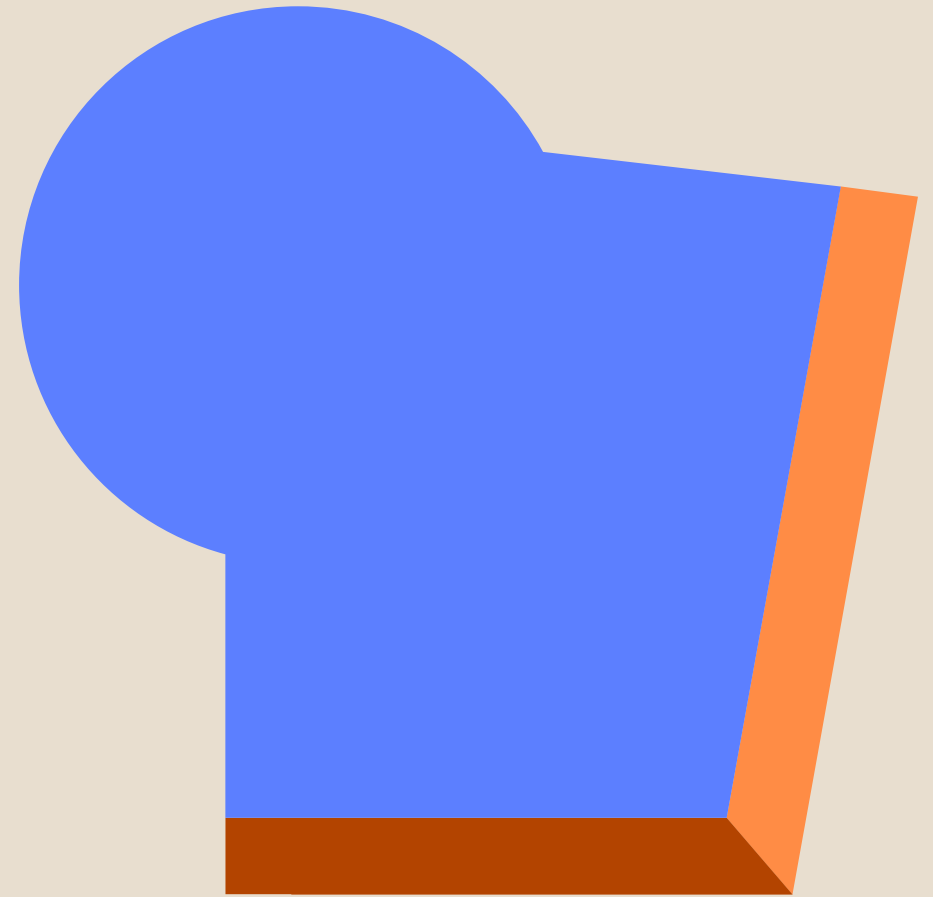


Tampereen raitiotieselvitys 2024

- 1. vaiheen seurantaraportti 2016-4/2024
- 2. vaiheen seurantaraportti 2020-4/2024



Yhteenveto
17.6.2024

Sisältö

- Tulosten yhteenveto
- Työn kuvaus lyhyesti
- Lähtöoletukset
- Havainnot
- Yleiset laskentaparametrit
- Vaiheen 1 tarkastelu
- Vaiheen 2 tarkastelu
- Vuoden 2016 yleissuunnitelman ja vuoden 2024 PALM-suunnitelman vertailu

Tarkempi analyysi on esitetty varsinaisella raportilla.

Tulosten yhteenveto

Toteutusvaihe 1

- Toteutuneen maankäytön perusteella maankäyttötulot kaupungille ovat vuosina 2016–2024 olleet pääoma-arvoina n. 327 miljoonaa euroa, käsittäen n. 940 000 k-m² maankäytön.
- Vuoden 2024 PALM-suunnitelman mukaiset, vuosien 2024–2040 tulevat maankäytön tulot kaupungille ovat nykyarvona yhteensä n. 690 miljoonaa euroa.

Toteutusvaihe 2

- Vuosina 2020–2024 toteutuneen maankäytön perusteella maankäyttötulot kaupungille ovat olleet pääoma-arvoina n. 42 miljoonaa euroa, käsittäen n. 150 000 k-m² maankäytön.
- Vuoden 2024 PALM-suunnitelman mukaiset, vuosien 2024–2040 tulevat maankäytön tulot kaupungille ovat nykyarvona yhteensä n. 174 miljoonaa euroa.

Yhteensä

- Toteutuneen maankäytön perusteella laskennalliset maankäyttötulot Tampereen kaupungille raitiotien toteutusvaiheiden 1 ja 2A+B vaikutusalueilta ovat vuosina 2016–2024 olleet pääoma-arvoina 369 M€ (vaiheet 2A+B vuodesta 2020 alkaen). Vuosien 2024-2040 PALM-suunnitelman mukaiset tulevat tulot Tampereen kaupungille raitiotien toteutusvaiheiden 1 ja 2A+B alueilta ovat nykyarvona 864 M€.

Työn kuvaus lyhyesti

- Yleisesti
 - Laskentaparametrien päivitys
 - Alueiden maanomistussuhteiden päivittäminen
 - Kerrosneliöhintojen päivitys tulevan maankäytön osalta vuoden 2024 hintatasoon.
 - Toteutuneen maankäytön arvioinnissa 2016-2019 ja 2020-2022 on käytetty vuoden 2020 hintatasoja ja 2023-2024 vuoden 2023 hintatasoja.
 - Alueiden toteutusaikataulujen päivitys. Keskimäärin toteutumisen päätösvuosi on muuttunut 4 vuotta aiemmaksi.
 - Hiedanrannan kehitysyhtiön alue Hiedanrannan tarkastelualueella (alue 26) on siirretty kaupungin omistuksesta yksityiseen omistukseen.
 - Näsisaari ei ole mukana tarkastelualueissa eikä kohdentamattomassa rakentamisessa kuten ei aiemmmissakaan seurannoissa ole ollut. Näsisaaren kehittäminen odottaa saaren valmistumista koko mittaansa ja vasta sen jälkeen voidaan arvioida, tuleeko siitä kehitystuloa.
 - Tarkastelualueiden rajauksiin on tehty pieniä muutoksia
 - Niemenrannan (alue 28) ja Hiedanrannan (alue 26) välinen raja on siirretty kulkemaan Hiedanrannan kehitysyhtiön alueen pohjoispuolelta. Uusi raja vastaa paremmin alueen suunnitteluperiaatteita.
 - Sellukadun alueen on siirretty Lielahdesta (alue 27) osaksi Hiedanrantaa (alue 26).
 - Keskustassa alueen TUNI keskustakampus (alue 16) rajaus on siirretty ulottumaan Hatanpään valtatielle.
- Raitiotien 1. vaiheen seuranta
 - Seurantaraportti tarkastelualueiden toteutuneesta rakentamisesta 2016-2019 ja 2020-4/2024
 - Arvio tulevasta rakentamisesta tarkastelualueille, perustuen PALM-suunnitelmaan 2024-2040
- Raitiotien 2. vaiheen seuranta
 - Seurantaraportti tarkastelualueiden toteutuneesta rakentamisesta 2020 – 4/2024
 - Arvio tulevasta rakentamisesta tarkastelualueille, perustuen PALM-suunnitelmaan 2024-2040

Lähtöoletukset

- Asuinrakennusoikeuden arvo perustuu tehtyihin arvioihin, kauppahavaintoihin ja aikaisempiin vyöhykeseelvityksiin, viimeisin ajankohdasta 1/2024.
- Toimitilarakennusoikeuden arvo perustuu tehtyihin arvioihin, kauppahavaintoihin ja ajankohdassa 11/2023 tehtyyn yritysalue selvitykseen
- Arvioitu tuleva kohdentamaton rakentaminen perustuu 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. Näin oli myös vuoden 2023 seurantaraportissa, kun taas vuoden 2020 seurantaraportissa ARA-rakentamisen oletettiin kohdistuvan vain kaupungin maille.
- Toteumalaskenta 2016-2022 ja 2020-4/2024 perustuu kaupungin rajapinnan aineistoon Rakennukset alueina, poiminta rajapinnasta tehtiin 2.5.2024. Aineiston ajallinen luokittelu perustuu rakennuksen valmistuspäivään. Rakennus on allokoitu tarkastelualueille rakennuksen keskipisteen mukaan eli tarkastelualuekohtaiset summat muodostuvat rakennuksista, joiden keskipisteet sijaitsevat tarkastelualueilla.
- Muuhun kohdentamattomaan rakentamiseen 2016-4/2024 (vaihe 1) ja 2020-4/2024 (vaihe 2) on laskettu rakennukset, joiden keskipisteet sijaitsevat 800 m bufferin sisällä mutta tarkastelualueiden ulkopuolella.
- Yksityiselle maalle kohdistuvasta maankäytöstä on arvioitu kaupungille tuleva maankäyttösopimus korvaus, 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 sekä vuoden 2023 seurantaraporttiin.
- Kuten aiemmissakin seurantaraporteissa, ajantasaisen maankäyttösuunnitelman ja jo toteutuneen rakentamisen väliin jää tilastoimatta maankäyttö, joka ei ole enää maankäyttösuunnitelmassa mutta ei ole vielä valmistunut.
- Väliaikaisia täydennysrakentamisen kannustimia ei ole analyysissä otettu huomioon.

Havainnot

- Hiedanrannan Kehitys Oy:n omistukset on luokiteltu yksityiseen omistukseen, mikä on laskenut Hiedanrannan (alue 26) maankäyttötuloja.
- Neljän tarkastelualueen rajausten pienet muutokset eivät vaikuttaneet edellisessä seurannassa raportoituihin ajanjaksolla 2016-2022 toteutuneeseen rakentamisen kertymiin.
- Tonttimaan vuotuisena nimellisenä hintakehityksenä on käytetty asuntotonttien osalta 3,0% ja toimitilatonttien osalta 2,0% jotka ovat 0,5%-yksikköä alempia kuin edellisessä seurantaraportissa käytetyt oletukset hintakehityksestä.
- Edellisen seurantaraportin jälkeen asuinrakennuksia on vaiheen 1 vaikutusalueelle valmistunut noin 160 000 k-m² ja vaiheen 2 vaikutusalueelle noin 40 000 k-m², toimitilaa vaiheen 1 vaikutusalueelle noin 65 000 k-m² ja vaiheen 2 vaikutusalueelle noin 100 k-m².

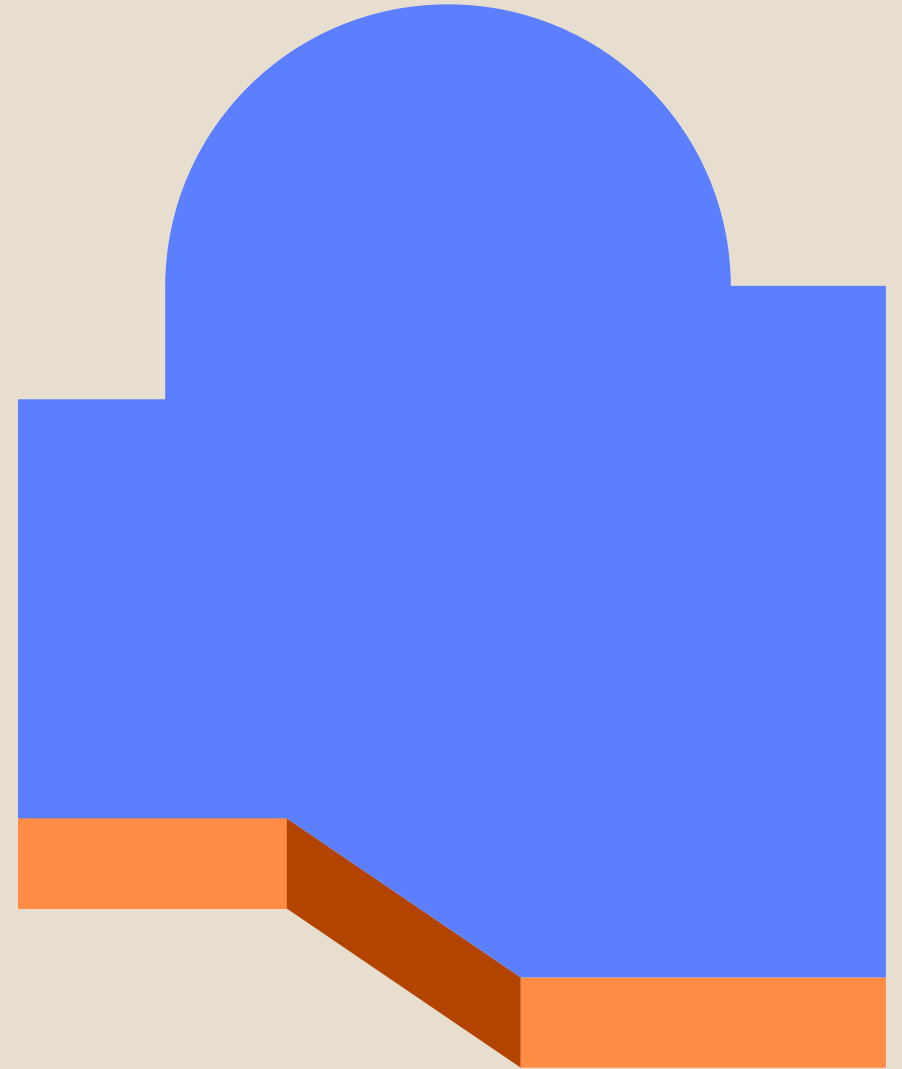
Yleiset laskentaparametrit

Laskentaparametrit	
Arvovuosi	2024
Laskennan aloitusvuosi	2024
Vaparaahoitteisen tonttimaan vuotuinen nimellinen hintakehitys	3,0 %
ARA-tonttien vuotuinen nimellinen hintakehitys	3,0 %
Toimitilatonttien vuotuinen nimellinen hintakehitys	2,0 %
Tonttimaan diskonttauskorko	5,0 %
Maankäyttösopimuskorvausten diskonttauskorko	5,0 %
ARA-rakentamisen osuus sijoittuen sekä kaupungin että yksityisen omistamille maille	30 %

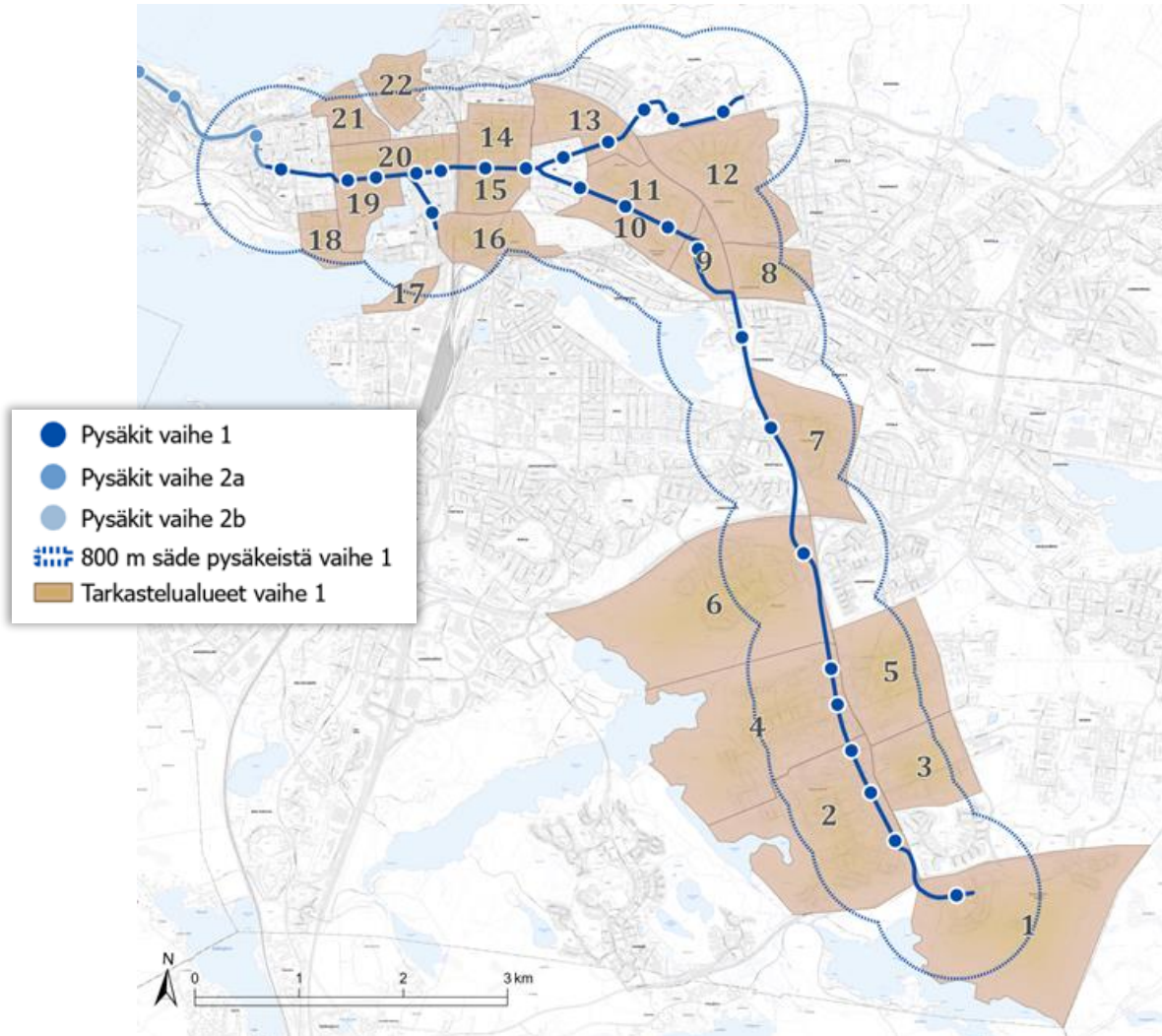
Vanhojen asuntojen nimellinen hintakehitys (2000=100)												
vuosi	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Vuosimuutos keskimäärin
Tampere												
<i>Indeksi</i>	100,0	161,6	174,6	176,6	179,9	186,6	189,0	196,2	206,5	210,7	198,5	
<i>indeksin vuosimuutos*</i>		4,9 %	1,6 %	1,1 %	1,9 %	3,7 %	1,3 %	3,8 %	5,2 %	2,0 %	-5,8 %	3,0 %

*Vuosimuutos aikaväleillä 2000-2010 ja 2011-2015 on esitetty keskimääräisenä vuosimuutoksena ko. ajanjaksolla

Vaiheen 1 tarkastelu



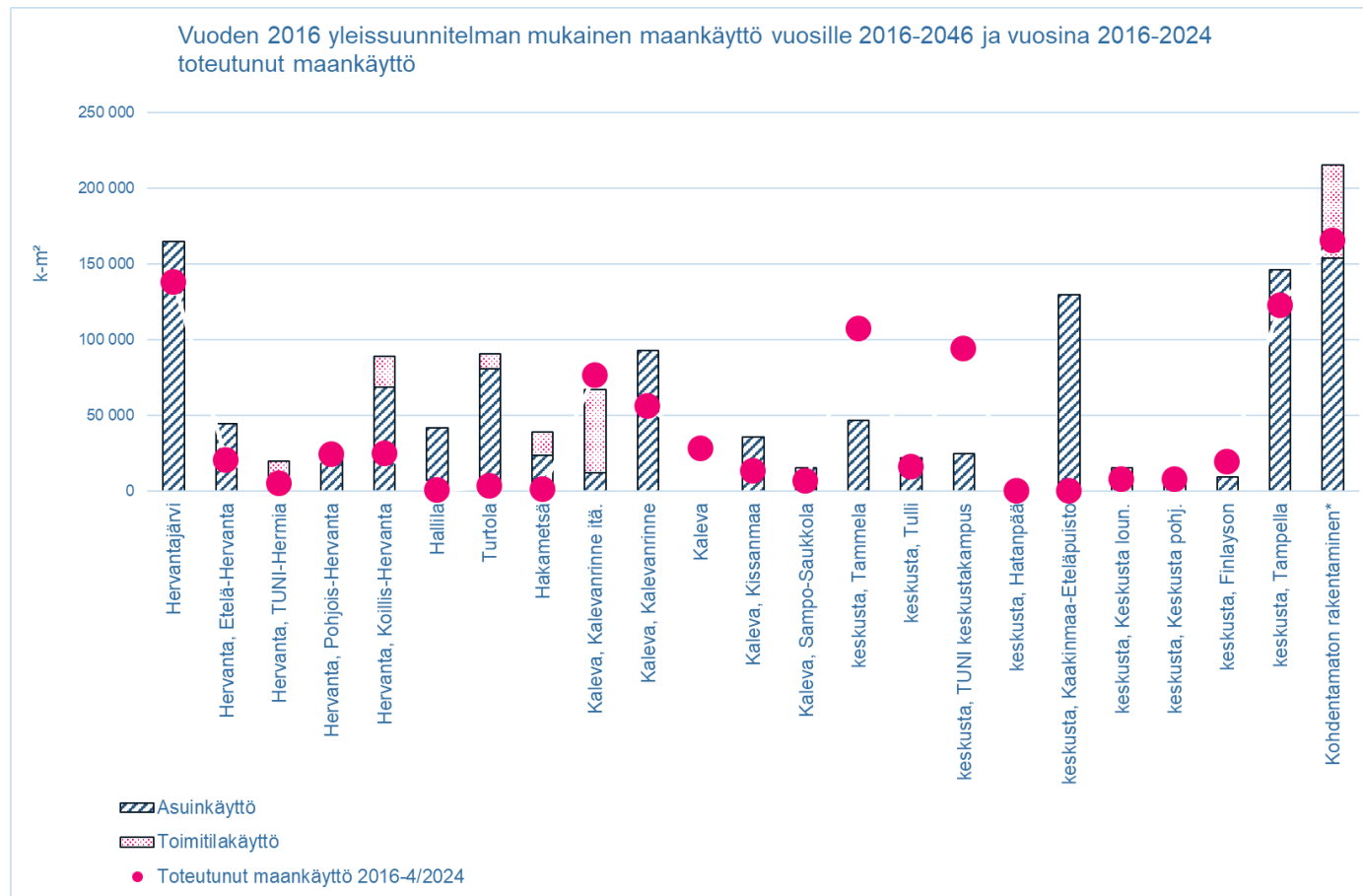
Vaiheen 1 tarkastelualueet



#	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 1. vaiheen 800 m vaikutusalueella muualla kuin tarkastelualueilla

* Rajausta muutettu hieman, kts. sivu 4.

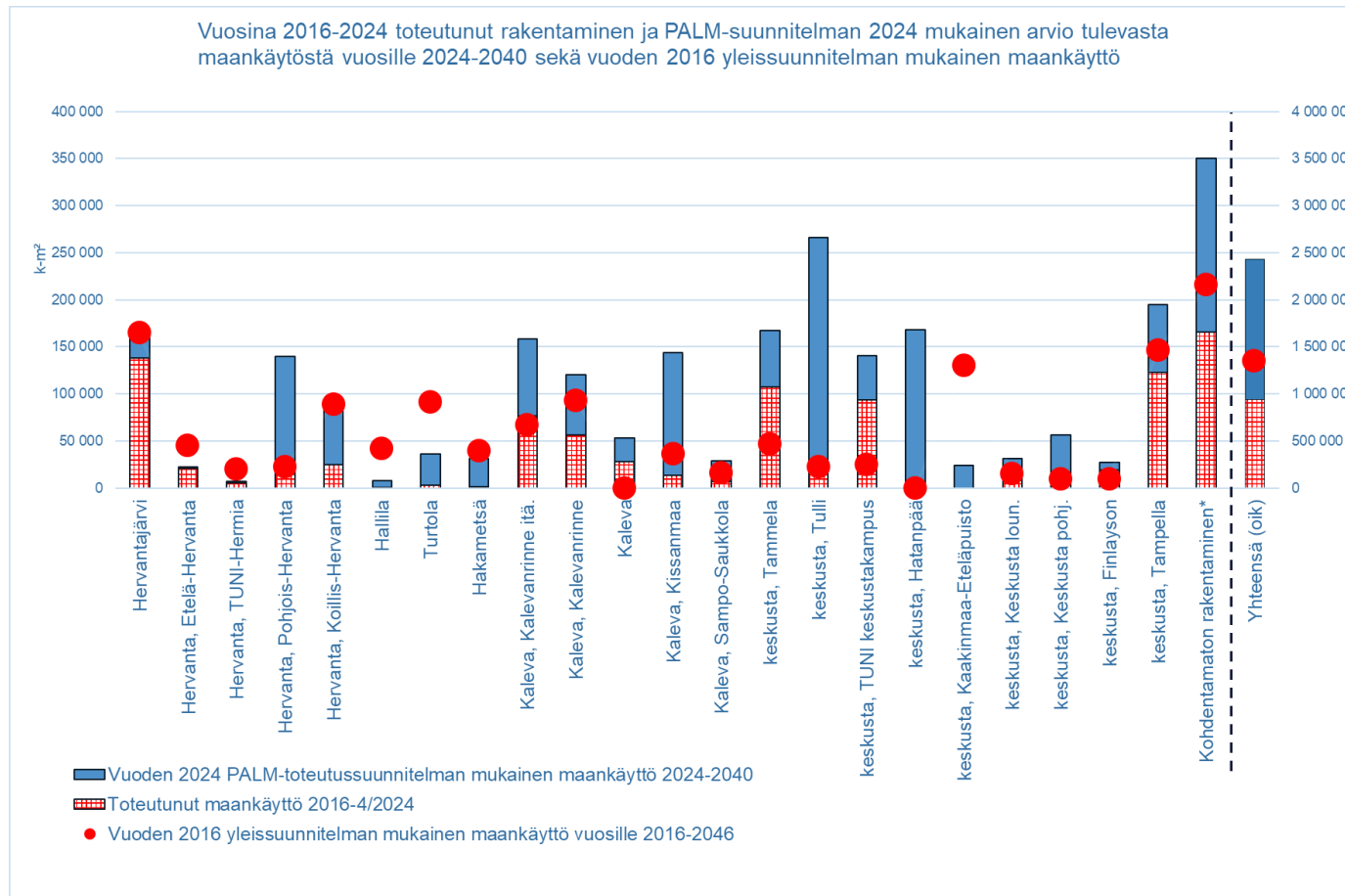
Vuoden 2016 yleissuunnitelman mukainen maankäyttö 2016–2046 ja vuosina 2016–2024 toteutunut maankäyttö tarkastelualueittain, vaihe 1



- Yhteensä vuonna 2016 tarkastelussa mukana ollut yleissuunnitelman mukainen maankäyttö tarkastelujaksolle 2016-2046 oli n. 1 350 000 k-m²
- Vuosina 2016-2024 on toteutunut n. 940 000 k-m² eli n. 70 % suunnitelmasta
- Nopeimmin ovat lähteneet kehittymään TUNI-keskustakampuksen, Hervantajärven ja Tampellan alueet. Lisäksi Kalevan, Finlaysonin 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 ajanjaksolle 2016–4/2024 (8,3 v) olisi tasaisella kehityksellä noin 370 000 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 raitiotiepysäkeistä.

Vuosina 2016–2024 toteutunut ja vuoden 2024 PALM-suunnitelman mukainen arvio tulevasta maankäytöstä 2024–2040 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 2024 PALM-suunnitelman mukaisessa arviossa se on 1 490 000 k-m² vuosille 2024-2040. Vuosina 2016–2024 toteutuneen maankäytön, n. 940 000 k-m², perusteella arvio tehokkaammasta maankäytöstä lienee perusteltua.
- Mikäli kohdentamatonta rakentamista ei oteta huomioon, oli 2016 yleissuunnitelman mukainen arvio maankäytöstä n. 1 130 000 k-m², vuoden 2024 PALM-suunnitelman mukainen arvio n. 1 300 000 k-m² ja vuosien 2016–2024 toteuma n. 780 000 k-m².

* Kohdentamattoman rakentamisen toteuma on tarkastelualueiden ulkopuolella mutta 800 m säteellä pysäkeistä tapahtunut rakentaminen ja kohdentamattoman rakentamisen 2024 arvio on tarkastelualueiden ulkopuolelle mutta 800 m säteelle pysäkeistä sijoittuva kaavaranto.

Arvioitu maankäyttö ja toteutusaikataulu alueittain 2024–2040, vaihe 1

PALM-suunnitelman 2024 mukainen maankäyttö 2024–2040 alueittain						
#	Alue	Maankäyttö			Toteutusaikataulu	
		Asuinkäyttö k-m ²	Toimitilat k-m ²	Yhteensä k-m ²	Alku v	Loppu v
1	Hervantajärvi	27 000	1 500	28 500	2024	2025
2	Hervanta, Etelä-Hervanta	2 000	0	2 000	2030	2040
3	Hervanta, TUNI-Hermia	2 000	0	2 000	2030	2040
4	Hervanta, Pohjois-Hervanta	90 000	25 000	115 000	2024	2027
5	Hervanta, Koillis-Hervanta	60 000	5 000	65 000	2025	2030
6	Hallila	6 000	1 000	7 000	2027	2030
7	Turtola	30 000	3 000	33 000	2035	2040
8	Hakametsä	25 000	5 000	30 000	2030	2035
9	Kaleva, Kalevanrinne itä.	55 000	27 000	82 000	2026	2030
10	Kaleva, Kalevanrinne	63 000	1 000	64 000	2026	2030
11	Kaleva	20 000	5 000	25 000	2024	2025
12	Kaleva, Kissanmaa	87 000	43 000	130 000	2024	2030
13	Kaleva, Sampo-Saukkola	22 000	0	22 000	2024	2030
14	keskusta, Tammela	58 000	2 000	60 000	2024	2027
15	keskusta, Tulli	150 000	100 000	250 000	2028	2040
16	keskusta, TUNI keskustakampus	25 000	22 000	47 000	2028	2035
17	keskusta, Hatanpää	141 000	27 000	168 000	2026	2030
18	keskusta, Kaakinmaa-Eteläpuisto	19 000	5 000	24 000	2026	2030
19	keskusta, Keskusta loun.	15 000	8 000	23 000	2024	2030
20	keskusta, Keskusta pohj.	29 000	20 000	49 000	2024	2030
21	keskusta, Finlayson	2 000	6 000	8 000	2024	2030
22	keskusta, Tampella	57 000	15 000	72 000	2024	2027
26	Kohdentamaton rakentaminen*	110 000	75 000	185 000	2024	2040
Yhteensä		1 095 000	396 500	1 491 500		

* Kohdentamattoman rakentamisen 2024 arvio on tarkastelualueiden ulkopuolelle mutta 800 m säteelle pysäkeistä sijoittuva kaavavaranto.

Laskennassa käytetyt kerrosneliöhinnat vaiheen 1 tarkastelualueille

Laskennassa käytetyt kerrosneliöhinnat							
#		AK	AP/AR	Toimitilat	Y- käyttö	AK	AP/AR
		vapaarah.	vapaarah.			ARA	ARA
		€/k-m ²	€/k-m ²	€/k-m ²	€/k-m ²	€/k-m ²	€/k-m ²
1	Hervantajärvi	210	-	-	130	200	-
2	Hervanta, Etelä-Hervanta	370	-	-	-	220	-
3	Hervanta, TUNI-Hermia	370	-	-	-	240	-
4	Hervanta, Pohjois-Hervanta	420	-	200	200	240	-
5	Hervanta, Koillis-Hervanta	420	-	200	-	240	-
6	Hallila	340	-	190	-	200	-
7	Turtola	400	-	220	-	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	-	220	-	370	-
13	Kaleva, Sampo-Saukkola	750	-	220	-	375	-
14	keskusta, Tammela	970	-	480	-	485	-
15	keskusta, Tulli	1100	-	550	-	550	-
16	keskusta, TUNI keskustakampus	860	-	480	-	430	-
17	keskusta, Hatanpää	1200	-	300	-	600	-
18	keskusta, Kaakinmaa-Eteläpuisto	1100	-	480	-	550	-
19	keskusta, Keskusta loun.	1170	-	480	-	585	-
20	keskusta, Keskusta pohj.	1250	-	650	-	625	-
21	keskusta, Finlayson	1000	-	480	-	500	-
22	keskusta, Tampella	1100	-	350	-	550	-
26	Kohdentamaton rakentaminen	750	-	430	-	375	-

- Tulevan maankäytön osalta kerrosneliöhinnat on päivitetty vuoden 2024 hintatasoon, joka on esitetty viereisessä taulukossa.
- Toteutuneen maankäytön arvioinnissa 2016-2019 ja 2020-2022 on käytetty vuoden 2020 hintatasoja ja 2023-2024 vuoden 2023 hintatasoja.

Arvio vuoden 2023 PALM-suunnitelman mukaisista, tulevista maankäytön tuloista ajanjaksolla 2024–2040 alueittain, vaihe 1

2024 PALM- suunnitelman mukaiset maankäyttötulot vuosille 2024–2040					
#	Alue	Maankäyttötulot		Maankäyttö- sopimukset	Tulot yhteensä
		Asuinkäyttö	Toimitilakäyttö	Yhteensä	(nykyarvo)
		'1 000 €	'1 000 €	'1 000 €	'1 000 €
1	Hervantajärvi	5 483	189	0	5 672
2	Hervanta, Etelä-Hervanta	391	0	52	444
3	Hervanta, TUNI-Hermia	186	0	138	324
4	Hervanta, Pohjois-Hervanta	23 778	3 541	3 652	30 971
5	Hervanta, Koillis-Hervanta	15 259	669	2 127	18 055
6	Hallila	1 543	156	36	1 735
7	Turtola	5 448	286	1 244	6 978
8	Hakametsä	5 954	482	2 592	9 028
9	Kaleva, Kalevanrinne itä.	27 342	5 337	4 389	37 068
10	Kaleva, Kalevanrinne	37 583	202	2 668	40 453
11	Kaleva	14 259	1 246	327	15 831
12	Kaleva, Kissanmaa	34 553	6 421	5 492	46 466
13	Kaleva, Sampo-Saukkola	9 841	0	1 312	11 153
14	keskusta, Tammela	20 712	408	10 329	31 449
15	keskusta, Tulli	74 687	26 524	22 395	123 606
16	keskusta, TUNI keskustakampus	6 274	3 357	5 939	15 570
17	keskusta, Hatanpää	131 946	7 115	0	139 061
18	keskusta, Kaakinmaa-Eteläpuisto	10 594	1 370	2 590	14 554
19	keskusta, Keskusta loun.	4 885	1 216	4 563	10 664
20	keskusta, Keskusta pohj.	14 414	5 883	8 198	28 495
21	keskusta, Finlayson	795	1 303	857	2 956
22	keskusta, Tampella	25 648	2 478	11 270	39 396
26	Kohdentamaton rakentaminen*	29 907	12 731	17 465	60 103
Yhteensä		501 483	80 915	107 634	690 033

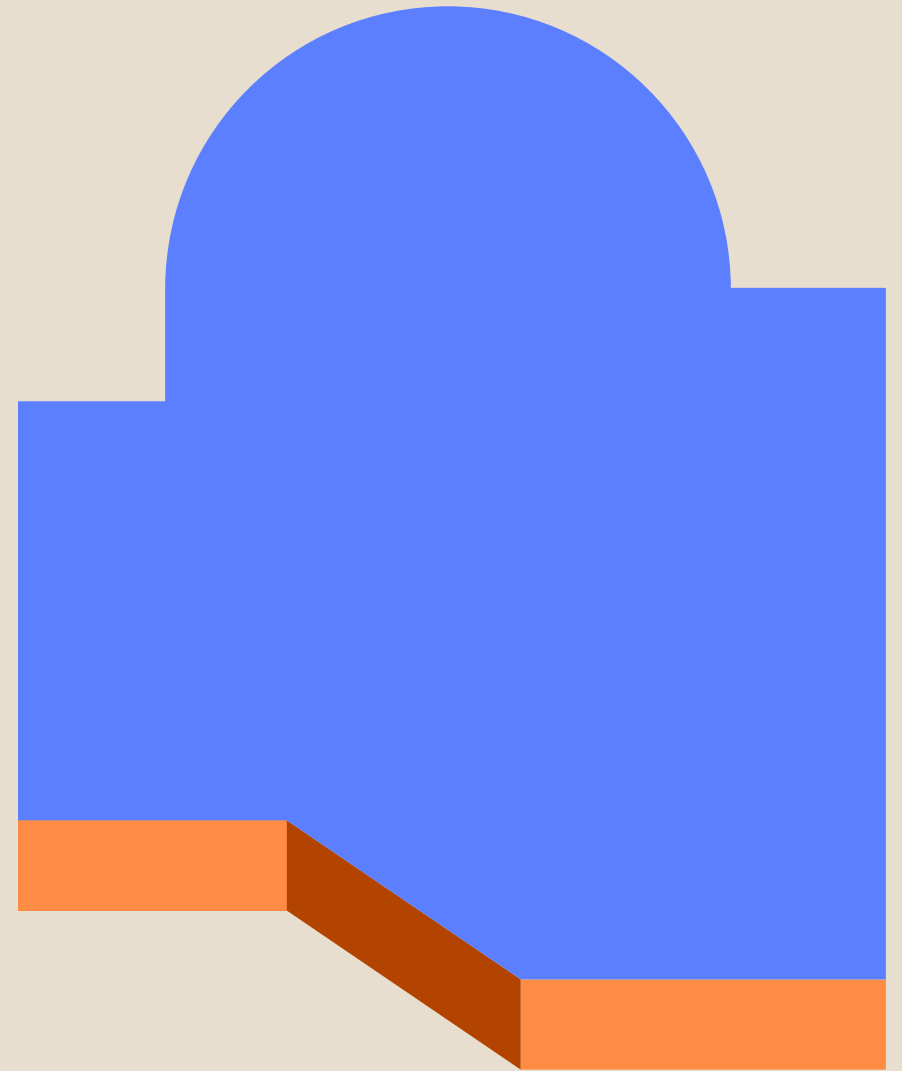
* Kohdentamattoman rakentamisen 2024 arvio on tarkastelualueiden ulkopuolelle mutta 800 m säteelle pysäkeistä sijoittuva kaavaranto.

Yhteenveto vaiheen 1 toteutuneesta maankäytöstä 2016–2024 ja vuoden 2024 arvion mukaisesta maankäytöstä 2024–2040

Vaihe 1	Kaupunki k-m ²	Yksityinen k-m ²	Yhteensä k-m ²	Tulot	Tulot
				(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 maankäyttö 2023-4/2024					
Asuin	109 900	48 300	158 200	59 000	59 400
Toimitila	36 300	30 400	66 700	11 000	11 200
Maankäyttösopimuskorvaus				20 100	20 300
Yhteensä	146 200	78 700	224 900	90 100	90 900
Toteutunut yhteensä 2016-4/2024	583 300	358 000	941 300	327 200	330 200
Vuoden 2024 PALM-suunnitelman mukainen maankäyttö					
Asuin	766 100	328 900	1 095 000	501 500	554 700
Toimitila	253 200	143 300	396 500	80 900	98 700
Maankäyttösopimuskorvaus				107 600	120 900
Yhteensä	1 019 300	472 200	1 491 500	690 000	774 300
Toteutunut + PALM-suunnitelman mukainen yhteensä	1 602 600	830 200	2 432 800	1 017 200	1 104 500

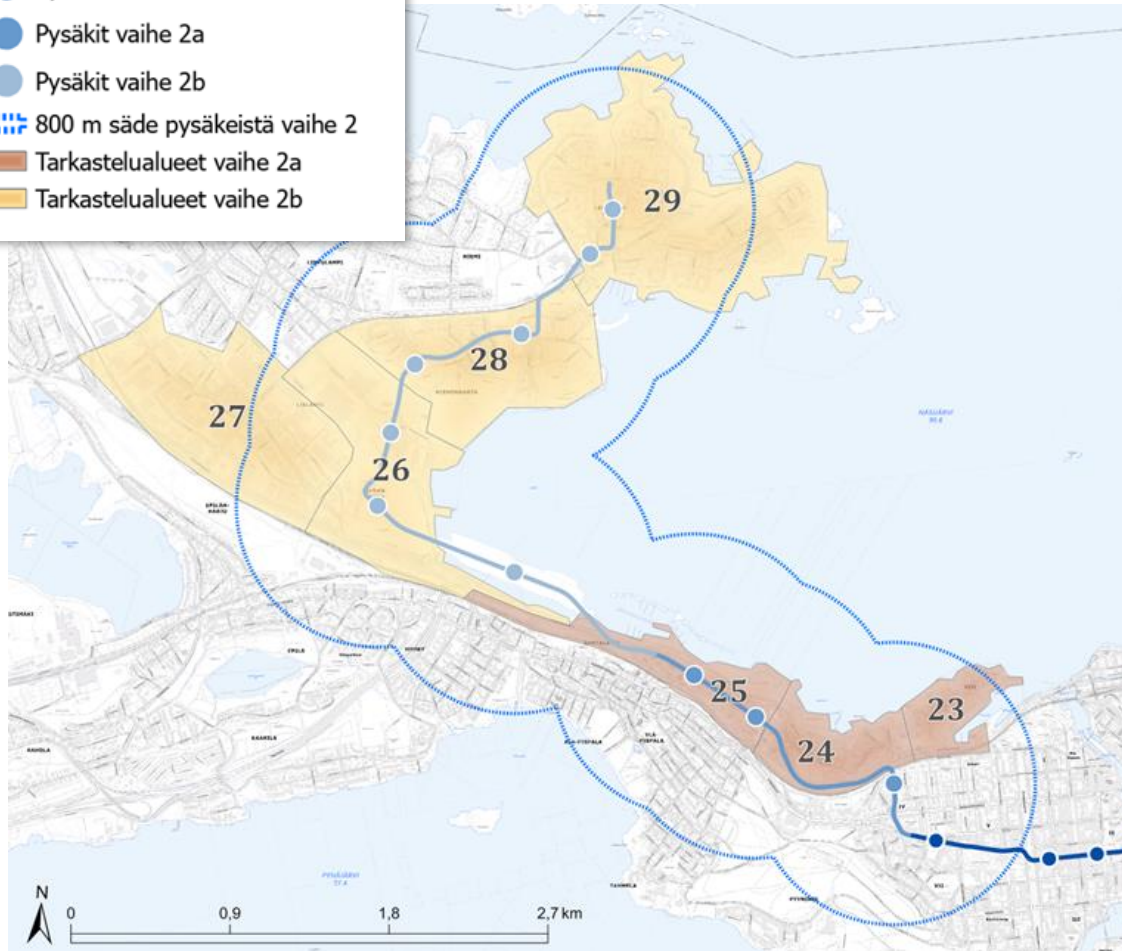
- Toteutuneen maankäytön perusteella maankäyttötulot kaupungille ovat vuosina 2016–2024 olleet pääoma-arvoina n. 327 miljoonaa euroa, käsittäen n. 940 000 k-m² maankäytön.
- Vuoden 2024 PALM-suunnitelman mukaiset, vuosien 2024–2040 tulevat maankäytön tulot kaupungille ovat nykyarvona yhteensä n. 690 miljoonaa euroa.

Vaiheen 2 tarkastelu



Vaiheen 2 tarkastelualueet

- Pysäkit vaihe 1
- Pysäkit vaihe 2a
- Pysäkit vaihe 2b
- ⊞ 800 m säde pysäkeistä vaihe 2
- Tarkastelualueet vaihe 2a
- Tarkastelualueet vaihe 2b

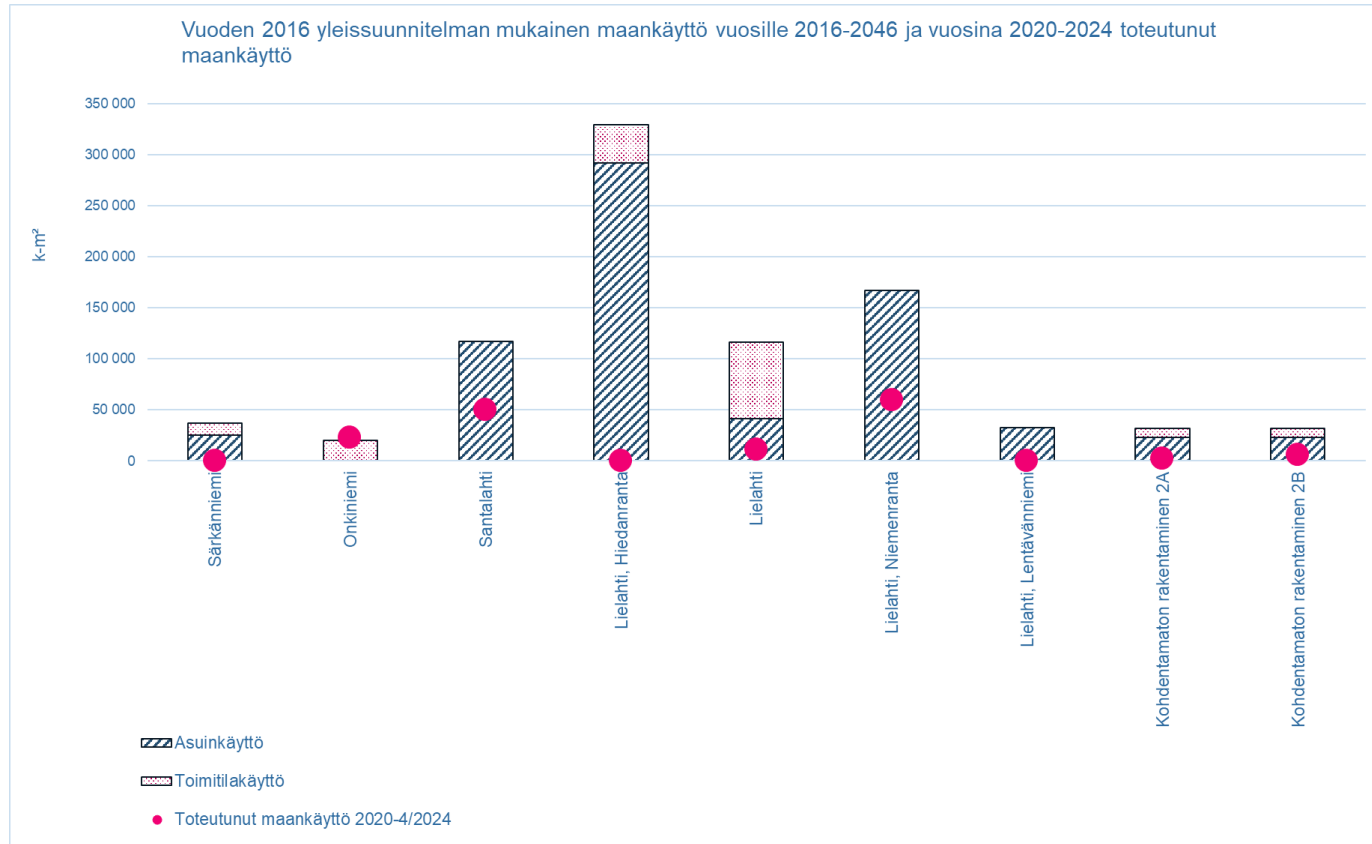


#	Alue	Vaihe
23	Särkänniemi	2A
24	Onkiniemi	2A
25	Santalahti	2A
26	Lielähti, Hiedanranta*	2B
27	Lielähti*	2B
28	Lielähti, Niemenranta*	2B
29	Lielähti, Lentävänniemi	2B
	Kohdentamaton rakentaminen vaiheen 2 vaikutusalueella	2A/2B

Toteutusvaiheella 2A raitiotieliikenne on aloitettu elokuussa 2023 ja vaiheella 2B raitiotieliikenne on määrä aloittaa tammikuussa 2025

* Rajausta muutettu hieman, kts. sivu 4.

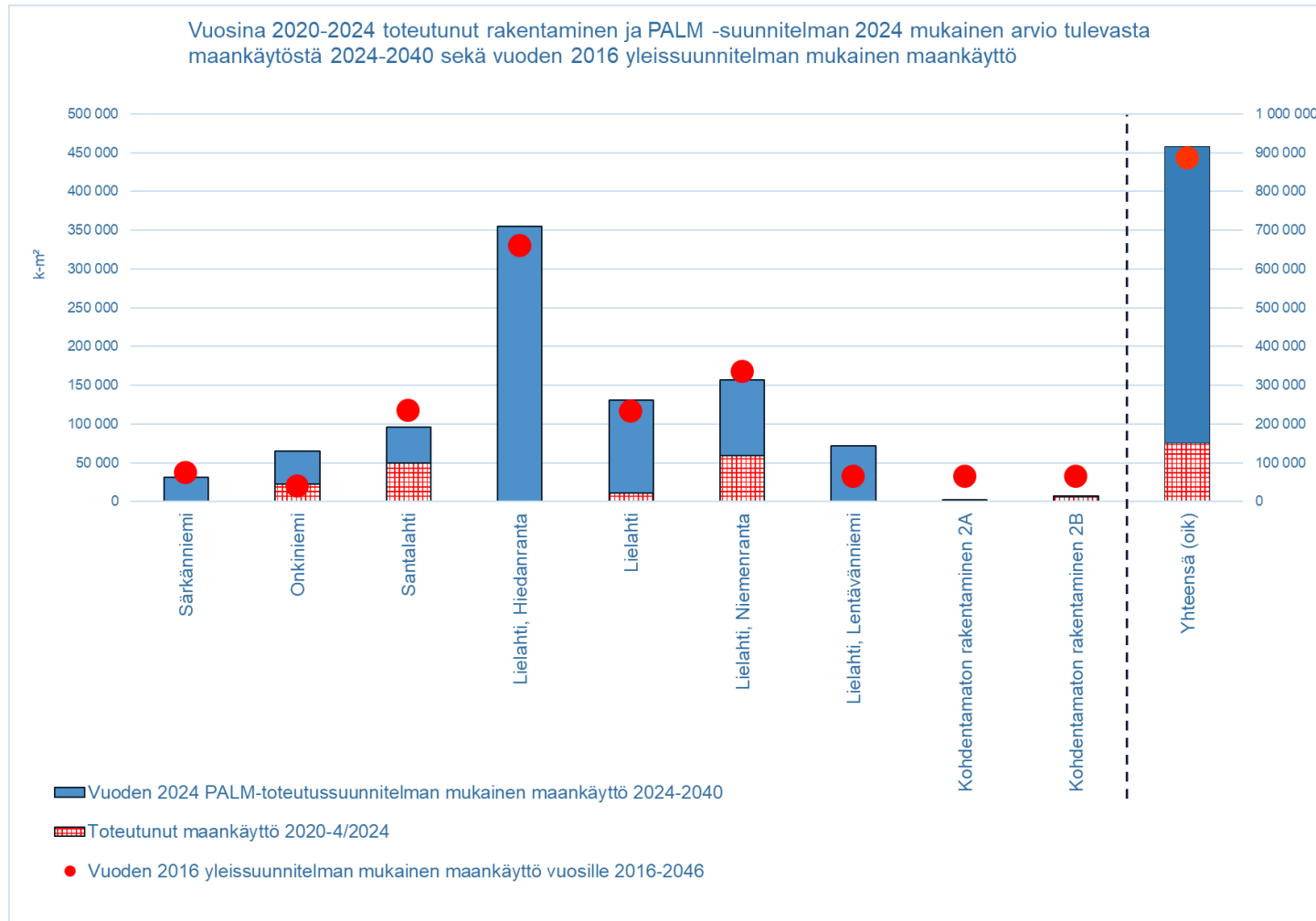
Vuoden 2016 yleissuunnitelman mukainen maankäyttö 2016–2046 ja vuosina 2016–2022 toteutunut maankäyttö tarkastelualueittain, vaihe 2



- Yhteensä vuoden 2016 tarkastelussa mukana ollut yleissuunnitelman mukainen maankäyttö tarkastelujaksolle 2016-2046 oli n. **890 000 k-m²**
- Vuosina 2020-2024 on toteutunut n. 150 000 k-m² eli n. 17 % suunnitelmasta.
- Nopeimmin ovat lähteneet kehittymään Santalahden ja Niemenrannan alueet. Onkiniemen osalta toteutunut rakentaminen on ylittänyt vuoden 2016 yleissuunnitelman mukaisen maankäytön.
- Näsisääri ei ole mukana tarkastelualueissa eikä kohdentamattomassa rakentamisessa.
- Yleissuunnitelman mukainen arvio maankäytöstä tarkasteluvuosille 2016–2046 (30 vuotta) on tasaisesti koko tarkasteluajanjaksolle jaettuna noin 30 000 k-m² /vuosi. Toteuma ajanjaksolle 2020–4/2024 (4,3 v) olisi tämän oletuksen mukaan noin 130 000 k-m², joten toteuma on ollut tasaisen kehityksen arviota suurempaa.

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

Vuosina 2020–2024 toteutunut ja vuoden 2024 PALM-suunnitelman mukainen arvio tulevasta maankäytöstä 2024–2040 sekä vuoden 2016 yleissuunnitelman mukainen maankäyttö 2016–2046, vaihe 2



- Tuleva maankäyttö on arvioitu hieman pienemmäksi vuoden 2016 raportin yleissuunnitelmaan 2016–2046 verrattuna
- Yhteensä vuoden 2016 yleissuunnitelman mukainen maankäyttö vuosille 2016–2046 oli 890 000 k-m², kun vuoden 2024 PALM-suunnitelman mukaisessa arvioissa se on vuosina 2024-2040 760 000 k-m². Vuosina 2020–2024 toteutuneen maankäytön, n. 150 000 k-m², perusteella arvio kokonaismaankäytöstä on pysynyt kutakuinkin ennallaan.
- Mikäli kohdentamattomasta rakentamisesta ei oteta huomioon, on vuoden 2016 yleissuunnitelman mukainen arvio maankäytöstä n. 820 000 k-m², vuoden 2024 PALM-suunnitelman mukainen arvio vuosille 2024-2040 n. 760 000 k-m² ja vuosien 2020–2024 toteuma n. 140 000 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 kaavavaranto.

Arvioitu maankäyttö ja toteutusaikataulu alueittain 2024–2040, vaihe 2

PALM-suunnitelman 2024 mukainen maankäyttö ja toteutusaikataulut						
Alue ID	Alue	Maankäyttö alueittain 2024–2040			Toteutus- aikataulu	
		Asuin yhteensä k-m ²	Toimitilat yhteensä k-m ²	Yhteensä k-m ²	Alku	Loppu
23	Särkänniemi	0	31 000	31 000	2027	2030
24	Onkiniemi	29 000	13 000	42 000	2027	2030
25	Santalahti	46 000	0	46 000	2024	2027
31	Kohdentamaton rakentaminen 2A	0	0	0	2024	2040
Vaihe 2A yhteensä		75 000	44 000	119 000		
26	Lielahi, Hiedanranta	240 000	155 000	355 000	2026	2040
27	Lielahi	70 000	50 000	120 000	2028	2040
28	Lielahi, Niemenranta	96 000	1 000	97 000	2024	2027
29	Lielahi, Lentävänniemi	65 000	7 000	72 000	2026	2030
32	Kohdentamaton rakentaminen 2B	1 000	0	1 000	2024	2040
Vaihe 2B yhteensä		472 000	173 000	645 000		
Vaihe 2 yhteensä		547 000	217 000	764 000		

Laskennassa käytetyt kerrosneliöhinnat vaiheen 2 tarkastelualueille

Laskennassa käytetyt kerrosneliöhinnat							
#		AK	AP/AR	Toimitilat	Y-käyttö	AK	AP/AR
		vapaarah.	vapaarah.			ARA	ARA
		€/k-m ²	€/k-m ²	€/k-m ²	€/k-m ²	€/k-m ²	€/k-m ²
23	Särkänniemi	-	-	300	-	450	-
24	Onkiniemi	900	-	240	-	400	-
25	Santalahti	700	-	-	-	370	-
26	Lielahi, Hiedanranta	450	-	170	-	285	-
27	Lielahi	380	-	280	-	245	-
28	Lielahi, Niemenranta	490	-	300	-	285	-
29	Lielahi, Lentävänniemi	440	-	250	-	240	-
30	Kohdentamaton rakentaminen 2A	-	-	250	-	-	-
31	Kohdentamaton rakentaminen 2B	440	-	200	-	425	-

Arvio vuoden 2024 PALM-suunnitelman mukaisista, tulevista maankäytön tuloista ajanjaksolla 2024–2040 alueittain, vaihe 2

2024 PALM-suunnitelman mukaiset maankäyttötulot vuosille 2024–2040					
#	Alue	Maankäyttötulot		Maankäyttö-	Tulot yhteensä
		Asuinkäyttö '1 000 €	Toimitilakäyttö '1 000 €	sopimukset Yhteensä '1 000 €	
23	Särkänniemi	0	7 647	169	7 816
24	Onkiniemi	15 808	2 160	1 808	19 776
25	Santalahti	17 296	0	3 725	21 021
31	Kohdentamaton rakentaminen 2A	0	0	0	0
Vaihe 2A yhteensä		33 104	9 807	5 702	48 613
26	Lielähti, Hiedanranta	28 121	5 236	25 139	58 496
27	Lielähti	3 894	2 077	9 901	15 872
28	Lielähti, Niemenranta	27 715	198	4 786	32 699
29	Lielähti, Lentävänniemi	13 596	480	3 759	17 835
32	Kohdentamaton rakentaminen 2B	131	0	53	184
Vaihe 2B yhteensä		73 458	7 992	43 637	125 087
Vaihe 2 yhteensä		106 562	17 799	49 339	173 701

Yhteenveto vaiheen 2 toteutuneesta maankäytöstä 2016–2024 ja vuoden 2024 arvion mukaisesta maankäytöstä 2024–2040

Vaihe 2A Särkänniemi-Santalahti				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
Toteutunut maankäyttö 2023-4/2024					
Asuin	17 500	10 000	27 500	10 400	10 500
Toimitila	0	0	0	0	0
Maankäyttösopimuskorvaus				2 300	2 300
Yhteensä	17 500	10 000	27 500	12 700	12 800
Vuoden 2024 PALM-suunnitelman mukainen maankäyttö					
Asuin	53 100	21 900	75 000	33 100	35 400
Toimitila	39 800	4 200	44 000	9 800	11 300
Maankäyttösopimuskorvaus				5 700	6 000
Yhteensä	92 900	26 100	119 000	48 600	52 700
Toteutunut + PALM-suunnitelman mukainen yhteensä	119 100	74 300	193 400	73 600	77 800

Vaihe 2B Hiedanranta-Lentävänniemi				Tulot	
	Kaupunki k-m ²	Yksityinen k-m ²	Yhteensä k-m ²	(nykyarvo) '1 000 €	(nimellisarvo) '1 000 €
Toteutunut maankäyttö 2020–2022					
Asuin	28 500	25 800	54 300	8 600	8 700
Toimitila	3 200	5 100	8 300	800	800
Maankäyttösopimuskorvaus				3 300	3 300
Yhteensä	31 700	30 900	62 600	12 700	12 800
Toteutunut maankäyttö 2023-4/2024					
Asuin	9 800	4 500	14 300	3 900	4 000
Toimitila	0	100	100	0	0
Maankäyttösopimuskorvaus				700	700
Yhteensä	9 800	4 600	14 400	4 600	4 700
Vuoden 2024 PALM-suunnitelman mukainen maankäyttö					
Asuin	204 700	267 300	472 000	73 500	82 200
Toimitila	55 100	117 900	173 000	8 000	10 400
Maankäyttösopimuskorvaus				43 600	51 300
Yhteensä	259 800	385 200	645 000	125 100	143 900
Toteutunut + PALM-suunnitelman mukainen yhteensä	301 300	420 700	722 000	137 800	161 400

- Toteutuneen maankäytön perusteella nykyarvoilla laskettuna maankäyttötulot kaupungille ovat vaiheen 2A osalta olleet pääoma-arvoina n. 25 miljoonaa euroa, käsittäen n. 74 000 k-m² maankäytön.
- Vuoden 2024 arvioiden mukaiset tulevat maankäytön tulot kaupungille ovat nykyarvona yhteensä n. 49 miljoonaa euroa.
- Toteutuneen maankäytön perusteella nykyarvoilla laskettuna maankäyttötulot kaupungille ovat vaiheen 2B osalta olleet pääoma-arvoina n. 17,3 miljoonaa euroa, käsittäen n. 77 000 k-m² maankäytön.
- Vuoden 2024 arvioiden mukaiset tulevat maankäytön tulot kaupungille ovat nykyarvona yhteensä n. 125 miljoonaa euroa.

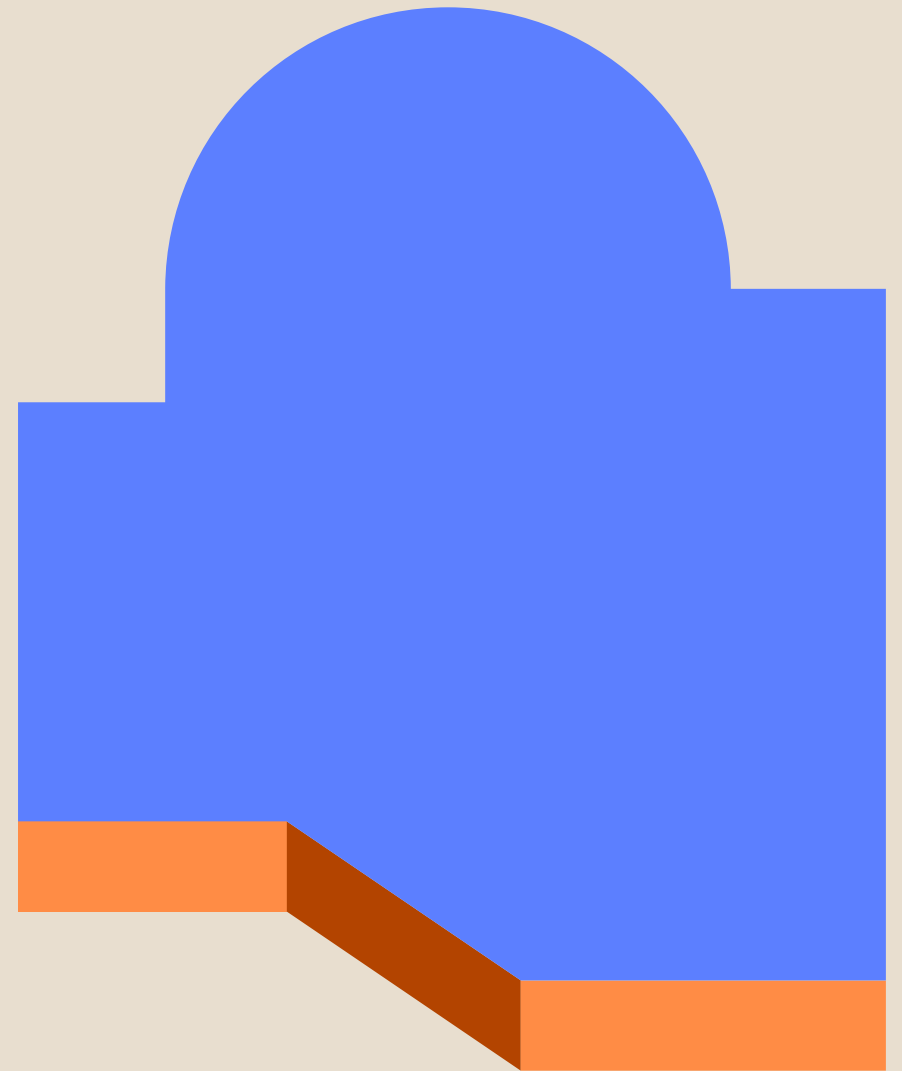
Huom. Tarkastelualueella 26 Lielähti, Hiedanranta on kaupungin omistaman yhtiön Hiedanrannan Kehitys Oy:n omistuksessa oleva maa luokiteltu yksityiseen omistukseen. Vuoden 2023 seurantaraportissa alue luokiteltiin kaupungin omistukseen.

Yhteenveto vaiheen 2 toteutuneesta maankäytöstä 2016–2024 ja vuoden 2024 arvion mukaisesta maankäytöstä 2024–2040

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	37 200	64 000	101 200	13 300	13 400
Toimitila	3 200	5 100	8 300	800	800
Maankäyttösopimuskorvaus				10 900	10 900
Yhteensä	40 400	69 100	109 500	25 000	25 100
Toteutunut maankäyttö 2023-4/2024					
Asuin	27 300	14 500	41 800	14 300	14 500
Toimitila	0	100	100	0	0
Maankäyttösopimuskorvaus				3 000	3 000
Yhteensä	27 300	14 600	41 900	17 300	17 500
Vuoden 2024 PALM-suunnitelman mukainen maankäyttö					
Asuin	257 800	289 200	547 000	106 600	117 600
Toimitila	94 900	122 100	217 000	17 800	21 700
Maankäyttösopimuskorvaus				49 300	57 300
Yhteensä	352 700	411 300	764 000	173 700	196 600
Toteutunut + PALM-suunnitelman mukainen yhteensä	420 400	495 000	915 400	216 000	239 200

- Vuosina 2020–2024 toteutuneen maankäytön perusteella maankäyttötulot kaupungille ovat olleet pääoma-arvoina n. 42 miljoonaa euroa, käsittäen n. 150 000 k-m² maankäytön.
- Vuoden 2024 PALM-suunnitelman mukaiset, vuosien 2024–2040 tulevat maankäytön tulot kaupungille ovat nykyarvona yhteensä n. 174 miljoonaa euroa.

Vuoden 2016 yleissuunnitelman ja vuoden 2024 PALM- suunnitelman vertailu



Vaiheen 1 maankäytön vertailu 2016 yleissuunnitelma vs. 2024 arvio

Maankäytön vertailu							
	2016 yleissuunnitelma 2016–2046			2024 PALM-suunnitelma 2024–2040			Ero k-m ²
	Asuinkäyttö k-m ²	Toimitilakäyttö k-m ²	Yhteensä k-m ²	Asuinkäyttö k-m ²	Toimitilakäyttö k-m ²	Yhteensä k-m ²	
Vaihe 1							
Hervantajärvi	164 880	0	164 880	27 000	1 500	28 500	-136 380
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	90 000	25 000	115 000	92 320
Hervanta, Koillis-Hervanta	68 985	20 000	88 985	60 000	5 000	65 000	-23 985
Hallila	41 850	0	41 850	6 000	1 000	7 000	-34 850
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	55 000	27 000	82 000	14 606
Kaleva, Kalevanrinne	93 186	0	93 186	63 000	1 000	64 000	-29 186
Kaleva	-	-	-	20 000	5 000	25 000	25 000
Kaleva, Kissanmaa	35 865	0	35 865	87 000	43 000	130 000	94 135
Kaleva, Sampo-Saukkola	15 750	0	15 750	22 000	0	22 000	6 250
keskusta, Tammela	46 935	0	46 935	58 000	2 000	60 000	13 065
keskusta, Tulli	22 104	0	22 104	150 000	100 000	250 000	227 896
keskusta, TUNI keskustakampus	25 020	0	25 020	25 000	22 000	47 000	21 980
keskusta, Hatanpää	-	-	-	141 000	27 000	168 000	168 000
keskusta, Kaakinmaa-Eteläpuisto	130 005	0	130 005	19 000	5 000	24 000	-106 005
keskusta, Keskusta loun.	15 570	0	15 570	15 000	8 000	23 000	7 430
keskusta, Keskusta pohj.	9 225	0	9 225	29 000	20 000	49 000	39 775
keskusta, Finlayson	9 540	0	9 540	2 000	6 000	8 000	-1 540
keskusta, Tampella	146 555	0	146 555	57 000	15 000	72 000	-74 555
Yhteensä, ilman							
kohdentamatonta rakentamista	1 010 619	120 000	1 130 619	985 000	321 500	1 306 500	175 881
Kohdentamaton rakentaminen	154 000	61 600	215 600	110 000	75 000	185 000	-30 600
Vaihe 1 yhteensä	1 164 619	181 600	1 346 219	1 095 000	396 500	1 491 500	145 281

- Vuoden 2024 PALM-suunnitelman mukainen maankäyttö vuosina 2024–2040 on n. 145 000 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 ja tarkentuneet.

Vaiheen 1 maankäyttötulojen vertailu 2016 yleissuunnitelma vs. 2024 arvio

Maankäyttötulot nykyarvoina							
	2016 yleissuunnitelma 2016–2046			2024 PALM-suunnitelma 2024–2040			Ero
	Myyntitulot	Maankäyttösop.	Yhteensä	Myyntitulot	Maakäyttösop.	Yhteensä	
	'1 000 €	'1 000 €	'1 000 €	'1 000 €	'1 000 €	'1 000 €	
Vaihe 1							
Hervantajärvi	27 639	0	27 639	5 672	0	5 672	-21 966
Hervanta, Etelä-Hervanta	4 773	1 407	6 180	391	52	444	-5 736
Hervanta, TUNI-Hermia	834	694	1 528	186	138	324	-1 203
Hervanta, Pohjois-Hervanta	0	0	0	27 319	3 652	30 971	30 971
Hervanta, Koillis-Hervanta	18 233	2 407	20 640	15 927	2 127	18 055	-2 585
Hallila	8 245	0	8 245	1 699	36	1 735	-6 510
Turtola	9 737	4 501	14 238	5 734	1 244	6 978	-7 260
Hakametsä	5 723	0	5 723	6 436	2 592	9 028	3 305
Kaleva, Kalevanrinne itä.	12 202	2 860	15 062	32 679	4 389	37 068	22 006
Kaleva, Kalevanrinne	18 897	6 206	25 103	37 785	2 668	40 453	15 350
Kaleva	-	-	-	15 505	327	15 831	
Kaleva, Kissanmaa	7 885	0	7 885	40 974	5 492	46 466	38 581
Kaleva, Sampo-Saukkola	2 696	1 347	4 043	9 841	1 312	11 153	7 110
keskusta, Tammela	7 989	6 415	14 404	21 120	10 329	31 449	17 046
keskusta, Tulli	9 918	2 859	12 777	101 211	22 395	123 606	110 829
keskusta, TUNI keskustakampus	5 276	2 285	7 561	9 631	5 939	15 570	8 009
keskusta, Hatanpää	-	-	-	139 061	0	139 061	
keskusta, Kaakinmaa-Eteläpuisto	78 735	0	78 735	11 964	2 590	14 554	-64 180
keskusta, Keskusta loun.	0	5 275	5 275	6 101	4 563	10 664	5 389
keskusta, Keskusta pohj.	0	3 290	3 290	20 297	8 198	28 495	25 205
keskusta, Finlayson	0	2 722	2 722	2 099	857	2 956	234
keskusta, Tampella	25 257	32 765	58 022	28 126	11 270	39 396	-18 625
Yhteensä, ilman							
kohdentamatonta rakentamista	244 036	75 033	319 069	539 760	90 170	629 930	155 968
kohdentamatonta rakentaminen	26 480	11 596	38 077	42 638	17 465	60 103	22 026
Vaihe 1 yhteensä	270 517	86 629	357 146	582 399	107 634	690 033	177 995

- Vuoden 2024 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. 178 milj. € suuremmat kuin vuoden 2016 yleissuunnitelmassa.
- Maankäytön arvioidut tulot ovat kaikkien alueiden osalta n. 330 milj. € suuremmat kuin vuoden 2016 yleissuunnitelmassa.
- Maankäyttötulojen laskentatapaa on muutettu vertailtavuuden vuoksi vuoden 2020 kiinteistöaloudelliseen analyysiin verrattuna. Seurantareportissa maankäyttösopimus-korvauksen laskennassa ei ole huomioitu kiinteistön nykyarvoa, kuten vuoden 2020 kiinteistöaloudellisessa analyysissä on tehty. Vuosina 2016 ja 2020 esitetyissä laskelmissa yleissuunnitelman mukaiset maankäyttötulot ilman kohdentamatonta rakentamista ovat olleet n. 276 milj. € eli n. 43 milj. € alhaisemmat.

Vaiheen 2 maankäytön vertailu 2016 yleissuunnitelma vs. 2024 arvio

Maankäytön vertailu							
	2016 yleissuunnitelma 2016–2046			2024 PALM-suunnitelma 2024–2040			Ero k-m ²
	Asuinkäyttö k-m ²	Toimitilakäyttö k-m ²	Yhteensä k-m ²	Asuinkäyttö k-m ²	Toimitilakäyttö k-m ²	Yhteensä k-m ²	
Vaihe 2							
Särkänniemi	25 020	12 000	37 020	0	31 000	31 000	-6 020
Onkiniemi	0	20 000	20 000	29 000	13 000	42 000	22 000
Santalahti	117 495	0	117 495	46 000	0	46 000	-71 495
Lielahi, Hiedanranta	292 500	37 500	330 000	240 000	115 000	355 000	25 000
Lielahi	41 490	75 000	116 490	70 000	50 000	120 000	3 510
Lielahi, Niemenranta	167 515	0	167 515	96 000	1 000	97 000	-70 515
Lielahi, Lentävänniemi	32 382	0	32 382	65 000	7 000	72 000	39 618
Yhteensä, ilman							
kohdentamatonta rakentamista	676 402	144 500	820 902	546 000	217 000	763 000	-57 902
Kohdentamaton rakentaminen 2A	23 000	9 200	32 200	0	0	0	-32 200
Kohdentamaton rakentaminen 2B	23 000	9 200	32 200	1 000	0	1 000	-31 200
Vaihe 2 yhteensä	722 402	162 900	885 302	547 000	217 000	764 000	-121 302

- Vuoden 2024 PALM-suunnitelman mukainen maankäyttö 2024–2040 on n. 121 000 k-m² pienempi kuin vuoden 2016 yleissuunnitelman mukainen maankäyttö 2016–2046. Tarkastelualueiden toteutunut maankäyttö on kuitenkin ollut n. 150 000 k-m².
- Suurimmat erot maankäytössä ovat Lentävänniemen, Hiedanrannan ja Lielahden alueilla, joissa arvio tulevasta maankäytöstä on tehokkaampaa kuin yleissuunnitelmassa. Santalahden ja Niemenrannan alueilla puolestaan arvio tulevasta maankäytöstä on vähentynyt verrattuna yleissuunnitelmaan. Tämä johtuu siitä, että alueet ovat jo osin rakentuneet.

Vaiheen 2 maankäyttötulojen vertailu 2016 yleissuunnitelma vs. 2024 arvio

Maankäyttötulot nykyarvoina							
	2016 yleissuunnitelma 2016–2046			2024 PALM-suunnitelma 2024–2040			Ero '1 000 €
	Myynti-tulot '1 000 €	Maankäyttö- sop. '1 000 €	Yhteensä '1 000 €	Myyntitulot '1 000 €	Maakäyttö- sop. '1 000 €	Yhteensä '1 000 €	
Vaihe 2							
Särkänniemi	13 058	0	13 058	7 647	169	7 816	-5 242
Onkiniemi	2 896	0	2 896	17 969	1 808	19 776	16 881
Santalahti	0	20 573	20 573	17 296	3 725	21 021	448
Lielähti, Hiedanranta	66 639	0	66 639	33 358	25 139	58 496	-8 142
Lielähti	82 593	9 470	12 592	76 269	9 901	15 872	3 280
Lielähti, Niemenranta	4 934	21 532	26 466	27 913	4 786	32 699	6 233
Lielähti, Lentävänniemi	6 128	0	6 128	14 076	3 759	17 835	11 707
Yhteensä, ilman kohdentamatonta rakentamista	93 655	51 575	148 352	118 259	49 287	173 517	25 164
Kohdentamaton rakentaminen 2A	3 955	1 732	5 687	0	0	0	-5 687
Kohdentamaton rakentaminen 2B	3 955	1 732	5 687	131	53	184	-5 503
Vaihe 2 yhteensä	101 565	55 039	159 726	118 390	49 339	173 701	13 975

- Maankäytön arvioidut tulot ovat vuoden 2024 arviossa vuosille 2024–2040 kaikkien alueiden osalta n. 14 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.

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