

PALM 2025–2039 -raportti

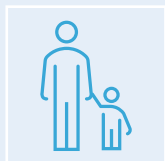
Kaupunginhallitus

18.11.2024

Sisältö

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

Tiivistelmä

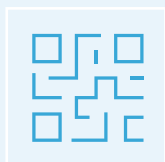


Muuttoliike Tampereelle on jatkunut **korkealla tasolla**.

Samanaikaisesti kuitenkin uusien kohteiden rakentamisen aloitukset ovat hiipuneet vuoden aikana.

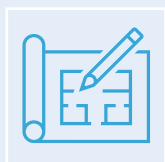
Valmistuneita asuntoja alkuvuodesta oli kuluvan vuoden syyskuussa 1696 kpl, mikä on noin 50 % vuodentakaisesta tilanteesta (3 295 kpl).

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



Yhdyskuntarakentamisen uusien alueiden investointeja ja talonrakennushankkeita arvioitu **uusimpaan suunnittelutietoon** perustuen.

PALM-investointeihin kuuluu myös esimerkiksi liikennehankkeita, jotka edellyttävät valtion investointipäätöksiä (esim. Tampereen henkilöratapihan kehittäminen, seudullisesti merkittävät eritasoliittymät).



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

Aiempien vuosien tapaan on kuitenkin todennäköistä, että näille talousarvio- ja taloussuunnitteluvuosien jälkeisille vuosille ajoitettujen hankkeiden aloitukset siirtyvät **osin** eteenpäin **myöhemmille vuosille** erinäisistä syistä (esim. tavoiteasettelun muutokset, kaavoituksen edellyttämät selvitykset, vaadittavat sopimukset ja neuvottelut).

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**.



VÄESTÖ



Väestö



Tampereen väestönkasvu on voimakkaasti lisääntynyt parina viime vuotena.

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

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

Syyskuussa Tampereen väkiluku 259 531 asukasta (Tilastokeskus ennakkoväkiluku).



Koko maan ikäjakaumaan verrattuna Tampereella korostuvat erityisesti 20–30 -vuotiaiden osuudet.

Vastaavasti kouluikäisten ja 50–70 -vuotiaiden osuudet ovat pienempiä koko maan ikäjakaumaan verrattuna.

Vuoteen 2040 mennessä Tampereellakin väestö ikääntyy. Erityisesti kaikkein vanhimpien ikäluokkien suhteellisen määrän ennakoidaan nousevan.



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

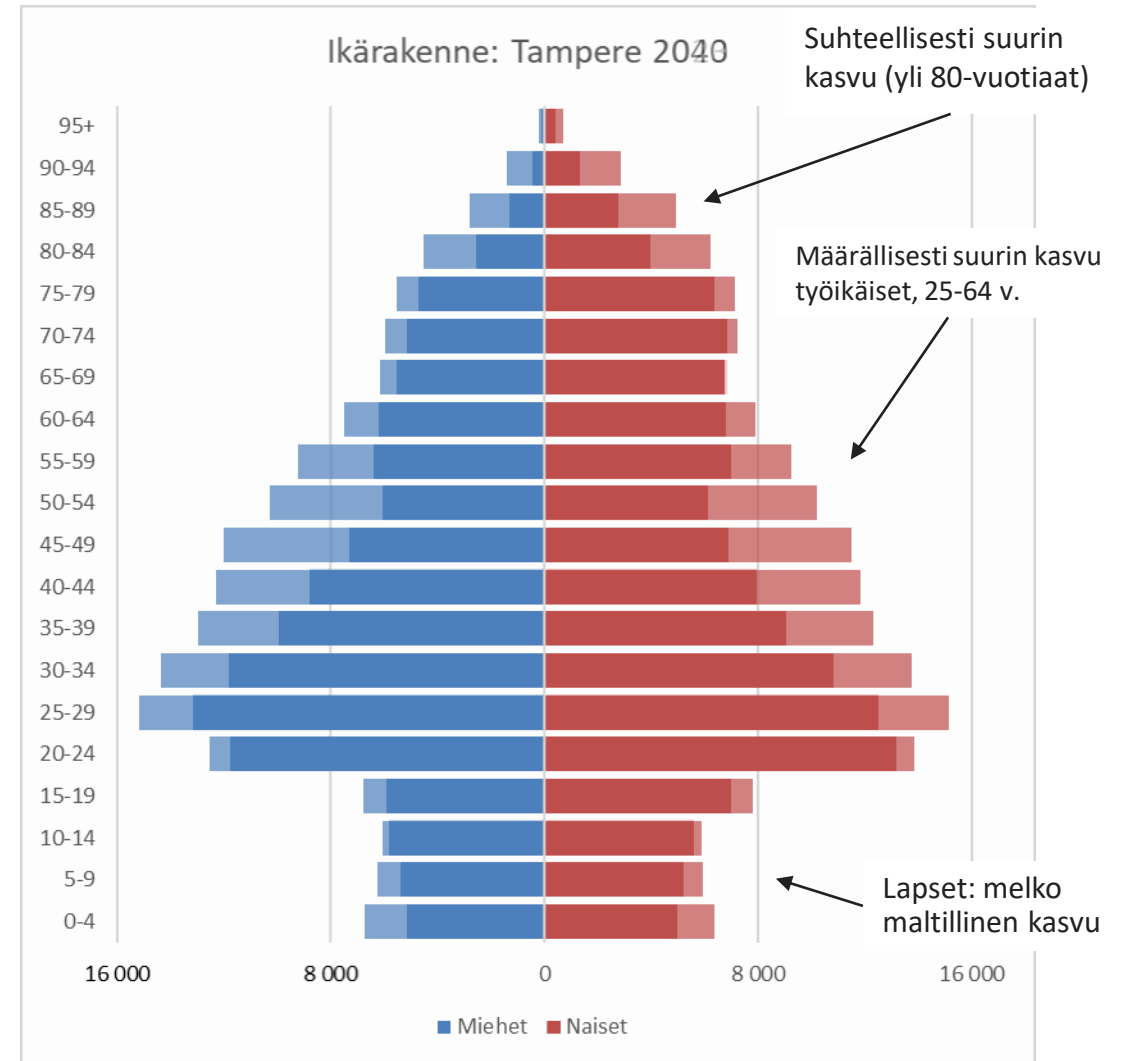
Erityisesti maahanmuutto on kasvanut voimakkaasti (v. 2023 +3138).

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

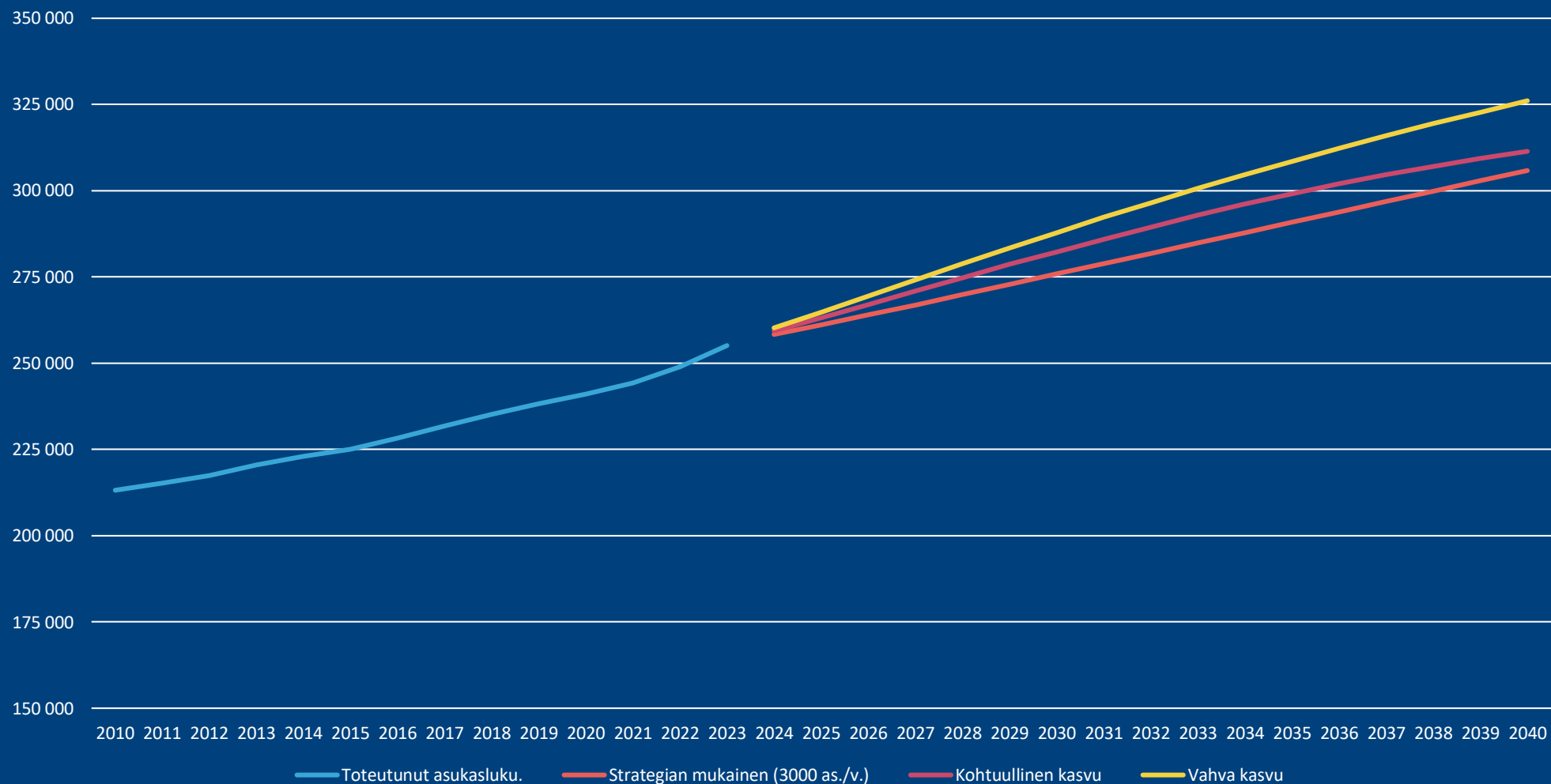
Toisaalta syntyvyys on koko Suomessa ja erityisesti Tampereella ennätysellisen alhaisella tasolla.

Väestöennuste

- Väestöennuste on päivitetty syksyllä 2024:
 - Kohtuullisen kasvun ennusteessa 300 000 asukkaan raja ylittyisi v. 2036.
 - Vahvan kasvun ennusteessa 300 000 asukkaan raja ylittyisi v. 2033.
- Suhteellisesti eniten kasvavat vanhimmat ikäluokat mutta määrällisesti pääosa väestönkasvusta tulee työikäisistä.
 - Kasvua on kaikissa ikäluokissa vuoteen 2040 mennessä.
- Koko tarkastelujaksolla keskimääräinen vuosikasvu:
 - Kohtuullinen kasvu 3331 asukasta/vuodessa.
 - Vahva kasvu 4193 asukasta/vuodessa.



Väestöennuste



Väestön-
lisäys
v. 2023:
6 041

Väestön-
lisäys
1-9/2024:
4 481

Väkiluku
09/2024:
259 531

MAANKÄYTÖN TOTEUTTAMINEN



© Tampereen kaupunki 2022

Rakentamisen näkymät



Tampereen asuntotuotannon aloitusten määrän on laskenut jyrkästi vuonna 2024.

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



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

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

Vuonna 2025 asuntotuotannon arvioidaan edelleen laskevan noin 1750 asuntoon.



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

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

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

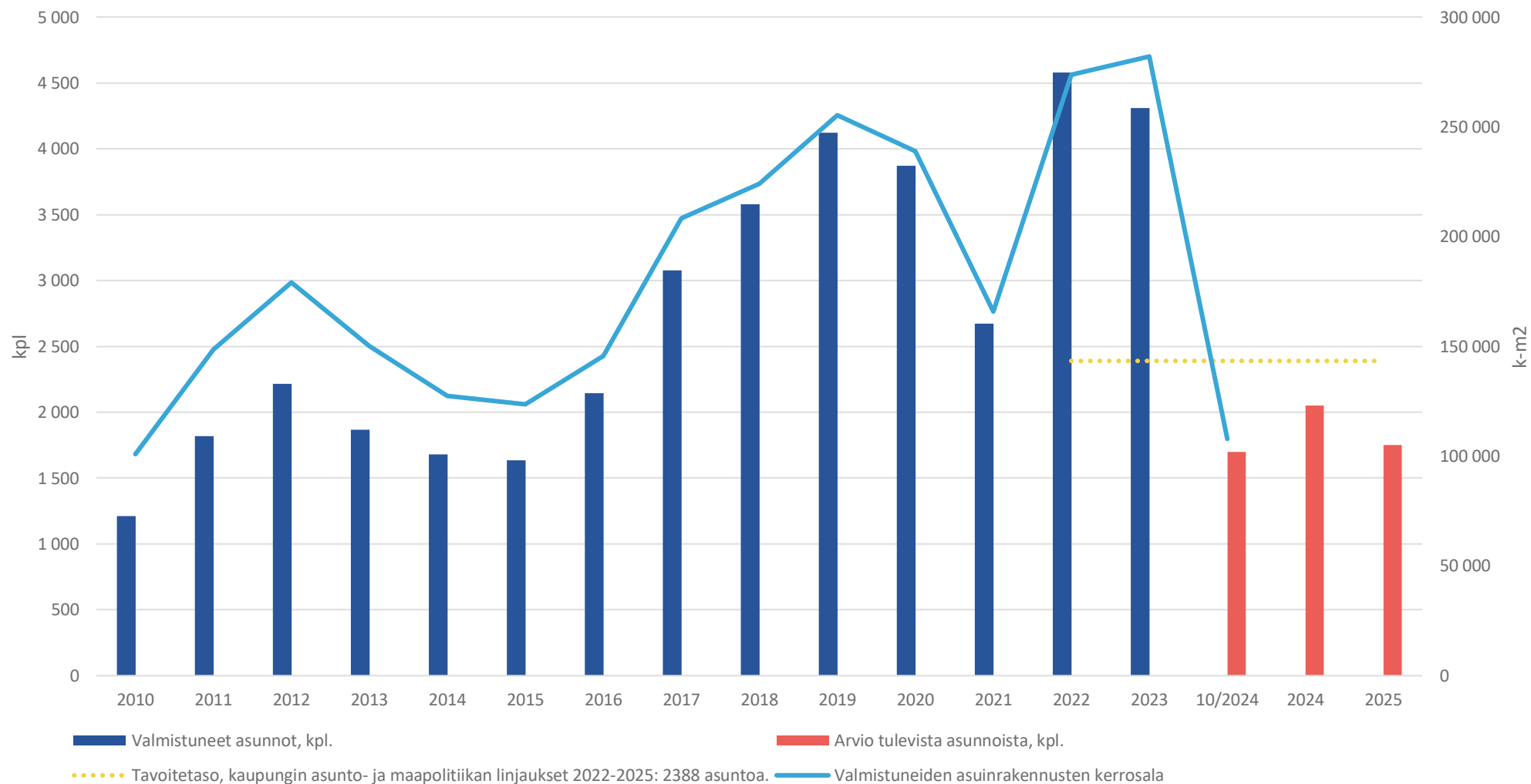


Asuntokaupan ja rakentamisen ennakoitaan yleisesti Suomessa vauhdittuvan vuonna 2025, kun uudisrakentaminen elpyy parin vuoden matalasuhdanteesta.

Keskeisinä tekijöinä nähdään korkojen aleneminen sekä talouskasvun vauhdittuminen.

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

Asuinrakentaminen



Valmistuneet asunnot 2023:
4 310

Valmistuneet asunnot 1-9/2024:
1 697

Myönnetyt rakennusluvut 1-9/2024:
1 364 asuntoa

Rakenteilla olevat asunnot 10/2024:
2 186 asuntoa

Tulevan maankäytön toteuttaminen



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

Asunto- ja maapolitiikan linjauksissa pyritään yhteensovittamaan kasvun ja kestävyiden tavoitteita parhaalla mahdollisella tavalla.

Tampereen **asunto- ja maapolitiikan linjaukset** kaudelle 2022–2025 hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 13.6.2022.



Yleisesti kaupungin tavoitteina ovat **yhdyskuntarakenteen kestävyys, asuntotuotannon monipuolistaminen, kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytysten varmistaminen** sekä **segregaatiokehityksen** 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. 2025–2028) käy ilmi lähivuosien merkittävimmät uudet suunnitelmat yksityiskohtaisemmin.

Tonttihakuehjelmoinnissa 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 mm. **Hiilineutraali Tampere 2030** -tiekartan toimenpiteitä ja tavoitteita.

Näitä ovat hiilijalan- ja hiilikädenjälkiarviointi, nollaenergiarakentaminen, kestäväen ja älykkään rakentamisen teemat, puurakentaminen ja hajautettujen energijärjestelmien 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.

Asemakaavoitusohjelmasta (v. 2025–2028) käy ilmi merkittävimmät uudet suunnitelmat yksityiskohtaisemmin.



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

Olemassa olevaa varantoa ovat myönnetyt **rakennusluvut** 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 haasteellisempää kysynnän eri luonteen vuoksi.



Maankäytön toteutuksen ohjelmoinnin lähtökohdaksi on asetettu asunnonrakentamisen osalta vähintään 230 000 k-m² vuosittain.

Tämä pohjautuu 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.).



Kaupungin on mahdollista vastata kaupunkistrategian sekä v. 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.

Toimenpiteitä asuntotuotannon vauhdittamiseksi

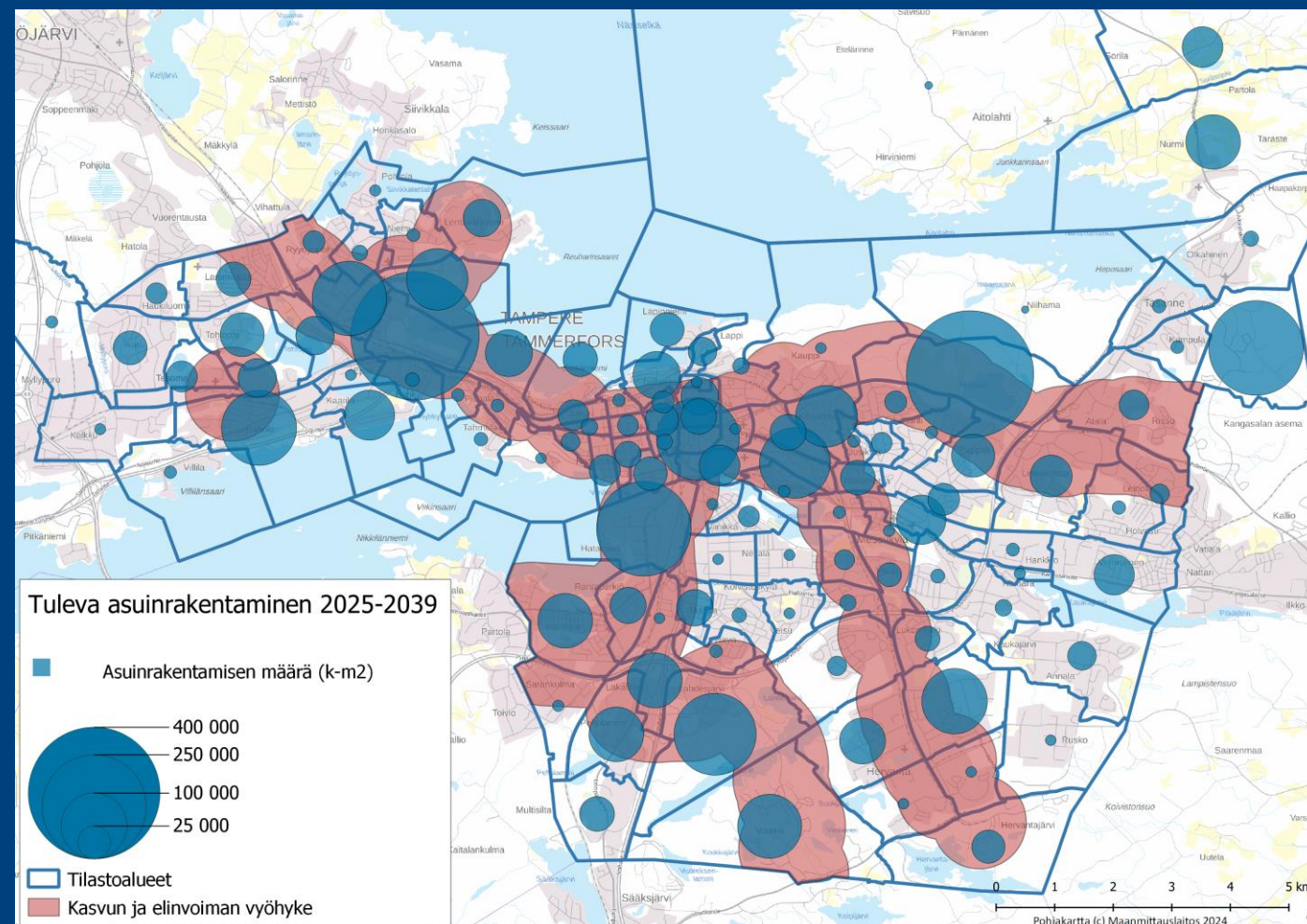
- Tampereen kaupungin rakentaminen oli ennätysellisen voimakasta v. 2022-2023.
 - Vuonna 2024 valmistuneiden ja aloitettujen asuntojen määrä on vähentynyt merkittävästi.
 - Vuonna 2025 valmistuvien asuntojen määrän myös ennakoidaan jäävän matalaksi.
- Käytössä määrääkaikaiset asunto- ja maapolitiikan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



© Tampereen kaupunki, Laura Hoppo 2021

Asuinrakentaminen

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



Pientalorakentaminen

- Arvio merkittävimmistä kaupungin pientalotonttien määristä voimassa olevista ja valmisteilla olevista asemakaavoista (arvio vuosista, jolloin tontit mahdollisesti mukana tonttihaussa).
 - Kämmenniemi 23 kpl
 - Ikurin taimisto 6 kpl (v. 2024)
 - Västingimäki 70 kpl (v. 2024-2026)
 - Hyhkynlaakso 17 kpl (v. 2025-2026)
 - Peltolammi* 20 kpl (v. 2026-2027)
 - Ojala II-IV* n. 700 kpl (v. 2026-2030)
 - Nurmi-Sorila* n. 200 kpl (v. 2027-2030)
 - Vuores* 10-20 kpl (v. 2027-2028)
- Osassa kohteista(*) asemakaavoitus on yhä kesken, joten tonttien määrä ja 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 yritystonttivaihtoehtoja eri puolilta kasvavaa kaupunkia erityyppisissä ympäristöissä – niin erillisillä yritysalueilla kuin tiiviimmin kaupunkirakenteen joukossa.
 - Kaupungin omistamien alueiden lisäksi yksityisillä on kaavoitettuja, mutta vielä rakentumattomia työpaikka- ja toimitila-alueita omistuksessaan.
- Asemakaavoitusohjelman (2025-2028) tavoitteena on kaavoittaa noin 470 000 kem² työpaikka- ja toimitilarakentamista 5 vuoden aikana. Näistä osa sijoittuu kaupungin maalle, osa taas yksityiselle maalle.
 - Voimassa olevien asemakaavojen mukainen työpaikka- ja toimitila-alueiden tonttivaranto riittää laskennallisesti noin 20 vuodeksi, mutta osa kaavoista vaatii päivittämistä.
- Kaupungilla on lisäksi valmius ja halu vastata yritysten uusiinkin tarpeisiin. Tällöin pyritään löytämään yritykselle parhaiten soveltuva ratkaisu sijoittumispaikaksi.
- On nähtävissä, että ns. sekoittuneiden toimintojen alueet ovat jatkossa entistä merkittävämmässä roolissa yritystoiminnan kohdealueina.
 - Lisäksi viimeiset vuodet ovat tuoneet entistä näkyvämmäksi työnteen tapojen murroksen, mikä saattaa aiheuttaa muutoksia myös yritysten sijoittumis- ja toimitilapäätöksissä.



PALM-INVESTOINNIT



© Tampereen Tilapalvelut Oy, Roope Jaakkonen 2024

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.



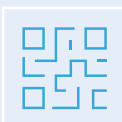
PALM-investointeihin kuuluu myös liikennehankkeita, jotka edellyttävät valtion investointipäätöksiä.

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



Infra- ja talonrakentamisen kustannukset ovat olleet muutoksessa viime vuosien suhdannetilanteen vuoksi.

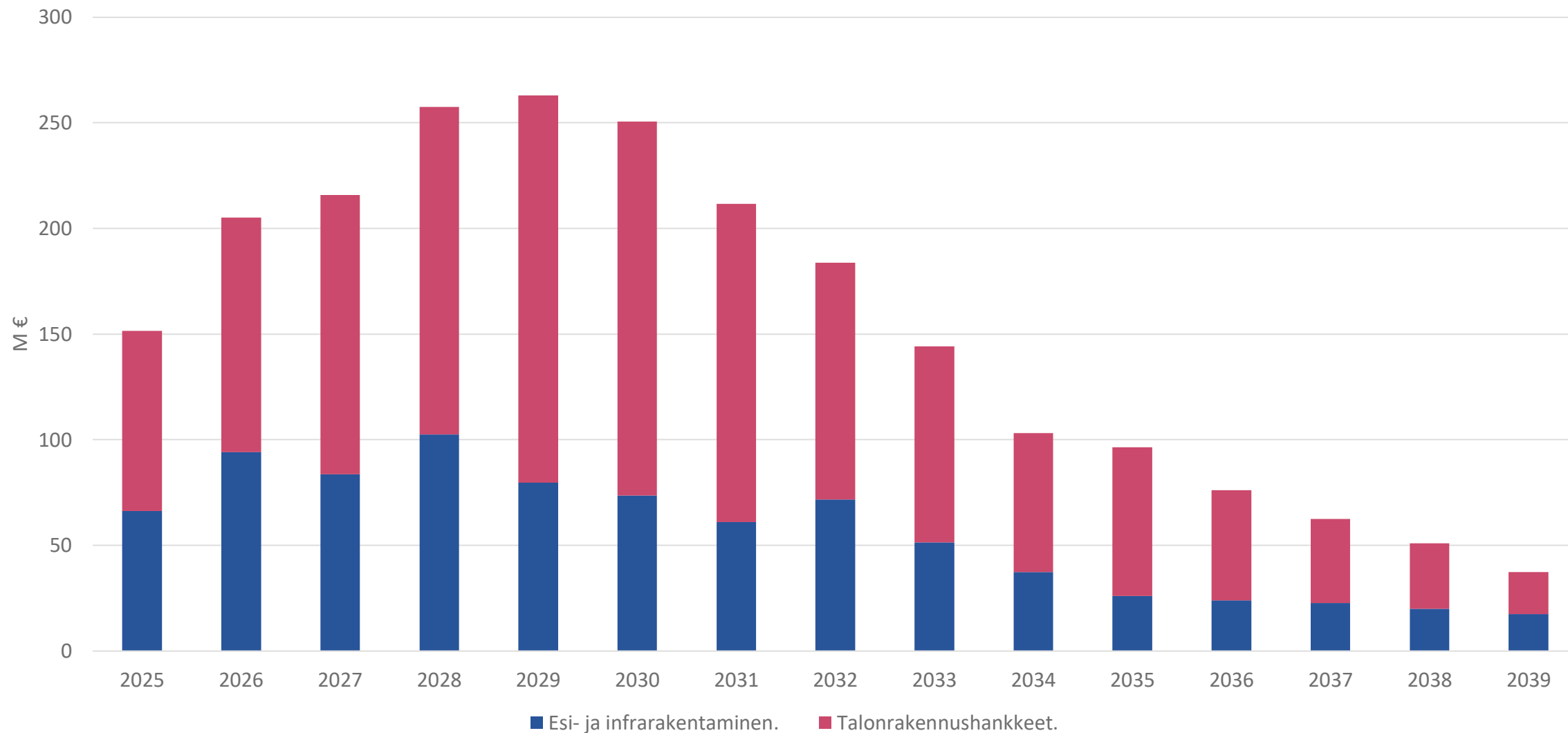
Elokuussa 2024 rakennuskustannukset olivat laskeneet 0,4 % vuodentakaisesta. Kustannukset nousivat vuodessa eniten puurakenteissa (5,1 %), kun taas eniten kustannukset laskivat betonielementeissä (-6,5 %) ja teräsrakenteissa (-5,9 %). Palveluiden kustannukset laskivat 2,0 % vuodessa.



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).

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**.



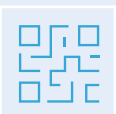
Osassa kohteista **kustannusarviot** ovat vasta alustavia ja tarkentuvat asemakaavoituksen ja toteutussuunnittelun edetessä.

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



Kaupunki pystyy **omistamallaan** 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.

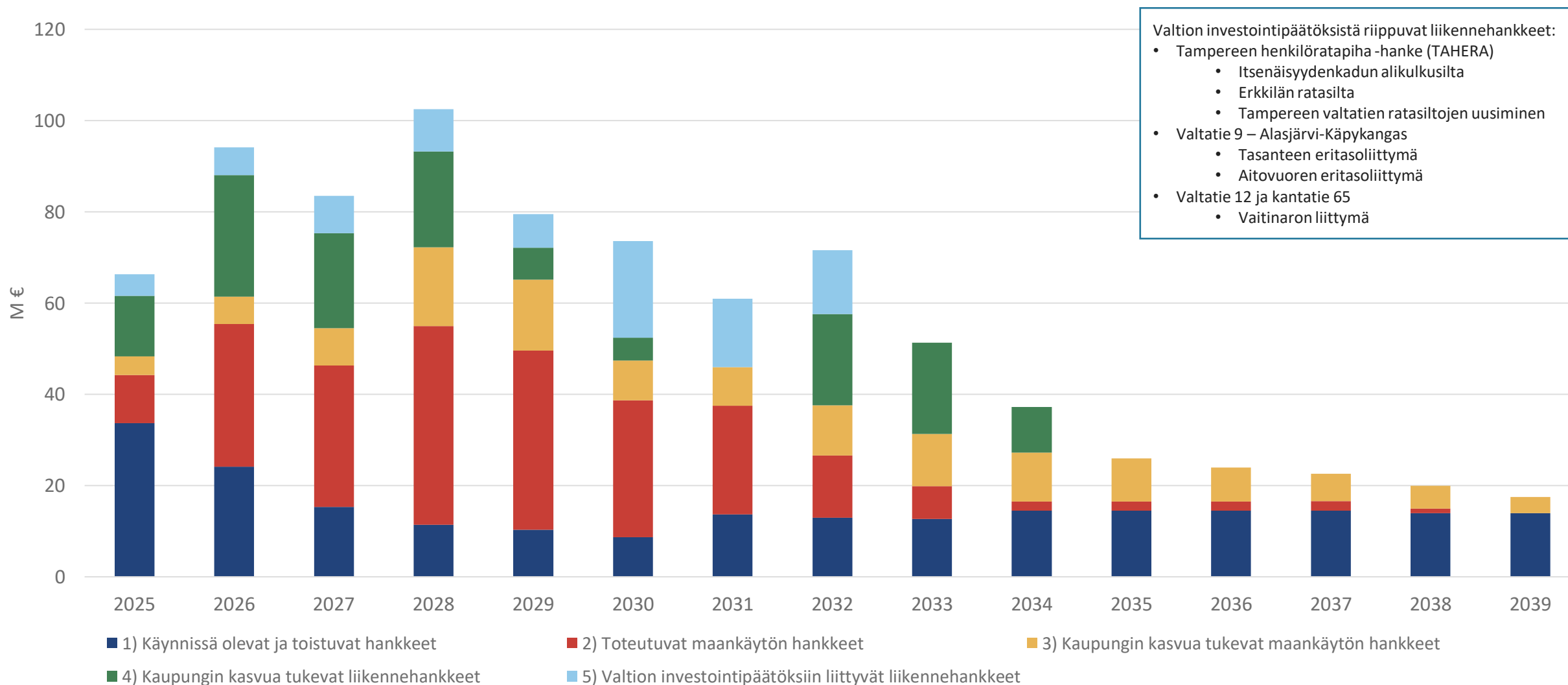


Palveluverkon ja talonrakennushankkeiden näkökulmasta muutos puolestaan voi olla **huomattava**, mikäli jokin alue rakentuukin nopeammin toisten alueiden rakentuessa hitaammin.

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



Liikennehankkeet PALM-kaudella

Kaupungin kasvua tukevat liikennehankkeet

- Keskustan ajoyhteydet
 - Kalevantien risteyssilta (2025)
 - Viinikankadun ajoyhteys ja muut ensivaiheen yhteydet (arvio v. 2025-2029)
 - Näsikallion eritasoliittymä (arvio 2030-luku)
- Hakametsän kevyen liikenteen sillat (arvio v. 2027-2028)
- Teiskontien kehittäminen (arvio v. 2027-2030)
 - Teiskontien ja Kekkosen tien liittymä
- Yrittäjänkadun alikulkusilta

Valtion investointipäätöksiin liittyvät liikennehankkeet

- Tampereen henkilöratapiha -hanke (TAHERA) (arvio v. 2024-2030)
 - Itsenäisyydenkadun alikulkusilta, Viinikanojan alikulkusilta
 - Erkkilänsilta, Ratapihankadun silta
 - Tampereen valtatie ratasiltojen uusiminen
- Valtatie 9 – Alasjärvi-Käpykangas (arvio v. 2027-2030)
 - Tasanteen eritasoliittymä
 - Aitovuoren eritasoliittymä
- Valtatie 12 ja kantatie 65 (arvio v. 2026-2032)
 - Vaitinaron eritasoliittymä

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 melko hyvin arvioida kaavoituksen ja muun suunnittelun edettyä riittävän pitkälle.

Välilliset tuotot nähdään todellisuudessa vasta hankkeen valmistuttua, ja ne ovat luonteeltaan suoria tuottoja spekulatiivisempia.



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

Tuotot yleensä ajoittuvat pidemmälle aikavälille kuin investointikustannukset.

Investointikustannukset puolestaan jakautuvat useille toimialoille ja toisinaan laajemmille alueille. Tai vastaavasti kyseisen alueen investoinnit (esim. liittymät) palvelevat 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 alueille 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

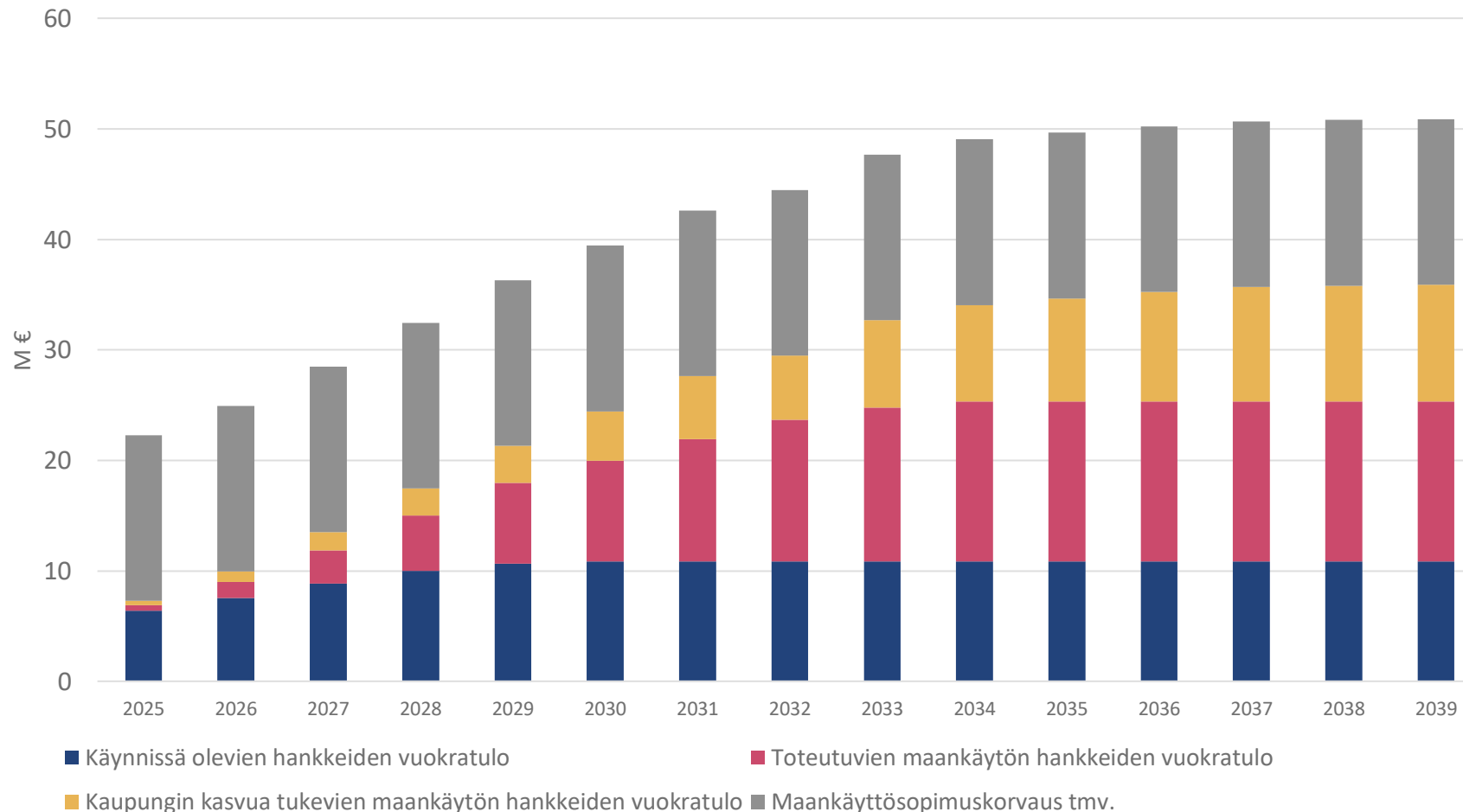


Muut, esim.

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

Asuinalueiden maankäyttötulo kaupungille

Suunnittelussa olevat asuinalueet



- Vuokratulot arvioitu **suunnitteilla** olevien **asuinalueiden** osalta. Alueiden tuottoa laskiessa käytetty alueiden tuotto-odotukselle keskiarvoja, mutta lopulliset luvut saattavat vaihdella.
- Laskelmassa on oletettu että kaikki **tontit vuokrataan**. On kuitenkin mahdollista, että yksittäisiä tontteja myydään. Tonttien myynti nostaa kyseisen vuoden vuosituottoa, mutta vastaavasti laskee pitkän aikavälin vuokratuloa.
- **ARA-rakentaminen** laskee maanvuokratuloa. Tämän takia on arvioitu, että vuosituotto alueilla on enintään 90 % täydestä vuosituotosta.
- Asuinalueiden vuokratulon lisäksi saadaan esimerkiksi **yritys- ja palvelutuotannon maanvuokratuloja**, mutta niiden ajoittumisen ennakointi on haastavampaa.
- Vuokratulot on laskettu vuoden 2024 tasossa.
- **Maankäyttösopimuskorvauksissa** käytetty viime vuosien **keskiarvoa**, mutta vuosituotto saattaa vaihdella vuosittain merkittävästikin.
- Osa sopimuskorvauksista voi toteutua myös **maanluovutuksina**, jotka puolestaan tuloutuvat lopulta vuokratuloina tai myynteinä.

Kaupungin talonrakennusinvestoinnit



© Tampereen kaupunki / Tampereen Tilapalvelut Oy, Roope Jaakkonen 2024

Talonrakennusinvestointien suunnittelu



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

Talonrakennushankkeissa erityisesti vuosina 2025–2028 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.

Eryisesti sisäilmariskikohteiden (perusparannushankkeiden) siirtäminen eteenpäin tuottaa lisäkustannuksia mm. väistötilojen hankkimisen vuoksi.



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

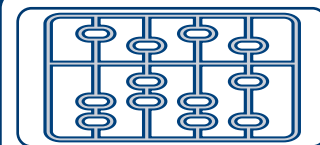
Hyvällä suunnittelulla (ml. tilaohjelmien tarkastelu).

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

Oikea-aikaisilla tarjouspyynnöillä/markkinavuoropuhelulla.

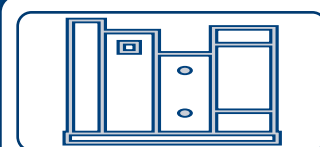
Palveluverkkotarkastelut

- Kaupungin palveluverkkoa kehitetään yhteistyössä tilojen käyttäjien kanssa.
- Palveluverkkotarkastelut toimivat osaltaan pohjana talonrakennushankkeiden kokonaiskuvalle ja aikataulutuksen suunnittelulle.
- Investointien tarkempi suunnittelu tuleville neljälle vuodelle tehdään vuosittain osana talousarvio- ja taloussuunnitteluprosessia.
- Vuoden 2025 aikana päivitetään palveluverkkosuunnitelmat, jolloin ne laaditaan yhteismitallisiksi.



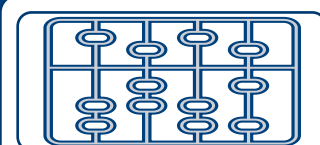
Varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen palveluverkkosuunnitelma

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



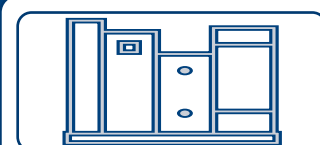
Kirjastoverkkosuunnitelma 2020–2030

- sivistys ja kulttuurilautakunta 19.12.2019.



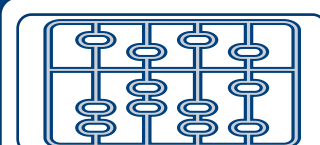
Nuorisopalvelujen palveluverkkosuunnitelma 2021–2035

- sivistys ja kulttuurilautakunta 26.8.2021, § 116.



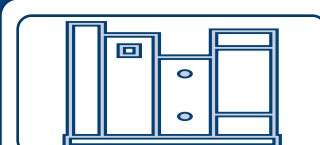
Liikunnan palveluverkkosuunnitelma vuosille 2022–2035

- sivistys- ja kulttuurilautakunta 14.6.2022, § 109.



Lukiokoulutuksen palveluverkkoselvitys

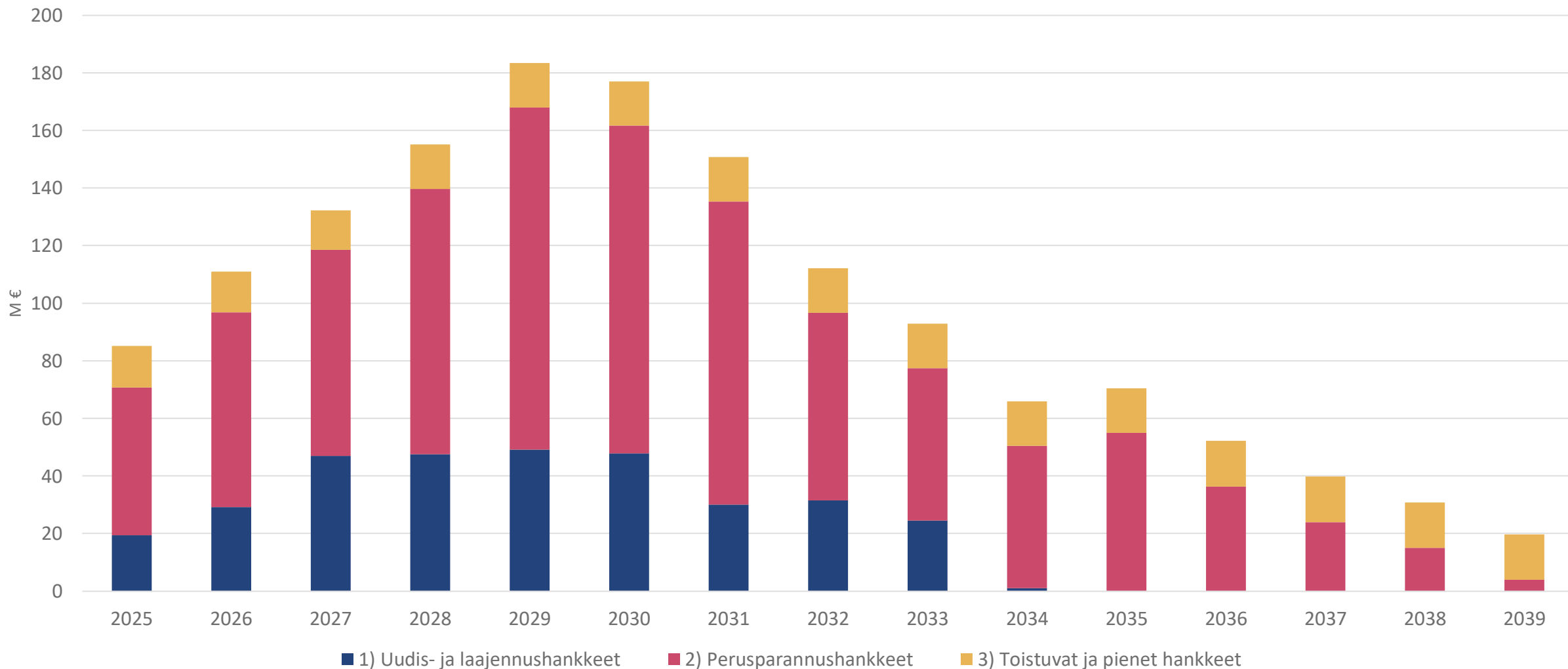
- elinvoima- ja osaamislautakunta 7.6.2023 § 154.



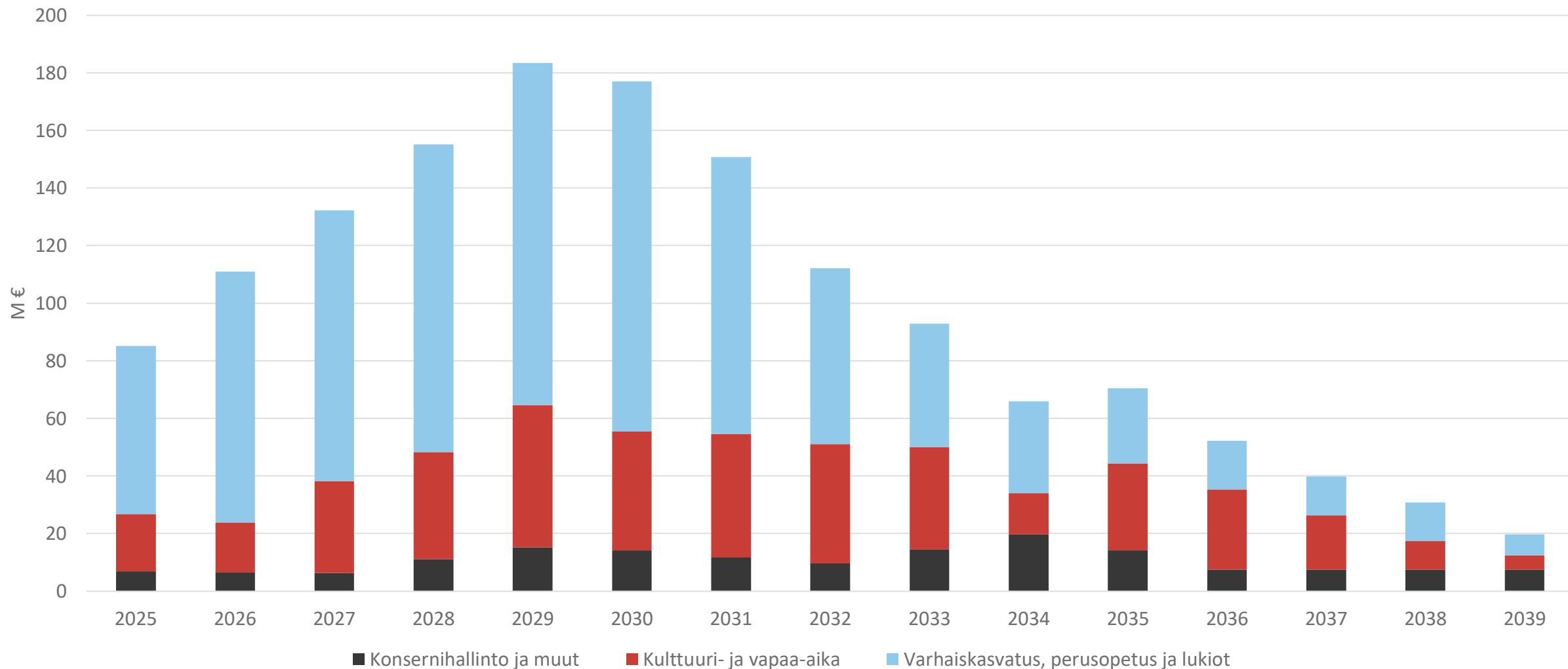
Kulttuurin palveluverkkosuunnitelma 2035

- kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 19.12.2023 § 71.

Talonrakennusinvestointitarpeet

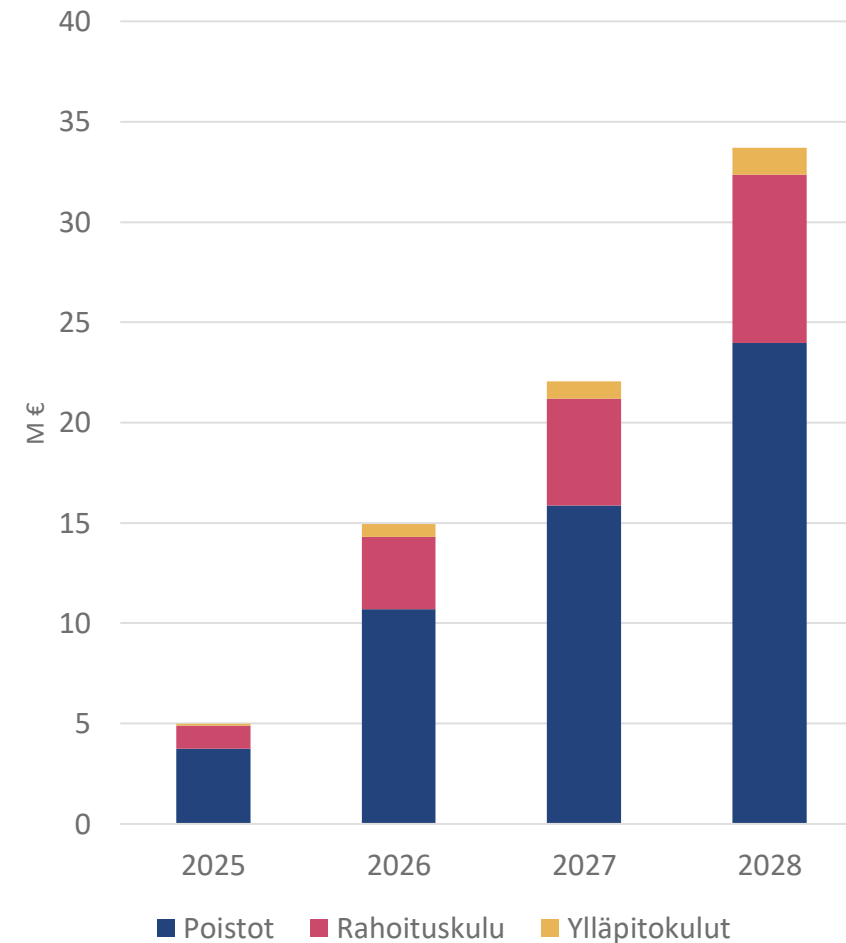


Talonrakennusinvestointitarpeet



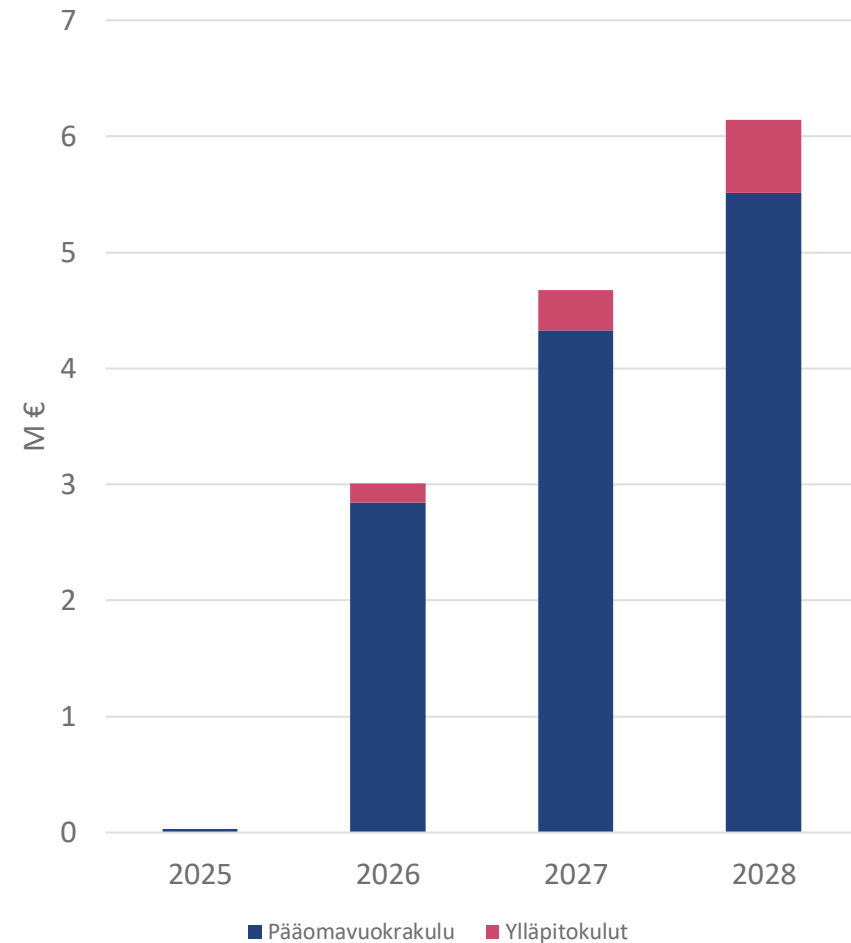
Talonrakennushankkeiden käyttötalousvaikutus

- Uusista talonrakennusinvestoinneista muodostuu **valmistumisen** jälkeen **käyttötalousvaikutuksia**.
 - Vastaavasti palvelukäytöstä poistuvat kiinteistöt pienentävät käyttötalousvaikutuksia.
- Oheisessa kuvaajassa on esitettyinä vuosina 2025-2028 valmistuvien kaupungin investointihankkeiden (ei leasing, vuokraus tai muu rahoitusmalli) **laskennalliset käyttötalousvaikutukset**.
 - Käyttötalousvaikutus on laskettu niille hankkeille, joiden kokonaiskustannusarvio ja valmistumisvuosi on määritelty.
 - Kuvaajassa on kyseisenä vuonna maksettavat käyttötalouskustannukset.
 - Esimerkiksi vuoden 2026 käyttötalousvaikutuskustannuksessa on vuosina 2024-2025 valmistuneiden kohteiden kustannukset ja vuonna 2026 valmistuvien kohteiden kustannukset.
- Laskennassa käytetyt **oletukset** ja muut huomiot
 - Poistot:
 - 30 vuotta uudisrakennuksille tai isoille perusparannushankkeille.
 - 10 vuotta pienemmille (alle 1 M€) peruskorjaushankkeille.
 - Ensikertaisessa kalustuksessa poistoaika 3 v.
 - Rahoituskulut:
 - 2,7 %* kokonaiskustannusta vastaava pääomakustannus.
 - Ylläpitokulut (kiinteistönhoito ja kunnossapito yhteensä)
 - Lasketaan neliöiden perusteella (4,5€/htm²)



Talonrakennushankkeiden käyttötalousvaikutus

- Investointisuunnitelmassa on myös talonrakennushankkeita, joiden toteutusmalliksi on suunniteltu **leasing, vuokraus tai muu rahoitusmalli.**
- Oheisessa kuvaajassa on esitettyinä vuosina 2025-2028 valmistuvien hankkeiden **laskennalliset käyttötalousvaikutukset.**
- Laskelmassa on käytetty **oletuksena:**
 - Pääomavuokrakulu (€/vuosi):
6 % * rakennushankkeen kustannusarvio.
 - Ylläpitokulut (kiinteistönhoito ja kunnossapito yhteensä) lasketaan neliöiden perusteella (4,5€/htm²).



Koko kaupunkikonsernin investointitarkastelu



Peruskaupungin ja kehitysohjelmien investointitarpeet

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

Näistä **PALM-investointeja** ovat:

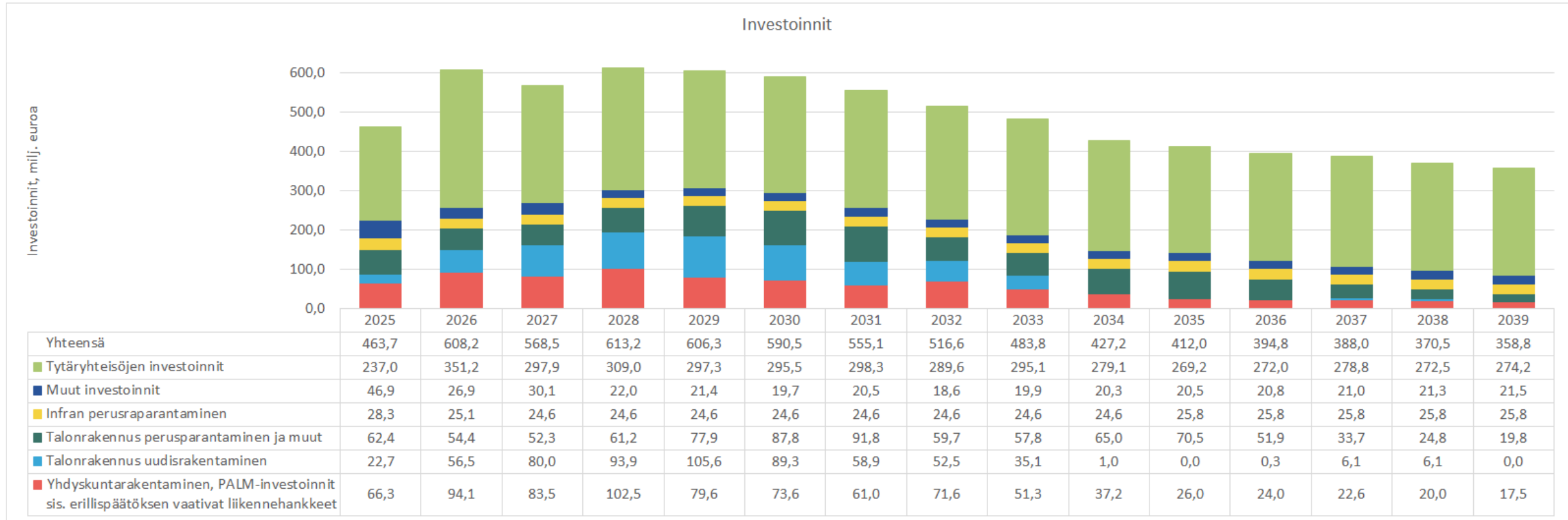
- Talonrakennusinvestointien uudiskohteet 607,9 milj. euroa ja perusparannushankkeet 870,8 milj. euroa.
- Kiinteän maaomaisuuden investoinnit 87,9 milj. euroa, joista maanhankinta 52,5 milj. euroa ja 35,4 milj. euroa maanjalostus (mm. pilaantuneen maan puhdistukset, johtosiirrot).
- Uudisalueiden infrastruktuurin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

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

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

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

Koko kaupunkikonsernin investointitarpeet



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

Muut investoinnit:

ICT-investoinnit, sijoitukset ja osakkeet, sivistys-, kulttuuri-, liikunta- ja nuorten palvelujen investoinnit sekä ensikertaisen kalustamisen investoinnit.

Infran perusparantaminen:

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



Yhdyskuntarakentaminen, PALM-investoinnit:

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

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/kaupunkisuunnittelu/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