

Tampella

PALM 2022–2036

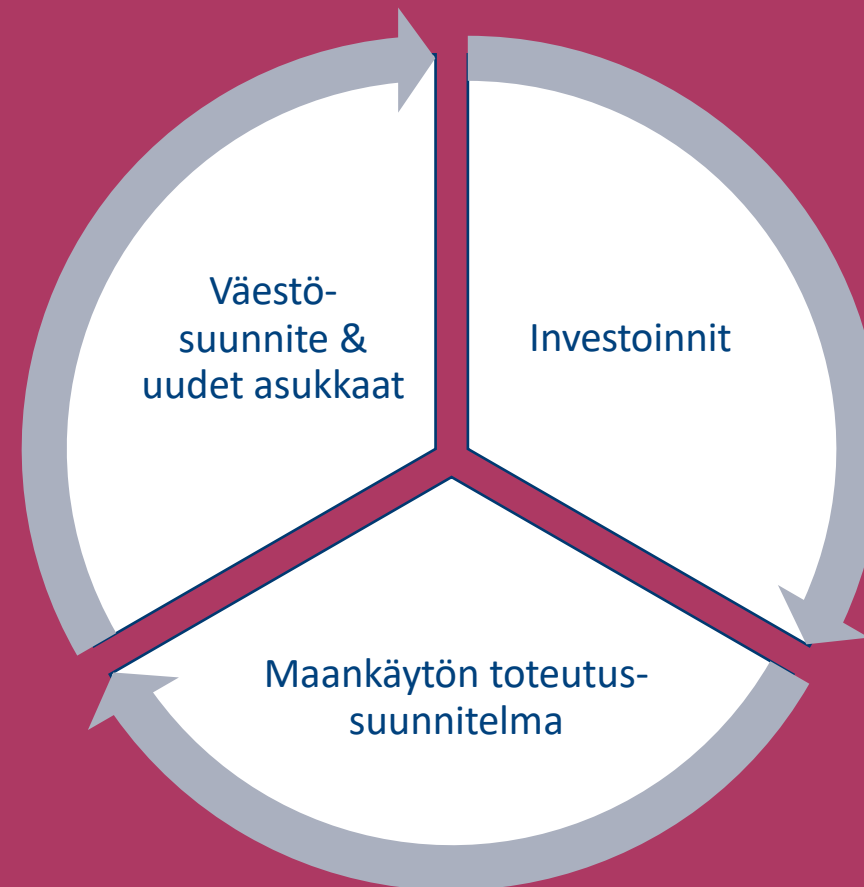
PALM-suunnitelmaraportti

Kaupunginhallitus 7.2.2022

2.2.2022

Sisältö

- JOHDANTO
 - YLEINEN INFO
 - RISKIT JA KORONAN VAIKUTUKSET
- MAANKÄYTÖN TOTEUTTAMINEN
 - ASUKASLUVUN KEHITYS
 - TULEVAN MAANKÄYTÖN TOTEUTTAMINEN
- PALM-INVESTOINNIT
 - YHDYSKUNTARAKENTAMISEN INVESTOINNIT
 - TALONRAKENNUSINVESTOINNIT
- KOKO KONSERNIN INVESTOINTITARKASTELU



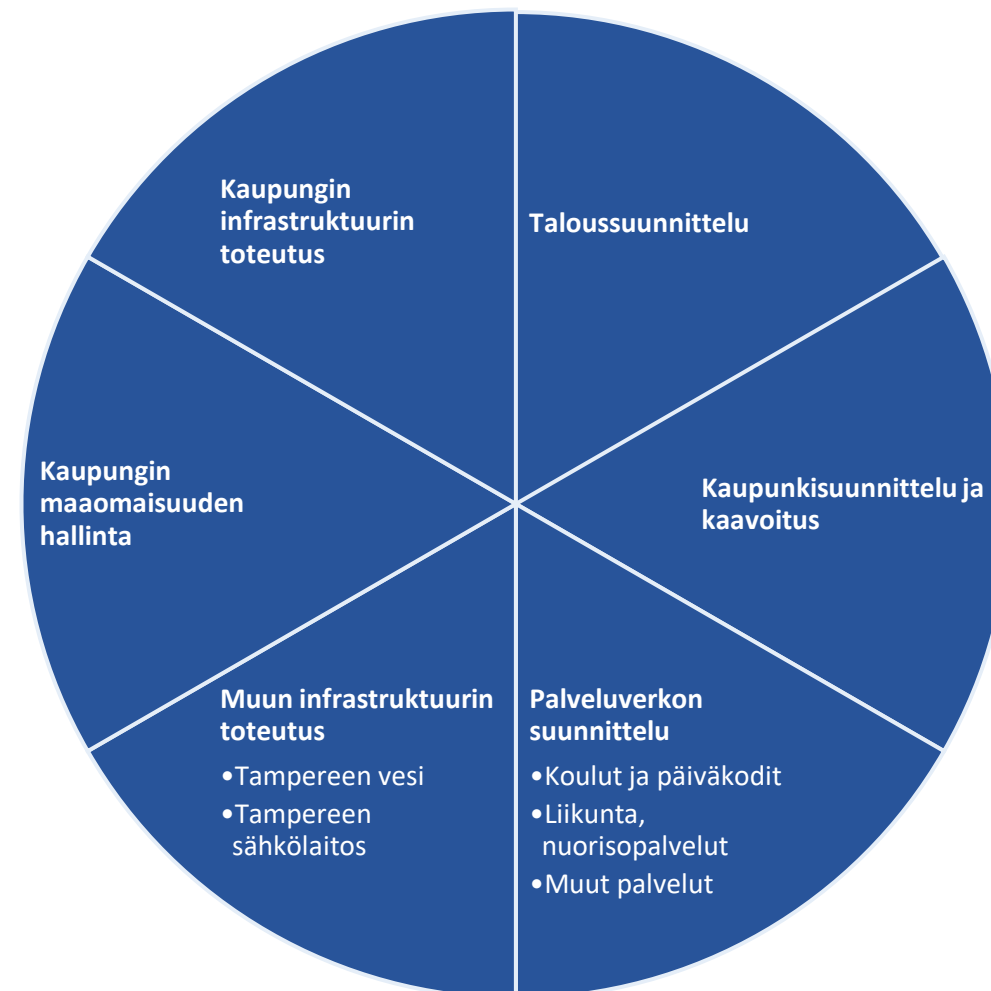
PALM 2022–2036



© Visit Tampere / Laura Vanzo, 2020

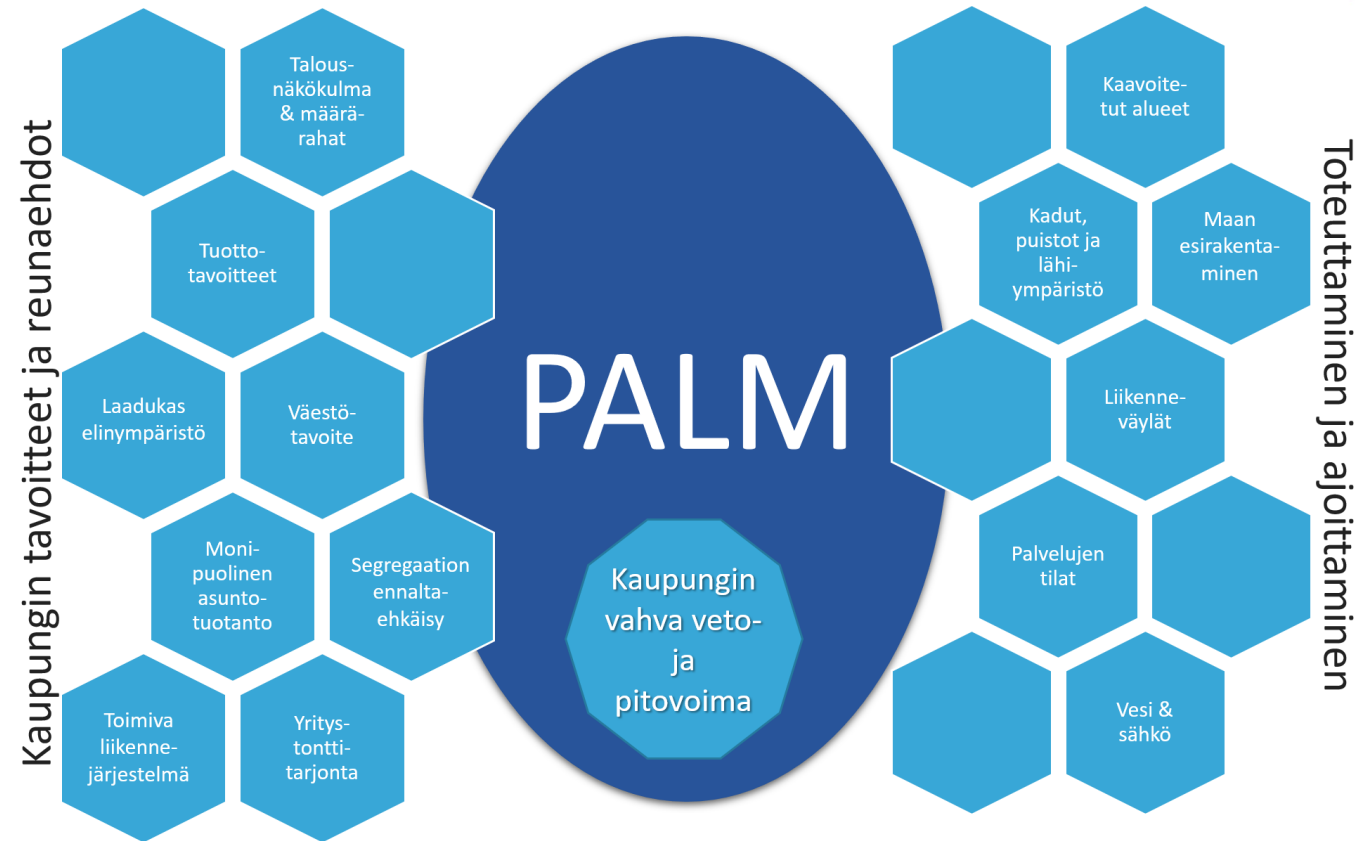
PALM: pitkän aikavälin suunnittelua

- PALM: PALVELUT, ASUMINEN, LIIKENNE JA MAANKÄYTTÖ
 - Tampereen kaupunkikonsernin **maankäytön toteuttamisen** ja **investointien** pitkän aikavälin suunnitelma, jonka aikajänne on 15 vuotta.
 - PALM on osa talous- ja strategiaprosessia.
- PALM-suunnitelma:
 - Linjaa kaupungin **maankäytön toteuttamisen** päälinjoja.
 - **Kerää yhteen** koko kaupunkikonsernin pitkän aikavälin **investointitavoitteet**.
- PALM on valmistelua ohjaava ja toimii päätöksenteon tukena.
 - Kaupunginhallitus hyväksyy vuosittain
 - 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**.



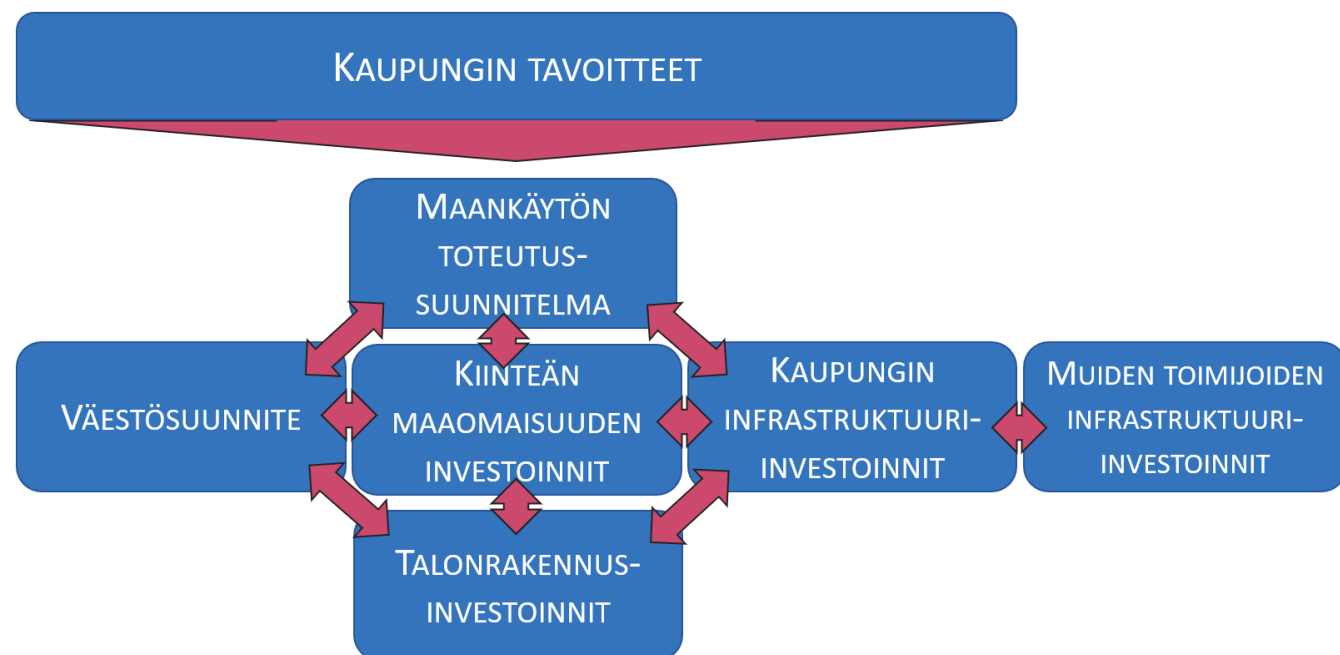
PALM: pitkän aikavälin suunnittelu

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



Monivaiheinen ja vuorovaikutteinen prosessi

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



PALMin ja investointisuunnittelun aikataulut v. 2022-2023

Aikataulujen yhteensovitus

- PALM-valmistelu ja muun investointisuunnittelun ajoitus on pyritty sovittamaan yhteen mahdollisimman sujuvasti.
- PALM-työ linkittyy kiinteästi mm. **väestösuunnitteeseen, asemakaavoitusohjelmaan ja tonttihakuhjelmointiin.**
- PALM-työ toimii **talousarvioprosessin investointisuunnittelun pohjana**

huhtikuu-kesäkuu 2022

- **Tonttihakuhjelmoinnin** (yhtiömuotoiset tontit) **laatiminen** asemakaavoitusohjelman ja PALM-suunnitelman perusteella
- **Talousarvioprosessi** (sis. **kehysneuvottelut** kaupungin toimijoiden kanssa) investointien osalta vuosille 2023-2026
 - Koko kaupungin investointitason määrittely
 - Lautakunta-kohtainen tason määrittely

elokuu-marraskuu 2022

- **Väestösuunnite** valmistuu
 - Valmistelu alkaa keväällä 2022
- Vuoden **2023 talousarvion** laatiminen
 - **Investointisuunnitelmat** hyväksytään talousarvion yhteydessä
 - Hanke- tai toimijakohtainen investointisuunnitelma
- Talousarvion **hyväksyminen** valtuustossa

marraskuu 2022 - maaliskuu 2023

- Seuraavan vuoden PALM-kohteiden **investointitarpeet** eri toimijoilta kerätään yhteen
- Vuoden 2023 **asemakaavoitusohjelma**
- **Tulevien vuosien yhteensovitus** tarpeiden ajoituksen osalta
- Maankäytön **toteutus suunnitelma** pohjatietojen perusteella
- Alustava pitkän aikavälin investointisuunnitelma

Toimintaympäristö muuttuminen haastaa kaupungin suunnittelua ja toteuttamista

- Vuosiin 2020-2022 on vaikuttanut maailmanlaajuinen **koronaviruspandemia**. Tämä on tuonut uusia haasteita yhteiskunnalle, mutta toisaalta tehnyt näkyväksi eri **alueiden vahvuuksia**. Muutaman vuoden kuluttua todennäköisesti voidaan paremmin nähdä, millaista vaikutusta pandemialla ollut vaikutusta esimerkiksi Tampereen talouteen sekä veto- ja pitovoimaan. Tampere voi olla jopa entistä vetovoimaisempi asuin- ja työskentelypaikkana.
- **Sote-uudistuksen** vaikutukset kaupungin talouteen, investointikykyyn ja palveluverkon kehittämiseen eivät kaikilta osin ole tiedossa. Osa investoinneista siirtyy tulevien hyvinvointialueiden vastuulle, mutta muutoksia tapahtuu myös **kaupungin tulopuolella**. **Väestörakenteen** muutokset edellyttävät mahdollisesti muutoksia **palveluverkossa**.
- Kaupungin taloudessa pitäisi pystyä **hillitsemään velkaantumista** kuitenkin mahdollistaen **kaupungin kasvu**. Näiden tavoitteiden yhdistäminen on vaikeaa. Olemassa olevan infrastruktuurin ylläpito ja laajeneva kaupunki luovat toisaalta painetta **käyttötalouksmenoihin**.
- Pitkällä aikavälillä muutkin **yhteiskunnassa tapahtuvat muutokset** (mm. muuttoliike) vaikuttavat Tampereen maankäytön ja rakentamisen tavoitteisiin ja suuntaan. Tampere pyrkii vastaamaan näihin aktiivisesti tarjoamalla houkuttelevia asuin- ja työpaikka-alueita nykyisille ja uusille toimijoille.
- Lisäksi on nähtävissä, että myös **maailmanlaajuiset muutokset**, mm. ilmastonmuutos ja sen tuomat haasteet, luonnon **monimuotoisuuden väheneminen** sekä teknologinen kehitys, **työn murros ja työtapojen muutokset** sekä vauhdikkaasti etenevä digitalisaatio, tuovat omat näkökulmansa kehittämiseen.
- Ekologisesta näkökulmasta yhdiskunnan ja sen rakenteen muuttaminen **ekologisesti kestäväksi** on vaativaa. Oleellista kaupunkirakenteen näkökulmasta ei jatkossa ole pelkästään tiiviys tai täydennysrakentaminen, vaan pikemminkin kaikessa rakentamisessa ja toiminnassa tärkeää on **hiilijalanjäljen pienentäminen** ja **päästövähennysten saavuttaminen** mahdollisimman pian.
- **Osallisuuden uusilla muodoilla** voidaan mahdollisesti luoda entistä vetovoimaisempaa kaupunkiympäristöä ja laajemmin hyväksytyjä muutoksia kotikaupungissamme.



Maankäytön toteuttaminen

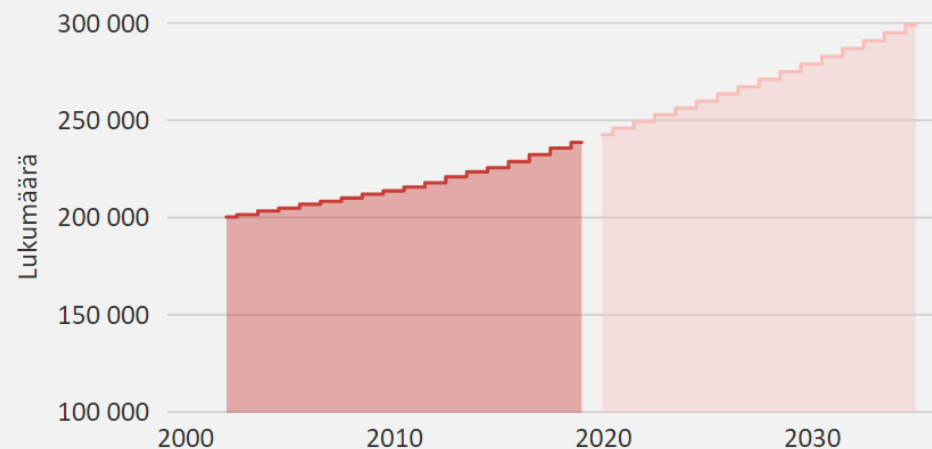


Tampereen asukasluvun kehitys

- Vuoden 2021 lopussa väkiluku oli 244 315 asukasta (ennakkotieto).
 - **Asukasluku** kasvoi 3 306 asukkaalla eli noin 1,4 % (ennakkotieto).
- Kaupungin strategian mukainen tavoiteltu kasvu on noin 3000 asukasta vuodessa.
- Tampereen kaupungin väestösuunnite laaditaan vuoden 2022 aikana.

KAUPUNGIN VÄESTÖNKEHITYS

● Toteutunut ● Suunnite



VÄESTÖ 2030

278 462

Väkiluku

14 %

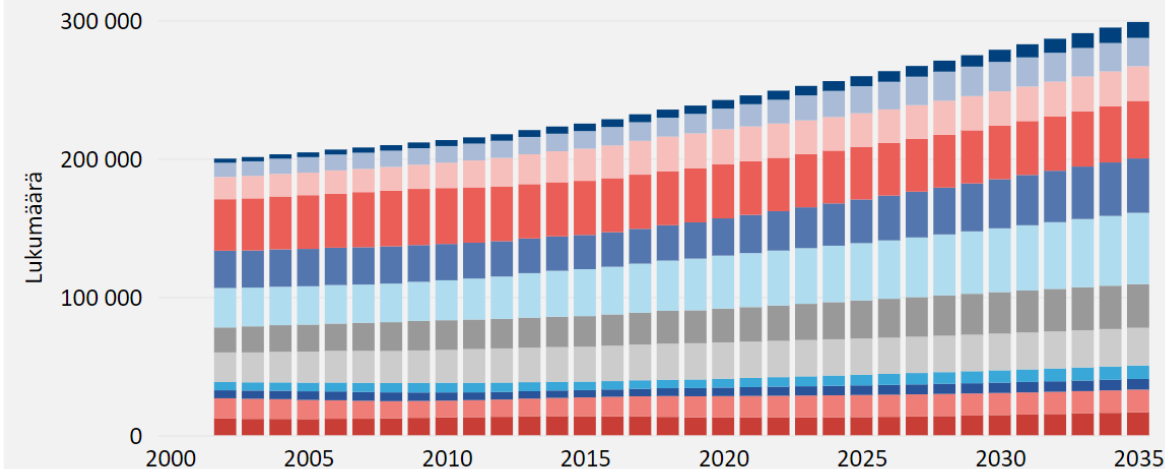
0-15 -vuotiaita

20 %

Yli 65 -vuotiaita

VÄESTÖNKEHITYS IKÄRYHMITTÄIN

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

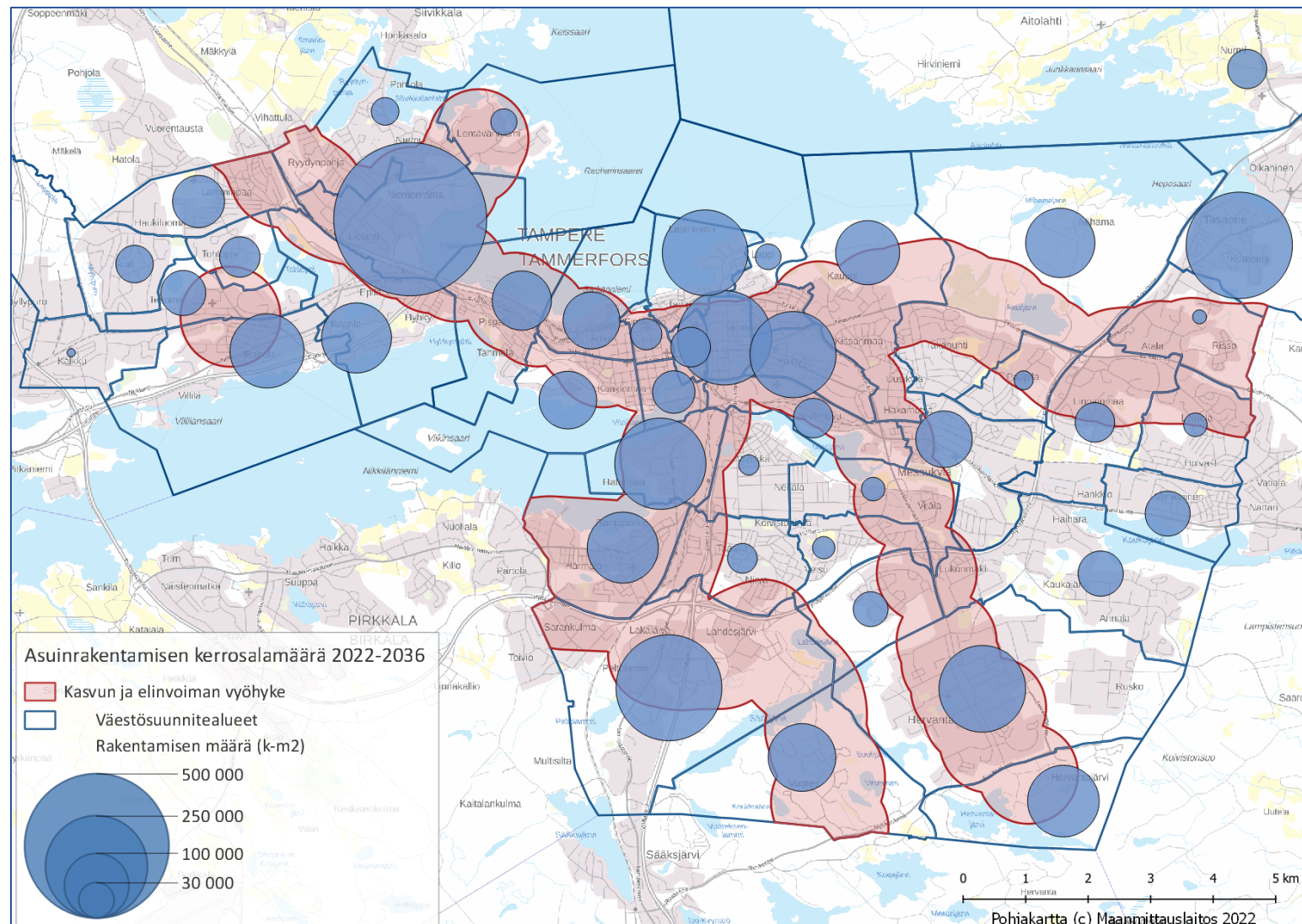


Tulevan maankäytön toteuttaminen

- 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 (2022–2036).
- Maankäytön toteutusohjelmassa huomioidaan kaikki rakentaminen.
 - On huomioitava, että erityisesti yksityiselle maalle sijoittuvan rakentamisen osalta on kyseessä arvio.
 - Työpaikkarakentamisen ajoittaminen on myös asuinrakentamista haasteellisempaa kysynnän eri luonteen vuoksi.
- Maankäytön toteutussuunnitelman tietoja käytetään mm. **väestösuunnitteen** pohjana arvioidessa tulevien alueiden asukasmääriä.
- Maankäytön toteutuksen ohjelmoinnin lähtökohdaksi on asetettu asunnonrakentamisen osalta noin 230 000 kem² vuosittain eli noin 3100 uutta asuntoa.
 - Aiemmissa selvityksissä on todettu, että Tampereelle tulisi rakentua keskimäärin 2700 uutta asuntoa vuodessa seuraavan 15 vuoden aikana, mutta vähintään noin 2200 asuntoa.
 - Asumisen hinnannousun hillitsemiseksi tavoitteena on pystyä tarjoamaan tontteja hieman yli kysynnän.
 - Yhteensä asuinrakentaminen tarkoittaa noin 46 000 uutta asuntoa ja 3,5 miljoonaa kem² rakentamista vuosina 2022–2036.
 - 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 **oleva varanto** (mm. rakennusluvut, tontit) sekä **arvio tulevasta varannosta** (mm. valmisteilla olevat asemakaavat, yleiskaavavaranto, arvioitu täydennysrakentaminen).

Tuleva asuinrakentaminen

- **Suurimmat käynnissä olevat asuinrakentamisalueet**, joiden rakentuminen jatkuu tulevina vuosina:
 - Ranta-Tampella
 - Santalahti
 - Kalevan, Kalevanharjun ja Kissanmaan täydennysrakentaminen
 - Hakametsä Sport Campus
 - Kaleva-Hakametsä -paikalliskeskuksen ydinalue
- **Tulevat suurimmat asumisen täydennysrakentamis- ja uudisalueet** (arvio vuodesta, jolloin uusia asukkaita):
 - Ojala (uudet asukkaat v. 2022).
 - Hervannan täydennysrakentaminen (v. 2022-2023)
 - Västringmäki (v. 2024-2025)
 - Hiedanranta ja Lielahden täydennysrakentaminen (v. 2024-2025)
 - Särkänniemi-Mustalahti-Onkiniemi (v. 2024-2025)
 - Asemakeskus (v. 2025-2026)
 - Peltolampi (v. 2025-2026)
 - Viinikanlahti (v. 2026-2027)
 - Ruotulan alue (v. 2028-2029).



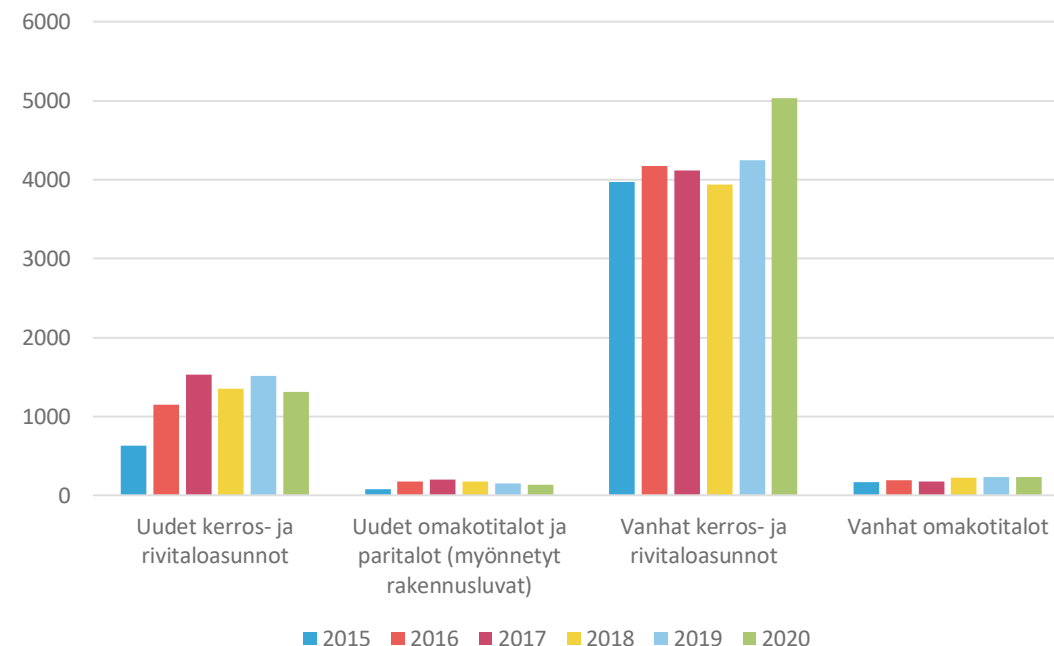
Kaupungin asuintonttitarjonta



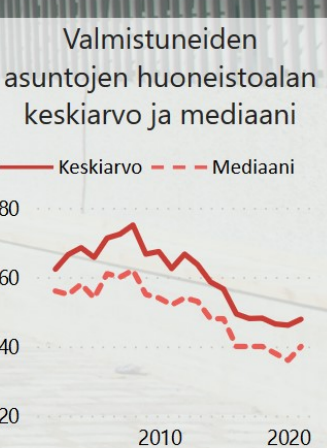
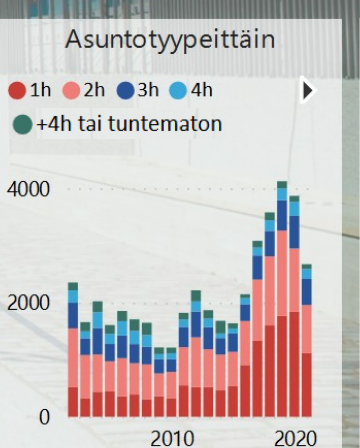
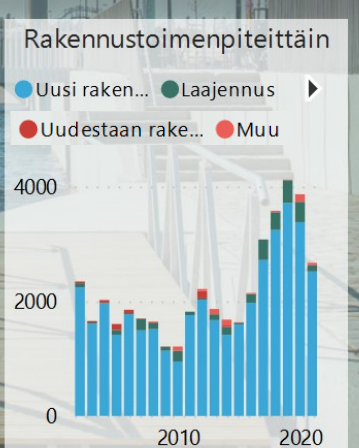
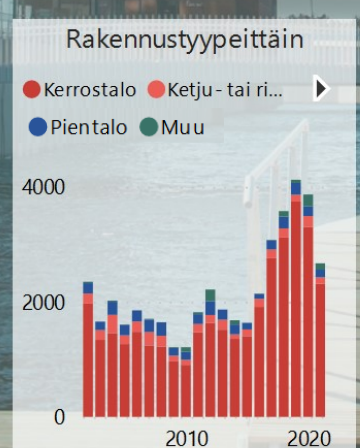
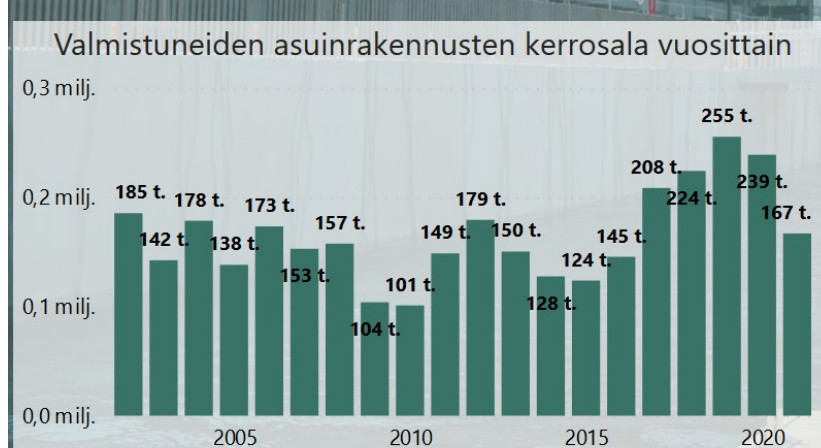
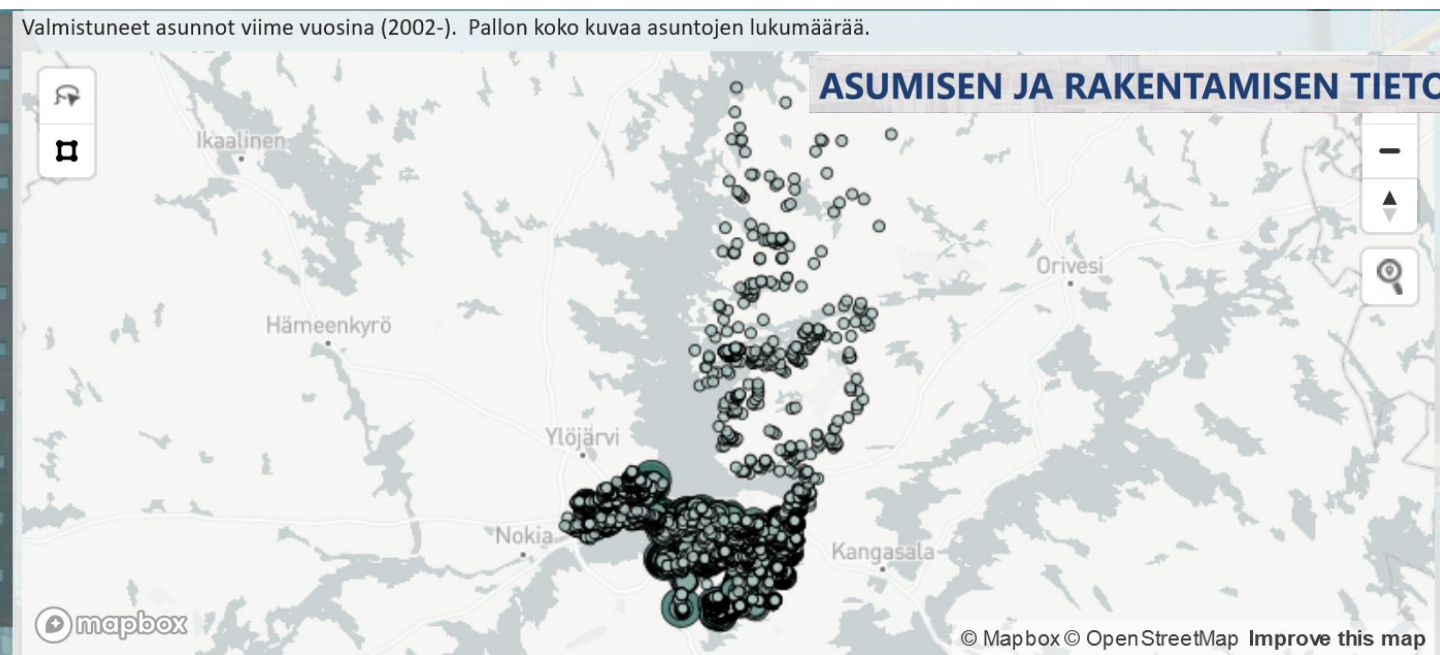
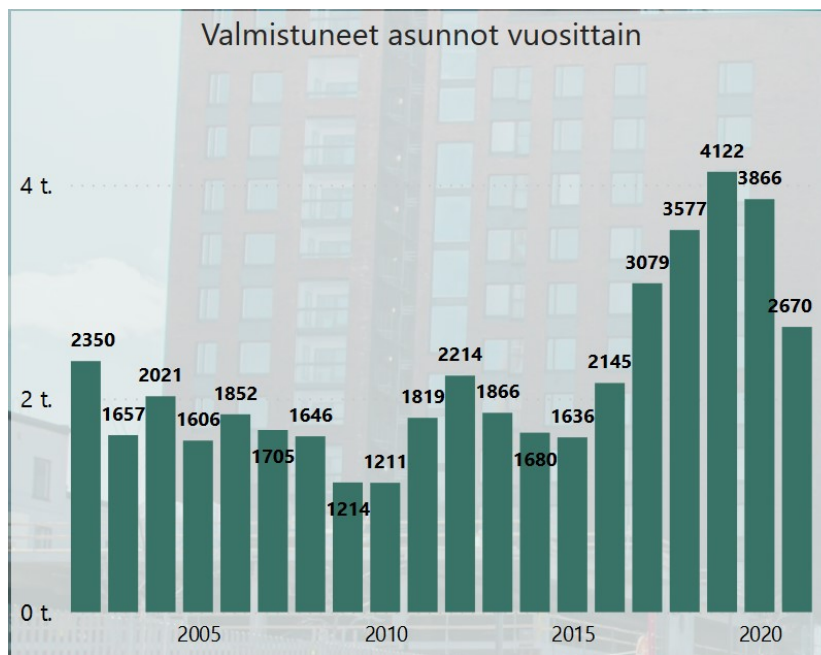
Asuntojen kysyntä ja kaupungin tonttihakuhjelmointi

- Tampereella suuri osa (lähes 75 %) asuntokaupoista kohdistuu olemassa oleviin yhtiömuotoisiin kerros- ja rivitaloasuntoihin.
 - Uudisrakentamista kohdistuu kaupungin niin vuokratonteille kuin yksityisomisteisille tonteille.
 - Periaatteita kaupungin tonttihakulle määritellään asunto- ja maapolitiikan linjauksissa (uudet linjaukset valmistella).
- Kaupungin **yhtiömuotoisten** tonttien **tonttihakuhjelmointi** tehdään viisivuotiskaudeksi, mutta sitä tarkistetaan vuosittain.
 - Ohjelmointi perustuu mm. asemakaavoitusohjelmaan.
 - Siinä esitetään kunakin vuonna yleiseen tonttihakuihin ja erilaisiin kilpailuihin haettavaksi tuleva **rakennusoikeuden määrä** sekä **kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon** haettavaksi laitettavan rakennusoikeuden osuus.
 - Haku pääsääntöisesti kaksi kertaa vuodessa.
 - Yhtiömuotoista rakentamista tulee tarjolle noin 100 000 k-m² vuodessa.
 - Yhtiömuotoisia tontteja on haettavissa myös esimerkiksi **ryhmä- tai osuuskuntarakennuttamiseen**.
- Kaupungin **omakotitalotonttien** haku pääsääntöisesti kerran vuodessa syksyisin.

Asuntokauppojen lukumäärä Tampereella



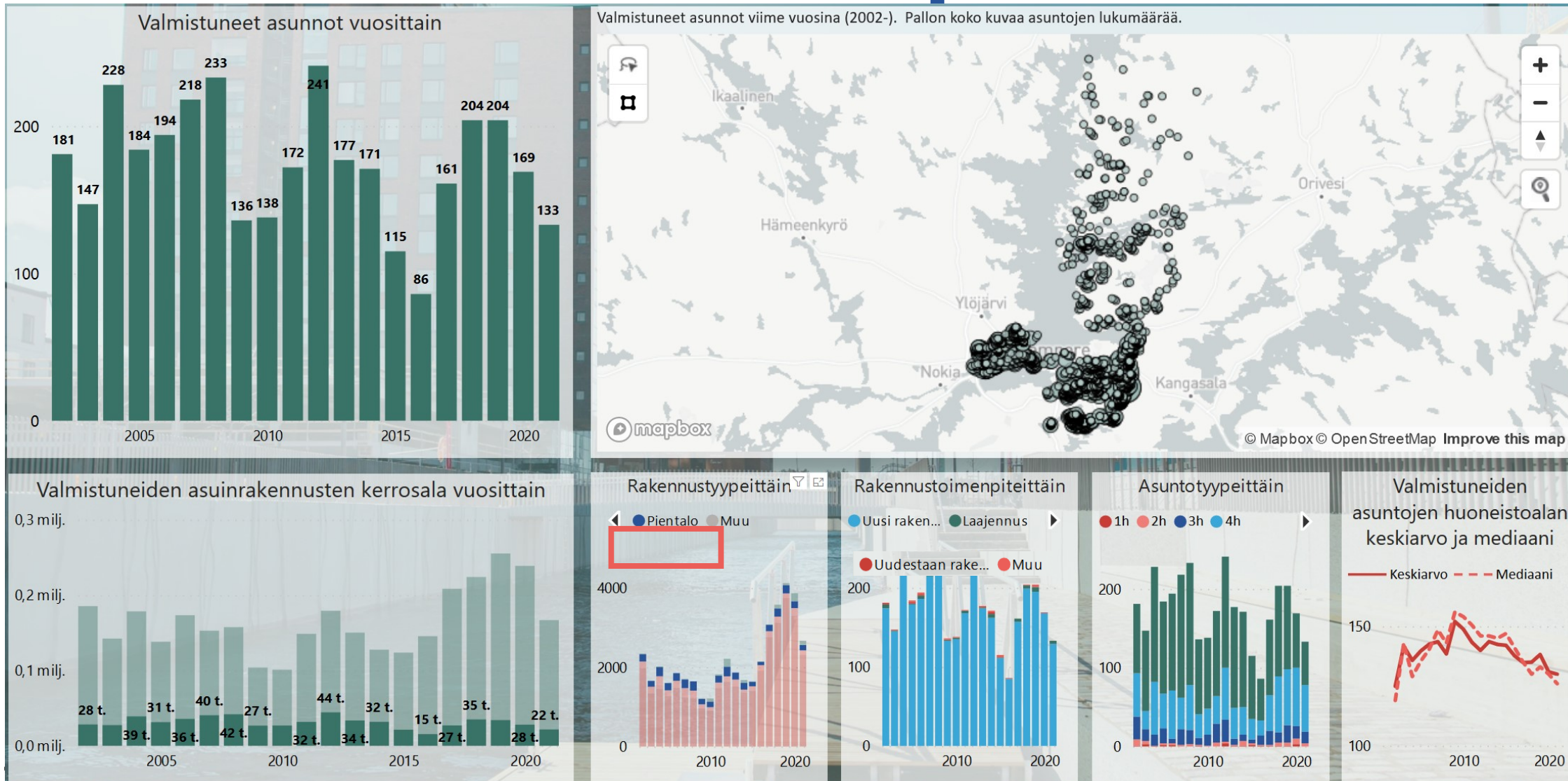
Toteutunut asuinrakentaminen vuosittain



Lähde: Facta-kuntarekisteri, rakennusvalvontaosa, Asumisen ja rakentamisen tietokkuna © Tampereen kaupunki, 11.1.2022.


<https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiyTFhNTA4MmUtYTYxYy00Y2E3LWFiYjQyYTBhZmMzMDQzZGFhIiwidCI6ImRkZTVkYzE5LWJkM2MtNGMwNi04NWJlTm0MzYxZWZlOWFkNCIsImMiOiJh9&pageName=ReportSection9763a1c57ac1b966a490>

Valmistuneet pientalot




Pientalojen tonttitarjonta

- Kaupunki on myös pyrkinyt kartoittamaan mm. **asumisen erilaisia ideoita ja innovaatioita** aina pientaloasumisesta kerrostaloasumiseen asti. Näin voitaisiin tarjota myös uusia asumisvaihtoehtoja Tampereella.
- Tarkasteluja erityisesti **täydennysrakentamisen** kohdentamisesta kaupungin maille osin tehty ja on tunnistettu tarve jatkaa.
 - Tämä tarjoaa mahdollisuuden hyödyntää vähän käytettyjä alueita, joskin huomioidaan myös viheralueet ja luonnontilaiset alueet sekä muut kaavoituksen reunaehdot.
 - Luonnollisesti myös **yksityisomisteisten** tonttien jakamisella kaupunki täydennysrakentuu.
 - Täydennysrakentamiskohteet voivat toimia myös **segregaation** ennaltaehkäisyssä.
 - **Minitalot** täydennysrakentamisen muotona on myös mahdollista.
- Tampereella on myös lukuisia **yksityisten omistamia** tontteja.
 - Näiden luovutusajankohtaan on haastava vaikuttaa infrastruktuurin valmistuttua alueelle.
 - Korotetun kiinteistöveron piiriin kuuluu kaikkiaan **runas 200** tonttia, joista **osa pientaloja**.
 - On mahdollista antaa rakentamiskehotus rakentamattomille tonteille.

 TAMPERE

ASUMISEN IDEAMYSSY

Esimerkkejä ja ideoita asumisen innovaatioista



Taru Karnaattu
Asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot -yksikön selvitys
31.8.2020




MINITALOT

KASVAVAA KAUPUNKIA TIIVISTÄMÄSSÄ

Raportti pientaloalueiden täydennysrakentamiseen liittyvistä haasteista ja mahdollisuuksista

Saara Repo
Harjoittelija / Kevät 2020

Mittakaavat

PIENI Ratkaisu kohdistuu yksittäiseen asuntoon tai pieneen rakennukseen. Esimerkiksi asunnon tilajako.	
KESKIKOKOINEN Ratkaisu kohdistuu useamman asunnon rakennukseen tai kortteliin laajuuteen. Esimerkiksi korttelin yhteispiha	
SUURI Ratkaisu kohdistuu asuinalueeseen tai koko kaupunkiin. Esimerkiksi toimintojen sijoittelu asuinalueella.	

Pientalojen tonttitarjonta

- **Arvio merkittävimmistä** kaupungin **pientalotonttien** määristä voimassa olevista ja valmisteilla olevista asemakaavoista (arvio vuodesta, jolloin tontit **aikaisintaan** mukana tonttihaussa).
 - Kämenniemi, jäljellä 15 kpl (tontit jatkuvassa haussa)
 - Hervantajärvi, jäljellä 30 kpl
 - Ojala I, jäljellä 60 kpl
 - Holvasti 10 kpl (v. 2022-2023)
 - Ikurin Taimisto* 6 kpl (v. 2023-2024)
 - Haukiluoma* 15 kpl (v. 2023-2024)
 - Västingimäki* 70 kpl (v. 2023-2025)
 - Peltolampi* 0-20 kpl (v. 2025-2026)
 - Ojala II-IV* 250-500 kpl (uudet asukkaat v. 2025-2026)
 - Hallilan / Lahdesjärven täydennysrakentaminen* 100-200 kpl (v. 2026-2028)
 - Nurmi-Sorila* 100 kpl (uudet asukkaat v. 2026-2028)
- 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.



Suosituimpien tonttien sijainti

2021: Linnainmaa, Vuores
 2020: Vuores, Hervantajärvi
 2019: Vuores, Linnainmaa
 2018: Kaukajärvi, Vuores
 2022-2030* arvio

Yritystonttitarjonta



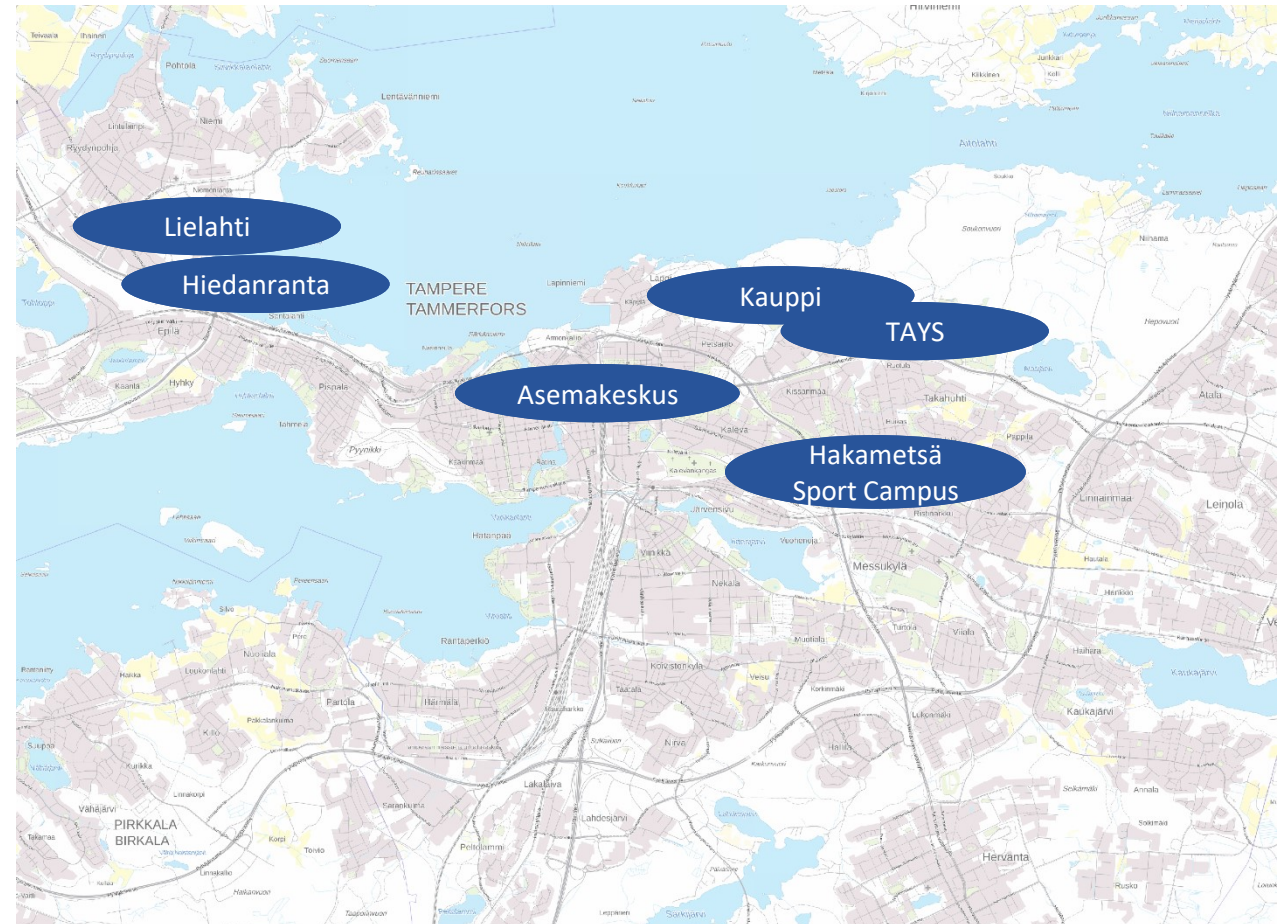
Yritystonttarjonta

- Tampereen kaupungilla on runsaasti yritystonttivaihtoehtoja eri puolilta kasvavaa kaupunkia erityyppisissä ympäristöissä – niin **erillisillä yritysalueilla** kuin tiiviimmin **kaupunkirakenteen joukossa**.
- Voimassa olevien asemakaavojen mukainen työpaikka- ja toimitila-alueiden tonttivaranto riittää **laskennallisesti** 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.
- Kaupungin omistamien alueiden lisäksi yksityisillä on jo kaavoitettuja, mutta vielä rakentumattomia työpaikka- ja toimitila-alueita omistuksessaan.
- **Asemakaavoitusohjelman (2022-2026)** tavoitteena on kaavoittaa runsas 600 000 kem² työpaikka- ja toimitilarakentamista 5 vuoden aikana. Näistä osa sijoittuu kaupungin maalle, osa taas yksityiselle maalle.

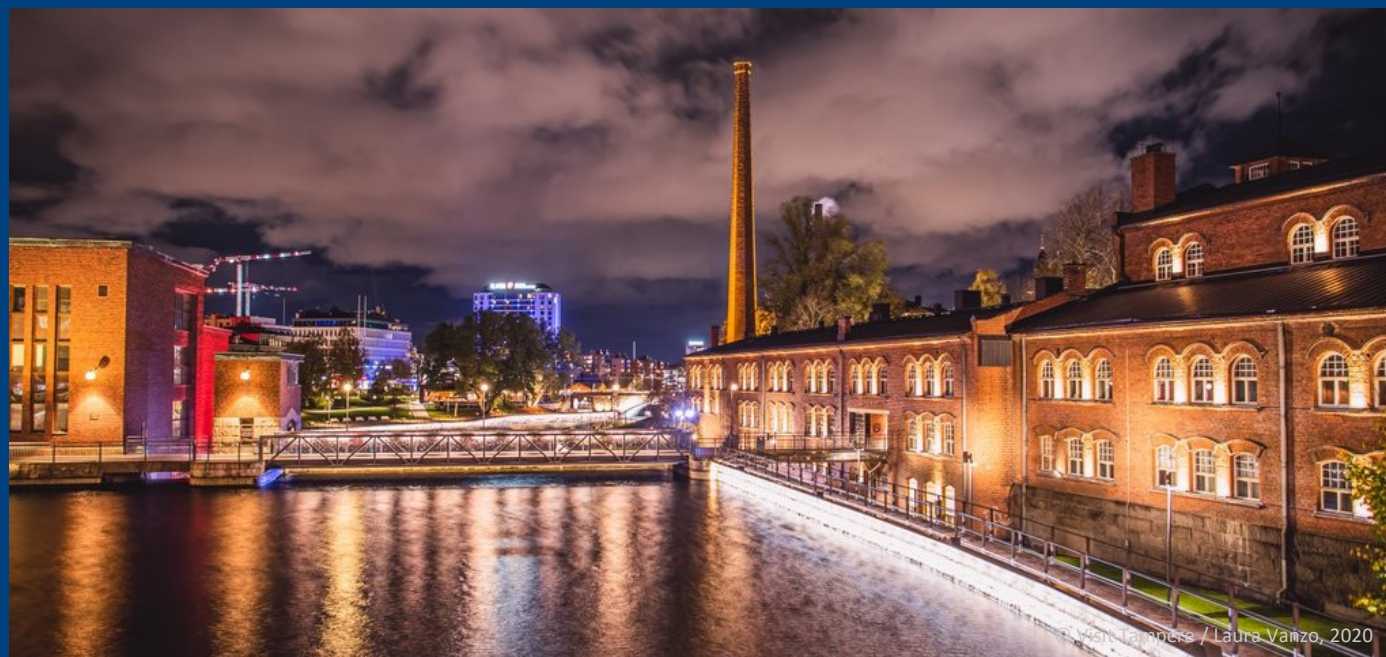


Sekoittuneet alueet ja uudet toimijat

- On nähtävissä, että ns. **sekoittuneiden toimintojen** alueet ovat jatkossa entistä merkittävämmässä roolissa yritystoiminnan kohdealueina.
 - Lisäksi viimeiset vuodet ovat tuoneet entistä näkyvämmäksi työnteen 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

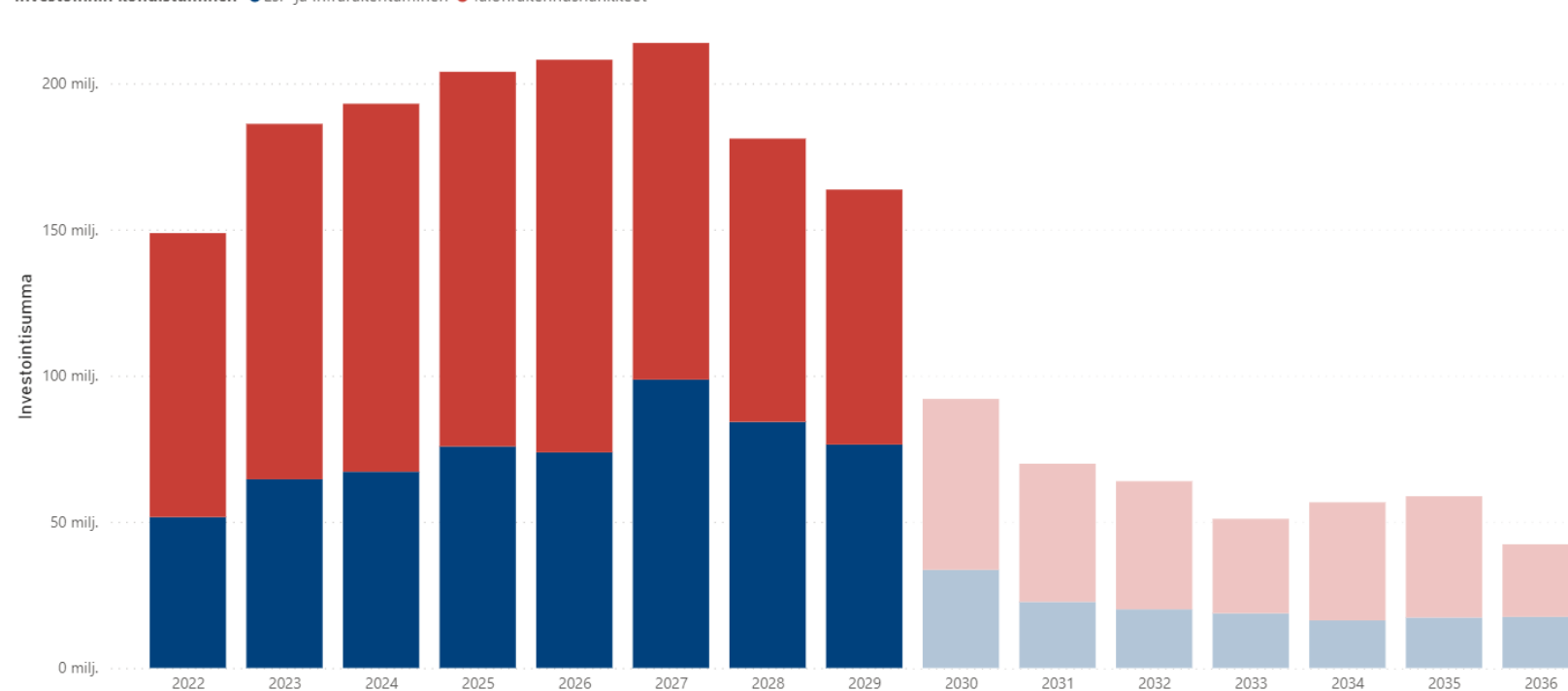
Perus-
investoinnit

* 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 täydennyskohteiden** sekä **talonrakennushankkeiden** ajoituksen ennakkointiin.
- Investointitarpeet lähivuosille ovat **jossain määrin korkeammat** kuin talousarviossa esitetyt.
- On kuitenkin todennäköistä, että **toteutusaikatauluihin** tulee vielä muutoksia esim. asemakaavojen laatimisen aikana tai muiden selvitysten myötä.
 - **Pidemmälle aikavälille** sijoittuvien kohteiden investointikustannuksia **ei** vielä **pystytä** riittävällä tarkkuudella arvioimaan. Nämä selviävät vasta myöhemmin suunnittelun edetessä – niin esirakentamis- ja infrahankkeiden osalta kuin talonrakennushankkeiden.
- Mikäli kaikki suunnitellut hankkeet halutaan toteuttaa nyt **esitetystä aikataulusta**, se edellyttää hyväksyttävän **investointitason nostoa**.
- Mikäli investointitason nostaminen ei ole mahdollista, voidaan joutua pohtimaan, tulisiko esimerkiksi **joidenkin kohteiden toteutusta** siirtää myöhemmäksi vuosittaisen investointipaineen helpottamiseksi.

Investoinnin kohdistuminen ● Esi- ja infrarakentaminen ● Talonrakennushankkeet



Yhdyskuntarakentamisen investoinnit



© Visit Tampere / Mirella Mellonmaa, 2018

Yhdyskuntarakentamisen suunnittelu

- Kaupungin kasvu edellyttää riittävää ja oikea-aikaista panostusta **maan hankintaan, kaavoitukseen**, tarvittaessa maan **rakentamiskelpoiseksi saattamiseen** ja lopulta **infrastruktuurin toteuttamiseen**, jotta uusille ja nykyisille asukkaille sekä yrityksille voidaan tarjota houkuttelevia uusia asumisvaihtoehtoja sekä työpaikka-alueita.
- Uusien asunto- ja työpaikka-alueiden edellytyksenä onkin kaavoituksen eteneminen sekä tonttien luovuttaminen vallitsevan asunto- ja maapolitiikan puitteissa.
 - Tätä ohjelmoidaan vuosittain mm. **asemakaavoitusohjelmassa** sekä **tonttihakuehjelmoinnissa**.
- On pidettävä mielessä, että suunnitteluun liittyy **aina epävarmuustekijöitä**, joita toki pyritään ennakoimaan mahdollisimman hyvin. Nämä voivat liittyä esimerkiksi tavoitteenasetteluun, asemakaavoituksen sujuvuuteen, erinäisiin sopimuksiin tai päätöksentekoprosesseihin.
- **Pidemmälle aikavälille** sijoittuvien kohteiden investointikustannuksia **ei** kaikilta osin **pystytä** riittävällä tarkkuudella arvioimaan.
 - Osa kustannuksiin vaikuttavista tekijöistä hahmottuu vasta myöhemmin suunnittelun edetessä.
- PALM-työssä on tulevien vuosien osalta ajoitettu ja **yhteensovitettu** kaupungin eri toimialojen **yhdyskuntatekniikan ja muun rakentamisen** ajankohtaa.
 - Tällä pyritään mahdollistamaan **taloudellisesti** ja **yhdyskuntarakenteellisesti** toimiva ja tasapainoisesti kasvava kaupunki, jolloin voidaan vähentää myös nykyisiä kaupunkilaisia haittaavia toimia.
- Investointitarpeet tuleville vuosille ovat **korkeammat kuin talousarviossa esitetyt**.
 - On mahdollista, että **toteutusaikatauluihin** tulee vielä muutoksia.
 - Vuotuisten talousarvioprosessien myötä **kohteiden ajoitusta ja investointitasoa** tarkastellaan kriittisesti. Suunnittelun edetessä lisääntyy myös tieto hankkeisiin vaikuttavista tekijöistä.
 - Tällöin kustannus- ja tuottovaikutusten lisäksi tulee tarkasteltavaksi kohteiden vaikutukset mm. **tasapainoiseen väestökehitykseen** ja **kohtuuhintaisen asuntotuotantoon**

Infra- ja esirakentaminen: Tulevat investointitarpeet

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

100 milj. 1 - käynnissä olevat hankkeet ja toistuvat investoinnit

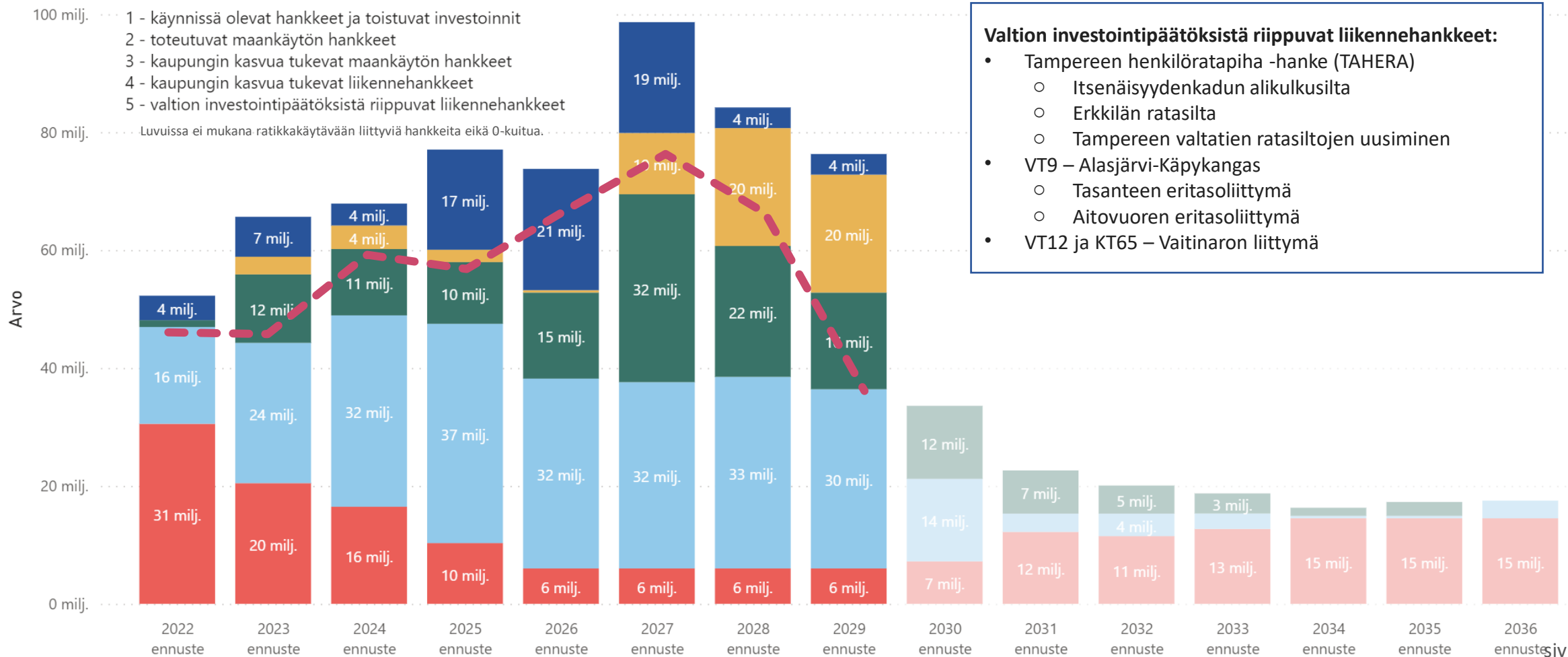
2 - toteutuvat maankäytön hankkeet

3 - kaupungin kasvua tukevat maankäytön hankkeet

4 - kaupungin kasvua tukevat liikennehankkeet

5 - valtion investointipäätöksistä riippuvat liikennehankkeet

80 milj. - 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



Valtion investointipäätöksistä riippuvat liikennehankkeet

Hanke	Liittyvät hankkeet	Vuodet	Kokonais-kustannusarvio	Tampereen osuus (alustava)
Tampereen henkilöratapiha –hanke (TAHERA) <ul style="list-style-type: none"> Itsenäisyydenkadun alikulkusilta (radan alitus) Erkkilän ratasilta Tampereen valtatie ratasiltojen uusiminen 	Pohjoiskansi P-Hämpin laajennus Ratapihankatu Asemakeskus	(2022) 2023-2026	Noin 150 milj. €	37,6 milj. €
VT9 – Alasjärvi-Käpykangas <ul style="list-style-type: none"> Tasanteen eritasoliittymä Aitovuoren eritasoliittymä 	Ojala-Lamminrahka Nurmi-Sorila Taraste	2027-2029	Noin 80 milj. €	9,7 milj. €
VT12 ja KT65 – Vaitinaron liittymä	Hiedanranta	2025-2027	Noin 70 milj. €	35,4 milj. €
	yhteensä			82,7 milj. €

- Hankkeiden toteutuminen ja aikataulu riippuu valtion investointipäätöksistä.
- Kaupunki haluaa edunvalvonnassaan edistää valtion liikennehankkeiden toteutumista ja varautuu hankkeista kaupungille syntyviin investointeihin.

Maankäyttöön liittyvät tuotot

- Kaupunki saa rakentamisesta suoraan ja välillisesti tuottoa. Kaupungille tulee suoraan tuottoa esimerkiksi myyntituloina, vuokratuloina tai sopimusten kautta. Välillisesti kaupunki saa tuottoa esimerkiksi verotuloina.
- **Suorat tuotot** voidaan melko hyvin arvioida kaavoituksen edettyä riittävän pitkälle.
- **Välilliset tuotot** nähdään todellisuudessa vasta hankkeen valmistuttua, ja ne ovat luonteeltaan suoria tuottoja spekulatiivisempia.
- Suoraa vertailua kohteiden kustannusten ja tuottojen välillä ei ole aina yksiselitteistä tehdä, sillä esimerkiksi tuotot yleensä sijoittuvat pidemmälle aikavälille kuin investointikustannukset. Investointikustannukset puolestaan jakautuvat useille toimialoille.
 - Tuottojen ja kustannusten seurannan merkitys on selkeästi tunnistettu ja tavoitteena on mahdollistaa seuranta nykyistä paremmin.

• Välillinen tuotto kaupungille

- Työllisyysvaikutukset
 - Työpaikat rakentamisen aikana ja hankkeen mahdollistamina.
 - Uusien alueelle sijoittuvien palveluiden ja yritysten tuotot, esim. matkailu- ja majoitustuotot hankkeen valmistuttua
- Verotulot
 - Kunnallisverot, kiinteistöverot ja osa yhteisöverotuloista
- Muut
 - Esim. maa-alueiden arvonlisäys

• Suora tuotto kaupungille

- Täydennysrakentaminen, yksityinen maanomistus tai kaupungin maanomistus
 - Kohteet sijoittuvat yleisesti olemassa olevan infrastruktuurin ja palveluiden pariin.
 - Kustannuksia nostavat esimerkiksi pilaantuneiden maiden kunnostus, merkittävät johtosiirrot tai purkukulut.
 - Kun kohteet sijoittuvat yksityisten omistamille alueille, tuovat **kertaluonteisia merkittäviä tuloja** kaupungille esim. maankäyttösopimusten myötä.
 - Esimerkkeinä: Kalevan ja Hervannan täydennysrakentaminen.
- Uudet alueet, kaupungin maanomistus
 - Laajat uudisrakentamiskohteet vaativat uutta infrastruktuuria ja toisinaan uusia palveluyksiköitä.
 - Toisaalta monipuolistavat kaupungin asuntotarjontaa, lisäävät kaupungin pito- ja vetovoimaa sekä luovat mahdollisuuksia lisätä kaupungin omaa maanomistusta.
 - Kaupungin omistamilla alueilla toteutumisajankohtaan voidaan suoraan vaikuttaa tontinluovutuksilla.
 - Vuokratonteille sijoittuvien kohteet tuovat **pitkällä aikavälillä tasaista ja ennakoitavaa tuottoa** kaupungille vuokratuloina, mutta tulot tulevat viiveellä. **Kertaluonteisia tuottoja** on mahdollista saada esimerkiksi tonttien myynnillä.
 - Esimerkkeinä: Ojala, Vuores, Västingimäki.

Epävarmuustekijät

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



Kustannusriskit ja epävarmuustekijät

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



Aikatauluriskit ja epävarmuustekijät

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



Toimintaympäristöön liittyvät riskit ja epävarmuustekijät

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

Talonrakennusinvestoinnit



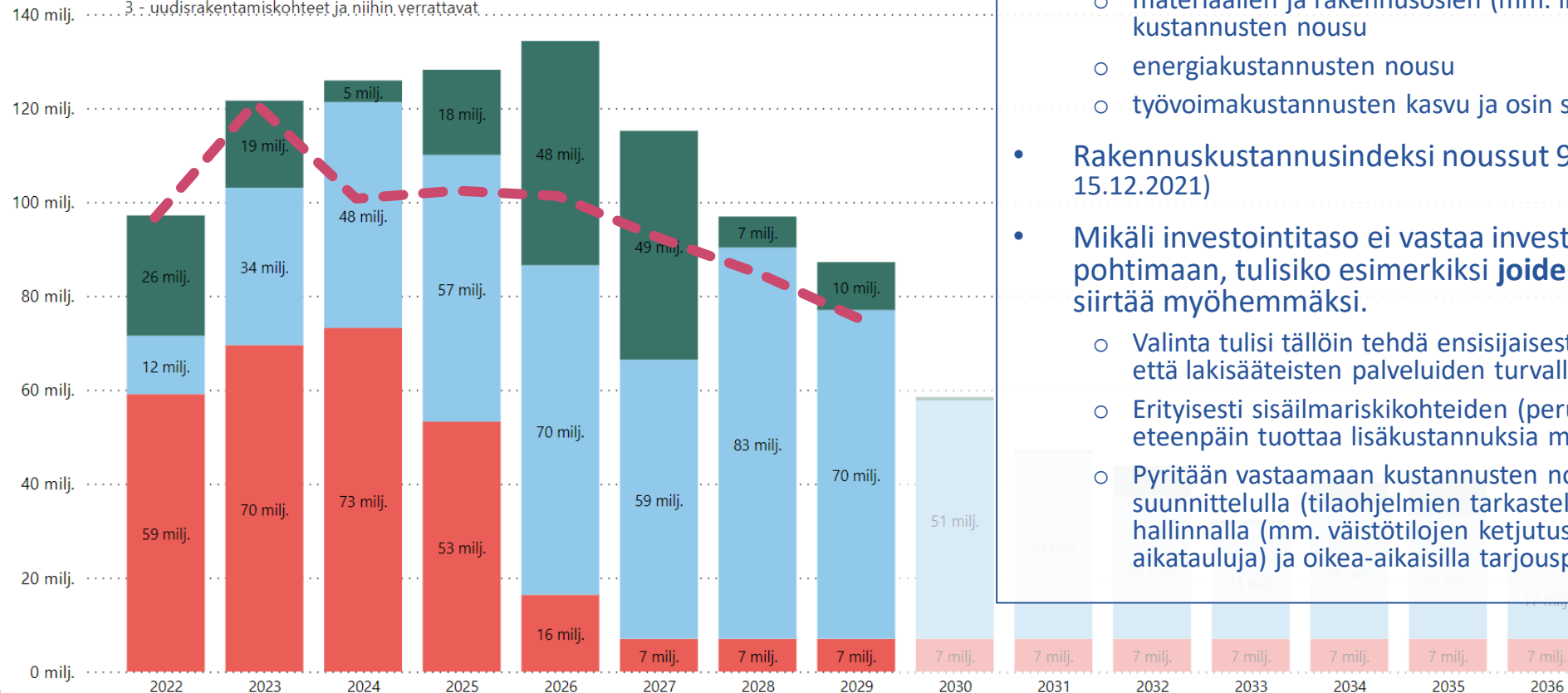
Talonrakennusinvestointien suunnittelu

- Suuri osa kaikista PALM-investoinneista kohdistuu **talonrakennusinvestointeihin**: uudis- ja lisärakentamiseen sekä korjaushankkeisiin.
- **Palveluverkkoa** suunniteltaessa ja arvioitaessa on huomioitava valitun **palvelumallin** tuomat erilaiset mahdollisuudet talonrakennushankkeiden toteuttamismuodoille.
- Kuten yhdyskuntarakentamisen myös talonrakennushankkeiden suunnitteluun liittyy **aina epävarmuustekijöitä**, joita toki pyritään ennakoimaan mahdollisimman hyvin.
 - Nämä voivat liittyä esimerkiksi tavoitteenasetteluun, tarvittavan asemakaavoituksen sujuvuuteen, sopimukseen, päätöksentekoprosesseihin, lupakäsittelyyn tai kustannusarvion muutoksiin.
- Talonrakennushankkeissa erityisesti vuosina 2023–2025 painottuu **perusparantaminen**.
 - Talonrakennushankelista päivitetään tarvittavilta osin talousarvioprosessin aikana, kun suunnitelmat etenevät.
- **Sosiaali- ja terveydenhuoltokiinteistöjen** suunnittelu ja aikataulut on osittain vielä kesken johtuen 1.1.2023 aloittavasta hyvinvointialueesta
 - Luvut eivät ole mukana esitetyissä investoinneissa.
 - Tilojen hallinnan siirto hyvinvointialueelle tehdään vuoden 2022 aikana (vuokraus, myynti ei tällä tietoa ole mahdollista).
 - Esimerkiksi **Koukkuniemen** alueen jatkokehittäminen (sis. rakennusten perusparannus) tarkoittaa lähitulevaisuudessa. Koukkuniemen investoinnit olisivat kokonaisuudessaan noin 50 milj. euroa vuosina 2023–2029.
 - Hyvinvointialueen organisoiduttua päätöksentekokykyiseksi, tulee selvittää yhteistyössä kaupungin kanssa, kuinka erityisryhmien asumispalveluiden kehittämistä Koukkuniemen alueella jatketaan.

Talonrakennushankkeet: Tulevat investointitarpeet

Talonrakennusinvestoinnit 2022-2036

PALM-koritus ● 1 ● 2 ● 3 ■■■■■ Talousarvion investointitaso
 1 - sisäilmakohteet (uudis- ja korjausrakentaminen)
 2 - muut korjausrakentamisen kohteet
 3 - uudisrakentamiskohteet ja niihin verrattavat



- Talonrakennushankkeisiin kohdistuu suurta **kustannusten nousupainetta**, syinä mm. talouden suhdannetilanteesta johtuvat:
 - materiaalien ja rakennusosien (mm. ikkunat, teräs, puu, talotekniikka) kustannusten nousu
 - energiakustannusten nousu
 - työvoimakustannusten kasvu ja osin saatavuusongelmat
- Rakennuskustannusindeksi noussut 9,6 % vuodessa (Tilastokeskus 15.12.2021)
- Mikäli investointitaso ei vastaa investointitarpeita, joudutaan pohtimaan, tulisiko esimerkiksi **joidenkin kohteiden toteutusta siirtää 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.

Epävarmuustekijät

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



Kustannusriskit ja -epävarmuustekijät

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



Toimintaympäristöön liittyvät riskit ja epävarmuustekijät

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



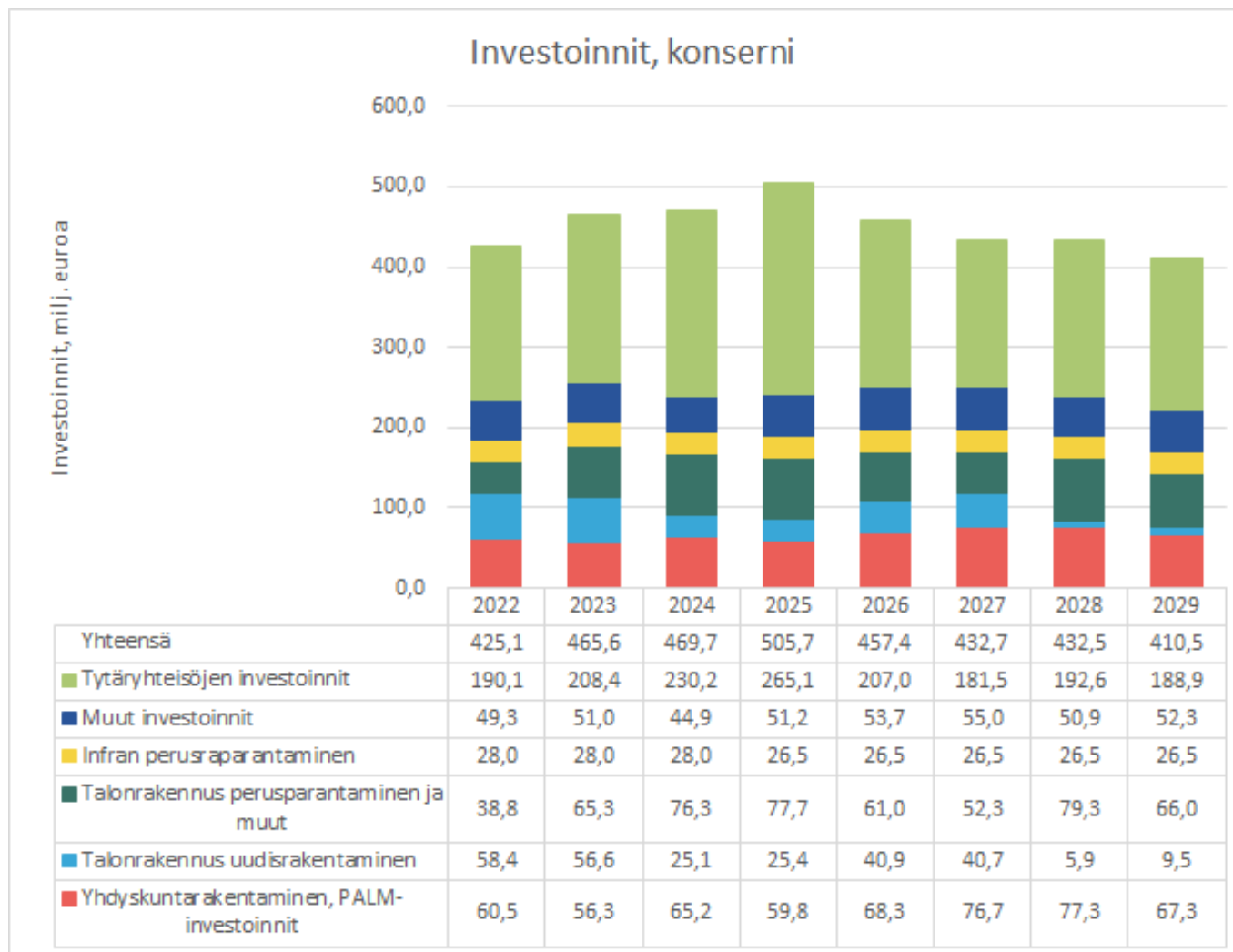
Aikatauluriskit ja epävarmuustekijät

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

Koko konsernin investointitarkastelu

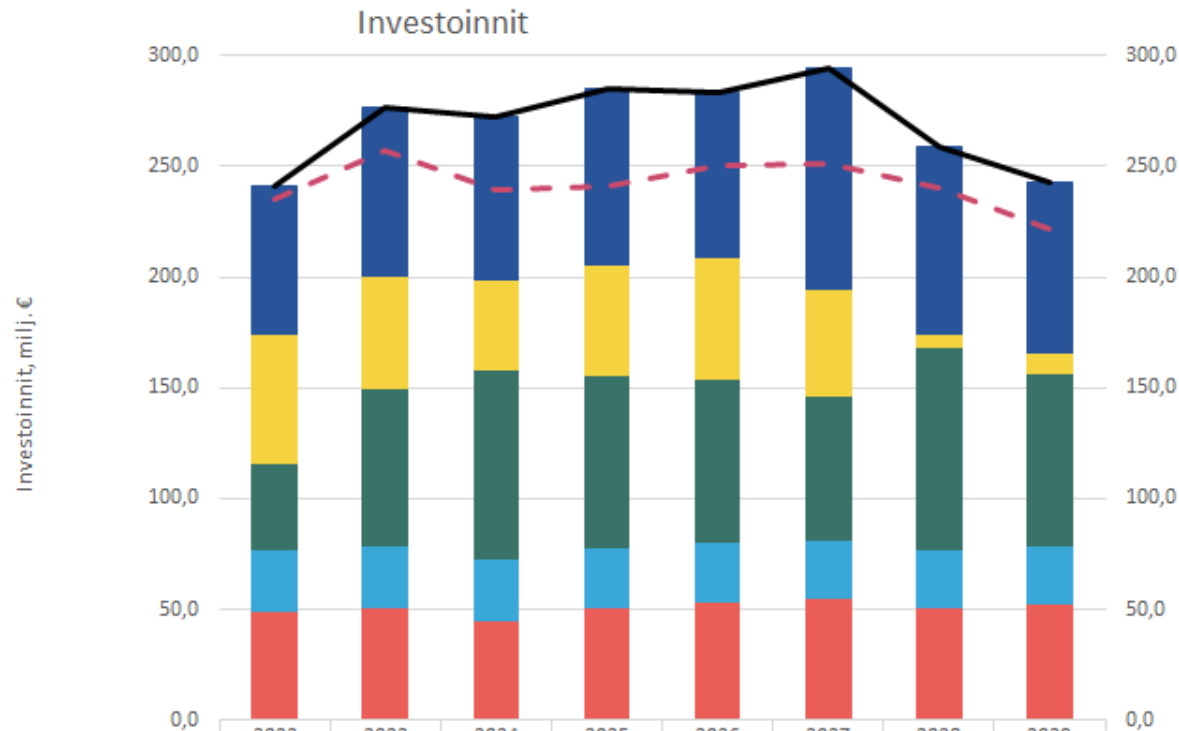


Investointitasot 2022–2029: konsernin yhteisöt mukana



- Tytäryhteisöjen vuotuinen investointitaso on keskimäärin **n. 206 milj. euroa** yhteisöjen ilmoittamien investointisuunnitelmien perusteella.

Investointitarpeet 2022–2029



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 investointeja, 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:

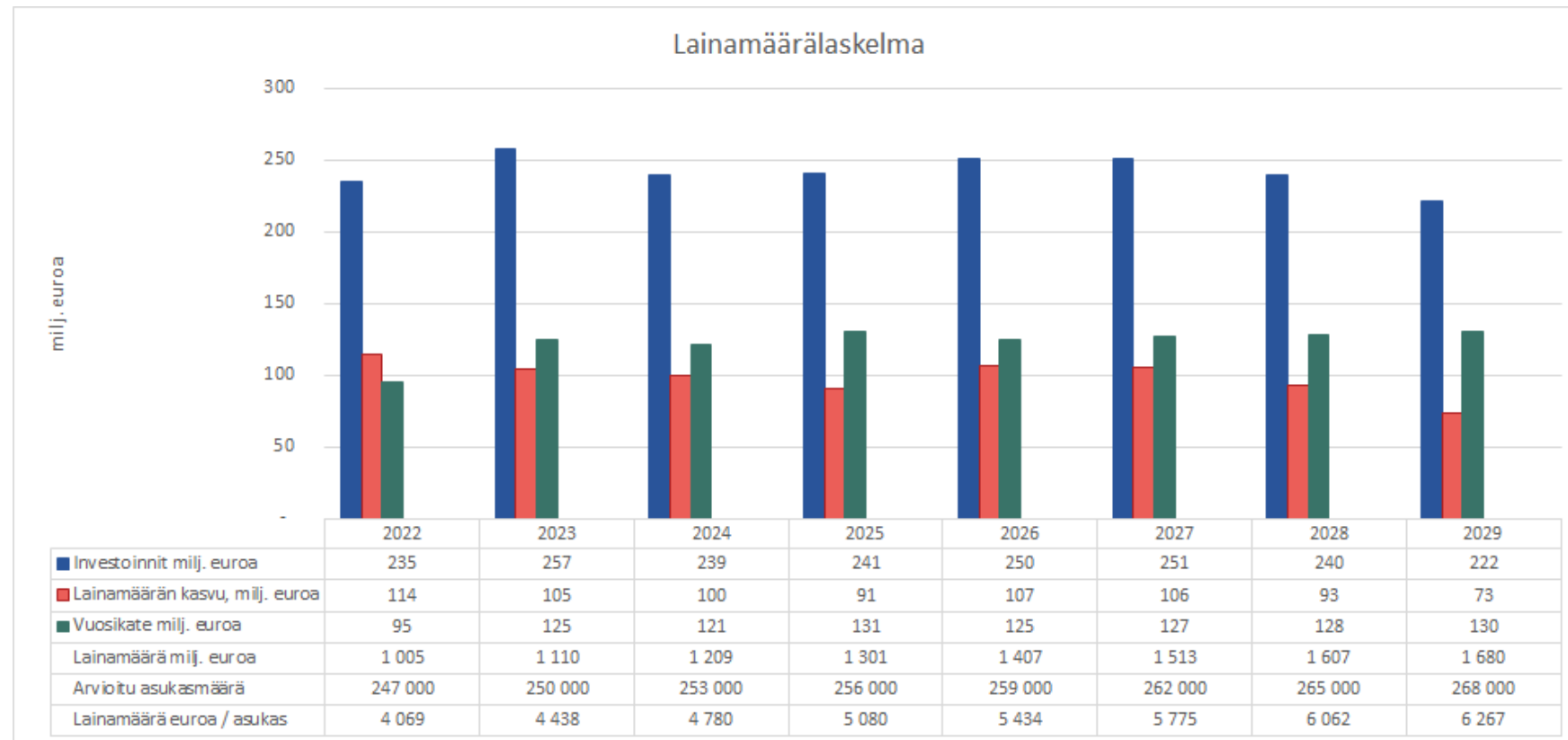
vesijohtoverkosto, ICT-investoinnit, sijoitukset ja osakkeet, Tampereen kaupunkiliikenne -liikelaituksen kalustoinvestoinnit, kehitysohjelmien investointeja, sivistys-, kulttuuri-, liikunta- ja nuorten palvelujen investoinnit sekä ensikertaisen kalustamisen investoinnit

Arvio lainamäärän kehityksestä

Laskennassa on oletuksena:

- Talousarvion mukainen investointisuunnitelma, keskimäärin 239 milj. euroa/vuosi
- Asukasmäärän kasvu 3000 asukasta/vuosi
- Luovutustulot vähintään 18,5 milj. euroa/vuosi
- Vuosikate keskimäärin 123 milj. euroa/vuosi

Pormestariohjelmassa on kirjattu, että velanoton nousuvauhtia on hillittävä. Esitetyllä 240 milj. euron vuotuisella investointitasolla nousuvauhti hidastuu, mutta on todennäköistä, että velan määrä suhteutettuna asukasmäärään jatkaa nousuaan.



Tampereen kaupunki

TAMPERE.
FINLAND

Jukka Männikkö

talousjohtaja, talousyksikkö

Virpi Ekholm

kiinteistöjohtaja, kiinteistöt, tilat ja asuntopoliitikka

Mikko Nurminen

johtaja, kaupunkiympäristön palvelualue

Anna-Maija Väänänen

controller, talousyksikkö

Katariina Pahkasalo

kehittämiskoordinaattori, kiinteistöt, tilat ja asuntopoliitikka

Matias Ansaharju

kehittämispäällikkö, kaupunkiympäristö palvelualue