

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Kaupunginhallitus, § 557, 29.11.2021

Kaupunginhallitus, § 539, 22.11.2021

§ 557

Asunto- ja maapolitiikan linjausten valmistelun tilannekatsaus

TRE:4304/00.01.02/2021

Kaupunginhallitus, 29.11.2021, § 557

Valmistelija / lisätiedot:

Teppo Rantanen

Valmistelijan yhteystiedot

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Kaupunginlakimies Jouko Aarnio, puh. 040 514 4884, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Asunto- ja maapolitiikan linjausten valmistelun tilannekatsaus merkittiin tiedoksi.

Lisäksi kaupunginhallitus hyväksyi seuraavat ponnet:

Jatkovalmistelussa selvitetään seuraavat vaihtoehdot:

1. Otetaan käyttöön maanvuokrasopimusten vuokrankorotusten porrastus vuokrasopimusten uusimisen yhteydessä. Otetaan käyttöön malli, jossa korotus tulee voimaan asteittain. 1. vuosi 60 %, 2. vuosi 80 % ja 3. vuosi 100 %.

- Ennen päätöksentekoa arvioidaan mallin juridiset ja taloudelliset vaikutukset. Taloudellisessa tarkastelussa huomioidaan vuokrien tarkistaminen 20 ja 40 vuoden kohdalla.

2. Muutetaan vuokran määräytymisen perustaa siten, että maanvuokrasopimusten uusimisen yhteydessä käytetään rakennusluvan mukaista rakennusoikeutta.

- Ennen päätöksentekoa arvioidaan mallin juridiset ja taloudelliset vaikutukset. Erityisesti arvioidaan vaikutukset vanhojen suojeltujen kiinteistöjen osalta.

3. Vuokratonttien osto-oikeus mahdollistetaan keskustan strategisen osayleiskaavan alueella maanvuokrasopimusten uusimisen yhteydessä niille vuokralaisille, joiden tontin päällä on asemakaavalla suojeltu rakennus.

- Ennen päätöksentekoa arvioidaan mallin juridiset ja taloudelliset vaikutukset. Taloudellisissa vaikutuksissa huomioidaan kaupungin saama kiinteistövero, ja ulkoisen vieraan pääoman hinnaksi lasketaan 1 % ja vaihtoehtoisesti myös 2 %.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Esittelijä: Juha Yli-Rajala, Konsernijohtaja

Päätösehdotus

Asunto- ja maapolitiikan linjausten valmistelun tilannekatsaus merkitään tiedoksi.

Kokouskäsittely

Kaupunginhallitus myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden johtaja Teppo Rantaselle, johtaja Mikko Nurmiselle sekä kiinteistöjohtaja Virpi Ekholmille. He olivat asiantuntijoina läsnä kokouksessa asian käsittelyn aikana ja poistuivat ennen päätöksentekoa.

Ilkka Sasi palasi kokoukseen.

Kalervo Kummola teki seuraavan ponsiehdotuksen: "Jatkovalmistelussa selvitetään seuraavat vaihtoehdot:

1. Otetaan käyttöön maanvuokrasopimusten vuokrankorotusten porrastus vuokrasopimusten uusimisen yhteydessä. Otetaan käyttöön malli, jossa korotus tulee voimaan asteittain. 1. vuosi 60 %, 2. vuosi 80 % ja 3. vuosi 100 %.

- Ennen päätöksentekoa arvioidaan mallin juridiset ja taloudelliset vaikutukset. Taloudellisessa tarkastelussa huomioidaan vuokrien tarkistaminen 20 ja 40 vuoden kohdalla.

2. Muutetaan vuokran määräytymisen perustaa siten, että maanvuokrasopimusten uusimisen yhteydessä käytetään rakennusluvan mukaista rakennusoikeutta.

- Ennen päätöksentekoa arvioidaan mallin juridiset ja taloudelliset vaikutukset. Eryteisesti arvioidaan vaikutukset vanhojen suojeltujen kiinteistöjen osalta.

3. Vuokratonttien osto-oikeus mahdollistetaan keskustan strategisen osayleiskaavan alueella maanvuokrasopimusten uusimisen yhteydessä niille vuokralaisille, joiden tontin päällä on asemakaavalla suojeltu rakennus.

- Ennen päätöksentekoa arvioidaan mallin juridiset ja taloudelliset vaikutukset. Taloudellisissa vaikutuksissa huomioidaan kaupungin saama kiinteistövero, ja ulkoisen vieraan pääoman hinnaksi lasketaan 1 % ja vaihtoehtoisesti myös 2 %."

Aila Dünder-Järvinen ja Lauri Lyly kannattivat Kummolan ehdotusta.

Puheenjohtaja tiedusteli Kummolan ehdotuksen saamaa kannatusta ja totesi sen tulleen hyväksytyksi yksimielisesti.

Perustelut

Asia jäi pöydälle 22.11.2021 kokouksessa.

Esittelijä uudisti päätösehdotuksensa.

Tiedoksi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Virpi Ekholm, Mikko Nurminen, Jukka Lindfors, Teppo Rantanen, Auli Heinävä, Heli Toukonieni, Tero Tenhunen, sisäinen tarkastus

Liitteet

1 Kh 22.11.2021 Asunto- ja maapolitiikan linjausvalmistelun aikataulu

Kaupunginhallitus, 22.11.2021, § 539

Valmistelijat / lisätiedot:
Teppo Rantanen

Päätös

Asia jätettiin pöydälle.
Esittelijä: Juha Yli-Rajala, Konsernijohtaja

Päätösehdotus oli

Asunto- ja maapolitiikan linjausten valmistelun tilannekatsaus merkitään tiedoksi.

Perustelut

Asuntopolitiikalla tarkoitetaan toimenpiteitä, joilla varmistetaan kaupungin väestönkasvun edellyttämä asuntorakentaminen, asuntotuotannon kilpailun syntyminen ja asumisen kohtuuhintaisuus. Tavoitteena on edistää asumisvaihtoehtojen monipuolisuutta, sosiaalisen asuntotuotannon ja erityisryhmien asumisen kehittämistä sekä ehkäistä asuinalueiden negatiivista eriytymiskehitystä. Asuntopolitiikan toteuttaminen on asunto- ja kiinteistöalautakunnan alaista toimintaa, jota hallintosäännön mukaan suunnittelee ja toteuttaa elinvoiman ja kilpailukyvyyn palvelualueella kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka - palveluryhmä.

Kaupungin asuntopolitiikkaa toteutetaan yhteistyössä kaupungin muiden palvelualueiden ja yksiköiden sekä kaupunkikonserniin kuuluvien asuntoyhteisöjen kanssa. Lisäksi asuntopolitiikan toteuttamisessa on keskeistä yhteistyö rakennuttajien, rakennusliikkeiden ja asuntoihin investoivien tahojen sekä kolmannen sektorin toimijoiden kanssa. Yhteistyö valtion, kaupunkiseudun kuntien, suurten kaupunkien ja muiden asumiseen vaikuttavien paikallisten ja valtakunnallisten yhteisöjen kanssa kuuluu kaupungin asuntopolitiikan toteuttamiseen. Asuntopolitiikan toteutuksessa huomioidaan valtakunnalliset ja kaupunkitason tavoitteet maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL-sopimus) osalta sekä kiinteistö- ja rakennusalan digitalisaation tuomat mahdollisuudet.

Maapolitiikalla tarkoitetaan kaupungin maanhankintaan ja -luovutukseen, kaupungin maaomaisuuden hallintointiin, yksityisen maan kaavoittamiseen sekä yksityisessä omistuksessa olevien rakentamiskelpoisten tonttien rakentamisen edistämiseen liittyviä tavoitteita ja toimenpiteitä.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Maapolitiikka ja kaavoitus muodostavat yhdessä kaupungin maankäyttöpolitiikan, jolla luodaan edellytykset suunnitella ja toteuttaa pitkäjänteisesti kaupungin maankäyttöä ja rakentamista. Hyvin hoidetulla maapolitiikalla varmistetaan ja luodaan edellytyksiä suunnitella ja toteuttaa pitkäjänteisesti kaupungin maankäyttöä, rakentamista sekä muuta toimintaa. Hyvällä maapolitiikalla varmistetaan kaavoituksen tarkoituksenmukainen toteutuminen sekä maanomistajien ja muiden osallisten yhdenvertainen kohtelu. Edelleen maapolitiikan toimenpiteillä omalta osaltaan turvataan kaupungille aiheutuvien investointien kannattavuus sekä yhdyskuntarakentamisen kustannusten optimointi. Onnistuneella maapolitiikalla luodaan edellytykset monipuoliselle asuntotuotannolle ja sen tarvitsemille palveluille sekä kehittyvälle ja menestyvälle elinkeinotoiminnalle.

Tampereella harjoitettu asunto- ja maapolitiikka on perustunut johdonmukaisiin ja pitkäjänteisiin käytännön linjauksiin, joita on noudatettu päätöksenteossa ja toimenpiteissä.

Asunto- ja maapolitiikan linjausten 2022-2025 päivitystyö on käynnistynyt vuoden 2018-2021 linjausten arviointityöllä keväällä 2021. Arviointien perusteella on valmisteltu Asunto- ja maapolitiikan linjausten 2022-2025 suuntaviivat valmistelulle, jotka on käsitelty ennen valtuustokauden päättymistä asunto- ja kiinteistölautakunnassa 16.6.2021 § 111 ja kaupunginhallituksessa 21.6.2021 § 304. Vastaavat suuntaviivat käsiteltiin uuden valtuustokauden asunto- ja kiinteistölautakunnassa 8.9.2021 § 159 ja kaupunginhallituksessa 4.10.2021 § 448. Saatu palaute on huomioitu valmistelussa. Valmistelussa on huomioitu myös edellisen valtuustokauden ja kuluvan valtuustokauden aikana tehdyt päätökset ja toivomusponnet. Jatkovalmistelun lähtökohtana on ollut kaupunginhallituksen 23.8.2021 § 377 hyväksymä Ihmisten Tampere, mahdollisuuksien kaupunki - pormestariohjelma vuosille 2021-2025 ja sen pohjalta valmisteltava kaupunkistrategia. Lisäksi ohjelman laatimista ohjaavat ja tukevat muut kaupungin hyväksymät ohjelmat, kaupunkiseudun hyväksymät ohjelmat sekä valtakunnan tason ohjelmat.

Asunto- ja maapolitiikan linjausten 2018-2021 vaikuttavuuden arvioinnin yhteydessä nousi esiin tarve valmistella linjaukset aiempaa tiiviimmässä vuoropuhelussa kaupunkilaisten sekä eri sidosryhmien, kuten kaupungin henkilöstön, luottamushenkilöiden, rakentajien, rakennuttajien, tutkijoiden sekä muiden asumisen asiantuntijoiden kanssa. Tämän johdosta jo linjaustyön alkuvaiheessa laadittiin kokonaisvaltainen suunnitelma eri ryhmien osallisuuden vahvistamiseksi.

Syyskuussa 2021 järjestettiin kolme tulevaisuustyöpajaa, jotka oli suunnattu sekä sidosryhmille että kaupunkilaisille. Työpajoihin osallistui 5 henkilöä. Lisäksi verkossa järjestettiin kaikille avoin kaksiosainen asumiskysely, joka sisälsi osiot asumiseen sekä tontinvuokriin liittyvistä kysymyksistä. Kyselyyn saatiin 611 vastausta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Linjauksia käsiteltiin valmisteluvaiheessa eri sidosryhmien kanssa. Linjausluonnoksesta järjestettiin esittely- ja keskustelutilaisuuksia, joiden kautta tavoitettiin noin 150 henkeä, muun muassa kaupungin henkilöstöä, rakentajia, rakennuttajia ja maanvuokra-asioista kiinnostuneista kaupunkilaisia. Lisäksi tiettyjen palvelualueiden edustajilta pyydettiin suoraan kommentteja tekeillä olevasta linjaustekstistä.

Linjausten valmistelua koskevassa osallisuustyössä tunnistettiin, että yleiset työpajat eivät välttämättä tavoita kaikkia kuntalaisia. Siksi päädyttiin tavoittelemaan erikseen tiettyjä ryhmiä valmistelun resurssien puitteissa. Maahan muuttaneita tamperelaisia kohdattiin tulkkien kanssa Kototorilla sekä aikuissosiaalityön asiakkaita asiakasraadin kokouksessa. Niin maahan muuttaneilta kuin aikuissosiaalityön asiakasraadin jäseniltä saatiin arvokkaita näkemyksiä valmistelutyön tueksi.

Lisäksi tamperelaisille peruskouluille ehdotettiin lasten ja nuorten osallistumista linjaustyöhön ikätasoonsa sopivalla tavalla tarinankerronnan ja taiteen keinoin. Kun asunto- ja maapolitiikan linjaukset 2022-2025 on hyväksytty, kutsutaan koulut mukaan laatimaan lapsiystävällinen tiivistelmä linjauksista.

Alustavan linjausluonnoksen esittelyn yhteydessä asunto- ja kiinteistölautakunnassa sekä kaupunginhallituksessa käydään läpi valmisteluun saadut syötteet ja palautteet, kootaan vastaukset mahdollisesti esitettyihin kysymyksiin ja laaditaan linjausluonnos päätöskäsittelyä varten. Linjausluonnoksen hyväksyy asunto- ja kiinteistölautakunnan ja edelleen kaupunginhallituksen esityksestä kaupunginvaltuusto. Tavoitteena on esittää Asunto- ja maapolitiikan linjaukset 2022-2025 kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi tammikuussa 2022. Valmistelun aikataulu on liitteenä.

Tiedoksi

Virpi Ekholm, Mikko Nurminen, Jukka Lindfors, Teppo Rantanen, Auli Heinävä, Heli Toukonieni, Tero Tenhunen, sisäinen tarkastus

Kokouskäsitely

Kaupunginhallitus myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden johtaja Teppo Rantaselle, johtaja Mikko Nurmiselle, kiinteistöjohtaja Virpi Ekholmille sekä lakimies Patricia Nikolle. He olivat asiantuntijoina läsnä kokouksessa asian käsittelyn aikana ja poistuivat ennen päätöksentekoa.

Ilmari Nurminen ja Johanna Loukaskorpi liittyivät kokoukseen.

Puheenjohtaja Anna-Kaisa Ikonen poistui kokouksesta ja varapuheenjohtaja Lauri Lyly siirtyi puheenjohtajaksi.

Ilmari Nurminen ja Johanna Loukaskorpi poistuivat kokouksesta.

Keskustelun kuluessa puheenjohtaja Lauri Lyly esitti, että asia jätetään pöydälle. Aila Dündar-Järvinen kannatti ehdotusta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Puheenjohtaja tiedusteli pöydällepanoehdotuksensa saamaa kannatusta ja totesi, että se on tullut hyväksytyksi yksimielisesti.

Liitteet

1 Kh 22.11.2021 Asunto- ja maapolitiikan linjausvalmistelun aikataulu

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja yleisesti nähtäville 7.12.2021 www.tampere.fi

Päätös on annettu tiedoksi sähköisesti 7.12.2021.

Tampere
07.12.2021

Elina Nikkilä
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Muutoksenhakukielto

§557

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

-vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)

-virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)

-etuusto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)