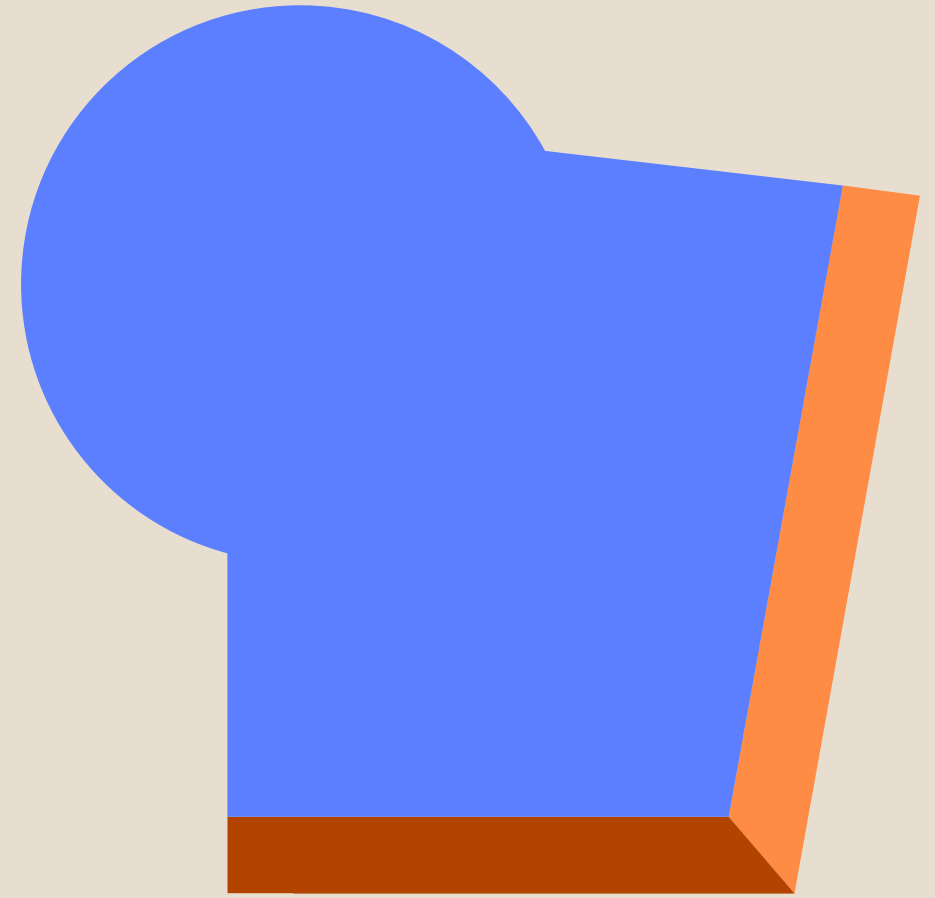




Tampereen kaupunkiraitiotieselvitys 2023

1. vaiheen seurantaraportti 2016-2019 ja 2020-2022
2. vaiheen seurantaraportti 2020-2022

Tiivistelmä
10.3.2023

Työn sisältö lyhyesti

- Yleisesti
 - Laskentaparametrien päivitys
 - Alueiden maanomistussuhteiden päivittäminen
 - Kerrosneliöhintojen päivitys tulevan maankäytön osalta. Toteutuneen maankäytön arvioinnissa on käytetty vuoden 2020 hintatasoja
 - Alueiden toteutusaikataulujen päivitys
 - Lähtöoletusten osittainen päivitys
 - ARA-rakentumisen sijoittuminen, maankäyttösopimuskorvauksen laskenta ja kohdentamattoman toteuman laskenta
- Raitiotien 1. vaiheen osalta
 - Seurantaportti tarkastelualueiden toteutuneesta rakentamisesta
 - Korjattu virheellisiin lähtötietoihin perustuneet vaiheen 1 toteumatiedot vuosilta 2016-2/2020 ja muutettu tarkasteluajanjaksoksi kalenterivuodet 2016-2022
 - Arvio tulevasta rakentamisesta tarkastelualueille, perustuen PALM-suunnitelmaan 2023-2040
- Raitiotien 2. vaiheen osalta
 - Seurantaportti tarkastelualueiden toteutuneesta rakentamisesta 2020 - 2022
 - Arvio tulevasta rakentamisesta tarkastelualueille, perustuen PALM-suunnitelmaan 2023-2040

Lähtöoletukset

- Asuinrakennusoikeuden arvo perustuu tehtyihin arvioihin, kauppahavaintoihin ja aikaisempiin vyöhykeseelvityksiin, viimeisin vuodelta 2021.
- Toimitilarakennusoikeuden arvo perustuu tehtyihin arvioihin, kauppahavaintoihin ja vuonna 2021 tehtyyn yritysalue selvitykseen
- Arvioitu tuleva kohdentamaton rakentaminen sisältyy asuinrakentamisen osalta tarkastelualuilla kohdennettuun maankäyttöarvioon (PALM 2023-2040).
- Toimitilojen osalta arvioitu tuleva kohdentamaton rakentaminen perustuu toimitilojen tontti- ja kaavavarantoon raitiotien varrella (800 m. säteellä), niiltä osin kuin se ei kohdennu tarkastelualueille.
- Toteuman ja maankäyttöarvion osalta ARA-rakentamisen osuus 30 % on kohdistettu sekä yksityisen että kaupungin omistamalle maalle, jotta laskenta on vertailtavissa seudun muihin raitiotieselvityksiin, kun taas vuoden 2020 seurantaraportissa ARA-rakentamisen oletettiin kohdistuvan vain kaupungin maille.
- Toteumalaskenta 2016-2022 ja 2020-2022 perustuu kaupungin rajapinnan aineistoon Rakennukset alueina, poiminta rajapinnasta tehtiin 16.1.2023. Aineiston ajallinen luokittelu perustuu rakennuksen valmistumispäivään. Rakennus on allokoitu tarkastelualueille

rakennuksen keskipisteen mukaan eli tarkastelualuekohtaiset summat muodostuvat rakennuksista, joiden keskipisteet sijaitsevat tarkastelualueilla.

- Kansiareenan rakennusten osalta rajapinnassa oli osin duplikaatteja ja kannen osalta on käytetty korjattuja tietoja, ei rajapinnan tietoja
- Muuhun kohdentamattomaan rakentamiseen 2016-2022 (vaihe 1) ja 2020-2022 (vaihe 2) on laskettu rakennukset, joiden keskipisteet sijaitsevat 800 m bufferin sisällä mutta tarkastelualueiden ulkopuolella.
- Yksityiselle maalle kohdistuvasta maankäytöstä on arvioitu kaupungille tuleva maankäyttösopimuskorvaus, joka on 40 % arvonnoususta.
- Arvioinnissa käytetty maankäyttöaineisto eli toteutuneen ja arvioidun rakennusoikeuden määrä on uutta rakentamista, joten yksityiselle maalle kohdistuva arvonnousu on laskettu ilman lähtötasoa. Laskentaperiaate on vertailukelpoinen seudun muihin raitiotieselvityksiin. Aikaisemmin lähtötaso on määritetty nykyisten kaavojen perusteella lasketun arvon perusteella. Vaiheen 1 osalta 2016-2019 toteumaseurannan maankäyttösopimuskorvaukset on laskettu kuitenkin vanhan periaatteen mukaisesti, jotta seuranta on tämän osalta vertailukelpoinen aikaisemman seurantaraportin kanssa.

Havainnot

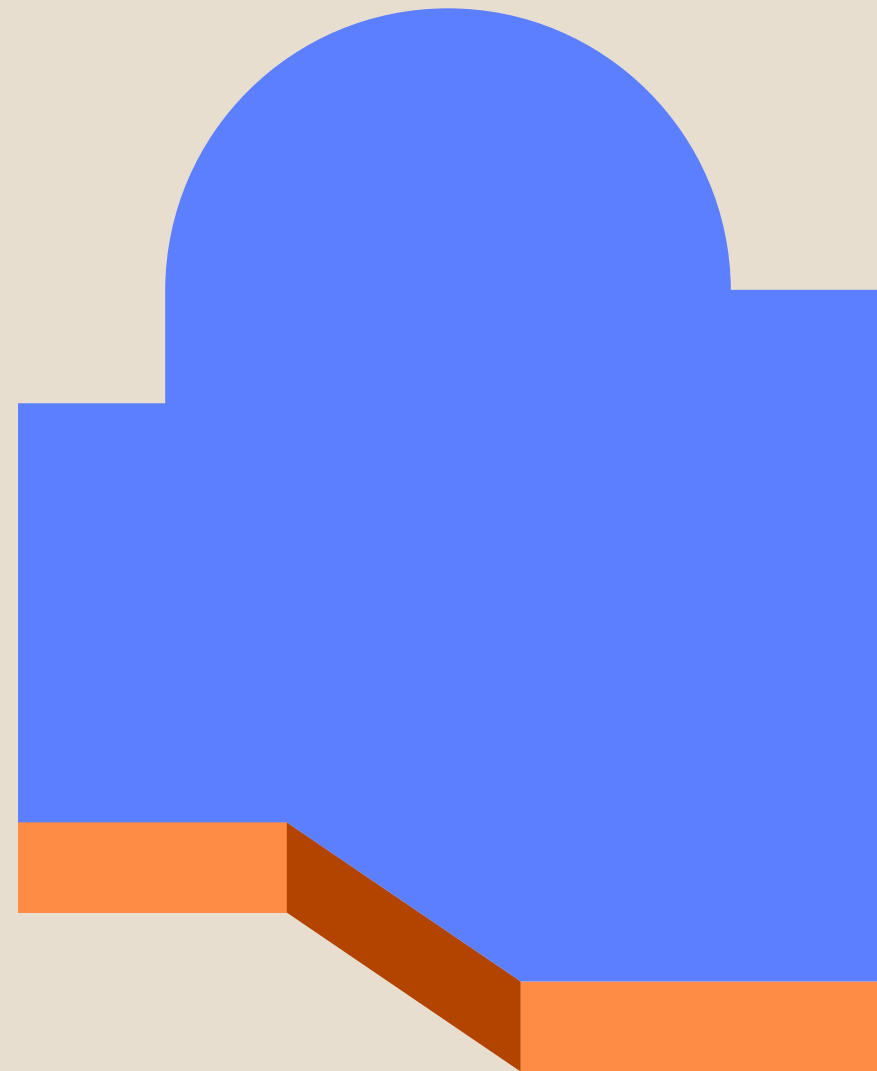
- Kauppa-aineiston laajuus ei ole alueellisesti kattava eikä tonttikauppoja ei ole tehty kaikilta tarkastelualueilta. Hinnoittelu perustuu sekä aikaisempiin tonttintahintavähykeselvityksiin että tuoreisiin kiinteistömuotoisiin tonttikauppoihin.
- Raitiotien vaikutusta hintojen kehittymiseen ei pysty luotettavasti erottelemaan muusta hintakehityksestä.
- Toteuman osalta edellisen seurannan lähtöaineistossa ollut virhe vuosien 2016-2/2020 maankäytön osalta on korjattu.
 - Vuoden 2020 selvityksen toteutunut maankäyttö 2016-2/2020 oli yhteensä 661 200 k-m²
 - Korjattu toteutunut maankäyttö 2016-2019 oli yhteensä 340 300 k-m²
 - Euromääräinen virheen suuruus ajanjaksolle 2016-2/2020 on vuoden 2020 seurannassa 1. vaiheelle n. 75 milj. €.

Yleiset laskentaparametrit

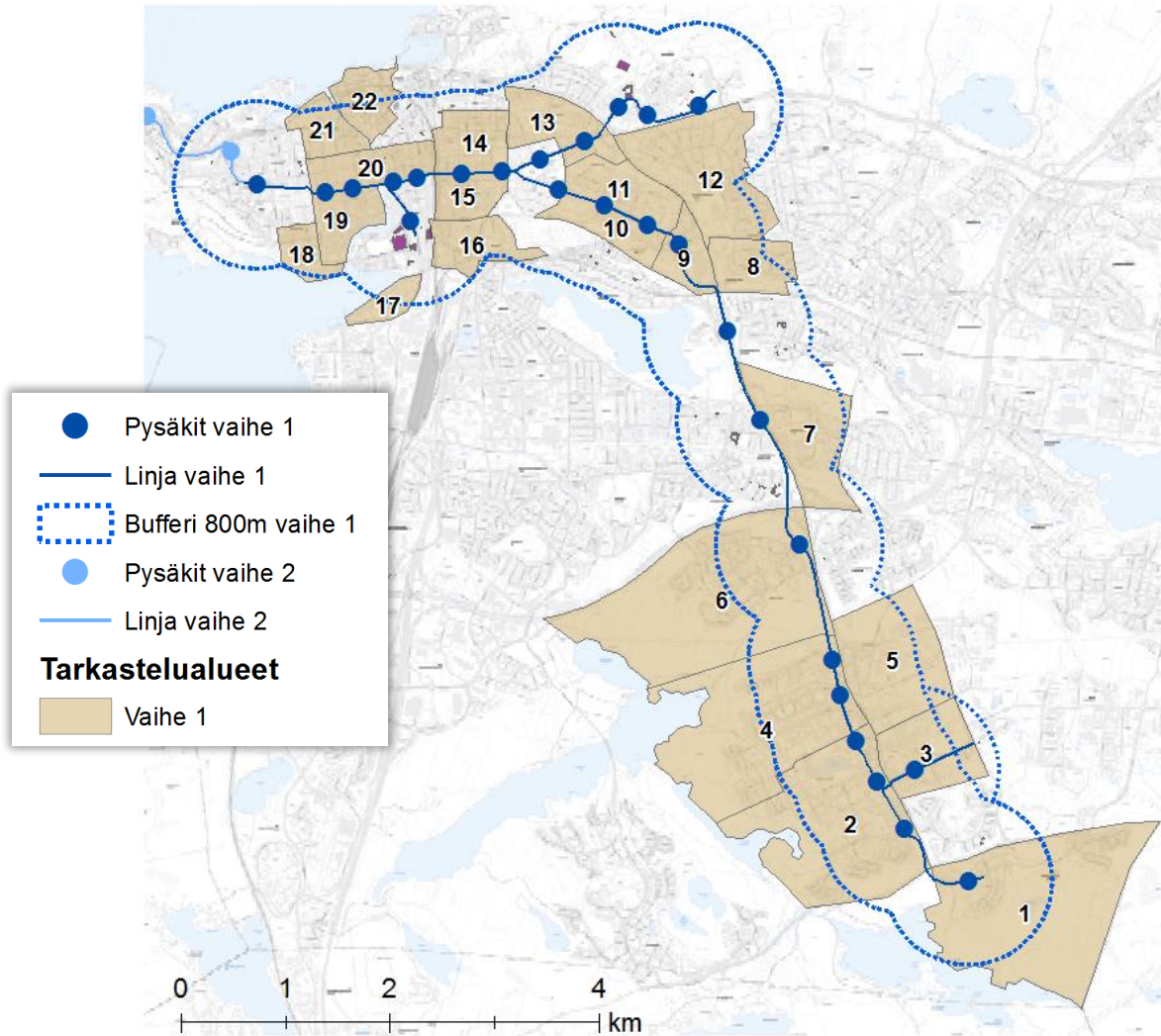
Laskentaparametrit	
Arvovuosi	2023
Laskennan aloitusvuosi	2023
Vaparahoitteisen tonttimaan vuotuinen nimellinen hintakehitys	3,5 %
ARA-tonttien vuotuinen nimellinen hintakehitys	3,5 %
Toimitilatonttien vuotuinen nimellinen hintakehitys	2,5 %
Tonttimaan diskonttauskorko	5,0 %
Maankäyttösopimuskorvausten diskonttauskorko	5,0 %
ARA-rakentamisen osuus	30 %
sijoittuen sekä kaupungin että yksityisen omistamille maille	

Vanhojen asuntojen nimellinen hintakehitys (2000=100)										Vuosimuutos keskimäärin
vuosi	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
Tampere										
indeksi	100,0	161,6	174,6	176,6	179,9	186,6	189,0	196,2	206,5	
indeksin										
vuosimuutos		4,9 %	1,6 %	1,1 %	1,9 %	3,7 %	1,3 %	3,8 %	5,2 %	3,5 %

Vaiheen 1 tarkastelu

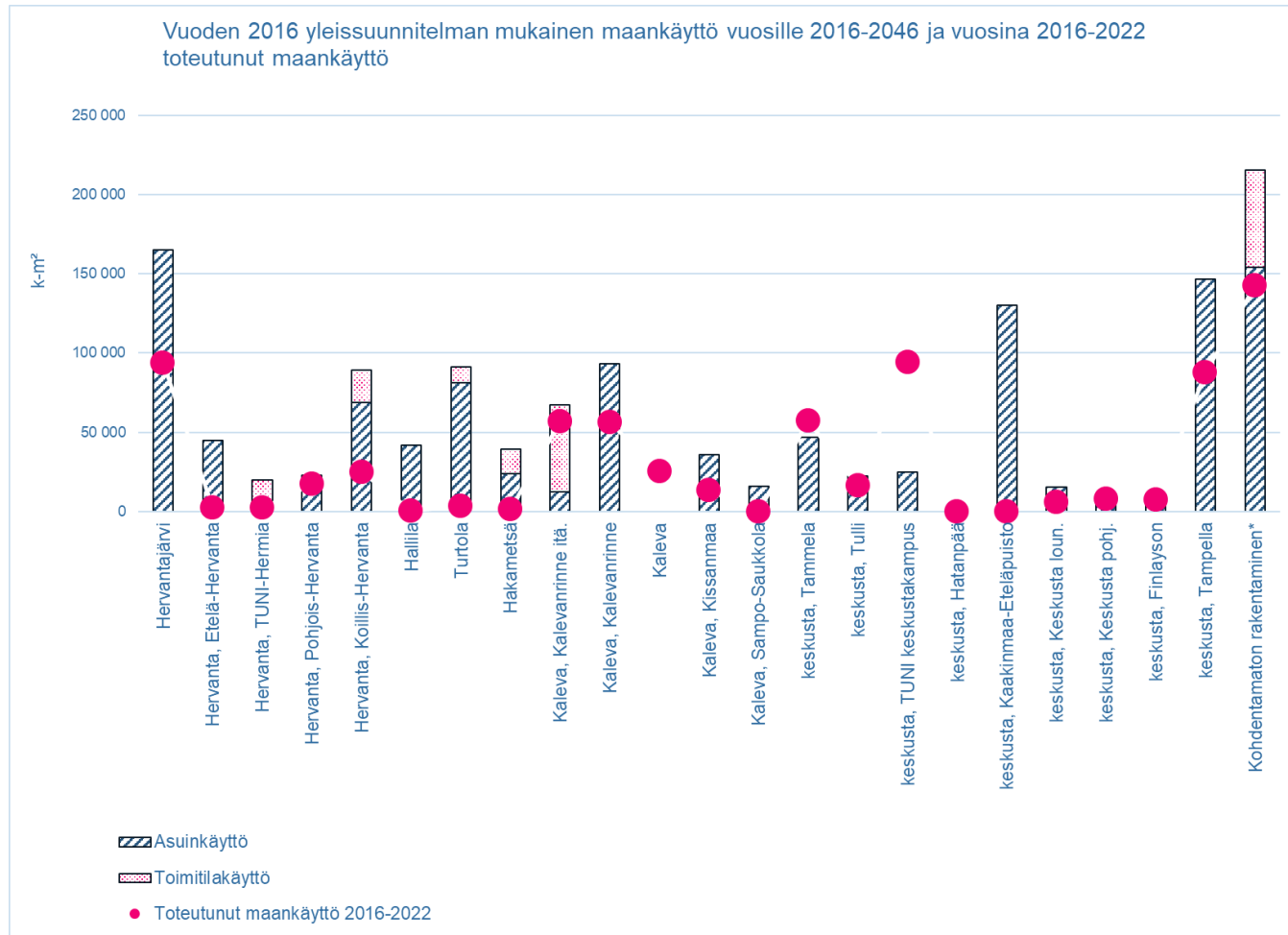


Vaiheen 1 tarkastelualueet



#	Tarkastelualue
1	Hervantajärvi
2	Hervanta, Etelä-Hervanta
3	Hervanta, TUNI-Hermia
4	Hervanta, Pohjois-Hervanta
5	Hervanta, Koillis-Hervanta
6	Hallila
7	Turtola
8	Hakametsä
9	Kaleva, Kalevanrinne itä.
10	Kaleva, Kalevanrinne
11	Kaleva
12	Kaleva, Kissanmaa
13	Kaleva, Sampo-Saukkola
14	keskusta, Tammela
15	keskusta, Tulli
16	keskusta, TUNI keskustakampus
17	keskusta, Hatanpää
18	keskusta, Kaakinmaa-Eteläpuisto
19	keskusta, Keskusta loun.
20	keskusta, Keskusta pohj.
21	keskusta, Finlayson
22	keskusta, Tampella
26	Kohdentamaton rakentaminen vaiheen 1 vaikutusalueella

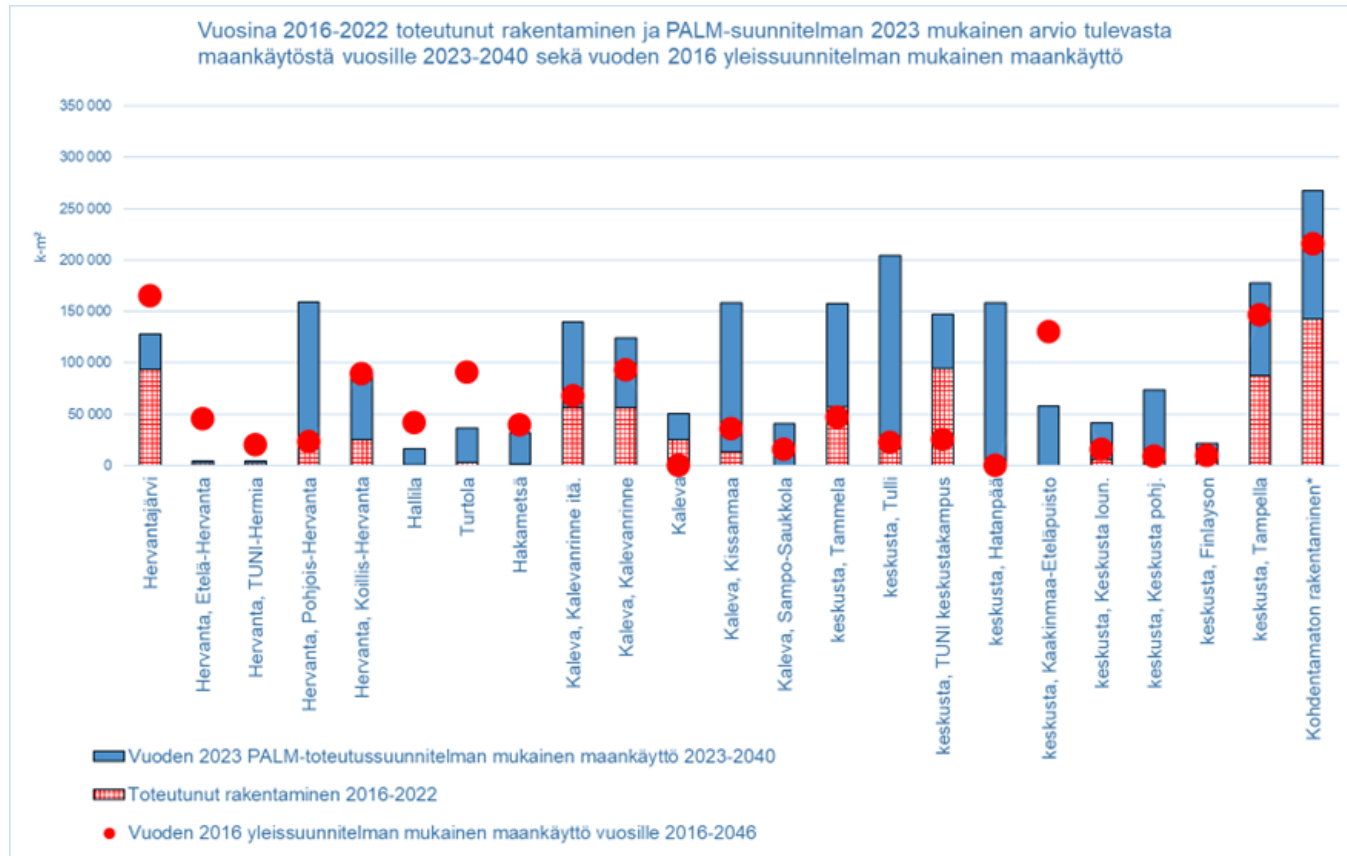
Vuoden 2016 yleissuunnitelman mukainen maankäyttö 2016–2046 ja vuosina 2016–2022 toteutunut maankäyttö tarkastelualueittain, vaihe 1



- Yhteensä vuonna 2016 tarkastelussa mukana ollut yleissuunnitelman mukainen maankäyttö tarkastelujaksolle 2016-2046 oli n. 1 350 000 k-m²
- Vuosina 2016-2022 on toteutunut n. 720 000 k-m² eli n. 53 % suunnitelmasta
- Nopeimmin ovat lähteneet kehittymään TUNI-keskustakampuksen, Hervantajärven ja Tampellan alueet. Lisäksi Kalevan ja Hatanpään alueiden osalta maankäyttö on jo ylittänyt vuoden 2016 yleissuunnitelman 2016-2046 mukaiset maankäytön suunnitelmat.
- Yleissuunnitelman mukainen arvio maankäytöstä tarkasteluvuosille 2016–2046 (30 vuotta) on tasaisesti koko tarkasteluajanjaksolle jaettuna n. 45 000 k-m² / vuosi. Toteuma vuosille 2016–2022 olisi tasaisella kehityksellä noin 315 000 k-m², joten toteuma on ollut arvioitua nopeampaa.

* Kohdentamaton rakentaminen tarkoittaa raitiotien vaikutusalueella tarkastelualueiden ulkopuolelle sijoitettavaa rakentamista. Toteutuneen rakentamisen osalta aluerajauksena on käytetty 800 m sädettä raitiotiepiysäkeistä.

Vuosina 2016–2022 toteutunut ja vuoden 2023 PALM-suunnitelman mukainen arvio tulevasta maankäytöstä 2023–2040 sekä vuoden 2016 yleissuunnitelman mukainen maankäyttö 2016–2046, vaihe 1



- Maankäytön on arvioitu lisääntyvän vuoden 2016 raportin yleissuunnitelmaan 2016–2046 verrattuna. Joillakin tarkastelualueilla (mm. Hallila ja Eteläpuisto) maankäytön suunnitelmat ovat muuttuneet ja Kalevan ja Hatanpään tarkastelualueet puolestaan eivät olleet mukana yleissuunnitelmassa 2016.
- Yhteensä vuoden 2016 yleissuunnitelman mukainen maankäyttö vuosille 2016–2046 oli 1 350 000 k-m², kun vuoden 2023 PALM-suunnitelman mukaisessa arviossa se on 1 570 000 k-m² vuosille 2023-2040. Vuosina 2016–2022 toteutuneen maankäytön, n. 720 000 k-m², perusteella arvio tehokkaammasta maankäytöstä lienee perusteltu.
- Mikäli kohdentamatonta rakentamista ei oteta huomioon, oli 2016 yleissuunnitelman mukainen arvio maankäytöstä n. 1 130 000 k-m², vuoden 2023 PALM-suunnitelman mukainen arvio n. 1 450 000 k-m² ja vuosien 2016–2022 toteuma n. 570 000 k-m².

* Kohdentamattoman rakentamisen toteuma on tarkastelualueiden ulkopuolella mutta 800 m säteellä pysäkeistä tapahtunut rakentaminen ja kohdentamattoman rakentamisen 2023 arvio on tarkastelualueiden ulkopuolelle mutta 800 m säteelle pysäkeistä sijoittuva toimitilatontti- ja kaavavaranto. Asuinrakentamisen osalta 2023 arvion kohdentamaton rakentaminen sisältyy tarkastelualueille kohdennettuun maankäyttöarvioon.

Arvioitu maankäyttö ja toteutusaikataulu alueittain 2023–2040, vaihe 1

PALM-suunnitelman 2023 mukainen maankäyttö 2023–2040 alueittain						
				Toteutusaikataulu		
		Asuinkäyttö	Toimitilat	Yhteensä	Alku	Loppu
#	Alue	k-m²	k-m²	k-m²	v	v
1	Hervantajärvi	34 000	0	34 000	2023	2030
2	Hervanta, Etelä-Hervanta	2 000	0	2 000	2030	2039
3	Hervanta, TUNI-Hermia	2 000	0	2 000	2030	2039
4	Hervanta, Pohjois-Hervanta	120 000	22 000	142 000	2024	2036
5	Hervanta, Koillis-Hervanta	61 000	4 000	65 000	2025	2037
6	Hallila	15 000	1 000	16 000	2029	2035
7	Turtola	30 000	3 000	33 000	2035	2040
8	Hakametsä	25 000	5 000	30 000	2030	2039
9	Kaleva, Kalevanrinne itä.	60 000	23 000	83 000	2026	2036
10	Kaleva, Kalevanrinne	67 000	1 000	68 000	2026	2036
11	Kaleva	20 000	5 000	25 000	2023	2025
12	Kaleva, Kissanmaa	95 000	50 000	145 000	2023	2036
13	Kaleva, Sampo-Saukkola	41 000	0	41 000	2024	2037
14	keskusta, Tammela	72 000	28 000	100 000	2023	2028
15	keskusta, Tulli	150 000	38 000	188 000	2025	2040
16	keskusta, TUNI keskustakampus	45 000	8 000	53 000	2023	2040
17	keskusta, Hatanpää	140 000	18 000	158 000	2026	2039
18	keskusta, Kaakinmaa-Eteläpuisto	55 000	3 000	58 000	2026	2040
19	keskusta, Keskusta loun.	25 000	11 000	36 000	2023	2028
20	keskusta, Keskusta pohj.	37 000	29 000	66 000	2023	2036
21	keskusta, Finlayson	8 000	6 000	14 000	2023	2037
22	keskusta, Tampella	90 000	0	90 000	2023	2025
26	Kohdentamaton rakentaminen	0	125 000	125 000	2023	2040
Yhteensä		1 194 000	380 000	1 574 000		

Laskennassa käytetyt kerrosneliöhinnat vaiheen 1 tarkastelualueille

Laskennassa käytetyt kerrosneliöhinnat						
#		AK	AP/AR	Toimitilat	AK	AP/AR
		vapaarah.	vapaarah.		ARA	ARA
		€/k-m ²	€/k-m ²	€/k-m ²	€/k-m ²	€/k-m ²
1	Hervantajärvi	210	250	-	200	220
2	Hervanta, Etelä-Hervanta	370	-	-	220	-
3	Hervanta, TUNI-Hermia	370	-	-	240	-
4	Hervanta, Pohjois-Hervanta	420	-	200	240	-
5	Hervanta, Koillis-Hervanta	420	-	200	240	-
6	Hallila	320	-	180	200	-
7	Turtola	370	-	200	285	-
8	Hakametsä	650	-	250	370	-
9	Kaleva, Kalevanrinne itä.	850	-	300	425	-
10	Kaleva, Kalevanrinne	900	-	270	450	-
11	Kaleva	900	-	270	450	-
12	Kaleva, Kissanmaa	650	-	200	370	-
13	Kaleva, Sampo-Saukkola	750	-	200	375	-
14	keskusta, Tammela	950	-	480	475	-
15	keskusta, Tulli	1 050	-	550	525	-
16	keskusta, TUNI keskustakampus	850	-	480	425	-
17	keskusta, Hatanpää	1 200	-	265	600	-
18	keskusta, Kaakinmaa-Eteläpuisto	1 100	-	480	550	-
19	keskusta, Keskusta loun.	1 150	-	480	575	-
20	keskusta, Keskusta pohj.	1 200	-	650	600	-
21	keskusta, Finlayson	980	-	480	490	-
22	keskusta, Tampella	1 100	-	480	550	-
26	Kohdentamaton rakentaminen	550	-	350	350	-

Arvio vuoden 2023 PALM-suunnitelman mukaisista, tulevista maankäytön tuloista ajanjaksolla 2023–2040 alueittain, vaihe 1

2023 PALM- suunnitelman mukaiset maankäyttötulot vuosille 2023–2040

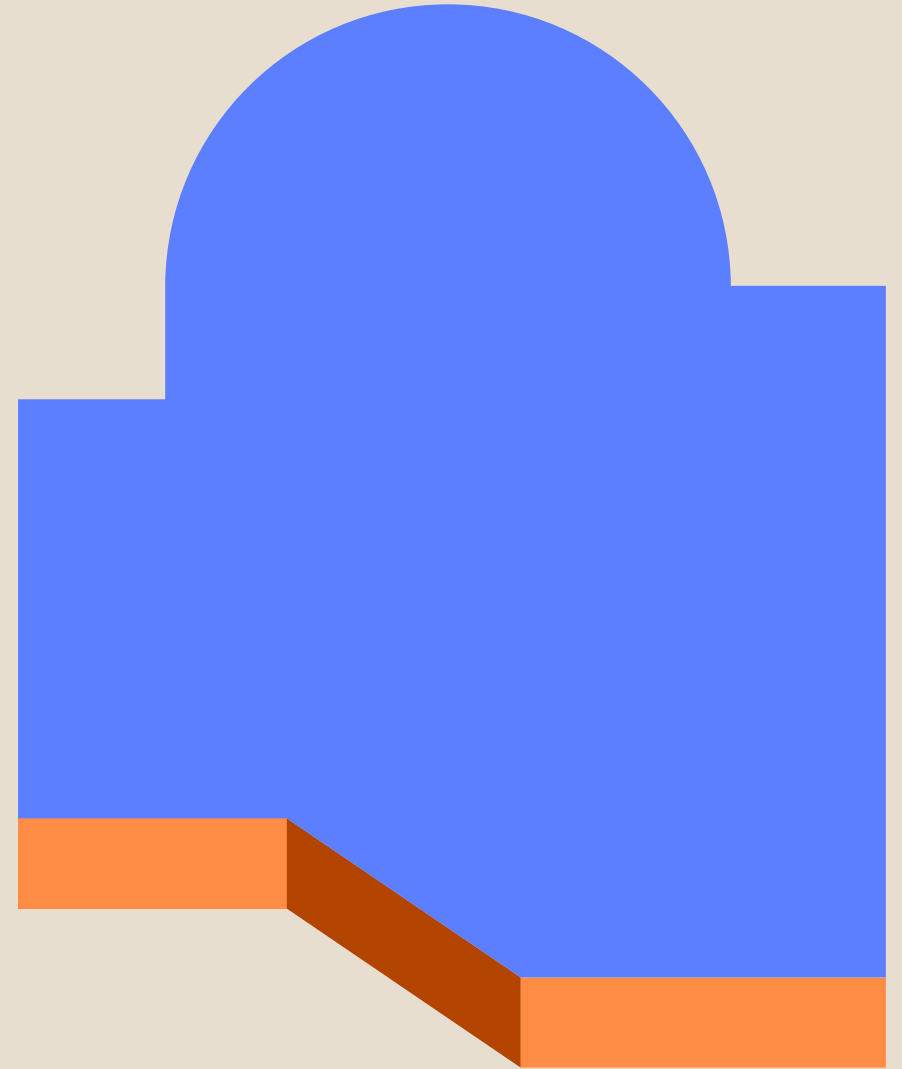
#	Alue	Maankäyttötulot		Maankäyttö- sopimukset	Tulot yhteensä
		Asuinkäyttö	Toimitilakäyttö	Yhteensä	(nykyarvo)
		'1 000 €	'1 000 €	'1 000 €	'1 000 €
1	Hervantajärvi	6 648	0	0	6 648
2	Hervanta, Etelä-Hervanta	411	0	55	465
3	Hervanta, TUNI-Hermia	195	0	145	340
4	Hervanta, Pohjois-Hervanta	27 639	2 581	5 213	35 433
5	Hervanta, Koillis-Hervanta	14 838	491	2 049	17 379
6	Hallila	3 531	136	77	3 745
7	Turtola	5 415	272	1 234	6 921
8	Hakametsä	5 958	469	2 594	9 021
9	Kaleva, Kalevanrinne itä.	28 799	4 229	4 451	37 479
10	Kaleva, Kalevanrinne	38 591	188	2 738	41 517
11	Kaleva	14 226	1 237	326	15 789
12	Kaleva, Kissanmaa	36 525	6 366	5 776	48 666
13	Kaleva, Sampo-Saukkola	17 501	0	2 333	19 835
14	keskusta, Tammela	25 065	5 631	15 087	45 783
15	keskusta, Tulli	75 523	10 742	18 806	105 071
16	keskusta, TUNI keskustakampus	12 889	1 402	7 046	21 337
17	keskusta, Hatanpää	123 871	3 766	0	127 637
18	keskusta, Kaakinmaa-Eteläpuisto	28 795	731	6 376	35 901
19	keskusta, Keskusta loun.	10 535	2 212	6 264	19 011
20	keskusta, Keskusta pohj.	18 800	8 800	9 226	36 825
21	keskusta, Finlayson	3 297	1 329	1 545	6 171
22	keskusta, Tampella	41 179	0	16 472	57 651
26	Kohdentamaton rakentaminen	0	17 748	7 709	25 457
Yhteensä		540 232	68 329	115 521	724 082

Yhteenveto vaiheen 1 toteutuneesta maankäytöstä 2016–2022 ja vuoden 2023 arvion mukaisesta maankäytöstä 2023–2040

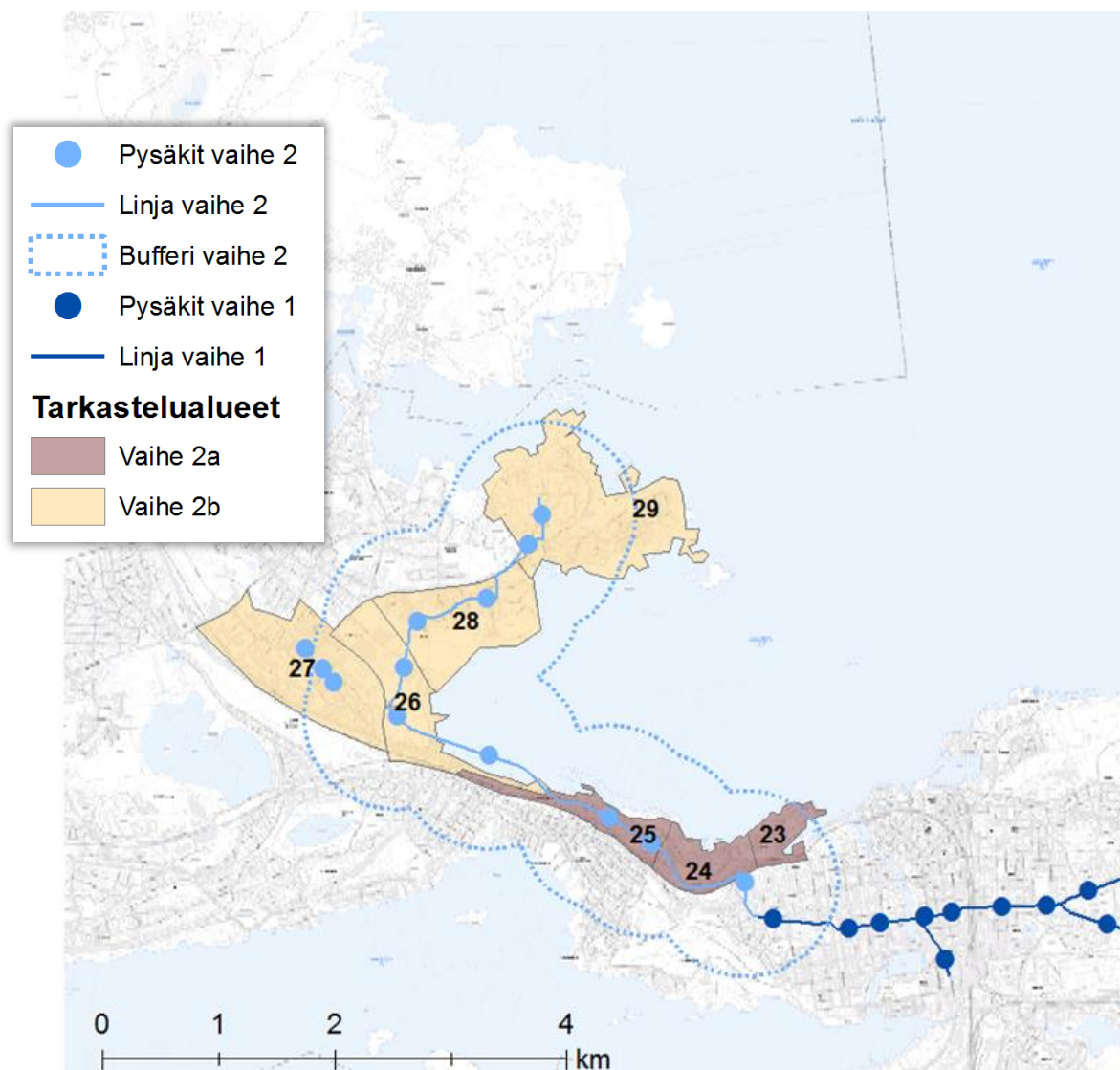
Vaihe 1				Tulot	
	Kaupunki k-m ²	Yksityinen k-m ²	Yhteensä k-m ²	(nykyarvo) '1 000 €	(nimellisarvo) '1 000 €
Toteutunut maankäyttö 2016–2019					
Asuin	98 400	122 000	220 400	41 200	41 600
Toimitila	92 100	27 800	119 900	30 700	31 100
Maankäyttösopimuskorvaus				34 100	34 400
Yhteensä	190 500	149 800	340 300	106 000	107 100
Toteutunut maankäyttö 2020–2022					
Asuin	177 000	75 100	252 100	76 500	77 100
Toimitila	69 600	54 400	124 000	25 600	25 900
Maankäyttösopimuskorvaus				29 000	29 200
Yhteensä	246 600	129 500	376 100	131 100	132 200
Toteutunut yhteensä 2016–2022	437 100	279 300	716 400	237 100	239 300
Vuoden 2023 PALM-suunnitelman mukainen maankäyttö					
Asuin	842 000	352 000	1 194 000	540 200	605 200
Toimitila	231 700	148 300	380 000	68 300	82 300
Maankäyttösopimuskorvaus				115 500	127 300
Yhteensä	1 073 700	500 300	1 574 000	724 000	814 800
Toteutunut + PALM-suunnitelman mukainen yhteensä	1 510 800	779 600	2 290 400	961 100	1 054 100

- Toteutuneen maankäytön perusteella vuoden 2020 hintatason mukaan laskettuna maankäyttötulot kaupungille ovat vuosina 2016–2022 olleet pääoma-arvoina n. 237 miljoonaa euroa, käsittäen n. 720 000 k-m² maankäytön.
- Vuoden 2023 PALM-suunnitelman mukaiset, vuosien 2023–2040 tulevat maankäytön tulot kaupungille ovat nykyarvona yhteensä n. 724 miljoonaa euroa.

Vaiheen 2 tarkastelu

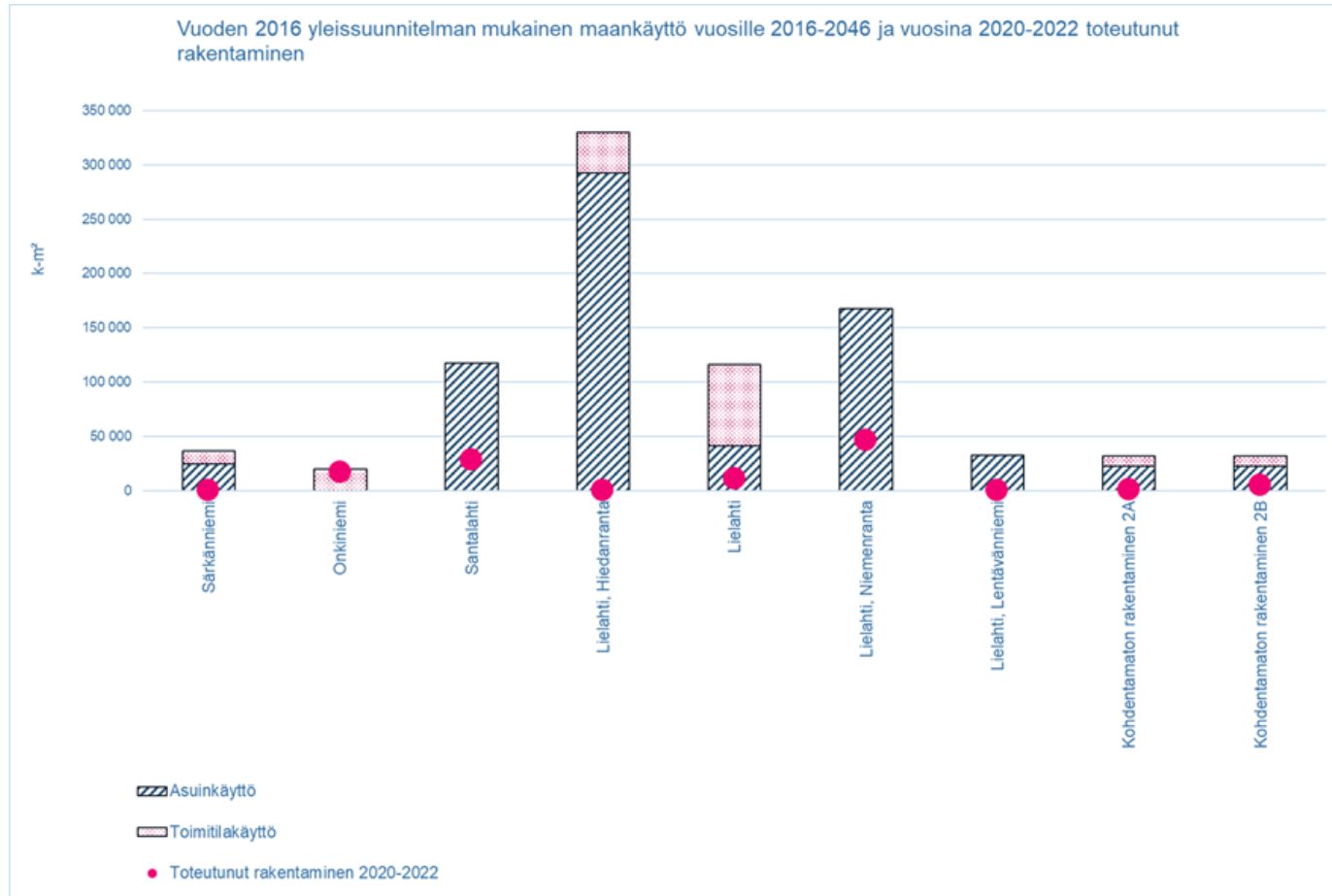


Vaiheen 2 tarkastelualueet



#	Alue	Vaihe
23	Särkänniemi	2A
24	Onkiniemi	2A
25	Santalahti	2A
26	Lielähti, Hiedanranta	2B
27	Lielähti	2B
28	Lielähti, Niemenranta	2B
29	Lielähti, Lentävänniemi	2B
	Kohdentamaton rakentaminen vaiheen 2 vaikutusalueella	2A/2B

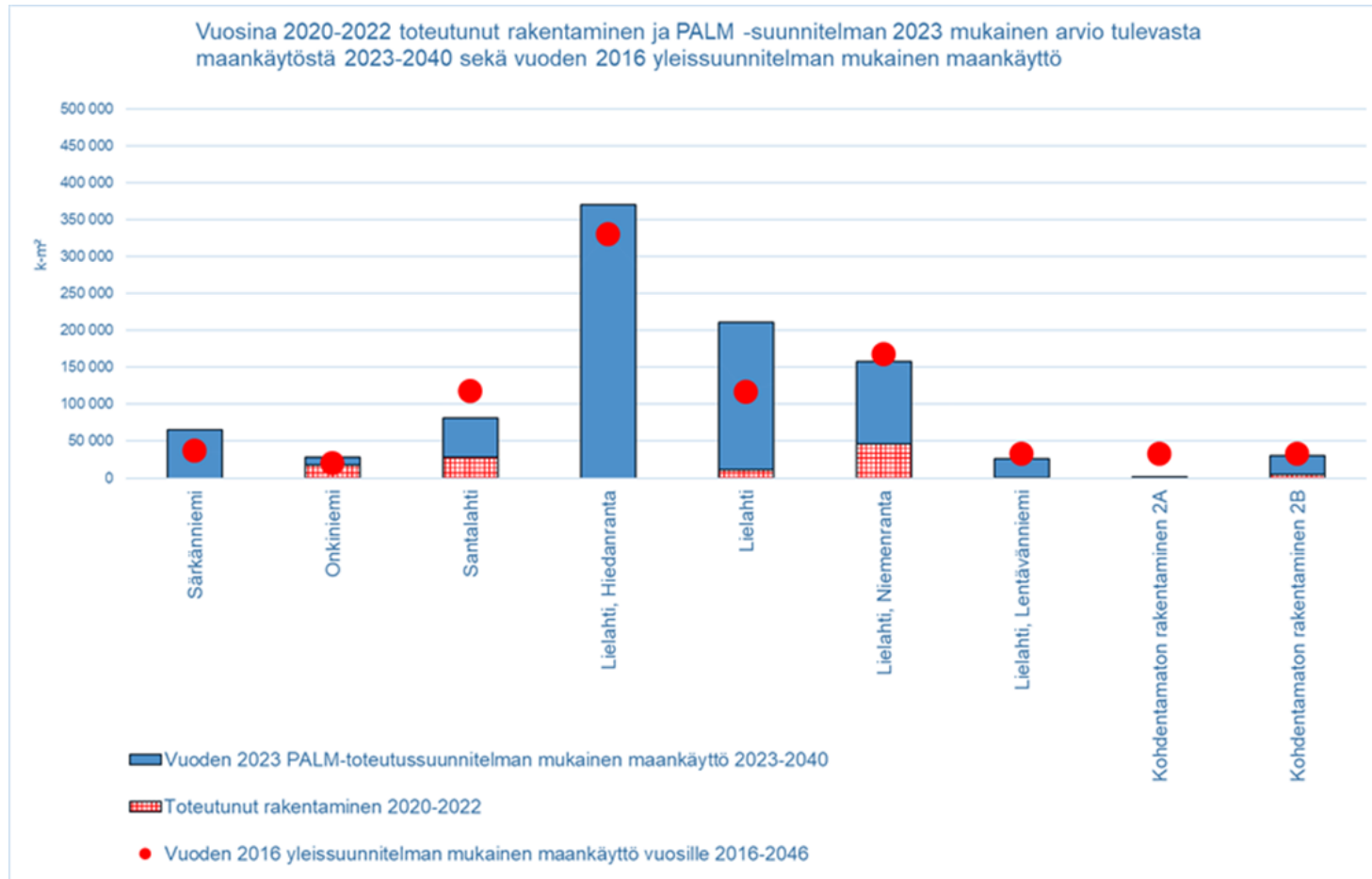
Vuoden 2016 yleissuunnitelman mukainen maankäyttö 2016–2046 ja vuosina 2016–2022 toteutunut maankäyttö tarkastelualueittain, vaihe 2



- Yhteensä vuoden 2016 tarkastelussa mukana ollut yleissuunnitelman mukainen maankäyttö tarkastelujaksolle 2016-2050 oli n. **890 000 k-m²**
- vuosina 2020-2022 on toteutunut n. 110 000 k-m² eli n. 12 % suunnitelmasta.
- Nopeimmin ovat lähteneet kehittymään Santalahden ja Niemenrannan alueet. Onkiniemen osalta toteutunut rakentaminen on ylittänyt vuoden 2016 yleissuunnitelman mukaisen maankäytön.
- Yleissuunnitelman mukainen arvio maankäytöstä tarkasteluvuosille 2016–2046 (30 vuotta) on tasaisesti koko tarkasteluajanjaksolle jaettuna noin 30 000 k-m² /vuosi. Toteuma vuosille 2020–2022 olisi tämän oletuksen mukaan noin 60 000 k-m², joten toteuma on ollut tasaisen kehityksen arviota suurempaa.

* Kohdentamaton rakentaminen tarkoittaa raitiotien vaikutusalueella tarkastelualueiden ulkopuolelle sijoittuvaa rakentamista. Toteutuneen rakentamisen osalta aluerajauksena on käytetty 800 m sädettä raitiotiepysäkeistä.

Vuosina 2016–2022 toteutunut ja vuoden 2023 PALM-suunnitelman mukainen arvio tulevasta maankäytöstä 2023–2040 sekä vuoden 2016 yleissuunnitelman mukainen maankäyttö 2016–2046, vaihe 2



- Tuleva maankäyttö on arvioitu hieman pienemmäksi 2016 raportin yleissuunnitelmaan 2016–2046 verrattuna, mutta ajanjaksokin on eri ja osa maankäytöstä on toteutunut.
- Yhteensä vuoden 2016 yleissuunnitelman mukainen maankäyttö vuosille 2016–2046 oli 890 000 k-m², kun vuoden 2023 PALM-suunnitelman mukaisessa arviossa se on 860 000 k-m². Vuosina 2016–2022 toteutunut maankäyttö on ollut n. 110 000 k-m², joten summattuna maan-käyttö on vuoden 2016 yleissuunnitelmaa suurempi.
- Mikäli kohdentamatonta rakentamista ei oteta huomioon, on vuoden 2016 yleissuunnitelman mukainen arvio maankäytöstä n. 820 000 k-m², vuoden 2023 PALM-suunnitelman mukainen arvio n. 840 000 k-m² ja vuosien 2016–2022 toteuma n. 100 000 k-m².

* Kohdentamattoman rakentamisen toteuma on tarkastelualueiden ulkopuolella mutta 800 m säteellä pysäkeistä tapahtunut rakentaminen ja kohdentamattoman rakentamisen 2023 arvio on tarkastelualueiden ulkopuolelle mutta 800 m säteelle pysäkeistä sijoittuva toimitilatontti- ja kaavavaranto. Asuinrakentamisen osalta 2023 arvion kohdentamaton rakentaminen sisältyy tarkastelualueille kohdennettuun maankäyttöarvioon.

Arvioitu maankäyttö ja toteutusaikataulu alueittain 2023–2040, vaihe 2

PALM-suunnitelman 2023 mukainen maankäyttö ja toteutusaikataulut						
Maankäyttö alueittain 2023–2040				Toteutus- aikataulu		
Alue ID	Alue	Asuin yhteensä k-m ²	Toimitilat yhteensä k-m ²	Yhteensä k-m ²	Alku	Loppu
23	Särkänniemi	40 000	25 000	65 000	2027	2036
24	Onkiniemi	10 000	1 200	11 200	2027	2036
25	Santalahti	43 000	10 000	53 000	2023	2031
31	Kohdentamaton rakentaminen 2A	0	0	0	2023	2040
Vaihe 2A yhteensä		93 000	36 200	129 200		
26	Lielähti, Hiedanranta	230 000	140 000	370 000	2026	2040
27	Lielähti	150 000	50 000	200 000	2028	2040
28	Lielähti, Niemenranta	100 000	11 000	111 000	2023	2034
29	Lielähti, Lentävänniemi	25 000	1 000	26 000	2026	2033
32	Kohdentamaton rakentaminen 2B	0	25 000	25 000	2023	2040
Vaihe 2B yhteensä		505 000	227 000	732 000		
Vaihe 2 yhteensä		598 000	263 200	861 200		

Laskennassa käytetyt kerrosneliöhinnat vaiheen 2 tarkastelualueille

Laskennassa käytetyt kerrosneliöhinnat						
		AK	AP/AR	Toimitilat	AK	AP/AR
		vapaarah.	vapaarah.		ARA	ARA
#		€/k-m ²	€/k-m ²	€/k-m ²	€/k-m ²	€/k-m ²
23	Särkänniemi	900	-	300	200	-
24	Onkiniemi	800	-	300	220	-
25	Santalahti	650	-	200	240	-
26	Lielähti, Hiedanranta	470	-	170	240	-
27	Lielähti	400	-	280	240	-
28	Lielähti, Niemenranta	470	-	250	200	-
29	Lielähti, Lentävänniemi	420	-	250	285	-
30	Kohdentamaton rakentaminen 2A	450	-	-	370	-
31	Kohdentamaton rakentaminen 2B	-	-	200	425	-

Arvio vuoden 2023 PALM-suunnitelman mukaisista, tulevista maankäytön tuloista ajanjaksolla 2023–2040 alueittain, vaihe 2

2023 PALM-suunnitelman mukaiset maankäyttötulot vuosille 2023–2040					
#	Alue	Maankäyttötulot		Maankäyttö- sopimukset	Tulot yhteensä
		Asuinkäyttö ‘1 000 €	Toimitilakäyttö ‘1 000 €	Yhteensä ‘1 000 €	(nykyarvo) ‘1 000 €
23	Särkänniemi	25 561	5 750	670	31 980
24	Onkiniemi	4 783	232	504	5 519
25	Santalahti	13 697	1 079	3 953	18 728
31	Kohdentamaton rakentaminen 2A	0	0	0	0
Vaihe 2A yhteensä		44 041	7 061	5 126	56 228
26	Lielähti, Hiedanranta	73 913	16 722	4 105	94 740
27	Lielähti	11 251	2 664	17 066	30 980
28	Lielähti, Niemenranta	26 648	1 672	4 871	33 191
29	Lielähti, Lentävänniemi	4 967	127	1 361	6 454
32	Kohdentamaton rakentaminen 2B	0	2 028	881	2 909
Vaihe 2B yhteensä		116 778	23 212	28 284	168 274
Vaihe 2 yhteensä		160 819	30 273	33 410	224 502

Yhteenveto vaiheen 2 toteutuneesta maankäytöstä 2016–2022 ja vuoden 2023 arvion mukaisesta maankäytöstä 2023–2040

Vaihe 2A Särkänniemi-Santalahti				Tulot	Tulot
	Kaupunki k-m ²	Yksityinen k-m ²	Yhteensä k-m ²	(nykyarvo) '1 000 €	(nimellisarvo) '1 000 €
Toteutunut maankäyttö 2020–2022					
Asuin	8 700	38 200	46 900	4 700	4 700
Toimitila	0	0	0	0	0
Maankäyttösopimuskorvaus				7 600	7 600
Yhteensä	8 700	38 200	46 900	12 300	12 300
Vuoden 2023 PALM-suunnitelman mukainen maankäyttö					
Asuin	71 800	21 200	93 000	44 000	49 100
Toimitila	30 700	5 500	36 200	7 100	8 600
Maankäyttösopimuskorvaus				5 100	7 600
Yhteensä	102 500	26 700	129 200	56 200	65 300
Toteutunut + PALM-suunnitelman mukainen yhteensä	111 200	64 900	176 100	68 500	77 600

Vaihe 2B Hiedanranta-Lentävänniemi				Tulot	Tulot
	Kaupunki k-m ²	Yksityinen k-m ²	Yhteensä k-m ²	(nykyarvo) '1 000 €	(nimellisarvo) '1 000 €
Toteutunut maankäyttö 2020–2022					
Asuin	28 700	26 000	54 700	8 700	8 700
Toimitila	3 200	5 100	8 300	800	800
Maankäyttösopimuskorvaus				3 300	3 300
Yhteensä	31 900	31 100	63 000	12 800	12 800
Vuoden 2023 PALM-suunnitelman mukainen maankäyttö					
Asuin	329 500	175 500	505 000	116 800	133 600
Toimitila	159 300	67 700	227 000	23 200	29 500
Maankäyttösopimuskorvaus				28 300	3 300
Yhteensä	488 800	243 200	732 000	168 300	166 400
Toteutunut + PALM-suunnitelman mukainen yhteensä	520 700	274 300	795 000	181 100	179 200

- Toteutuneen maankäytön perusteella nykyarvoilla laskettuna maankäyttötulot kaupungille ovat vaiheen 2A osalta olleet pääoma-arvoina n. 12,3 miljoonaa euroa, käsittäen n. 47 000 k-m² maankäytön.
- Vuoden 2023 arvioiden mukaiset tulevat maankäytön tulot kaupungille ovat nykyarvona yhteensä n. 56 miljoonaa euroa.
- Toteutuneen maankäytön perusteella nykyarvoilla laskettuna maankäyttötulot kaupungille ovat vaiheen 2B osalta olleet pääoma-arvoina n. 12,8 miljoonaa euroa, käsittäen n. 63 000 k-m² maankäytön.
- Vuoden 2023 arvioiden mukaiset tulevat maankäytön tulot kaupungille ovat nykyarvona yhteensä n. 168 miljoonaa euroa.

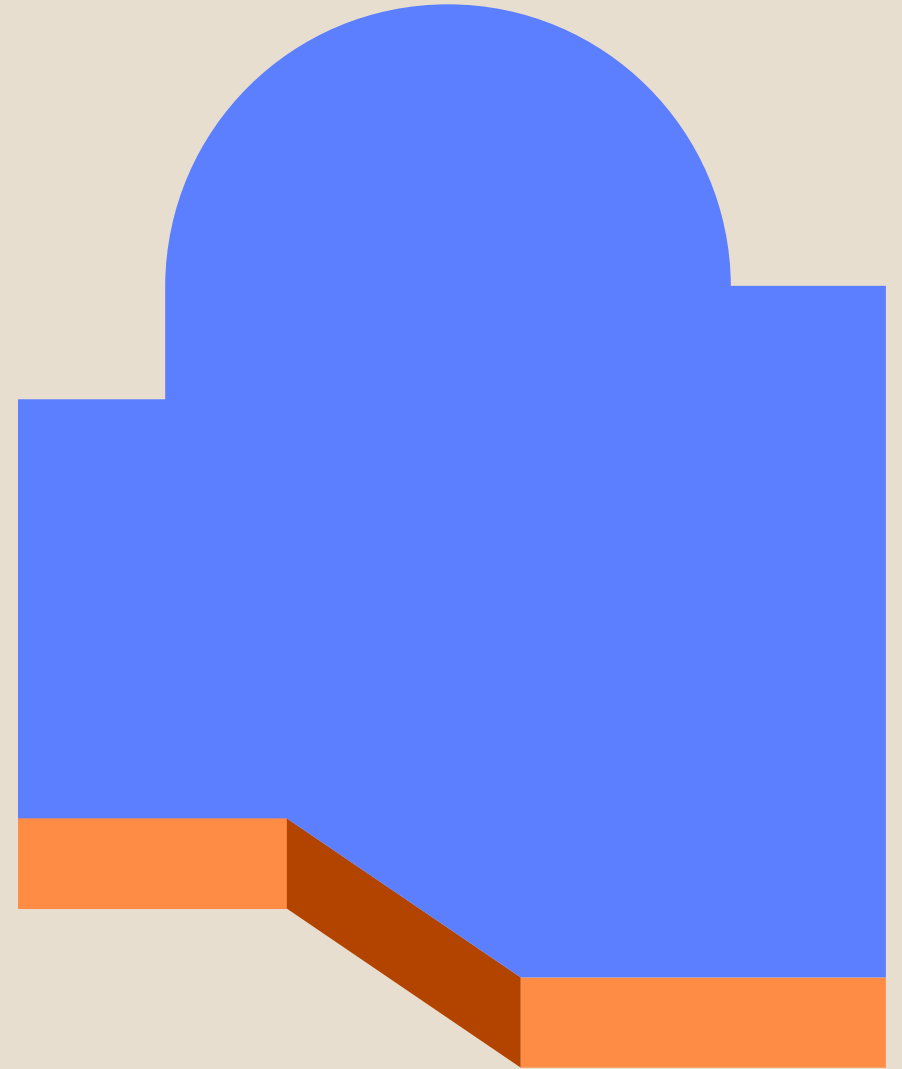
Huom. Tarkastelualueella 26 Lielähti, Hiedanranta on kaupungin omistaman yhtiön Hiedanrannan Kehitys Oy:n omistuksessa oleva maa luokiteltu kaupungin omistukseen.

Yhteenveto vaiheen 2 toteutuneesta maankäytöstä 2016–2022 ja vuoden 2023 arvion mukaisesta maankäytöstä 2023–2040

Vaiheet 2A ja 2B yhteensä	Kaupunki k-m ²	Yksityinen k-m ²	Yhteensä k-m ²	Tulot (nykyarvo) '1 000 €	Tulot (nimellisarvo) '1 000 €
Toteutunut maankäyttö 2020–2022					
Asuin	37 400	64 200	101 600	13 400	13 400
Toimitila	3 200	5 100	8 300	800	800
Maankäyttösopimuskorvaus				10 900	10 900
Yhteensä	40 600	69 300	109 900	25 100	25 100
Vuoden 2023 PALM-suunnitelman mukainen maankäyttö					
Asuin	401 300	196 700	598 000	160 800	182 700
Toimitila	190 000	73 200	263 200	30 300	38 100
Maankäyttösopimuskorvaus				33 400	10 900
Yhteensä	591 300	269 900	861 200	224 500	231 700
Toteutunut + PALM-suunnitelman mukainen yhteensä	631 900	339 200	971 100	249 600	256 800

- Vuosina 2020–2022 toteutuneen maankäytön perusteella vuoden 2020 hintatason mukaan laskettuna maankäyttötulot kaupungille ovat olleet pääoma-arvoina n. 25 miljoonaa euroa, käsittäen n. 110 000 k-m² maankäytön.
- Vuoden 2023 PALM-suunnitelman mukaiset, vuosien 2023–2040 tulevat maankäytön tulot kaupungille ovat nykyarvona yhteensä n. 225 miljoonaa euroa.

Vertailu vuoden 2020 raportin tuloksiin



Vaiheen 1 maankäytön vertailu 2016 yleissuunnitelma vs. 2023 arvio

Maankäytön vertailu							
	2016 yleissuunnitelma 2016–2046			2023 PALM-suunnitelma 2023–2040			Ero
	Asuinkäyttö k-m ²	Toimitilakäyttö k-m ²	Yhteensä k-m ²	Asuinkäyttö k-m ²	Toimitilakäyttö k-m ²	Yhteensä k-m ²	k-m ²
Vaihe 1							
Hervantajärvi	164 880	0	164 880	34 000	0	34 000	-130 880
Hervanta, Etelä-Hervanta	45 000	0	45 000	2 000	0	2 000	-43 000
Hervanta, TUNI-Hermia	0	20 000	20 000	2 000	0	2 000	-18 000
Hervanta, Pohjois-Hervanta	22 680	0	22 680	120 000	22 000	142 000	119 320
Hervanta, Koillis-Hervanta	68 985	20 000	88 985	61 000	4 000	65 000	-23 985
Hallila	41 850	0	41 850	15 000	1 000	16 000	-25 850
Turtola	81 000	10 000	91 000	30 000	3 000	33 000	-58 000
Hakametsä	24 075	15 000	39 075	25 000	5 000	30 000	-9 075
Kaleva, Kalevanrinne itä.	12 394	55 000	67 394	60 000	23 000	83 000	15 606
Kaleva, Kalevanrinne	93 186	0	93 186	67 000	1 000	68 000	-25 186
Kaleva	-	-	-	20 000	5 000	25 000	25 000
Kaleva, Kissanmaa	35 865	0	35 865	95 000	50 000	145 000	109 135
Kaleva, Sampo-Saukkola	15 750	0	15 750	41 000	0	41 000	25 250
keskusta, Tammela	46 935	0	46 935	72 000	28 000	100 000	53 065
keskusta, Tulli	22 104	0	22 104	150 000	38 000	188 000	165 896
keskusta, TUNI keskustakampus	25 020	0	25 020	45 000	8 000	53 000	27 980
keskusta, Hatanpää	-	-	-	140 000	18 000	158 000	158 000
keskusta, Kaakinmaa-Eteläpuisto	130 005	0	130 005	55 000	3 000	58 000	-72 005
keskusta, Keskusta loun.	15 570	0	15 570	25 000	11 000	36 000	20 430
keskusta, Keskusta pohj.	9 225	0	9 225	37 000	29 000	66 000	56 775
keskusta, Finlayson	9 540	0	9 540	8 000	6 000	14 000	4 460
keskusta, Tampella	146 555	0	146 555	90 000	0	90 000	-56 555
Yhteensä, ilman							
kohdentamatonta rakentamista	1 010 619	120 000	1 130 619	1 194 000	255 000	1 449 000	318 381
Kohdentamaton rakentaminen	154 000	61 600	215 600	0	125 000	125 000	-90 600
Vaihe 1 yhteensä	1 164 619	181 600	1 346 219	1 194 000	380 000	1 574 000	227 781

- Vuoden 2023 PALM-suunnitelman mukainen maankäyttö vuosina 2023–2040 on n. 230 000 k-m² tehokkaampaa kuin vuoden 2016 yleissuunnitelman mukainen maankäyttö vuosina 2016–2046.
- Suurimmat erot maankäytössä keskittyvät Tullin ja Hatanpään alueille, joissa maankäyttö arvio tulevasta maankäytöstä on tehokkaampaa sekä Hervantajärven ja Kaakinmaa-Eteläpuiston alueille, joissa arvio tulevasta maankäytöstä on vähentynyt. Hervantajärvellä arvion pieneneminen johtuu siitä, että alue on jo osin rakentunut, kun taas Kaakinmaan-Eteläpuiston alueella suunnitelmat ovat muuttuneet.

Vaiheen 1 maankäyttötulojen vertailu 2016 yleissuunnitelma vs. 2023 arvio

Maankäyttötulot nykyarvoina							
	2016 yleissuunnitelma 2016–2046			2023 PALM-suunnitelma 2023–2040			Ero
	Myynti-	Maankäyttö-	Yhteensä	Myynti-	Maakäyttö-	Yhteensä	
	tulot	sop.		tulot	sop.		
	'1 000 €	'1 000 €	'1 000 €	'1 000 €	'1 000 €	'1 000 €	'1 000 €
Vaihe 1							
Hervantajärvi	27 639	0	27 639	6 648	0	6 648	-20 991
Hervanta, Etelä-Hervanta	4 773	1 407	6 180	411	55	465	-5 714
Hervanta, TUNI-Hermia	834	694	1 528	195	145	340	-1 188
Hervanta, Pohjois-Hervanta	0	0	0	30 220	5 213	35 433	35 433
Hervanta, Koillis-Hervanta	18 233	2 407	20 640	15 329	2 049	17 379	-3 261
Hallila	8 245	0	8 245	3 668	77	3 745	-4 500
Turtola	9 737	4 501	14 238	5 687	1 234	6 921	-7 317
Hakametsä	5 723	0	5 723	6 427	2 594	9 021	3 298
Kaleva, Kalevanrinne itä.	12 202	2 860	15 062	33 028	4 451	37 479	22 418
Kaleva, Kalevanrinne	18 897	6 206	25 103	38 779	2 738	41 517	16 414
Kaleva	-	-	-	15 463	326	15 789	-
Kaleva, Kissanmaa	7 885	0	7 885	42 891	5 776	48 666	40 781
Kaleva, Sampo-Saukkola	2 696	1 347	4 043	17 501	2 333	19 835	15 791
keskusta, Tammela	7 989	6 415	14 404	30 696	15 087	45 783	31 380
keskusta, Tulli	9 918	2 859	12 777	86 265	18 806	105 071	92 294
keskusta, TUNI keskustakampus	5 276	2 285	7 561	14 291	7 046	21 337	13 776
keskusta, Hatanpää	-	-	-	127 637	0	127 637	-
keskusta, Kaakinmaa-Eteläpuisto	78 735	0	78 735	29 525	6 376	35 901	-42 834
keskusta, Keskusta loun.	0	5 275	5 275	12 748	6 264	19 011	13 736
keskusta, Keskusta pohj.	0	3 290	3 290	27 599	9 226	36 825	33 535
keskusta, Finlayson	0	2 722	2 722	4 626	1 545	6 171	3 449
keskusta, Tampella	25 257	32 765	58 022	41 179	16 472	57 651	-370
Yhteensä, ilman							
kohdentamatonta rakentamista	244 036	75 033	319 069	590 814	107 812	698 626	236 131
kohdentamaton rakentaminen	26 480	11 596	38 077	17 748	7 709	25 457	-12 620
Vaihe 1 yhteensä	270 517	86 629	357 146	608 562	115 521	724 082	223 511

- Vuoden 2023 PALM-suunnitelmassa on mukana kaksi tarkastelualuetta, Kaleva ja Hatanpää, jotka eivät olleet mukana yleissuunnitelmassa 2016.
- Ero-sarakkeessa on mukana vain molemmilla tarkastelukerroilla mukana olevien alueiden erot. Molemmilla tarkastelukerroilla mukana olleiden alueiden osalta maankäytön tulot ovat nykyarvoina n. 224 milj. € suuremmat kuin vuoden 2016 yleissuunnitelmassa.
- Maankäytön arvioidut tulot ovat kaikkien alueiden osalta n. 367 milj. € suuremmat kuin vuoden 2016 yleissuunnitelmassa.
- Maankäyttötulojen laskentatapaa on muutettu vertailtavuuden vuoksi edelliseen vuoden 2020 kiinteistötaloudelliseen analyysiin verrattuna. Tässä seurantaraportissa maankäyttösopimus-korvauksen laskennassa ei ole huomioitu kiinteistön nykyarvoa, kuten aiemmassa seurantaraportissa ja kiinteistötaloudellisessa analyysissä on tehty. Vuosina 2016 ja 2020 esitetyissä laskelmissa yleissuunnitelman mukaiset maankäyttötulot ilman kohdentamatonta rakentamista ovat olleet n. 276 milj. € eli n. 43 milj. € alaisemmat.

Vaiheen 2 maankäytön vertailu 2016 yleissuunnitelma vs. 2023 arvio

Maankäytön vertailu						
	2016 yleissuunnitelma 2016–2046			2023 PALM-suunnitelma 2023–2040		
	Asuinkäyttö k-m ²	Toimitilakäyt tö k-m ²	Yhteensä k-m ²	Asuinkäyttö k-m ²	Toimitilakäytt ö k-m ²	Yhteensä k-m ²
Vaihe 2						
Särkänniemi	25 020	12 000	37 020	40 000	25 000	65 000
Onkiniemi	0	20 000	20 000	10 000	1 200	11 200
Santalahti	117 495	0	117 495	43 000	10 000	53 000
Lielähti, Hiedanranta	292 500	37 500	330 000	230 000	140 000	370 000
Lielähti	41 490	75 000	116 490	150 000	50 000	200 000
Lielähti, Niemenranta	167 515	0	167 515	100 000	11 000	111 000
Lielähti, Lentävänniemi	32 382	0	32 382	25 000	1 000	26 000
Yhteensä, ilman						
kohdentamatonta rakentamista	676 402	144 500	820 902	598 000	238 200	836 200
Kohdentamatonta rakentaminen 2A	23 000	9 200	32 200	0	0	0
Kohdentamatonta rakentaminen 2B	23 000	9 200	32 200	0	25 000	25 000
Vaihe 2 yhteensä	722 402	162 900	885 302	598 000	263 200	861 200

- Vuoden 2023 PALM-suunnitelman mukainen maankäyttö 2023–2040 on n. 24 000 k-m² vähäisempää kuin vuoden 2016 yleissuunnitelman mukainen maankäyttö 2016–2046. Yleissuunnitelman kattama ajanjakso on kuitenkin merkittävästi pidempi alkaen aikaisemmin ja päättyen myöhemmin kuin PALM-suunnitelman ajanjakso ja osa sen ajanjakson maankäytöstä on jo rakentunut.
- Suurimmat erot maankäytössä ovat Lielahden ja Hiedanrannan alueilla, joissa arvio tulevasta maankäytöstä on tehokkaampaa kuin yleissuunnitelmassa sekä Santalahden ja Niemenrannan alueilla, joissa puolestaan arvio tulevasta maankäytöstä on vähentynyt verrattuna yleissuunnitelmaan. Santalahden ja Niemenrannan alueilla arvion pieneneminen johtuu siitä, että alueet ovat jo osin rakentuneet.

Vaiheen 2 maankäyttötulojen vertailu 2016 yleissuunnitelma vs. 2023 arvio

Maankäyttötulojen laskentatapaa on muutettu vertailtavuuden vuoksi edelliseen vuoden 2020 seurantaraporttiin verrattuna. Tässä seurantaraportissa maankäyttösopimuskorvauksen laskennassa ei ole huomioitu kiinteistön nykyarvoa, kuten aiemmassa seurantaraportissa on tehty.

Maankäyttötulot nykyarvoina							
	2016 yleissuunnitelma 2016–2046			2023 PALM-suunnitelma 2023–2040			Ero
	Myynti- tulot '1 000 €	Maankäyttö- sop. '1 000 €	Yhteensä '1 000 €	Myynti- tulot '1 000 €	Maakäyttö- sop. '1 000 €	Yhteensä '1 000 €	'1 000 €
Vaihe 2							
Särkänniemi	13 058	0	13 058	31 310	670	31 980	18 922
Onkiniemi	2 896	0	2 896	5 016	504	5 519	2 624
Santalahti	0	20 573	20 573	14 775	3 953	18 728	-1 845
Lielähti, Hiedanranta	66 639	0	66 639	90 635	4 105	94 740	28 101
Lielähti	82 593	9 470	12 592	141 736	17 066	30 980	18 388
Lielähti, Niemenranta	4 934	21 532	26 466	28 320	4 871	33 191	6 725
Lielähti, Lentävänniemi	6 128	0	6 128	5 094	1 361	6 454	4 860
Yhteensä, ilman kohdentamatonta rakentamista	93 655	51 575	148 352	175 149	32 529	221 593	77 775
Kohdentamaton rakentaminen 2A	3 955	1 732	5 687	0	0	0	-9 352
Kohdentamaton rakentaminen 2B	3 955	1 732	5 687	2 028	881	2 909	-6 442
Vaihe 2 yhteensä	101 565	55 039	159 726	177 178	33 410	224 502	61 981

- Maankäytön arvioidut tulot ovat vuoden 2023 arviossa vuosille 2023–2040 kaikkien alueiden osalta n. 62 milj. € suuremmat kuin vuoden 2016 yleissuunnitelmassa vuosille 2016–2046. Vaikka maankäytön kerrosneliömäärät ovat alhaisemmat kuin vuoden 2016 yleissuunnitelman arviossa, nostavat kohonneet kerrosneliöhinnat maankäytön tulot aikaisempaa arviota korkeammaksi.
- Maankäyttötulojen laskentatapaa on muutettu vertailtavuuden vuoksi edelliseen vuoden 2020 kiinteistötaloudelliseen analyysiin verrattuna. Tässä seurantaraportissa maankäyttösopimuskorvauksen laskennassa ei ole huomioitu kiinteistön nykyarvoa, kuten aiemmassa seurantaraportissa on tehty. Vuosina 2016 ja 2020 esitetyissä laskelmissa vuoden 2016 yleissuunnitelman mukaiset maankäyttötulot ovat olleet n. 126 milj. € eli noin 22 milj. € alhaisemmat.

Huom. Tarkastelualueella Lielähti, Hiedanranta on kaupungin omistaman yhtiön Hiedanrannan Kehitys Oy:n omistuksessa oleva maa luokiteltu kaupungin omistukseen.