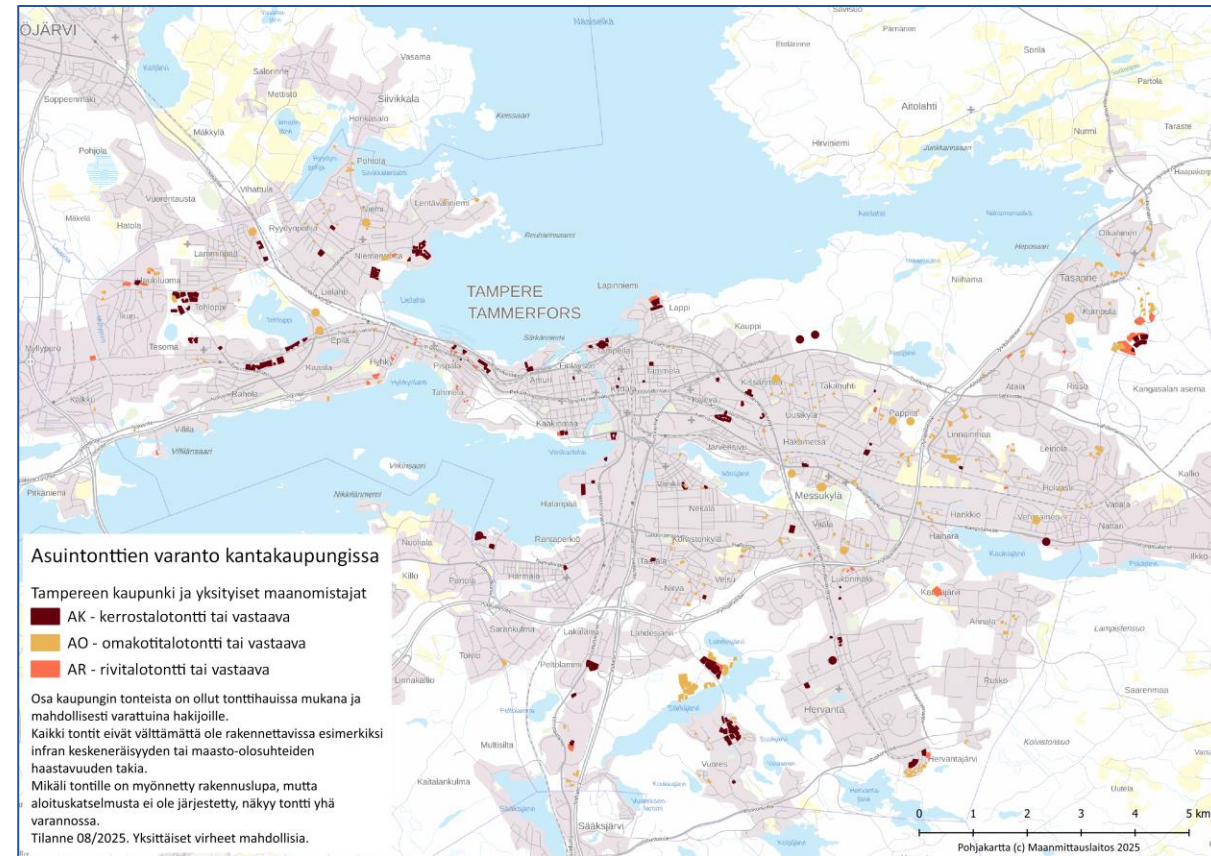
kunta

- Kangasala
- Lempäälä
- Nokia
- Orivesi
- Pirkkala
- Tampere
- Ylöjärvi



Tonttivaranto ja tonttihakuohjelmointi

- Tampereen kaupungin tavoitteena on toteuttaa pitkäjänteistä ja läpinäkyvää asunto- ja maapolitiikkaa riittävän, monipuolisen, laadukkaan, kohtuuhintaisen ja kestävän asuntotuotannon edellytysten sekä riittävän tonttitarjonnan varmistamiseksi väestöltään kasvavalla Tampereella.
- Tampereen kaupungin tonttivaranto muodostuu kaavoitetuista, kaupungin omistamista tonteista, jotka ovat luovutettavissa rakentamiseen.
 - Yleisesti **tonttivaranto** kuvaa kaavoitettujen, mutta vielä **rakentamattomien tonttien** määrää ja sijaintia. Tontti poistuu varannosta rakentamisluvan jälkeisen aloituskatselmuksen myötä.
 - Lisäksi valmistelussa olevissa asemakaavoissa on tontteja, jotka tulevat lainvoimaisiksi lähivuosina, mutta eivät vielä näy tontteina.
 - Ajantasainen tonttivarantotieto päivittyy jatkuvasti, mikä parantaa ennakoitavuutta tonttipolitiikassa.



Koko tonttivaranto (asemakaava lainvoimainen)		
Kaavamääräys	Rakennusoikeus (k-m ²)	Laskennallinen asuntojen määrä
AK	1 200 000	20 400
AO	140 000	500
AR	88 000	850
Muu	2 690 000	

Kaupungin maalla tonteista* (asemakaava lainvoimainen)		
Kaavamääräys	Rakennusoikeus (k-m ²)	Laskennallinen asuntojen määrä
AK	780 000	13 300
AO	83 000	260
AR	78 000	750
Muu	1 700 000	

Kaavoitusohjelma ja vireillä olevat asemakaavat**	
Kaavamääräys	Rakennusoikeus (k-m ²)
AK	1 500 000
AO	186 000
AR	84 000
Muu	650 000

* Osa kaupungin tonteista esim. on ollut aiempien vuosien tonttihakuisa mukana ja varattuina hakijoille, mutta niille ei ole vielä haettu rakennuslupaa, tai eivät ole rakennettavissa infran takia.

**Luvuissa ei ole mukana hyväksyntään menossa olevan asemakaavoitusohjelman (2026-2030) uusia kohteita.

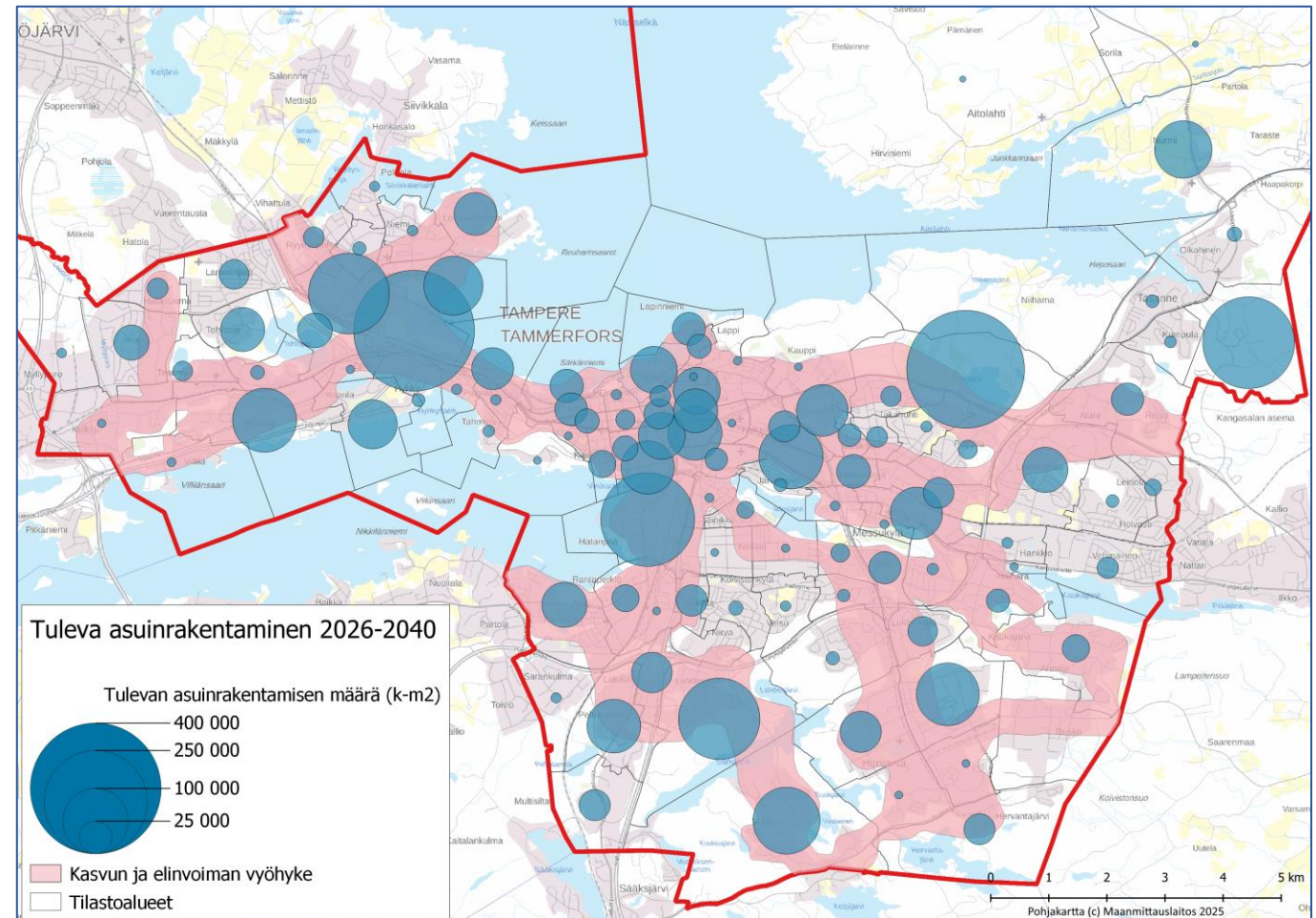
Muu-kategoriassa tonttivarannossa myös esim. pysäköintitalojen ja energiahuollon rakennusoikeudet.

Tulevien asuinalueiden rakentuminen

- Uusien asuinalueiden rakentumista ajoittamista pyritään ennakoimaan pohjaten mm. asemakaavoitusohjelmaan, investointisuunnitelmiin sekä kaupungin viisivuotiseen tontinluovutusohjelmaan.
 - Kaupunki pystyy vaikuttamaan alueiden rakentumisajankohtaan mm. rakentamiseen infrastruktuurin valmistumisen ajoituksella ja tontinluovutuksella.
 - On huomioitava, että erityisesti yksityiselle maalle (mukaan lukien Hiedanrannan Kehitys Oy:n maat) sijoittuvan rakentamisen ajoituksen osalta on kyseessä arvio.
- Kaupungin tonttihakuhjelmointi on konkreettinen ja suunnitelmallinen tapa ohjata tonttien luovutusta perustuen asemakaavoitusohjelmaan sekä asunto- ja maapolitiikan linjauksiin.
 - Tonttien luovutus ajoitetaan kaavojen lainvoimaisuuden ja infran valmistumisen mukaan.
- Kaupungin yhtiömuotoisten tonttien tonttihakuhjelmointi tehdään viisivuotiskaudeksi.
 - Haku pääsääntöisesti kaksi kertaa vuodessa. Ohjelmointi perustuu mm. asemakaavoitusohjelmaan.
 - Ohjelmoinnissa esitetään kunakin vuonna yleiseen tonttihuutaukseen ja erilaisiin kilpailuihin haettavaksi tuleva rakennusoikeuden määrä sekä kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon haettavaksi laitettavan rakennusoikeuden osuus.
 - Yhtiömuotoista rakentamista tulee tarjolle noin 100 000 k-m² vuodessa.
 - Kaikki tontit ovat haettavissa myös ryhmä- ja osuuskuntarakentamiseen.
- Kaupungin omakotitonttien haku järjestetään pääsääntöisesti kerran vuodessa syksyisin.
 - Omakotitonttien haku järjestetään kerran vuodessa. Luovutuskriteereissä on huomioitu tamperelaisuus, lapsilukumäärä ja aiemmat tonttisaannot asunto- ja kiinteistölautakunnan päätöksen mukaisesti.

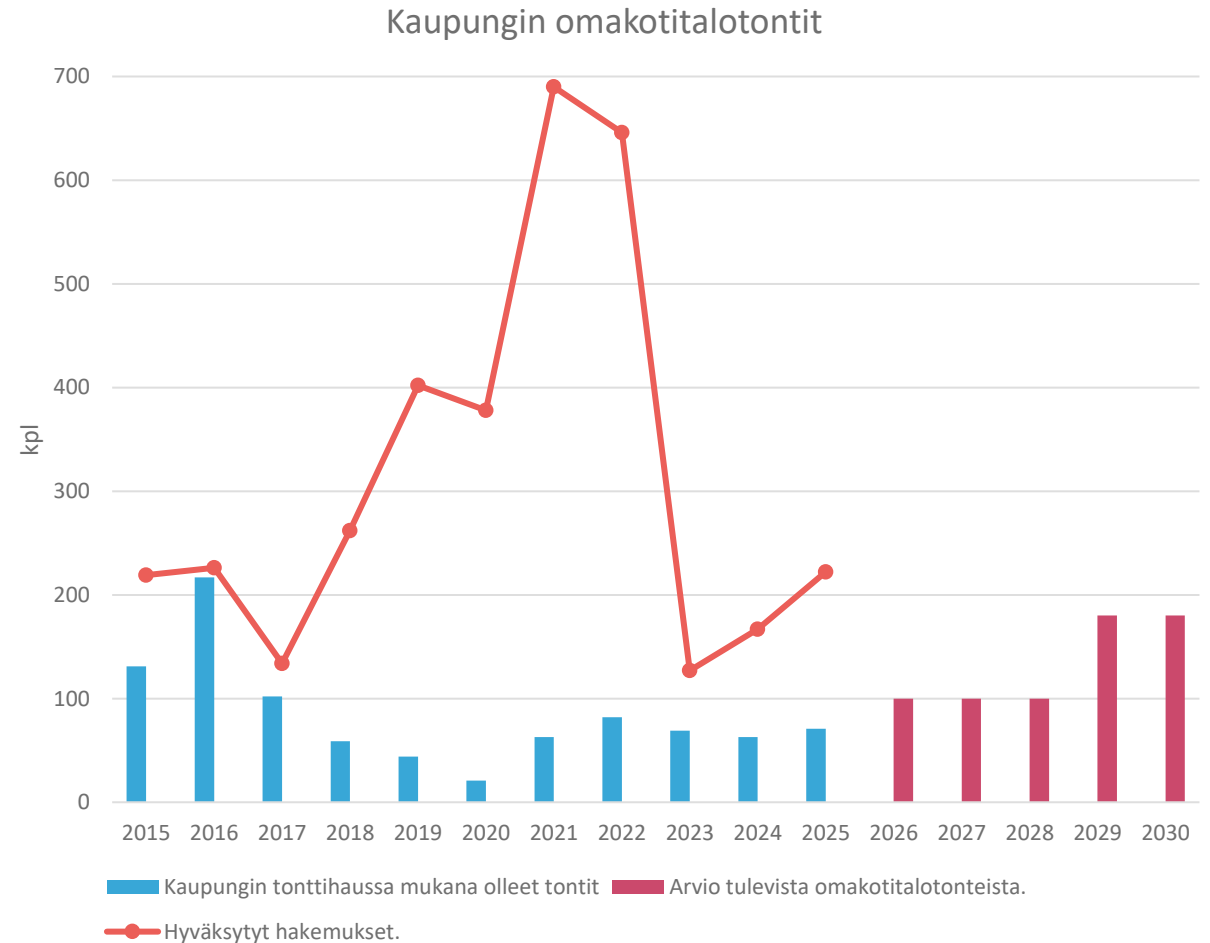
Asuinrakentaminen

- Käynnissä olevia merkittävimpiä asuinrakentamisalueita, joiden rakentuminen jatkuu tulevina vuosina:
 - Hervannan täydennysrakentaminen
 - Kalevan ja Kalevanharjun täydennysrakentaminen
 - Länsi-Tampereen täydennysrakentaminen
 - Ojala
 - Niemenranta
 - Santalahti
- Merkittävimmät uudis- ja täydennysrakentamisalueet: (suluissa arvio vuodesta, jolloin alueelle tulee uusia asukkaita)
 - Lahdesjärvi, Västingimäki (v. 2026)
 - Hiedanranta ja Lielahden täydennysrakentaminen (v. 2026)
 - Särkänniemi-Mustalahti-Onkiniemi (v. 2027-2028)
 - Peltolampi (v. 2027-2028)
 - Kaupinlaakso I (v. 2027-2028)
 - Hakametsä Sport Campus (v. 2027-2028)
 - Viinikanlahti (v. 2028-2030)
 - Kaupinlaakso II (v. 2029-2031)
 - Asemakeskus lähialueineen (v. 2029-2031)
- Oheisella kartalla on osoitettu arvioitu tulevan rakentamisen sijoittuminen kantakaupungissa.
 - Huomioitu mm. rakennusluvat, olemassa olevat tontit, vireillä olevat ja ohjelmoidut asemakaavat, yleiskaavat.



Omakoti- ja paritalorakentaminen

- Arvio merkittävimmistä **kaupungin** maille sijoittuvista pientalotonttien määristä (arvio vuosista, jolloin tontit mahdollisesti mukana tonttihaussa).
 - Kämnneniemi 11 kpl
 - Ojala I 10 kpl
 - Västringinmäki 55 kpl
 - Hyhkynlaakso* 17 kpl (v. 2026-2027)
 - Ojala II* 125 kpl (v. 2027)
 - Peltolampi* 20 kpl (v. 2027-2028)
 - Nurmi* 100 kpl (v. 2027-2029)
 - Vuoreksen eteläosa/Vormisto* 10-20 kpl (v. 2028-2029)
 - Ojala III* 150-300 kpl (v. 2029-2031)
- Osassa kohteista(*) asemakaavoitus on yhä kesken, joten tonttien määrä ja hakuakataulu ovat vasta alustavia arvioita.
 - On todennäköistä, että valmisteluun tulee myöhemmin asemakaavoja, joissa muodostuu pientalotontteja.
- Täydennysrakentamista halutaan lisäksi edistää laajasti eri puolilla kaupunkia.
 - Erityisesti pientalojen täydennysrakentamiskohteet voivat toimia myös segregaaation ennaltaehkäisyssä.
- Myös **yksityisillä maanomistajilla** on olemassa olevaa rakentamatonta tonttivarantoa.
 - Vuosittain tulee vireille lukuisia yksittäisiä asemakaavoja, joilla mahdollistetaan pientalotontin jakaminen.



Yritysalueet

- Tampereen kaupungilla on runsaasti yritystonttivalintoja 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 (2026-2030) tavoitteena on kaavoittaa noin 340 000 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 työnteon tapojen murroksen, mikä saattaa aiheuttaa muutoksia myös yritysten sijoittumis- ja toimitilapäätöksissä.



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, ICT-investoinnit, sijoitukset

PALM-investoinnit



PALM-työssä keskitytään maankäytön uudis- ja täydennyskohteiden sekä talonrakennushankkeiden ajoituksen ennakointiin.

PALM-investointien lisäksi raportin lopussa on esitetty kaupunkikonsernin kokonaisinvestointitaso.



Infra- ja talonrakentamisen kustannukset ovat olleet muutoksessa viime vuosien suhdannetilanteen vuoksi. Tämä voi hankaloittaa kustannusten arviointia.

Rakennuskustannukset ovat nousseet 0,9 % verrattuna vuotta aiempaan. Kustannukset nousivat vuodessa eniten puurakenteissa (7,8 %). Kustannukset laskivat eniten teräsrakenteissa (-5,5 %). Työpanosten kustannukset nousivat 1,9 % elokuussa 2025 vuoden takaisesta. Palveluiden kustannukset laskivat 3,0 % vuodessa.



PALM-investointeihin kuuluu myös liikennehankkeita, jotka edellyttävät valtion investointipäätöksiä.

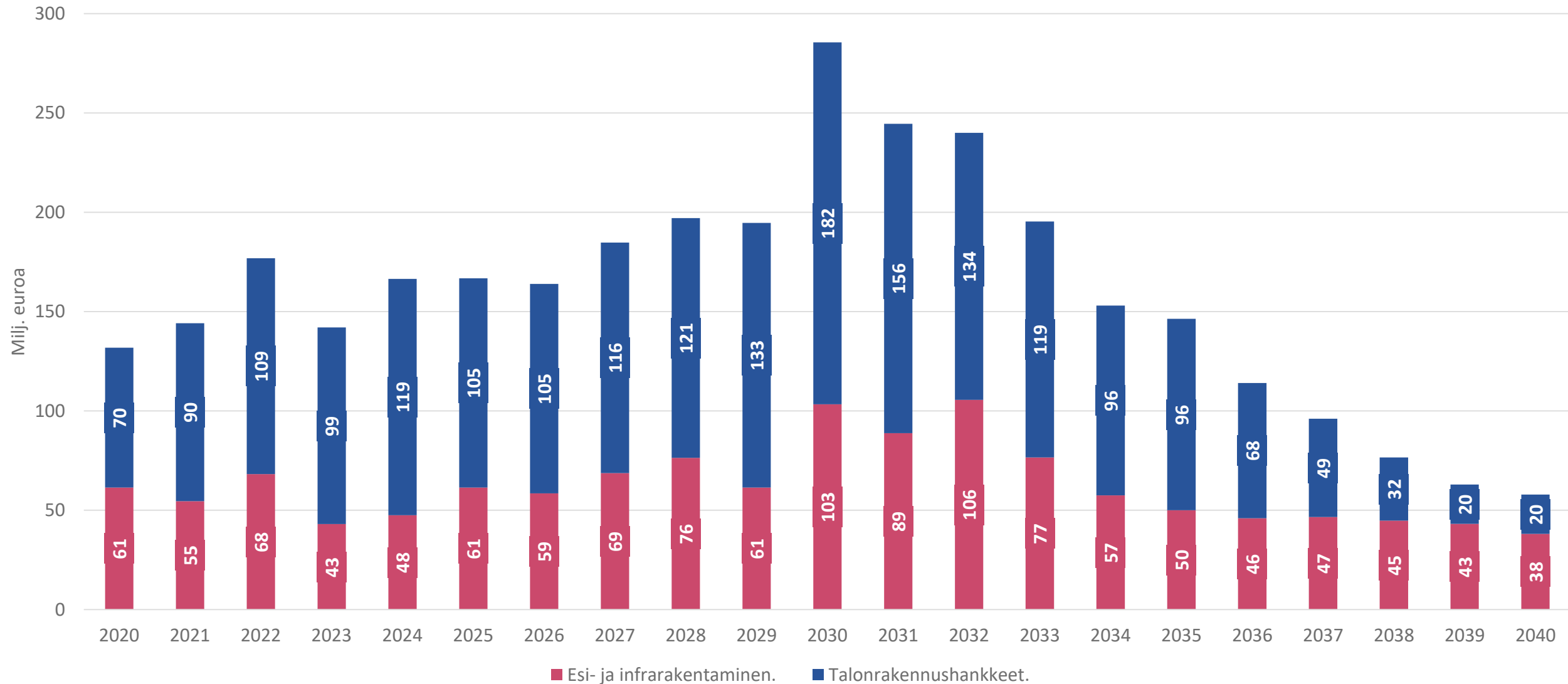
Nämä hankkeet on tarkemmin eritelty esi- ja infrarakentamisen osuudessa. Kyseisten hankkeiden aikataulutukseen vaikuttavat siis myös valtion investointipäätökset.



Aiempien vuosien suunnitelmien tapaan heti talousarvio- ja **taloussuunnitteluvuosien jälkeisille vuosille on ajoitettuna** useita hankkeita.

On kuitenkin todennäköistä, että **osa** näistä **hankkeista siirtyy myöhemmäksi**. Talonrakennushankkeiden suunnittelua voidaan yleensä ennakoida paremmin, mutta maankäytön suunnittelussa on enemmän aikatauluun vaikuttavia ulkoisia tekijöitä (mm. neuvottelut eri osapuolen kesken, tarvittavat selvitykset).

Toteumat ja PALM-investointitarpeet



Kaupungin yhdyskuntarakentaminen



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**.

Epävarmuustekijöitä suunnittelussa



Maankäytön toteuttamiseen liittyy aina lukuisia epävarmuustekijöitä.

Esimerkiksi **kaavoituksen**, **päätöksenteon** tai **rakentamisen aikana** voi tulla esiin seikkoja, jotka vaikuttavat tulevan alueen **kerrosalaneliömetrimäärään** ja siten asukasmäärään tai alueen **rakentumisen ajankohtaan**.



Osassa kohteista **kustannusarviot** ovat vasta alustavia ja tarkentuvat asemakaavoituksen ja toteutussuunnittelun edetessä.

Erityisesti suunnittelun alkuvaiheessa olevilla sekä uusilla että täydentyvillä alueilla kustannusarvioita on **tarve tarkentaa** suunnittelun edetessä.



Kaupunki pystyy **omistamillaan** alueilla mm. tontinluovutuksen ajankohdalla ja -ehdoilla vaikuttamaan alueiden rakentumisajankohtaan, mutta yksityisten omistamilla alueilla tähän on vaikeampi vaikuttaa.

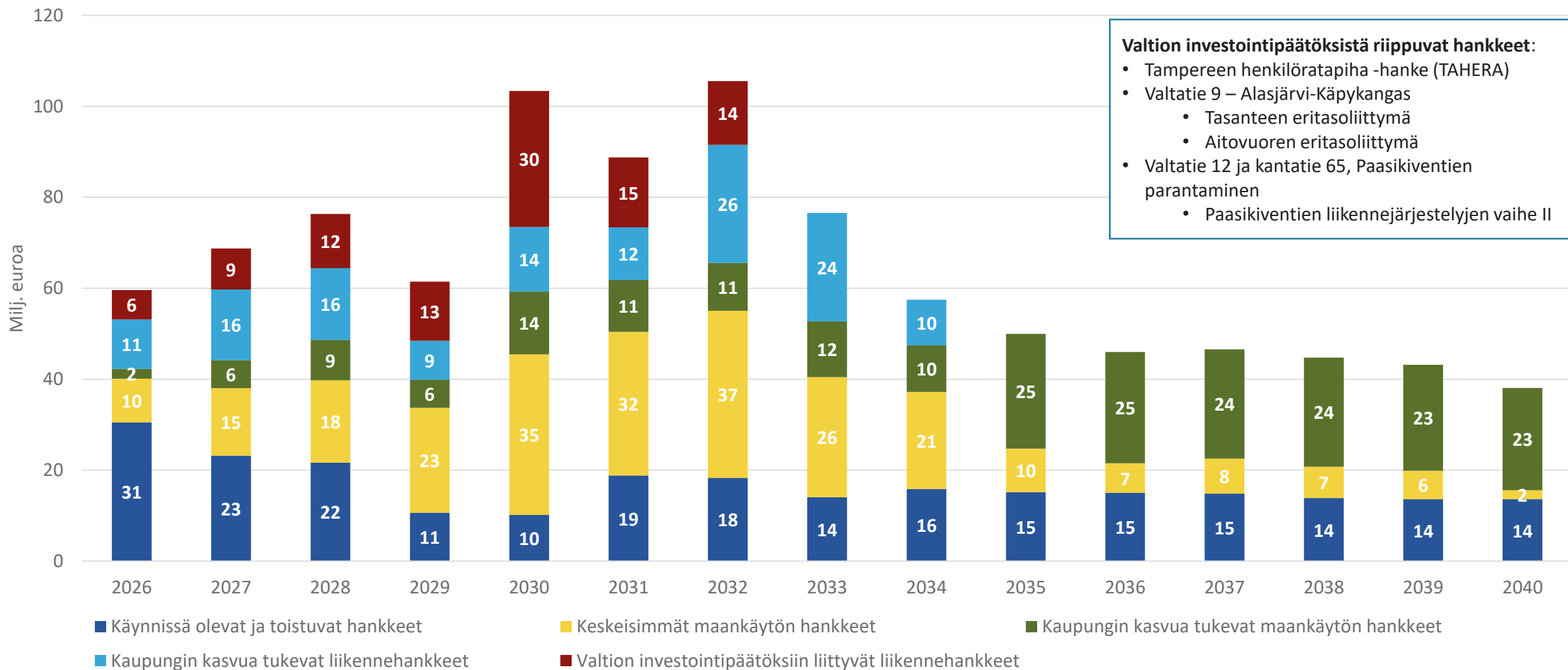
Tiettyjen alueiden toteuttamisajankohdan tai toteutumisnopeuden hidastuminen **ei välttämättä pitkällä aikavälillä** vaikuta koko kaupungin kasvuun, sillä todennäköisesti jokin toinen alue rakentuu hieman nopeammin. Vastaavasti rakentumisen lähtiessä käyntiin ripeästi, on mahdollista, että kyseinen alue rakentuu ennakoitua nopeammin jonkin muun alueen rakentamisen todennäköisesti hidastuessa.



Palveluverkon ja talonrakennushankkeiden näkökulmasta muutos puolestaan voi olla **huomattava**, mikäli jokin alue rakentuukin nopeammin toisten alueiden rakentuessa hitaammin.

Tällöin **palvelutarve** rakentuvalla alueella **voi lisääntyä** ennakoitua nopeammin tai hitaammin. Tärkeää onkin palvelurakentamisessa luoda muuntojoustavia ja ajattomia ratkaisuja, jotka vastaavat mahdollisimman hyvin erilaisiin tarpeisiin.

Esi- ja infrarakentamisen investointitarpeet



Maankäyttöön liittyvät tuotot



Kaupunki saa rakentamisesta **suoraan** ja **välillisesti** tuottoa. Kaupungille tulee suoraan tuottoa esimerkiksi vuokratuloina, myyntituloina tai sopimusten myötä. Välillisesti kaupunki saa tuottoa esimerkiksi verotuloina.

Suorat tuotot voidaan arvioida kaavoituksen ja muun suunnittelun edettyä riittävän pitkälle. Välilliset tuotot luonteeltaan suoria tuottoja spekulatiivisempia, ja ne nähdään todellisuudessa vasta hankkeen valmistuttua.



Suoraa vertailua eri kohteiden kustannusten ja tuottojen välillä ei ole aina yksiselitteistä tehdä.

Tuotot yleensä ajoittuvat pidemmälle aikavälille kuin investointikustannukset. Investointikustannukset puolestaan jakautuvat useille toimialoille ja toisinaan laajemmille alueille. Tai vastaavasti kyseisen alueen investoinnit (esim. eritasoliittymät) voivat palvella laajempaa aluetta.

Suora tuotto kaupungille



Täydennysrakentaminen (yksityinen maanomistus tai kaupungin maanomistus)

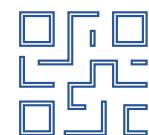
- Kohteet sijoittuvat yleisesti olemassa olevan infrastruktuurin ja palveluiden pariin.
- Kustannuksia nostavat esimerkiksi pilaantuneiden maiden kunnostus, merkittävät johtosiirrot tai purkukulut.
- Kun kohteet sijoittuvat yksityisten omistamille alueille, tuovat kertaluonteisia merkittäviä tuloja kaupungille esim. maankäyttösopimusten myötä.



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.

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.

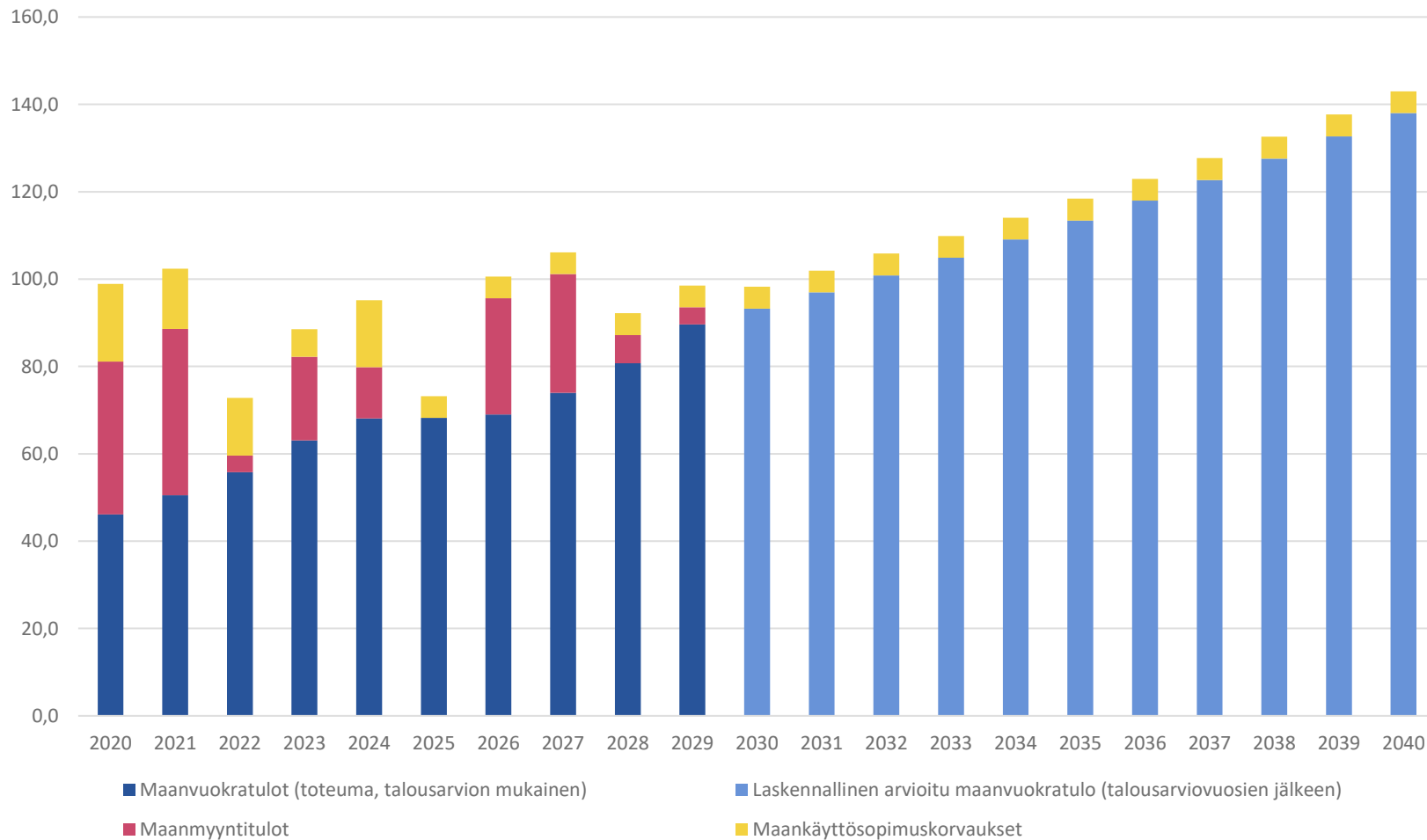


Muut, esim.

- Maa-alueiden arvonlisäys
- Matkailun vetovoiman lisääntyminen ja siten matkailun tulojen lisääntyminen

Maankäyttötulot

Arvioidut maankäyttötulot



- Toteutuneisiin maanvuokratulojen lisäksi on arvioitu suunnitteilla olevien alueiden vuokratulot.
 - Tulevien alueiden tuoton ajoituksessa tai määrässä voi tapahtua muutoksia.
 - Yritys- ja palvelutuotannon maanvuokratulojen ajoittumisen ennakointi on haastavampaa kuin asuinalueiden arviointi.
 - Tulevien vuosien osalta pitkällä aikavälillä maanvuokratuloja on arvioitu maltillisesti nykyarvossa varovaisuusperiaatteen mukaisesti.
- Laskelmassa on oletettu pitkällä aikavälillä, että tulevat tontit pääosin vuokrataan. On kuitenkin mahdollista, että **joitain tontteja myydään**.
 - Tonttien myynti nostaa kyseisen vuoden vuosituottoa, mutta vastaavasti laskee **pitkän aikavälin vuokratuloa**.
- Maankäyttösopimuskorvauksissa vuosituotto saattaa vaihdella vuosittain merkittävästikin.
 - Tuleville vuosille ne on laskelmassa arvioitu 5 M euroa/vuosi.
 - Osa sopimuskorvauksista voi myös toteutua maanluovutuksina, jotka puolestaan tuloutuvat lopulta vuokratuloina tai myynteinä.
- Asunto- ja maapolitiikan linjausten seurannan yhteydessä on raportoitu yksityiskohtaisemmin maankäyttötulot viime vuosilta.

Kaupungin talonrakennusinvestoinnit



Talonrakennusinvestointien suunnittelu



Suuri osa kaikista PALM-investoinneista kohdistuu kaupungin **palveluverkon** edellyttämiin **talonrakennusinvestointeihin**: uudis- ja lisärakentamiseen sekä perusparantamishankkeisiin.

Talonrakennushankkeissa erityisesti vuosina 2026–2029 painottuu perusparantaminen. Palveluverkkoa suunniteltaessa ja arvioitaessa huomioidaan valitun palvelumallin tuomat erilaiset mahdollisuudet talonrakennushankkeiden toteuttamismuodoille.



Talonrakennushankkeiden suunnitteluun liittyy aina **epävarmuustekijöitä**, joita pyritään ennakoimaan mahdollisimman hyvin.

Nämä voivat liittyä esimerkiksi **tavoitteenasettelussa** tapahtuviin muutoksiin, mahdollisen **asemakaavoituksen** etenemiseen, tarvittaviin **sopimuksiin** ja päätöksiin, **kustannusarvion** muutoksiin tai **lupakäsittelyyn**.



Mikäli tulevien vuosien **talousarvion investointitaso** ei vastaa arvioituja 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.



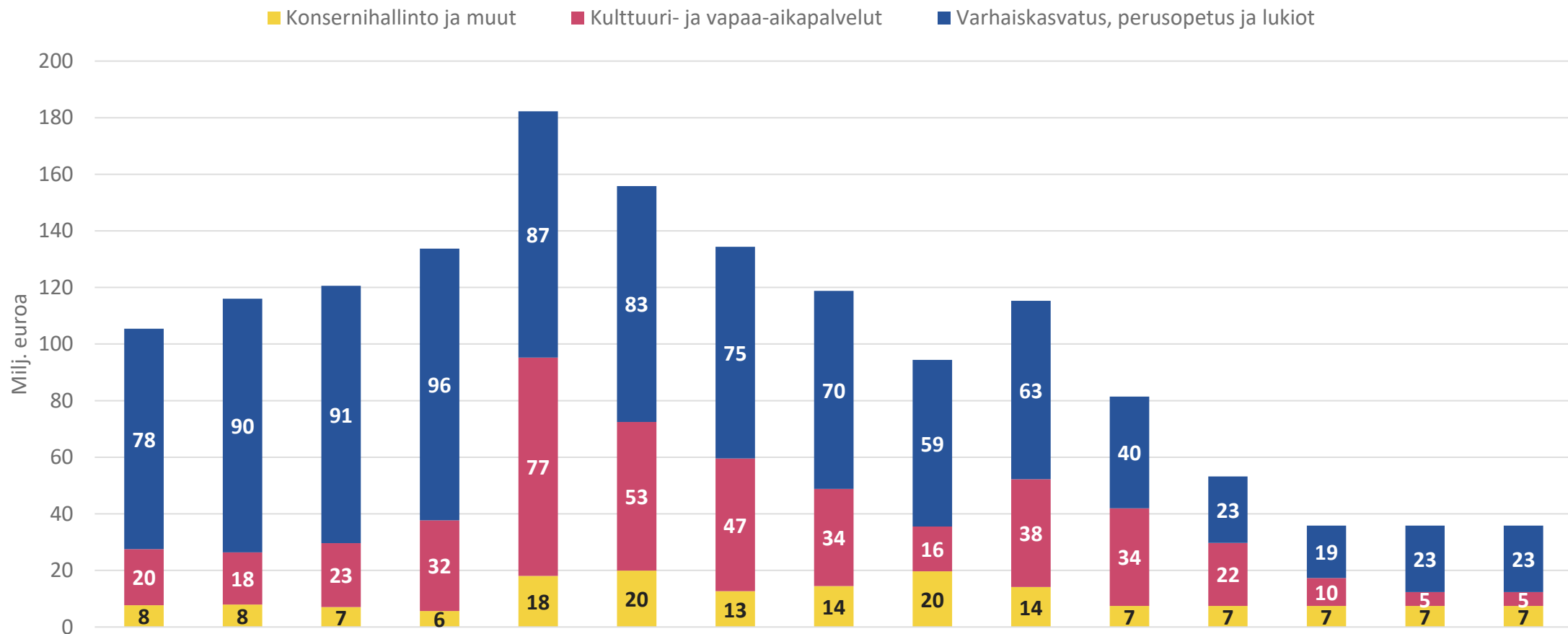
Yleisesti pyritään **vastaamaan kustannusten nousupaineisiin** eri keinoin.

Hyvällä suunnittelulla (ml. tilaohjelmien tarkastelu).

Hankkeiden kokonaisuuden hallinnalla huomioiden väistötilojen ketjutus, mikä sitoo toteutusjärjestystä ja aikatauluja.

Oikea-aikaisilla tarjouspyynnöillä/markkinavuoropuhelulla.

Talonrakennusinvestointitarpeet



Investointitarve (milj. €) ja jakauma palveluittain (%)

Investointitarve yhteensä (milj. euroa)

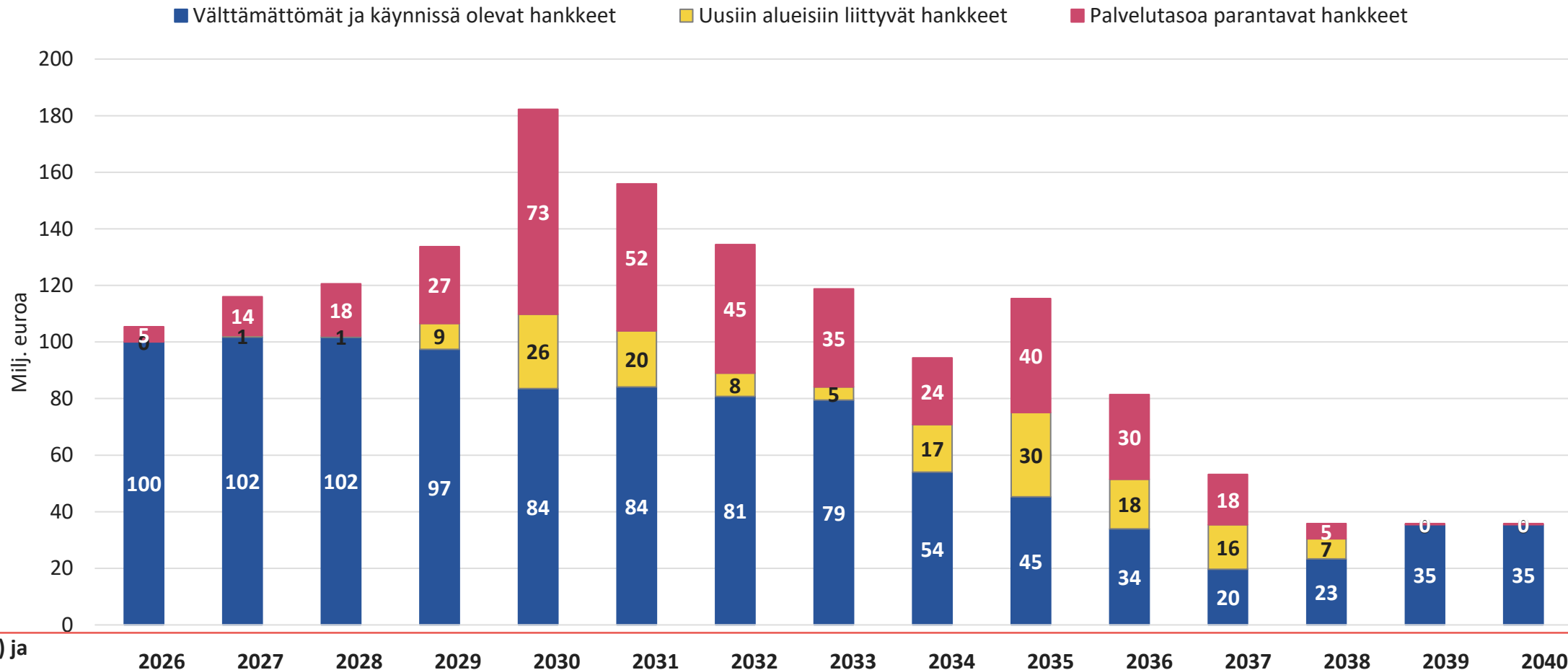
Varhaiskasvatus, perusopetus ja lukiot

Kulttuuri- ja vapaa-aikapalvelut

Konsernihallinto ja muut

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Investointitarve yhteensä (milj. euroa)	105	116	121	134	182	156	134	119	94	115	81	53	36	36	36
Varhaiskasvatus, perusopetus ja lukiot	74 %	77 %	75 %	72 %	48 %	53 %	56 %	59 %	62 %	55 %	49 %	44 %	52 %	66 %	66 %
Kulttuuri- ja vapaa-aikapalvelut	19 %	16 %	19 %	24 %	42 %	34 %	35 %	29 %	17 %	33 %	42 %	42 %	28 %	14 %	14 %
Konsernihallinto ja muut	7 %	7 %	6 %	4 %	10 %	13 %	9 %	12 %	21 %	12 %	9 %	14 %	21 %	21 %	21 %

Talonrakennusinvestointitarpeet



Investointitarve (yhteensä) ja osuudet vuosittain

Investointitarve yhteensä (milj. euroa)

Välttämättömät ja käynnissä olevat hankkeet

Uusiin alueisiin liittyvät hankkeet

Palvelutasoa parantavat hankkeet

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Investointitarve yhteensä (milj. euroa)	105	116	121	134	182	156	134	119	94	115	81	53	36	36	36
Välttämättömät ja käynnissä olevat hankkeet	95 %	88 %	84 %	73 %	46 %	54 %	60 %	67 %	57 %	39 %	42 %	37 %	65 %	99 %	99 %
Uusiin alueisiin liittyvät hankkeet	0 %	0 %	0 %	7 %	14 %	13 %	6 %	4 %	18 %	26 %	21 %	30 %	20 %	0 %	0 %
Palvelutasoa parantavat hankkeet	5 %	12 %	15 %	20 %	40 %	33 %	34 %	29 %	25 %	35 %	37 %	33 %	15 %	1 %	1 %

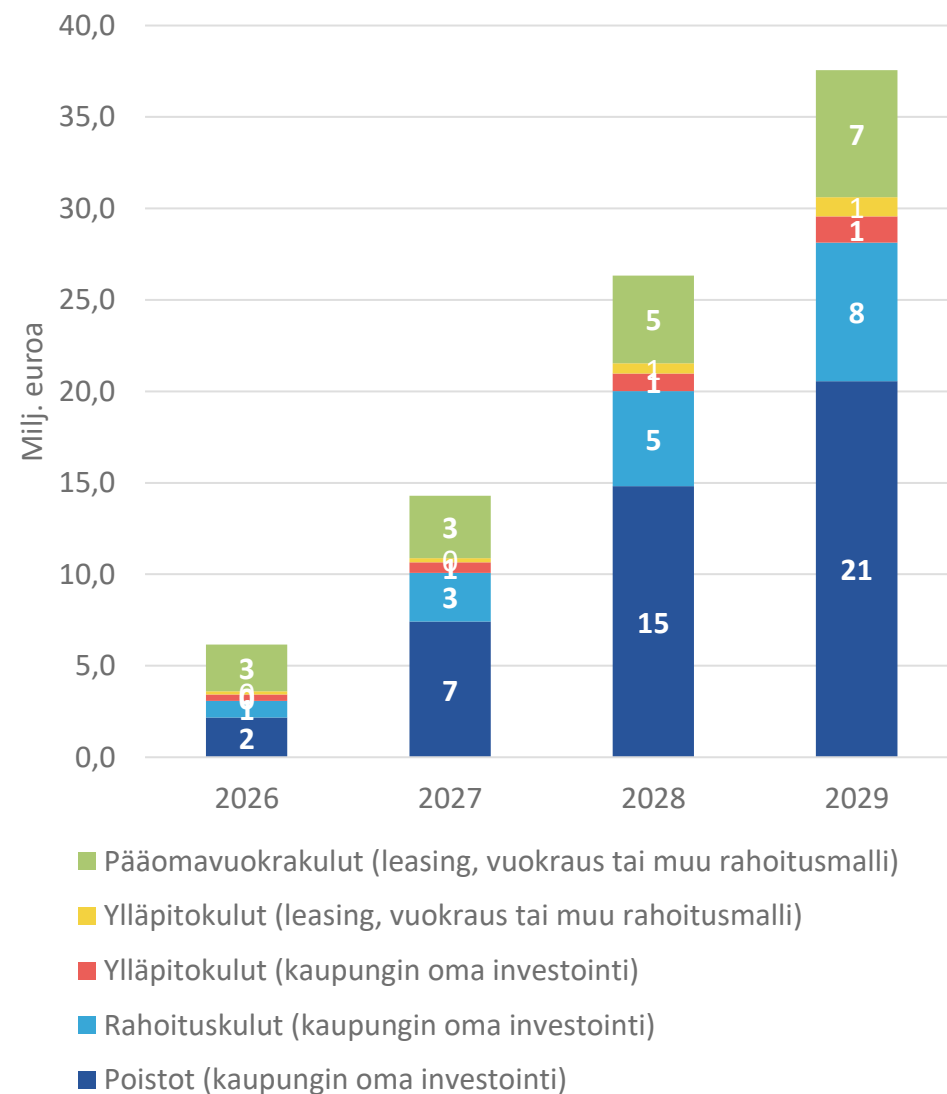
Uusia talonrakennusinvestointeja v. 2026–2029

- **Hatanpään koulun perusparannus**
2026-2029 | 25,4 milj.
- **Kaukajärven koulun perusparannus**
2026-2030 | 56,9 milj.
- **Peltolammin hyvinvointikeskus (koulu, päiväkotit, nuorisotilat ja kirjasto)**
2026-2028 | 30,8 milj.
- **Kämmenniemen koulun perusparannus ja laajennus**
2026-2027 | 12,4 milj.
- **Turtolan uusi päiväkotit**
2026-2027 | 5,5 milj.
- **Tammelan koulun ja Sara Hildén -akatemian perusparannus ja laajennus**
2026-2030 | 32,3 milj.
- **Koivistonkylän päiväkotit**
2026-2028 | 5,7 milj.
- **Takahuhdin koulun B-talon parannus ja päiväkodin laajennus**
2026-2029 | 29,2 milj.
- **Järvensivun päiväkodin ja koulun perusparannus ja laajennus**
2026-2029 | 8,4 milj.
- **Pyynikin koulun perusparannus**
2026-2029 | 21,3 milj.
- **Tampereen taidemuseon laajennus**
2026-2029 | 27,6 milj.
- **Rauhaniemen saunan perusparannus**
2026-2027 | 2,6 milj.
- **Annalan koulu, Karosen koulutalon laajennus**
2027-2028 | 6,0 milj.
- **Kalkun päiväkotit ja koulu**
2027-2029 | 8,3 milj.
- **Saukonpuiston päiväkodin ja koulun perusparannus ja laajennus**
2027-2029 | 10,0 milj.
- **Hiedanrannan koulu, päiväkotit ja nuorisotilat**
2027-2031 | 38,5 milj.
- **Raholan koulun perusparannus**
2027-2029 | 20,7 milj.
- **Koiviston koulun, kirjaston ja nuorisotilojen perusparannus**
2027-2030 | 17,5 milj.
- **Koy päiväkotien perusparannukset, Koy Helapuisto ja Koy Maijalanpuisto**
2027-2031 | 12,1 milj.
- **Taidekeskus Mäntinrannan perusparannus**
2027-2028 | 4,6 milj.
- **Kauppahallin perusparannus**
Suunnittelu 2027
- **Sara Hildénin museon laajennus**
Suunnittelu 2027-2028 | 32 milj.
- **Takahuhdin koulun A-talon perusparannus ja laajennus**
2028-2030 | 24,1 milj.
- **Atalan uusi päiväkotit**
2028-2030 | 5,8 milj.
- **Tesoman uimahallin perusparannus**
2028-2030 | 10,4 milj.
- **Hatanpään entisen pesularakennuksen perusparannus**
2028-2029 | 3,5 milj.
- **Takahuhdin taidekeskuksen perusparannus**
2028-2029 | 4,7 milj.
- **Eteläisen alueen uimahalli** (yhteistyössä Pirkkalan kunnan kanssa, vuokrahanke)
2028 | 12,5 milj.
- **Peltolammin hyvinvointikeskus (koulun liikuntatilat, kirjastoauton tilat)** (vuokrahanke)
2028 | 4,9 milj.
- **Sairaalakoulu** (vuokrahanke)
2028 | 8,5 milj.
- **Leinolan koulun ja päiväkodin perusparannus**
2029-2031 | 20,3 milj.
- **Viinikanlahden päiväkotit ja koulu**
2029-2031 | 13,0 milj.
- **Hiedanrannan liikuntahalli**
2029-2031 | 13,5 milj.
- **Koillis-Tampereen uimahalli**
2029-2031 | 24,0 milj.
- **Sampola, työväenopiston tilojen perusparannus**
2029-2030 | 10,4 milj.



Talonrakennushankkeiden käyttötalousvaikutus

- Uusista talonrakennusinvestoinneista aiheutuu **valmistumisen jälkeen käyttötalousvaikutuksia**.
 - Palvelukäytöstä uusien investointien myötä mahdollisesti **poistuvat kiinteistöt pienentävät** vastaavasti käyttötalousvaikutuksia.
- Laskennassa käytetyt oletukset ja muut huomiot:
 - Poistot:
 - 30 vuotta uudisrakennuksille
 - Pääosin 10 vuotta perusparannus- ja korjaushankkeille.
 - Ensikertaisessa kalustuksessa poistoaika 3 v.
 - Rahoituskulut:
 - 2,7 %*kokonaiskustannusta vastaava pääomakustannus.
 - Pääomavuokrakulu (€/vuosi):
 - 6 % * rakennushankkeen kustannusarvio
 - Ylläpitokulut (kiinteistönhoito ja kunnossapito yhteensä)
 - Lasketaan neliöiden perusteella (4,50 €/htm²).



Koko kaupunkikonsernin investointitarkastelu



Peruskaupungin ja kehitysohjelmien investointitarpeet

Peruskaupungin PALM-kauden alustavat investointitarpeet vuosille 2026-2040 ovat 3,2 mrd. euroa (vuotuinen investointitaso n. 214,1 milj. euroa).

Näistä **PALM-investointeja** ovat:

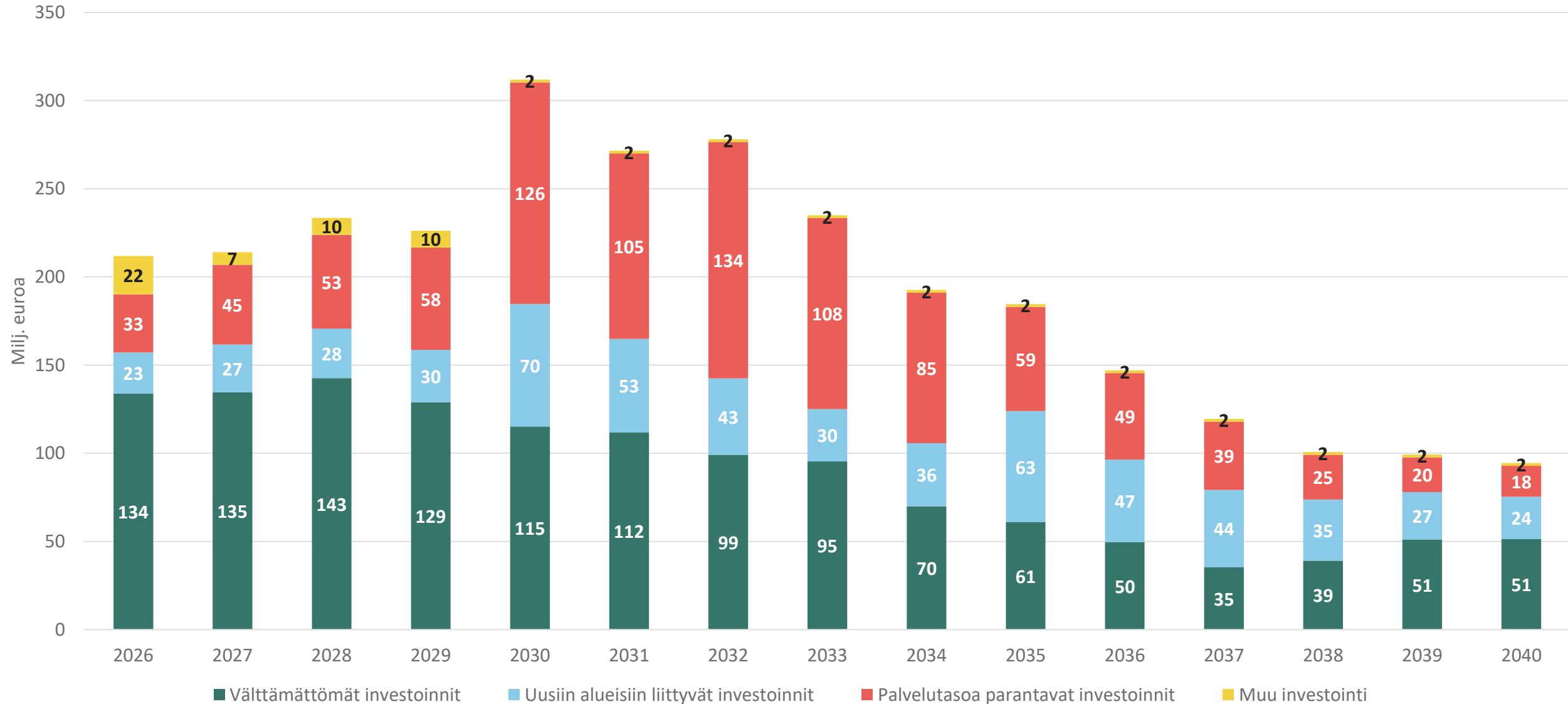
- Talonrakennusinvestointien uudiskohteet 580,6 milj. euroa ja perusparannushankkeet 937,8 milj. euroa.
- Kiinteän maaomaisuuden investoinnit 98,3 milj. euroa, joista maanhankinta 52,5 milj. euroa ja 45,8 milj. euroa maanjalostus (mm. pilaantuneen maan puhdistukset, johtosiirrot).
- Uudisalueiden infrastruktuurin rakentaminen 530,4 milj. euroa.
- Kehitysohjelmat 336,6 milj. euroa.

Mikäli kaikki suunnitellut hankkeet halutaan toteuttaa nyt **esitetyssä aikataulussa**, se edellyttää hyväksyttävän **investointitason nostoa**.

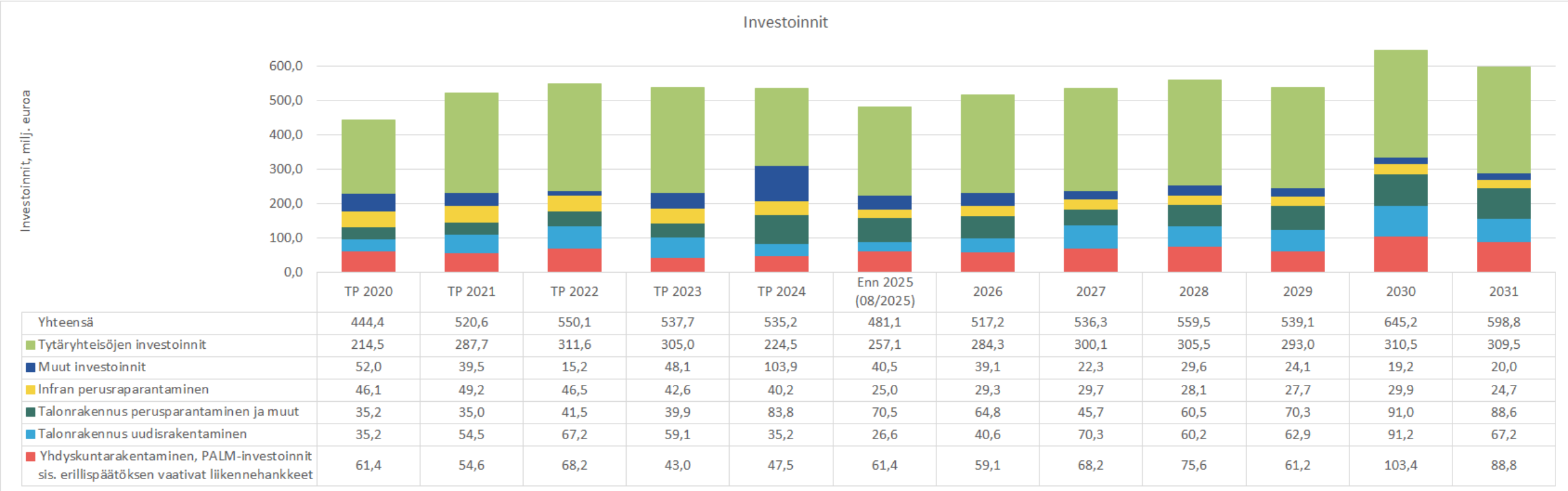
- Mikäli investointitason nostaminen ei ole mahdollista, voidaan joutua pohtimaan, tulisiko esimerkiksi **joidenkin kohteiden toteutusta** siirtää myöhemmäksi vuosittaisen investointipaineen helpottamiseksi.

On kuitenkin todennäköistä, että uudiskohteiden ja -alueiden **toteutusaikatauluihin** tulee vielä muutoksia esim. asemakaavojen laatimisen aikana tai muiden selvitysten myötä.

Kaikki kaupungin investoinnit



Koko kaupunkikonsernin investointitoteumat ja tarpeet



Tytäryhteisöt: mm. Tampereen Energia, Tampereen seudun keskuspuhdistamo, Tampereen vuokratalosäätiö, Tampereen raitiotie, Tampereen Kaupunkiliikenne.

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.

Lisätietoja



Asunto- ja maapolitiikan linjaukset

<https://www.tampere.fi/asumin-en-ja-rakentaminen/tampereen-asunto-ja-maapolitiikan-linjaukset>



Tilastotietoa väestöstä ja väestönmuutoksista

<https://www.tampere.fi/tampere-tietoa/tilastot/tilastotietoa-vaestosta-ja-vaestonmuutoksista>



Tilastotietoa Tampereelta

<https://www.tampere.fi/tampere-tietoa/tilastot>



Asemakaavoitusohjelma

<https://www.tampere.fi/kaupun-kisuunnittelu/kaavoitus/kaavoitusohjelma-ja-kaavoituskatsaus>



Tonttihakuhjelmointi

<https://www.tampere.fi/asumin-en-ja-rakentaminen/tontit/tuleva-tonttitarjonta>

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