



TAMPEREEN KAUPUNKI

Asunto- ja maapolitiikan linjaukset

Kaupunginhallituksen 15.1.2018 keskustelussa esiin tulleet kysymykset





Kaupungin toimenpiteet ryhmärakennuttamisen edistämiseksi

- Ryhmärakennuttamisen edistäminen kuuluu Asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot -yksikön keskeisiin tavoitteisiin vuodelle 2018. (Asunto- ja kiinteistölautakunnan palvelu- ja vuosisuunnitelma)
- Tamperelaisten asumistoiveita kartoittavan kyselyn yhteydessä selvitetään kaupunkilaisten kiinnostusta myös ryhmärakennuttamiseen ja osuuskunta-asumiseen.
- Kaupunki esittelee ryhmärakennuttamista Tampereen osastolla Asta Rakentaja-messuilla 2.–4.2.2018.
- Kaupunki julkaisee ryhmärakennuttamisesta esitteen.
- Ryhmärakennuttamiseen liittyvistä asioista tiedotetaan verkkosivulla www.tampere.fi/ryhmarakennuttaminen
- Kaupunki järjestää tiedotus- ja verkostoitumistilaisuuden ryhmärakennuttamisesta kiinnostuneille toimijoille ja kaupunkilaisille.
- Kaupungin yhtiömuotoiset tontit ovat kaikenlaisten rakennuttajatahojen haettavissa, myös ryhmärakennuttamiseen. Kaupunki tehostaa tiedotusta ryhmärakennuttajien mahdollisuudesta sekä pientalotonttien että yhtiömuotoisten tonttien hakuun – tonttihakuohjelmassa tarjotaan aktiivisesti rakennuspaikkoja eri puolilta kaupunkia (tontinsaantimahdollisuus hyvä)
- Ryhmien organisoitumisen vaatima aika on huomioitu myös ryhmärakennuttajille myönnettävällä normaalilla pidemmällä varausajalla ennen tontin vuokrausta tai myyntiä (varausaika max. 2 vuotta).



Kaupunki on selvittänyt osuuskunta-asumisen mallin käyttöönoton edellytyksiä

- Mallissa asukas liittyy asunto-osuuskuntaan maksamalla osan asunnon hinnasta ja maksaa jatkossa kuukausittaisen osuuden pääomakustannuksista sekä ylläpitokustannukset.
- Vuonna 2016 Tampere haki aktiivisesti kumppaneita selvittämään asunto-osuuskunta-asumista, Tampereen kaupunkistrategian tavoitteiden mukaisesti. Toteutettiin osuuskunta-asumisen selvitys: ”Asunto-osuuskunta – uusi yhteisöllinen rakentamisen ja asumisen malli. Tilaajana RAKLI, toteuttajana Pellervon Taloustutkimus. Rahoittajina Tampereen lisäksi ARA, YM, MAL-verkosto, Helsinki, Espoo, Vantaa, Turku ja Pellervo-Seura.
- Selvityksen jatkotyönä vuonna 2017 ARAn ylijohdaja Hannu Rossilahti laati ministeri Kimmo Tiilikaisen pyynnöstä selvitysraportin ”Asukkaiden sosiaalisen asumisen osuuskuntamalli”. Tampereen kaupunki antoi Rossilahden pyynnöstä lausunnon selvitystyön tueksi. Lisäksi kaupunki antoi ympäristöministeriölle lausunnon selvityksen valmistuttua.
- Kaupunki osallistuu jatkossakin aktiivisesti asunto-osuuskuntamallin kehittämiseen, tavoitteena monimuotoistaa asumisen hallintamuotoja ja omistamistapoja sekä luoda nykyistä parempia edellytyksiä kotitalouksille pystyä asumaan sen hetkistä tarvettaan ja toiveitaan vastaavasti.
- Asunto-osuuskuntien perustaminen on nykyiselläänkin mahdollista osuuskuntalain mukaisesti. Kaupungin yhtiömuotoiset tontit ovat kaikenlaisten rakennuttajatahojen, mukaan lukien asunto-osuuskuntien haettavissa – tonttihakuohjelmassa tarjotaan aktiivisesti rakennuspaikkoja eri puolilta kaupunkia (tontinsaantimahdollisuus hyvä)



Asuntotonttihakujen ohjelmointi

- uusi työkalu tavoitteiden mukaisen asuntotuotannon toteuttamiseksi kaupungissa

- Laaditaan viisivuotiskaudeksi – ensimmäinen laaditaan kevään 2018 aikana, jatkossa päivitys asemakaavaohjelman mukaisesti
- Perustuu asemakaavoitusohjelmaan (myös toteutuminen riippuvainen asemakaavojen aikatauluista)
- Ohjelmassa huomioidaan kaupunkistrategian ja MAL-sopimuksen tavoitteet: mm. asuntokanta on monipuolinen, ja kaupungissa on riittävästi opiskelija-asuntoja sekä kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja.
- Ohjelmoidaan sekä vapaarahoitteinen että tuettuun ARA-tuotantoon luovutettavat tontit.
- Asumisen ja asuntorakentamisen kehittämishankkeet huomioidaan ohjelmoinnin yhteydessä.
- Kehittämisen välineinä käytetään valituissa kohteissa erilaisia kilpailuja: hinta-, laatu-, suunnittelu- tai konseptikilpailu tai näiden yhdistelmä.
- Kilpailun teema voi olla esim. monimuotoiset asuinkerrostalot, uudenlaiset pientalokonseptit yhteisöllinen ja monisukupolvinen asuminen, energiatehokkuuden kehittäminen, puurakentaminen.

Asuntotonttihakujen ohjelmointi

vuosi	hakuun/ kilpailuja / k-m2	MAL3-sopimuksen mukaisen kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon osuus haussa olevasta / k-m2	Tavoite 30 % osoitetaan kohtuuhintaiseen vuokra-asuntotuotantoon
2018*	90 570	30 080	27 171
2019*	207 500	82 150	62 250
2020	146 700	37 100	44 010
2021	120 000	37 000	36 000
2022	94 000	21 000	28 200
		Keskiarvo	Keskiarvo tavoite
		41 466	30 000

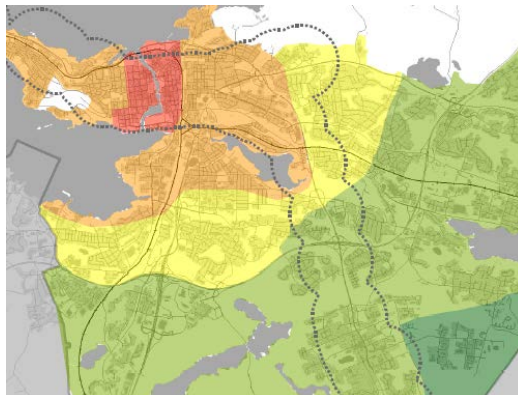
* MAL3- sopimuskausi 2016-2019

Tonttien hinnoittelu asunto- ja yritystontit

- Tonttien hinnoittelu perustuu kohtuulliseen käypään markkinahintaan (maapolitiikan linjaukset 2014-2017)
- Tonttien markkinahinnasta on teetetty riippumattomat hinnoitteluvyöhykeselvitykset.
- Luovutushintojen määrittämisen perusteena käytetään hinnoitteluvyöhykeselvityksiä, toteutuneita tontinluovutuksia ja riippumattomia kohdekohtaisia arvioita.
- Valtion tukemaan asuntotuotantoon (pitkä korkotuki) luovutettavat tontit hinnoitellaan ARA:n vahvistaman vyöhykehinnon perusteella
- Raitiotien ennakoitua nostavan asuntojen ja maan arvoa vaikutusalueellaan.

Asuntotontit

- yhtiömuotoisten asuntotonttien hinnoittelu perustuu asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen
- päivitetty 2017



Yritystontit

- Teollisuus- ja varastorakentamiseen osoitetut tontit hinnoitellaan maapohjan neliöhinnalla
- Liike- ja toimistorakentamiseen osoitetut tontit hinnoitellaan rakennusoikeuden kerrosalaneliömetrihinnalla
- päivitetään 2018



Tonttien hinnoittelun oikeudellinen perusta

Kuntalaki 130 §:

<https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2015/20150410#Pidp450592800> 29.1.2018

Kunta voi luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi.

Kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso.

Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.

Komission tiedonanto - Julkisten viranomaisten tekemiin maa-alueita ja rakennuksia koskeviin kauppoihin sisältyvistä tuista

<http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:31997Y0710%2801%29:FI:HTML> 29.1.2018

Virallinen lehti nro C 209 , 10/07/1997 s. 0003 - 0005

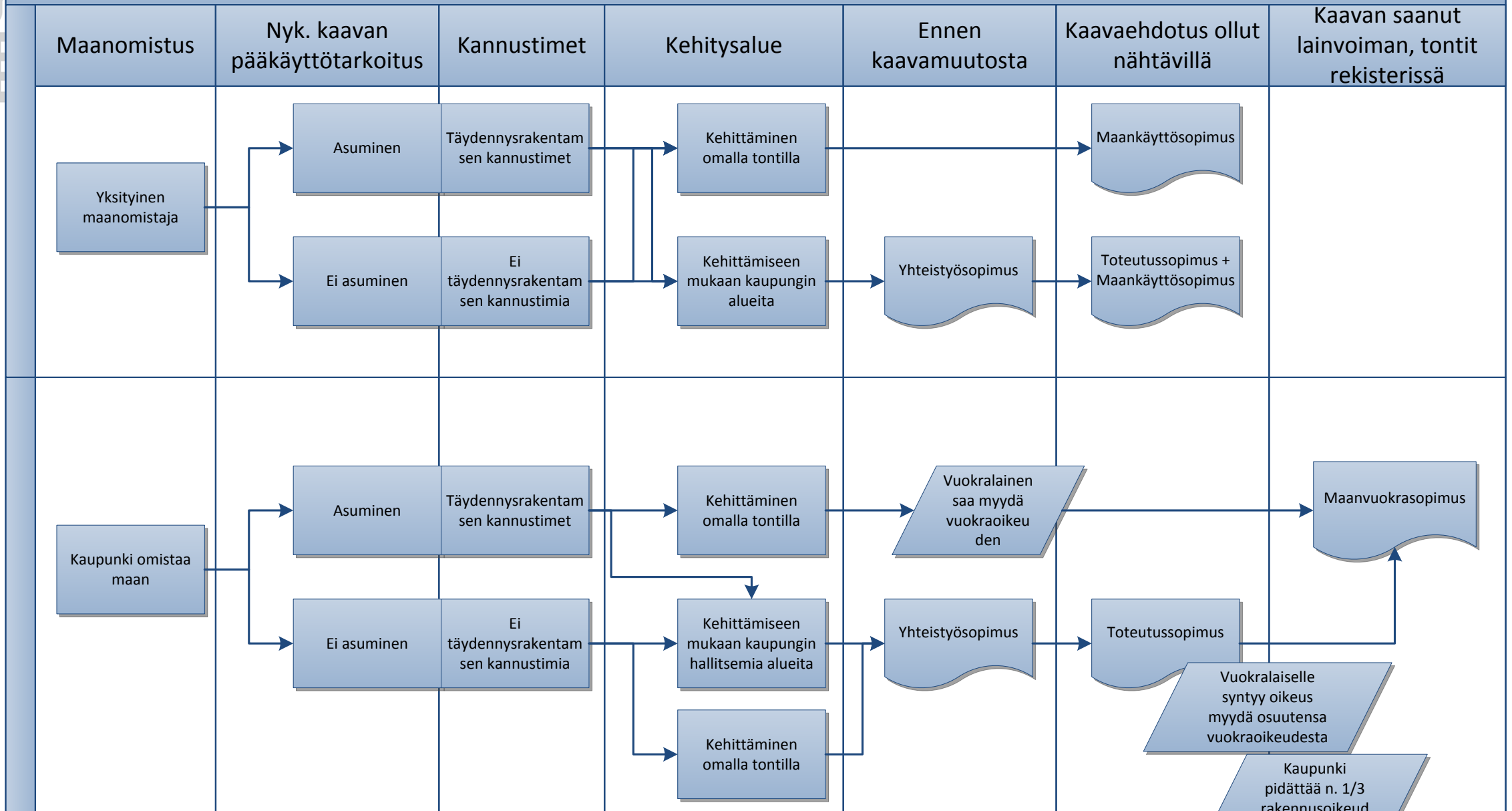
Markkina-arvolla tarkoitetaan hintaa, jolla maa-alueet ja rakennukset voitaisiin arvostuspäivänä myydä halukkaan myyjän ja riippumattoman ostajan välisellä yksityisellä sopimuksella, kun on sovittu, että omaisuus on julkisesti tarjolla markkinoilla, että markkinaolot sallivat laillisen myynnin ja että myyntineuvotteluihin käytettävä aika on tavanomainen omaisuuden luonteen huomioon ottaen.



Täydennysrakentaminen kaupungin omistamalla, vuokratulla maalla

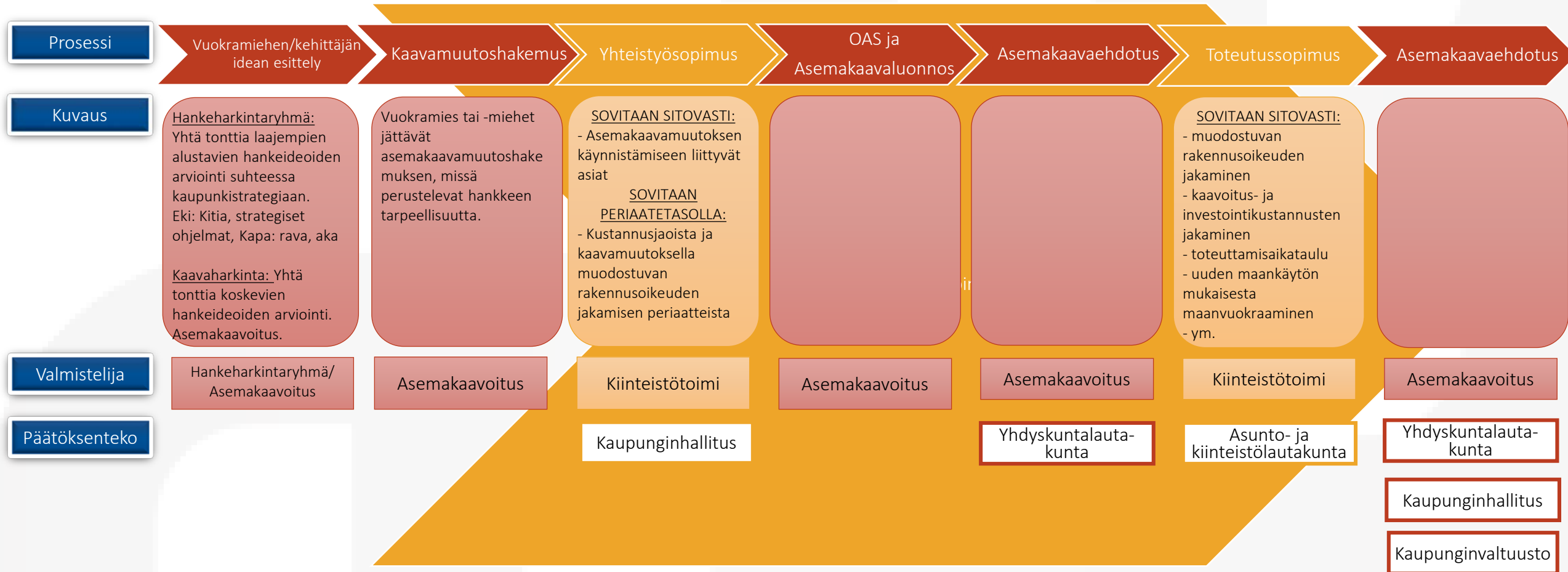
- Täydennysrakentaminen on kasvutavoitteiden toteuttamiseksi välttämätöntä
- Kaupungin omistaman maan hallinta on luovutettu maanvuokrasopimuksella maanvuokralaiselle, vaihtoehdot kehittämiselle kesken maanvuokrasopimuskauden:
 - kehitetään maankäyttöä yhdessä vuokralaisen kanssa – perustuu vapaaehtoisuuteen
 - esim. Kaupin sairaalan alue yhdessä Tammenlehväsäätiön kanssa
 - sopimus irtisanotaan/vuokra-aluetta muutetaan vuokra-ajan päättyessä
 - esim. Pohjois-Hervannan huoltoasemat, toistaiseksi voimassa olevat maanvuokrasopimukset lyhyellä irtisanomisajalla
- Yhteistyösopimuksia tehdään, jos kehittäminen tietyissä aikataulussa tukee kaupungin tavoitteita
 - kehittäminen yli nykyisten tontinrajojen on tarkoituksenmukaista

Täydennysrakentaminen



Hankekehittäminen

Kaupungin omistaman, maanvuokrasopimuksen perusteella vuokramiehelle vuokratun tontin/tonttien kehittäminen yhteistyössä kaupungin kanssa



Kaupungin omistaman, maanvuokrasopimuksen perusteella vuokramiehelle vuokratun tontin/tonttien kehittäminen yhteistyössä kaupungin kanssa

Yhteistyösopimus

Ei sovi maankäyttö- ja rakennuslain:n 91 b §:n vastaisesti sitovasti kaavan sisällöstä

SOVITAAN SITOVASTI:

- kaavoituksen käynnistämiseen liittyvät asiat
 - kaavoituksen ja siihen liittyvien selvitysten ja viitesuunnitelmien kustannusjako
 - asemakaavoitus ohjaa työtä
- osapuolet kehittävät aluetta yhdessä kiinteistörajoista välittämättä

SOVITAAN PERIAATETASOLLA:

- maankäytön muutoksen edellyttämien investointikustannusten jakamisen periaatteet (runkovesi-, runkoviemäri-, runkosähkölinjojen siirrot, pilaantuneiden maiden puhdistaminen ym.)
- muodostuvan rakennusoikeuden jakamisen periaatteet
 - kaupunki pidättää MAL-sopimuksen mukaisen kohtuuhintaisen asumisen tuottamiseen vuokramieheltä tai -miehiltä noin 1/3
 - jaetaan osapuolten nykyisin hallinnoimien alueiden pinta-alojen suhteessa
- yhteistyösopimus tehdään ennen kaavoituksen aloittamista (ennen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa)

Toteutusopimus

SOVITAAN SITOVASTI:

- muodostuvan rakennusoikeuden jakaminen asemakaavaehdotuksen ja yhteistyösopimuksen periaatteiden mukaisesti
- maankäytön muutoksen edellyttämien investointikustannusten tarkemmat kustannusjaot (esim. johtosiirrot ja pilaantuneet maat)
- hankkeen toteuttamisen aikataulu
- muuttuvan maankäytön (käyttötarkoituksen) mukaisten uusien maanvuokrasopimusten laatiminen
- toteutusopimus tehdään kaavaehdotuksen oltua nähtävillä



TAMPEREEN KAUPUNKI

Vastaus kysymykseen maanvuokrasopimusten kynnyusrahoista

Maankäyttöpäällikkö Heli Toukoniemi



Oulun malli: etukäteisvuokra

- Oulun kaupunki vuokraa maat rakentamiskelpoisina
 - > rakentamisen kynnysinvestoinnit esim. johtosiirrot ja pilaantuneen maan kunnostus kokonaan kaupungin kustannuksella
 - > kaavoituksen kustannukset kokonaan kaupungin kustannuksella
- Oulu määrittelee tontin pääoma-arvon markkinahinnan mukaan, muodostuva vuokra jaetaan etukäteisvuokraan ja maanvuokraan
- Oulu perii rakentajilta etukäteisvuokran, etukäteisvuokran määrittely tapauskohtaista
- Etukäteisvuokra vähennetään tulevasta tontinvuokrasta koko vuokra-ajalta.
 - > rakentaja hinnoittelee kaikki hankkeen kustannukset asuntojen hintoihin. Asukkaat maksavat etukäteisvuokran asunnon hinnassa ja alennettua maanvuokraa asumiskustannuksissa.
 - > etukäteisvuokramallilla tehtyjä maanvuokrasopimuksia uusitaan n. 50 vuoden jälkeen, miten vuokran korotus markkinahintaa vastaavaksi ilman etukäteisvuokran vaikutusta, osataan huomioida asunto-osakeyhtiöissä?

Tampereen malli: yhteistyösopimukset

- Yhteistyösopimuksella + toteutusopimuksella sovitaan yhteistyökumppanin kanssa rakentamisen kynnyskustannusten, mm. johtosiirrot ja pilaantuneiden maiden kunnostusten, jaosta
- Yhteistyösopimuksella + toteutusopimuksella sovitaan kaavoituskustannusten jaosta
 - > kaupungin suorat investoinnit pienemmät
 - > kaupungin kulut kaavoituksesta pienemmät
- Rakentaja hinnoittelee kaikki hankkeen kustannukset asuntojen hintoihin. Asukkaat maksavat rakentamisen kynnyskustannukset asunnon hinnassa.
- Kaupunki määrittelee tontille pääoma-arvon käyttäen kohtuullista markkinahintaa
- Rakentaja maksaa maanvuokraa rakentamisen ajan, asukkaat asumiskustannuksissaan vuokra-ajan rakentamisajan jälkeen.



Huomioita:

- Tampereen kasvutavoitteet on toteutettava täydennysrakentamalla, joukkoliikenteen laatukäytävien varteen
 - Tampereella täydennysrakentaminen vaatii rakentamisen mahdollistavia investointeja
 - Rakentamisen mahdollistaville investoinneille tarvitaan jakajia
 - Toisaalta asuntojen rakentamisen tulee olla myös rakentajalle kannattavaa, jotta uusia asuntoja rakennetaan ja asunnon ostajilla on niitä varaa hankkia
 - Koska hankkeen kustannukset menevät suoraan asuntojen hintoihin, kustannuksia ei voi nostaa liikaa
- > Rakentajalle ei voi laittaa molempia, sekä investointi- ja kaavoituskustannuksia että etukäteisvuokraa