

1.12.2017

TAMPEREEN VUOKRATALOSÄÄTIÖ SR:N JA VILUSEN RINNE OY:N (VTS-KODIT) LAUSUNTO TAMPEREEN KAUPUNGIN ASUNTO- JA MAAPOLITIIKAN LINJAUKSIIN 2018 - 2021

YLEISTÄ

Suunnitelma kokonaisuudessaan on hyvä. Se koostuu kolmesta toisiaan täydentävästä näkökulmasta:

- asunto- ja maapolitiikan kytkemisestä kaupungin kokonaisstrategiaan
- kaupunkikehityksen näkemisenä kaupungin ja alan toimijoiden yhteistyönä ja kaikkien osapuolten resurssien hyödyntämisenä
- konkreettisista linjauksista, toimenpiteistä ja selventävistä menettelytavoista käytännön keinoina hyvään lopputulokseen pääsemiseksi.

Linjausten mukainen asunto- ja maapolitiikka antaa Tampereen Vuokratalosäätiö sr:n ja Vilusen Rinne Oy:n näkemyksen mukaan hyvät mahdollisuudet suunnitelmalliselle vuokra-asuntotuotannolle ja kaupungin kokonaisvaltaiselle kehittämiselle.

ASUNTOTUOTANNON EDELLYTYKSET

Uuden strategiansa mukaisesti kaupunki kiihdyttää vuosittaista asukasluvun kasvuaan, joka vastaavasti merkitsee saman suuruista asuntotuotannon lisäämistä. Huomattava osa asuntotuotannosta tullaan toteuttamaan täydennysrakentamisena, joka merkitsee kaupunkirakenteen tiivistymistä.

Täydennysrakentamisen onnistuminen edellyttää tiivistä yhteistyötä ja avoimuutta kaupungin, kiinteistönomistajien, rakentajien ja alan muiden toimijoiden kanssa mahdollisten lisä- ja täydennysrakennusalueiden löytämiseksi ja kaavamuutosten aikaansaamiseksi. Tämä kumppanuus on toiminut tähänkin asti kaupungin ja VTS-kotien kesken. Hyvä esimerkki on Annalan alueen täydennysrakentaminen ja perusparannus.

Hyvänä lisänä täydennysrakentamisen lisäämisessä ovat kaupungin myöntämät ”porkkanat” tonttien kokonaisvuokrien määräytymisessä. Näitä helpotuksia olisi vielä kannattavaa lisätä, koska suurin hyötyjä pitkällä aikavälillä on kaupunki.

Tonttien luovutus, urakkamuodot ja hankekehitys

VTS-kodit pitää linjauksen ehdotuksia tonttien luovuttamisesta ja hankekehitysmenettelystä erittäin tarpeellisenä monipuolisen asuntotuotannon ja kaupunkikehityksen kannalta. Erilaisilla tontinluovutustavoilla asuntomarkkinoille tuodaan laadullisen kilpailun elementtejä esille. Kehityshankkeissa puolestaan saadaan muidenkin kuin kaupungin omat resurssit ja ideat käyttöön kaupunkikehityksessä. VTS-kodit voi ja haluaa olla omalta osalta osallisena tämän tyyppisissä kehityshankkeissa.



VTS-kodeilla on erityisen hyviä kokemuksia asuntotuotannon laadun nostamisesta ja monipuolistamisesta käyttämällä urakkamuotona ns. ranskalaisia urakoita, jotka muistuttavat hintasidottuja pienimuotoisia arkkitehtikilpailuja.

Käräjätörmä ja Lamminpää puolestaan ovat hyviä esimerkkejä pitkäjänteisestä kiinteistönpidosta ja hankekehityksestä, jolla tähdätään jopa vuosikymmenen päähän.

Negatiivista segregatiota pystytään parhaiten estämään huolellisella tontinluovutuksella, jolla sekoitetaan alueellisesti omistusasumista, vuokra-asumista ja erityisryhmien palveluasumista

VTS-KOTIEN NÄKÖKULMIA LINJAKSIIN

Kaavoitus ja rakennusluvut. Prosessien sujuvuuden lisääminen on tärkeitä niin kaavoituksen kuin rakennuslupien käsittelyn osalta. Se parantaa rakentamisen suunnitelmallisuutta ja aikataulutusta sekä alentaa rakennuttamisen kustannuksia.

Kaavoituksessa tiukkaa suunnittelua määrittävää linjaa ja yksityiskohtaisuutta tulisi vähentää. Kuitenkin tontinkäyttösuunnitelmien käyminen läpi laaturyhmissä on kannatettavaa, koska näin saadaan ennakkopäätöksiä tulevaan rakennuslupakäsittelyyn.

Tonttivaranto. Viiden vuoden tonttivarantomalli antaa suunnitelmallisuutta toimintaan ja sitä voidaan käyttää suhdanteita tasaavana ja hyödyntävänä asuntotuotannon ohjauskeinona. Tonttivaranto auttaa myös rahoituksen ja taseen suunnittelussa.

Maankäytön tehokkuus ja tarkoituksenmukaisuus. VTS-kotien uudisrakentaminen pyrkii aina käyttämään kaiken käytettävissä olevan rakennusoikeuden. VTS-kotien uudistuotanto koostuu kerrostaloista ja vähintään 2-kerroksisista rivitaloista. VTS- kotien asuntotuotannon asuntojakauma pidetään monipuolisena, kaikkiin kiinteistöihin tulee vähintään kolmea asuntotyyppiä, tällä hetkellä keskikooltaan 45m² ja ne ovat esteettömiä. Asuntojakauman suunnittelussa huomioidaan mm. alueen päiväkodit ja koulut.

Energiatehokkuus. Energiatehokkuuden parantaminen ja hiilijalanjäljen huomioiminen on kannatettavaa niin uudisrakentamisessa kuin myös korjaavassa rakentamisessa.

VTS-kotien tavoitteena on parantaa uudistuotannon energiatehokkuutta uusien innovaatioiden avulla mutta ensisijaisesti tehostamalla käytössään olevaa rakennusautomaatiota ja olemassa olevien järjestelmien hyvää hoitamista. VTS-kodit on mukana VAETS-sopimuksessa, jonka mukaisesti rakennusten energiatehokkuutta on parannettu vuosittain 0,3 kWh/rkm³.



ONGELMAKOHTIA VTS-KOTIEN NÄKÖKULMASTA

Nykyiset lähiöt.

Lähiöiden olemassa olevia kiinteistöjä ja asukkaita ei saa unohtaa ja palveluiden saatavuus on taattava myös alueille jonne ei ole tulossa raitiotietä tai muuta tehokasta joukkoliikennettä. VTS-kotien, kuten muidenkin isojen asunnonomistajien suurin osa asunto-omaisuudesta sijaitsee vanhenevissa lähiöissä.

Tontinvuokrat. Tonttien vuokrien nousu asuinalueiden uudelleenkaavoituksen jälkeen.

VTS-kotien vanhojen asuinalueiden pitkäjänteinen uudistaminen vaikeutuu, jos kaupunki alkaa periä heti korkeampaa vuokraa alueen uuden tehokkaamman kaavan valmistumisen jälkeen, vaikka vanhoilla taloilla on vielä jäljellä elinkaarta vaikkapa 10 vuotta. Näin menetellen ei Käräjätörmän, Lamminpään tai Nuijatien kaavoja olisi voitu täydennyskaavoittaa.

VTS-kotien tonttien sijainti. VTS-kotien tonttien sijainti kaupunkirakenteessa on selvästi heikompi kuin kaupungin muiden asuntoyhteisöjen tai sen tärkeimpien kilpailijoiden. Taloudellisen ongelman lisäksi tonttien heikko sijainti altistaa nämä kiinteistöt kielteiselle segregaatiolle, jota on vaikeata korjata pitkälläkään ajanjaksolla. Tästä syystä asuinalueiden tasapuolinen kehittäminen ja uusien tonttien sijainti on VTS kodeille tärkeä asia.

MAL –tonttien hinnoittelu. Kaupunki hinnoittelee ns. ARA –tontit n. 30 % halvemmiksi kuin normaalit tontit. Kaupunki on sitoutunut MAL-sopimuksessa tuottamaan kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja sovitun määrän. VTS-kodit noudattaa asukasvalintapolitiikassaan sosiaalisia periaatteita ja vuokranmäärityksessään omakustannusperiaatetta rahoitus-muodosta riippumatta. Valtio on hyväksynyt VTS-kotien kaiken asuntotuotannon tästä syystä MAL –kelpoiseksi. VTS-kotien mielestä olisi kohtuullista, että kaupunki hinnoittelisi VTS-kotien Mal –tuotannon tontit ARA –hintaisesti.

Autopaikoitus. Uusikin autopaikkanormi on liian kallis vuokrataloille ja maata tuhlaava. VTS-kotien asukkaat ovat keskimäärin pienituloisia ja läheskään kaikilla ei ole omaa autoa, jolloin autopaikkoja jää käyttämättä

OHJELMAN TÄRKEIMMÄT VAIKUTUKSET VTS-KOTIEN TOIMINTAAN VERRATTUNA VIIME VUOSIEN TUOTANTOMÄÄRIIN

Asuntotuotannon kaksinkertaistaminen 200 asuntoon vuodessa. Tämä merkitsee mm:

- lisääntyvää resurssitarvetta ja kustannuksia sekä omassa organisaatiossa että ostopalveluissa
- kasvattaa velkaantumista n. 10-12M€/v ja nostaa asuntojen uustuotannon rahoitustarpeen n. 26-28 M€/v.
- kasvava uudistuotanto nostaa välillisesti keskivuokria
- lisääntyvää tonttitarvetta, erityisesti tulevan raitiotieyhteyden tuntumasta ja muilta tiiviin kaupunkirakenteen alueilta
- kasvavaa painetta pienentää asuntojen keskipinta-alaa. Vuokra-asunnoissa ruokakunnat ovat yleensä pienempiä kuin omistusasunnoissa.



- tarvetta luopua asuntopoliittisesti tarpeettomista ja taloudellisesti kannattamattomasti kiinteistöistä.

VTS KOTIEN TOIMENPITEITÄ KAUPUNGIN ASUNTO- JA MAAPOLIITTISTEN LINJAUSTEN PERUSTEELLA

VTS-kodit:

varautuu tuottamaan suunnitelmakaudella n. 200 asuntoa/vuosi.

- kartoittaa uudestaan kaikki tonttinsa ja niiden lähialueet täydennysrakentamispaiikkojen löytämiseksi.
- pyrkii kehittämään palvelujaan siten, että sen asuntokanta pystyy toimimaan alustana lähipalvelujen tuottamisessa asukkaille.
- huomio asuntosuunnittelussaan alueen palvelutarjonnan
- Kaikkiin kiinteistöihin tehdään vähintään kolmea eri tyyppistä asuntoa kiinteistön sosiaalisen kestävyuden varmistamiseksi.
- tulee kiinnittämään huomiota kiinteistöjen kaikkien energiamuotojen tehokkuuteen ja hiilijalanjälkeen sekä jatkaa VAETS-sopimuksen toteuttamista
- myy tai purkaa tarpeettomat rakennukset
- jatkaa yhteiskäyttöautokokeilua
- jatkaa puukerrostalorakentamista yhtenä tuotantomuotona.

Kokonaisuutena voitaneen todeta, että Asunto- ja Maapolitiikan 2018-2021 linjauksia noudattamalla on mahdollista saavuttaa asetetut tavoitteet ja luoda perusta myös tuleville kaupunkiseudun kasvua tukeville toimenpiteille. VTS-kodit tukee tätä kehitystä omalla toiminnallaan.

