

TAMPERE.

FINLAND

Tampereen kaupungin

asunto- ja maapolitiikan linjaukset

2022–2025



TAMPERE

Päätöskäsittelyn aikana esitetyt muutokset, jotka toteutettu tähän dokumenttiin:

- Sivulle 113 ensimmäiseen kokonaiseen kappaleeseen lisätään väliotsikko "Vuokratontin ostaminen" (asunto- ja kiinteistölautakunta 20.4.2022, § 63)
- Sivu 108, 3.3.2 Pientalotonttien luovutus
Korvataan 5. kpl: Pääasiallisena tonttien luovutustapana on vuokraus. Vuokrattavien omakotitonttien luovutuksessa otetaan takaisin käyttöön vanhat kriteerit liittyen tamperelaisuuteen ja lapsilukumäärään. Kriteerit otetaan käyttöön 1.1.2023 alkaen. Arvonnalla luovutettavista tonteista myydään keskimäärin kymmenen prosenttia kaikista luovutettavista omakotitonteista. (kaupunginhallitus 23.5.2022, § 228)
- Sivu 112, 3.4.1.1 Pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten uusiminen asuntotonteilla
Korvataan 7. kpl: Mikäli asuntotontilla, jonka asemakaavan mahdollistamasta rakennusoikeudesta on käytetty vähemmän kuin 80 %, eikä rakennusoikeuden hyödyntäminen ole esim. rakennusteknisistä, suojelullisista, kaupunkikuvallisista tai RKY-arvioista johtuvista syistä mahdollista, voi kaupunki kohtuullistaa maanvuokraa sopimusta uudistettaessa tai erillisestä anomuksesta. (kaupunginhallitus 23.5.2022, § 228)
- Sivu 113, 3.4.1.1 Vuokratontin ostaminen
Korvataan 3. kpl: Tontti myydään ulkopuolisen, yhdessä sovitun, auktorisoidun arvioitsijan määrittelemällä hinnalla. Jos kauppaa ei synny on tämä ulkopuolisella arvioitsijalla teetetty arviokirjan mukainen tontin arvo maanvuokran pääoma-arvo. (kaupunginhallitus 23.5.2022, § 228)

Tampereen kaupungin asunto- ja maapolitiikan linjaukset 2022–2025

Julkaisija:

Tampereen kaupunki
Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka

Osoite:

PL 487
Aleksis Kiven katu 14–16 C
33101 Tampere

www.tampere.fi

Taitto: Annika Stringer

Kuvat: VisitTampere ja Laura Hoppo/Tampereen kaupunki

Tampereen kaupungin asunto- ja maapolitiikan linjaukset 2022–2025

ISBN xxx-xxx-xx-xxxx-x

ISSN xxx-xxx (verkkojulkaisu, pdf)

Sisällys

1	Johdanto	4
	1.1 Asunto- ja maapolitiikan tarkoitus	5
	1.2. Asuntopolitiikka, maapolitiikka ja maankäyttöpoliikka	5
	1.3. Asumisen tavoitteiden asettaminen	6
	1.4. Asunto- ja maapolitiikan taustaa	6
	1.5. Asunto- ja maapolitiikan linjausten laadintaprosessi	7
	1.6. Osallisuuden vahvistaminen asunto- ja maapolitiikan linjausten laadinnassa	10
	1.7. Asunto- ja maapolitiikkaan vaikuttavat ohjelmat, sopimukset ja suunnitelmat	12
	1.8. Asunto- ja maapolitiikan valmisteluun liittyviä kaupungin päätöksiä 2018–2021	15
	1.9 Kaupungin maanomistus	16
2	Asunto- ja maapoliittiset tavoitteet kasvun ja kestävyuden yhteensovittamiseksi	18
	1. Riittävä asuntotuotanto mahdollistaa kaupungin kestävä kasvun	20
	2. Monipuoliset asumisen vaihtoehdot lisäävät Tampereen veto- ja pitovoimaa	26
	3. Asuinalueet ovat hyvinvoivia ja sosiaalisesti kestäviä	40
	4. Tampereella on mahdollista asua kohtuuhintaisesti	48
	5. Asumisen laatu on keskiössä	58
	6. Asuntotarjonta vastaa erityisiin asumisen tarpeisiin	63
	7. Asunto- ja maapolitiikalla vastataan ilmastopoliittisiin tavoitteisiin ja edistetään luonnon monimuotoisuutta	71
	8. Kaupungin maaomaisuutta hoidetaan vastuullisesti ja pitkäjänteisesti	78
	9. Asunto- ja maapolitiikalla edistetään toimivaa elinkeinopolitiikkaa	85
3	Maapolitiikan keinot	90
	3.1 Maanhankinta	91
	3.2. Sopimukset maankäytön muutostilanteissa	93
	3.2.1. Maankäyttösopimukset	95
	3.2.2. Maankäyttösopimukset asuinkortteleiden täydennysrakentamisessa	96
	3.2.3. Hankekehittäminen	98
	3.2.4. Maanvuokrasopimukset täydennysrakentamisessa	102
	3.2.5. Pientalotonttien jakaminen	103
	3.3 Maan luovutus	104
	3.3.1. Kerros- ja rivitalotonttien luovutus	104
	3.3.2. Pientalotonttien luovutus	108
	3.3.3. Yritystonttien luovutus	110
	3.4. Maanvuokrasopimusten muutostilanteet	112
	3.4.1. Pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten uusiminen	112
	3.4.1.1. Pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten uusiminen asuntotonteilla	112
	3.4.1.2. Pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten uusiminen yritystonteilla	113
	3.5 Tilapäinen ja lyhytaikainen maankäyttö maapolitiikassa	114
	3.6. Rakentamisen aja muun toteuttamisen edistäminen	114
	3.7. Kestävyys maarakentamisessa	114
	3.7.1. Kiertotalous ja esirakentaminen	115
	3.7.2. Vastuullinen pilaantuneiden maa-alueiden hallinta	115
4	Asunto- ja maapolitiikan hyvät käytännöt	116
	1. Läpinäkyvyys, avoimuus, ennustettavuus ja tiedolla johtaminen	117
	2. Yhteistyö eri sidosryhmien kanssa	117
	3. Kansalaisosallisuuden vahvistaminen	119
	Liitteet	120
	Liite 1. Mittarit, tavoitetaso ja seuranta	120
	Liite 2. Osallisuuden vahvistaminen Tampereen asunto- ja maapolitiikan linjausten 2022–2025 laadinnassa (vain verkkojulkaisuna).	

1. Johdanto



1.1. Asunto- ja maapolitiikan tarkoitus

Valtuustokausittain laadittavat asunto- ja maapolitiikan linjaukset ohjaavat Tampereen asunto- ja maapolitiikan suuntaa. Ne toteuttavat pormestariohjelmää ja syventävät Tampereen strategisia tavoitteita valtuustokaudella 2022–2025.

Tampereen tavoitteena on toteuttaa pitkäjänteistä ja läpinäkyvää asuntopolitiikkaa riittävän, monipuolisen, laadukkaan, kohtuuhintaisen ja kestäväen asuntotuotannon edellytysten varmistamiseksi väestöltään kasvavalla Tampereella. Valtuustokauden alussa tunnustetaan ajankohtaiset ilmiöt ja päivitystarpeet, ja nostetaan esiin ajankohtaisimmat asuntopoliittiset tavoitteet. Maapolitiikan keinoilla edistetään muun muassa elinkeinopoliittisia ja maakäytön tavoitteita.

Asunto- ja kiinteistöalautakunta ohjaa Tampereen asunto- ja maapolitiikkaa, jonka linjausten valmistelusta ja toimeenpanosta vastaavat elinvoiman ja kilpailukyvyn palvelualueella kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka-palveluryhmän yksiköt asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot sekä kiinteistötoimi. Sekä linjausten valmistelussa että toimeenpanossa tehdään laajasti yhteistyötä kaupungin muiden yksiköiden ja kaupunkikonserniin kuuluvien asuntoyhtiöiden ja -säätiöiden kanssa.

Asunto- ja maapolitiikan toteuttamisessa on keskeistä yhteistyö rakennuttajien, rakennusliikkeiden ja asuntoihin investoivien tahojen sekä kolmannen sektorin toimijoiden kanssa. Lisäksi yhteistyö valtion, kaupunkiseudun kuntien, suurten kaupunkien sekä muiden asumiseen vaikuttavien paikallisten ja valtakunnallisten yhteisöjen kanssa kuuluu kaupungin asuntopolitiikan toteuttamiseen.

Asunto- ja maapolitiikan linjaukset laaditaan viranhaltijoille ja luottamushenkilöille päätösvalmistelun ja päätöksenteon tueksi. Linjauksissa määritellään tavoitteet ja valtuustokauden aikana tehtävät toimenpiteet tavoitteisiin pääsemiseksi, sekä esitellään käytössä oleva keinovalikoima. Asukkaiden ja elinkeinonharjoittajien näkökulmasta asunto- ja maapolitiikan linjausten tavoitteena on osaltaan lisätä Tampereen kaupungin päätöksenteon avoimuutta.

Lähteet:

1 Maapolitiikka | Kuntaliitto.fi

Kuva s. 4: Laura Hoppo / Tampereen kaupunki

1.2. Asuntopolitiikka, maapolitiikka ja maankäyttöpöpolitiikka

Asuntopolitiikalla tarkoitetaan toimenpiteitä, joilla varmistetaan kaupungin väestönkasvun edellyttämä asuntorakentaminen, asuntotuotannon kilpailun syntyminen ja asumisen kohtuuhintaisuus. Asuntopolitiikalla voidaan varmistaa, että jokaiselle kaupunkilaiselle löytyy sopiva ja tarkoituksenmukainen asunto niin, että asumiskulujen jälkeen rahaa jää myös hyvään arkeen.

Asuntopolitiikalla voidaan myös tukea kaupungin kestävä kasvua ja vaikuttaa siihen, että asuinalueet eivät eriydy sosiaalisessa mielessä. Asuntopolitiikan tavoitteena on varmistaa paitsi riittävä, myös ominaisuuksiltaan kysyntää vastaava asuntotuotanto. Siksi on tärkeää tuntee kaupunkilaisten moninaiset asumistoiveet.

Asuntopoliittiset tavoitteet ovat usein läpileikkaavia, ja niitä saadaan toteutettua parhaiten poikkihallinnollisilla toimenpiteillä. Esimerkkinä tästä ovat asumisen tavoitteiden asettaminen osaltaan asemakaavoitukselle ja tontinluovutukselle, sekä sosiaalisen asumisen edistämiseksi tehtävä yhteistyö.

Maapolitiikalla tarkoitetaan kaupungin maanhankintaan ja -luovutukseen, kaupungin maaomaisuuden hallinnointiin, yksityisen maan kaavoittamiseen sekä yksityisessä omistuksessa olevien rakentamiskelpoisten tonttien rakentamisen edistämiseen liittyviä tavoitteita ja toimenpiteitä. Kaupungin talousarvio sisältää maapolitiikalle asetettuja taloudellisia tuottovaatimuksia.

Maapolitiikan linjaukset sisältävät valikoiman maapoliittisia keinoja, joilla toteutetaan asunto-, elinkeino- ja maankäyttöpöpoliittisia tavoitteita. Maapolitiikan keinovalikoiman tausta on maankäyttö- ja rakennuslaissa. Maapolitiikan keinot on kuvattu tarkemmin luvussa 3.

Yhdessä maapolitiikka ja kaavoitus muodostavat kunnan **maankäyttöpöpolitiikan**. Maankäyttöpöpolitiikan avulla suunnitellaan ja toteutetaan kunnan eri toimintojen tarvitsemat maankäyttöratkaisut. Maankäyttöpöpolitiikan piiriin kuuluvat maapolitiikan lisäksi muun muassa kaavoituksen eri tasot ja maankäyttöratkaisuja ohjaavat linjaukset esimerkiksi pysäköintiä sekä muuta kaupunkiympäristön toimivuutta ja laatua koskien. Toteutus edellyttää muitakin kunnan toimia, erityisesti kunnallistekniikan ja muun yhdyskuntatekniikan sekä julkisten palvelujen edellyttämää rakentamista.¹

Asunto-, maa- ja maankäyttöpöpolitiikka kytkeytyvät tiiviisti yhteen. Asunto- ja maapolitiikan linjausten valmistelussa on huomioitu myös laajempi maankäyttöpöpolitiikan

näkökulma. Maankäyttöpoliitiikan yhteen kokoavat linjaukset tullaan valmistelemaan osana kantakaupungin yleiskaavan päivitystä. Maankäyttöpoliittisten linjausten valmistelusta ja toimeenpanosta vastaa kaupunkiympäristön palvelualue. Asunto- ja maapolitiikan sekä maankäyttöpoliitiikan linjausvalmistelussa tehdään tiivistä yhteistyötä.

1.3. Asumisen tavoitteiden asettaminen

Asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot -yksikkö ehdottaa osaltaan asumisen tavoitteita asemakaavotusohjelman laatimisen pohjaksi sekä käynnistyville asemakaavatuille, jotka sisältävät merkittävässä määrin asumista. Yhteistyössä kiinteistötoimen kanssa asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot -yksikkö asettaa asumisen tavoitteet tonttihakuehjelmoinnin pohjaksi sekä tarpeen mukaan tontinhakuehtoihin, maankäytösopimuksiin ja hankekehittämisen sopimuksiin. Tavoitteena on varmistaa monipuolisen ja kysyntää vastaavan asuntokannan syntyminen sekä uusille alueille että täydennysrakentamisessa.

Asumisen tavoitteet perustuvat alueelliseen tietoon muun muassa nykyisestä asuntokannasta, asukasrakenteesta sekä mitattavasta ja koetusta hyvinvoinnista. Lähtötietoina käytetään mm. Tampereen asumisen ja rakentamisen tietoikkunaa², Tamperelaisten hyvinvointi -kyselyn tuloksia³ sekä kaupungin sisäisessä käytössä olevaa Tampereen alueellisen erilaistumisen datatyökälyä.

Asumisen tavoitteet voivat koskea esimerkiksi tavoiteltua asuntotyypin, hallintamuotojen tai talotyyppien jakaumaa tai erityisryhmien asumista. Asuntokokoja ohjataan Tampereella kaupunginhallituksen päätöksen 11.1.2021 § 5, *Asuntokokojen ohjauksen linjaukset Tampereella* mukaisesti. Päätös on kuvattu kohdassa 1.8.

Asumisen tavoitteet, mukaan lukien asuntokokojen ohjaustarve ja -tapa määritellään mahdollisimman aikaisessa vaiheessa. Käynnistyvien asemakaavatuiden osalta asumisen tavoitteet pyritään tuomaan esiin asemakaavan aloituskokouksessa. Asemakaavojen tavoitteet muodostetaan aloituskokouksessa eri osapuolten näkökulmat huomioiden.

Lähteet:

2 Asumisen ja rakentamisen tietoikkuna

3 Hyvinvointi asuinalueilla [Tampereen kaupunki - Tampereen kaupunki - Tietoa Tampereesta - Tietonäköala]

4 Asunto- ja maapolitiikan linjaukset 2018–2022

5 Asunto- ja maapolitiikan linjausten 2022–2025 suuntaviivat valmistelulle (kehittämiskokousasia).

1.4. Asunto- ja maapolitiikan taustaa

Tampereella harjoitettu asunto- ja maapolitiikka on perustunut johdonmukaisiin ja pitkäjänteisiin käytännön linjauksiin, joita on noudatettu päätöksenteossa ja toimenpiteissä. Asunto- ja maapolitiikan linjaukset 2018–2021 hyväksyttiin Tampereen kaupunginvaltuustossa 23.4.2018.⁴ Tuolloin asunto- ja maapolitiikan linjaukset valmisteltiin ja julkaistiin ensimmäistä kertaa yhtenä dokumenttina.

Maapolitiikan linjaukset 2014–2017 hyväksyttiin 17.3.2014 Tampereen kaupunginvaltuustossa. Ennen vuotta 2014 maapolitiikkaa käsiteltiin vuosittain silloisessa kaupunginhallituksen suunnittelujaostossa. Maapolitiikan periaatteet ja tilannekatsaus käsiteltiin kaupunginhallituksen suunnittelujaostossa 14.5.2012.

Asuntopoliitiikan osalta ensimmäiset asuntopoliitiikan linjaukset vuosille 2015–2017 hyväksyttiin kaupunginhallituksen suunnittelukokouksessa 8.6.2015. Linjaukset pohjautuivat kaupunkistrategiaan ja sitä toteuttavaan Kaupunkirakenne- ja ympäristösuunnitelmaan. Asuntopoliittisia linjauksia valmisteltiin yhdessä maapolitiittisten linjausten kanssa, mutta ne tulivat voimaan vasta Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelman 2040 valmistumisen jälkeen.

Tätä ennen asuntopoliittikkaa on käsitelty kaupunkistrategiaa tarkentavassa kaupungin asuntopoliittisessa strategiassa. Asuntopoliittinen strategia ”Jalat oman pöydän alle” vuoteen 2012 oli yksi kuudesta kaupunkistrategiaa tarkentavasta toimintastrategiasta. Se hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 25.11.2002, minkä jälkeen sitä päivitettiin kaupunkistrategian perusteella. Tätä edeltävä asuntopoliittinen strategia hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 17.6.1998.



Kuva: VisitTampere

1.5. Asunto- ja maapolitiikan linjausten laadintaprosessi

Asunto- ja maapolitiikan linjaukset on päivitetty vuoden 2021 aikana. Päivitystyön pohjaksi teetettiin Tampereen asumisen tilannekuva, asuntopolitiikan vaikuttavuuden arviointi, maapolitiikan vaikutusten arvioinnit hiilineutraalisuus- ja energiatehokkuusnäkökulmasta sekä kiinteistötalouden näkökulmasta. Asunto- ja kiinteistölautakunta ja kaupunginhallitus vanhalla ja uudella kokoonpanollaan hyväksyivät asunto- ja maapolitiikan linjausten valmistelun suuntaviivat.⁵

Asunto- ja maapolitiikan linjaukset valmisteltiin rinnakkain pormestariohjelman ja kaupunkistrategian kanssa. Pormestariohjelman syötteen linjausten valmisteluun saatiin elokuussa ja strategialuonnoksen syötteen syys- ja lokakuussa.

Asunto- ja maapolitiikan linjausten päätöksästyminen ajoittui loppuvuoteen 2021 ja alkuvuoteen 2022. Linjaukset hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa **xx.xx.2022**.

2021

touko

kesä

heinä

elo

syys

loka

Vaikuttavuuden arviointi nyk. linjauksista + suuntaviivat linjausten valmisteluun:

Asunto- ja kiinteistö-lautakunta 16.6.

Kaupungin-hallitus 21.6.

Uusi valtuusto aloittaa työnsä

Suuntaviivat linjausten valmisteluun:

asunto- ja kiinteistö-lautakunta 8.9.

Suuntaviivat linjausten valmisteluun:

kaupungin-hallitus 4.10.

yleispiirteisen maankäytön ohjausryhmä 12.10.

Valmistelun tilannekatsaus,

asunto- ja kiinteistö-lautakunta 27.10. (jäi pöydälle)

Luonnoksen esittely valtuustoryhmille 29.10.

**Osallisuuden vahvistamisen suunnittelu:
Asukkaat, sidosryhmät, kaupungin työntekijät**

Selvitykset asunto- ja maapolitiikan linjausten 2018 - 2021 vaikuttavuudesta

Monikanavainen markkinointi

Asumis- ja maanvuokrakyselyt 30.8.-22.9.

Työpajat 14. - 16.9.

Luonnoksen esittelyt sidosryhmille 20. - 27.9.

Keskustelut hiljaisten ryhmien kanssa: syyskuun loppu

Pormestariohjelman ja kaupunkistrategian syötteet asunto- ja maapolitiikan linjausten valmisteluun

Aihiot visioksi ja strategian painopisteiksi kesäkuu 2021

Pormestariohjelma 23.8.2021

Strategiaseminaari - vision ja painopisteiden hyväksyminen 25.8.2021

2022

marras

Valmistelun tilannekatsaus,

kaupunginhallitus
22.11. (jäi pöydälle)

asunto- ja
kiinteistölautakunta
24.11.

kaupunginhallitus
29.11.

joulu - tammi

Kaupungin-
hallituksen ponnem
mukainen valmistelu
ja lausuntopyyntö
Kuntaliitolle

helmi - maaliskuu

Lisäselvitykset ja
linjausten
viimeistely
saadun palautteen
ja hyväksyty
strategian pohjalta.

huhti - touko

Päätöksäntely:

asunto- ja kiinteistö-
lautakunta 20.4.

kaupunginhallitus
2.5.

yhdyskuntalautakunta
(tiedoksi): 3.5.

kaupunginvaltuusto
16.5.

**Osallisuuden vahvistamisen suunnittelu:
Asukkaat, sidosryhmät, kaupungin työntekijät**

Pormestariohjelman ja kaupunkistrategian syötteet asunto- ja maapolitiikan linjausten valmisteluun

Strategian
hyväksyminen
15.11.2021

1.6. Osallisuuden vahvistaminen asunto- ja maapolitiikan linjausten laadinnassa

Koti on yksi ihmisen perustarpeista, ja asumisen kysymykset koskettavatkin yhtäläisesti kaikkia. Elintason, sosiaalisten suhteiden ylläpidon sekä itsensä toteuttamisen kaltaiset hyvinvoinnin osa-alueet kytkeytyvät läheisesti asumiseen. Siten jokaisella on ainutlaatuisia

näkemyksiä siitä, minkälaista hyvä ja omannäköinen asuminen on. Näiden näkemysten sisällyttäminen asunto- ja maapolitiikan linjaustyöhön on tehdyn osallisuustyön keskiössä.

Asunto- ja maapolitiikan linjauksiin kytkeytynyt osallisuustyö keskittyi erityisesti osallisuuteen vaikuttamisprosesseissa⁶. Asunto- ja maapolitiikan linjauksia valmistelussa ei ollut kyse siitä, että kuntalaisia olisi halettu ainoastaan kuulla. Pikemminkin kyse oli siitä, että

Eri ryhmien osallistuminen linjaustyöhön

Luottamushenkilöt

- Suuntaviivat: asunto- ja kiinteistölautakunta, kaupunginhallitus
- Luonnoksen esittely valtuustoryhmille
- Päätöksäntely: asunto- ja kiinteistölautakunta, kaupunginhallitus, kaupunginvaltuusto
- Luottamushenkilöt myös tervetulleita työpajoihin

Kaupungin henkilöstö

- TEAMS-esittely koko henkilöstölle + tallenne esittelystä
- Luonnos kommentoitavana: kaupunkiympäristön- ja sosiaali- ja terveystalvuiden palvelualueilla
- Yleisen maankäytön ohjausryhmä
- Ohjelmat meets Kitia
- Kaupungin väki myös tervetullutta työpajoihin

Rakentajat, rakennuttajat

- Esittely Tampereen rakentamisen yhteistyöryhmässä
- Työpajat
- Kysely asumisesta ja maanvuokrauksesta

Yleishyödylliset rakennuttajat

- TEAMS-esittely yleishyödyllisille rakennuttajille
- Työpajat
- Kysely asumisesta ja maanvuokrauksesta

Maanvuokralaiset

- Työpajat
- Kysely asumisesta ja maanvuokrauksesta
- Tiedotettu mm. kiinteistöliiton ja asukasyhdistysten kautta

Muut sidosryhmät

- Työpajat
- Kysely asumisesta ja maanvuokrauksesta
- Kohdennetut sähköpostikutsut tunnistetuille yhteistyökumppaneille ja sidosryhmille

Kaupunkilaiset

- Työpajat
- Kysely asumisesta ja maanvuokrauksesta
- Mainoskampanja: ratikka, bussi, kaupungin infopinnat, sosiaalinen media, Aamulehti, Tamperelainen, sähköpostit, tiedote

Ns. hiljaiset ryhmät

- Lapset: osallistuminen tarinankerronnan ja taiteen keinoin osana koulutyötä
- Maahan muuttaneet: keskustelut Kototorilla
- Aikuissosiaalityön asiakasraati: Erätaukokeskustelu

Lähde:

⁶ Isola, Anna-Maria; Kaartinen, Heidi; Leemann, Lars; Lääperi, Raija; Schneider, Taina; Valtari, Salla & Keto-Tokoi, Anna: Mitä osallisuus on? Osallisuuden viitekehystä rakentamassa. Terveiden ja hyvinvoinnin laitos, työpäpaperi 33/2017.

kuntalaisten osallisuutta vahvistavien toimenpiteiden kautta pyrittiin tekemään näkyväksi kuntalaisten toivomusten ja näkemysten keskeisyys laadittavien linjausten sisältöä suuntaavana tekijänä sekä vahvistamaan kunnan ja sen asukkaiden välistä, erottamatonta yhteyttä ja vuoropuhelua.

Asunto- ja maapolitiikan linjausten laadintatyössä pyrittiin tiivistämään niin asumisen kysymysten kanssa työskentelevien osaamista kuin myös kuntalaisten asumista koskeva tieto ja tarpeet muotoon, joka on helposti hyödynnettävissä. Valmistelutyössä tunnistettiin suoran kansalaisvaikuttamisen merkitys. Samalla tunnistettiin myös siihen liittyvät haasteet, kuten osallistumisen painottuminen tiettyihin ihmisryhmiin sekä samanaikaisesti toisten ryhmien aliedustus. Tämän vuoksi päädyttiin tavoittelemaan myös erikseen sellaisia ryhmiä, joita yleinen osallisuustyö ei välttämättä muuten tavoittaisi.

Asunto- ja maapolitiikan linjausten laadinnassa haluttiin kuulla laajasti kaupungin henkilöstöä, luottamushenkilöitä, asumisen asiantuntijoita sekä asumisen kokemusasiantuntijoita – tavallisia kaupunkilaisia. Linjausten suuntaviivoja käsiteltiin asunto- ja kiinteistölautakunnan ja kaupunginhallituksen vanhalla ja uudella kokoonpanolla kesän ja syksyn 2021 aikana. Osallisuuden vahvistamiseksi toteutettiin useita toimenpiteitä. Kolmessa työpajassa pohdittiin asunto- ja maapolitiikan linjauksia tulevaisuustyöskentelyyn orientoituneella otteella. Työpajat oli suunnattu niin sidosryhmille kuin kuntalaisille ja niihin osallistui yli 50 henkilöä. Osallistujien joukossa oli esimerkiksi rakennuttajien ja rakennusliikkeiden edustajia, tutkijoita, asukasyhdistysten edustajia sekä asiasta kiinnostuneita kuntalaisia.

Lisäksi verkossa järjestettiin kaikille avoin kaksiosainen asumiskysely, joka sisälsi osiot asumiseen sekä tontinvuokriin liittyvistä kysymyksistä. Työpajoja sekä asumiskyselyä markkinoitiin kaupungin infopinnoilla, paikallisliikenteessä, Aamulehden kuulutuksella sekä sosiaalisessa mediassa. Lisäksi tunnistettuja sidosryhmiä ja yhteistyöverkostoja lähestyttiin kutsulla.

Linjauksia käsiteltiin valmisteluvaiheessa Tampereen rakentamisen yhteistyöryhmässä rakennusliikkeiden ja rakennuttajien edustajien kanssa. Kaupungin sisäisenä poikkihallinnollisena keskustelufoorumina toimi yleispiirteisen maankäytön ohjausryhmä (YMO). Sosiaalitoimen edustajilta pyydettiin kommentteja Erityisten asumisen tarpeiden osuuteen. Lisäksi linjausluonnoksen esittely- ja keskustelutilaisuudet järjestettiin Tampereen kaupungin henkilöstölle, yleishyödyllisille rakennuttajille sekä työpajoihin osallistuneille henkilöille. Tilaisuuksissa jäsennettiin linjaustyön silloista tilannetta ja havainnollistettiin, kuinka työpajoissa ja muissa

kuntalaisten ja sidosryhmien osallisuuteen suuntautuneissa tilaisuuksissa tehdyt oivallukset heijastuvat linjauksiin. Esittely- ja keskustelutilaisuudet olivat dialogisia, jolloin myös niistä saatiin näkemyksiä linjaustyölle ja linjausten sisältöihin.

Osana linjaustyötä Kototorilla kohdattiin kahtena eri päivänä maahan muuttaneita tamperelaisia, jotta voitiin saada mahdollisimman moniääninen käsitys kuntalaisten näkemyksistä ja toivomuksista asumisen suhteen. Aikuissosiaalityön asiakasraadille toteutettiin Erätauko-menettelmällä keskustelu, jossa käsiteltiin raatilaisten asumisen kokemuksia sekä tulevaisuuteen liittyviä näkemyksiä ja toiveita. Lisäksi lähestyttiin tamperelaisia peruskouluja, joille ehdotettiin lasten ja nuorten osallistumista asunto- ja maapolitiikan linjaustyöhön ikätasoonsa sopivalla tavalla tarinankerronnan ja taiteen keinoin. Tarkempi kuvaus osallisuutta vahvistavista toimenpiteistä linjausten laadinnassa ja kooste tuloksista löytyy näiden linjausten liitteestä kaksi.

Osallisuuteen suhtauduttiin osana tehtyä linjaustyötä vakavasti. Osallisuuden vahvistaminen valittiin linjausten laadintaa läpileikkaavaksi työotteeksi, joka näkyy esimerkiksi yllä kuvatuissa toimenpiteissä. Työskentelyn lähtökohtana toimi huomio kustakin kuntalaisesta toimijana ja asumisen kokemusasiantuntijana. Työpajoissa pyrittiin tukemaan asetelmaa, jossa kukin osallistuja pystyi toimimaan välillä asiantuntijana, välillä taas astuen sivuun asiantuntijaroolista ja asemoiden itsensä asukkaaksi riippumatta siitä, missä roolissa työpajaan alun perin saapui.

Ryhmiiin, joita tässä raportissa kutsutaan hiljaisiksi ryhmiksi, ei suhtauduttu toiminnan kohteina, vaan pikemminkin aktiivisina toimijoina ja omien osallistumisoikeuksiensa käyttäjinä. Osallisuuden vahvistamistyössä pyrittiin aidon osallisuuden edistämiseen kehittämällä hiljaisille ryhmille erityisiä kuulluksi tulemisen ja kuulumisen paikkoja. Hiljaisten ryhmien käsitteeseen päädyttiin sen vuoksi, että hiljaiseksi tunnistetut ryhmät eivät ole väistämättä haavoittuvassa asemassa. Hiljaisuus ei viittaa äänettömyyteen, vaan enemmänkin siihen, että ääni ja poliittinen toimijuus ovat olemassa, mutta yhteiskunnassa ei välttämättä ole tilaa sen käyttämiselle.

1.7. Asunto- ja maapolitiikkaan vaikuttavat ohjelmat, sopimukset ja suunnitelmat

Tampereen asunto- ja maapolitiikkaan vaikuttavat useat ohjelmat, sopimukset ja suunnitelmat niin valtakunnallisella, seudullisella kuin kaupunkitasolla. Näiden suhde asunto- ja maapolitiikan linjauksiin on ohjaava, tukeva tai toteuttava. Taulukkoon on koottu ohjelmia, sopimuksia ja suunnitelmia, jotka vaikuttavat Tampereen asunto- ja maapolitiikkaan. Niiden sisältö on pyritty huomioimaan asunto- ja maapolitiikan linjauksissa.

Valtakunnalliset

Nimi	Aikajänne	Suhde asunto ja maapolitiikan linjauksiin	Linkki	Huomioitavaa
Hallitusohjelma	2019-2023	tukeva/ohjaava	Hallitusohjelma	MAL-sopimuksen kautta ohjaava
Valtion asuntopoliittinen kehittämisohjelma	2021-2027	tukeva/ohjaava	Asuntopoliittinen kehittämisohjelma	MAL-sopimuksen kautta ohjaava Raportti luovutettu ministereille joulukuussa 2020
Apoli2020, Uusi arkkitehtuuripoliittinen ohjelma	2020-2035	tukeva	Apoli2020-ohjelma	Luovutettu ministereille tammikuussa 2021
Ikääntyneiden asumisen toimenpideohjelma	2020-2022	tukeva/ohjaava	Ikääntyneiden asuminen	MAL-sopimuksen kautta ohjaava
Asunnottomuuden yhteistyöohjelma	2020-2022	tukeva/ohjaava	Asunnottomuus	MAL-sopimuksen kautta ohjaava
Lähiöohjelma	2020-2022	tukeva/ohjaava	Lähiöiden kehittäminen	MAL-sopimuksen kautta ohjaava
Hiilineutraali Suomi 2035 - kokonaisuus	2019-2035	tukeva	Hiilineutraali Suomi 2035	
Uusi suunta, Ehdotus kiertotalouden strategiseksi ohjelmaksi	2021-2035	tukeva	Kiertotalouden edistäminen	

Seudulliset

Nimi	Hyväksyminen	Aikajänne	Suhde asunto ja maapolitiikan linjauksiin	Linkki	Huomioitavaa
MAL4-sopimus	Valtioneuvosto 8.10.2020	2020-2023	ohjaava	MAL-sopimus	
Tampereen kaupunkiseudun asuntopoliittinen ohjelma	Seutuhallitus: 26.1.2022	2021-2040	ohjaava	Seudun asuntopoliittinen ohjelma	
Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma	Seutuhallitus 17.12.2014	2021-2040	ohjaava	Rakennesuunnitelma 2040	Rakennesuunnitelma päivitetään vuosina 2021-2023

Kaupunkitasoiset

Nimi	Hyväksyminen	Aikajänne	Suhde asunto ja maapolitiikan linjauksiin	Linkki	Huomioitavaa
Tampereen strategia	Kaupunginvaltuusto, 15.11.2021	2021–2025	ohjaava	Strategia	
Pormestariohjelma	Kaupunginvaltuusto, 23.8.2021	2021–2025	ohjaava	Ihmisten Tampere – mahdollisuuksien kaupunki	
Hiilineutraali Tampere 2030 -tiekartta	Kaupunginhallitus, 31.8.2020	2020–2030	ohjaava	Hiilineutraali Tampere 2030 -tiekartta	Päivitetään 2022
Asunnottomuuden puolittamisen toimenpideohjelma	Kaupunginhallitus, 26.10.2020	2020–2022	ohjaava	Asunnottomuuden puolittamisen toimenpideohjelma	
Tampereen yleiskaavatilanne	Kaupunginvaltuusto	2021–2025	ohjaava	Kaavoitusohjelma ja kaavoitus-katsaus	Kanta-kaupungin yleiskaava päivitetään valtuustokausittain
PALM (Tampereen kaupunkikonsernin maankäytön toteuttamisen ja investointien pitkän aikavälin suunnitelma)	Kaupunginhallitus hyväksyy vuosittain, kaupunginhallitus 21.2.2022	2022-2036	tukeva	PALM 2022-2036	Päivitetään vuosittain 15 vuoden aikajänteellä
Asemakaavaohjelma	Kaupunginhallitus, 30.11.2020	2021–2025	tukeva	Kaavoitusohjelma ja kaavoitus-katsaus	Päivitetään vuosittain viiden vuoden aikajänteellä
Erityisryhmien asumisen järjestäminen Tampereella – prosessikuvaus ja linjaukset	Käsitelty palvelumallin ohjaus- ja seurantar ryhmässä 16.6.2021		tukeva		Päivitetty 2021
Erityisryhmien palveluasumisen palveluverkko-suunnitelma	Sosiaali- ja terveystalokunta 7.5.2020	2020–2030	tukeva	Erityisryhmien palveluasumisen palveluverkko-suunnitelma	
Elinkeinopoliittiset linjaukset	Kaupunginhallitus 7.12.2020	2020–2030	tukeva	Tampereen kaupungin elinkeinopoliittiset linjaukset	
LUMO-Luonnon monimuotoisuusohjelma	Kaupunginhallitus, arvio: kevät 2022	2021–2030	tukeva	Luonnon monimuotoisuus-ohjelma 2021–2030	Valmistellaan vuoden 2021 aikana
Viiden tähden keskusta-kehittämisohjelma	Kaupunginhallitus, 2018	2018–2030	tukeva	Viiden tähden keskusta	

Kaupunkitasoiset

Nimi	Hyväksyminen	Aikajänne	Suhde asunto ja maapolitiikan linjauksiin	Linkki	Huomioitavaa
Tampere Junior-kehitysohjelma	Yhdyskuntalautakunta, 31.5.2016	2020–2023	tukeva	Tampere Junior-kehitysohjelma 2020–2023	
Tampereen pysäköintipolitiikka	Yhdyskuntalautakunta, 31.5.2016 Pysäköinti-normin päivitys YLA 29.1.2019		tukeva		Päivitetään 2022
Tampereen arkkitehtuuriohjelma			tukeva	Pysäköinti osana kaupunkikehitystä Päivitetty pysäköintinormi 29.1.2019	Päivitys käynnissä. Tavoitteena, että luonnos on valmis 2021 loppuun mennessä.
Tonttihakujen ohjelmointi	Asunto- ja kiinteistö-lautakunta, 21.4.2021		toteuttava	Tonttihaku-ohjelmointi 2021	
Asunto- ja kiinteistölautakunnan palvelusuunnitelma	Asunto- ja kiinteistö-lautakunta, 2022 alussa	2021–2025, (päivitetään vuosittain viiden vuoden aikajänteellä)	toteuttava		Valmistellaan vuoden 2021 lopussa

1.8. Asunto- ja maapolitiikan valmisteluun liittyviä kaupungin päätöksiä 2018–2021

Asunto- ja kiinteistölautakunta 20.2.2019

§ 14 Asunto- ja maapolitiikan linjausten 2018–2021 seuranta 2/2018

Toivomusponsi: Kaupungin tulee maapolitiikassaan ja viestinnässään huolehtia, että informointi vuokrasopimuksen päättymisestä ja arvioidusta vuokratasosta on paremmin tiedossa jo useampi vuosi ennen kuin vuokrasopimus uudistetaan. Näin vuokralaiselle luodaan paremmat edellytykset varautua uuden sopimuksen tuomaan vuokratasoon. Osana asunto- ja maapolitiikan linjauksia tulee selvittää mahdollista mallia maksujen porrastamiseen korkeimpien maanvuokran nousujen kohtuullistamiseksi. Selvityksen tulee sisältää myös arvio talousvaikutuksista sekä maksujen porrastamisen juridiset reunaehdot.

Kaupunginhallitus 14.9.2020

§ 369 Asemakaavan keskeyttäminen ja lopettaminen: Juhannuskylä (X) tontit 148-5 ja 150-13

Ponsi: Kaupunginhallitus edellyttää, että valtuuston hyväksymiä asunto- ja maapolitiittisia linjauksia tarkennetaan tilanteissa, joissa maanvuokrasopimus päättyy ja samaan aikaan kyseisellä tontilla on valmisteilla asemakaava.

Kaupunginhallitus 11.1.2021

§ 5 Asuntokokojen ohjauksen linjaukset Tamperella

Tampereen kaupunki ohjaa asuntokokoja ja asuntojakaamaa niillä alueilla, joilla se on perusteltua monipuolisen asuntokannan varmistamiseksi. Ohjausta tehdään tarvittaessa sekä kaupungin omistamalla että yksityisomisteisella maalla.

Kaupungin luovuttaessa tontteja ohjaustarve määritellään tonttien haettavaksi asettamisen yhteydessä alueelta saatavaan tietoon perustuen.

Asemakaavatyön ohjaustarve ja -tapa sekä tavoiteltu asuntojakaama määritellään tapauskohtaisesti työn alussa alueelta saatavaan tietoon perustuen.

Kaikki perusteluissa esitetyt ohjauskeinot (ohjaus tonttihakujen yhteydessä, ohjaus maankäyttö-, yhteistyö- tai toteutus sopimuksen yhteydessä tai ohjaus asemakaavamääräyksellä) ovat käytettävissä.

Asunto- ja kiinteistölautakunta 16.6.2021

§ 111 Asunto- ja maapolitiikan linjausten 2022–2025 suuntaviivat valmistelulle

Toivomusponsi: "Asunto- ja maapolitiikan yhteistyötahona huomioidaan erikseen myös tontinvuokraoikeuksien haltijat. Käsitellään tontinvuokrasopimusten jatkamisista tähän mennessä saatu palaute osana maapolitiikan valmistelua."

Kaupunginhallitus 29.11.2021

§ 557 Asunto- ja maapolitiikan linjausten valmistelun tilannekatsaus

Ponsi: Jatkovalmistelussa selvitetään seuraavat vaihtoehdot:

1. Otetaan käyttöön maanvuokrasopimusten vuokran korotusten 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.

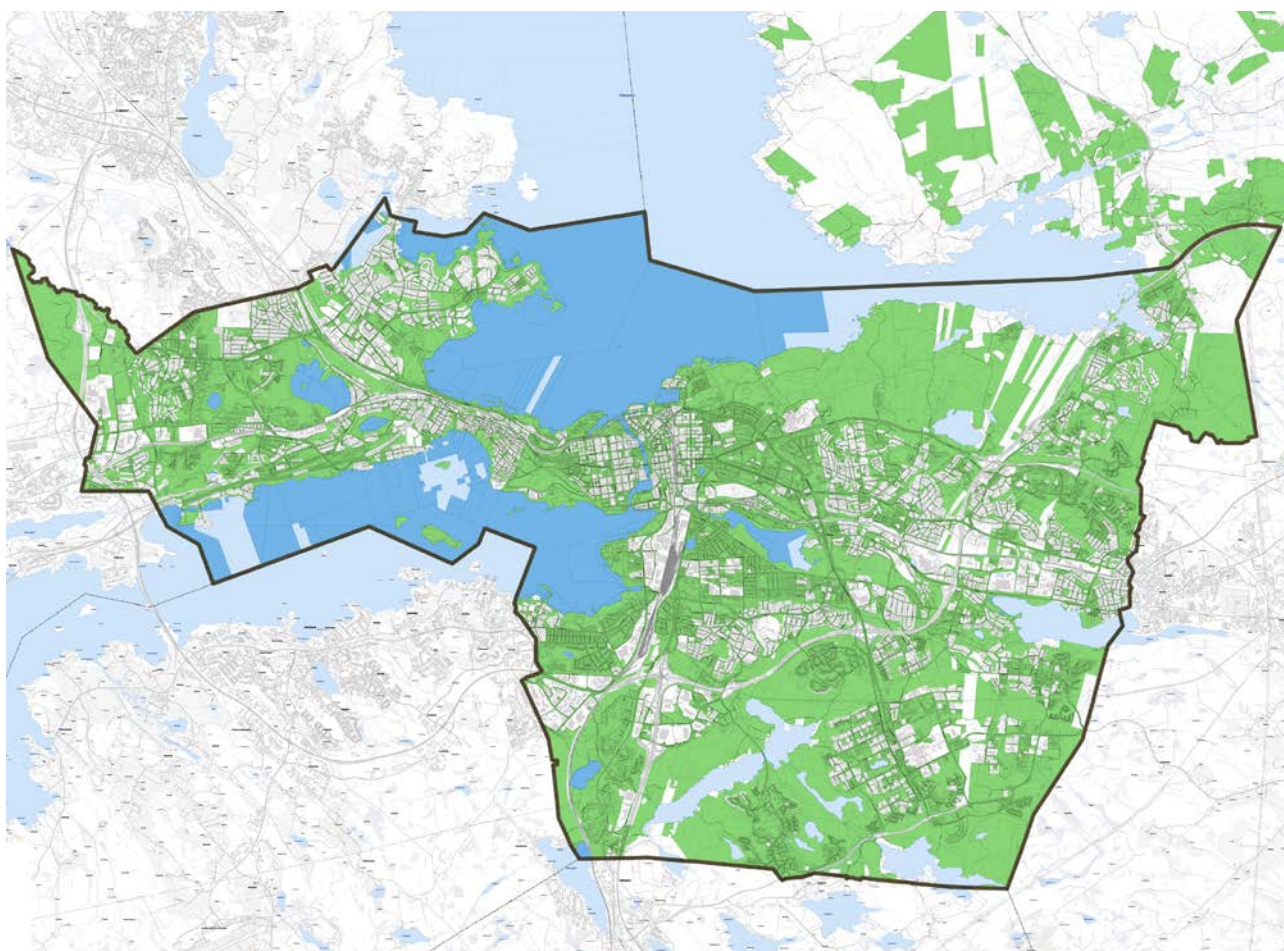
3. Vuokratonttien ostaoikeus mahdollistetaan keskustan strategisen osayleiskaavan alueella maanvuokrasopimusten uusimisen yhteydessä niille vuokralaisille, joiden tontin päällä on asemakaavalla suojeltu rakennus.

- 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 %.

1.9. Kaupungin maanomistus

Tampereen kaupungin maanomistuksen pinta-alatiedot 07/2021 (sis. maa-alueet, ei vesialueita)

- Koko kaupunki, pinta-ala: **525,23 km²**
- Tampereen kaupungin maanomistus: **129,48 km²**
(**24,7 %** koko kaupungin pinta-alasta)
- Kantakaupunki (rajattu kartalle), pinta-ala: **128,89 km²**
- Tampereen kaupungin maanomistus kantakaupungin alueella: **90,52 km²**
(**70,2 %** koko kantakaupungin pinta-alasta)



Kartta: Kaupungin 07/2021 omistamat kiinteistöt vihreällä yleiskaavan kantakaupungin alueella.

Lähde: Maanmittauslaitoksen kiinteistöalueet, joissa omistajana on Tampereen kaupunki.

Määräalat (myydyt/ostetut) eivät ole mukana kartalla ja pinta-aloissa.

Kiinteistöt, joissa kaupungilla omistuksesta määräosuus, ovat kartalla – ei merkitystä oheisiin kokonaispinta-aloihin.

Vesialueilla olevat kiinteistöjen osat on leikattu MML:n maastotietokannan vesialueaineistolla.

Kuva s. 17: VisitTampere



2. Asunto- ja maapoliittiset tavoitteet kasvun ja kestävyysyden yhteensovittamiseksi



Tampere on kasvanut vuodesta 2015 vuoteen 2020 keskimäärin noin 3 200 asukkaalla vuodessa. Kasvun ennakoidaan jatkuvan voimakkaana, ja sitä myös tavoitellaan. Tampereen strategian kasvutavoite on keskimäärin 3 000 asukasta vuodessa.

Voimakkaaseen kasvuun sisältyy mahdollisuuksia ja haasteita. Tampereen kasvun tulee tapahtua sosiaalisesti, kulttuurisesti, ekologisesti ja taloudellisesti kestävästi. Asunto- ja maapolitiikan linjauksissa pyritään yhteensovittamaan kasvun ja kestävyys tavoitteita parhaalla mahdollisella tavalla. Kestävyys eri osa-alueet kietoutuvat tiiviisti yhteen, ja monet asunto- ja maapoliittiset tavoitteet tukevat useampaa kestävyys osa-alueita.

Asunto- ja maapoliittiset tavoitteet

Tavoitteet	Sosiaalinen kestävyys	Kulttuurinen kestävyys	Ekologinen kestävyys	Taloudellinen kestävyys
Tavoite 1: Riittävä asuntotuotanto mahdollistaa kaupungin kestävä kasvun	●	●	●	●
Tavoite 2: Monipuoliset asumisen vaihtoehtot lisäävät Tampereen veto- ja pitovoimaa	●	●	●	●
Tavoite 3: Asuinalueet ovat hyvinvoivia ja sosiaalisesti kestäviä	●	●	●	●
Tavoite 4: Tampereella on mahdollista asua kohtuuhintaisesti	●	●	●	●
Tavoite 5: Asumisen laatu on keskiössä	●	●	●	●
Tavoite 6: Asuntotarjonta vastaa erityisiin asumisen tarpeisiin	●	●	●	●
Tavoite 7: Asunto- ja maapolitiikalla vastataan ilmastopoliittisiin tavoitteisiin ja edistetään luonnon monimuotoisuutta	●	●	●	●
Tavoite 8: Kaupungin maaomaisuutta hoidetaan vastuullisesti ja pitkäjänteisesti	●	●	●	●
Tavoite 9: Asunto- ja maapolitiikalla edistetään toimivaa elinkeinopolitiikkaa	●	●	●	●

Pallon koko kuvaa tavoitteeseen liittyvien toimenpiteiden positiivista vaikutusta kestävyys eri osa-alueisiin.

1. Riittävä asuntotuotanto mahdollistaa kaupungin kestävän kasvun

Visio 2030:

Tampereen kasvu on jatkunut voimakkaana. Uusia tamperelaisia on paljon, mutta he kaikki ovat löytäneet paikkansa kaupungista. Uusia asuntoja on rakennettu aiemmasta käyttötarkoituksestaan vapautuneille alueille sekä nykyisiä asuinalueita tiivistäen. Särkänniemen uudet asuinkorttelit alkavat olla valmiita, Asemakeskuksen alueella, Viinikanlahdessa, Hiedanrannassa, Hakametsässä ja Ruotulassa yhä rakennetaan. Monet asunto-osakeyhtiöt ovat rahoittaneet remonttejaan tonttien lisärakentamisella ja muun muassa ullakkorakentamisella. Usean alueen mittakaava ja talotyypit ovat monipuolistuneet täydennysrakentamisen kautta: kerrostalojen lomaan on rakentunut kaupunkipiientaloja ja väljät pientaloalueet ovat tiivistyneet tonttien jakamisen myötä.

Tausta

Pormestariohjelma

Tampere varautuu noin 3 000 asukkaan vuosittaiseen kasvuun maankäytössä ja asuntotuotannossa. Kaupunkikehityksessä ja kaavoituksessa painotetaan jatkossakin yhdyskuntarakenteen kestävyyttä niin ympäristön kuin talouden osalta, ja tähän liittyen eri suunnittelutasoilla tuotetaan riittävät selvitykset päätöksenteon tueksi. Kasvua ohjataan raitiotien vaikutusalueelle, aluekeskuksiin ja monipuoliseen asuntotuotantoon. Kaupungilla on oltava asemakaavoitettuna vähintään viiden vuoden asuntotarve.

Strategia

Valtuustokauden tavoitteita:

Tampereen väkiluku on kasvanut keskimäärin 3 000 asukkaalla vuodessa.

Väestönkasvu ja asuntotuotanto 2017–2020

Tampereen voimakkaan kasvun odotetaan jatkuvan, ja se on myös strateginen tavoite. Kasvun turvaamiseksi myös asuntotuotannon tulee olla määrältään riittävä ja sen tulee toteutua kestävällä tavalla.

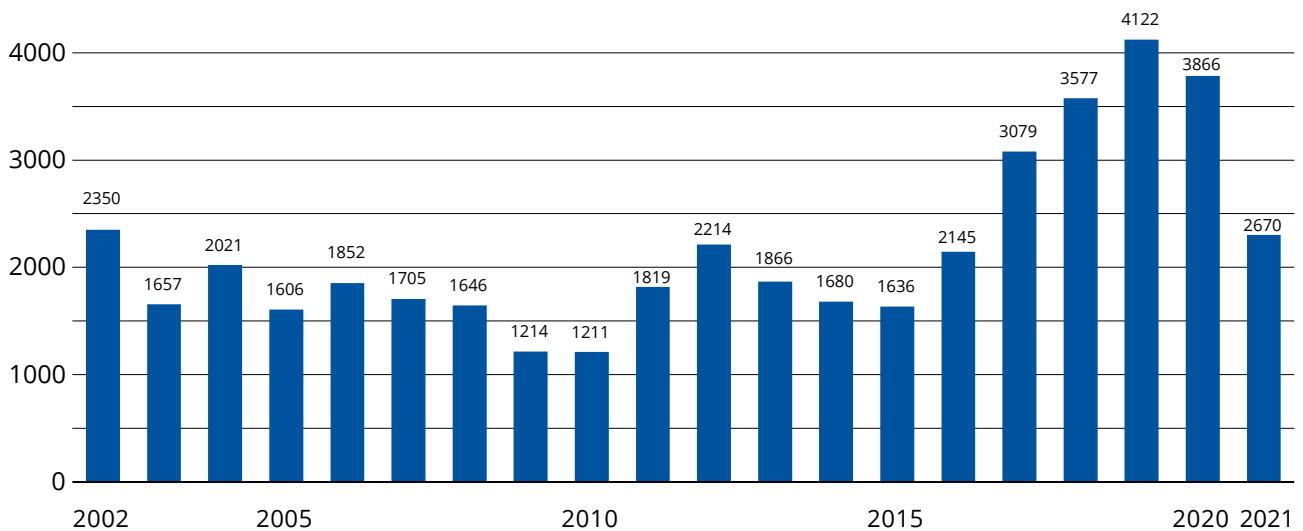
Vuosina 2017–2020 Tampereelle on valmistunut keskimäärin noin 3 660 uutta asuntoa vuodessa. Asuntotuotanto on ollut viime vuosina poikkeuksellisen suurta, sekä asuntojen lukumäärän että toteutetun kerrosalan osalta. Asuntotuotanto on kuitenkin painottunut vahvasti pieniin asuntoihin, minkä vuoksi toteutuneen kerrosalan kasvu aiempiin vuosiin verrattuna ei ole aivan yhtä merkittävä kuin asuntojen lukumäärän kasvu. Hallintamuotojen osalta viime vuosien asuntotuotannossa ovat painottuneet erityisesti vuokratyöväen tulevat asunnot.

Vuosien 2010–2020 aikana toteutuneeseen asuntotuotantoon sekä strategian 3 000 asukkaan väestönkasvutavoitteeseen perustuen vuosittainen laskennallinen asuntotarve uusille asunnoille on runsaat 2 700 asuntoa. Tätä lukua nostaa kuitenkin viime vuosien poikkeuksellisen voimakas, sijoittajavetoinen asuntotuotanto.

MAL4-sopimuksen asuntotuotantotavoite

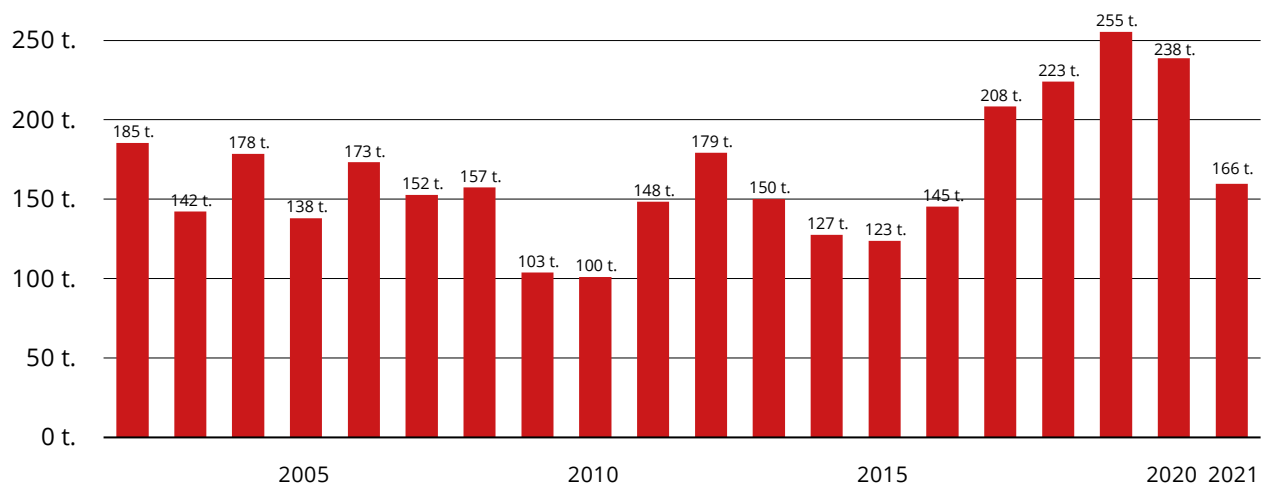
MAL4-sopimuksessa asuntotuotannon kokonaistavoite Tampereen osalta on 2 388 asuntoa vuodessa. Täydennysrakentamisen merkitys Tampereen kasvulle on suuri. MAL4-sopimus edellyttää, että asuntotuotannon kokonaistavoitteesta 80 prosenttia, eli 1 910 asuntoa, sijoittuu keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeelle.

Valmistuneet asunnot (kpl) vuosittain 2002–2021



Lähde: Tampereen kaupunki, Asumisen ja rakentamisen tietokanta

Valmistuneiden asuntojen kerrosala (k-m²) vuosittain 2002–2021



Lähde: Tampereen kaupunki, Asumisen ja rakentamisen tietokanta

Tampereen kaupunkiseudun asuntopoliittinen ohjelma ja rakennesuunnitelma

Tampereen kaupunkiseudun asuntopoliittisen ohjelman tueksi tuotettiin väestöennusteeseen perustuen asuntotuotantotarvelaskelma seudulle vuoteen 2040 asti⁷. Väestöennuste pohjautuu tavoitteellisiin pohjoletamiin: laskennassa oletettiin, että seutu onnistuu houkuttelemaan nykyistä enemmän koulutettuja nuoria ja maahanmuuttajia asukkaikseen, ja että syntyvyys nousee nykyistä korkeammalle tasolle. Tämä edellyttää panostuksia Tampereen seudun veto- ja pitovoimaan erityisesti maahanmuuttajien ja nuorten aikuisten keskuudessa.

Väestöennusteen pohjalta tuotettiin asuntotuotantotarvelaskelma koko seudulle. Laskelman mukaan vuosien 2021–2040 asuntotuotantotarve koko seudun osalta on 55 345 asuntoa, eli keskimäärin noin 2 770 asuntoa vuodessa. Koska väestöennusteen perusteella väestönkasvun arvellaan olevan vahvempaa aikavälillä 2020–2030, on keskimääräinen asuntotuotantotarve koko kaupunkiseudulle tuolloin noin 3 235 asuntoa vuodessa ja aikavälillä 2031–2040 keskimäärin noin 2 300 asuntoa vuodessa. Kuntakohtaiset osuudet tarkennetaan kaupunkiseudun rakennesuunnitelman päivityksessä.

Maankäytön pitkän aikavälin toteutuksen suunnitteluun osallistuminen

PALM on Tampereen kaupunkikonsernin maankäytön toteuttamisen ja investointien pitkän aikavälin suunnitelma, jonka aikajänne on 15 vuotta. PALM-lyhenne tulee sanoista palvelut, asuminen, liikenne ja maankäyttö. Yleisesti siis PALM-suunnitelma linjaa kaupungin maankäytön toteuttamisen päälinjoja, ja se kerää yhteen koko kaupunkikonsernin pitkän aikavälin investointitavoitteet.

PALM-työllä pyritään hahmottamaan, miten kaupungin tulisi rakentaa seuraavan 15 vuoden aikana, jotta kaupunkistrategian mukaiset tavoitteet saavutetaan. Suunnittelun lähtökohtana ovat muun muassa kaupungin asettamat tavoitteet väestönkasvun ja asuntotuotannon osalta mutta myös talouden näkökulma – toteutettavaksi ohjelmoitujen alueiden edellyttämien investointien taso pysyy kaupungin talouden kannalta kestäväällä tasolla.

Kyseistä suunnitelmaa tehdään yhteistyössä eri osapuolten kesken. Valmistelussa ovat mukana muun muassa kaavoitus, palveluverkon suunnittelu, infrastruktuurin suunnittelu ja toteutus sekä kiinteistötoimi. Kaupungin talousyksikkö vetää PALM-työtä. PALM-suunnitelma hyväksytään vuosittain kaupunginhallituksessa.

Tampereella tehdään valtuustokausittain päivitettävää kantakaupungin yleiskaavaa, joka konkretisoi kaupunkistrategian tavoitteita maankäytön ja liikennejärjestelmän osalta. Yleiskaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Lähteet:

⁷ Seudun asuntopoliittinen ohjelma - Tampereenseutu

Kuva s. 23: Laura Hoppo / Tampereen kaupunki



Kirjasto

Kirjasto

Toimenpiteet

Mahdollistamme asunto- ja maapolitiikan keinoin asuntotuotannon vähimmäistavoitteen toteutumisen vuosittain. Tampereen asunto- ja maapolitiikan linjausten asuntotuotannon vähimmäistavoite on linjauskauden alussa 2 388 asuntoa perustuen MAL-sopimuksessa määriteltyyn tavoitteeseen. Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelman päivityksen valmistuttua asuntotuotantotavoite päivitetään tarvittaessa yhdenmukaiseksi rakennesuunnitelman kanssa.

Asuntotuotannon vähimmäistavoite perustuu oletukseen, että linjauskauden asuntotuotanto ei ole yhtä pientalotonta kuin viime vuosien tuotanto. Varmistamme asuntotuotannon monipuolisuuden ja eri kokoisten asuntojen toteutumisen, jotta Tampereelle rakennetaan sopivia asuntoja erilaisille kotitalouksille.

Varmistamme aktiivisella maanhankinnalla, että kaupungilla on riittävästi ja oikealla tavalla sijoitunutta maaomaisuutta kestävä kasvun ja riittävän asuntotuotannon mahdollistamiseksi.

Ohjelmoimme kaupungin luovuttamien yhtiömuotoisten tonttien haun viideksi vuodeksi eteenpäin vuosittain hyväksyttävän asemakaavoitusohjelman yhteydessä. Ohjelmoinnissa huomioimme muun muassa monipuolisen asuntotuotannon tavoitteet. Huomioimme kaupunkikonserniin kuuluvien asuntoyhteisöjen keskeisen roolin kohtuuhintaisessa asuntotuotannossa sekä tontinluovutuksessa.

Luovutamme tontteja pientalotuihin. Tavoitteena on luovuttaa vuosittain vähintään 150 pientalotonttia (liukuva keskiarvo). Edistämme täydennysrakentamista

yhdessä maanvuokralaisten ja maanomistajien kanssa esimerkiksi maankäyttösopimuksin, hankekehityssopimuksin ja täydennysrakentamisen kannustimin.

Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä ja kaupunkiympäristön palvelualue yhdessä etsivät erityisesti pienimittakaavaiselle asumiselle täydennysrakentamispaikkoja kaupungin maalta, kestävien liikennemuotojen vaikutuspiiristä. Täydennysrakentamisessa huomioimme yleiskaavan periaatteen asemakaavoitettujen puistojen ja virkistysalueiden määrän säilymisestä ja niiden hyvän saavutettavuuden turvaamisesta.

Kehitämme tarpeetonta tilaomaisuutta muun muassa luovutettavaksi tontteina tai rakennuksina. Osallistumme maankäytön pitkän aikavälin suunnitteluun. Olemme mukana PALM-työssä ja yleiskaavatyössä.

Lue lisää:

- 3.1. Maanhankinta, s. 91
- 3.2. Sopimukset maankäytön muutostilanteissa, s. 93
- 3.3. Maanluovutus, s. 104

Vaikutusten arviointi

Toimenpiteet	Kuntalaisvaikutukset	Vaikutukset kuntatalouteen	Ympäristövaikutukset
Maanhankinta	+	++	++
Yhtiömuotoisten tonttien luovutus	+++	+++	?
Pientalotonttien luovutus	+++	+++	?
Maankäyttösopimukset ja hankekehityssopimukset	+++	+++	++
Täydennysrakentamisen kannustimet	++	+++	++
Pientalotonttien täydennysrakentamisaikojen etsiminen	++	+	+
Tarpeettoman tilaomaisuuden luovuttaminen tontteina tai rakennuksina	+	+++	?
Maankäytön pitkän aikavälin toteutuksen suunnitteluun osallistuminen	+	+++	++

+/- Vähäinen positiivinen / negatiivinen vaikutus

++/- Melko merkittävä positiivinen / negatiivinen vaikutus

+++/- - Merkittävä positiivinen / negatiivinen vaikutus

? Vaikutukset eivät ole arvioitavissa käytettävissä olevin tiedoin

Mittarit ja tavoitetaso

Mittari	Tavoitetaso
Valmistuneet asunnot, kpl	- Linjauksen alussa 2 388 asuntoa vuodessa - Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelman päivityksen jälkeen rakennesuunnitelman mukainen tavoite
Kaupungin hankkiman maan määrä, ha (ostoina ja sopimuskorvauksina)	70 ha/v (4 v. liukuva keskiarvo)
Tonttihakujen ohjelmoinnissa luovutettavaksi tai neuvottelumenettelyyn ohjelmoitu rakennusoikeus seuraavalle viidelle vuodelle, k-m ²	100 000 k-m ² vuodessa
Luovutettu rakennusoikeus, k-m ² (pitkäaikainen maanvuokrasopimus tai kauppa)	100 000 k-m ² vuodessa
Luovutetut pientalotontit, kpl (pitkäaikainen maanvuokrasopimus tai kauppa)	150 tonttia/vuosi (liukuva keskiarvo)
Kaupungin maankäyttösopimuskorvauksena saama rakennusoikeus, k-m ² (raportoidaan sopimuksen hyväksymisvuodelle)	Vaihtelee vuosittain. Laajasta yhden maanomistajan sopimusalueesta tavoite on 50 % sopimuskorvauksesta rakennusoikeutena (k-m ²)
Täydennysrakentamisen kannustimia käytetty sopimuksissa, kpl (raportoidaan sopimuksen hyväksymisvuodelle)	- Lähtötaso 3 sopimusta /vuosi - Tavoite lisätä kannustimien käyttöä sopimuksella / vuosi

2. Monipuoliset asumisen vaihtoehdot lisäävät Tampereen veto- ja pitovoimaa

Visio 2030:

Kasvava ja kehittyvä Tampere on Suomen vetovoimaisin kaupunki. Hyvät koulutusmahdollisuudet houkuttelevat nuoria ympäri maata ja ulkomailtakin, ja mahdollisuudet hyvään elämään auttavat opiskelijoita juurtumaan. Tampere houkuttaa myös aikuisia muuttajia. Hyvä elämä Tampereella tarkoittaa muun muassa työmahdollisuuksia, monipuolisia palveluita sekä yhteyksiä muualle Suomeen ja maailmalle, mutta myös viihtyisiä elinympäristöjä ja monipuolisia asumisen vaihtoehtoja. Yksinasuvat, pariskunnat, lapsiperheet ja kaikki muutkin löytävät Tampereelta omannäköisensä kodin. Kaupunkielämästä ja keskustan sykkeestä nauttiville löytyy eri kokoisia asuntoja, kuten myös rauhallisempaa elämänmenoa kaipaaville.

Tausta

Pormestariohjelma

- Noin 3 000 hengen vuotuinen kasvu tulee jatkossakin mahdollistaa. Haluamme olla vetovoimainen eurooppalainen yliopistokaupunki myös tulevaisuudessa.
- Tampereen suuri haaste on pitää seudulla opiskelleet osaajat täällä. Uusia työpaikkoja, investointeja, joustavia koulutusmalleja sekä sujuvia palveluita tarvitaan.
- Kaavoituksessa on huolehdittava, että kaupungista löytyy mahdollisuuksia erilaiseen sekä monipuoliseen asumiseen ja vapaa-ajan viettoon. Valtuustokaudella on turvattava tarpeeksi omakotitalotontteja, jotta perheelliset valitsevat juuri Tampereen kotikunnakseen.

Strategia

- Huomioimme erilaiset asumisen ratkaisut eri elämäntilanteisiin.
- Vahvistamme Tampereen vetovoimaa kansallisena ja kansainvälisenä opiskelijakaupunkina yhdessä korkeakouluyhteisön ja toisen asteen oppilaitosten kanssa.
- Teemme Tampereesta monipaikkaisen työn pääkaupungin. Sujuvien yhteyksien Tampere on helposti saavutettava, myös kansainvälisesti.

Valtuustokauden tavoitteita:

- Asuntotuotanto on alueellisesti monipuolistunut ja Tampereelle valmistuu keskimäärin 716 kohtuuhintaista asuntoa vuosittain.

Tampereen muuttoliike ja muuttajien profiili

Tampere on vetovoimainen erityisesti nuorten aikuisten silmissä, ja Tampereen muuttovoitto perustuukin pitkälti tähän ikäryhmään. 15–24-vuotiaiden muutot muodostavat valtaosan Tampereelle suuntautuneesta tulomuutosta. Lisäksi 7–14-vuotiaat ja yli 40-vuotiaat tuottavat Tampereelle hieman muuttovoittoa. Sen sijaan alle 7-vuotiaiden sekä 25–39-vuotiaiden ikäryhmissä Tampere kärsi vuonna 2020 muuttotappiota.

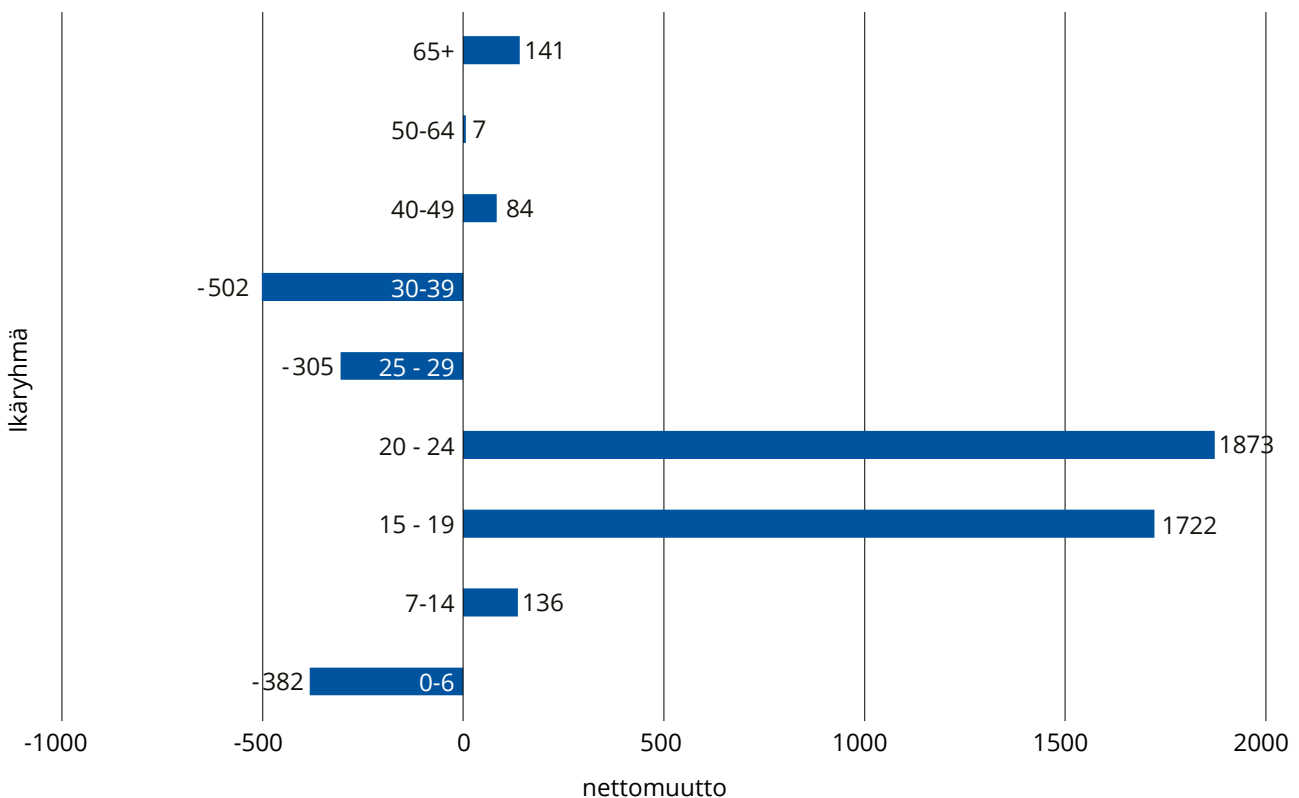
Tampere saa muuttovoittoa erityisesti maan sisäisen muuttoliikkeen kautta. Tampereelle muista kunnista muuttaneista suurin osa on opiskelijoita. Lisäksi Tampere sai vuonna 2020 muuttovoittoa työttömistä, eläkeläisistä sekä varus- ja siviilipalvelusmiehistä. Työllisistä ja lapsista Tampere kärsi muuttotappiota.

Muuttajien ikärakenne ja pääasiallinen toiminta heijastuvat myös tulotasoon. Työllisten osalta Tampere sai

vuonna 2019 muuttovoittoa kaikissa alle 22 000 euroa vuodessa tienavien tuloluokissa ja muuttotappiota kaikissa tätä enemmän tienavien tuloluokissa. Työttömistä ja työvoiman ulkopuolella olevista Tampere sai muuttovoittoa kaikissa tuloluokissa tulottomia lukuun ottamatta. Suurimmat muuttovoitot kohdistuivat pienimpiin tuloluokkiin.

Tarkasteltaessa maan sisäisen muuttoliikkeen suuntia voidaan todeta, että Tampereelta muutetaan erityisesti pääkaupunkiseudulle ja Tampereen kehyskuntiin. Muualta Suomesta Tampere saa muuttovoittoa⁸. Tampere kärsi vuonna 2019 muuttotappiota kaikissa tuloluokissa Helsingin seutukunnan kunnille⁹. Tampereen seutukunnan muille kunnille¹⁰ Tampere kärsi muuttotappiota yli 22 000 tienavien tuloluokissa ja sai muuttovoittoa tätä vähemmän tienavista. Nuorten aikuisten muuttoliikkeessä Tampere kärsii tappiota pääkaupunkiseudun, kehyskuntien ja Turun osalta.

Kokonaisnettomuutto ikäryhmittäin (Tampere, 2020)



Lähde: Tilastokeskus

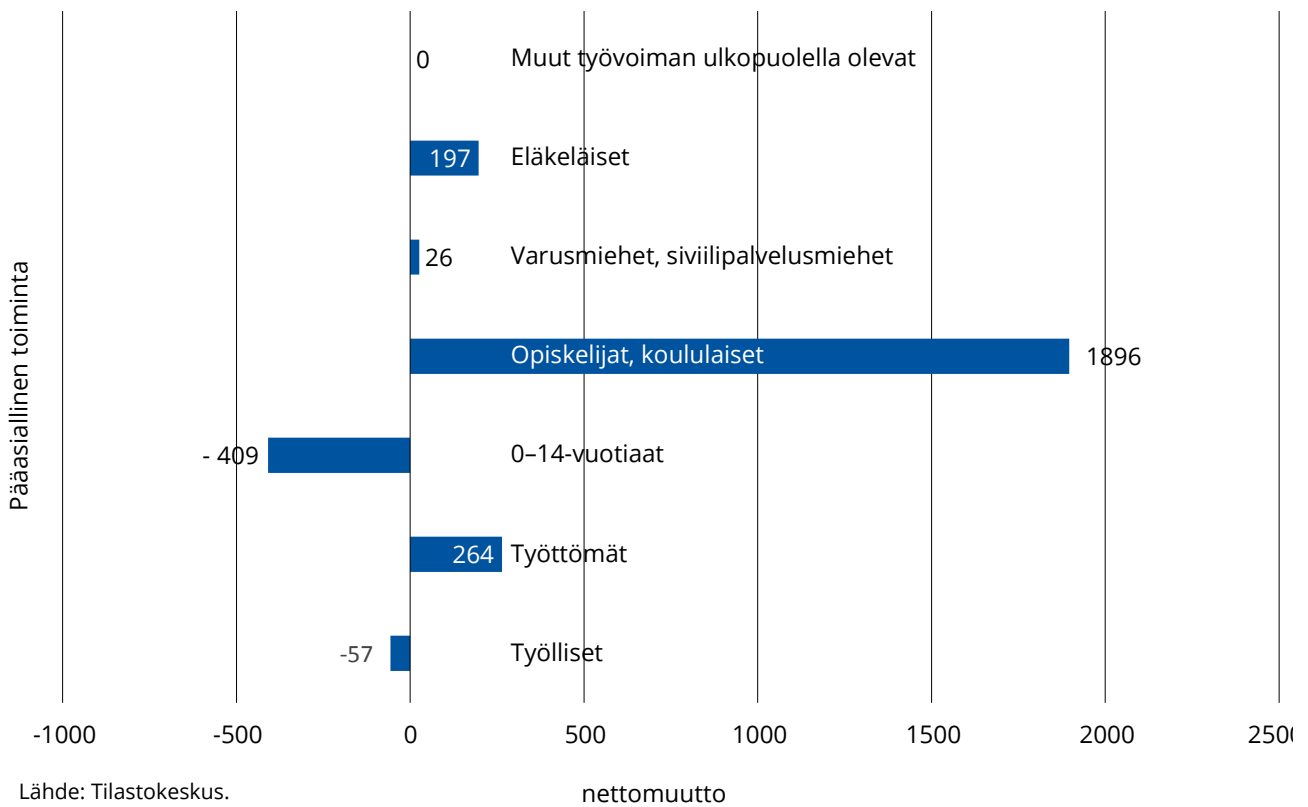
Lähteet:

⁸ Tilastokeskus, Väestö ja väestönmuutokset

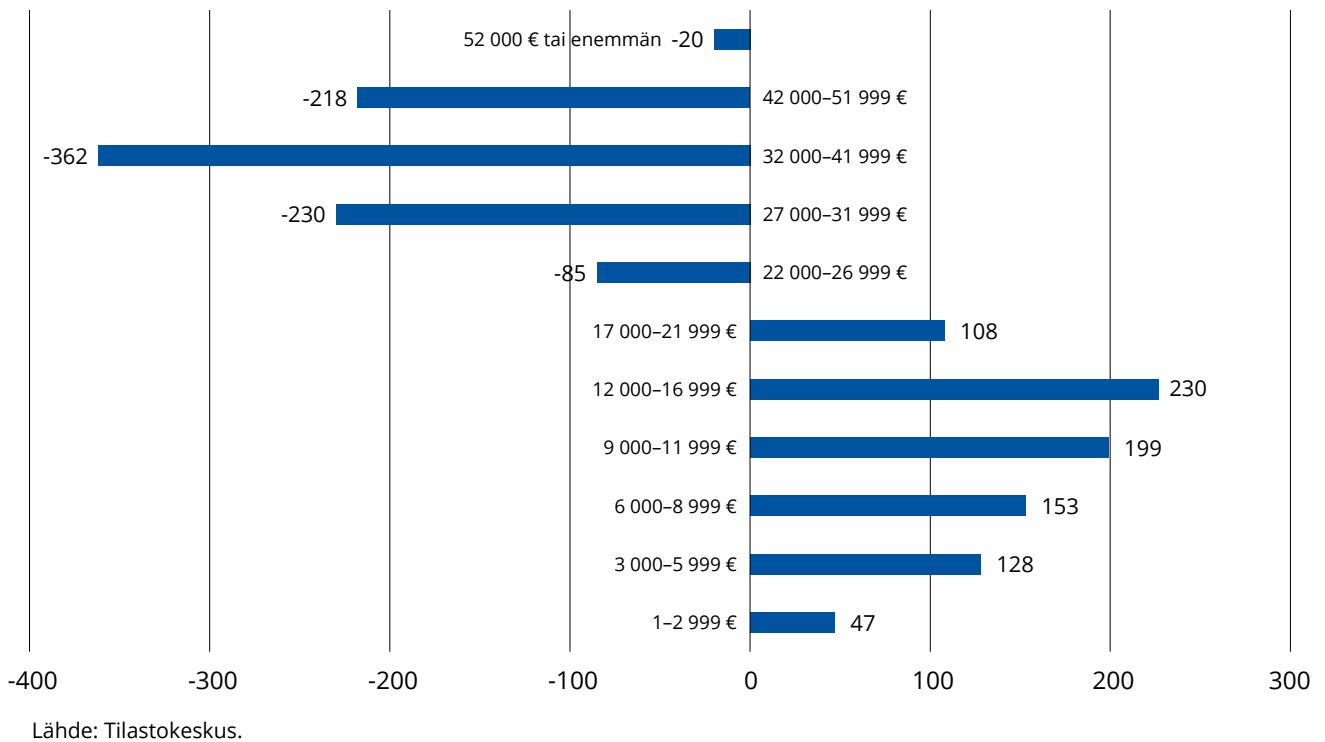
⁹ Helsinki, Espoo, Vantaa, Kauniainen, Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Nurmijärvi, Sipoo, Tuusula, Vihti, Mäntsälä, Pornainen, Karkkila, Lohja ja Siuntio

¹⁰ Kangasala, Lempäälä, Nokia, Orivesi, Pirkkala, Vesilahti, Ylöjärvi, Hämeenkyrö, Kuhmoinen ja Pälkäne

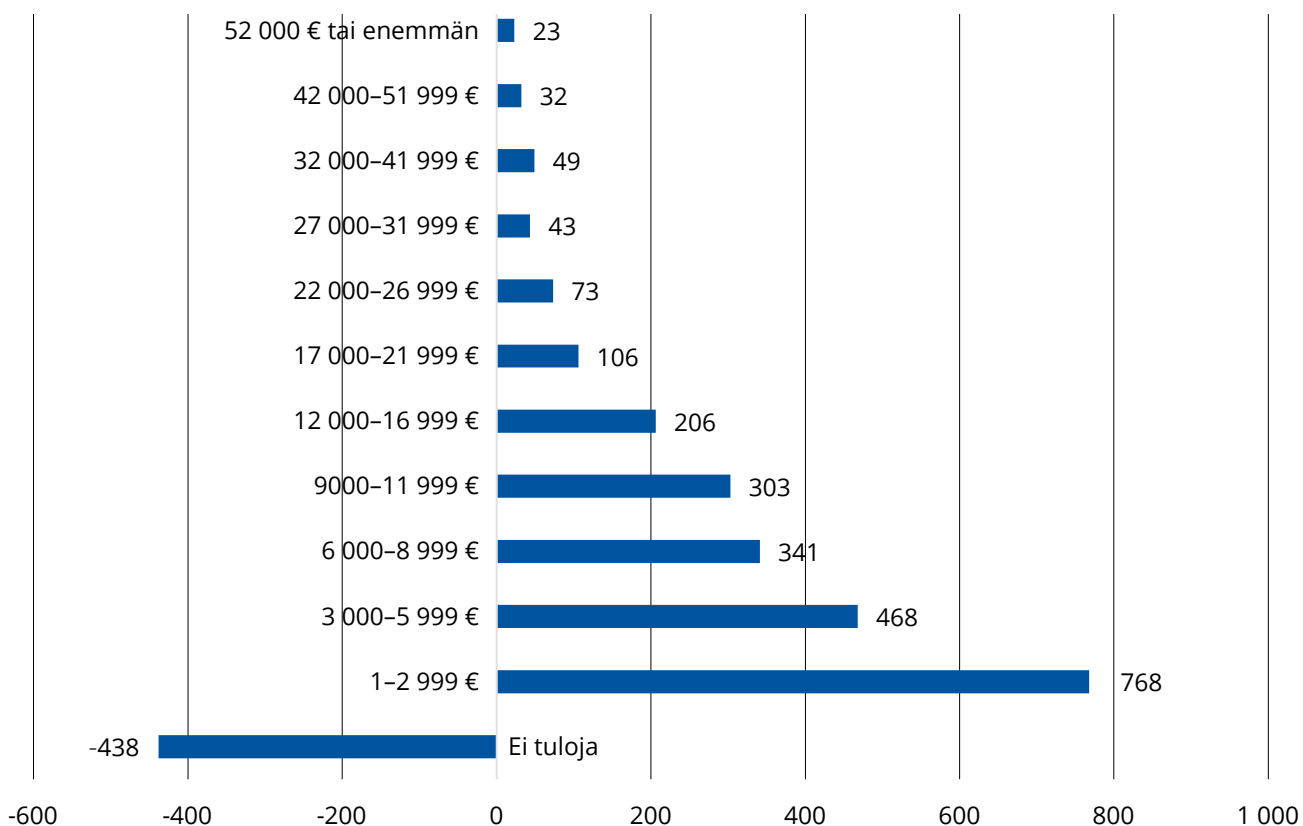
Kuntien välinen nettomuutto pääasiallisen toiminnan mukaan (Tampere, 2020)



Työllisten muuttajien kuntien välinen nettomuutto tuloluokittain (Tampere, 2019)

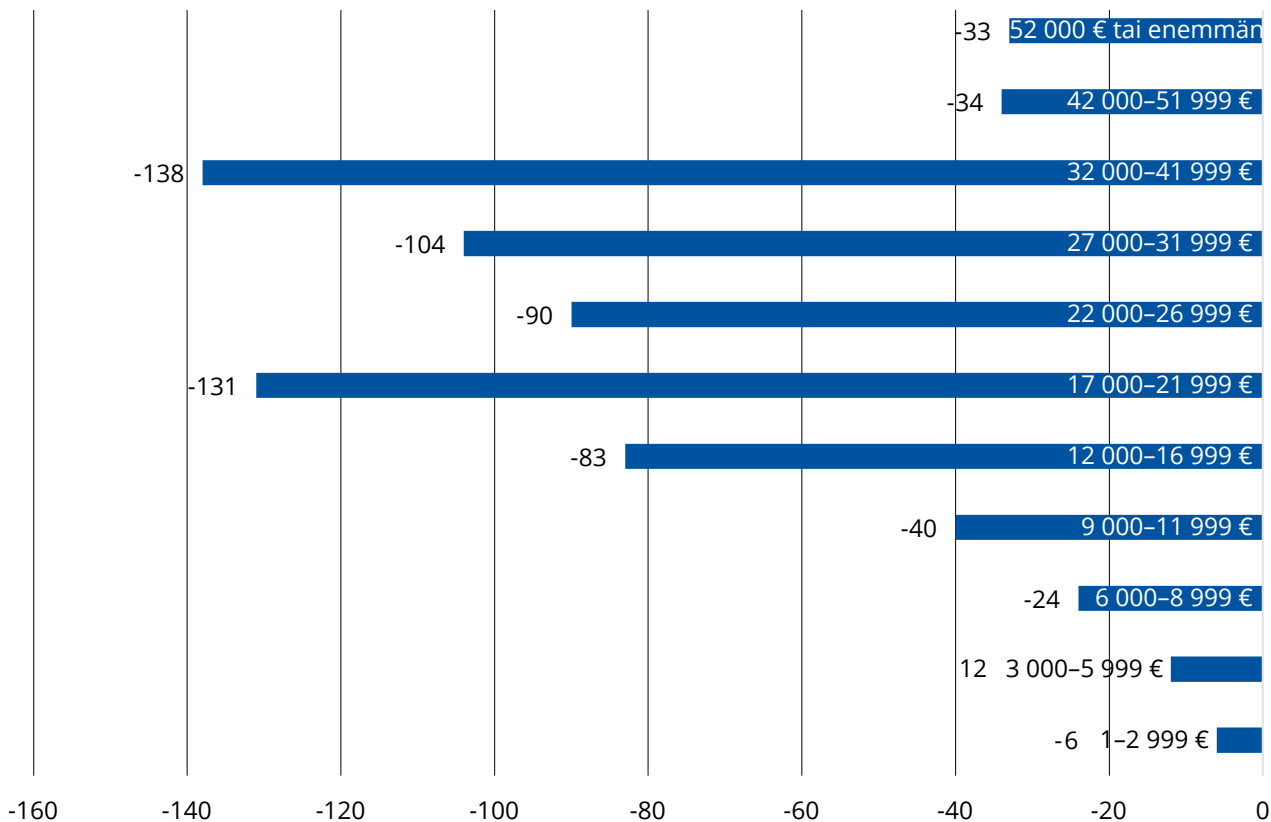


Työttömien ja työvoiman ulkopuolella olevien muuttajien kuntien välinen nettomuutto tuloluokittain (Tampere, 2019)



Lähde: Tilastokeskus.

Tampereen kaupungin ja Helsingin seutukunnan kuntien välinen nettomuutto tuloluokittain, 2019



Lähde: Tilastokeskus.

Veto- ja pitovoima

Kaupungin kasvun ja kehityksen yhtenä edellytyksenä ovat riittävät kunnallisverotulot. Tampereen on houkuteltava myös hyvätulaisia, jotta kaupungilla on varaa kasvaa ja kaikille pystytään turvaamaan riittävät palvelut. On tärkeää vahvistaa kaupungin pitovoimaa, jotta moni Tampereelle muuttava nuori jäisi asumaan kaupunkiin myös työelämään siirtymisen jälkeen ja tulotason noustessa. Samoin tulisi vahvistaa kaupungin vetovoimaa muualla asuvien työikäisten silmissä.

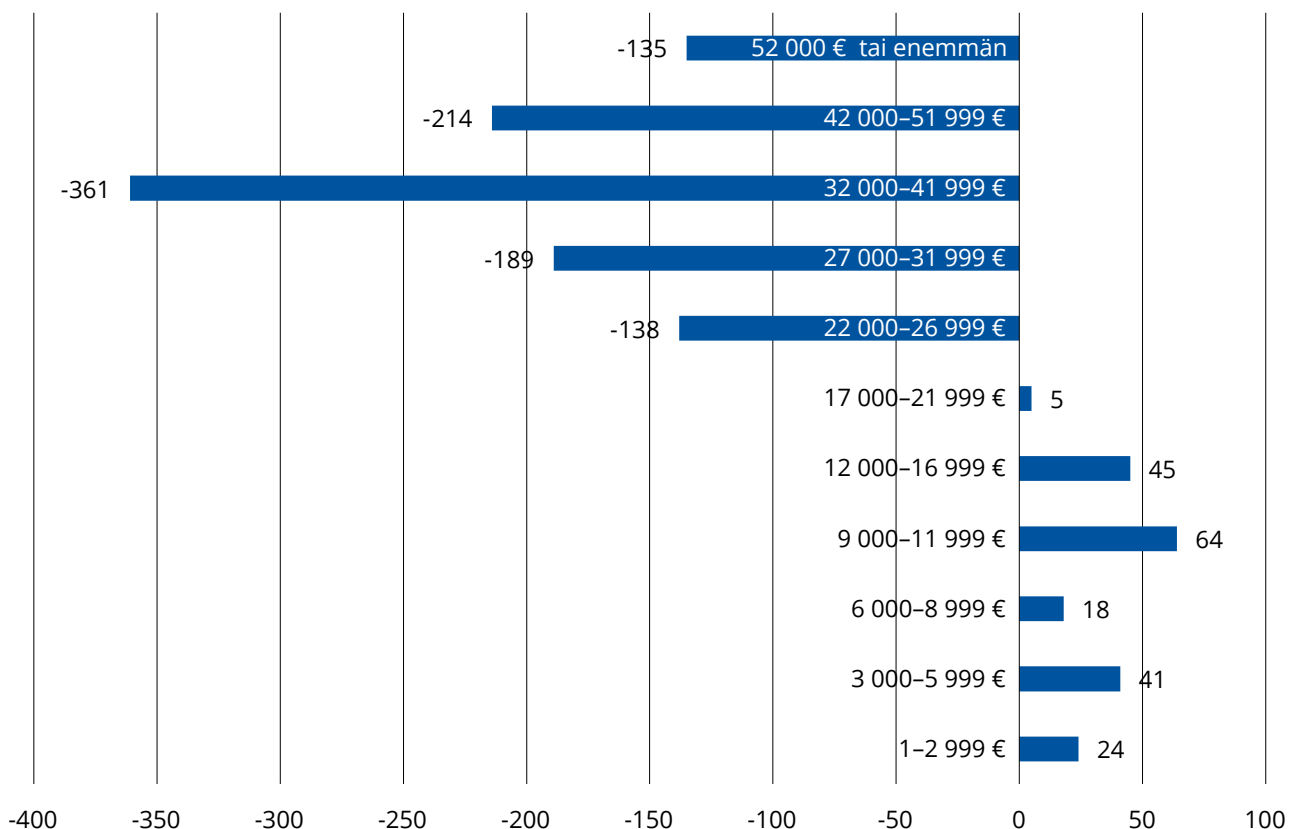
Kaupungin veto- ja pitovoima koostuu kaikista niistä asioista, jotka mahdollistavat hyvän arjen. Niitä voivat olla esimerkiksi opiskelu- ja työmahdollisuudet, sijainti, palvelut, elinkustannukset, miellyttävä elinympäristö ja asuntotarjonta.

Pitovoimatekijöitä ovat lisäksi muun muassa paikkaan sitova yhteenkuuluvuuden tunne, paikkaan liittyvät siteet, omaleimaisuus ja paikan historian säilyminen, sekä toisaalta tunne kehittyvästä alueesta, koettuun hyvinvointiin ja turvallisuuteen liittyvät arkikokemukset ja tunne omasta elinympäristöstä.

Asunto- ja maapolitiikalla tulee pystyä vastaamaan muuttoliikkeen haasteisiin kahdella tavalla. Toisaalta tulee varmistaa, että Tampereella on tarjolla edullisia asuntoja kaupunkiin muuttajille, joista suuri osa on nuoria – opiskelijoita tai vasta työuransa alussa olevia. Toisaalta tulee myös tarjota sopivia asuntoja opiskeluajan jälkeiseen elämänvaiheeseen, jotta erilaisissa perhelanteissa ja taloudellisissa tilanteissa oleville olisi mahdollista ja houkuttelevaa asettua Tampereelle pysyvästi. Työelämään siirtymisen ja mahdollisen perheen perustamisen jälkeen muuttoalttius vähenee huomattavasti.

Asunto- ja maapolitiikassa on olennaista ymmärtää ihmisten erilaiset elämäntilanteet, asumistoiveet sekä -tarpeet ja vastata niihin monipuolisella asuntotarjonnalla niin asuinympäristöjen, talotyyppien, asuntokokojen kuin hallintamuotojenkin osalta.

Tampereen kaupungin ja muiden Tampereen seutukunnan kuntien välinen nettomuutto tuloluokittain 2019



Tampere kärsi muuttotappiota seudun muille kunnille yli 22 000 euroa tienaavien tuloluokissa.

Lähde: Tilastokeskus.

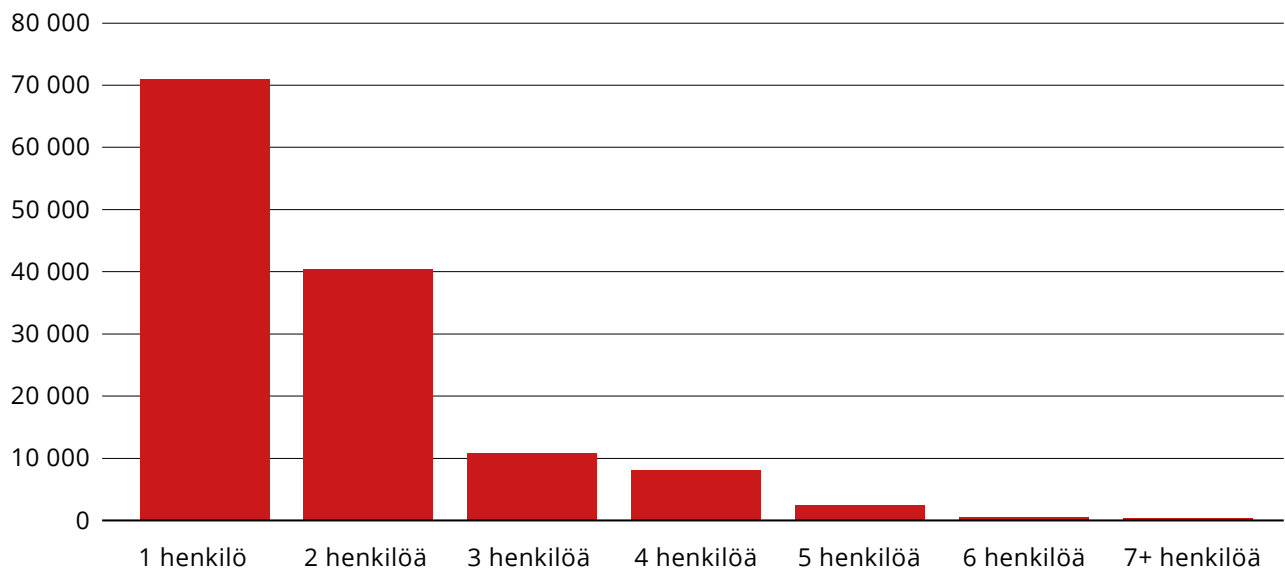


Kuva: VisitTampere

Tampereen asutokunnat

Tampere näyttäytyy yksin- ja kaksinasuvien kaupunkina. Tampereen asutokunnista 53 prosenttia on yhden hengen asutokuntia, 30 prosenttia kahden hengen asutokuntia ja 17 prosenttia tätä suurempia asutokuntia¹¹. Pieniä asuntoja on rakennettu Tampereella viime vuosina runsaasti ja niitä tarvitaan edelleen lisää. Samalla tulee monipuolistaa asutotuotantoa, jotta kaiken kokoisille kotitalouksille löytyy houkuttelevia ja sopivia vaihtoehtoja.

Tampereen asutokunnat koon mukaan 2020



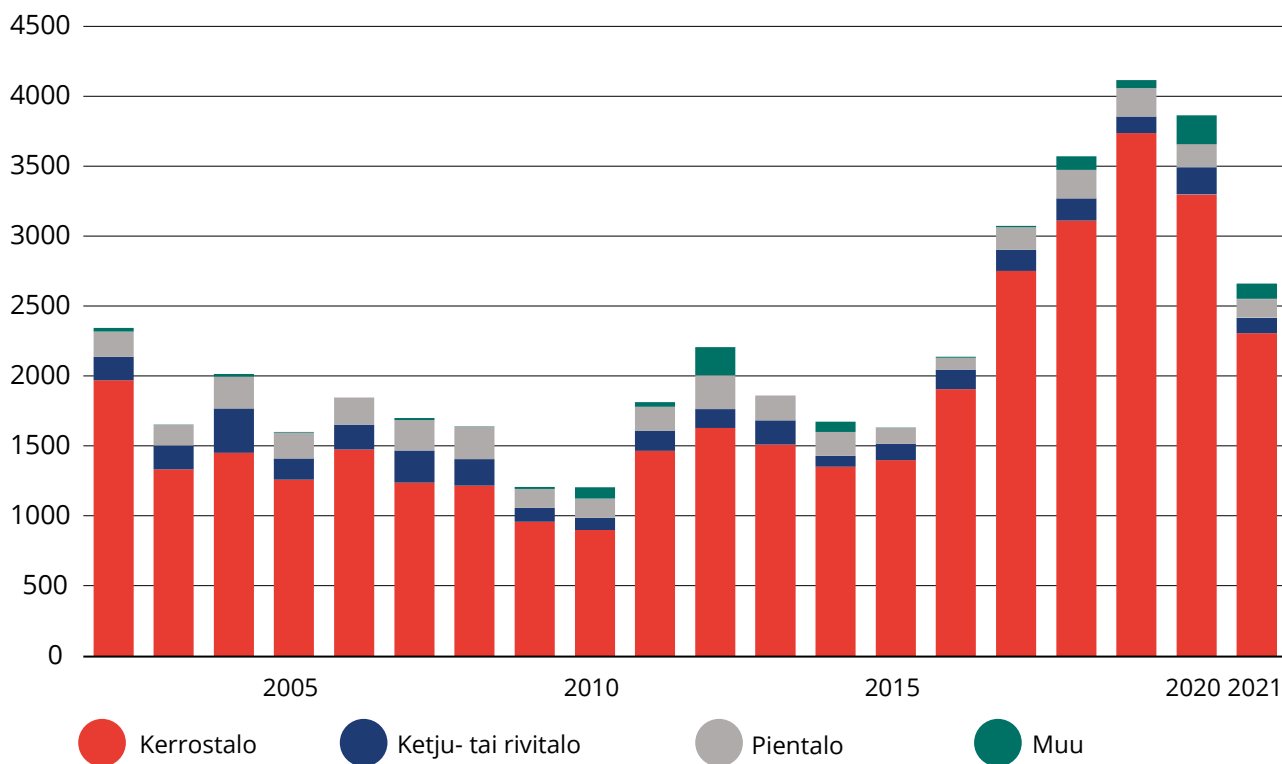
Lähde: Asunnot ja asuinolot, Tilastokeskus

Asutokunnan koko

Lähteet:

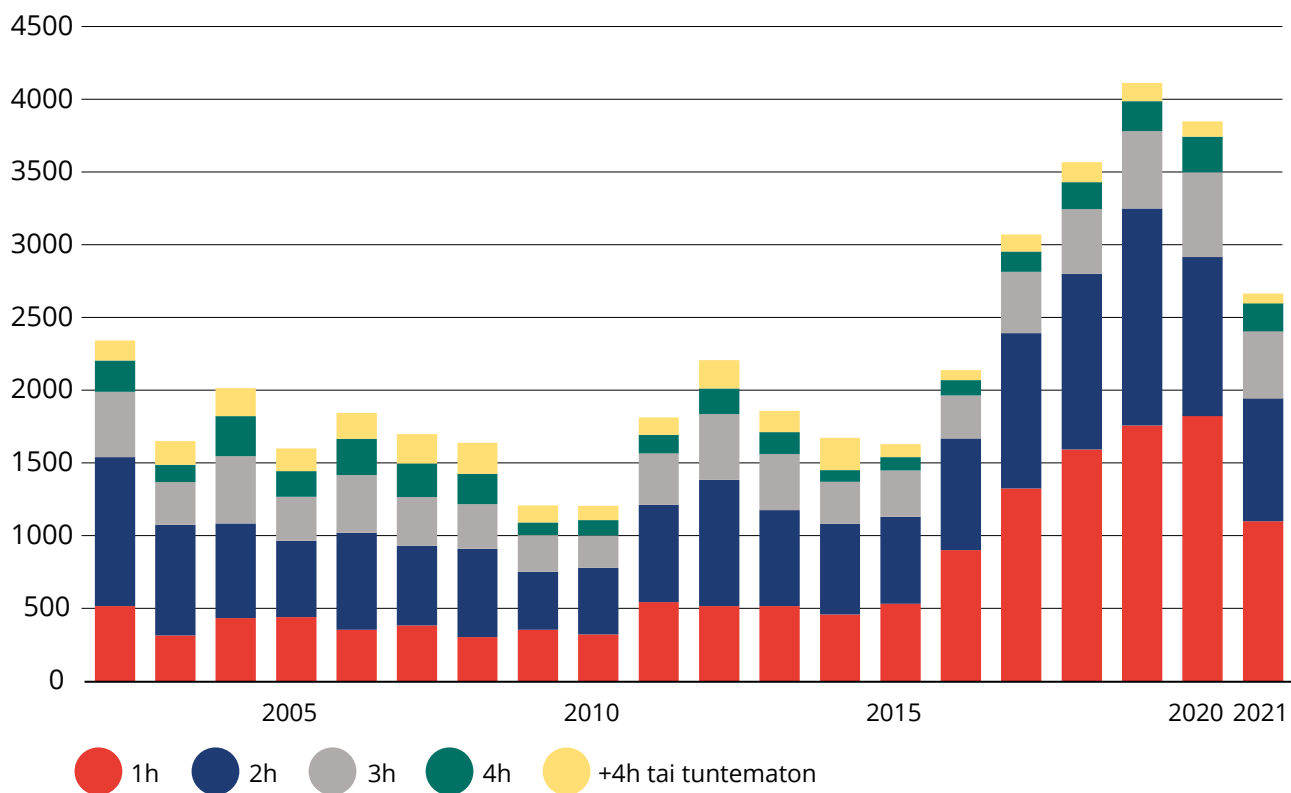
¹¹ Suomen virallinen tilasto (SVT): Asunnot ja asuinolot [verkkojulkaisu]. ISSN=1798-6745. 2020. Helsinki: Tilastokeskus [viitattu: 1.10.2021]. Saantitapa: http://www.stat.fi/til/asas/2020/asas_2020_2021-05-20_tie_001_fi.html.

Valmistuneet asunnot talotyyppin mukaan 2002–2021



Lähde: Tampereen kaupunki, Asumisen ja rakentamisen tietoikkuna

Valmistuneet asunnot huoneluvun mukaan 2002–2021



Lähde: Tampereen kaupunki, Asumisen ja rakentamisen tietoikkuna

Tampereen uudisasuntotuotanto

Vuosina 2017–2020 Tampereelle valmistuneista asunnoista 88 prosenttia oli kerrostaloasuntoja. Suomalaisen silmissä halutuin talotyyppi on kuitenkin useiden kyselytutkimusten mukaan omakotitalo¹². Tampereen kaupungin tonttihauissa pientalotonttien hakijamäärä oli vuosien 2017–2021 aikana yli viisinkertainen haettavien tonttien määrään verrattuna.

Vuosina 2017–2020 Tampereelle valmistuneiden asuntojen huoneistotyytit jakautuivat seuraavasti: 44 prosenttia asunnoista oli yksiöitä, 33 prosenttia kaksioita, 13 prosenttia kolmioita ja 9 prosenttia neljän tai useamman huoneen asuntoja. Yksiöiden osuus kaikista asunnoista tätä edeltävällä neljän vuoden jaksolla (2014–2018) oli 37 prosenttia.

Uudistuotannosta suuri osa päättyy vuokratyöskäyttöön. Tilastokeskuksen tarkastelun mukaan vuosina 2015–2019 Tampereella valmistuneista asunnoista vähintään 55 prosenttia on päätyntä yritysten, yhteisöjen ja yksityisjoihtajien omistukseen. Tampereella muuhun kuin omistajansa omaan asuinkäyttöön päätyneiden asuntojen osuus asuntotuotannosta oli Suomen kaupungeista seitsemänneksi korkein ja suurista kaupungeista korkein¹³.

Tampereen asuntokanta talotyypeittäin

Kerrostaloasuntojen osuutta Tampereen asuntokannasta kuvaava karttakuva osoittaa, että kerrostalovaltaisat ja pientalovaltaisat alueet erottuvat toisistaan kartalla selvästi. Talotyypeittäin sekoittuneita ruutuja, joissa kerrostaloasuntojen osuus on 20–90 prosenttia asuntokannasta, on melko vähän. Pientalovaltaisia (sinisiä) ruutuja on kantakaupungin alueella suunnilleen saman verran kuin kerrostalovaltaisia (punaisia) ruutuja. Kerrostalovaltaisiin ruutuihin sijoittuu kuitenkin huomattavasti enemmän asuntoja kuin pientalovaltaisiin ruutuihin. Koko Tampereen asuntokannasta 75 prosenttia on kerrostaloissa, 13 prosenttia pientaloissa ja 10 prosenttia rivi- tai ketjutaloissa.

Tampereen kaupungilla on tällä hetkellä runsaasti tonttivarantoa tuleville vuosille. Voimassa olevien asemakaavojen kautta syntyvä asuntorakentaminen painottuu kuitenkin edelleen vahvasti kerrostalotuotantoon. Jotta Tampere pystyisi tarjoamaan monipuolisempia asumismahdollisuuksia tulevaisuuden uudistuotannossa, on nykyistä useampiin käynnistyviin asemakaavoihin (uudet alueet ja täydennysrakentaminen) asetettava tavoitteeksi monipuolisesti erilaisia talotyypppejä.



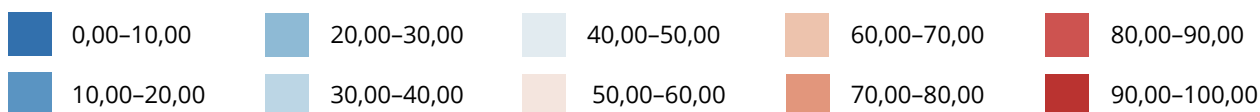
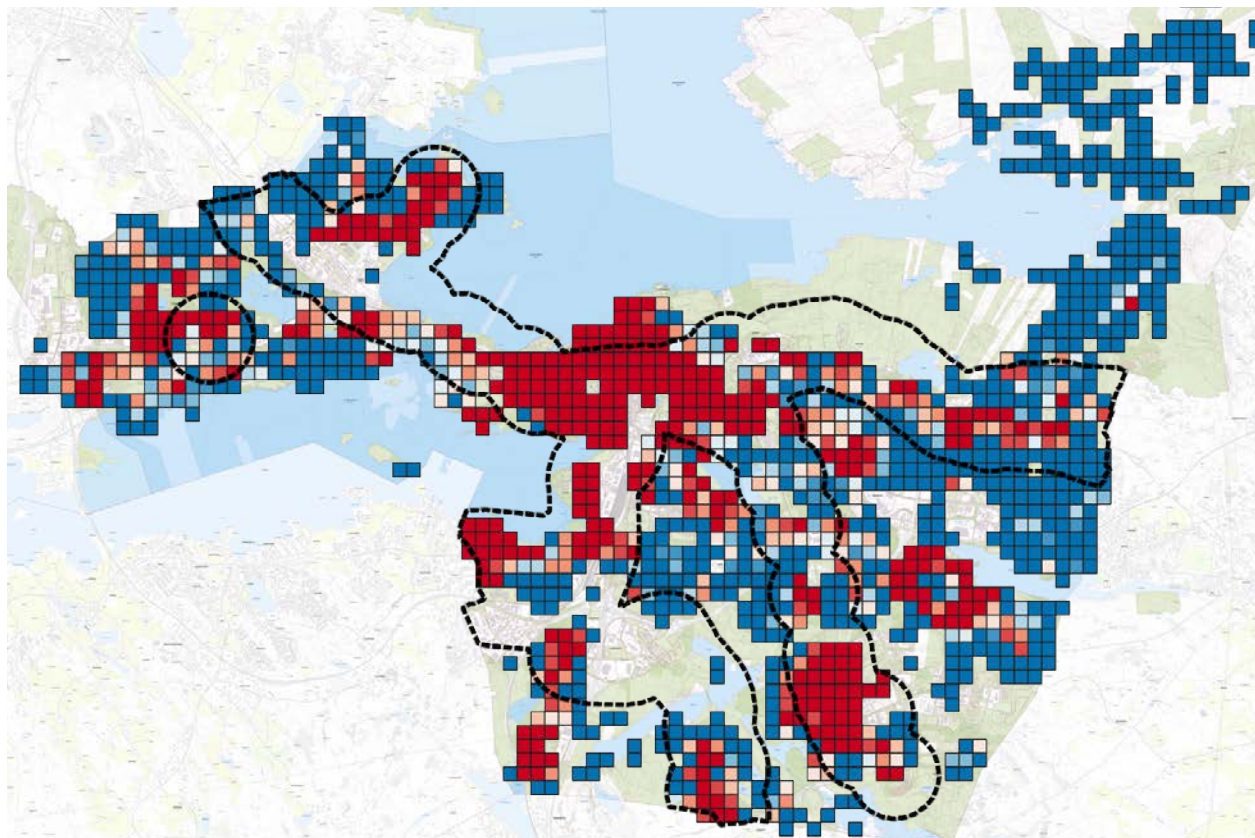
Lähteet:

¹² esim. SYKE 2017, Kunnallissalan kehittämissäätiö 2017, Taloustutkimus 2018, Omakotiliitto 2019

¹³ Isot omistajat jylläävät vuokramarkkinoilla | Tieto&trendit (stat.fi). Aineistoista on jätetty pois rakennusyhtiöt, sillä mikäli uudet asunnot päätyvät ensimmäisenä rakennusyhtiöiden haltuun, eivät ne tällöin välttämättä ole sijoituskäytössä.

Kuva: VisitTampere

Kerrostaloasuntojen prosentuaalinen osuus koko asuntokannasta 250x250 m ruututasolla



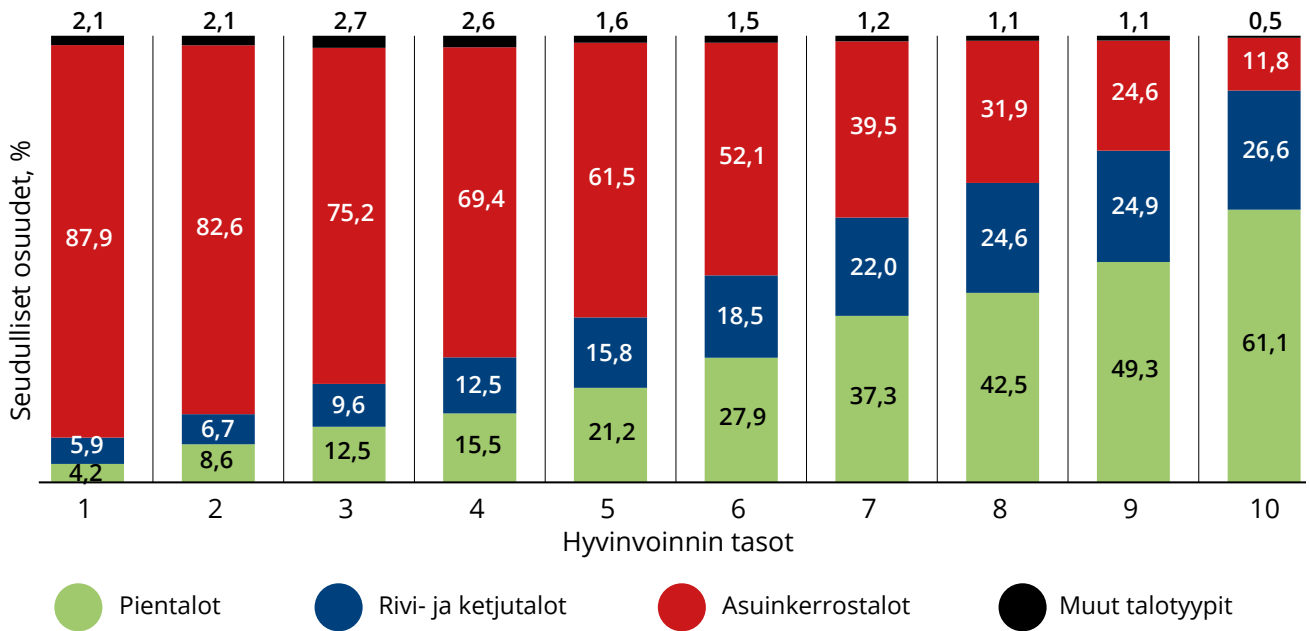
Kotitalouksien hyvinvointi ja talotyypit

Talotyyppi vaikuttaa korreloivan tulotason, koulutuksen ja työllisyyden kanssa. Raportissa Tampereen kaupunkiseudun asuinalueiden eriytymiskehityksestä havainnoitiin seudun asuinalueita ja niiden väestöä työttömien ja korkeakoulutettujen suhteellisten osuuksien sekä asukkaiden mediaanitulojen kautta. Näiden yhdistelmästä muodostettiin suhteellisen hyvinvoinnin tasot asteikolla 1–10 niin, että tasolla 10 korkeakoulutettujen osuus ja tulotaso on suurin ja työttömien suhteellinen osuus pienin. Kun tarkasteltiin seudun talotyypeissä asuvia kotitalouksia näillä hyvinvoinnin mittareilla, havaittiin että ylimmillä hyvinvoinnin tasoilla asuttiin useimmiten pientaloissa ja alimmilla hyvinvoinnin tasoilla kerrostaloissa¹⁴.

Lähteet:

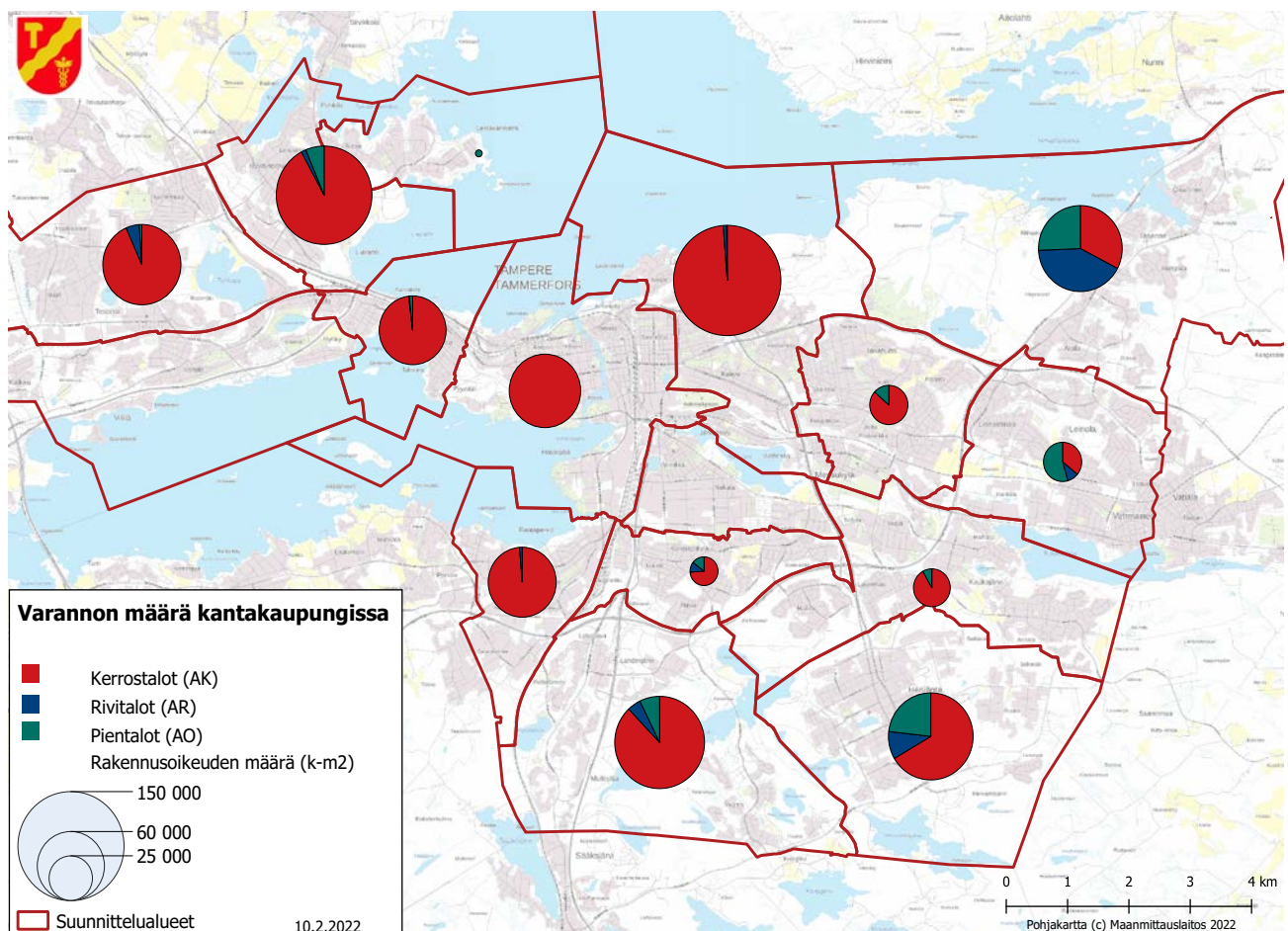
¹⁴ Hynynen, Kaisa: Raportti Tampereen kaupunkiseudun asuinalueiden eriytymiskehityksestä ja toimenpidesuosituksista eriytymiskehityksen hillintään ja ennaltaehkäisyyn. Tampereen kaupunkiseudun kuntayhtymä 2020.

Kaupunkiseudun talotyytit hyvinvoinnin tasoilla vuonna 2017



Lähde: Raportti Tampereen kaupunkiseudun asuinalueiden eriytymiskehityksestä, Tampereen kaupunkiseudun kuntayhtymä 2020

Voimassa olevien asemakaavojen mukaisten rakentamattomien tonttien (v. 2000–2021 muodostuneet) rakennusoikeus alueittain ja sen jakautuminen asuinkerrostaloille (AK), erillispientaloille (AO) ja muille pientaloille (AR, AP).



Toimenpiteet

Otamme asuntopolitiikassa keskiöön erityisesti nuoret aikuiset sekä vastavalmistuneet, joista Tampere kärsii muuttotappiota. Selvitämme aktiivisesti nuorten aikuisten asumistoiveita ja huomioimme ne. Huomioimme erilaiset asumispreferenssit: Tampereen tulee tarjota urbaania kerrostaloasumista, rauhallisempaa pientaloasumista sekä erilaisia, näiden väliin sijoittuvia asumisen tapoja.

Ehdotamme osaltamme asumisen tavoitteita asemakaavoitusohjelman ja tonttihakuehjelmoinnin laatimisen pohjaksi sekä tarpeen mukaan käynnistyville asemakaavatoille, tontinhakuehtoihin, maankäyttösovimuksiin ja hankekehittämisen sopimuksiin. Asumisen tavoitteet voivat koskea esimerkiksi tavoiteltua asuntotyyppien, hallintamuotojen tai talotyyppien jakaumaa.

Selvitämme toteutettuja tutkimuksia ja tarvittaessa tiedonkeruuta hyödyntäen ja yhteistyössä eri tahojen kanssa, mitkä ovat asumiseen liittyvät keskeiset keinot houkutellessa nuoria aikuisia sekä kansainvälisiä osaajia perheineen asumaan ja juurtumaan Tampereelle. Edistämme sitä, että monipuolisen asuntotuotanto kohtaa tarpeet ja toiveet.

Edistämme innovaatioita, kokeiluja ja kehittämistä liittyen esimerkiksi asumisen hallintamutoihin ja tyypologioihin. Kehitämme tarpeetonta tilaomaisuutta muun muassa luovutettavaksi tontteina tai rakennuksina.

Monipuolisen asuntojakauman varmistaminen

Ohjaamme asuntojakaumaa tarvittaessa monipuolisuuden varmistamiseksi kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti (11.1.2021 § 5 Asuntokokojen ohjauksen linjaukset Tampereella, ks. kohta 1.8). Varmistamme asumisen tavoitteita ohjaamalla asuntojakaumaa eri kokoisille kotitalouksille – huomioiden myös perheille sopivien asuntojen rakentamisen. Pyrimme välttämään laajojen pienasuntojen keskittymien syntymisen. Varmistamme kohtuuhintaisten perheasuntojen riittävän toteutumisen luovuttamalla eri talotyypeille sopivia tontteja kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon, turvaamalla riittävän tonttitarjonnan ja edellyttämällä isompien asuntojen rakentamista kaikkiin hallintamutoihin.

Asuinalueiden typpologinen monipuolistaminen

Kehitämme ja monipuolistamme asuinrakennustyypeiltään yksipuolisia alueita. Monipuolinen asuntotyyppijakauma hillitsee alueellista eriytymiskehitystä ja mahdollistaa sopivan asunnon löytymisen omalta asuinalueelta elämäntilanteen muuttuessa. Vahvistamme asuinalueiden omaleimaisuutta ja viihtyisyyttä sekä huolehdimme kulttuurihistoriallisten arvojen ja historiallisten kerrostumien säilymisestä.

Edistämme ja kannustamme asuinalueiden täydennysrakentamista. Huomioimme yleiskaavan periaatteen asemakaavoitettujen puistojen ja virkistysalueiden määrän säilymisestä ja niiden hyvän saavutettavuuden turvaamisesta. Edistämme mittakaavaltaan ja typpologioiltaan monipuolisten asuinkortteleiden syntymistä soveltuviin paikkoihin; esimerkiksi kortteleita, joissa on kerrostalojen lisäksi matalampia townhouse-osia.

Pienimittakaavaisten talotyyppien rakentamisen edistäminen

Edistämme pienimittakaavaisten talotyyppien, esimerkiksi erillispientalojen, paritalojen, rivitalojen ja townhouse-kaupunkipientalojen rakentamista, sillä pienimittakaavaiseen asuntotuotantoon syntyy luontaisesti myös isoja perheasuntoja. Niiden avulla pystytään myös monipuolistamaan sellaisten asuinalueiden asukasrakennetta, joilla on havaittu eriytymiskehitystä. Pientalotuotannossa tulee kuitenkin huomioida vaikutukset suhteessa Tampereen kaupungin hiilineutraali-suustavoitteeseen.

- Mahdollistamme kaupungin maanhankinnalla sekä yleiskaavoituksella pientalorakentamiseen soveltuvan uuden kaavavarannon syntymisen.
- Luovutamme tontteja pientalotuotantoon. Tavoitteena on luovuttaa vähintään 150 pientalotonttia vuosittain.
- Etsimme kaupunkimaisille pientaloille täydennysrakentamispaiikkoja kaupungin maalta, kestävien liikennemuotojen vaikutuspiiristä.

Edistämme myös pienten pientalojen (niin kutsuttujen minitalojen) syntymistä, jotta pientaloasuminen olisi taloudellisesti saavutettavampaa ja vaihtoehtoja löytyisi myös pienille asutokunnille.

- Mahdollistamme nykyisten pientalotonttien jakamisen, mikäli täydennysrakentamisen mahdollistavat reunaehdot täyttyvät tontilla.
- Edistämme myös pienten rakennusoikeuksien pientalotonttien syntymistä uusiin asemakaavoihin.
- Edistämme myös yksikerroksisen rakentamisen mahdollistavien pientalotonttien syntymistä.



Kuva: VisitTampere

Hallinta- ja toteutusmuotojen monipuolistaminen

Edistämme ryhmärakennuttamista sekä sitä, että asuntojen hallintamuotoihin ja tuotantotapoihin syntyisi lisää vaihtoehtoja. Osana asunto- ja maapolitiikan toimeenpanoa teemme selvityksen toimenpiteistä, joilla voidaan parantaa ryhmärakennuttamisen edellytyksiä Tampereella. Osallistumme aktiivisesti toimenpiteisiin ja hankkeisiin, joissa kehitetään uusia tai harvemmin käytettyjä asunnon hallintamuotoja vakiintuneiden hallintamuotojen (omistusasuminen, vuokra-asuminen, asumisoikeusasuminen) rinnalle.

Edellä mainittuihin asunnon hallintamuotoihin lukeutuvat esimerkiksi kohtuuhintainen (korkotuettu) omistusasunto-tuotanto, osuuskunta-asuminen, lunastusoikeudelliset vuokra-asunnot ja mahdolliset täysin uudet innovaatiot. Osoitamme tonttihakujelmoinnissa tontteja luovutettaviksi ensisijaisesti asuntojen hallintamuotoja monipuolistaville rakennushankkeille sekä ryhmärakennuttamishankkeille.

Edistämme hallintamuotojen monipuolisuutta korttelitasolla. Luovutamme soveltuvilta sijainneilta kortteleita kokonaisuuksina ryhmittymille, joissa on erilaisia hallintamuotoja, mukaan lukien kohtuuhintaista asumista toteuttavia toimijoita.

Lue lisää:

- 1.3. Asumisen tavoitteiden asettaminen, s. 6
- 1.8. Asuntokokojen ohjauksen linjaukset Tampereella, s. 15
- 3.1. Maanhankinta, s. 91
- 3.2. Sopimukset maankäytön muutostilanteissa, s. 93
- 3.3. Maanluovutus, s. 104

Vaikutusten arviointi

Toimenpiteet	Kuntalaisvaikutukset	Vaikutukset kuntatalouteen	Ympäristövaikutukset
Asumisen tavoitteet asemakaavoitukseen ja tontinluovutukseen asuntokajakauman, hallintamuotojen tai talotyyppien osalta	+++	+++	?
Nuorten aikuisten ja kansainvälisten osaajien asumistoiveiden selvittäminen ja niiden toteutumisen edistäminen	+++	+++	?
Asumisen hallintamuotojen ja typologioiden monipuolisuuden edistäminen	+++	+++	?
Tarpeettoman tilaomaisuuden luovuttaminen tontteina tai rakennuksina	+	+++	?
Kohtuuhintaisten perheasuntojen tuotannon varmistaminen tontinluovutuksella	+++	++	?
Täydennysrakentamisen sekä talotyypeiltään monipuolisten alueiden ja korttelien edistäminen	+++	+++	++
Pientalorakentamisen edistäminen maanhankinnalla, täydennysrakentamalla kaupungin maalle kaupunkimaisilla pientaloilla ja luovuttamalla tontteja pientalorakentamiselle	+++	+++	?
Pientalotonttien jakamisen ja pienten rakennusoikeuksien pientalotonttien syntymisen edistäminen	+++	+++	?
Hallintamuodoiltaan monipuolisten korttelien edistäminen tontinluovutuksella	+++	+++	?

+/- Vähäinen positiivinen / negatiivinen vaikutus
 ++/- - Melko merkittävä positiivinen / negatiivinen vaikutus

+++/- - - Merkittävä positiivinen / negatiivinen vaikutus
 ? Vaikutukset eivät ole arvioitavissa käytettävissä olevin tiedoin

Mittarit ja tavoitetaso

Mittari	Tavoitetaso
Valmistuneiden asuntojen keskipinta-ala	Tavoitteena keskipinta-alan nousu +1 m ² /vuosi vuoden 2021 tasosta (tammi-syyskuu: 50 m ²): - 2022: 51 m ² - 2023: 52 m ² - 2024: 53 m ² - 2025: 54 m ²
Valmistuneiden asuntojen huoneistotyyppijakauma - yksiöt % - kaksiot % - kolmiot % - + 4 h asunnot %	Tavoitteena on, että mikään huoneistotyyppi ei ylikorostu (yli 40 % kaikista valmistuneista asunnoista)
Tonttihakujen ohjelmoinnissa luovutettavaksi tai neuvottelumenettelyyn ohjelmoitu rakennusoikeus seuraavalle viidelle vuodelle, k-m ²	100 000 k-m ² vuodessa
Luovutettu rakennusoikeus, k-m ² (pitkäaikainen maanvuokrasopimus tai kauppa)	100 000 k-m ² vuodessa
Luovutetut pientalotontit, kpl (pitkäaikainen maanvuokrasopimus tai kauppa)	150 tonttia/vuosi (liukuva keskiarvo)
Ryhmärakennuttamishankkeille luovutetut tontit, kpl (pitkäaikainen maanvuokrasopimus tai kauppa)	Vaihtelee vuosittain
Osuuskuntamuotoisille hankkeille luovutettu rakennusoikeus, k-m ² (pitkäaikainen maanvuokrasopimus tai kauppa)	Vaihtelee vuosittain
Käynnistyneet tontinluovutus-, konsepti- tai suunnittelukilpailut, joissa asumisen laatuun, innovaatioihin tai asuntokannan monipuolistamiseen liittyviä tavoitteita	1 kilpailu/vuosi

3. Asuinalueet ovat hyvinvoivia ja sosiaalisesti kestäviä

Visio 2030:

Tampereen kaikki asuinalueet ovat houkuttelevia turvallisia ja viihtyisiä paikkoja asua. Erilaisia asumismahdollisuuksia monissa eri hintaluokissa, hallintamuodoissa ja talotyypeissä on tarjolla tasaisesti ympäri kaupunkia. Alueet ovat omaleimaisia, ja niitä kehitetään niiden vahvuuksista lähtien yhdessä asukkaiden kanssa.

Tausta

Pormestariohjelma

- Kaupungin maankäyttö- ja asuntopolitiikan tavoitteena on oltava alueiden eriarvoistumisen ehkäisy ja koko kaupungin asuinympäristöjen laadukas kehittäminen.
- Kaupunkisuunnittelun lähtökohtana on oltava viihtyisän ja turvallisen ympäristön rakentaminen, sujuva liikkuminen ja palvelujen saatavuuden turvaaminen.
- Olemassa olevia asuinalueita kehitetään myös siten, että niiden vetovoimaa lisätään, palvelut turvataan ja alueiden omaa henkeä vaalitaan.
- Asuinalueiden, ensimmäisten joukossa muun muassa Multisilta-Peltolammin, kehittämiseksi laaditaan kokonaisvaltainen ohjelma, johon kerätään toimia eri hallinnonaloilta.
- Monipuolinen asuntopolitiikka ja sekoittunut asuntohallintajakauma tukevat myös eriarvoistumiskehityksen estämisessä.

Strategia

- Tampere on paras paikka kasvaa, kehittyä ja ikääntyä.
- Tampere näyttää suuntaa tulevaisuuden yhteisöllisyyteen. Tampereen moninaiset yhteisöt ja yritykset ruokkivat hyvinvointia, luovuutta ja innovatiivisuutta. Yhdessä teemme parempaa huomista.
- Tampereella kaikki ovat yhdenvertaisia.
- Tampereella hyvinvointi jakautuu tasaisesti eri väestöryhmien ja alueiden välillä.
- Panostamme ennaltaehkäisyyn. Edistämme hyvinvointialueen kanssa tamperelaisten hyvinvointia.

- Tiivistämme monialaista yhteistyötä turvallisuuden ja tamperelaisten turvallisuuden tunteen parantamiseksi.
- Teemme kaupungista lapsi- ja ikäihmisystävällisen.
- Varmistamme monipuoliset ja helposti saavutettavat vapaa-ajan ja harrastamisen mahdollisuudet. Kaupunkiympäristömme tukee aktiivista elämäntapaa.
- Huomioimme erilaiset asumisen ratkaisut eri elämäntilanteisiin.
- Kannustamme kaupunkilaisia tekemään Tampereesta omannäköisensä.
- Toimimme luotettavana kumppanina ja yhteisen tekemisen mahdollistavana alustana. Osallistumme itse erilaisten yhteisöjen toimintaan. Lisäämme vuorovaiikutusta ja sen uusia muotoja.
- Tuemme asuinalueiden yhteisöllisyyttä ja asukasosallisuutta.
- Sovitamme yhteen kasvavan ja kestäväen kaupungin haasteita keskittyen kasvun laatuun.

Valtuustokauden tavoitteita:

- Tamperelaisten koettu hyvinvointi on parantunut.
- Alueiden väliset hyvinvointierot ovat kaventuneet.
- Turvallisuus on parantunut ja turvallisuudentunne vahvistunut.
- Asuntotuotanto on alueellisesti monipuolistunut.
- Yhteisöllinen toiminta on lisääntynyt ja yksinäisyys on vähentynyt.
- Osallisuus on vahvistunut.

Tampereella on omaleimaisia asuinalueita, joilla on erilaisia ominaispiirteitä sekä tekijöitä, jotka saavat ihmiset viihtymään vuodesta toiseen. On rikkautta, että alueet ovat erilaisia ja vastaavat ihmisten erilaisiin ja moninaisiin tarpeisiin. Samaan aikaan tulee pyrkiä huolehtimaan, että alueet kehittyvät tasapainoisesti eikä erilaistuminen johda haitalliseen eriytymiskehitykseen. Asuinalueiden segregatiolla eli haitallisella eriytymisellä tarkoitetaan asuinalueiden väestörakenteen liiallista eriytymistä esimerkiksi demografisesti, sosioekonomisesti tai etnisesti. Tällainen kehitys johtaa asuinalueiden ja ihmisten eriarvoistumiseen sekä horjuttaa asuinalueiden sosiaalista kestävyyttä.

Tampereen kaupunki on viime vuosien aikana pyrkinyt edistämään alueellisen eriytymiskehityksen ehkäisemistä lisäämällä tiedontuotantoa alueista. Sosioekonomisten mittareiden valossa Tampereella on havaittavissa tiettyjen väestöryhmien epätasaista sijoittumista alueellisesti. Alueellista eriytymistä on tarkasteltu vuodesta 1995 eteenpäin työttömien osuuden, pienituloisuuden ja vain peruskoulutuksen varassa olevien tilastojen pohjalta. Jo vuonna 1995 voidaan havaita alueellista eriytymistä ja vuoteen 2017 mennessä alueellinen eriytyminen vaikuttaa tietyillä alueilla lisääntyvän edelleen.

Kaupunkiseudun asuntoliittisen ohjelman laadinnan yhteydessä tehdyn alueellisen erilaistumisen tarkastelun pohjalta on havaittu, että seudulle on syntynyt selkeitä korkeamman hyvinvoinnin ja matalamman hyvinvoinnin keskittyviä, jotka ovat tarkastelujaksoittain laajen-

tuneet. Kunnat ovat sitoutuneet MAL4-sopimuksessa nostamaan asuinalueiden viihtyisyyden, toiminnallisen ja sosiaalisen monipuolisuuden sekä tasalaatuisuuden kilpailutekijäksi seudullisessa asuntopoliitikassa.

Eriytymiskehityksen ehkäisyyn ja asuinalueiden hyvinvoinnin edistämiseen tarvitaan kaikkia toimialoja, jotta yhteistyössä voidaan tähdätä myös sosiaalisesti kestävään kehitykseen. Eriytymiskehitykseen voidaan vaikuttaa ennaltaehkäisevästi sekä korjaavasti monialaisin keinoin. Asunto- ja maapolitiikan keinoilla on keskeinen asema asuinalueiden eriytymiskehityksen ehkäisyssä. Vaikuttavia toimia ovat muun muassa uudisasunto-tuotannon sijoittelu, talotyyppien ja asuntopakettien monipuolistaminen sekä kohdennettu täydennysrakentaminen alueen erityispiirteistä lähtien.

Lähiöiden asuntomarkkinahinnan laskemisella huomattavan alhaiseksi on eriytymistä kiihdyttävä vaikutus, ja tämän ehkäisystä tulee kantaa aktiivisesti vastuuta. Sillä, että kaupunki luovuttaa tontteja asumisen hallintamuotoja sekoittaen, on merkittävä eriytymistä ehkäisevä vaikutus. Samaa tavoitetta tukee alueiden asuntokannan ja asuntotuotannon monipuolisuus.

Olennaista on myös asukkaiden tarpeiden, näkökulmien ja ideoiden kuuleminen sekä mahdollisuus osallistua kehittämiseen. Aidosti kestävä kehitys huomioi alueiden taloudellisen, ekologisen, kulttuurisen ja sosiaalisen kehityksen pitkällä aikavälillä, myös tuleville sukupolville.



Kuva: VisitTampere

Toimenpiteet

Ennaltaehkäisemme alueellista eriytymistä Tampereen asuinalueilla. Puutemme jo tunnistettuun kielteiseen eriytymiskehitykseen uudistamalla asuinalueita sekä kannustamalla ja mahdollistamalla täydennysrakentamisen. Vaikutamme alueiden tasapainoiseen kehitykseen huolehtimalla asumisen monipuolisuudesta. Hillitsemme eriytymistä myös asuinympäristön ja asumisen laadulla. Pormestariohjelman mukaisesti kehitämme olemassa olevia asuinalueita lisäämällä niiden vetovoimaa ja vaalimalla alueiden omaa henkeä. Edistämme asuinalueiden sosiaalista kestävyyttä laajalla ja monialaisella yhteistyöllä kaupungin eri toimialojen, keskeisten sidosryhmien ja tutkimusyhteistyön keinoin. Pormestariohjelman mukaisesti edistämme kokonaisvaltaisten asuinalueohjelmien syntymistä, kuten Peltolammin-Multisillan lähiöohjelmassa tehdään vuoteen 2022 asti. Kehitämme asuinalueita yhdessä asukkaiden kanssa.

Sekoittava ja monipuolistava asuntopolitiikka

Sosiaalisesti kestävät asuinalueet ovat asukasrakenteeltaan ja asuntokannaltaan tasapainoisia. Asunto- ja maapolitiikan keinoin ehkäisemme alueellista eriytymiskehitystä monipuolistamalla asumisvaihtoehtoja ja lisäämällä asuinalueiden houkuttelevuutta. Kannustamme ja mahdollistamme täydennysrakentamista vanhoilla asuinalueilla ja huomioimme asuntokannan monipuolisuuden tavoitteet vanhoilla ja uusilla asuinalueilla. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että edistämme asuntojen eri hallintamuotojen, kokojakauman ja talotyyppien sekoittuneisuutta alueilla.

Huolehdimme, että valtion tukema asuntotuotanto jakaantuu tasapainoisesti eri alueille. Alueilla, joilla on havaittavissa eriytymiskehitystä, kiinnitämme erityistä huomiota valtion tukeman asuntotuotannon sijoittamiseen ja määrään. Ohjaamme asuntokokoja kaupunginhallituksen hyväksymien periaatteiden mukaisesti. Lisäämme vanhoille kerrostalovaltaisille alueille houkuttelevaa pientaloasuntotuotantoa ja muuta pienimuotoista asuntotuotantoa. Sekoittavaa ja monipuolistavaa asuntopolitiikkaa tehdään poikkihallinnollisesti, esimerkiksi kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmän, yleiskaavoituksen ja asemakaavoituksen välisenä yhteistyönä.

Toteutamme asuntokannan monipuolistamista seuraavin keinoin:

- Ehdotamme asumisen tavoitteita asemakaavoitusohjelmaan ja käynnistyville, merkittävästi asumista käsitteleville asemakaavatoille. Asumisen tavoitteiden asettamisessa otetaan huomioon alueellisen eriytymiskehityksen tieto.
- Laadimme asumisen tavoitteet tonttihakujen ohjelmoinnille ja tontinluovutukselle.
- Pyrimme kohdentamaan ARA-tuotantoa monipuolisesti erilaisille alueille kaupunkirakenteeseen. Selvitämme poikkihallinnollisesti, seudullisesti ja yhdessä Asumi-

sen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) kanssa keinoja, joilla saadaan valtion tukemaa asuntotuotantoa toteutumaan myös sellaisille alueille, joilla ARA-vuokratason mahdollistava rakentaminen on ollut haastavaa (esim. rakenteellinen pysäköinti, liiketilavaatimukset, tontti- ja rakentamiskustannukset).

Kokonaisvaltainen ja toimialarajat ylittävä toimenpideohjelma

Alueellisen eriytymiskehityksen tunnistamiseen ja yhteiskehittämiseen tarvitaan vahvaa toimialarajat ylittävää tiedolla johtamista. Kehitykseen tulee reagoida monialaisesti, asukkaita ja sidosryhmiä kuunnellen, monialaisin menetelmin.

Selvitämme poikkihallinnollisessa yhteistyössä alueiden kehittämistarpeet ja perustamme kaupunkitasoisen, poikkihallinnollisen lähiöohjelmatyöryhmän. Lähiöohjelmatyöryhmän tarkoituksena on koordinoida alueellisen eriytymiskehityksen ehkäisyyn liittyvää työtä poikkihallinnollisesti. Työryhmän työskentely pohjautuu käytettävissä olevaan alueelliseen tietoon ja siitä tehtäviin tulkintoihin. Tiedon pohjalta laaditaan asuinalueiden kehittämiseen kokonaisvaltaisen ohjelma, jossa määritellään kaupunkitasoiset ja alueelliset poikkihallinnolliset toimenpiteet, seurataan toimenpiteiden toteutumista sekä arvioidaan toimenpiteiden vaikuttavuutta.

Kuva: Laura Hoppo / Tampereen kaupunki



Lähiöohjelmatyöryhmän työskentelyssä hyödynnetään OmaTesoman ja Peltolammin-Multisillan lähiöohjelmista kehitettyjä hyviä käytänteitä, kuten poikkihallinnollisen yhteiskehittämisen ja asukasosallisuuden malleja, sekä edistetään näiden soveltamista myös muiden asuinalueiden kehittämisessä.

Kunnille jää osaltaan vastuu hyvinvoinnin edistämistä myös sen jälkeen, kun sosiaali- ja terveyspalveluiden järjestämisvastuu siirtyy hyvinvointialueille. Siten teemme tiivistä yhteistyötä hyvinvoinnin edistämisen kysymyksissä hyvinvointialueen kanssa myös asunto- ja maapolitiikkaa koskien. Tarjoamme asiantuntemustamme yhteistyön tueksi, jotta hyvinvoinnin edistämiseen liittyviin kysymyksiin hyvinvointialueiden ja kuntien toiminnan sekä sen suunnittelun yhdyspinnoilla ei jäisi katvealueita. Yhteistyön avulla varmistetaan myös asukaskeskeinen kehittäminen sekä edistetään kuntalaisten tietoisuutta omista vaikuttamismahdollisuuksistaan.

Toteutamme kokonaisvaltaista kehittämistyötä seuraavin keinoin:

- Perustamme lähiöohjelmatyöryhmän laatimaan kokonaisvaltaisen toimenpideohjelman, koordinoimaan käytettävissä olevan tiedon hyödyntämistä sekä toteuttamaan toimenpiteiden seurantaa.
- Teemme yhteistyötä kaupunkikonserniin kuuluvien ja muiden yleishyödyllisten rakennuttajien kanssa.

Edistämme tiedolla johtamista alueellisen eriytymiskehityksen ehkäisemiseksi

Hyödynnämme monipuolisesti käytössä olevia tietotyökaluja ja mittareita, kuten asuntokannan monipuolisuusindeksi, Tampereen alueellisen erilaistumisen datatyökalu, Tamperelaisten hyvinvointi -kyselyn tulokset sekä lapsiperheiden alueellisen eriytymisen analytiikka, ja huolehdimme niiden ajantasaisuudesta. Edistämme käytössä olevien mittareiden ja kerätyn tiedon hyödyntämistä. Tiedolla johtaminen mahdollistaa alueelliseen eriytymiskehitykseen puuttumisen. Analysoimme ja teemme johtopäätöksiä alueellisesta eriytymiskehityksestä tarkastelemalla tietolähteitä suhteessa toisiinsa. Tunnistamme uusia tiedontuotannon tarpeita ja edistämme niiden toteutumista. Teemme tutkimusyhteistyötä varmistaaksemme, että meillä on käytössä tutkimusperustaista tietoa esimerkiksi alueellisesta eriytymisestä ja hyvinvoinnin ilmenemisestä.

Toteutamme tiedontuotannon ja analysoinnin edistämistä seuraavin keinoin:

- Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä huolehtii yhteistyössä tietojohdampalvelujen kanssa Alueellinen erilaistuminen -datatyökalun ajantasaisuudesta ja edistämme sen poikkihallinnollista hyödyntämistä ja johtopäätösten tekemistä.

- Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä osallistuu Tampere Junior -kehitysohjelman lapsiperheiden alueelliseen eriytymisen tiedontuotannon kehittämiseen.

Alueperusteinen kehittäminen

Teemme alueperusteista ja poikkihallinnollista yhteistyötä eriytymiskehityksen ehkäisemiseksi. Osallistumme valtakunnallisiin asuinalue- ja lähiöohjelmiin, kuten viimeisimpänä ympäristöministeriön koordinoimaan Lähiöohjelmaan 2020–2022. Lähiöohjelma tähtää pitkäjänteiseen lähiökehittämiseen, jolla edistetään asukkaiden hyvinvointia ja osallisuutta sekä asuinalueiden elinvoimaa sekä turvataan palveluiden sekä asumisen hyvä taso lähiöissä. Olemme mukana Lähiöohjelmassa Peltolammin-Multisillan kehittämiskokonaisuudella. Peltolammin-Multisillan lähiöohjelman tavoitteena on koordinoida ja edistää kokonaisvaltaista sekä asukaslähtöistä lähiökehittämistä.

Edistämme alueperusteista ja toimialarajat ylittävää kehittämistyötä jatkossa myös muiden asuinalueiden suhteen. Huolehdimme, että lähiökehittämisessä luodut hyvät käytännöt ja mallit huomioidaan asuinalueiden kehittämisessä. Edistämme asuinalueiden uudistamista ja täydennysrakentamista sekä alueiden laadun parantamista. Asuinalueille varmistetaan monipuolinen asuntokanta.

Toteutamme alueperusteista kehittämistä seuraavin keinoin:

- Toteutamme Peltolammin-Multisillan lähiöohjelman, johon kuuluu poikkihallinnollisen yhteiskehittämisen, asukasosallisuuden ja viestinnän koordinointi.
- Edistämme perustettavassa lähiöohjelmatyöryhmässä muiden asuinalueiden alueperusteista kehittämistä.

Asukaslähtöinen ja osallisuutta edistävä toimintatapa

Asukkaiden vaikutusmahdollisuudet oman asuin ympäristönsä suunnitteluun lisäävät osaltaan asukkaiden viihtyvyyttä ja osallisuutta. Edistämme asukkaiden osallistumismahdollisuuksia kaikessa toiminnassamme ja erityisesti alueperusteisessa kehittämisessä. Luomme erilaisia osallistumismahdollisuuksia ja pyrimme madaltamaan osallistumisen taustalla olevia esteitä. Hyödynnämme asukaslähtöisen viestinnän keinoja monipuolisesti.

Peltolammin-Multisillan lähiöohjelmassa yhtenä päätavoitteenamme on asukasosallisuuden vahvistaminen. Sen toteuttaminen kulkee alueen ilmiöiden ja tarpeiden tunnistamisesta kehittämisen teemojen määrittelyyn sekä toimenpiteiden sisällä tapahtuvaan aktiiviseen osallistumismahdollisuuksien luomiseen.

Tavoittelemme lähiöohjelmassa mahdollisimman kattavaa osallisuutta, jonka toteuttamiseksi järjestämme asukaskyselyitä ja asukastapahtumia, koordinoimme perustettua asukasraatia ja teemme jatkuvaa viestintää sekä markkinointia eri kanavissa. Otamme huomioon osallisuuden edistämässä alueen erilaisia ihmisiä, kuten esimerkiksi vieraskieliset, lapset ja ikäihmiset. Asuinalueiden kehittämisen onnistumisen edellytykseksi on tunnistettu asukkaiden kohtaaminen kasvokkain heidän arkielinympäristössään.

Toteutamme asukaslähtöistä ja osallisuutta edistävää toimintatapaa seuraavin keinoin:

- Toteutamme Peltolammin-Multisillan lähiöohjelmassa asukasosallisuuden vahvistamista.
- Sovellamme ja hyödynnämme lähiöohjelmassa hyväksi havaittuja osallisuuden tapoja ja poikkihallinnollisia toimintamalleja muussa aluekehittämisessä.



Kuva: Laura Happonen / Tampereen kaupunki

Lue lisää:

- 1.3. Asumisen tavoitteiden asettaminen, s.6
- 1.8. Asuntokokojen ohjauksen linjaukset Tampereella, s. 15
- 3.1. Maanhankinta, s. 91
- 3.2. Sopimukset maankäytön muutostilanteissa, s. 93
- 3.3. Maanluovutus, s. 104

Vaikutusten arviointi

Toimenpiteet	Kuntalaisvaikutukset	Vaikutukset kuntatalouteen	Ympäristövaikutukset
Asumisen tavoitteiden ehdottaminen asemakaavoihin aluetiedon pohjalta	+++	+++	?
Asumisen tavoitteiden laatiminen tonttihakujen ohjelmoinnille ja tontinluovutukselle	+++	+++	?
ARA-tuotannon edistäminen niille alueille, joille sen toteuttaminen on ollut haastavaa	+++	+++	?
Lähiöohjelmatyöryhmän perustaminen	+++	+++	++
Yhteistyö kaupunkikonserniin kuuluvien ja muiden yleishyödyllisten rakennuttajien kanssa	++	++	?
Alueellinen erilaistuminen -datatyökalun ajantasaisuus, poikkihallinnollisen hyödyntämisen edistäminen ja johtopäätösten tekeminen	+++	+++	?
Lapsiperheiden alueelliseen eriytymisen tiedontuotannon kehittämiseen osallistuminen	++	++	?
Alueperusteisen kehittämisen edistäminen asuinalueilla	++	++	?
Peltolammin-Multisillan lähiöohjelman toteuttaminen	++	+	?
Peltolammin-Multisillan lähiöohjelmassa luotujen mallien hyödyntäminen asuinalueiden kehittämisessä	+	+	?
Peltolammin-Multisillan lähiöohjelmassa asukasosallisuuden vahvistaminen	+++	+	?

+/- Vähäinen positiivinen / negatiivinen vaikutus

++/- - Melko merkittävä positiivinen / negatiivinen vaikutus

+++/- - Merkittävä positiivinen / negatiivinen vaikutus

? Vaikutukset eivät ole arvioitavissa käytettävissä olevin tiedoin

Mittarit ja tavoitetaso

Mittari	Tavoitetaso
<p>Valmistuneet kohtuuhintaiset asunnot (MAL4-sopimuksen määritelmän mukaan), yhteensä ja jaoteltuna:</p> <ul style="list-style-type: none"> - vuokra-asunnot, pitkä korkotuki - vuokra-asunnot, lyhyt korkotuki - asumisoikeusasunnot - erityisryhmien vuokra-asunnot (pitkä korkotuki ja investointiavustus) - ARAn tukemat monimuotoisen asumisen kokeilut - kaupungin omien asuntoyhteisöjen vapaarahoitteiset kohteet 	Yhteensä 716 asuntoa
Kaupunkikonserniin kuuluvien asuntoyhteisöjen toteuttama asuntotuotanto (sis. ARA- ja vapaarahoitteinen tuotanto)	358 asuntoa
Valmistuneiden asuntojen keskipinta-ala	<p>Tavoitteena keskipinta-alan nousu +1 m²/vuosi vuoden 2021 tasosta (tammi-syyskuu: 50 m²):</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2022: 51 m² - 2023: 52 m² - 2024: 53 m² - 2025: 54 m²
<p>Valmistuneiden asuntojen huoneistotyyppijakauma</p> <ul style="list-style-type: none"> - yksiöt % - kaksiot % - kolmiot % - + 4 h asunnot % 	Tavoitteena on, että mikään huoneistotyyppi ei ylikorostu (yli 40 % kaikista valmistuneista asunnoista).
Tonttihakujen ohjelmoinnissa kohtuuhintaiselle asuntotuotannolle (MAL4-sopimuksen määritelmän mukaan) osoitettu rakennusoikeus seuraavalle viidelle vuodelle, k-m ²	35 000 k-m ² vuodessa
Kohtuuhintaiselle asuntotuotannolle luovutettu rakennusoikeus, k-m ² (pitkäaikainen maanvuokrasopimus tai kauppa)	35 000 k-m ² vuodessa
Kaupunkikonserniin kuuluville asuntoyhteisöille luovutettu rakennusoikeus, k-m ² (pitkäaikainen vuokrasopimus tai kauppa)	20 000 k-m ² vuodessa (sisältää kaikki uudet maanvuokrasopimukset/kauppakirjat, ml. omien hankkeiden kehittäminen)
Luovutetut pientalotontit, kpl (pitkäaikainen maanvuokrasopimus tai kauppa)	150 tonttia/vuosi (liukuva keskiarvo)
Alueellisen erilaistumisen datatyökalun päivittäminen ja johtopäätösten tekeminen	Datatyökalun päivitys kaksi kertaa vuosien 2022–2025 aikana (esim. 2022, 2024) ja johtopäätöksistä raportointi poikkihallinnollisesti päivitetyn aineiston pohjalta
Poikkihallinnollisen lähiöohjelmatyöryhmän perustaminen alueellisen eriytymiskehityksen ehkäisemiseksi	Lähiöohjelmatyöryhmä perustettu
Peltolammin-Multisillan lähiöohjelma on toteutettu asetettujen tavoitteiden ja projektisuunnitelman mukaisesti.	Lähiöohjelma toteutettu

4. Tampereella on mahdollista asua kohtuuhintaisesti

Visio 2030:

Asumismenot eivät haukkaa leijonanosaa tamperelaisten tuloista, vaan rahaa jää mukavasti muuhunkin. Kohtuuhintaisia asuntoja eri hallintamuodoilla on riittävästi kaikille niitä tarvitseville. Myös oman kohtuuhintaisen omistusasunnon hankkiminen on mahdollista jo nuorena – ilman suurta pääomaa. Kaupungin ja rakentajien yhteisenä tavoitteena on toteuttaa laadukasta rakennettua ympäristöä ja toimivia asuntoja kohtuullisin kustannuksin. Tämä näkyy myös asumisen hinnassa. Talot on suunniteltu ja rakennettu niin, että niiden elinkaaren aikaiset ylläpito- ja lämmityskustannukset on minimoitu.

Tausta

Pormestariohjelma

- Asumisen hintakehitys pidetään kurissa turvaamalla riittävä tontti- ja asuntotarjonta.
- Asuntotarjonnassa pitää huolehtia myös riittävästä määrästä isoja perheasuntoja.
- ARA-rakentamista on syytä toteuttaa huomioiden kaupunkia lähellä olevien yhtiöiden ja säätiöiden toimintaedellytykset riittävällä tonttitarjonnalla.
- Kohtuuhintaisen asumisen nykyinen tuotantotavoitteen taso säilytetään MAL-sopimuksen edellyttämällä tasolla.
- Nuoriso- ja opiskelija-asuntojen tarve huomioidaan kohtuuhintaisessa asuntotuotannossa.

Strategia

Valtuustokauden tavoitteita:

- Asuntotuotanto on alueellisesti monipuolistunut ja Tampereelle valmistuu keskimäärin 716 kohtuuhintaista asuntoa vuosittain.

Kohtuuhintainen asuntotuotanto 2018–2021

Linjauskaudella 2018–2021 asunto- ja maapolitiikan linjausten kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon tavoite oli 750 asuntoa vuodessa, eli yhteensä 3 000 asuntoa neljän vuoden aikana. MAL3-sopimuksen tavoite oli 570 kohtuuhintaista vuokra-asuntoa vuodessa. Linjauskauden 2018–2021 loppuun mennessä valmistui yhteensä 2 119 kohtuuhintaista vuokra-asuntoa, keskimäärin noin 530 asuntoa vuodessa. Tavoitteista siis jäätii, mutta kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuotanto kasvoi huomattavasti aiemmista vuosista ja on ollut koko linjauskauden ajan kasvussa. Rakenteilla tai käynnistymässä olevien hankkeiden perusteella arvioidaan, että vuonna 2022 valmistuu noin 800 kohtuuhintaista vuokra-asuntoa.

Kohtuuhintaisuuden käsite

Kohtuuhintaisuus on suhteellinen käsite, jonka yksiselitteinen määrittely on haastavaa – ellei mahdotonta. Artikkelissaan *Kohtuuhintaisen asumisen hajanainen kokonaisuus* Elina Sutela, Sampo Ruoppila, Jarkko Rasinkangas ja Jutta Juvenius tunnistavat kolme näkökulmaa kohtuuhintaisuuden määrittelyyn: normatiivisen, kuluttajavalintoja painottavan ja asuntojen hallintamuotoihin perustuvan.

Normatiivisessa näkökulmassa asumisen kohtuuhintaisuus määritellään kotitalouksien tulojen ja asumismenojen välisenä suhteena. Asuminen nähdään osana perustarpeita ja asumisen hintaa tarkastellaan suhteessa siihen, minkälaiset resurssit kotitalous tarvitsee

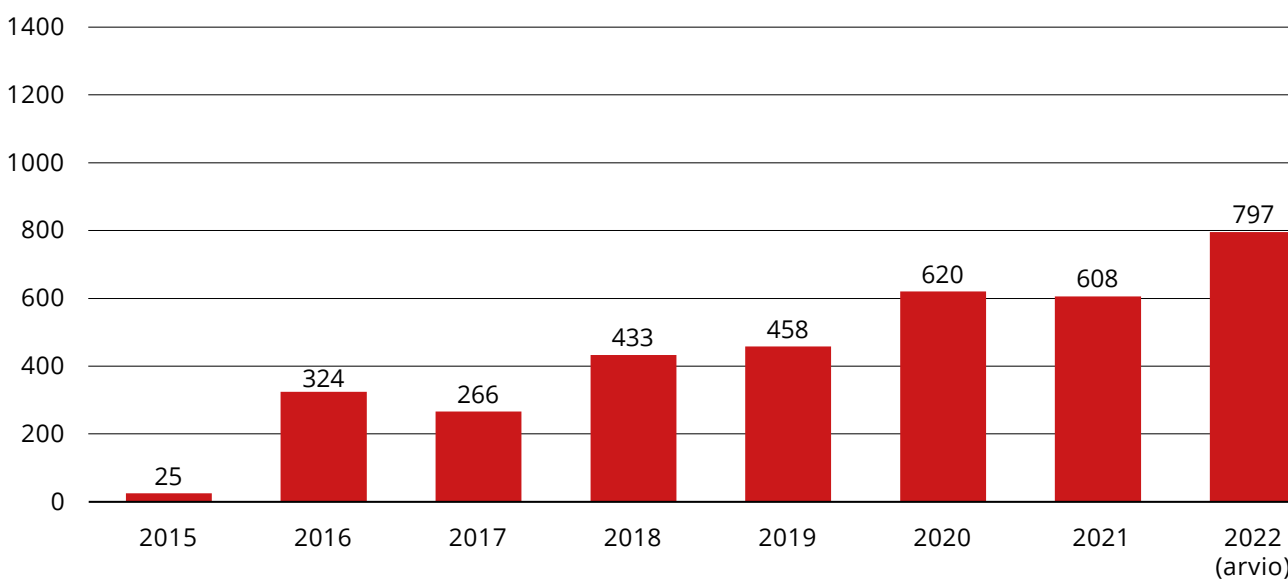
yhteiskunnallisesti hyväksyttävään elintason saavuttamiseen. Kohtuullisina asumiskustannuksina voidaan pitää esimerkiksi alle 25, 30 tai 40 prosenttia kotitalouden käytettävissä olevista tuloista.

Kuluttajavalintoja painottavan näkökulman mukaan asumiskustannusten kohtuullisuudessa on kysymys siitä, paljonko kotitalous pystyy tai haluaa asumisesta maksaa, tai millaiset ominaisuudet se valitsee kulutusmahdollisuuksiensa rajoissa. Taloustieteessä yleisen näkökulman mukaan sopiva asumisen hinta määrittyy käytännössä asuntomarkkinoilla.

Asuntojen hallintamuotoihin perustuvassa näkökulmassa asumisen kohtuuhintaisuudella viitataan tiettyihin asuntojen hallintamuotoihin, joiden suhteellisesta edullisuudesta pyritään huolehtimaan, usein tukemalla tuotantoa julkisin varoin. Tavoitteena ovat markkinahintoja edullisemmat asumiskustannukset. Alle markkinahintainen asuntokanta koostuu tavallisesti vuokra-asunnoista, mutta siihen voi kuulua myös esimerkiksi omistusasuntoja, osuuskunta-asuntoja tai asunomisoikeusasuntoja.

Etenkin sosiaalinen asuntotuotanto kohdennetaan tarveperustaisesti pienituloisille kotitalouksille. Kohtuuhintainen asuntotuotanto ei välttämättä tarkoita samaa kuin sosiaalinen, vaan sillä voidaan tarkoittaa alle markkinahintaista asuntokantaa, joka sijoittuu laavammin sääntelemättömän ja sosiaalisen asumisen välimaastoon, jolloin sen kohderyhmä on laajempi ¹⁵.

Tampereelle valmistuneet kohtuuhintaiset vuokra-asunnot 2015–2021 ja arvio vuoden 2022 tuotannosta



Lähde:

¹⁵ Sutela, Elina; Ruoppila, Sampo; Rasinkangas, Jarkko & Juvenius, Jutta: Kohtuuhintaisen asumisen hajanainen kokonaisuus, Yhdyskuntasuunnittelu 58 (1) 2020, s. 10–32, ss. 12–15.

MAL-sopimus

Tampereen seudun kuntien asuntopoliittikkaa ohjaa Maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus (MAL). MAL-sopimus on valtion ja Tampereen kaupunkiseudun kuntien välinen yhteistyösopimus, jolla pyritään muun muassa varmistamaan riittävä kohtuuhintainen asuntotuotanto.

MAL4-sopimuksessa kohtuuhintaiseksi asuntotuotannoksi luetaan:

– ARA-rahoituksella toteutettavat

- tavalliset vuokra-asunnot (pitkä ja lyhyt korkotuki)
- asumisoikeusasunnot
- erityisryhmäasunnot vanhusväestölle, asunnottomille, kehitysvammaisille, opiskelijoille ja nuorisolle sekä muille erityisryhmille (pitkä korkotuki + investointiavustus)

– ARAn tukemat monimuotoisen asumisen kokeilut, kuten sekarahoitteiset kohteet asuntojen monipuolisen hallintamuodon varmistamiseksi.

– Kuntakonsernin oma ARA-vuokratasoa vastaava vuokra-asuntotuotanto (omakustannusperiaate)

Kohtuuhintaisen asuntotuotannon vuosittainen tavoitetaso MAL4-sopimuksessa on Tampereen osalta 716 asuntoa.

Valtion asuntorahoituksen saamisen edistäminen ja oikea kohdentuminen

Yksi keskeisimmistä kaupungin edunvalvontatehtävistä Tampereen asunto-olojen parantamisessa on saada valtion asuntorahoitusta kaupungissa toimiville yleishyödyllisille toimijoille ja asukkaille tätä tarkoitusta varten. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) myöntää asumiseen ja rakentamiseen liittyviä avustuksia, tukia ja takauksia, joiden tarkoituksena on edistää asunto-olojen parantamista.

ARA voi hyväksyä korkotukilainan vuokra- ja asumisoikeusasuntojen uudistuotantoon, perusparannukseen ja hankintaan. Lainoituksen määrästä ja painotuksista päättää eduskunta vuosittain. Valtioneuvosto vahvistaa tämän jälkeen käyttösuunnitelmassa lainoituksen alueelliset ja muut käyttöperusteet.

ARA-rahoituksen saaminen edellyttää hankkeen sijaintikunnan puoltavaa lausuntoa tai kunnan kuulemista hankkeesta. Useimmista erityisryhmien investointiavustusta hakevista hankkeista ARA edellyttää myös kunnan sosiaali- ja terveystoimen lausuntoa.

MAL4-sopimuksen myötä valtio edistää kohtuuhintaisen asuntojen rakentamista osoittamalla keskusta- ja joukkoliikennevyöhykkeelle rakennettaville tavallisille 40-vuotisille korkotukivuokra-asunnoille 3 000 euron



Kuva: Laura Hoppo / Tampereen kaupunki

asuntokohtaisen käynnistysavustuksen. Puurakenteisille kohteille käynnistysavustus on 8 000 euroa asuntoa kohden.

Jotta valtion asuntorahoitus kohdentuisi suurimmassa asunnon tarpeessa oleville, asukasvalinnat ARA-rahoitteisiin arava- ja korkotukilainaa saaneisiin kohteisiin tulee tehdä asunnon tarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella. Etusijalle asetetaan asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnontarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijat.

Asukasvalintojen valvonta on ARA-rahoitteisen asunnon sijaintikunnalle kuuluva viranomaistehtävä. Tampereella asukasvalintoja valvotaan pääasiassa jälkikäteen sekä tarvittaessa pistokokein. Asukkaaksi valittujen tiedot ilmoitetaan kaupungin asuntoviranomaiselle kuukausittain. Tarvittaessa kaupunki pyytää asukasvalinnasta, asuntohakemuksesta ja hakemuksen liitteistä sekä muista hakijoista lisäselvityksiä.

Kaupunkikonserniin kuuluvat vuokra-asuntoyhtiöt ja -säätiöt

Kaupunki ei omista vuokra-asuntoja pl. yksittäiset asunnot. Kaupunkikonserniin kuuluu viisi kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja rakennuttavaa ja omistavaa yhtiötä ja säätiötä: Tampereen Vuokratalosäätiö sr (VTS), Tampereen Kotilinnasäätiö sr, Tampereen Vuokra-asunnot Oy (TVA), Vilusen Rinne Oy (ViRi) ja Pirkan Opiskelija-asunnot Oy (POAS). Kaupunkikonserniin kuuluvat vuokra-asuntoyhtiöt ja -säätiöt omistavat yhteensä noin 15 000 kohtuuhintaista vuokra-asuntoa.

Asumisoikeusasuminen

Asumisoikeusasunto on vaihtoehto vuokra- tai omistusasumiselle. Maksamalla asumisoikeusmaksun (yleensä 15 % asunnon hankintahinnasta) ja sen jälkeen kuukausittain käyttövastiketta saa oikeuden hallita asuntoa aivan kuin se olisi omistusasunto. Asumisoikeusasuntoihin on varallisuusrajat, mutta ei tulorajoja.

Uusi asumisoikeuslaki on vahvistettu ja astuu voimaan 1.1.2022. Lain toimeenpano tapahtuu vaiheittain kahden vuoden siirtymäaikana. Asumisoikeusasumiseen liittyvät viranomaistehtävät, muun muassa järjestysnumeron haku, asukkaaksi hyväksyminen ja asunnon enimmäishinnan vahvistaminen siirtyvät pois kunnilta asuntojen omistajille ja ARAlle. Asumisoikeussopimusten pysyvyyteen ei tullut lakiuudistuksessa muutoksia.

Lähteet:

¹⁷ Leminen, Seppo; Heimonen, Raija; Vedenkannas, Matti, Noro, Kirsi: Asunto-osuuskuntien toimintamallit: Kohtuuhintaista ja yhteisöllistä asumista kaupungistuvaan Suomeen. Pellervon Taloustutkimus 2020.

¹⁸ Asunto-osuuskunta – uusi yhteisöllinen rakentamisen ja asumisen malli (Pellervon Taloustutkimus 2016), Asukkaiden sosiaalisen asumisen osuuskuntamalli (Rossilahti, 2017), Asunto-osuuskuntien toimintamallit (Pellervon Taloustutkimus 2020)

Osuuskunta-asuminen

Asunto-osuuskunta on omistusasumisen, vuokraasumisen ja asumisoikeusasumisen rinnalla oleva voittoa tavoittelematon asumisen malli. Se perustuu asukkaiden yhteiseen omistukseen, hallintaan, vastuuseen ja yhteisölliseen asumiseen.

Asunto-osuuskunnat soveltuvat esimerkiksi yhteisöllisyyttä toivoville kotitalouksille, joilla on osaamista ja kiinnostusta kiinteistön hoitoon. Ne voivat olla hyvä vaihtoehto myös niille, joilla ei ole mahdollisuutta tai halua asunto-osakkeen hankintaan tai joiden tilanne ei oikeuta valtion tukemiin vuokra-asuntoihin. Kohtuuhintaisuuden tekijöitä eri malleissa ovat muun muassa omakustannusperusteinen vuokra, asukkaiden ryhmärakennuttamistaidot, asukkaiden omatoimisuus ja vastuullisuus kiinteistön ylläpidossa, korkea käyttöaste ja neuvotellut rahoitus- ja takausehdot ¹⁷.

Asunto-osuuskuntamallin soveltuvuutta Suomeen on selvitetty viime vuosina laajasti¹⁸. Tampereen kaupunki on ollut mukana selvitystyössä. Suomessa on vireillä useita asunto-osuuskuntahankkeita, joista ensimmäiset ovat valmistuneet tai rakenteilla. Tampereelle ei osuuskuntamuotoista asumista ole nyky muodossaan vielä toteutettu.

Hallitusohjelman mukaan ryhmä- ja osuuskuntarakentamista edistetään ja tuetaan. Osuuskunta-asumisen pilotteja jatketaan ja osuuskunta-asumisen lainsäädäntö valmistellaan. Ryhmärakentamista edistetään sääntämällä rakennusaikaisesta takauksesta. Eduskunnan tarkastusvaliokunta esitti Asuntopolitiikan kehittämis-kohteet -mietinnössään vuonna 2018, että lainmuutoksella edistetään niin sanotun sosiaalisen asumisen osuuskunta-asumisen käyttöönottoa.

Kohtuuhintainen omistusasuminen

Hallitusohjelman mukaan selvitetään valtion mahdollisuudet edistää kohtuuhintaista omistusasumista, esimerkiksi aravalainoituksen kautta. Tampereen kaupunkiseudun asuntopoliittisen ohjelman luonnoksen mukainen tavoite on, että tuotetaan lunastusoikeudellisia vuokra-asuntoja ja kohtuuhintaisia omistusasuntoja. ARAlla on ollut usean vuoden ajan selvityksen alla lunastusoikeudellisten vuokra-asuntojen toteuttamisen mahdollisuudet.

Toimenpiteet

Varmistamme tavoitteiden mukaisen, kohtuuhintaisen asuntotuotannon asunto- ja maapolitiikan keinoin. Hillitsemme asuntojen hintakehitystä varmistamalla riittävän tonttitarjonnan. Edistämme uusien kohtuuhintaisten konseptien toteutumista yhteistyössä kaupunkiseudun kuntien kanssa.

ARA-tuotannon edistäminen

Varmistamme tavoitteita vastaavan, kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteutumisen asunto- ja maapolitiikan keinoin. MAL4-sopimuksen, Tampereen kaupunkiseudun asuntopoliittisen ohjelman sekä Tampereen asunto- ja maapolitiikan linjausten tavoite on 716 kohtuuhintaista asuntoa. Kohtuuhintaiseksi asuntotuotannoksi lasketaan ARA-rahoituksella toteutettavat tavalliset vuokra-asunnot, asumisoikeusasunnot, erityisryhmä-asunnot, ARA:n tukemat monimuotoisen asumisen koikeilut sekä kuntakonsernin oman ARA-vuokratasaosa vastaava vuokra-asuntotuotannon. Tavoite vastaa 30 prosenttia tavoitellusta kokonaisasuntotuotannosta.

Asetamme asumisen tavoitteet alueiden kehittämiseksi (ks. kohta 1.3) muun muassa asemakaavatoimien pohjaksi, huomioiden kohtuuhintaisen asuntotuotannon tavoitellun määrän, hallintamuotojen alueellisen tasapainon sekä kohtuuhintaisuuden toteutumisedellytykset.

Ohjelmoimme kohtuuhintaiselle asuntotuotannolle rakennusoikeuden määrän viideksi vuodeksi eteenpäin. Ohjelmointi tehdään osana tonttihakujen ohjelmointia, jossa huomioidaan hallintamuotojen alueellinen tasapaino. Luovutettavan rakennusoikeuden määrä voi vaihdella vuosittain sen mukaan, mistä tontteja luovutetaan.

Päivitämme tonttihakuohjelmoinnin vuosittain. Tonttihakuohjelmoinnissa ja neuvottelumenettelyssä osoitetaan tontteja 35 000 kerrosneliömetriä vuosittain. Tämä mahdollistaa tavoitteen mukaisen kohtuuhintaisen asuntomäärän syntyminen kaupungin maalle, jos hankkeet käynnistyvät välittömästi silloin, kun tontit ovat rakentamiskelpoisia. Lisäksi edistämme noin 5 000 kerrosneliömetrin toteutumista kohtuuhintaisena asuntotuotantona muilla maapolitiikan keinoilla ja puoltamalla yksityisen omistamalle maalle syntyvän ARA-tuotannon hankkeita.

Tontinluovutuksella varmistamme opiskelijoille ja nuorille suunnattujen kohtuuhintaisten asuntojen rakentamisen. Edistämme ARA-tuotannon toteutumista antamalla kaupungin tavoitteiden mukaiselle ARA-tuotannolle puoltavia lausuntoja. Valvomme ARA-kohdeiden asukasvalintaa, jotta ARA-rahoitus kohdentuu suurimmassa asunnon tarpeessa olevien hyödyksi.

Kohtuuhintaisen asumisen kumppanuusmallin luominen

Tiivistämme yhteistyötä kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteutusedellytysten varmistamiseksi luomalla kohtuuhintaisen asumisen kumppanuusmallin kaupungissa toimivien yleishyödyllisten asuntorakennuttajien kanssa. Näin varmistetaan riittävä kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteutuminen, MAL-sopimuksen asumisen tavoitteiden toteutuminen sekä yksittäisten vuokra-asuntojen saatavuus henkilöille, joilla on asumiseen liittyviä haasteita.

Mukaan kumppanuuteen kutsutaan kaikki kohtuuhintaisia asuntoja Tampereella toteuttavat tai omistavat yleishyödylliset toimijat ja lisäksi laajasti muita kaupungin hallinnonaloja ja muita toimijoita, jotka kytkeytyvät kohtuuhintaisen asumisen edistämiseen, mm. ARA ja vuonna 2023 aloitettava hyvinvointialue.

Keskeisenä foorumina ovat 1–2 kertaa vuodessa järjestettävät yhteistyötapaamiset, joissa varmistetaan 716 kohtuuhintaisen asunnon toteutumisen edellytykset. Tapaamisiin osallistuvat kaupungilta kaikki ne tahot, joiden toimenpiteitä tarvitaan kohtuuhintaisen asuntotuotannon edistämiseksi: esim. kiinteistötoimi, asumisen kehittäminen ja asemakaavoitus. Tapaamisissa käydään läpi mm. tulevia asemakaavoja ja tontinluovutusta, kohtuuhintaisuuden edellytyksiä, toimijoiden käynnissä olevia projekteja, tulevia tonttitarpeita ja –toiveita sekä kaupungin tavoitteita. Lisäksi järjestetään säännöllisesti ajankohtaisiin teemoihin liittyviä Asumisen aamukahveja.

Kaikille yleishyödyllisille toimijoille suunnatun kumppanuusmallin lisäksi tiivistetään yhteistyötä kaupunkikonserniin kuuluvien vuokra-asuntotoyhtiöiden ja -säätiöiden kanssa. Tavoitteena on, että kaupunkikonserniin kuuluvat vuokra-asuntotoyhtiöt ja -säätiöt toteuttavat puolet kaupungin kohtuuhintaisen asuntotuotannon tavoitteesta, 358 asuntoa vuodessa. Tavoitteen toteutumisen varmistamiseksi kaupunkikonserniin kuuluville vuokra-asuntotoyhtiöille ja -säätiöille luovutetaan tontteja neuvottelumenettelyllä sekä yleisen tonttihaun kautta. Lisäksi uusien asuntojen syntymistä nykyisiin kohteisiin edistetään täydennysrakentamisen kautta, asemakaavamuutoksin ja hankekehittämisen sopimuksin. Kaupungin ja kaupunkikonsernin vuok-

ra-asuntotoimijoiden välille vakiinnutetaan 1–2 kertaa vuodessa järjestettävät yhteistyötapaamiset täydentämään kaikille yleishyödyllisille toimijoille suunnattuja tapaamisia.

Kohtuuhintaisen asumisen toteutusedellytysten lisäksi varmistetaan myös vuokra-asuntojen sekä asumisen tuen saatavuus henkilöille, joilla on asumiseen liittyviä

haasteita tai tuen tarpeita. Kumppanuudessa mukana olevien toimijoiden kanssa luodaan yhteistyörakenteet asumisen turvaamiseksi haavoittuvassa asemassa oleville sekä toimijoiden vastuista sopimiseksi. Asumisen turvaamisen mallia on kuvattu tarkemmin tavoitteen 6, Asuntotarjonta vastaa erityisiin asumisen tarpeisiin yhteydessä.

Kohtuuhintaisen asumisen kumppanuusmalli

Yhteistyö-rakenne	Yhteistyö yleishyödyllisten toimijoiden kanssa	Yhteistyö kaupunkikonsernin toimijoiden kanssa	Yhteistyö asumisen turvaamiseksi haavoittuvassa asemassa oleville
Tavoite	<ul style="list-style-type: none"> – Kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteutusedellytysten varmistaminen 	<ul style="list-style-type: none"> – Kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteutusedellytysten varmistaminen – Alueellisen eriytymiskehityksen ehkäisy 	<ul style="list-style-type: none"> – Yksittäisten vuokra-asuntojen saatavuuden varmistaminen henkilöille, joilla on asumiseen liittyviä haasteita – Riittävän asumisen tuen varmistaminen sekä toimijoiden vastuiden jaoista sopiminen – Valmistautuminen hyvinvointialueeseen
Koordinoivat tahot	<ul style="list-style-type: none"> – Asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot – Kiinteistötoimi 	<ul style="list-style-type: none"> – Asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot – Kiinteistötoimi 	<ul style="list-style-type: none"> – Sosiaali- ja terveystalvet (myöh. hyvinvointialue) – Asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot
Mukaan kutsutaan	<ul style="list-style-type: none"> – Kaikki Tampereella asuntoja omistavat yleishyödylliset toimijat, mukaan lukien kaupunkikonserniin kuuluvat toimijat – Asemakaavoitus – Sosiaali- ja terveystalvet (myöh. hyvinvointialue) – ARA – Hiedanrannan kehitysohjelma 	<ul style="list-style-type: none"> – Kaupunkikonserniin kuuluvat yleishyödylliset asuntoyhtiöt ja –säätiöt: VTS + ViRi, TVA, Kotilinnasäätiö, POAS – Omistajaohjaus – Asemakaavoitus 	<ul style="list-style-type: none"> – Kaikki Tampereella asuntoja omistavat yleishyödylliset toimijat, mukaan lukien kaupunkikonserniin kuuluvat toimijat
Foorumit, työkalut	<ul style="list-style-type: none"> – työpajatapaamiset yhteisesti valmistelluin agendoin, esim. tulevat asemakaavat ja tontinluovutus, kaupungin tavoitteet ja toimijoiden tarpeet, ARA-yhteistyö jne. – Asumisen aamukahvit vaihtuvin ajankohtaisin aihein 	<ul style="list-style-type: none"> – työpajatapaamiset yhteisesti valmistelluin agendoin, esim. asuntotuotantotavoitteista sopiminen, toimijoiden tontti- ja kaavoitustarpeet, eriytymiskehityksen ehkäisy – tontinluovutuksen neuvottelumenettely 	<ul style="list-style-type: none"> – toimenpideohjelmiin liittyvät foorumit, esim. asunnottomuuden puolittamisen yhteistyöryhmä – työpajatapaamiset valmistelluin agendoin, esim. sosiaalisen asumisen turvaamisen mallin yhteiskehittäminen – asumisen aamukahvit vaihtuvin ajankohtaisin aihein

Asumisen yleisen hintatason hillitseminen

Pyrimme edistämään asumisen kohtuullista hintatasoa Tampereella hallintamuodosta riippumatta. Riittävä tonttitarjonta ja siten asuntotarjonta markkinoilla varmistetaan, sillä sopiva kilpailu asuntojen vuokra- ja myyntimarkkinoilla hillitsee asumisen hintatasoa.

Pyrimme turvaamaan kohtuuhintaisuuden edellytykset poikkihallinnollisesti. Pyrimme arvioimaan eri ratkaisujen vaikutuksia rakentamisen ja asumisen hintaan, läpi koko maankäytön suunnittelu- ja tontinluovutusprosessien.

Kehitämme omaa osaamistamme kustannusvaihtelun arvioinnissa. Huomioimme myös elinkaarikustannukset. Huomioimme kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteutumisedellytykset ja tunnistamme sille soveltuvat rakentamispaikat. Huomioimme pysäköintipolitiikassa pysäköintiratkaisujen vaikutukset asumisen hintaan.

Edistämme alhaisen markkinahinnan alueiden täydennysrakentamista pientaloilla ja muilla pienimittakavaisilla talotyypeillä, joihin luonnostaan muodostuu perheasuntoja. Alhaisen markkinahinnan alueilla uudisasuntojen tai vanhojen asuntojen myyntihinnat eivät muodostu liian korkeiksi, jolloin asunnot ovat perheiden taloudellisesti saavutettavissa.

Uusien kohtuuhintaisten asumisen konseptien edistäminen

Seuraamme hallitusohjelmassa mainittujen ryhmärakennuttamisen, osuuskunta-asumisen sekä kohtuuhintaisen omistusasumisen edistämistavoitteiden toimeenpanoa. Osallistumme aktiivisesti toimenpiteisiin ja kehittämishankkeisiin, jotka edistävät esimerkiksi kohtuuhintaisen omistusasuntotuotannon ja lunastusoikeudellisten vuokra-asuntojen syntyä sekä kohtuuhintaisuuden toteutumista ryhmärakennuttamisen ja osuuskunta-asumisen kautta.

Edistämme osuuskunta-asumista ja ryhmärakennuttamista luovuttamalla tontteja osuuskuntamuotoisille sekä ryhmärakennuttamishankkeille.

Selvitämme kohtuuhintaisen omistusasumisen toteutumismalleja ja edistämisen mahdollisuuksia. Vuonna 2019 järjestetyssä Tesomajärven korttelikilpailussa¹⁹ oli tavoitteena toteuttaa kohtuuhintaista omistusasumista, ja osallistujien tuli kilpailuehdotuksessaan antaa sitoumus myyntihinnasta. Hinta oli yksi arviointikriteereistä. Seuraamme voittajaehdotuksen ja kohtuuhintaisuuden toteutumista.

Lähteet:

¹⁹ Tesomajärven korttelikilpailu

Kuva s. 55: Laura Hoppo / Tampereen kaupunki

Kaupunkiseudun yhteistyö

Valmistaudumme MAL-sopimuksen uusimisen neuvotteluun yhteistyössä Tampereen kaupunkiseudun kanssa. Keskeisenä yhteistyöfoorumina toimii seudun maankäytön ja asumisen työryhmä Masto, jonka toimintaan osallistumme. Kaupunkiseudun asuntopoliittinen ohjelma ja rakennesuunnitelma päivitetään tulevien MAL-sopimusneuvotteluiden pohjaksi.

Selvitämme poikkihallinnollisesti, seudullisesti ja yhdessä Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen (ARA) kanssa keinoja, joilla saadaan valtion tukemaa asuntotuotantoa toteutumaan myös sellaisille alueille, joilla ARA-vuokratason mahdollistava rakentaminen on ollut haastavaa: esimerkiksi rakenteellinen pysäköinti, liiketilavaatimukset, tontti- ja rakentamiskustannukset. Tavoitteena on kohdentaa ARA-tuotantoa monipuolisesti erilaisille alueille kaupunkirakenteeseen.

Lue lisää:

1.3. Asumisen tavoitteiden asettaminen, s.6

3.1 Maanhankinta, s. 91

3.2 Sopimukset maankäytön muutostilanteissa, s. 93

3.3 Maanluovutus, s. 104



Vaikutusten arviointi

Toimenpiteet	Kuntalaisvaikutukset	Vaikutukset kuntatalouteen	Ympäristövaikutukset
Asumisen tavoitteet, asema-kaavoihin ja tontinluovutukseen, ml. kohtuuhintaisen tuotannon määrä ja toteutumisedellytykset	+++	+++	?
Kohtuuhintaisen asumisen ohjelmointi osana tonttihakuehjelmointia	+++	+++	?
Kunnan puoltojen antaminen ARA-hankkeille	+++	++	?
Kohtuuhintaisen asumisen kumppanuusmallin luominen ja säännölliset tapaamisen yleishyödyllisten asuntotoimijoiden kanssa	+++	+++	?
Säännölliset tapaamiset kaupunkikonserniin kuuluvien asuntoyhteisöjen kanssa	+++	+++	?
Tonttien luovuttaminen kaupunkikonsernin omille vuokra-asuntoyhtiöille ja -säätiöille	+++	++	?
Hankekehittämisen sopimukset nykyisten kohteiden täydennysrakentamiseksi	+++	+++	?
Riittävän tonttitarjonnan varmistaminen asumisen yleisen hintatason hillitsemiseksi	+++	+++	?
Kustannusvaikutusten arviointi läpi maankäytön suunnittelu- ja toteutusprosessien	+++	+++	?
Alhaisen markkinahinnan alueiden täydennysrakentaminen pientaloilla ja muilla pienimittakaavaisilla talotyypeillä	+++	++	?
Aktiivinen osallistuminen toimenpiteisiin ja kehittämishankkeisiin uusien kohtuuhintaisten konseptien edistämiseksi	+++	+++	?
Tontinluovutus osuuskuntamuotoisille sekä ryhmärakennuttamishankkeille	++	+	?
Kohtuuhintaisen omistusasumisen toteutusmallien selvittäminen	++	+++	?
MAL-sopimusneuvotteluihin valmistautuminen	+	+++	++
Yhteistyö ARA-tuotannon saamiseksi keskeisille täydennysrakentamisalueille	+++	+++	?

+/- Vähäinen positiivinen / negatiivinen vaikutus

++/- - - Melko merkittävä positiivinen / negatiivinen vaikutus

+++/- - - Merkittävä positiivinen / negatiivinen vaikutus

? Vaikutukset eivät ole arvioitavissa käytettävissä olevin tiedoin

Mittarit ja tavoitetaso

Mittari	Tavoitetaso
Valmistuneet kohtuuhintaiset asunnot (MAL4-sopimuksen määritelmän mukaan) yhteensä ja jaoteltuna: - vuokra-asunnot, pitkä korkotuki - vuokra-asunnot, lyhyt korkotuki - asumisoikeusasunnot - erityisryhmien vuokra-asunnot (pitkä korkotuki ja investointiavustus) - ARAn tukemat monimuotoisen asumisen kokeilut - kaupungin omien asuntoyhteisöjen vapaarahoitteiset kohteet	Yhteensä 716 asuntoa
Kaupunkikonserniin kuuluvien asuntoyhteisöjen toteuttama asuntotuotanto (sis. ARA- ja vapaarahoitteinen tuotanto)	358 asuntoa
Asemakaavoitusohjelmassa suunnitellusta rakennusoikeudesta (k-m ²) kaupungin omistamalle maalle sijoitettava osuus	50 % vuosittain asemakaavoitusohjelmassa suunnitellusta rakennusoikeudesta (k-m ²) sijoittuu kaupungin maalle. (4 v. liukuva keskiarvo)
Tonttihakujen ohjelmoinnissa luovutettavaksi tai neuvottelumenettelyyn ohjelmoitu rakennusoikeus seuraavalle viidelle vuodelle (k-m ²)	100 000 k-m ² vuodessa
Luovutettu rakennusoikeus, k-m ² (pitkäaikainen maanvuokrasopimus tai kauppa)	100 000 k-m ² vuodessa
Tonttihakujen ohjelmoinnissa kohtuuhintaiselle asuntotuotannolle (MAL4-sopimuksen määritelmän mukaan) osoitettu rakennusoikeus seuraavalle viidelle vuodelle, k-m ²	35 000 k-m ² vuodessa
Kohtuuhintaiselle asuntotuotannolle luovutettu rakennusoikeus, k-m ² (pitkäaikainen maanvuokrasopimus tai kauppa)	35 000 k-m ² vuodessa
Kaupunkikonserniin kuuluville asuntoyhteisöille luovutettu rakennusoikeus, k-m ² (pitkäaikainen maanvuokrasopimus tai kauppa)	20 000 k-m ² vuodessa (sisältää kaikki uudet maanvuokrasopimukset/kauppakirjat, ml. omien hankkeiden kehittäminen)
Tonttihakuehjelmoinnissa ja neuvottelumenettelyssä ohjelmoitu tontinluovutusta opiskelija- ja nuorisotasumiselle (kyllä/ei)	Tarpeen mukaan, vaihtelee vuosittain
Osuuskuntamuotoisille hankkeille luovutettu rakennusoikeus, k-m ² (pitkäaikainen maanvuokrasopimus tai kauppa)	Vaihtelee vuosittain
Asunnottomien määrä, henkeä	Pormestariohjelman mukainen tavoite, lyhytaikaisen asunnottomuuden puolittaminen vuoden 2020 tasoon verrattuna valtuustokauden loppuun mennessä. (Vuonna 2020 lyhytaikaisesti asunnottomia oli 231 henkeä.)
Pitkäaikaisasunnottomien määrä, henkeä	Pormestariohjelman mukainen tavoite, pitkäaikaisasunnottomuuden poistaminen valtuustokauden loppuun mennessä. (Vuonna 2020 pitkäaikaisasunnottomia oli 76 henkeä.)

5. Asumisen laatu on keskiössä

Visio 2030:

Laadukkaiden asumisvaihtoehtojen ja asuinympäristöjen ansiosta Tampere on menestynyt kiristyvässä kilpailussa maan sisäisessä muuttoliikkeessä sekä maahanmuutossa.

Rakentamisen tehokkuustavoitteet eivät ohjaa valintoja asumisen laadun kustannuksella. Asuntotarjontaa erilaisissa talotyypeissä on monipuolisesti erilaisille asukkaille ja asunnot ovat fiksusti suunniteltuja: tilaa on riittävästi ja asunnot muuntuvat joustavasti monenlaiseen käyttöön. Talot rakennetaan ammattitaidolla kestävästä ja laadukkaista materiaaleista.

Omannäköisen asumisen järjestämiseen on aiempaa enemmän vaihtoehtoja, koska asumisen tavat ja hallintamuodot ovat monipuolistuneet. Tämä on mahdollistanut joustavamman asuinpaikan valinnan sekä monipaikkaisen asumisen. Asuinympäristöt ovat viihtyisiä, vehreitä ja turvallisia. Lapset ja nuoret pystyvät itsenäisesti kulkemaan harrastuksiinsa.

Monipuolinen asuntotarjonta mahdollistaa asunnon vaihtamisen oman asuinalueen sisällä, kun elämäntilanne muuttuu. Ikääntyneet pystyvät osallistumaan ja elämään omannäköistään elämää esteettömissä ja liikkumista tukevissa ympäristöissä. Seuraa ja turvaa kaipaaville on erilaisia, myös yhteisöllisiä asumisvaihtoehtoja.

Alueita uudistetaan ja täydennysrakennetaan. Uusilla laadukkailla ja monipuolisilla asunnoilla on nostettu vanhojenkin alueiden profiilia ja hillitty alueellista eriytymiskehitystä.

Tausta

Pormestariohjelma

- Kaupunkiympäristön rohkeaa kehittämistä on jatkettava, mutta on aika kääntää katse myös asuinympäristöjen viihtyvyyteen, turvallisuuteen ja arjen sujuvuuteen.
- Monipuolisen asumisen edistämiseen ja kaupunkisuunnitteluun kuuluu myös suunnittelu- ja konseptikilpailujen järjestäminen yhteistyössä elinkeinoelämän ja sidosryhmien kanssa.

Strategia

- Strategiassa ei ole tavoitekirjauksia, mutta valtuustokauden mittareissa on mukana mainintoja, kuten asuinalueiden viihtyisyys, asuntokannan monipuolisuus, valmistuneiden asuntojen koko, perheasuntojen osuus valmistuneista asunnoista sekä luovutettujen omakotitonttien lukumäärä.

Kasvutavoite haastaa houkuttelemaan asumisen laadulla

Tampereen kaupunkiseudun asuntopoliittisen ohjelman tilannekuvassa laadun merkitys asumisessa ja elinympäristöjen uudistamisessa on vahvistunut useasta syystä. Kasvutavoite nojaa skenaarioon, jonka mukaan seutu onnistuu houkuttelemaan nykyistä enemmän koulutettuja nuoria ja maahanmuuttajia asukkaikseen ja jonka mukaan syntyvyys nousee nykyistä korkeammalle tasolle. Tämä edellyttää panostuksia näiden ihmisten houkuttelemiseksi kaupunkiin nykyistä paremmin, myös laadukkaalla asumisella. Lisäksi asuinalueiden eriytyksen ehkäisemisessä työkaluna on myös vanhojen asuin- ja elinympäristöjen laadun ja elinvoiman vahvistaminen.

Asumisen laatutekijät

Asumisen koetut laatutekijät eroavat kokijasta riippuen. Jenni Kuoppa, Sini Saarimaa, Sampo Ruoppila, Markus Laine, Niina Nieminen ja Risto Haverinen analysoivat tutkimusartikkelissaan Houkuttelevan asumisen ainekset (2020) asukkaille tärkeitä asumisen viihtyisyyttä lisääviä tekijöitä. Tutkimusaineistona olivat vuonna ReCiDi-tutkimuksen fokusryhmähaastattelut vuodelta 2016. Valokuvamenetelmää soveltaviin haastatteluihin osallistui 23 asukasta Turusta ja 25 Tampereelta, Tesoman ympäristöstä.

Haastatteluaineiston pohjalta tunnistettiin houkuttelevan asumisen aineksia, joita olivat eri elämäntilanteissa toimivat asunnon toissijaiset tilat, miellyttävät aistikokemukset, toiminnallisesti ja kokemuksellisesti monipuoliset sisä- ja ulkotilojen väliset jatkumot sekä tilaratkaisujen joustavuus.

Toissijaisten tilojen, kuten eteisten, säilytys- ja kodinhoitotilojen tärkeitä laatutekijöitä olivat käytettävyys ja riittävä väljyys ja valoisuus. Myös esteettömyys nousi esiin. Miellyttävät aistikokemukset liittyivät usein valoisuuteen, tilan tuntuun, ikkunanäkymiin, luontoon ja asumisen ulkotiloihin, ja toisaalta häiritsevien aistihavaintojen, kuten melun puuttumiseen. Valoisuuden merkitys korostui erityisesti pienissä asunnoissa.

Laadukkaat ulkotilat tuovat lisäarvoa asumiseen. Sekä asuntokohtaisten ulkotilojen että yhteispihojen merkitys nousi esiin haastatteluissa. Erityisesti lapsiperheet käyttivät yhteisiä pihvoja aktiivisesti, ja myös ikäihmisille

pihat olivat tärkeitä yhteisöllisyyden, yksinäisyyden torjunnan, ympäristön elämän seurailun ja erilaisen puuhailun paikkoja²⁰.

Omaa pihapiiriä laajemman asuinympäristön laatutekijöinä voidaan pitää esimerkiksi turvallisuutta, vehreyttä, esteettömyyttä, asumisvaihtoehtojen monipuolisuutta, lähipalveluita, laadukasta arkkitehtuuria, taidetta osana rakennettua ympäristöä, kulttuurihistoriallisia arvoja ja rakentamisen historiallisten kerrostumien näkymistä.

Muuntojoustavuus

Koronapandemian aikana asunnon ominaisuuksien merkitys on korostunut, koska monilla kotona vietetty aika lisääntyi. Tilojen tuli mahdollistaa tavanomaisten asumisen toimintojen lisäksi myös etätyöt ja etäkoulunkäynti, jopa useammalle perheenjäsenelle samanaikaisesti. Asunnon joustavuus, muunneltavuus ja riittävä asumisväljyys osoittautuivat merkittäväksi asumisen laatutekijäksi uudessa tilanteessa.

Muuntojoustavuus on tärkeä ominaisuus myös sellaisessa tilanteessa, jossa kodin asukasluvu vaihtelee aika ajoin: esimerkiksi uusperheissä tai lasten asuessa yhteishuoltajuudessa kahden vanhempansa kodeissa. Tilastokeskuksen mukaan Suomen lapsiperheistä yhdeksän prosenttia oli vuoden 2020 lopussa uusperheitä sekä 12,7 prosenttia yhden vanhemman perheitä²¹. Todellisuudessa uusperhe-elämää tai perhe-elämää, jossa on vain yksi vanhempi, elävien perheiden määrä on tätä suurempi, sillä tilastoihin on sisällytetty ainoastaan lähivanhemman perhekunnat.

Muuntojoustavuus mahdollistaa myös asunnon elinkaaren aikaisen sopivuuden erilaisille asuntokunnille ja erilaisiin tilanteisiin. Houkuttelevan asumisen ainekset-tutkimusartikkelissa²² nousi esiin asukkaiden toive muokata asuntoa omien tarpeiden ja mieltymysten mukaiseksi, riippumatta siitä, asuivatko he omistusasunnossa vai vuokralla. Monikäyttöisyyden tarve nousi tuloksissa esiin niin asunnon kuin asuntokohtaisten sekä jaettujen ulkotilojen kohdalla. Tutkimuksen kokoaavana johtopäätöksenä oli, että tilojen elinkaaren aikana muunneltavissa oleva käyttö tulee huomioida jo suunnitteluvaiheessa, sillä tilallinen joustavuus on houkuttelevan asumisen aineksia läpileikkaava piirre.

Lähteet:

²⁰ Kuoppa, J.; Saarimaa, S.; Ruoppila, S.; Laine, M.; Nieminen, N. & Haverinen, R. (2020) Houkuttelevan asumisen ainekset. Yhdyskuntasuunnittelu 58(2), 10–32.

²¹ Suomen virallinen tilasto (SVT): Perheet [verkkojulkaisu]. ISSN=1798-3215. 2020. Helsinki: Tilastokeskus [viitattu: 1.10.2021]. Saantitapa: http://www.stat.fi/til/perh/2020/perh_2020_2021-05-28_tie_001_fi.htm

²² Kuoppa et al. 2020

Asumisväljyys ja asuntokoot

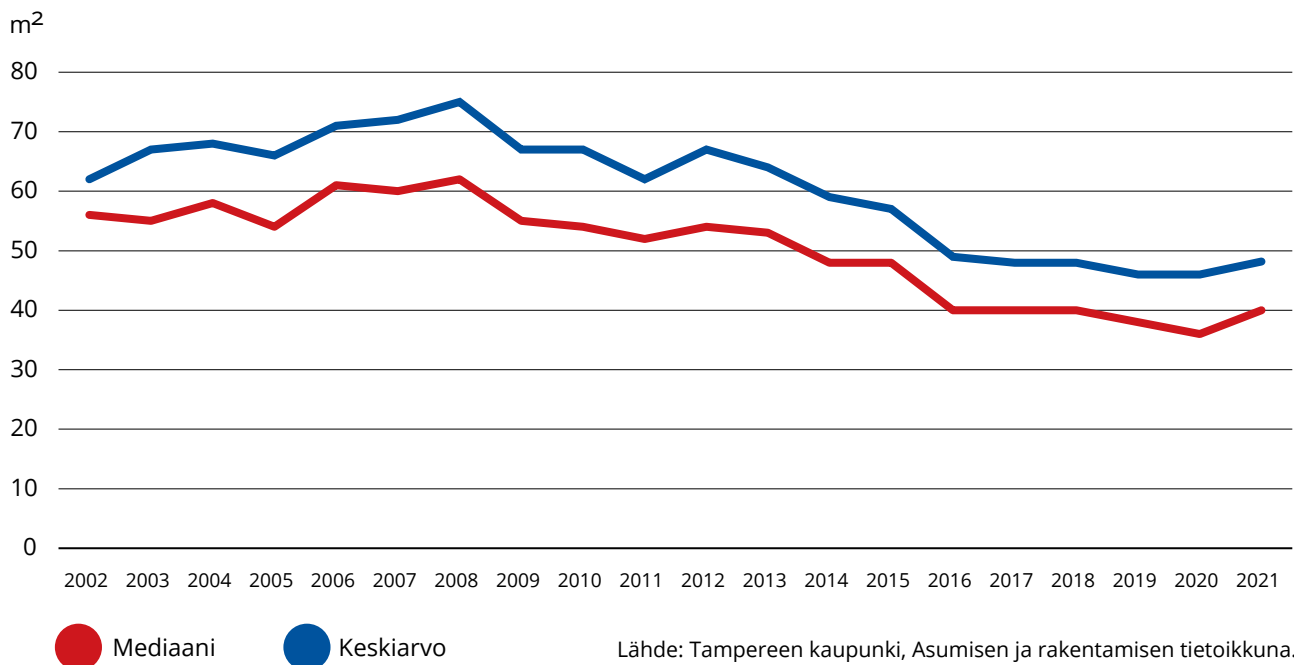
Asuntojen keskipinta-alat ovat pienentyneet Suomen kaupungeissa 2010-luvulla, ja vastaava kehitys on vahvasti havaittavissa myös Tampereella. Keskipinta-alat lähtivät laskuun Tampereella vuonna 2008, jolloin valmistuneiden asuntojen huoneistoalan keskiarvo oli 75 neliometriä. Vuonna 2019 ja 2020 valmistuneiden asuntojen huoneistoalan keskiarvo oli pienentynyt 46,5 neliometriin. Tammi-syyskuussa 2021 valmistuneiden asuntojen keskipinta-ala nousi 49,6 neliometriin.

Uusien asuntojen keskipinta-alojen pienenemisen taustalla on paitsi yhden ja kahden huoneen asuntojen suhteellinen lisääntyminen asuntotuotannossa, myös asuntojen mitoituksen tehostaminen. Kun Tampereelle rakennettujen yksiöiden huoneistoala oli vuonna 2010

keskimäärin 40,3 neliometriä ja kaksioiden 50,7 neliometriä, vuonna 2020 uudet yksiöt olivat pienentyneet keskimäärin 27,5-neliöiseksi ja kaksiot 43,4-neliöiseksi²³. Samalla kuitenkin keskimääräinen asuinpinta-ala henkilökäyttöä kohti on Tampereella kasvanut 36,6:sta 37,3 neliometriin²⁴. Tehokkaat asunnot voidaan saada hyvällä suunnittelulla toimiviksi, mutta liiallinen tehostaminen rajoittaa asuntojen käytettävyyttä, kalustettavuutta ja joustavuutta.

Monipuolinen asuntotarjonta niin talotyyppien, hallintamutojen kuin asuntotyyppienkin osalta on asumisen ja asuinympäristöjen laatutekijä, johon voidaan asunto- ja maapolitiikan keinoin tehokkaasti vaikuttaa. Monipuolisia asumisen vaihtoehtoja käsitellään tarkemmin tavoitteen 2 *Monipuoliset asumisen vaihtoehtot lisäävät Tampereen veto- ja pitovoimaa* yhteydessä.

Valmistuneiden asuntojen huoneistoalan keskiarvo ja mediaani 2002 – 2021



Tampereen kaupunkiseudun asuntopoliittinen ohjelma

Tampereen kaupunkiseudun asuntopoliittisessa ohjelmassa asumisen laatu nostetaan yhdeksi seitsemästä pääteemasta. Teema jakautuu kolmeen toimenpidekokonaisuuteen: "Vahvistamme asumisen ja asuntotuotannon monimuotoisuutta", "Tuotamme toiminnallisesti monipuolista ympäristöä" ja "Vaalimme ja edistämme kauneutta asuntotuotannossa ja naapurustoissa". Lisäksi kunnat määrittelevät periaatteet laadukkaaseen asumisen uudistamiseen ja vanhojen asuinalueiden uudistamiseen²⁵.

Lähteet:

²³Asumisen ja rakentamisen tietokannat

²⁴Tilastokeskus: Asuntokunnat ja asuntoväestö muuttujina Vuosi, Alue ja Tiedot. (stat.fi)

²⁵Seudun asuntopoliittinen ohjelma – Tampereen kaupunkiseutu

Tampereen arkkitehtuuriohjelma

Tampereen arkkitehtuuriohjelma päivitetään linjauksen aikana. Tavoite ohjelmaluonnoksen valmistumiselle on vuoden 2021 loppu. Kaupunkiympäristön suunnittelun palveluryhmä vastaa arkkitehtuuriohjelman valmistelusta ja työtä ohjaa kaupungin sekä sidosryhmien edustajista koostuva ohjausryhmä. Ohjelma valmistellaan vuorovaikutuksessa alan toimijoiden ja muiden sidosryhmien sekä kaupunkilaisten kanssa.

Rakennetun ympäristön ja kaupunkikuvan laatuksien lisäksi arkkitehtuuriohjelmassa huomioidaan laaja-alaisen kestävyys-teemat, monitahoiset yhteiskuntaan vaikuttavat muutosvoimat sekä mahdollisuudet vaikuttaa näihin laadukkaasti arkkitehtuurin keinoin.

Toimenpiteet

Toteutamme osaltamme Tampereen kaupunkiseudun asuntopoliittisessa ohjelmassa määritellyjä toimenpiteitä asumisen laadun vahvistamiseksi. Teemme poikkihallinnollista yhteistyötä laadun ohjaamisessa ja käytämme työkalujamme laadun turvaamiseksi. Edellytämme kaupunkikuvallista laatua sekä laadukasta, toimivaa ja joustavaa asuntopoliittista suunnittelua.

Ehdotamme asumisen tavoitteita asemakaavatoille ja tontinluovutukseen. Teemme työtä asuinalueiden uudistamiseksi laadukkaasti ja asuinrakennustyypeiltään yksipuolisten alueiden talotyyppien monipuolistamiseksi, alueiden luonne ja ominaisuudet huomioiden. Alueiden laadukas ja monipuolinen uusiutuminen, täydennysrakentaminen ja panostukset lähiympäristöön ovat työkaluja eriytymiskehityksen hillitsemiseksi. Huomioimme asuntojen ja asuinympäristöjen laatuolosuhteiden tuottaessamme osaltamme asumisen tavoitteita.

Ohjaamme tontinluovutuksella ja sopimuksilla tarvittaessa asuntojakaumaa, jotta saadaan varmistettua eri kokosten asuntojen rakentaminen ja vältettyä pienasuntojen keskittymien syntyminen.

Edistämme asuntojen käytettävyyttä ja joustavuutta rajoittamalla asuntojen tilankäytön liiallista tehostamista. Ohjaamme tarvittaessa asuntojakauman lisäksi myös hankkeiden asuntojen keskipinta-alaa. Tavoitteena on, että Tampereen uusien asuntojen keskipinta-ala nousee vuoden 2021 tasosta.

Edistämme asuntojen joustavuutta luomalla edellytyksiä asuntojen yhdistämiselle ja jakamiselle. Asuntojakauman ohjauksessa kaksi pienasuntoa voidaan laskea yhdeksi isommaksi asunnoksi, jos ne on rakenteellisesti mahdollista yhdistää jälkikäteen. Yhdistämismahdollisuus tulee tällöin huomioida myös asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä.

Edistämme poikkihallinnollisella yhteistyöllä asumisen ja asuinympäristön laatutekijöitä läpi maankäytön suunnittelu- ja tontinluovutusprosessien. Kaupunkiympäristön palveluryhmä edistää laadukkaita ja viihtyisiä asuinympäristöjä asemakaavamääräyksiin ja rakentamistapaohjein sekä rakennusvalvonnan ohjauksella.

Yhtiömuotoisten rakennushankkeiden laadulliset ominaisuudet varmistetaan merkittävässä osassa hankkeita joko laaturyhmässä, kaupunkikuvatoimikunnassa tai tontinkäyttösuunnitelmien hyväksymismenettelyllä. Laatutavoitteita ja asumisen innovaatioiden syntymistä voidaan edistää erilaisilla kilpailumenettelyillä, kuten kaavoituksen pohjaksi järjestettävillä suunnittelukilpailuilla, tontinluovutukseen tähtäävillä tontinluovutuskilpailuilla tai näiden yhdistelmillä.

Selvitämme eri asukasryhmien asumistoiveita. Koostamme ja hyödynnämme olemassa olevaa tietoa ja hankimme tarpeen mukaan uutta tietoa osallistumalla tutkimus- ja selvityshankkeisiin, sekä toteuttamalla kyselyitä ja muita osallisuutta lisääviä toimenpiteitä. Hyödynnämme tietoa asumistoiveista asumisen tavoitteiden asettamisessa.

Edistämme tontinluovutuksen keinoin yhteisöllisyyttä tukevien tilaratkaisujen, työtilojen ja muiden jaettavien tilojen sijoittumista asuinrakennuksiin ja kortteleihin.

Lue lisää:

- 1.3. Asumisen tavoitteiden asettaminen, s.6
- 1.8. Asuntokokojen ohjauksen linjaukset Tampereella, s. 15
- 3.2. Sopimukset maankäytön muutostilanteissa, s. 93
- 3.3. Maanluovutus, s. 104

Vaikutusten arviointi

Toimenpiteet	Kuntalaisvaikutukset	Vaikutukset kuntatalouteen	Ympäristövaikutukset
Asumisen tavoitteet asemakaavoihin ja tontinluovutukseen	++	+++	?
Asuntojakauman ohjaus	++	+++	?
Asuntojen keskipinta-alan ohjaus	++	+++	?
Asuntojen yhdistämiseen ja jakamiseen kannustaminen	++	+	?
Laadun ja asumisen innovaatioiden edistäminen tontinluovutusehdoilla	++	++	?
Laaturyhmä, kaupunkikuvatoimikunta ja tontinkäyttösuunnitelmien hyväksyminen	++	++	?
Laadun ja asumisen innovaatioiden edistäminen kilpailumenettelyillä	++	++	?
Asumistoiveiden selvittäminen ja hyödyntäminen	+++	+++	?
Yhteistilojen ja jaettavien tilojen edistäminen tontinluovutuksen keinoin	++	+	?

+/- Vähäinen positiivinen / negatiivinen vaikutus

++/- Melko merkittävä positiivinen / negatiivinen vaikutus

+++/- - Merkittävä positiivinen / negatiivinen vaikutus

? Vaikutukset eivät ole arvioitavissa käytettävissä olevin tiedoin

Mittarit ja tavoitetaso

Mittari	Tavoitetaso
Valmistuneiden asuntojen keskipinta-ala	Tavoitteena keskipinta-alan nousu +1 m ² /vuosi vuoden 2021 tasosta (tammi-syyskuu: 50 m ²): - 2022: 51 m ² - 2023: 52 m ² - 2024: 53 m ² - 2025: 54 m ²
Valmistuneiden asuntojen huoneistotyyppijakauma - yksiöt % - kaksiot % - kolmiot % - + 4h asunnot %	Tavoitteena on, että mikään huoneistotyyppi ei ylikorostu (yli 40 % kaikista valmistuneista asunnoista)
Luovutetut pientalotontit, kpl (pitkäaikainen maanvuokrasopimus tai kauppa)	150 tonttia/vuosi (liukuva keskiarvo)
Käynnistyneet tontinluovutus-, konsepti- tai suunnittelukilpailut, joissa asumisen laatuun, innovaatioihin tai asuntokannan monipuolistamiseen liittyviä tavoitteita	1 kilpailu/vuosi
Myönnetyt hissiavustukset, kpl hissejä	Vähintään 5 uutta hissiä vuodessa (raportoidaan avustuksen myöntövuoden mukaan)

6. Asuntotarjonta vastaa erityisiin asumisen tarpeisiin

Visio 2030:

Tampereelta löytyy asunto jokaiselle, ja jokaisella on mahdollisuus elää omannäköistä, hyvää elämää itselle sopivassa asuinympäristössä. Sopiva asunto löytyy myös heille, joilla on erityisiä asumisen tarpeita: joutuivat ne sitten iästä, sairaudesta, vammasta, haasteista arjen hallinnassa tai äkillisestä kriisistä elämässä.

Asunnon lisäksi tarjolla on tarpeen mukaan myös tukea sekä hoivaa arkeen. Sosiaali- ja terveydenhuollon uudistuksessa erityisryhmien asumisen ja palveluiden järjestämisvastuu on siirtynyt jouhevasti hyvinvointialueelle, ja tamperelaisten erityisistä asumisen tarpeista huolehditaan. Asuinkortteleissa on usein tiloja, jotka mahdollistavat eri-ikäisten ja erilaisista taustoista tulevien henkilöiden kohtaamiset ja tuen tarjoamisen. Asunnot ja asuinympäristöt suunnitellaan esteettömiksi.

Tausta

Pormestariohjelma

- Valtuustokauden aikana tavoitteena on poistaa pitkäaikaisasunnottomuus ja puolittaa lyhytaikainen (alle vuoden pituinen) asunnottomuus. Asunnottomuuden ratkaisussa tarvitaan kohtuuhintaisen asuntotuotannon lisäksi parempaa asumisneuvontaa sekä tuetun asumisen ratkaisuja.
- Ikääntyvälle väestölle kehitetään uudenlaisia turvallisuutta lisääviä sekä yksinäisyyttä vähentäviä yhteisöllisiä asumismuotoja. Tarvitaan elämänkaariajattelusta lähtevää korttelisuunnittelua, joka mahdollistaa eri ikäisten, eri sukupolvien ja eri elämäntilanteissa olevien ihmisten asumisen ja kohtaamisen.
- Esteettömyyteen tulee kiinnittää huomiota kaikissa tiloissa, infrassa ympäristöissä ja tapahtumissa.
- Erityisryhmien asumista lisätään kaupunkiin pitkäjänteisesti. Näin huolehditaan siitä, että esimerkiksi vammaisille ihmisille ja mielenterveys- ja päihdekuntoutujille on riittävästi heidän tarpeisiinsa vastaavia asuntoja.
- Asuinalueiden yhteisöllisyyttä ja palveluita kehitetään erityisryhmien tarpeet huomioiden.
- Sote-uudistuksessa varmistetaan asiakaslähtöisyys, ja mahdollistetaan sote-palveluiden siirtyminen kaupungilta hyvinvointialueelle mahdollisimman saumattomasti.
- Ikäihmisten palveluiden osalta tulee huomioida myös mahdollisuudet tuottaa kotihoidon ja ympärivuorokautisen hoivan välimaastoon sijoittuvaa ns. välimuotoista asumispalvelua.
- Vammaisten asumispalveluissa olisi syytä lisätä kunnan omaa tuotantoa.

Strategia

- Tampere on paras paikka kasvaa, kehittyä ja ikääntyä.
- Työskentelemme syrjimättömyyden puolesta. Tamperella kaikki ovat yhdenvertaisia.
- Vähennämme eriarvoisuutta ja köyhyyttä. Tampereella hyvinvointi jakautuu tasaisesti eri väestöryhmien ja alueiden välillä.
- Vahvistamme kaikessa toiminnassamme mielen hyvinvointia.
- Teemme kaupungista lapsi- ja ikäihmisystävällisen.
- Huomioimme erilaiset asumisen ratkaisut eri elämäntilanteisiin.
- Emme jätä ketään yksin – tuomme ihmisiä yhteen. Huolehdimme yhteisöllisestä tuesta eri elämänvaiheissa.
- Valtuustokauden tavoitteita:
 - Tamperelaiset saavat tarvitsemansa palvelut oikea-aikaisesti.
 - Kaupungin ja hyvinvointialueen yhteistyö on saumatonta.

Erityisten asumisen tarpeiden huomiointi vähentää eriarvoisuutta

Hyvinvoinnin jakautuminen yhdenvertaisesti niin yksilötasolla kuin asuinalueilla edellyttää asukkaiden erityisten tarpeiden ja olosuhteiden huomioimista. Myös niillä asukkailla, jotka tarvitsevat erityistä huolenpitoa, hoivaa tai tukea asumisensa järjestämisessä, on oikeus omannäköiseensä ja hyvään elämään, jolle yksilöllisiin tarpeisiin vastaava koti luo perustan.

Tämä tukee yksilöllisten oikeuksien toteutumisen lisäksi yhä sosiaalisesti oikeudenmukaisempaa kaupunkikehitystä. Meidän tulee edelleen ottaa huomioon myös esimerkiksi ikääntyneiden, vammaisten ja kehitysvammaisten, asunnottomien, asunnottomuuden uhkaa kokevien sekä päihde- ja mielenterveysongelmista kärsivien henkilöiden tarpeet.

Nämä tarpeet tulee huomioida myös niiden nuorten ja opiskelijoiden osalta, jotka tarvitsevat erityistä tukea asumisen järjestämisessä sekä niiden maahan muuttaneiden henkilöiden ja perheiden osalta, joille koti on tärkeä osa kotoutumista suomalaiseen yhteiskuntaan. Maahan muuttaneiden henkilöiden osalta asumistaitoihin liittyvä ohjaus on tärkeä edellytys käytännölliselle kotiutumiselle ja kotoutumiselle.

Erityisryhmillä tarkoitetaan sellaisia ryhmiä, joiden asuminen edellyttää esimerkiksi tukipalveluita ja niiden tuottamisen vaatimia tiloja ja/tai erityisiä tila- tai varusteratkaisuja. Tällaisia ryhmiä ovat muun muassa asunnottomuustaukaiset, pakolaiset, psyykkistä sairautta tai päihderiippuvuutta sairastavat, erityistukea tarvitsevat nuoret, vammaiset henkilöt, muistisairaajat ja huonokuntoiset vanhukset. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA myöntää investointiavustuksia näiden erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi. Lisäksi ARA myöntää investointiavustusta opiskelija-, nuoris- ja senioriasuntojen rakentamiseen perustuen näiden ryhmien pieniin tuloihin ja asunto-oloihin. Näiden ryhmien asuminen ei pääsääntöisesti edellytä joko tukipalveluiden tuottamisen vaativia tiloja taikka asukkaiden erityisiin tarpeisiin vastaavia tila- ja varusteratkaisuja.

On tärkeää huomata, että henkilön asumiseen liittyviä tarpeita ei tule arvioida vain sen kautta, minkälaiseen ryhmään hänen katsotaan ensisijaisesti kuuluvan. Asumisratkaisuissa on tärkeää hyödyntää tilannekohtaista tietoa asukkaana yksilöllisestä tilanteesta ja asukkaana omaa käsitystä tilanteestaan, jotta asunnosta voi rakentaa pitkäaikainen koti. Tämä korostaa tarvetta räätälöidyille ratkaisuille. Myös esimerkiksi sosiaaliset tarpeet sekä tarve turvallisuuden tunteelle on tunnistettava osana asumistarpeiden määrittelyä.

Lähtde::

²⁶ <https://www.kehitysvammaliitto.fi/kehitysvammaisuus/asuminen/>

Tampereen kaupunki edistää oikeutta asuntoon

Tampereen kaupunki edistää oikeutta asuntoon myös kehitysvammaisten henkilöiden osalta heidän olosuhteidensa ja tarpeidensa kannalta soveltuvin keinoin. Kehitysvammaisten henkilöiden on tärkeää asua muun väestön keskuudessa. Onkin keskeistä, että myös jatkossa kehitysvammaisten asumista kehitetään hajasijoittaen kehitysvammaisille tarkoitettuja asuntoja esimerkiksi muun vuokra-asumisen yhteyteen. Tällöin kuitenkin myös asumispalvelua tarjoavan yksikön on tärkeä sijaita niin kutsuttujen satelliittiasuntojen läheisyydessä, jotta tukipalvelu järjestetään helposti läheltä.

Suomessa on noin 31 000 täysi-ikäistä kehitysvammaista henkilöä, joista noin 9 000 asuu omaistensa luona²⁶. Tampereella noin 200 aikuista, kehitysvammaista henkilöä asuu lapsuudenkodissaan. Väestön ikääntymisenkin vuoksi on myös tällä hetkellä omaisten luona asuvien kehitysvammaisten henkilöiden asumispolkujen turvaamiseen varauduttava kehitysvammaisten henkilöiden osallisuutta, yksilöllisiä tarpeita ja toivomuksia kunnioittavalla tavalla. Aikuistuvilla kehitysvammaisilla nuorilla on oikeus oman näköiseensä, mahdollisimman itsenäiseen ja yksityisyyttä kunnioittavaan asumiseen, joko yksin, puolison kanssa tai yhteisöllisesti ystävien kanssa.

Perustuslain 19.1 § vahvistaa oikeuden välttämättömään huolenpitoon kaikille, jotka eivät itse pysty hankkimaan ihmisarvoisen elämän edellyttämää turvaa. Lisäksi perustuslain 19.3 § turvaa jokaiselle riittävät sosiaali- ja terveyspalvelut. Kehitysvammaisten henkilöiden osalta tarpeisiin vastaava koti on siten myös perusoikeusvelvoitteisiin kytkeytyvä kysymys.

Anna-Kaisa Iksen pormestariohjelmassa on kirjattu tavoite pitkäaikaisasunnottomuuden poistamisesta ja lyhytaikaisen asunnottomuuden puolittamisesta pormestarikauden aikana. Kokonaisuudessaan vailla vakinaista asuntoa Tampereella oli poikkileikkauspäivänä 15.11.2020 yhteensä 307 henkilöä, joista 76 henkilöä oli pitkäaikaisasunnottomia. Tampereella on käynnissä vuoteen 2022 saakka asunnottomuuden puolittamisen toimenpideohjelma, jonka avulla pyritään ratkaisemaan moniulotteisia asunnottomuusongelmia poikkihallinnollisin toimenpitein yhdessä sidosryhmien kanssa.

Keskeisinä toimenpiteinä ovat kohtuuhintaisen sekä erityisesti kohderyhmälle kohdennettavan asuntotuotannon turvaaminen, asunnottomille ja asunnottomuusuhan alla eläville ihmisille tarjottavat asunnot ja asunnottomuutta vähentävä ja ehkäisevä monialainen sosiaalipalveluihin sijoittuva Asumisen tukea nopeasti, joustavasti ja lähelläsi -hanke sekä verkostokehittäminen.

Asumisneuvonta on Tampereella ollut vaikuttavaa, ja esimerkiksi vuonna 2020 Tampereella asumisneuvonnan sosiaalityö ja -ohjaus pystyi estämään yhteensä 191 hädän toteutumisen. On tärkeää turvata monialaisen yhteistyön jatkuminen ja sen vahvistaminen asumisneuvonnan kehittämisessä myös sen jälkeen, kun

sosiaali- ja terveyspalvelut siirtyvät hyvinvointialueille vuonna 2023. Asumisneuvontaa tulee suunnitella, kehittää ja toteuttaa kaupungin ja hyvinvointialueen välisenä yhteistyönä. Asukas tulee ottaa mukaan työhön, kun kotitalouden vaikeuksia tunnistetaan ja räätälöidään poikkihallinnollisesti toteutettava tuki.



Kuva: Laura Happo / Tampereen kaupunki

Monimuotoinen asumispalvelujen tarjonta tukee arvokasta vanhuutta

Ikääntyneiden monimuotoiselle asumispalvelujen tarjonnalle on tarve, jota myös lainsäädännön tulisi yhä vahvemmin tukea. On ennustettu, että yli 65-vuotiaiden määrä Tampereella kasvaa noin 10 000 henkilöllä vuosien 2020 ja 2030 välillä. Ennusteen mukaan ikääntyneistä 80–89-vuotiaiden määrä kasvaa eniten. Yli 65-vuotiaista 40 prosenttia ja yli 85-vuotiaista yli 50 prosenttia asuu yksin.

Hoivan tarve kasvaa väestön ikääntymisen myötä. Ikääntyneen ihmisen yksityiskotiin annetut palvelut voivat ylläpitää ikääntyneen ihmisen yksinäisyyden tunnetta ja eristäytyneisyyttä. Yksityiskotiin annettavat palvelut erityisesti huonokuntoisempien asiakkaiden osalta on vaikea yhdistää vanhuspalvelulain mukaiseen tavoitteeseen, jonka mukaan sosiaali- ja terveyspalvelut on toteutettava siten, että ikääntynyt henkilö voi tuntea elämänsä turvalliseksi, merkitykselliseksi ja arvokkaaksi sekä voi pitää yllä sosiaalisia suhteitaan ja osallistua hyvinvointia lisäävään toimintaan²⁷.

Valtakunnallisen Ikääntyneiden asumisen toimenpideohjelman kehittämishankkeessaan Tampere kehittää niin kutsuttua välimuotoisen asumisen mallia tehostetun palveluasumisen ja kotiin vietävien palveluiden väliin. Välimuotoiseen asumiseen soveltuu ikääntyneistä enemmän palveluita tarvitseva ryhmä, joka tarvitsee paljon kotihoidon palveluita, mutta ei kuitenkaan tehostetun palveluasumisen kaltaisia palveluita. Lisäksi välimuotoinen asuminen sopii niille kevyempää tukea tarvitseville henkilöille, jotka haluavat asua senioritalon tapaisessa asumismuodossa, ja jossa vastataan lähinnä ihmisten yksinäisyyteen ja sosiaalisiin tarpeisiin.

Käytännössä kuvatut hoivan ja huolenpidon sekä sosiaalisten suhteiden ylläpitoon tähtäävät tarpeet kuitenkin limittyvät. Niin kutsuttu välimuotoinen asuminen edistäisi kokonaisvaltaisesti ikääntyneiden ihmisten oikeuksien toteutumista: esimerkiksi puoliset voivat asua yhdessä samassa asunnossa tai elinpiirissä, vaikka heidän palvelutarpeensa olisivatkin erilaiset. Näin ollen välimuotoinen asuminen turvaisi oikeuden valita elämäntapansa myös niissä tilanteissa, joissa toimintakyky on alentunut.

Lisäksi välimuotoinen asuminen voi vähentää turvallisuuden ja yksinäisyyden kokemuksia, ja siten välimuotoinen asuminen yhteisöllisen toiminnan ja monisukupolvisen asuinympäristön avulla yhdistettynä tarvittavaan hoivaan ja huolenpitoon tukee iäkkään sosiaalisten, fyysisten ja psyykkisten voimavarojen säilymistä.

Lähde:

27 Perttola, Laura: Asiakkaan etu vanhuspalveluja koskevissa soveltamisohjeissa. Oikeus 46 (1) 2017, s. 8–34, s. 23.

Tiivis yhteistyö kunnan ja hyvinvointialueen välillä edistää tamperelaisten hyvinvointia

Osana niin kutsuttua sote-uudistusta vuoden 2023 alusta erityisryhmien asumisen ja palveluiden järjestämisvastuu siirtyy hyvinvointialueelle. Tampereella on vuodesta 2020 toiminut erityisryhmien asumisen yhteistyöryhmä, jonka jäseninä ovat erityisryhmien asumispalveluiden järjestämisestä vastaavat kaupungin tahot sekä asumisen kehittämisen ja ARA-asuntoihin liittyvien viranomaistehtävien, kaavoituksen ja tontinluovutuksen vastuutahot. Jatkossa tarvitaan yhtä tiivis yhteistyö kaupungin ja hyvinvointialueen kesken varmistamaan tiedonkulku tamperelaisten asumispalveluiden tarpeesta, palveluverkkosuunnitelman toteuttamisesta ja kyky myös reagoida yhdessä esiin nouseviin hanke-esityksiin. Kaavoitus, kaupungin tontinluovutus sekä ARA-rahoitusten kuntapuoltojen antaminen säilyvät kaupungilla. Kaupunki voi olla vuokranantaja suhteessa hyvinvointialueeseen Koukkuniemen osalta ainakin uudistuksen alkuvaiheessa.

Korona-aika on haastanut opiskelijoiden hyvinvointia ja vaikuttanut myös opiskelijoiden toimeentuloon esimerkiksi töiden tarjonnan vähenemisen kautta. Lisäksi psykososiaalisella kuormituksella on ollut vaikutusta opiskelijoiden hyvinvointiin. Osallistumme tällä hetkellä opiskelija-asumisen työryhmän tapaamisiin, jossa Tampereen kaupunki, Tampereen yliopiston ylioppilaskunta, Tampereen ammattikorkeakoulun opiskelijakunta, Tampereen seudun opiskelija-asuntosäätiö TOAS, Pirkan opiskelija-asunnot Oy POAS sekä Tampereen yliopistoyhteisön edustus tapaavat säännöllisesti ja keskustelevat opiskelija-asumisen tilannekuvasta. Työryhmän kautta keskeiset opiskelija-asumisen toimijat voivat jakaa tietoa, koettuja ongelmia sekä hyviä käytänteitä muille toimijoille. Tämä tukee opiskelija-asumisen linjasta kehittämistä. Jatkossa on tärkeä toimia aktiivisesti sen eteen, että työryhmästä saatu arvokas tieto saadaan välitettyä myös muille toimijoille kaupunkiorganisaatiossa, kuten tarvittaessa sosiaalityön palveluille.

Toimenpiteet

Edistämme jokaisen tamperelaisen oikeutta asuntoon monialaisen yhteistyön keinoin. Teemme kiinteää yhteistyötä poikkihallinnollisesti sekä yleishyödyllisten vuokra-asuntotoimijoiden ja muiden sidosryhmiensä kanssa erityisryhmien asumisen turvaamiseksi esimerkiksi kohdentamalla tontteja tonttihauissa erityisryhmien asumiselle ja varmistamalla kohtuuhintaisen asuntotuotannon. Huomioimme myös näihin ryhmiin kuuluvien henkilöiden asumiseen liittyvät erityiset tarpeet esimerkiksi osallistamalla välimuotoisen asumisen kehittämishankkeessa konseptoidun asumisen mallin kehittämiseen sekä asumisneuvonnan kehitystyöhön kohti yhä kokonaisvaltaisempaa asukas ensin -toimintatapaa.

Läheinen yhteistyö sidosryhmien sekä sosiaali- ja terveyspalvelujen järjestäjätahojen kanssa

Työskentelemme poikkihallinnollisesti asunnottomuuden vähentämiseksi toteuttaen Asunnottomuuden puolittamisen toimenpideohjelmassa määriteltyjä toimenpiteitä ja arvioiden jatkuvasti näiden toimenpiteiden vaikuttavuutta. Huomioimme nais erityisyyden ja tästä kumpuavan tarpeen naisten erityiseen suojeluun eritoten asunnottomuustaustaisten asumisessa pyrkien siihen, että naisten henkilökohtainen koskemattomuus toteutuu kaikissa tilanteissa ja että se otetaan erityisenä seikkana huomioon asunnottomuustaustaisten asumispäivystystä ja tukiasumisyksiköitä kehitettäessä. Tuemme edelleen toimijoiden välistä yhteistyötä, jolla pyritään turvaamaan lähisuhdeväkivaltaa kokeneiden henkilöiden joustava siirtymä turvalliseen kotiin.

Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä tekee yhteistyötä kaupungin sosiaali- ja terveyspalveluiden sekä myöhemmin hyvinvointialueen kanssa. Luomme hyvinvointialueen kanssa yhteistyömenetelmät muun muassa erityisryhmien asumisen ja siihen liittyvän kaa-voituksen, tontinluovutuksen ja ARA-rahoituksen osalta. Varmistamme joustavan siirtymisen asumispalveluiden palveluverkon kehittämisessä. Huolehdimme kiinteästä yhteistyöstä hyvinvointialueen kanssa erityisryhmien asumisen yhteistyöryhmän toimiessa keskeisenä yhteistyöfoorumina.

Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä, sosiaali- ja terveyspalvelut sekä kaupunkikonserniin kuuluvat vuokra-asuntoyhtiöt ja -säätiöt tekevät tiivistä yhteistyötä kolmikannassa. Tiivistämme yhteistyötä myös muiden yleishyödyllisten asuntotoimijoiden kanssa. Pyrimme kehittämään yhteistyössä asumisen turvaamisen mallin asunnottomuuden ehkäisemiseksi ja vähentämiseksi. Kolmikannan tehokkaan toiminnan pohjaksi muotoiltaisiin yhdessä roolit, vastuut, yhteistyörakenteet ja palvelupolut.

Asumisen turvaamisen malli perustuisi näyttöön perustuvaan käytäntöön, jossa hahmotettaisiin esimerkiksi asiakassegmentoinnin avulla tyypillisimmät asumisen kriisitilanteisiin liittyvät palvelutarpeet ja kehitettäisiin näihin tarpeisiin vastaavat palvelupolut. Malli toimisi siten asunnottomuuden ehkäisyn ja sen vähentämisen käytännöllisenä työkalupakkina, joka säilyttää ajankoh- taisuutensa myös sosiaali- ja terveyspalveluiden siir- tyessä hyvinvointialueelle. Asumisen turvaamisen malli edistäisi perustavanlaatuisia oikeutta asuntoon, edistäisi ymmärrystä käytettävissä olevista vaihtoehdoista sekä tukisi vuokra-asuntotoimijoiden luottamusta siihen, etteivät he jää yksin mahdollisten asumisen ongelmien kanssa.

Kehitämme edelleen välimuotoisen asumisen kehittämishankkeessa konseptoitua asumisen mallia ja arvi- oimme yhteistyössä sen soveltuvuutta ikääntyneiden lisäksi myös muiden erityisryhmien tarpeisiin.

Osallistumme erityisryhmien asumiseen liittyvien kokei- lujen ja innovaatioiden kehittämiseen yhdessä sidosryh- miensä kanssa. Osallistumme lisäksi asumisneuvonnan jatkokehittämiseen pyrkien siihen, että asumisneu- vontatyön perustana toimisi monialainen työskentely. Asumisneuvontaa kehitetään yhteistoimijuudessa esi- merkiksi sosiaali- ja terveyspalvelujen kanssa huomioi- den myös asukkaan erityiset tarpeet, jotka voivat liittyä myös esimerkiksi ikään. Ikääntyneiden asumisneuvon- nan kehittämisen tavoitteena olisi turvata ikääntynei- den entistä oikea-aikaisempi pääsy esteettömän, arkea tukevan asumisen piiriin esimerkiksi tulevaisuuden asumistarpeita ennakoimalla. Lähtökohtana kaiken asumisneuvontatyön kehittämisessä olisi asukkaan oma toimijuus. Asumisneuvonta toisi yhteen asukkaan tarpeiden mukaiset tahot, jotka työskentelisivät saman tavoitteen eteen. Näin ollen asumisneuvonnassa koh- distettaisiin huomio ensi sijassa asukkaaseen ja hänen tarpeisiinsa. Tätä voidaan kutsua myös asukas ensin -toimintatavaksi, joka on asunto ensin -periaatteen asukkaan toimijuutta kunnioittava soveltamistapa.

Kohtuuhintainen asuminen ja kohtuuhintainen erityisryhmien asuminen

Varmistamme kaikkiaan riittävän kohtuuhintaisen asuntotuotannon (ks. tavoite 3). MAL4-sopimuksen mukainen kohtuuhintaisen asuntotuotannon tavoite on 573 kohtuuhintaista asuntoa vuodessa. Tampereen asunto- ja maapolitiikan linjausten mukainen tavoite on 30 prosenttia tavoitellusta kokonaisasuntotuotannosta, eli 716 kohtuuhintaista asuntoa. Ohjelmoimme viideksi vuodeksi eteenpäin tontinluovutuksen kohtuuhintaiselle asuntotuotannolle.

Edistämme yhteistyössä sosiaali- ja terveystalouden järjestäjätahon kanssa ARA-tuotannon toteutumista antamalla kaupungin tavoitteiden mukaiselle ARA-tuotannolle puoltavia lausuntoja ja sote-lausuntoja.

Ohjelmoimme yhteistyössä sosiaali- ja terveystalouden järjestäjätahon kanssa tontinluovutuksen erityisryhmien asumiselle ja kohdennamme tontteja tonttihauissa:

- Pitkäaikaisasunnottomuuden ja asunnottomuuden poistamiseksi ja ehkäisemiseksi asumisyksikkötyypiseen asuntotuotantoon sekä yleishyödyllisille toimijoille, jotka kohdentavat asukasvalintaa erityistä tukea asumisessaan tarvitseville ml. nuoret.
- Palvelukortteli/elinkaarikorttelit, joissa eri hallintamuotoisia asuntoja ja ARA-vuokra-asumisen osana asuntoja erityisiin asumisen tarpeisiin muun muassa ikääntyneiden välimuotoiselle asumiselle, vammaisille, mukaan lukien kehitysvammaiset henkilöt.
- Tonttihakuihin ohjelmoidaan tontinluovutuksia, joissa haastamme tontteja hakevat ymmärtämään tamperelaisten erityisiä asumisen tarpeita ja tarjoamaan innovatiivisia ja toteuttamiskelpoisia asukkaiden hyvää, aktiivista, oman näköistä elämää tukevia ratkaisuja, sekä kehittämään asumista yhdessä kohderyhmän ja kaupungin kanssa.
- Huomioimme erityisryhmien asumiseen kohdistuvasa tontinluovutuksessa alueen palvelut ja nykyisen asuntokannan, jotta pystymme edistämään kaikkien kaupunkilaisten aktiivista toimijuutta asuin ympäristössään sekä mahdollisuutta muuttaa itselle sopivampaan, esteettömään asuntoon asuin ympäristössään.

Asuin ympäristöjen ikäystävällisyys

Ohjelmoimme yhteistyössä sosiaali- ja terveystalouden (myöhemmin hyvinvointialueen) sekä kaupunkiympäristön palvelualueen kanssa ikäystävällisten asuin ympäristöjen kehittämisen. Erityisesti Hervannassa on toteutettu alueen ikäystävällisyyttä edistäviä toimenpiteitä osana ikäystävällisen Hervannan kehittämishanketta vuosina 2015–2017.

Edistämme ikäystävällisyyttä myös muilla alueilla monialaisen yhteistyön keinoin. Peltolammin ja Multisillan alueilla on toteutettu asuin ympäristön esteettömyyskartoitus osana lähiöohjelmaa. Esteettömyyskartoituksen pohjalta liikennejärjestelmän suunnittelu toteuttaa esteettömyyttä parantavia toimia vuoden 2022 aikana.

Tampereen kaupunki avustaa hissien jälkiasentamista hissittömiin kerrostaloihin. Kaupungin hissiavustusta voidaan myöntää rakennuksen omistajalle uuden hissien/hissien rakentamiseen Tampereella olemassa olevaan asuin kerrostaloon 15 prosenttia hyväksytyistä kustannuksista. Avustusta myönnetään kullekin vuodelle varatun määrärahan puitteissa.

Opiskelija-asuminen ja nuorisoasuminen

Osallistumme opiskelija-asumisen työryhmään. Työryhmään osallistuvat opiskelijoille asuntoja tuottavat tahot, opiskelijajärjestöt, korkeakoulujen edustajat ja kaupunki tuottavat arvokasta tietoa opiskelijoiden asumiseen liittyvistä kysymyksistä. Edistämme tiedon jakamista kaupunkiorganisaation sisällä opiskelijoiden asumiseen ja hyvinvointiin liittyvistä kysymyksistä tarvittaville palveluille. Lisäksi osallistumme opiskelija-asumisen työryhmän kehittämiseen kattavammaksi opiskelijoiden hyvinvointia tukevien tahojen yhteistyöfoorumiksi.

Luovutamme tonttihauissa tontteja opiskelija-asumiselle ja nuorisoasumiselle. Huomioimme myös erityistä asumisen tukea tarvitsevat nuoret. Kartoitamme yhteistyössä aikuissosiaalityön ja Ohjaamon toimijoiden kanssa nuorten asumisen onnistumisia, haasteita ja ongelmia sekä arvioimme, saavatko, löytävätkö ja käyttävätkö nuoret tarpeisiinsa vastaavaa asumisen tukea.

Teemme toimenpide-ehtotuksia näistä rakennettujen johtopäätösten perusteella vahvistaen yhteistoimijuutta hyvinvointialueelle siirtyvien sosiaalipalvelujen sekä opiskelijoiden ja nuorten asumisesta vastaavien tahojen kanssa. Jatkokehitämme yhteistoiminnassa ennaltaehkäiseviä ja korjaavia nuorten asumista tukevia toimintamalleja, kuten esimerkiksi nuorten asumistaitojen ryhmätoimintaa.

Lue lisää:

- 1.3. Asumisen tavoitteiden asettaminen, s.6
- 3.1. Maanhankinta, s. 91
- 3.2. Sopimukset maankäytön muutostilanteissa, s. 93
- 3.3. Maanluovutus, s. 104

Vaikutusten arviointi

Toimenpiteet	Kuntalaisvaikutukset	Vaikutukset kuntatalouteen	Ympäristövaikutukset
Asumisneuvonnan kehittäminen	+++	+++	?
Yhteistyömenetelmien ja -rakenteiden luominen hyvinvointialueen kanssa	+++	+++	?
Yhteistyö yleishyödyllisten asuntotoimijoiden kanssa	+++	+++	?
Asumisen turvaamisen mallin kehittäminen kolmikannassa	+++	+++	+
Ns. välimuotoisen asumisen mallin kehittäminen	+++	+++	?
Tontinluovutus riittävän kohtuuhintaisen asuntotuotannon varmistamiseksi	+++	++	?
Alueiden ikäystävällisyyden edistäminen	+++	+	++
Tontinluovutuksen ohjelmointi ja tonttien kohdentaminen erityisryhmien asumiselle	+++	++	?
Opiskelija-asumisen työryhmään osallistuminen sekä ryhmän kehittäminen kattavammaksi opiskelijoiden hyvinvointia tukevien tahojen yhteistyöfoorumiksi	++	++	?
Nuorten asumiskysymysten selvittäminen poikkihallinnollisessa ja sidosryhmäyhteistyössä nuorten asumisen kehittämiseksi	+++	++	?
Asukkaiden osallistumisen mahdollistaminen oman asumisensa suunnitteluun	+++	+	?
Kokeilut, innovaatiot, kehittäminen	?	?	?

+/- Vähäinen positiivinen / negatiivinen vaikutus

++/- - Melko merkittävä positiivinen / negatiivinen vaikutus

+++/- - - Merkittävä positiivinen / negatiivinen vaikutus

? Vaikutukset eivät ole arvioitavissa käytettävissä olevin tiedoin

Mittarit ja tavoitetaso

Mittari	Tavoitetaso
Valmistuneet kohtuuhintaiset asunnot (MAL4-sopimuksen määritelmän mukaan) yhteensä ja jaoteltuna: - vuokra-asunnot, pitkä korkotuki - vuokra-asunnot, lyhyt korkotuki - asumisoikeusasunnot - erityisryhmien vuokra-asunnot (pitkä korkotuki ja investointiavustus) - ARAn tukemat monimuotoisen asumisen kokeilut - kaupungin omien asuntoyhteisöjen vapaarahoitteiset kohteet	yhteensä 716 asuntoa
Kaupunkikonserniin kuuluvien asuntoyhteisöjen toteuttama asuntotuotanto (sis. ARA- ja vapaarahoitteinen tuotanto)	358 asuntoa
Tonttihakujen ohjelmoinnissa kohtuuhintaiselle asuntotuotannolle (MAL4-sopimuksen määritelmän mukaan) osoitettu rakennusoikeus seuraavalle viidelle vuodelle, k-m ²	35 000 k-m ² vuodessa
Kohtuuhintaiselle asuntotuotannolle luovutettu rakennusoikeus, k-m ² (pitkäaikainen maanvuokrasopimus tai kauppa)	35 000 k-m ² vuodessa
Kaupunkikonserniin kuuluville asuntoyhteisöille luovutettu rakennusoikeus, k-m ² (pitkäaikainen maanvuokrasopimus tai kauppa)	20 000 k-m ² vuodessa (sisältää kaikki uudet maanvuokrasopimukset/kauppakirjat, ml. omien hankkeiden kehittäminen)
Tonttihakuohtelmoinnissa ohjelmoitu tontinluovutus erityisryhmien asumisen palveluverkkosuunnitelman mukaisille hankkeille (kyllä/ei)	Vaihtelee vuosittain
Tonttihakuohtelmoinnissa ja neuvottelumenettelyssä ohjelmoitu tontinluovutusta opiskelija- ja nuorisotasumiselle (kyllä/ei)	Tarpeen mukaan, vaihtelee vuosittain
Myönnetyt hissiavustukset, kpl hissejä	Vähintään 5 uutta hissiä vuodessa (raportoidaan avustuksen myöntövuoden mukaan)
Asunnottomien määrä, henkeä	Pormestariohjelman mukainen tavoite, lyhytaikaisen asunnottomuuden puolittaminen vuoden 2020 tasoon verrattuna valtuustokauden loppuun mennessä. (Vuonna 2020 lyhytaikaisesti asunnottomia oli 231 henkeä.)
Pitkäaikaisasunnottomien määrä, henkeä	Pormestariohjelman mukainen tavoite, pitkäaikaisasunnottomuuden poistaminen valtuustokauden loppuun mennessä. (Vuonna 2020 pitkäaikaisasunnottomia oli 76 henkeä.)
Asumisen turvaamisen mallin luominen ja vakiinnuttaminen yhteistyössä yleishyödyllisten asuntotoimijoiden ja sosiaali- ja terveystaluiden kanssa asunnottomuuden ehkäisemiseksi ja vähentämiseksi	Asumisen turvaamisen malli luotu ja vakiinnutettu

7. Asunto- ja maapolitiikalla vastataan ilmastopoliittisiin tavoitteisiin ja edistetään luonnon monimuotoisuutta

Visio 2030:

Tampereelle on rakennettu paljon uusia asuntoja, jotka ovat syntyneet pääosin joukkoliikennereittien varrelle sekä nykyisiä asuinalueita tiivistäen. Tehokas joukkoliikenne ja laadukkaat kävely- ja pyöräilyreitit kuljettavat ihmisiä nopeasti ja vähäpäästöisesti alueelta toiselle. Arjen liikkumistarvetta vähentää se, että kotien läheltä löytyy palveluita ja työpaikkoja. Kaupunki on tiivistynyt ja kasvanut, mutta luontoon, metsään ja rannalle pääsee edelleen helposti. Luonnon monimuotoisuuden vähenemistä hillitään monipuolisilla keinoilla. Energia on uusiutuvaa ja enenevässä määrin polttoon perustumattomilla tekniikoilla tuotettua, lähellä tai itse tuotettua.

Kiertotalouden periaatteita noudatetaan laajasti kaikessa toiminnassa, mukaan lukien rakentamisessa. Rakennuksissa hyödynnetään kierrätysmateriaaleja ja -rakennusosia. Rakennukset suunnitellaan joustaviksi, pitkäikäisiksi ja lopulta purettaviksi sekä kierrätettäviksi. Rakentamisessa ja rakennusten korjaamisessa minimoidaan hiilijalanjälkeä rakennusten koko elinkaaren aikana. Rakentamisessa huomioidaan myös muuttuvan ilmaston vaikutukset. Asuinrakennusten älykkäät ratkaisut auttavat asukkaita vähentämään hiilijalanjälkeään omilla valinnoillaan ja elämäntavoillaan.

Tausta

Pormestariohjelma

- Tampereen on oltava kestävä kaupunki, joka huolehtii ympäristöstä ja toimii aktiivisesti ilmaston ja luonnon monimuotoisuuden eteen.
- Tampereella on sitouduttu hiilineutraalisuus 2030 -tavoitteeseen ja Tampereen ilmastotiekartan toimenpiteet toteutetaan.
- Luonnon monimuotoisuuden tilan parantaminen on otettava strategiseksi tavoitteeksi tulevalle valtuustokaudella. Tahtotilan tulee näkyä niin kaupungin metsäpolitiikassa kuin luonnon monimuotoisuus (LUMO) -ohjelman valmistelussa. Monimuotoisuuden tilaa voidaan parantaa ja turvata niin kaupungin keskustassa kuin kaupungin metsäalueilla. Tampereen tulee suojella luontoa ja olla vahvasti mukana pysäyttämässä luontokatoa. Kaupungilla on suurena maanomistajana merkittävä rooli luonnonsuojelussa.
- Tavoitteena on kehittää Tampereen energiatuotantoa vahvemmin uusiutuvan energian käyttöön.

Strategia

- Tampere on kansainvälisesti tunnettu kaupunki vaikuttavista teoistaan ilmaston ja luonnon monimuotoisuuden eteen. Kestävien valintojen tekeminen on täällä helppoa -vetovoimamme syntyy arjen sujuvuudesta.
- Pyrimme toimillamme kaupunkilaisten liikkumistarpeen vähentämiseen.

- Otamme koko kaupungin voimin harppauksia kohti hiilineutraaliutta hankinnoissa, rakentamisessa, tilojen käytössä ja palvelutuotannossa. Olemme hiilineutraali vuonna 2030. Edistämme hiilinegatiivisia ratkaisuja.
- Sovitamme yhteen kasvavan ja kestävästä kaupungin haasteita keskittyen kasvun laatuun. Viihtyisä ja siisti kaupunkiympäristö, houkutteleva lähiluonto ja monipuoliset virkistysmahdollisuudet saavat Tampereen erottautumaan.
- Parannamme määrätietoisesti luonnon monimuotoisuuden tilaa. Hyödynnämme rohkeasti uusia tapoja veyheyden lisäämiseksi kaupunkiympäristössä.
- Varmistamme reilun siirtymän kestävämpään huomiiseen. Ilmastoriskit ja muutokseen sopeutuminen otetaan Tampereella vakavasti.
- Annamme tukea asukkaiden, yritysten ja yhteisöjen vastuullisia valintoja edistävälle ratkaisuille ja kokeiluille. Kutsumme koko kaupunkiyhteisön mukaan rakentamaan kestävä arkea.
- Valtuustokauden tavoitteita:
 - Ilmastopäästöjen määrä on vähentynyt vähintään 60 prosenttia vuoden 1990 tasosta.
 - Kaupungin kestävä kasvua on vahvistettu kaavoittamalla 80 prosenttia asuinkerrosalasta joukkoliikennevyöhykkeille ja aluekeskuksiin samoin kuin edistämällä työpaikkojen sijoittumista samoille vyöhykkeille.
 - Luonnon monimuotoisuus kaupunkiympäristössä on vahvistunut ja todennettavissa.

Hiilineutraali Tampere 2030 -tiekartta

Hiilineutraali Tampere 2030 -tiekartta on hyväksytty 31.8.2020 kaupunginhallituksessa ohjaamaan koko kaupunkikonsernin toimintaa. Tiekartta laadittiin poik-kihallinnollisesti, ja vastuutahot muotoilivat lupauksen yhdessä ilmasto- ja ympäristöpolitiikan yksikön kanssa. Tiekartan toimeenpanoa seurataan ilmastovahti-työkalulla. Tiekartan arviointi ja päivitys laaditaan vuonna 2022. Tampereen kaupungin talousarvioon 2022 on laadittu ilmastobudjetti nostamaan esille sekä käyttö-talouden että investointien osalta ilmastomuutoksen hillitsemiseen ja siihen varautumiseksi kohdennetut toimenpiteet kustannuksineen.

Asunto- ja maapolitiikkaan liittyviä tiekartan toimenpiteitä ovat muun muassa rakennushankkeiden hiilijalanjälki, puurakentamisen edistäminen, hajautetut energiajärjestelmät tontinluovutuksessa, tonttihakuehjelmointi ja Täydennysrakentaminen vauhtiin -viestintäkampanja.²⁸

Asunto- ja kiinteistölautakunnan palvelu- ja vuosisuunnitelma on ohjannut ja edistänyt vahvasti kestävästä rakentamisesta edistävien toimenpiteiden toteuttamista vuodesta 2019 alkaen. Hiilineutraali Tampere 2030 -tiekartan mukaisia toimenpiteitä on toteutettu sen hyväksymisestä alkaen.

Luonnon monimuotoisuusohjelma 2021–2030

Tampereen kaupunki valmistelee Luonnon monimuotoisuusohjelmaa (LUMO-ohjelma) vuosille 2021–2030. Valmistelusta vastaa ympäristönsuojeluyksikkö. Ohjelman laadinnalle on hyväksytty tavoitteet syyskuussa 2021. LUMO-ohjelma tähtää luonnon monimuotoisuuden vaalimiseen kasvavassa kaupungissa ja tiivistyvässä kaupunkirakenteessa myös suojelualueiden ulkopuolella ja kaupunkilaisten lähiympäristöissä.

Ohjelman tavoitteet ovat:

- Kaupunkiluonto on monimuotoista ja ilmastomuutokseen sopeutuvaa.
- Uhanalaiset luontotyypit ja lajit on turvattu.
- Ekologiset verkostot ovat toimivia ja kattavia.
- Vesistöjen ja pienvesien tila on hyvä ja niiden eliöstö monimuotoista ja elinvoimaista.
- Haitallisten vieraslajien torjunta on tehokasta ja toimivaa.
- Asukkaat ja yhteisöt tuntevat lähiluontonsa arvot ja haluavat toimia niiden hyväksi.

Ohjelman luonnoksessa on esitetty 112 toimenpidettä luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi. Suurin osa kaupungin maaomaisuuteen liittyvistä toimenpiteistä kohdistuu kaupungin metsien hoitoon. Asunto- ja maapolitiikkaan liittyviä toimenpiteitä ovat muun muassa LUMO-ohjelman tavoitteiden huomioiminen asunto- ja maapolitiikan linjauksissa, yhteisen ohjeistuksen luominen kaupungin luontoselvityksien tilaamiseen, luontoarvojen kompensatiohankkeen pilotointi, kaupungin ja yritysten välisen yhteistyön kehittäminen luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi sekä lähiluonnon sekä sen monimuotoisuuden ja saavutettavuuden kehittäminen osana viihtyisää asuinympäristöä.²⁹

Lähteet:

²⁸ Kestävä Tampere 2030 -ohjelma [Tampereen kaupunki - Smart Tampere]

²⁹ Luonnon monimuotoisuusohjelma 2021–2030 [Tampereen kaupunki - Asuminen ja ympäristö - Ympäristö ja luonto - Luonnonsuojelu]

Kuva s.73: Laura Happo / Tampereen kaupunki



Toimenpiteet

Yhteensovitamme täydennysrakentamisen, luonnon monimuotoisuuden ja ilmastonmuutoksen hillitsemisen ja siihen sopeutumisen tavoitteet parhaalla mahdollisella tavalla.

Ilmastopoliittisten tavoitteiden edistäminen

Lautakuntien palvelusuunnitelmiin ja vuosisuunnitelmiin ohjelmoidaan Hiilineutraali Tampere 2030 -tiekartan mukaisia toimenpiteitä. Toimenpiteet toteutetaan palvelusuunnitelmien ja vuosisuunnitelmien mukaisesti.

Toteutamme Hiilineutraali Tampere 2030 -tiekartan toimenpiteitä tontinluovutuksessa:

- Olemme asunto- ja maapolitiikan linjausten päivitystyön yhteydessä selvittäneet:
 - 113. Täydennysrakentamisen kannustimien vaikuttavuuden arviointi
 - 114. Pientalotonttien tontinluovutusehtojen energiatehokkuuskannustimien vaikuttavuuden arviointi
 - 115. Selvitetään, millä tavoin kaupunki voi ohjata rakentamista parempaan (A- tai B-luokan) rakentamiseen energiatehokkuuskannustimien vaikutukset.
- Luovutamme tontteja puukerrostalorakentamiseen.
- Ohjelmoimme tonttihakuihin tontinluovutuskilpailuja ja kestävän rakentamisen tavoitteita, muun muassa kiertotalouteen, uusiutuvaan energiantuotantoon (mm. paikallisesti, energiyhteisöinä) liittyen.
- Pilotoimme tontinluovutuksessa hiilijalanjäljen pienentämiseen ja hiilikädenjäljen kasvattamiseen liittyviä ratkaisuja yhtenä tontinluovutuksen kriteerinä.
- Pilotoimme tontinluovutuksessa Päästöttömän työmaan green deal -sopimuksen kriteerejä ja tapauskohtaisesti myös Kestävän purkamisen green deal -sopimuksen mukaisia kriteerejä.

Edellä mainittuihin Kestävä Tampere 2030 -tiekartan kohtien 113–115 selvityksiin perustuen edellytämme kerrostalorakentamisessa vähintään energiatodistusasetuksen (1048/2017) mukaista A-luokan energiatehokkuutta sekä kaupungin tontinluovutuksessa että maankäyttösopimuksin yksityisen maanomistajan hankkeissa. Jatkamme energiatehokkuuden kannustamista pientalotonttien luovutuksen yhteydessä. Jatkamme myös täydennysrakentamisen kannustamista: kannustinkohtia yksinkertaistetaan ja kohdennetaan vastaamaan entistä paremmin Kestävä Tampere 2030 -tiekartan tavoitteita.

Arvioimme vuosittain kaupungin talousarvioesityksen ilmastobudjettia varten ilmastonmuutoksen hillinnälle ja siihen sopeutumiselle kohdennetut kustannukset asuminen, maapolitiikan ja kaupungin palvelukiinteistöjen osalta.

Pyrimme edistämään kestävästä pientaloasumisesta:

- Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä ja kaupunkiympäristön palvelualue etsivät kaupunkimaisille pientaloille täydennysrakentamiskaupunkimailta, palveluiden ja kestävien liikennemuotojen vaikutuspiiristä. Täydennysrakentamisessa huomioimme yleiskaavan periaatteen asemakaavoitettujen puistojen ja virkistysalueiden määrän säilymisestä ja niiden hyvän saavutettavuuden turvaamisesta.
- Jatkamme pientalojen tontinluovutuksessa energiatehokkuuteen kannustamista.

Edistämme kestävästä kaupunkirakennetta kaupungin maanhankinnassa. Edistämme energiatehokkuuden parantamista ja hiilipäästöjen pienentämistä asunto-osakeyhtiöille suunnattujen täydennysrakentamisen kannustimien avulla.

Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä ja kaupunkiympäristön palvelualue edistävät toiminnoiltaan sekoittuneiden alueiden syntymistä. Asumisen, palveluiden ja työpaikkojen sijoittuminen lähemmäksi tekee arjesta sujuvampaa ja vähentää liikkumistarvetta.

Pilaantuneiden maiden ratkaisussa etsimme kaikilta kestävyden osa-alueilta tarkasteltuna kestäviä ratkaisuja. Tähtäämme päästövähennyksiin maan muokkaamiseen liittyvissä hankkeissa kierrättämällä ja hyödyntämällä maamassoja tehokkaasti. Selvitämme alueellisen esirakentamisen hyötyjä ja luomme kokeilujen kautta käytäntöjä ja toimintamalleja.

Luonnon monimuotoisuuden edistäminen

Lautakuntien palvelusuunnitelmiin ja vuosisuunnitelmiin ohjelmoidaan luonnon monimuotoisuusohjelman mukaisia toimenpiteitä. Toimenpiteet toteutetaan palvelusuunnitelmien ja vuosisuunnitelmien mukaisesti.

Edistämme osaltanne täydennysrakentamista huomioiden yleiskaavan periaatteen asemakaavoitettujen puistojen ja virkistysalueiden määrän säilymisestä ja niiden hyvän saavutettavuuden turvaamisesta.

Luomme poikkihallinnollisesti yhteisen ohjeen kaupungin luontoselvityksien tilaamiseen ja sovimme tilausvastuut maankäytön prosessien eri vaiheissa. Toteutamme luontoarvojen kompensatiorakenteen pilotoinnin LUMO-ohjelman mukaisesti.



Kuva: VisitTampere

Lue lisää:

- 3.1. Maanhankinta, s. 6
- 3.2. Sopimukset maankäytön muutostilanteissa, s. 93
- 3.3. Maanluovutus, s. 104
- 3.7. Kestävyys maarakentamisessa, s. 114

Vaikutusten arviointi

Toimenpiteet	Kuntalaisvaikutukset	Vaikutukset kuntatalouteen	Ympäristövaikutukset
Maanhankinta kestävän kaupunkirakenteen toteuttamiseksi ja luonnon monimuotoisuuden edistämiseksi	+	++	++
Tonttien luovuttaminen puukerrostalorakentamiseen	+	?	++
Vähintään energiatodistusasetuksen (1048/2017) mukaisen A-luokan energiatehokkuuden edellyttäminen asuinkerrostalorakentamisessa	+	+	+
Hiilineutraali Tampere 2030 -tiekartan mukaisten tontinluovutuksen pilottien ohjelmointi tonttihakuihin	+++	+++	++
Hiilijalanjäljen pienentämiseen ja hiilikädenjäljen kasvattamiseen liittyvä pilotointi tontinluovutuskriteereissä	+	+++	++
Päästötön työmaa green deal -sopimuksen kriteerien pilotointi tontinluovutuksessa	+	?	++
Energiatehokkuuden kannustaminen pientalotonttien luovutuksessa	+	+++	++
Täydennysrakentamisen kannustimien kohdentaminen Hiilineutraali Tampere 2030 -tiekartan tavoitteisiin	+	+	++
Täydennysrakentaminen kaupunkimaisilla pientaloilla kaupungin maalle	++	+	+
Asumisen, palveluiden ja työpaikkojen sekoittaminen	+++	++	++
Kestävät pilaantuneiden maiden käsittelyn ratkaisut	++	+++	++
Maamassojen kierrättäminen ja tehokas hyödyntäminen	+	+++	++
Alueellisen esirakentamisen mahdollisuuksien selvittäminen ja kokeilut	?	?	?
Asemakaavoitettujen puistojen ja virkistysalueiden määrän ja niiden hyvän saavutettavuuden turvaaminen täydennysrakentamisessa	+++	+	+++
LUMO-ohjelmassa tarkennettavien toimenpiteiden toteuttaminen	+++	?	+++

+/- Vähäinen positiivinen / negatiivinen vaikutus

++/- Melko merkittävä positiivinen / negatiivinen vaikutus

+++/- - - Merkittävä positiivinen / negatiivinen vaikutus

? Vaikutukset eivät ole arvioitavissa käytettävissä olevin tiedoin

Mittarit ja tavoitetaso

Mittari	Tavoitetaso
Hiilineutraali Tampere 2030 -tiekartan mukaisesti puukerrostalorakentamisen osuus uusista kerrostaloista kaupungin luovuttamilla tonteilla (runko- ja julkisivu puuta), % luovutetusta rakennusoikeudesta	Hiilineutraali Tampere 2030 – 2021: 10 % – 2025: 15 % – 2030: 20 %
Käynnistyneet tontinluovutus-, konsepti- tai suunnittelukilpailut, joilla toteutetaan Hiilineutraali Tampere 2030 -tiekartan tavoitteita, kpl	1 kilpailu/vuosi
Täydennysrakentamisen kannustimia käytetty sopimuksissa, kpl (raportoidaan sopimuksen hyväksymisvuodelle)	– Lähtötaso 3 sopimusta /vuosi – Tavoite lisätä kannustimien käyttöä sopimuksella / vuosi.
Asemakaavat, joiden yhteydessä tehdään massatarkastelu, kpl	

8. Kaupungin maaomaisuutta hoidetaan vastuullisesti ja pitkäjänteisesti

Visio 2030:

Kaupungin maaomaisuus tuottaa Tampereelle vakaata ja ennustettavaa tuloa. Maanvuokratulot ovat merkittävä tulo, jolla kaupunki rahoittaa palveluitaan. Maaomaisuudesta huolehtiminen on varmistanut maanvuokratulojen kumulatiivisen kasvun linjauskauden aikana. Maaomaisuutta myydään vain harkiten ja suunnitellusti – huomioiden huolellisesti myynnin vaikutukset eri osa-alueisiin.

Tausta

Pormestariohjelma

- Yhteisiä asioitamme on hoidettava vastuullisesti. Kaupungin taloudesta on huolehdittava ja tavoitteena on oltava talouden tasapainottaminen.
- Asuntopolitiikan on oltava pitkäjänteistä ja ennakoitavaa. Kaupungin vuokratonttien vuokrankorotusten tulee olla ennakoitavissa ja hintatason kehityksen kohtuullista.
- Vuokratonttien vuokrankorotusten porrastusta on selvitettävä.
- Suojeltujen raitiotien vaikutusalueella olevien asuinrakennusten osalta vuokralaisilla tulee lähtökohtaisesti olla oikeus ostaa vuokratontti itselleen. Lisäksi tonteilla, joilla ei voida hyödyntää rakennusoikeutta kokonaisuudessaan tulisi vuokraa maksaa vain toteutuneista kerrosneliöistä.

Strategia

- Hoidamme taloutta vastuullisesti.
- Parannamme tuottavuutta ja vahvistamme tulopohjaa.
- Olemme aktiivinen ja vastuullinen omistaja.
- Valtuustokauden tavoitteita:
 - Talous on tasapainossa.

Laki luo perustan maapolitiikan toteutukselle

Maapolitiikkaa toteuttavat sopimukset perustuvat muun muassa kuntalakiin, lunastuksia käsittelevään lainsäädäntöön ja maankäyttö- ja rakennuslakiin.

Kuntalaki 410/2015 130 § määrittelee, että kunnan tulee luovuttaa omistamansa kiinteistö markkinaehtoisesti. Luovutuksella tarkoitetaan kiinteistön myyntiä tai pitkäaikaista vuokrausta. Kuntalaki edellyttää, että luovutuksen markkinaehtoisuus todennetaan joko tarjouskilpailulla tai puolueettoman arvioijan arviolla kiinteistön markkina-arvosta.

Kiinteistön lunastusta koskeva lainsäädäntö luo raamit maanhankinnalle. Vaikka lunastuslupaan perustuvaa lunastusta ei ole käytetty Tampereen kaupungissa, on lunastushinnan määrittely perusta esimerkiksi raakamaan hankinnassa hankintahinnan määrittelylle.

Maankäyttö- ja rakennuslaki määrittelee kehittämiskorvauksen laskennan perusteet eli yksityisen maanomistajan velvollisuuden osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Kehittämiskorvauksen vaihtoehtona laki sallii kunnan ja maanomistajan tehdä vapaaehtoisia sopimuksia maanomistajan korvauksesta. Näitä sopimuksia kutsutaan maankäyttösopimuksiksi. Maankäyttösopimuksen taustalla on kuitenkin lain määrittelemä kehittämiskorvauksen laskentamalli. Maankäyttösopimuskorvaus on yksityisen maanomistajan korvaus hänen tonttinsa kaavamutoksen kaupungille aiheuttamista yhdyskuntarakentamisen kustannuksista ja maankäyttösopimuskorvaustulot käytetään kyseisen kaava-alueella palvelemaan yhdyskuntarakentamiseen.

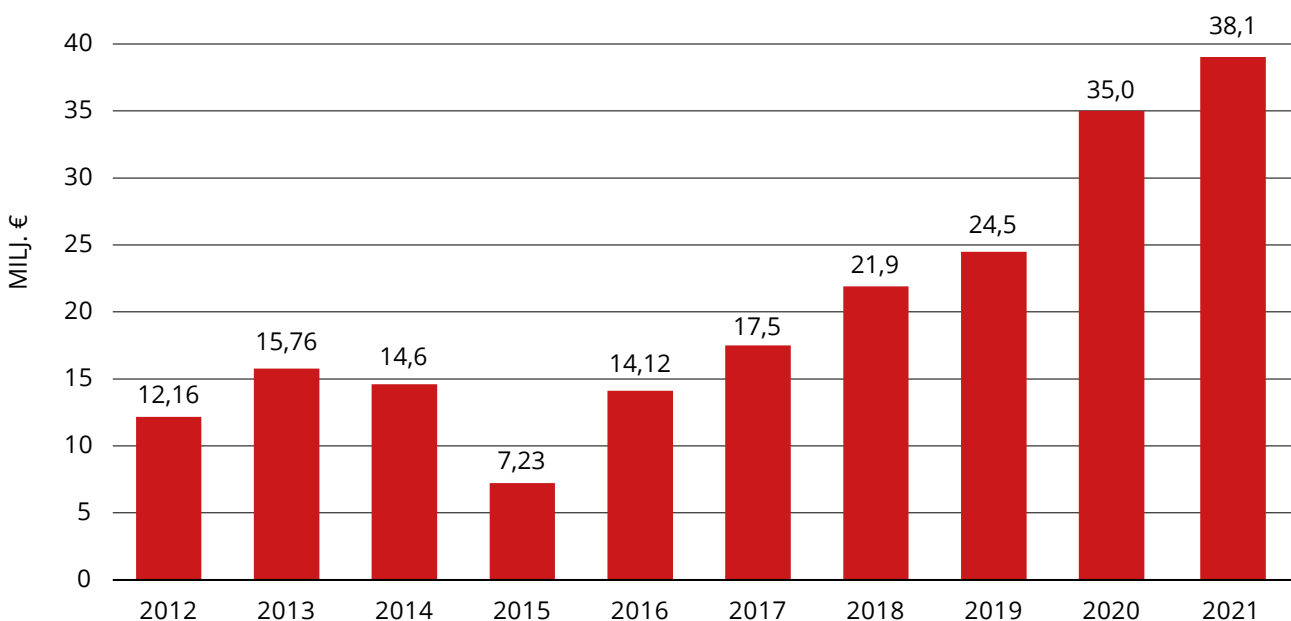
Syksyn 2021 aikana on käynnissä maankäyttö- ja rakennuslain uudistus. Lakiuudistus tuonee muutoksia myös maankäyttösopimuksiin.

Maaomaisuutta on hoidettava pitkäjänteisesti

Valtuustokaudella 2018–2021 maapolitiikan tulot ovat olleet noin 70 miljoonaa euroa vuosittain eli vastanneet noin kahden veroprosenttiyksikön tuloa kaupungille. Tästä maanvuokratulojen vaikutus on ollut yli yhden veroprosenttiyksikön tulo. Maaomaisuuden tulojen suhteellinen osuus kaupungin tuloista tulee kasvamaan hyvinvointialueuudistuksen vuoksi sosiaali- ja terveyspalveluiden valtionrahoituksen siirtyessä palvelut 1.1.2023 lähtien järjestävälle hyvinvointialueelle. Maapolitiikan tuloista maanmyynnistä ja maankäyttösopimuskorvauksista tulevat tulot vaihtelevat vuosittain eli tulot ovat niin sanotusti satunnaisia eriä.

Maanmyynnin toteutumiseen vaikuttaa vahvasti markkinatilanne, eli onko yrityksillä investointikykyä ostaa tontteja. Maanmyyntitulot tuloutuvat, kun tontin omistusoikeus siirtyy. Maankäyttösopimuskorvaukset ovat yksittäisen maaomistajan osallistuminen asemakaavamuutoksen aiheuttamiin kaupungin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Maankäyttösopimuskorvausten tulot tulee käyttää kyseistä kaava-alueella palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Maanvuokratulot ovat vakaata ja ennustettavaa tuloa, joiden tuloutuminen ei vaihtelee markkinatilanteesta johtuen. Maanvuokratuloilla kaupunki rahoittaa palvelujaan. Lainsäädäntö ei rajoita maanvuokratulojen käyttökohdetta.

Maanmyynnillä kaupungille saadut tulot 2012–2021



Lähde: Tampereen kaupunki, kiinteistötoimi

Kaupunki asettaa talousarviossa maapolitiikan tuloille vuosittaisen tavoitteen. Asunto- ja maapolitiikan linjauksissa kaupunki määrittelee maanvuokraamisen tuottotavoitteen. Maaomaisuus on kuntalaisten yhteistä omaisuutta, jota tulee hoitaa vastuullisesti, yhdenvertaisesti ja pitkäjänteisesti. Maapolitiikassa tehtävät muutokset esimerkiksi maanvuokrasopimusten ehdoissa vaikuttavat jopa sadan vuoden päähän. Vastuullisilla maaomaisuutta koskevilla päätöksillä tänä päivänä varmistetaan kunnan taloudellinen tila ja vahvistetaan elinvoimaa ja kilpailukykyä myös tulevia sukupolvia ajatellen. Maapolitiikan tulojen merkitys kaupungin taloudelle tulee kasvamaan, kun merkittävä osa valtion keräämistä verotuloista siirtyy hyvinvointialueelle.

Maanvuokraus ei sisällä tarveharkintaa. Vuokralaisen taloudellinen tilanne tai muu sosiaalinen suorituseste ei ole perusteltu syy vahvistaa pitkäaikaisen vuokrasopimuksen vuokraa alemmaksi kuin muilla vastaavilla tonteilla. Asumiseen liittyvät tuet ovat maanvuokrasta erillinen järjestelmä, joissa huomioidaan asukkaan tuen tarve tarveharkintaisesti.

Kaupunki on haluttu kumppani sekä asukkaiden että yrittäjien näkökulmasta, kun maapolitiikan keinoja käytetään pitkäjänteisesti. Asunto- ja maapolitiikan

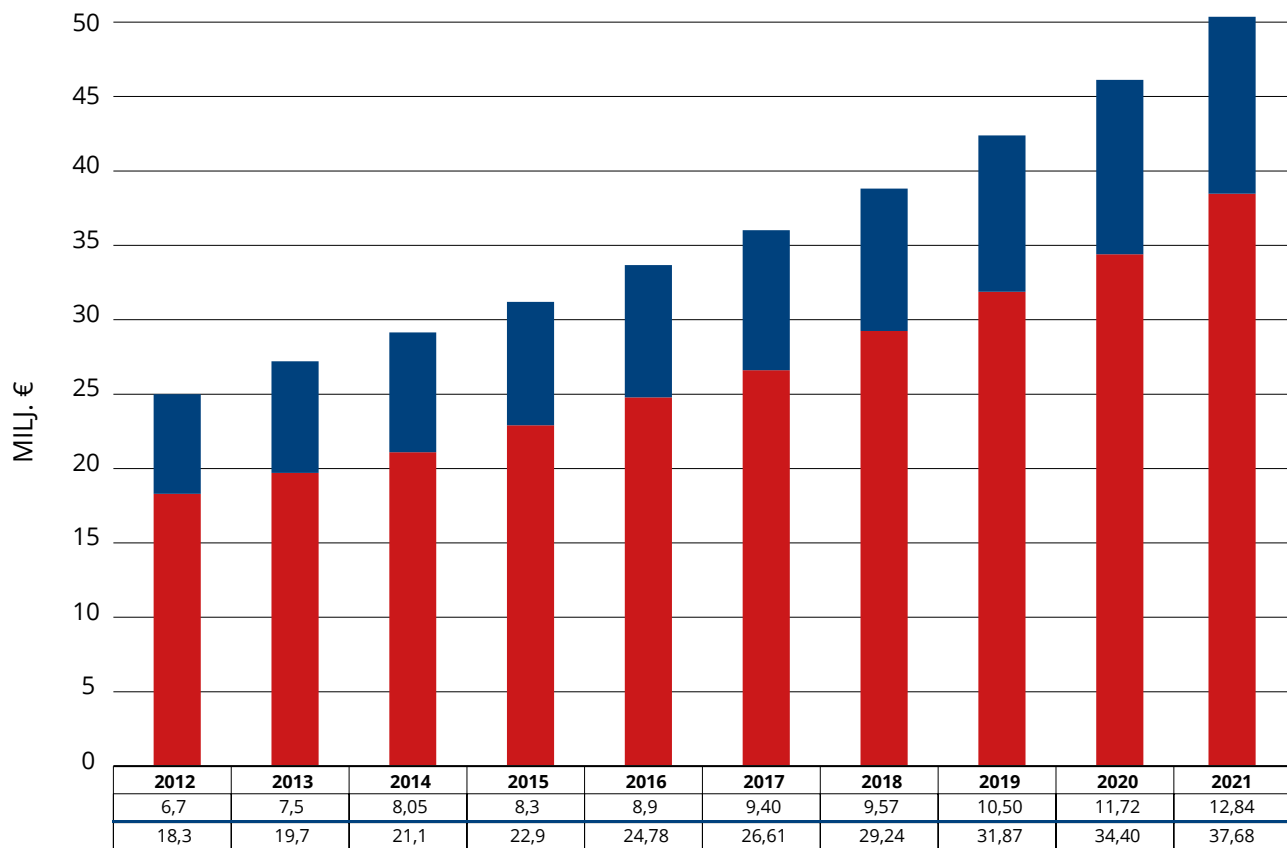
linjausten ja toteuttamisen tulee olla ennustettavaa, luotettavaa, yhdenvertaista, tasapuolista, avointa, ymmärrettävää ja läpinäkyvää.

Hankekehittämisen sopimusten ja täydennysrakentamishankkeiden määrän lisääntyminen kuvaa sitä, että Tampereen kaupungin asunto- ja maapolitiikan linjaukset 2018–2021 kannustivat kehittämään kaupunkia.

Maanvuokrasopimusten uusimisen yhteydessä tapahtuvat vuokrankorotukset ovat kaikille osapuolille vaikeita tilanteita. Kuitenkin vuokrasopimusten uusimisesta on tehty vähän oikaisuvaatimuksia suhteessa uusittujen sopimusten määrään ja tämän tiedon valossa kaupungin toiminta on ollut ennakoitavaa ja pitkäjänteistä. Tampereen kaupunki on uusinnut linjauskaudella 2018–2021 noin 150–300 maanvuokrasopimusta vuodessa.

Maanvuokrasopimusten uusimisista on tehty edellä mainittujen vuosien aikana kymmenen oikaisuvaatimusta, joista neljä on edennyt myös hallinto-oikeuteen. Kolme oikaisuvaatimusta on vielä käsittelyssä, mutta yhdestä on tullut päätös, jonka mukaan valitus on hylätty. Tampereen kaupungin maanvuokrasopimuksia koskevat päätökset ja hallinnollinen prosessi ovat olleet hallinto-oikeuden päätöstenkin valossa lainmukaisia.

Kaupungin maanvuokratulojen kehitys 2012–2021



Muut maanvuokrat



Asuntotonttien vuokrat

Lähde: Tampereen kaupunki, kiinteistötoimi

Toimenpiteet

Pormestariohjelman mukaisesti toteutamme ennakoivaa ja pitkäjänteistä tonttipolitiikkaa. Olemme selvittäneet osana asunto- ja maapolitiikan linjausten päivystystä pormestariohjelman nostamat toimenpiteet liittyen maanvuokrasopimusten uusimiseen. Toteutamme maapolitiikkaa lain mukaisesti, huomioiden kaupungin ohjelmat, linjaukset, sitoumukset ja talousarviotavoitteet.

Maapolitiikan keinoihin ja maaomaisuuden hallinnointiin nousi valmistelussa erilaisia ja toisistaan ristiriitaisiakin syötteitä. Toisaalta kaupungin talous halutaan pitää tasapainossa, toisaalta osa syötteistä heikentää kaupungin maanvuokratulojen kassavirtaa.

Pormestariohjelman mukaisesti linjausten valmistelun aikana:

- Olemme selvittäneet vuokratonttien vuokrankorostusten porrastusta.
- Olemme selvittäneet vaikutukset sille, että raitiotien varrella sijaitsevien, suojeltujen asuinrakennusten tonttien ostaminen mahdollistettaisiin.
- Olemme selvittäneet suojeltujen rakennusten tonttien pääoma-arvon laskemista käytetyllä rakennusoikeudella, jos rakennusoikeutta ei voida suojelukysymysten vuoksi hyödyntää.
- Tutkimme myös, mikä on toleranssi, joka vaikuttaa vrt. rakennusoikeuden kasvattaminen vähäisenä poikkeuksena.

Kiinteistötaloudellisen vaikutusten arvioinnin esityksen mukaisesti:

- Selvitämme maanvuokrasopimusohjien päivittämistä siten, että maanvuokran suuruutta tarkastellaan myös sopimuskauden aikana markkinahintaiseksi niin, että maanvuokra pysyy lähempänä alueen markkinahintaa.

Energiatehokkuus ja hiilijalanjälki- vaikutusten arvioinnin esityksen mukaisesti:

- Jatkamme täydennysrakentamisen kannustamista, kehittäen kannustinjärjestelmää nykyistä ymmärrettävämmäksi ja vaikutuksiltaan energiatehokkuutta lisääväksi.

Osallistamisen maanvuokrakyselyssä nousi syötteitä sekä maanvuokran alentamisen että toisaalta maanvuokratulojen vahvistamisen puolesta.

Maapolitiikan keinoja uudistettaessa huomioidaan hallinnon sujuvuuden säilyttäminen myös tulevana vuosikymmeninä. Varmistamme tontinvuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun sekä toimenpiteiden tasapuolisuuden ja ennakoitavuuden.

Asuntotonttien täydennysrakentamisen kannustaminen on edelleen tarpeen. Täydennysrakentamisen kannustimien piirissä olevia sopimuksia on toistaiseksi ollut noin kolme vuodessa. Jatkossa kaupungin kestävä kasvu tulee keskittymään täydennysrakentamiseen. Kaupungin kasvun edellytys on, että täydennysrakentamisen potentiaali saadaan käyttöön. Täydennysrakentamisen hankkeissa kaupungin yhdyskuntarakentamisen kustannukset ovat tutkimusten mukaan merkittävästi alhaisemmat kuin uusien alueiden yhdyskuntarakentamisen kustannukset.³⁰ Täydennysrakentaminen on kaupungille siis uutta aluetta kestävämpi ja taloudellisesti edullisempi tapa kasvaa.

Hankekehittämisen mahdollistaminen sekä täydennysrakentamisen kannustaminen osaltaan tavoittelevat kaupungin maaomaisuuden kehittämistä aiempaa tehokkaampaan käyttöön. Sopimusvalmistelussa hankekehittämisessä huomioidaan hankkeen vaikutukset muun muassa yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Hankekehittäjät osallistuvat alueiden kehittämisen kynnyskustannuksiin muun muassa vastaten osaltaan runkojohtojen siirtokustannuksista.

Ennen hankekehittämisen yhteistyösopimusten tekemistä tarkastellaan hankkeen viitesuunnitelman pohjalta, miten hanke vaikuttaa kaupungin talouteen. Kaavatalouslaskentaa edellytetään kaupungin maan kaavamuuoksissa ohjaamaan maankäytön suunnittelua kaupungille taloudellisesti kestäväan suuntaan.

³⁰ Nykänen, V., Lahti, P., Knuuti, A., Kurvinen, A., Niemi, O., & Vihola, J. (2012). Tammelan täydennysrakentamisen edullisuus. (Asiakasraportti, VTT; No. VTT-CR-04035-12). VTT.

Maankäytön pitkän aikavälin toteutuksen suunnittelu

Suunnittelemme Tampereen maankäytön pitkän aikavälin toteutusta poikkihallinnollisessa yhteistyössä. PALM on Tampereen kaupunkikonsernin maankäytön toteuttamisen ja investointien pitkän aikavälin suunnitelma, jonka aikajänne on 15 vuotta. PALM-työtä on kuvattu tarkemmin tavoitteen 1 *Riittävä asuntotuotanto mahdollistaa kaupungin kestävä kasvun* yhteydessä.

Maankäytön muutoskohteiden aikataulutuksessa ja muutoksen ohjauksessa tulee huomioida hankkeen taloudellinen kestävyys. Kaupungin maaomaisuutta tulee kehittää tasapainoisesti huomioiden kaikki kestävyden näkökulmat. Taloudellista kestävyttä tarkasteltaessa tulee huomioida toimenpiteen kokonaisvaikutukset kaupungin talouteen ja maaomaisuuden arvoon.



Kuva: VisitTampere

Lue lisää:

- 3.1. Maanhankinta, s. 91
- 3.2.2. Maankäyttösopimukset asuinkortteleiden täydennysrakentamisessa, s. 96
- 3.2.3. Hankekehittäminen, s. 98
- 3.3. Maan luovutus, s. 104
- 3.7. Kestävyys maarakentamisessa, s. 114

Vaikutusten arviointi

Toimenpiteet	Kuntalaisvaikutukset	Vaikutukset kuntatalouteen	Ympäristövaikutukset
Vuokrasopimusta uusittaessa tapahtuvan vuokrankorotusten käyttöönoton porrastamisen selvittäminen.	?	---	?
Suojeltujen, raitiotien varrella olevien asuinrakennusten tonttien ostomahdollisuuden vaikutusten selvittäminen	--	-	?
Suojelukysymysten vuoksi hyödyntämättömän rakennusoikeuden vaikutuksen selvittäminen tonttivuokraan	--	--	?
Selvitetään maanvuokrasopimus pohjien päivittämistä siten, että maan-vuokran suuruutta tarkastellaan myös sopimuskauden aikana markkinahintaiseksi siten, että maanvuokra pysyy lähempänä alueen markkinahintaa.	+	++	?
Täydennysrakentamisen kannustamista jatketaan, kehittäen kannustinjärjestelmää helpommin ymmärrettävämmäksi kohdentaen vaikutuksia energiatehokkuuden lisäämiseen.	++	+++	++
Kaavatalouslaskentaa edellytetään kaupungin maan kaavoituksessa ohjaamaan maankäytön suunnittelua kaupungille taloudellisesti kestävään suuntaan	+	++	?
Osallistuminen PALM-työhön	+	+++	++

+/- Vähäinen positiivinen / negatiivinen vaikutus

++/- - Melko merkittävä positiivinen / negatiivinen vaikutus

+++/- - Merkittävä positiivinen / negatiivinen vaikutus

? Vaikutukset eivät ole arvioitavissa käytettävissä olevin tiedoin

Mittarit ja tavoitetaso

Mittari	Tavoitetaso
Kaupungin hankkiman maan määrä, ha (ostoina ja sopimuskorvauksina)	70 ha/v (4 v. liukuva keskiarvo)
Asemakaavoitusohjelmassa suunnitellusta rakennusoikeudesta (k-m ²) kaupungin omistamalle maalle sijoitettava osuus.	50 % vuosittain asemakaavoitusohjelmassa suunnitellusta rakennusoikeudesta (k-m ²) sijoittuu kaupungin maalle. (4 v. liukuva keskiarvo).
Tonttihakujen ohjelmoinnissa luovutettavaksi tai neuvottelumenettelyyn ohjelmoitu rakennusoikeus seuraavalle viidelle vuodelle, k-m ²	100 000 k-m ² vuodessa
Luovutettu rakennusoikeus, k-m ² (pitkäaikainen maanvuokrasopimus tai kauppa)	1 kilpailu/vuosi
Maanvuokratulot €/vuosi	Tavoite asetetaan ja raportoidaan talousarviossa
Maanmyyntitulot €/vuosi	Tavoite asetetaan ja raportoidaan talousarviossa
Maankäytösopimuskorvaukset €/vuosi	Tavoite asetetaan ja raportoidaan talousarviossa
Kaupungin maankäytösopimuskorvauksena saama rakennusoikeus, k-m ² (raportoidaan sopimuksen hyväksymisvuodelle)	Vaihtelee vuosittain. Laajasta yhden maanomistajan sopimusalueesta tavoite on 50 % sopimuskorvauksesta rakennusoikeutena (k-m ²)

9. Asunto- ja maapolitiikalla edistetään toimivaa elinkeinopolitiikkaa

Visio 2030:

Tampere on työllistävän kasvuyrityksen ykkössijaintipaikka Suomessa. Tampere on työntekijälle paras koti- ja elämäntapa, joka huomioi työtä tukevat peruspalvelut, kiinnostavan vapaa-ajan, kestävän elämäntavan sekä kaikille tulotasolle soveltuvat asumisvaihtoehdot. Työikäisten tyytyväisyys kotikaupunkiaan kohtaan on Suomen korkein. (Tampereen kaupungin elinkeinopoliittiset linjaukset, Miniskenaariot 1 ja 3)

Tausta

Pormestariohjelma

- Kun kilpailu osaavasta työvoimasta korostuu, hakeutuvat myös yritykset sinne, missä osaavilla työntekijöillä ja heidän perheillään on hyvä olla.
- Tampereen on oltava mahdollisuuksien kaupunki, joka avaa ovia kasvulle, yrittämiselle ja työpaikkojen synnylle. Se edellyttää kansainvälisyyttä, hyviä liikenneyhteyksiä ja korkeatasoista osaamista.
- Työn murros ja kasvava monipaikkainen työskentely avaavat mahdollisuuksia kaupungille houkutella osaajia ja kehittää pendelöintiä sekä erilaisia työn ja asumisen muotoja. Tampereen tulee olla paras kaupunki monipaikkaiseen työskentelyyn.
- Tampereen on tarjottava sujuvaa asumista, opiskelua, yrittämistä, työskentelyä ja viihtymistä selkeällä suomen ja englannin kielellä koko perheelle. Tavoitteena on houkutella lisää kansainvälisiä osaajia ja opiskelijoita kaupunkiin, sekä lisätä kansainvälisten työpaikkojen määrää, jotta tulevaisuudessa entistä useampi kansainvälinen opiskelija asettuisi kaupunkiin.
- Pormestarikaudella laajennetaan kaupungin englannin kielellä tarjottavia palveluita ja viestintää yleisimmillä vierailijakielillä asukkaiden sekä yritysten tarpeista lähtien.

Strategia

- Varmistamme, että Tampereella on pitovoimaa osaajille ja heidän perheilleen.
- Edistämme työllisyyttä ja työvoiman saatavuutta yhteistyöllä.
- Teemme Tampereesta monipaikkaisen työn pääkaupungin.
- Toimimme alustana tulevaisuuden kestäville ratkaisuille ja luomme kumppanuuksia elinkeinoelämän kanssa.
- Valtuustokauden tavoitteita:
 - Kaupungin pitovoima on vahvistunut.
 - Kaupungin kestävä kasvua on vahvistettu kaavoittamalla 80 prosenttia asuinkerrosalasta joukkoliikennevyöhykkeille ja aluekeskuksiin, samoin kuin edistämällä työpaikkojen sijoittumista samoille vyöhykkeille.

Elokuussa 2021 Tampereella sijaitsi seitsemän kappaletta pörssiyritysten pääkonttoreita. Helsingissä niitä sijaitsi kymmenkertainen määrä: yhteensä 70 kappaletta. Espoossa pääkonttoreita oli 29, Vantaalla 12, Oulussa ja Turussa kolme kappaletta.

Tampereen kaupungilla on rakentamatonta yritystonttivarantoa laskennallisesti noin kahdenkymmenen vuoden tarpeeseen. Osa kaavallisista yritystonteista ei ole kuitenkaan rakentamiskelpoisia, johtuen esimerkiksi kaavan vahvistumisen jälkeen havainnoiduista luontoarvoista. Osa yritystonttivarannosta ei käyttötarkoitukseltaan tai muuten asemakaavamerkinnoiltään vastaa nykypäivän kysyntää. Esimerkiksi toimistorakentaminen on etätöiden lisääntymisen myötä entistä suuremmissa murroksessa. Toimistokorttelit rakentuvat rautatieaseman tai yliopistojen välittömään läheisyyteen.

Maapolitiikan keinoista tontinluovutus ja hankekehittämisen sopimukset mahdollistavat rakennusalan toiminnan Tampereen alueella. On merkittävää, että tontinluovutuksella mahdollistetaan erilaisten rakennusalan yritysten toiminta kaupungissa. Lopputuotteena syntyvä riittävä asuntotuotanto luo asuntomarkkinoille terveen kilpailun.

Kaupungin veto- ja erityisesti pitovoiman kannalta on tärkeää, että Tampereen kaupungin alueella on tarjolla sekä työpaikkoja että eri elämäntilanteisiin sopivia asuntoja. Asumisen ja työn yhdistäminen eli arjen helppous on lapsiperheiden asumisvalinnoissa merkittävää. Työpaikkojen tulisi tarjota sekä opinnoista juuri valmistuneille mahdollisuuksia päästä työelämään että pitemmällä tähtäimellä urakehitysmahdollisuuksia Tampereella. Yritystonttien luovutuksella mahdollistetaan työpaikkojen syntymistä ja yritysten sijoittuminen kaupunkiin.



Kuva: VisitTampere

Toimenpiteet

Tampereen kaupungin yritystonttivarantoa pidetään yllä kehittämällä tonttivarantoa vastaamaan yritysten tarpeita. Uutta yritystonttivarantoa luodaan mahdollistamalla palvelu- ja työpaikkatoimintojen kaavoittaminen kaupungin maalle ja hankekehittämisen sopimuksin yksityiselle tai kaupungin vuokraamalle maalle. Edistämällä monipuolista asuntotarjontaa mahdollistetaan työntekijöiden asuminen kaupungissa ja tuetaan yritysten sijoittumista ja pysymistä Tampereella.

Tampereen yritystonttitarjonta on riittävä ja kysyntää vastaava. Yritystonttivarantoa päivitetään asemakaavamuutoksien vastaamaan yritysten tarpeita. Asemakaavamuutoksia haetaan Tampereen kaupungin yritystonttivarannon käyttötarkoitusten tarkistamiseksi. Tavoitteena on luovuttaa yritystontteja nyt vireillä olevilta asemakaavamuutosalueilta ja käynnistää seuraavia kaavamuutosalueita.

Yleiskaavan keskusta-alueita koskevan määräyksen mukaisesti työpaikka- ja palvelurakentamisen sijoittumista aluekeskuksiin mahdollistetaan ja edellytetään muun muassa hankekehittämisen sopimuksin ja tontinluovutuksella. Yleiskaavan mukaisten aluekeskusten alueita kehitetään joko yksityisten maanomistajien kaavamuutoksilla tai kehittämällä kaupungin maata. Alueiden kehittämisestä tehdään joko hankekehittämisen yhteistyö- ja toteutus sopimukset tai täysin yksityisen maan kehittämisestä maankäyttösopimukset.

Näiden asemakaavamuutosten yhteydessä maapolitiikan keinona on edellyttää myös sopimuksin käyttötarkoituksiltaan sekoittuneen kaupunkirakenteen syntymistä. Sekoittuneella rakenteella tarkoitetaan sitä, että aluekeskuksista löytyy asukkaille työpaikkoja ja julkisia sekä yksityisiä palveluita.

Edistämme monipuolista asuntotarjontaa, jotta pystymme houkuttelemaan uusia työntekijöitä sekä mahdollistamaan jo kaupungissa työskentelevien asumisen. Näin tuemme yritysten sijoittumista ja pysymistä Tampereella. Tampereella on eri puolilla kaupunkia erilaisiin elämäntilanteisiin sopivaa asuntotarjontaa. Kansainvälisten yritysten ja työntekijöiden tueksi tuotamme tietoa asumisvaihtoehdoista englanniksi.

Lue lisää:

3.1. Maanhankinta, s. 91

3.2.2. Maankäyttösopimukset asuinkortteleiden täydennysrakentamisessa, s. 96

3.2.3. Hankekehittäminen, s. 98

3.3. Maan luovutus, s. 104

Vaikutusten arviointi

Toimenpiteet	Kuntalaisvaikutukset	Vaikutukset kuntatalouteen	Ympäristövaikutukset
Yritystonttien luovutus	+++	+++	?
Asemakaavamuutosten hakeminen kaupungin yritystonttivarannon käyttötarkoitusten tarkistamiseksi	+++	+++	+
Työpaikka- ja palvelurakentamisen mahdollistaminen aluekeskuksiin mm. hankekehittämisen sopimuksin ja tontinluovutuksella	+++	+++	++
Käyttötarkoituksiltaan sekoittuneen kaupunkirakenteen syntymisen edellyttäminen sopimuksissa	+++	+++	++
Riittävän asuntotuotannon varmistaminen	+++	+++	?
Kohtuuhintaisen asuntotuotannon varmistaminen	+++	+++	?
Kohtuuhintaisten perheasuntojen tuotannon varmistaminen	+++	+++	?
Asumistoiveiden selvittäminen ja hyödyntäminen	+++	+++	?
Asumisen tavoitteet asemakaavoitukseen ja tontinluovutukseen asuntojakauman, hallintamuotojen tai talotyyppien osalta	+++	+++	?

+/- Vähäinen positiivinen / negatiivinen vaikutus
 ++/- - - Melko merkittävä positiivinen / negatiivinen vaikutus

+++/- - - Merkittävä positiivinen / negatiivinen vaikutus
 ? Vaikutukset eivät ole arvioitavissa käytettävissä olevin tiedoin

Mittarit ja tavoitetaso

Mittari	Tavoitetaso
Valmistuneet asunnot, kpl	<ul style="list-style-type: none"> - Linjauskauden alussa 2 388 asuntoa vuodessa. - Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelman päivityksen jälkeen rakennesuunnitelman mukainen tavoite.
Valmistuneet kohtuuhintaiset asunnot (MAL4-sopimuksen määritelmän mukaan) yhteensä ja jaoteltuna: <ul style="list-style-type: none"> - vuokra-asunnot, pitkä korkotuki - vuokra-asunnot, lyhyt korkotuki - asumisoikeusasunnot - erityisryhmien vuokra-asunnot (pitkä korkotuki ja investointiavustus) - ARAn tukemat monimuotoisen asumisen kokeilut - kaupungin omien asuntoyhteisöjen vapaarahoitteiset kohteet 	yhteensä 716 asuntoa
Kaupunkikonserniin kuuluvien asuntoyhteisöjen toteuttama asuntotuotanto (sis. ARA- ja vapaarahoitteinen tuotanto)	358 asuntoa
Kaupungin hankkiman maan määrä, ha (ostoina ja sopimuskorvauksina)	70 ha/v (neljän vuoden liukuva keskiarvo)
Asemakaavoitusohjelmassa suunnitellusta rakennusoikeudesta (k-m ²) kaupungin omistamalle maalle sijoitettava osuus.	50 % vuosittain asemakaavoitusohjelmassa suunnitellusta rakennusoikeudesta (k-m ²) sijoittuu kaupungin maalle. (4 v. liukuva keskiarvo).
Tonttihakujen ohjelmoinnissa luovutettavaksi tai neuvottelumenettelyyn ohjelmoitu rakennusoikeus seuraavalle viidelle vuodelle, k-m ²	100 000 k-m ² vuodessa
Luovutettu rakennusoikeus, k-m ² (pitkäaikainen maanvuokrasopimus tai kauppa)	100 000 k-m ² vuodessa
Tonttihakujen ohjelmoinnissa kohtuuhintaiselle asuntotuotannolle (MAL4-sopimuksen määritelmän mukaan) osoitettu rakennusoikeus seuraavalle viidelle vuodelle, k-m ²	35 000 k-m ² vuodessa
Kohtuuhintaiselle asuntotuotannolle luovutettu rakennusoikeus, k-m ² (pitkäaikainen maanvuokrasopimus tai kauppa)	35 000 k-m ² vuodessa
Kaupunkikonserniin kuuluville asuntoyhteisöille luovutettu rakennusoikeus, k-m ² (pitkäaikainen maanvuokrasopimus tai kauppa)	20 000 k-m ² vuodessa (sisältää kaikki uudet maanvuokrasopimukset/kauppakirjat, ml. omien hankkeiden kehittäminen)
Luovutetut pientalotontit, kpl (pitkäaikainen maanvuokrasopimus tai kauppa)	150 tonttia/vuosi (liukuva keskiarvo)
Luovutettu rakennusoikeus yritystonteille, k-m ² (pitkäaikainen maanvuokrasopimus tai kauppa)	50 000 k-m ² vuodessa (4 vuoden liukuva keskiarvo)

3. Maapolitiikan keinot



Seuraavissa luvuissa on kuvattu keskeisiä maapolitiikan keinoja ja niiden käyttämisen periaatteita. Erikseen on nostettu esiin keinoja, joiden käyttämisen avulla saavutetaan muun muassa kaupunkistrategiassa määritettyjä tavoitteita. Edelleen luvuissa on pyritty kuvaamaan periaatteita niistä teemoista, jotka aiheuttavat joko poliittista keskustelua tai joissa on ollut näkemuseroja kaupungin ja asiakkaiden välillä aiemmin hyväksytyjen maapolitiikan linjausten aikoina.

Maapolitiikan toteutuksessa tehdään paljon erityyppisiä sopimuksia ja kaupunkia koskevia sitoumuksia. Kaikkia näitä koskevia linjauksia ei ole määritetty seuraavassa. Myös niistä sopimuksista ja sitoumuksista, joita ei ole mainittu tässä maapolitiikan linjauksessa, tehdään tarvittavat päätökset, joista on löydettävissä perustelut päätökselle.

3.1. Maanhankinta

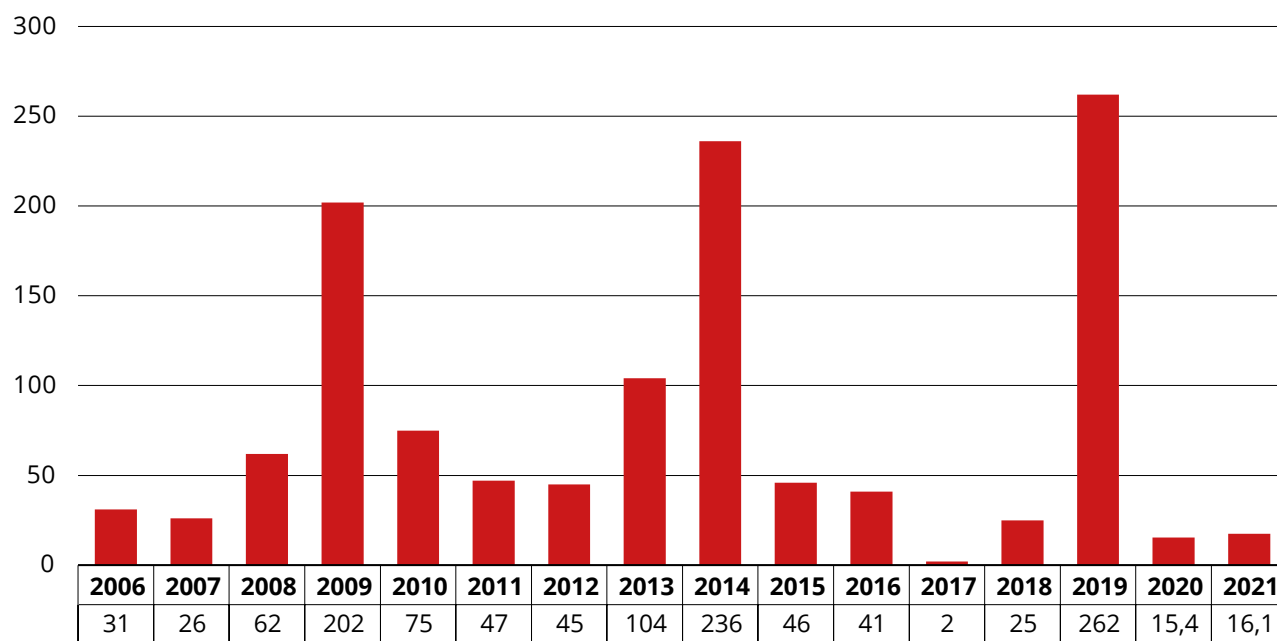
Kaupungin maanhankinnan tehtävänä on maan hankkiminen yhdyskuntarakentamisen erilaisiin tuleviin tarpeisiin. Onnistuneella maanhankinnalla mahdollistetaan asuntokannan monipuolisuus ja yritysten toimintaedellytykset. Riittävän ja oikealla tavalla sijoittuneen kaupungin raakamaavarannon avulla turvataan maan saaminen käyttöön oikea-aikaisesti, oikealta sijainnilta ja kohtuulliseen hintaan. Lisäksi tällä turvataan kaupungin taloudellinen asema maankäytön kehittämisessä.

Kaupunki on aktiivinen maanhankinnassa asemakaavoitetuilla alueilla erityisesti täydennysrakentamisen ja asuntopoliittisten tavoitteiden edistämiseksi. Maanhankinnan painopiste onkin siirtynyt raakamaan hankinnasta asemakaavoitettujen alueiden hankintaan molempien ollessa edelleen tärkeitä.

Lähtökohtana maanhankinnalle on, että kaupunki hankkii asemakaavoittamattomat alueet omistukseensa niin sanottuna raakamaana ennen ensimmäisen asemakaavan laatimista. Maanhankintaa tehdään aktiivisesti. Tulevien kaavaprosessien ja toteutuksen kannalta on sitä parempi, mitä aiemmin alueet saadaan kaupungin omistukseen. Maanhankinta mahdollistaa kaupungin järkevän yhdyskuntarakenteen kehittämisen kaupungin määrittelemässä aikataulussa. Kaupungin maan kehittämisessä on mahdollista huomioida tasapainoisesti kaikki kestävyuden reunaehdot: ekologinen, sosiaalinen, kulttuurinen ja taloudellinen.

Kaupunkistrategian tavoitteen täyttämiseksi kaupunki hankkii maata uusille alueille vähintään 70 hehtaaria vuodessa (4 v. liukuva keskiarvo). Pinta-alahehtaareiden lisäksi olennaista on se, että hankittavaa raakamaata voidaan hyödyntää pääosin yhdyskuntarakentamiseen. Tämä edellyttää maanhankinnassa onnistumista.

Toteutunut maanhankinta (ha) vuosina 2006–2021



Lähde: Tampereen kaupunki, kiinteistötoimi

Kuva s.90: VisitTampere

Kaupunki kasvaa kestävästi joukkoliikennevyöhykkeille sekä aluekeskuksiin. Myös maanhankintaa suunnataan kaupunkistrategian, yleiskaavan ja rakennesuunnitelman kasvun alueille.

Sen lisäksi kaupunki on aktiivinen myös vaihtomaaksi soveltuvien alueiden hankkimisessa. Edelleen virkistys- ja suojelutarkoituksiin soveltuvia alueita kaupunki hankkii mahdollisuuksiensa mukaan. Rajaseuduilla kaupunki voi



Kuva: VisitTampere

suunnata maanhankintaa myös naapurikuntien alueelle, mikäli tällä voidaan edistää kuntien rajaseuduille sijoittuvien yhdyskuntarakentamisen yhteishankkeiden tai muiden erityistarpeiden toteutusta. Perustelluista syistä ostetaan myös rakennettuja alueita.

Maanhankinnassa kaupunki voi käyttää seuraavia keinoja:

Vapaaehtoinen kiinteistökauppa: Vapaaehtoinen kauppa on ensisijainen keino. Kaupunki neuvottelee aktiivisesti yksityisten kiinteistöomistajien kanssa kaavoitamattomien alueiden hankkimiseksi omistukseensa.

Etuosto-oikeus: Kaupungilla on etuosto-oikeus maapinta-alaltaan yli 5 000 neliömetrin suuruisen kiinteistön kaupassa, millä tarkoitetaan kunnan oikeutta saada myyty kiinteistö omistukseensa myyjän ja ostajan sopimasta kauppahinnasta ja -ehdoin. Kunta siis asettuu ostajan tilalle. Kaupunki käyttää etuosto-oikeutta silloin, kun se yhdyskuntarakenteen toteuttamisen ja kaupungin talouden näkökulmasta on perusteltua.

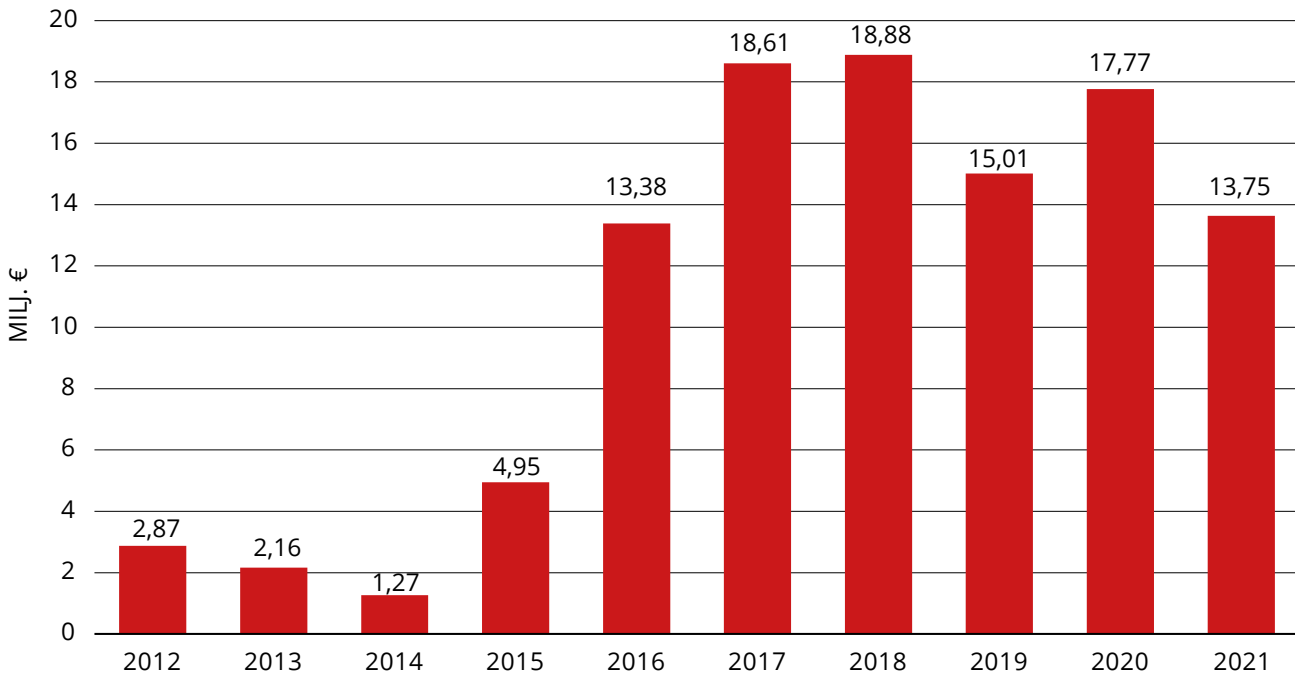
Lunastus: Yleisen tarpeen vaatiessa on kunnalla mahdollisuus käyttää lunastusta maanhankintakeinona. Asemakaava antaa lunastusperusteen (MRL 96 §) asemakaavassa yleisiksi alueiksi ym. kunnan tarpeisiin osoitettujen alueiden (kadut, puistot, Y-tontit, ym.) kohdalla. Lisäksi esimerkiksi tontinosan omistajana kunnalla on samanlaiset lunastusoikeudet kuin yksityiselläkin maanomistajalla.

Asemakaavoittamattoman maan lunastaminen edellyttää ympäristöministeriön myöntämää lunastuslupaa (MRL 99 §). Lunastuslupaa haettaessa on osoitettava yleinen tarve, esimerkiksi yleiskaavassa, maan lunastamiselle. Lunastettavasta omaisuudesta määrätään sen käyvän hinnan mukainen täysi korvaus.

Lunastus on maanhankinnan keino, jota kaupunki käyttää, mikäli se ei onnistu yhdyskuntarakentamisen tai asemakaavan toteuttamisen kannalta tärkeiden alueiden vapaaehtoisessa maanhankinnassa kohtuullisessa ajassa tai kohtuullisin ehdoin.

Aktiivisen maapolitiikan onnistumisen ja uskottavuuden kannalta on tärkeää, että kaupunki käyttää kaikkia edellä mainittuja keinoja maanhankinnassaan. Raakaan hintatasoa seurataan sekä kaupungin sisällä että seudullisesti, sillä sen pitäminen vakaana ja käypänä on maanhankinnan kannalta hyvin keskeistä.

Maankäyttösopimuksista saadut tulot (milj.) vuosina 2012-2021



Lähde: Tampereen kaupunki, kiinteistötoimi

3.2. Sopimukset maankäytön muutostilanteissa

Maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL) säädetään maanomistajan velvollisuudesta osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Jos asemakaavoitettavan alueen maanomistaja saa asemakaavasta merkittävää hyötyä, on hänellä velvollisuus osallistua niihin kustannuksiin, joita kunnalle yhdyskuntarakentamisesta syntyy. Kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan maanomistajan kanssa. Velvollisuuden täyttämässä on maanomistajia kohdeltava yhdenvertaisesti (MRL 91a). Mikäli osallistumisesta ei synny sopimusta, on kunnalla toissijaisesti mahdollisuus periä kehittämis- korvausta (MRL 91c§).

Maankäyttösopimuskorvauksien tulot käytetään lainmukaisesti kyseistä kaava-alueita palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Maankäyttösopimuskorvaukset tuloutuvat suhteessa kaava-alueen yhdyskuntarakentamisen kustannusten toteutumaan. Maankäyttösopimuskorvaukset ovat siis korkeita suurilla yksityisen maanomistajan kaavamuutosalueilla, joiden toteuttaminen aiheuttaa kaupungille suuria yhdyskuntarakentamisen kustannuksia.

Sekä kaupungin talouden että yhdyskuntarakentamisen viivytyksettä tapahtuvan toteuttamisen kannalta on tarkoituksenmukaista, että maankäyttösopimusme-

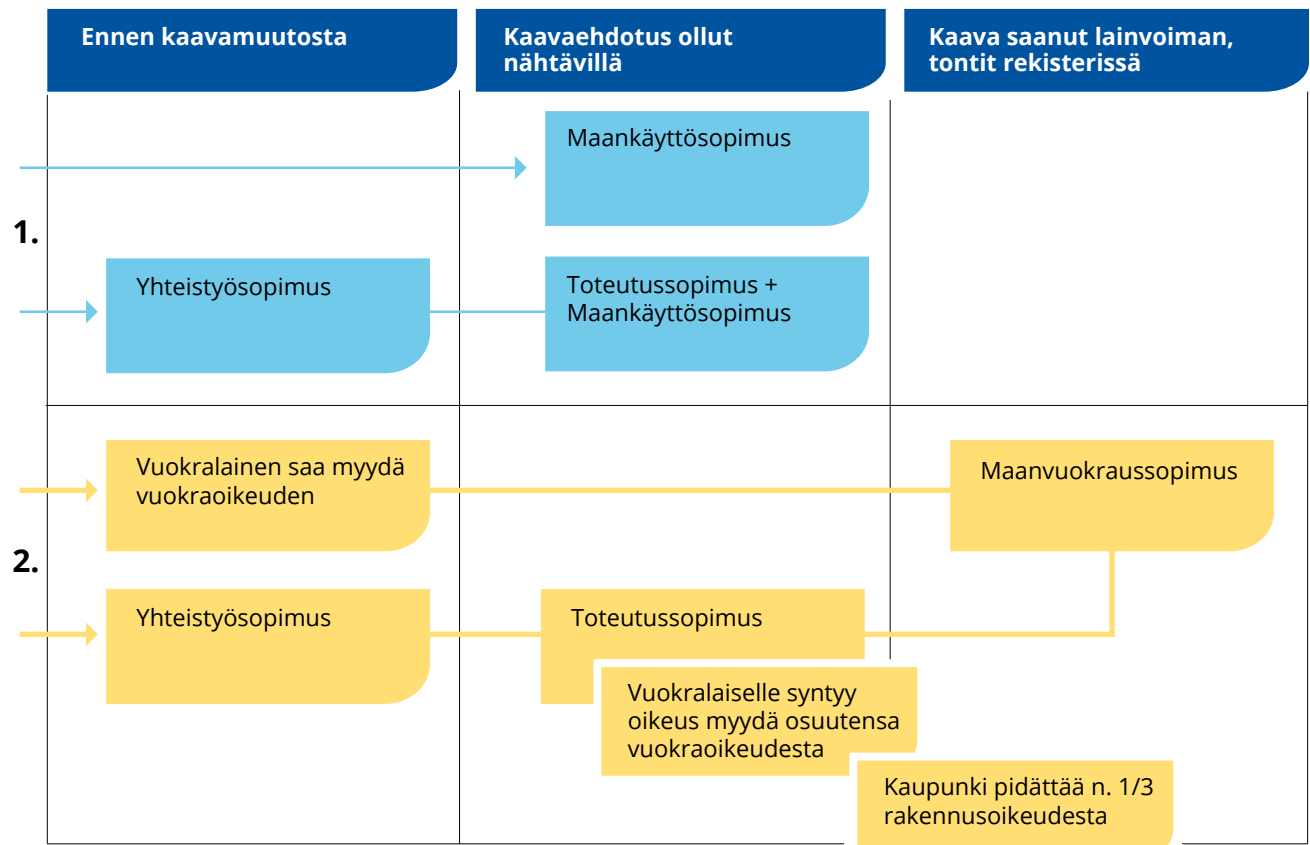
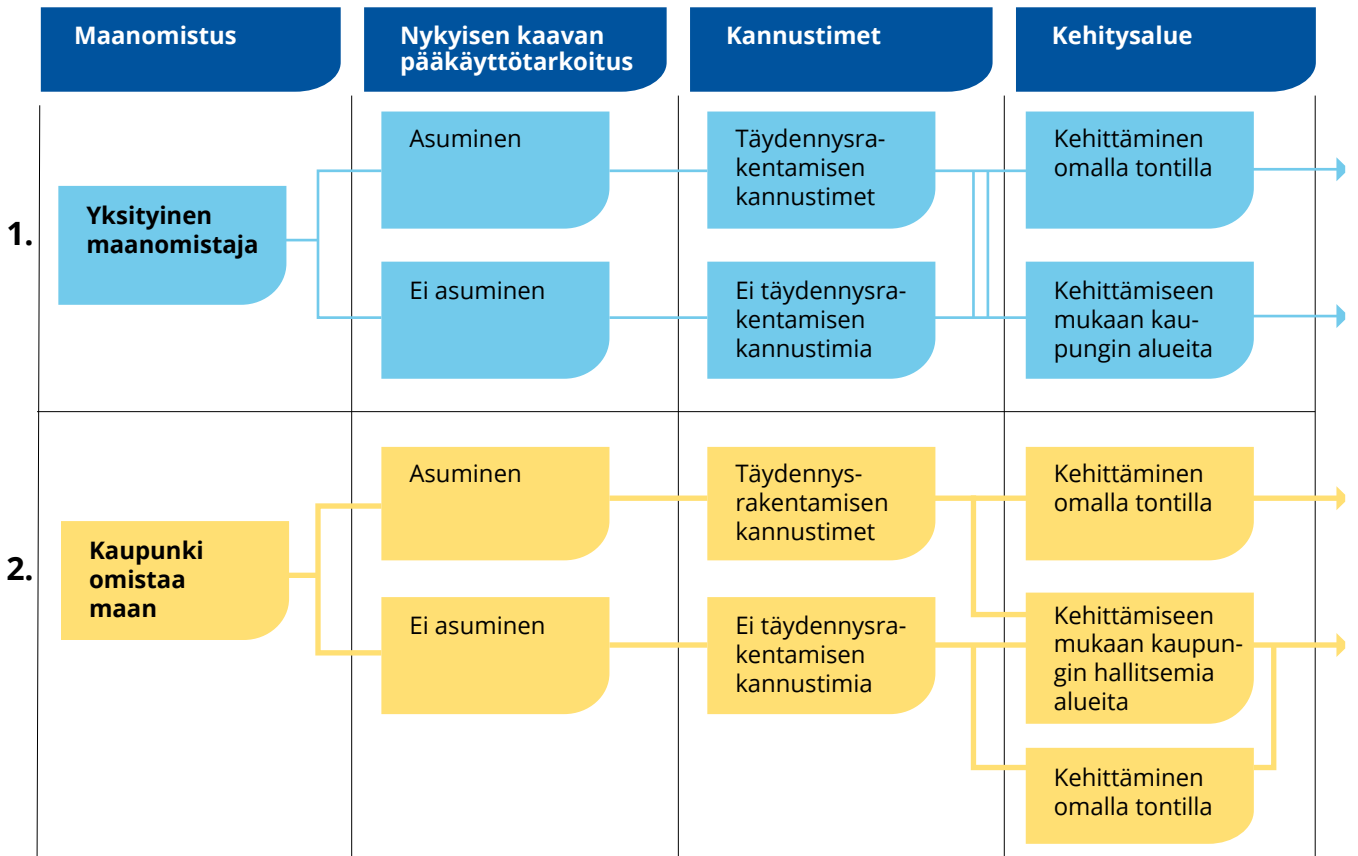
nettelyä ei käytetä alueelle tehtävän ensimmäisen asemakaavan yhteydessä muuta kuin poikkeustilanteissa. Sen sijaan yksityistä maata sisältävien asemakaavan muutosten yhteydessä maankäyttösopimusmenettely on toimiva ja perusteltu menettely.

Yksityisten omistamien omakotitalotonttien jakaminen on mahdollista. Kun voimassa olevan asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on alkutilanteessa vain asumista ja asemakaavamuutoksessa syntyy lisää vain asuinrakennusoikeutta ja asuinrakennusoikeus lisääntyy alle 500 k-m², ei maankäyttösopimusta tehdä. Suurin osa yksityisten omakotitonttien jakamisesta ei siis tule maankäyttösopimusten piiriin.

Jotta kaupunkistrategian mukaiset kestävyystavoitteet voidaan saavuttaa, sitoutetaan myös yksityiset maanomistajat toteuttamaan uudisrakennushankkeensa ilmasto- ja energiatehokkaina. Yksityisten maanomistajien uudisrakennushankkeiden energiatehokkuuden tulee vastata kaupungin tontinluovutusehdoissa, niiden soveltamisohjeissa ja maanvuokrauskäytännöissä soveltamaa tasoa. Sopimusehtoihin sisältyy sopimussakko ehdon täyttämiseksi.

Maankäytön muutostilanteisiin liittyvissä sopimuksissa kaupunki voi tarvittaessa asettaa asunto- tai elinkeinopoliittisia ehtoja tai tavoitteita, jotka arvioidaan sopimuskohtaisesti.

Täydennysrakentamisen prosessi



3.2.1. Maankäyttösopimukset

Kaupunki perii asemakaavan muutoksen yhteydessä yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin asemakaavan muutoksen tuomasta arvonnoususta vähintään 40 prosenttia. Laskennallisen korvauksen tulee aina kuitenkin kattaa vähintään välittömät asemakaava-alueen toteuttamisesta kaupungille aiheutuvat infrarakentamisen investointikustannukset.

Mikäli asemakaava-alueen toteuttaminen aiheuttaa kaupungille normaalista poikkeavia erityisratkaisuja, kuten esimerkiksi muiden toimijoiden verkostojen siirtoa tai melusuojausta, otetaan ne huomioon maankäyttösopimuskorvausta korottavina. Samoin mahdollinen sopimuskumppanin toiveesta tehtävä laatutason parantaminen tai toteutuksen merkittävä nopeuttaminen korottavat maankäyttösopimuskorvausta. Sopimuskorvauksen maksamisen vakuudeksi kaupunki edellyttää riittävää kaupungilla hyväksyttävissä olevan vakuuden järjestämistä.

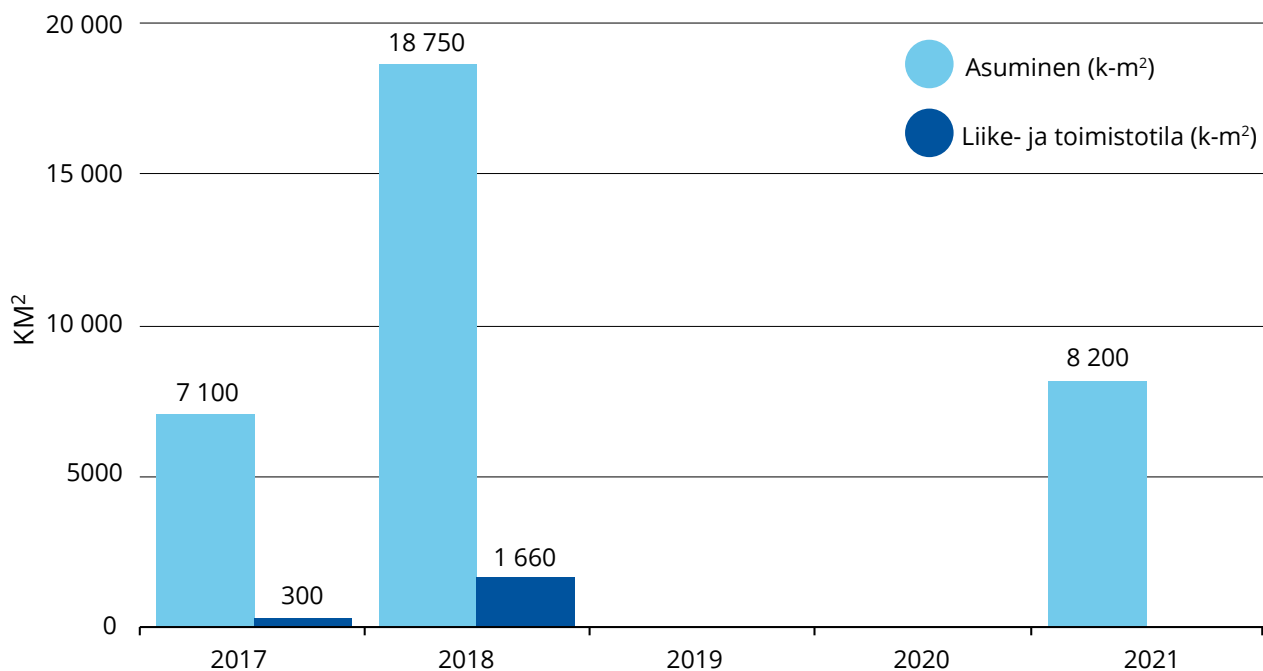
Asemakaavoittamattomilla alueilla maankäyttösopimusmenettelyä voidaan soveltaa yksittäisissä tapauksissa yhdyskuntarakenteen sisällä olevissa pääosin rakennetuissa tai pinta-alaltaan pienissä omistusyksiköissä. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten kattamiseen peritään tällöin asemakaavan mukaisesta arvonnoususta asemakaavan muutostilanteita suurempi osuus eli 60 prosenttia.

Asunto- ja elinkeinopoliittisten tavoitteiden toteuttamiseksi kaupunki voi periä osan laskennallisesta maankäyttösopimuskorvauksesta tonttimaana. Laajojen asuntoalueiden asemakaavojen ja niiden yhteydessä tehtävien maankäyttösopimusten lähtökohtana on, että korvauksesta merkittävä osa peritään tonttimaana, jota voidaan hyödyntää monipuoliseen asuntotuotantoon. Maankäyttösopimusten yhteydessä sovitaan myös mahdollisista muista maanluovutuksista, kuten yleisten alueiden siirtämisestä kaupungin omistukseen.

Kaupunki voi edellyttää maankäyttösopimuksissa erilaisia kaupungin tavoitteita toteuttavia ehtoja esimerkiksi energiatehokkaasta toteuttamisesta tai monipuoliseen asuntotuotantoon liittyen. Maankäyttösopimuksissa kaupunki edellyttää sopimuskumppanilta alueiden toteuttamista kohtuullisessa aikataulussa. Ehtojen täytyminen varmistetaan riittävien taloudellisin sanktioin ja todennetaan tontinkäyttösuunnitelman hyväksymisellä tai käyttöönottotarkastuksessa.

Kaavaehtoinen maankäyttösopimus hyväksytään asunto- ja kiinteistölautakunnassa, minkä jälkeen asemakaavaehdotus etenee hyväksyttäväksi. Maankäyttösopimusmenettelyä ei käytetä tapauksissa, joissa maanomistajan omistamille alueille osoitetaan asemakaavassa rakennusoikeutta asuntorakentamiseen ja osoitetun rakennusoikeuden lisäyksen määrä ei ylitä 500 kerrosneliometriä. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 91 c §). Maankäyttösopimusmenettelyä ei myöskään käytetä,

Maankäyttösopimuksien kautta kaupungille saatu rakennusoikeuden määrä (k-m²).



Lähde: Tampereen kaupunki, kiinteistötoimi

mikäli asemakaavan tuoma arvonnousu yksityiselle maanomistajalle on alle 50 000 euroa. Maankäyttösopimuskorvaus peritään koko arvonnoususta, jos arvonnousun summa nousee yli 50 000 euron.

Tampere ei ole toistaiseksi käyttänyt kehittämiskorvausmenettelyä. Ensisijaisesti kaupunki pyrkii vapaaehtoiisiin sopimuksiin, mutta mikäli näihin ei kohtuullisin ehdoin ja ajassa päästä, voi kaupunki käyttää myös kehittämiskorvausmenettelyä. Myös maankäyttö- ja rakennuslain mukainen kehittämisalueenmenettely on mahdollinen menettely.

Yksityisessä omistuksessa olevilla maa-alueilla yli kiinteistörajojen tapahtuva hankekehittäminen voidaan huomioida maankäyttösopimusmenettelyssä. Arvonnousu voidaan yhden maanomistajan kiinteistön sijaan laskea kahden tai useamman maanomistajan kiinteistöjen muodostamalle alueelle, ja jakaa arvonnousu maanomistajille omistamiensa kiinteistöjen pinta-alojen suhteessa. Tällaisen menettelyn edellytyksenä on yksityisten maanomistajien keskinäinen sopimus, mikä tulee saattaa kaupungin tietoon ennen asemakaavoitukseen kuuluvan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamista.

3.2.2. Maankäyttösopimukset asuinkortteleiden täydennysrakentamisessa

Kaupungin kestävä kasvu tapahtuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen täydentämisellä. Täydennysrakentamalla uusi rakentaminen tukeutuu jo olemassa olevaan yhdyskuntarakentamiseen. Tämä on kaupungille edullisempaa kuin uuden alueen rakentaminen sekä yhdyskuntarakentamisen kustannuksilta että hiilipäästöiltä. Täydennysrakentamalla voimakkaan joukkoliikenteen alueille, asukkaiden liikenteen päästöt ovat pienempiä kuin rakentamalla kaupungin laidoille.

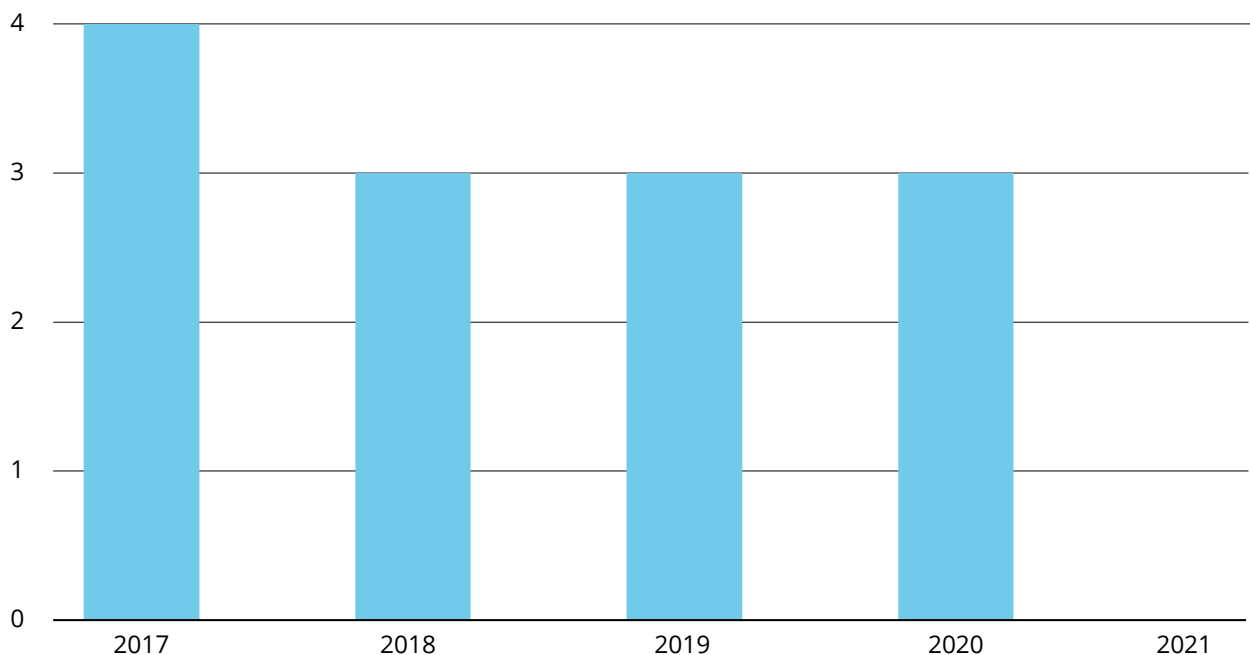
Täydennysrakentamisen edellytyksiä on tavoitteena vahvistaa erityisesti kaupunginvaltuuston 15.5.2017 hyväksymän kantakaupungin yleiskaavan Tampere 2040 kasvun vyöhykkeillä, vaiheleiskaava hyväksytty 15.5.2021.

Kaupunkistrategian tavoitteena on, että 80 prosenttia asemakaavoista kaavoitetaan joukkoliikennevyöhykkeille sekä aluekeskuksiin. Maapolitiikan keinoin näiden asemakaavojen laatimisen yhteydessä tehtävissä sopimuksissa kannustetaan erityisesti täydennysrakentamiseen asuinkortteleiden sisällä.



Kuva: VisitTampere

Sopimuksia täydennysrakentamisen piirissä (kpl) jaoteltuna asemakaavan lainvoimaisuusajan mukaan



Lähde: Tampereen kaupunki, kiinteistötoimi

Täydennysrakentamisen kannustimet koskevat tontteja, joiden voimassa olevassa asemakaavassa ennen kaavamuutosta on pääkäyttötarkoituksessa mukana asuminen. Asunto-osakeyhtiöt tarvitsevat kannustusta täydennysrakentamisen toteuttamiseen.

Joukkoliikennedyhteyksien ja aluekeskusten alueella suurin potentiaali täydennysrakentamiseen on asunto-osakeyhtiöiden omistamilla ja hallitsemilla tonteilla. Täydennysrakentamisen kannustimeksi asuinkortteleiden sisällä määritetään seuraavat periaatteet:

Maankäyttösopimuskorvauksen perusteena olevasta arvonnoususta jätetään 40 % huomioon ottamatta asuinkorttelialueiden täydennysrakentamistilanteissa, joissa välitön kaupungille syntyvä yhdyskuntarakentamisen tarve on vähäinen.

Maankäyttösopimuskorvauksen perusteena olevasta arvonnoususta jätetään merkittävä osa (41–85 %) huomioon ottamatta seuraavissa tai vastaavissa asuinkorttelialueiden täydennysrakentamistilanteissa, joissa välitön kaupungille syntyvä yhdyskuntarakentamisen tarve on vähäinen:

1. nykyisten rakennusten korottaminen tai ns. Ullakko-rakentaminen
2. täydennysrakentaminen toteutetaan runko- ja julkisivuratkaisultaan puurakenteena

3. täydennysrakentaminen toteutetaan erityisen vähäpäästöisenä hankkeena

Täydennysrakentamisen tilanteet ja edellytykset ovat keskenään erilaisia, joten kohtien painotukset arvioidaan tapauskohtaisesti. Arvonnousun vähennys (enintään 85 %) toteutetaan jos täydennysrakentaminen toteutetaan runko- ja julkisivuratkaisultaan puurakenteena.

Mikäli täydennysrakentamista ei toteuteta pääosin asemakaavan mukaisesti asemakaava- ja tapauskohtaisesti arvioitavan kohtuullisen ajan puitteissa, peritään ilman edellä mainittua vähennystä laskettu maankäyttösopimuskorvaus täysimääräisenä. Tästä johtuen vakuus maankäyttösopimuskorvauksen maksamisesta on asetettava perustuen laskennalliseen täysimääräiseen korvaukseen. Maankäyttösopimuksen vakuutta tarkistetaan tarvittaessa sopimuskautena tehtyjen maksusuoritusten perusteella.

Asuinkortteleiden sisällä tapahtuvan täydennysrakentamisen tilanteissa maankäyttösopimuskorvausta ei peritä, mikäli asemakaavan tuoma arvonnousu on alle 100 000 euroa. Maankäyttösopimuskorvaus peritään koko arvonnoususta, jos arvonnousun summa nousee yli 100 000 euron.

3.2.3. Hankekehittäminen

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

Hankekehittäminen

PROSESSI

**Vuokramiehen/kehittäjän
idean esittely**

Kaavamuutoshakemus

Yhteistyösopimus

KUVAUS

HANKEHARKINTARYHMÄ:

Yhtä tonttia laajempien alustavien hankeideoiden arviointi suhteessa kaupunkistrategiaan. Eki: Kitia, strategiset ohjelmat, Kapa: rava, aka

KAVAHARKINTA:

Yhtä tonttia koskevien hankeideoiden arviointi. Asemakaavoitus.

Vuokramies tai -miehet jättävät asemakaavamuutoshakemuksen, missä perustelevat hankkeen tarpeellisuutta.

SOVITAAN SITOVASTI:
Asemakaavamuutoksen käynnistämiseen liittyvät asiat

SOVITAAN PERIAATETASOLLA:
Kustannusjaoista ja kaavamuutoksella muodostuvan rakennusoikeuden jakamisen periaatteista

VALMISTELIJA

**Hankeharkintaryhmä/
Asemakaavoitus**

Asemakaavoitus

Kiinteistötoimi

PÄÄTÖKSENTEKO

**Kaupunginhallitus,
asunto- ja maa- politiikan
katsauksen yhteydessä**

Kaupunginhallitus

Yhteistyösopimus

Ennen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa laadittava sopimus yhteistyön periaatteista, kustannusten jaosta ynnä muuta.

Toteutusopimus

Ennen asemakaavaehdotuksen hyväksymiskäsittelyä laadittava sopimus mm. kustannusten ja muiden vastuiden jaosta, rakennusoikeuden jakamisesta, toteuttamisen aikatauluista.

Hankekehityssopimukset

Termi hankekehittämiskohteeseen liittyvistä yhteistyö- ja toteutusopimuksista

PROSESSI



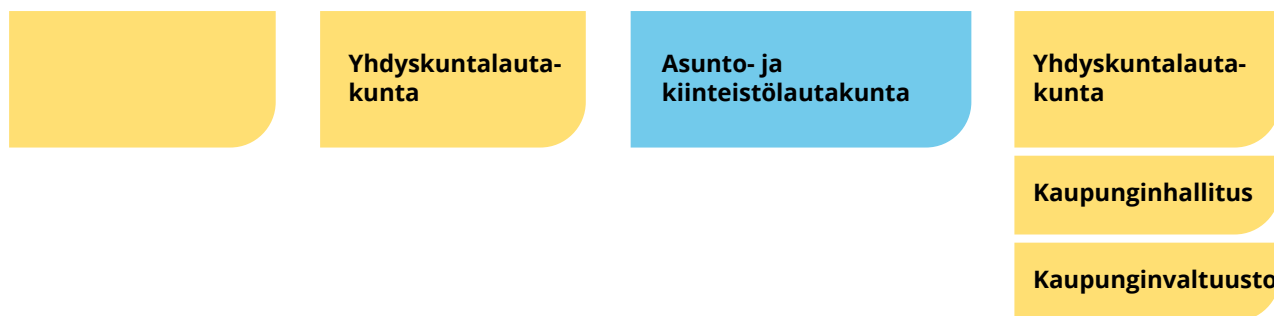
KUVAUS



VALMISTELIJA



PÄÄTÖKSENTEKO



SOPIMUSPROSESSI

Yhteistyösopimus

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 edellyttämie investointikustannusten jakamisen periaatteet (runkovesi-, runkoviemäri-, runkosähkölinjojen siirrot, pilaantuneiden maiden puhdistaminen ym.)

Muodostuvan rakennusoikeuden jakamisen periaatteet

- kaupunki pidättää MAL-sopimuksen mukaisen kohtuuhintaisen asumisen tuottamiseen vuokra mieheltä tai - miehiltä noin 1/3
- jaetaan osapuolten nykyisin hallinnoimien alueiden pinta-alojen suhteessa

Yhteistyösopimus tehdään ennen kaavoituksen aloittamista (ennen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa)

Tampere on tekemisen kaupunki, jossa tulevaisuuden kaupunkia tehdään yhdessä. Kaupungin toimintatapana on toimia yhdessä eli luoda edellytyksiä kumppanuuksille ja kannustaa sekä tarjota mahdollisuuksia omaehtoiseen toimintaan. Toimintatapana on myös toimia vastuullisesti, avoimesti ja rohkeasti.

Tampereen kaupunki on yhdessä tekemisen edelläkävijä, jolloin kaupunki toimii kumppanina sekä luo alustoja ja mahdollisuuksia kehittää yhdessä.

Kestävä kasvu tarkoittaa muun muassa yhdyskuntarakenteen tiivistämistä ja kasvun suuntaamista ensisijaisesti joukkoliikennevyöhykkeelle ja aluekeskuksiin.

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

Kaupungin tavoitteena on tarjota monipuolista ja monimuotoista asuntokantaa sekä houkuttelevia asuinympäristöjä kaupunkiseudulla. Kohtuuhintaisia asuntoja ja asumispalveluja tulee olla riittävästi.

Uudisrakentaminen tulee tapahtumaan pääasiassa täydennysrakentamalla, sillä joukkoliikenteen alueella sekä keskuksissa tonttien hallinta on pääosin yksityistä.

Hankekehittämisen yhteistyö yritysten ja vuokraoikeuden haltijoiden kanssa mahdollistaa kaupunkiin huomattavasti suuremman täydennysrakentamisen hankkeiden volyymin kuin mitä yksin kaupungin toimin syntyisi. Hankekehittäjien panostaessa kaupungin kehittämiseen pystytään toteuttamaan ja suunnittelemaan enemmän hankkeita - myös mittaluokaltaan suurempia hankekokonaisuuksia. Hankekehittämisen edistämiseksi luodut toimintamallit luovat perustan alueiden tarkoituksenmukaiselle kehittämiselle ja mahdollistavat joustavan suunnittelun tarvittaessa kiinteistörajojen yli.

Hankekehittäjät sitoutuvat panostamaan kustannuksellaan etupainotteisesti suunnitteluun ja rakentamisen kynnysinvestointeihin. Hankekehittäjät kantavat osaltaan riskin siitä, syntyykö idean pohjalta toteutuskelpoinen hanke.

Hankekehitys voi kohdistua osittain tai kokonaan kaupungin maa-alueisiin. Usein hankekehittäminen tarkoittaa myös kehittämisestä sopimista nykyisten pitkäaikaisin maanvuokrasopimuksin aluetta hallitsevien maanvuokralaisten kanssa. Hankekehitys edellyt-

tää käytännössä aina asemakaavan muutosta. Tuleva rakentaminen voi olla niin asumista kuin muutakin toimintaa palvelevaa.

Kaupungin omistamia tontteja hallinnoidaan yleensä pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin perustuen. Asunto- ja maapoliittisten tavoitteiden täyttyminen edellyttää, että täydennysrakentamishankkeiden myötä osa syntyvästä rakennusoikeudesta palautuu kaupungin hallintaan. Näin tontinluovutuksen keinojen piiriin saadaan rakennusoikeutta eri puolilta kasvun vyöhykettä. Tontinluovutuksen ja sopimusohjauksen keinoin kaupunki voi toteuttaa strategisia tavoitteita: esimerkiksi asuntotuotannon kohtuuhintaisuuteen ja monipuolisuuteen liittyen. Asumiseen kehitettävän kohteen ollessa nykyisen asemakaavan mukaiselta pääkäyttötarkoitukseltaan muuta kuin asumista ja siihen kohdistuu pitkäaikainen maanvuokrasopimus, on sen kehittäminen hankekehittämisen piirissä. Pääkäyttötarkoitukseltaan asumiseen osoitettujen tonttien tiiviimpää rakentamista sen sijaan kannustetaan, joten asuintonttien osalta rakennusoikeuden pidättämistä ei suoriteta vuokramiesten osuudesta.

Yleispiirteiset periaatteet hankekehittämiseen ja sen jälkeen tulevaan tontinluovutukseen ovat eri vaihtoehdoissa seuraavat:

Periaate 1. Hankeajatus sisältää yksityistä ja kaupungin maa-alueita

Kaupungin omistama maa-alue voidaan sisällyttää hankkeeseen ja sen asemakaavan muutokseen. Tulevaa tontinsaajaa ei kilpailuteta, vaan kaupungin maa-alue luovutetaan hankekehittäjälle tai kehittäjän nimeämälle taholle. Periaate 1. tulee sovellettavaksi, jos kaupungin laskennallinen osuus muodostuvasta rakennusoikeudesta ei täytä kohtuullista hankekokoa. Hankekokoa arvioidessa voidaan huomioida myös mahdollinen maankäyttökorvauksena kaupungille tonttimaana pidettävä osuus.

Periaate 2. Uusi, aiempiin suunnitelmiin sisällytettävän kehittäjän hankeajatus pääosin kaupungin maalle

Hankekehitysidean tulee sisältää aivan uudenlaista ajattelua ja ratkaisuja. Ensisijaisesti kaupunki kehittää hallinnassaan olevat maa-alueet itse: esimerkkinä asuntotuotantoon asemakaavoitettavat alueet. Mikäli suunnittelua jatketaan hankeajatuksen pohjalta, hankeajatuksen esittäjällä tai kehittäjällä on oikeus merkittävään rooliin toteutuksessa.

Hankekehittäjä osallistuu suunnitteluun omalla kustannuksellaan ja riskillään. Hankekehittäjälle luovutetaan merkittävä osa tonteista tai rakennusoikeudesta. Määrä arvioidaan tapauskohtaisesti ja jäljelle jäävä osa kilpai-

lutetaan tai luovutetaan aiemmin kuvatuilla, normaaleilla tontinluovutusmenettelyillä.

Periaate 3. Hankeajatus, joka pohjautuu kaupungin omaan tai aiempaan muuhun suunnitteluun

Vaihtoehto 1 (pääsääntö): Toteuttaja tai tontinsaaja kilpailutetaan, tai tontti tai maa-alue luovutetaan muulla maapolitiikan linjausten toimintatavalla.

Vaihtoehto 2 (perusteltu erityistilanne): Hankekehittäjä osallistuu jatkokehittämiseen omalla panostuksellaan ja riskillään. Tällöin osa tonteista tai rakennusoikeudesta luovutetaan hankekehittäjälle. Luovutettava määrä arvioidaan tapauskohtaisesti.

Kaikissa periaatevaihtoehdoissa 1–3 tontit luovutetaan hintatasoltaan markkina-arvoisina. Kuntalain 130 §:n edellyttämä luovutuksen markkinaehtoisuus varmistetaan puolueettoman arvioijan laatimalla kiinteistöarvioilla tai avoimella tarjouskilpailulla.

Kaupungin omistamaan maahan kohdistuva hankekehittäminen perustuu kaksivaiheiseen sopimusprosessiin, yhteistyö- ja toteutussopimukseen. Sopimuksia koskevat päätökset hyväksytetään delegointipäätökset huomioiden luottamuselimissä.

Ennen asemakaavamuutoksen vireille tuloa hankekehittäjät, mahdolliset vuokramiehet ja kaupunki laativat yhteistyösopimuksen, joka toimii asemakaavoituksen käynnistämissopimuksena ja jolla sovitaan asemakaavoituksen kustannusjaosta.

Lisäksi yhteistyösopimuksella osapuolet kuvaavat tavoitteitaan tulevalle kaavamuutokselle ja sopivat kehittämissuunnitelmien ja kynnysinvestointien kustannusjaosta. Rakentamisen mahdollistavia kynnysinvestointeja voivat olla esimerkiksi johtosierrot, meluntorjunta, yhdyskuntarakenteen rakentaminen ja pilaantuneen maaperän puhdistaminen. Kirjattavaksi tulevat myös kaupungin asuntopoliittiset tavoitteet alueella.

Yhteistyösopimuksissa sovitaan periaatteet kaavamuutoksen myötä syntyvän rakennusoikeuden luovuttamisesta kaavan saatua lainvoiman. Pääsääntöisesti rakennusoikeus ja kynnysinvestoinnit sekä kaavoituksen kustannukset jaetaan suunnittelualueen pinta-alojen hallinnan suhteessa.

Kaavaehdotuksen oltua nähtävillä laaditaan asemakaavan toteutussopimus, jolla sovitaan sitovasti asemakaavan toteuttamisesta aikatauluineen ja kustannusjakoineen sekä rakennusoikeuden luovuttamisesta. Vuokratonteilla sovitaan olemassa olevan maanvuokrasopimusten purkamisesta ja niiden korvaamisesta uudella tai uusilla maanvuokrasopimuksilla.

MAL-sopimus 2020–2023:n (valtion ja Tampereen kaupunkiseudun välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus 2020–2023) ja mahdollisten tulevien MAL-sopimusten mukaisen kohtuuhintaisen ja monipuolisen asuntotuotannon syntyminen varmistetaan myös hankekehityssopimuksien avulla siten, että ensisijaisesti kaupunki pidättää itsellään hankkeen koosta riippuen noin yksi kolmasosaa syntyvästä rakennusoikeudesta luovutettavaksi kulloinkin voimassa olevan MAL-sopimuksen mukaiseen kohtuuhintaiseen ja monipuoliseen asuntotuotantoon. Hankekoon ollessa pieni tai sen ollessa rakennuksenmassoittelun vuoksi perusteltua voi hankekehittäjä esittää muuta ratkaisua kohtuuhintaisen ja monipuolisen asuntotuotannon osuuden toteuttamiseksi hankkeessa.

Mikäli hankekehittäminen ja edelleen asemakaavoitus kohdistuu kokonaisuudessaan yksityisomistuksessa olevalle alueelle, sovelletaan maankäyttösopimusmenettelyä.

3.2.4. Maanvuokrasopimukset täydennysrakentamisessa

Merkittävä osa asuntorakentamisessa on toteutettu kaupungin omistamille tonteille, jotka on vuokrattu asunto-osakeyhtiöille, kiinteistöyhtiöille tai vastaaville. Myös näillä tonteilla pyritään kannustamaan täydennysrakentamiseen vastaavasti kuin maankäyttösopimustilanteissa (luku 3.2.1–3).

Maanvuokran määräytyminen täydennysrakentamisessa

Palvelukuvaus:

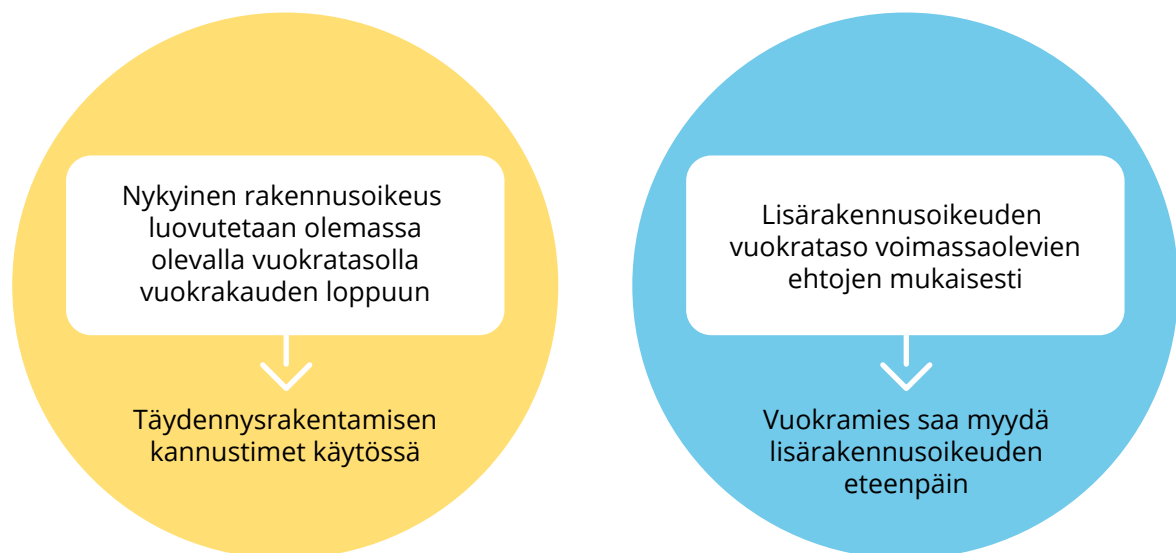
Lisärakentaminen olemassa olevalle tontille tai kun muodostuu uusi tontti. Tontilla on rakennusoikeutta pääosin asumiseen

Täydennysrakentamisen kannustimet koskevat tontteja, joiden voimassa olevan asemakaavan pääkäyttötarkoitus sisältää asumisen. Kannustimella pyritään siihen, että merkittävä osa asemakaavan muutoksella saatavasta tontin asuinrakennusoikeuden kasvamisesta hyödytään nykyiselle vuokraoikeuden haltijalle. Alennusta arvioitaessa tulee varmistaa, että asemakaavan muutoksella muodostuu merkittävästi uutta asuinrakennusoikeutta. Lisärakennusoikeus hinnoitellaan kulloinkin voimassa olevien vuokraehtojen mukaisesti. Vuokralainen on oikeutettu myymään muodostuneen lisärakennusoikeuden.

Täydennysrakentamisen toteutuessa olemassa olevalle tontille vahvistetaan tontille uudet luovutusehdot. Vuokra määritellään niin, että vanhan sopimuksen mukaiseen vuokraan lisätään asemakaavamuutoksen myötä lisääntyneen rakennusoikeuden mukainen vuokra. Tätä vuokraa peritään alkuperäisen vuokrasopimuksen päättymispäivään ja koko tontin osalta vasta alkuperäisen vuokra-ajan umpeuduttua.

Mikäli täydennysrakentamishankkeen yhteydessä muodostuu uusi tontti, vahvistetaan sille maanvuokrasopimuksen ehdot, kuten uusissa sopimuksissa. Kantatontin vuokraa voidaan alentaa (maksimalennus 85 % nykyvuokrasta) määräaikaisesti maksimissaan kymmeneksi vuodeksi käytetyistä kannustimista riippuen.

Maanvuokran alennusprosenttia ja alennettun vuokran kestoa arvioitaessa käytetään samoja kriteerejä kuin täydennysrakentamiseen kannustavan maankäyttösopimuskorvauksen alentamisen tilanteessa.





Kuva: VisitTampere

Täydennysrakentamisen kannustimien periaatteet asuinkortteleiden sisällä:

- Täydennysrakentamisen kohteena olevasta nykyisen maanvuokrasopimuksen vuokrasta jätetään 40 %:ia huomioon ottamatta asuinkorttelialueiden täydennysrakentamistilanteissa määräajaksi, joissa välitön kaupungille syntyvä yhdyskuntarakentamisen tarve on vähäinen.
- Täydennysrakentamisen kohteena olevasta nykyisen maanvuokrasopimuksen vuokrasta jätetään merkittävä osa (41–85 %) huomioon ottamatta määräajaksi seuraavissa tai vastaavissa asuinkorttelialueiden täydennysrakentamistilanteissa, joissa välitön kaupungille syntyvä yhdyskuntarakentamisen tarve on vähäinen:
 1. nykyisten rakennusten korottaminen tai ns. Ul-lakkorakentaminen
 2. täydennysrakentaminen toteutetaan runko- ja julkisivuratkaisultaan puurakenteena
 3. täydennysrakentaminen toteutetaan erityisen vähäpäästöisenä hankkeena

Täydennysrakentamisen tilanteet ja edellytykset ovat keskenään erilaisia, joten kohtien painotukset arvioidaan tapauskohtaisesti. Vastaava vuokran alennus (enintään 85 %) toteutetaan jos täydennysrakentaminen toteutetaan runko- ja julkisivuratkaisultaan puurakenteisena. Keinona tähän on, että nykyisen vuokraoikeuden haltijan maanvuokraa voidaan alentaa (maksimalennus enintään 85 % nykyvuokrasta) määräaikaikaisesti eli enintään 10 vuodeksi.

3.2.5. Pientalotonttien jakaminen

Pientalotontin vuokralainen on oikeutettu jakamaan vuokratonttinsa ja myymään uuden muodostuvan tontin vuokraoikeuden. Vuokralainen vastaa tontin jakamisen aiheuttamista kustannuksista, myös mahdollisesti tarvittavan asemakaavamuutoksen kustannuksista. Vanhan tai kantatontin vuokrasopimusta muutetaan pinta-alan ja rakennusoikeuden pienemisen suhteessa. Uudelle muodostuvalle tontille määritellään vuokra- ja muut ehdot vastaavasti kuin uusille pientalotonteille.

3.3. Maan luovutus

Kaupungin tavoitteena on turvata riittävä luovutettavissa oleva tonttitarjonta niin asumisen, elinkeinoelämän kuin julkisten palveluiden tarpeisiin. Kaupunki luovuttaa maata joko vuokraamalla (hallintaoikeus) tai myymällä (omistusoikeus), joista vuokraaminen on pääasiallinen luovutustapa. Myyntiä käytetään alla kuvatuissa tilanteissa. Hinnoittelu perustuu kuntalain mukaisesti tontin markkina-arvoon.

Kaikessa maanluovuttamisessa lähtökohtana on hintatason pitäminen käypänä ja vakaana. Maata myydessä tai vuokrattaessa ehdot määritetään siten, että kaupungin luovuttamia tontteja ei voida käyttää keinottelun välineinä. Tavoitteena on saada luovutettavat tontit rakentamisen piiriin mahdollisimman pikaisesti maanluovutuksesta.

Markkina-arvo on arvioitu rahamäärä, jolla omaisuuden tai vastuun pitäisi arvopäivänä vaihtaa omistajaa transaktioon halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa.

3.3.1. Kerros- ja rivitalotonttien luovutus

Kaupunkistrategian tavoitteena on, että asuntotuotanto on alueellisesti monipuolista. Strategian tavoitteen mittarina on, että kaupungissa on kohtuuhintaista vuokra-asuntotuotantoa ja perheasuntoja valmistuu riittävästi.

Yhtiömuotoisten asuntotonttien luovuttamisessa huomioidaan rakennesuunnitelman, voimassa olevan MAL-sopimuksen, kaupunkistrategian ja asuntopolitiikan tavoitteet.

Yhtiömuotoisen asuntotuotannon tavoitteet ja tavoitteiden edistämiseen liittyvä kaupungin luovuttamien tonttien haku ohjelmoidaan viideksi vuodeksi eteenpäin, vuosittain hyväksyttävän asemakaavoitusohjelman yhteydessä. Tonttihakujen ohjelmoinnissa esitetään kunakin vuonna yleiseen tonttihakuun ja erillisiin kilpailuihin haettavaksi tuleva rakennusoikeuden määrä. Ohjelmoinnissa huomioidaan monipuolisen asuntotuotannon ja asumisen kehittämisen tavoitteet. Tonttihakuohjelmoinnissa tarjotaan aktiivisesti rakennuspaikkoja eri puolilta kaupunkia myös erityisryhmille, ryhmärakennuttajille ja osuuskuntarakennuttajille. Lisäksi ohjelmoinnin avulla toteutetaan Hiilineutraali Tampere 2030 -tiekartan toimenpiteitä ja tavoitteita.

Ohjelmointiin kirjataan vuosittain tonttihakuihin liittyviä teemoja ja tavoitteita: esimerkiksi asuntojakauma, puurakentaminen, taide ja energiatehokkuus.

Kaupungin osuus tontinluovutuksesta vaihtelee esimerkiksi suhdannetilanteesta johtuen. Merkittävällä osuudella varmistetaan maan hintatason ja sitä kautta omalta osaltaan myös asumisen hintatason pitäminen kohtuullisella tasolla. Edellä kuvatun, riittävän luovutettavaksi tarkoitetun tonttimaan varmistamisen yhtenä toimenpiteenä on, että asemakaavoista sijoitetaan vähintään 50 prosenttia kaupungin maalle.

Lisäksi tonttien luovuttamisen edellytyksenä on, että luovutettavaksi suunniteltujen asemakaavoitettujen alueiden yhdyskuntarakentamiseen kohdentuvien investointien määrärahat ovat käytettävissä oikea-aikaisesti. Tällä pyritään varmistamaan kaupungin merkittävä osuus tontinluovutuksessa niin kerros- ja rivitaloasumiseen kuin muuhunkin rakentamiseen myös tulevaisuudessa. Kaupunkistrategian vuositavoitteena on asettaa haettavaksi asuntorakentamiseen tarkoitettua rakennusoikeutta 100 000 kerrosalaneliometriä vuodessa.

Kaupungilla tulee olla tarjota riittävästi tontteja kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon eri puolilta kaupunkia. Tavoitteena on, että kaupunki luovuttaa tonttihakujen ja neuvottelumenettelyn kautta kohtuuhintaiselle MAL4-sopimuksen mukaiselle tuotannolle (ARA-rahoituksella toteutettavat tavalliset vuokra-asunnot, asumisoikeusasunnot, erityisryhmäasunnot, ARAn tukemat monimuotoisen asumisen kokeilut sekä kuntakonsernin oman ARA-vuokratasa vastaava vuokra-asuntotuotanto) kerros- ja rivitalotontteja keskimäärin 35 000 kerrosneliometriä per vuosi (4 v. liukuva seuranta). Väestönkasvutavoite huomioiden lisäksi vuosittain tavoitellaan 5 000 kerrosneliömetrin verran kohtuuhintaisen asumisen syntymistä, jota edistetään muilla maapolitiikan keinoilla ja puoltamalla yksityisen omistamalle maalle syntyvän ARA-tuotannon hankkeita.

Kaupungin tulee tontinluovutuksessaan turvata palveluverkkosuunnitelmiin sisällyville erityisryhmien asumishankkeille riittävä tonttitarjonta. Lisäksi kaupungin tulee tonttiluovutuksessaan erityisesti huolehtia asuntoalueiden monipuolisuudesta niin hallintamuotojakauman kuin asunto- ja talotyyppienkin suhteen. Tällä varmistetaan sosiaalinen eheys ja se, ettei negatiivista eriytymiskehitystä tapahdu.

Kohtuuhintaisen asuntotuotannon tavoitteiden saavuttamisessa tulee hyödyntää myös kaupunkikonserniin kuuluvia asuntoyhteisöjä sekä opiskelija-asuntojen tuottajia asuntotuotannon ylläpitämiseksi MAL-sopimuksen vaatimalla tasolla.

Tontinluovutuksella tulee varmistaa, että kaupunkikonserniin kuuluvilla asuntoyhteisöillä on mahdollisuus tuottaa puolet MAL4-sopimuksen mukaisesta Tampereen kaupungin kohtuuhintaisesta vuokra-asunto-tuotantotavoitteesta.

Kaupunki käyttää kerros- ja rivitalotonttien luovutukseen seuraavia luovutusmenettelyjä:

- tonttihaku
- neuvottelumenettely
- kilpailut.

Avoin tonttihaku on pääsääntö kerros- ja rivitalotonttien luovutuksessa. Tonttihaku järjestetään vuosittain vähintään kaksi kertaa. Tonttihaussa luovutuksensaajan valinnassa arvioidaan yhdenvertaisesti ja tasapuolisesti seuraavia seikkoja: hakijalla mahdollisesti oleva toteuttamaton tonttivaranto, kaupungin aiemmin luovuttamat tontit, alueiden monimuotoisuus ja asuntopoliittisten tavoitteiden toteutuminen, rakentamisen nopean aloituksen mahdollistaminen, kilpailun edistäminen. Lisäksi tonttihaussa voidaan tapauskohtaisesti edellyttää toimijoilta kaupungin tavoitteiden mukaista tuotantoa.

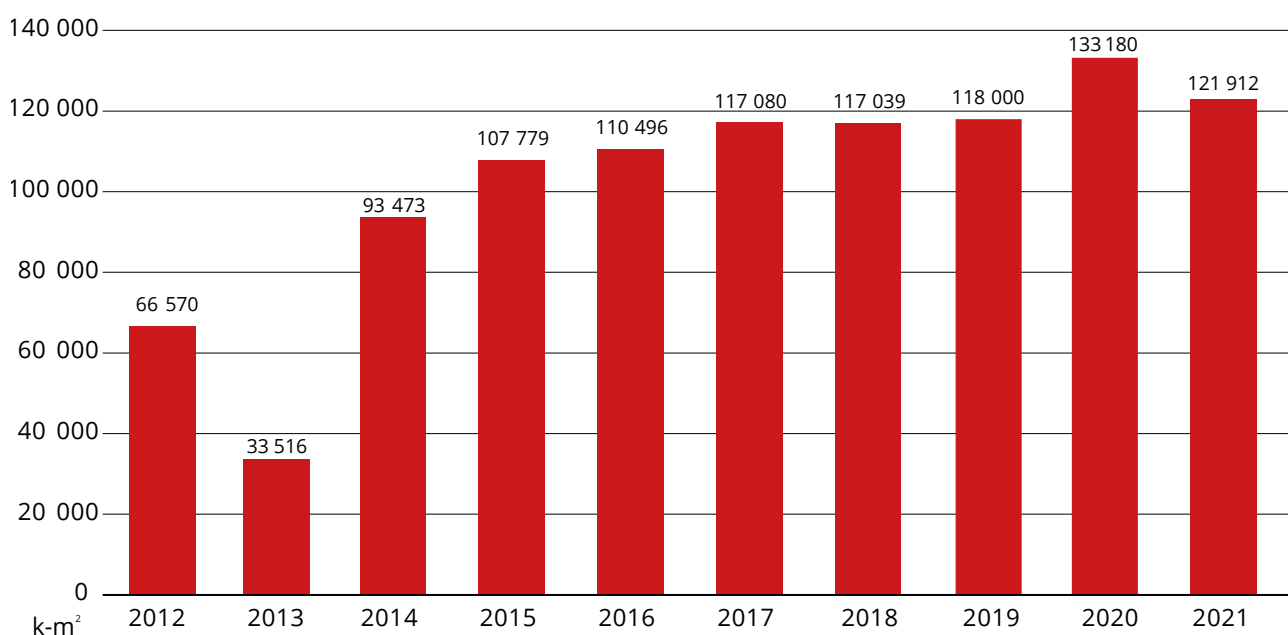
Tonttien jäätyä useammassa tonttihaussa varaamatta tai luovuttamatta ne siirretään jatkuvaan hakuun.

Neuvottelumenettelyä voidaan käyttää poikkeustilanteissa. Neuvottelumenettelyssä arvioidaan tontin luovutuksensaajaa vastaavin perustein kuin tonttihaussa. Neuvottelumenettelyllä voidaan tontteja luovuttaa myös kaupunkikonserniin kuuluvien asuntoyhteisöjen omaan vuokra-asuntotuotantoon kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon riittävyden varmistamiseksi. Kaupunki järjestää vuosittain 2–5 tontinluovutuskilpailua. Kilpailu voi olla:

- laatukilpailu
- konseptikilpailu
- suunnittelukilpailu
- hintakilpailu
- edellisten yhdistelmä.

Tontinluovutuskilpailu voi olla laaja suunnittelutehtävä, jossa haetaan arkkitehdin, rakentajan tai rakennuttajan ja asiantuntijoiden tiimiä toteuttamaan kohde. Toisaalta tontinluovutuskilpailu voi olla tonttihaun yhteydessä esitetty konseptikilpailu, jossa arvioidaan esimerkiksi monipuolista asuntojakaumaa. Hintakilpailua voidaan käyttää paikassa, jossa hintakilpailu ei nosta merkittävästi asumisen hintaa eikä yleistä maan hintatasoa.

Toteutunut kerros- ja rivitalotonttien luovutus (k-m²) vuosina 2012-2021



Lähde: Tampereen kaupunki, kiinteistötoimi

Vuosien 2018-2021 aikana vapaarahoitteen asunto-tontin ostaja on ollut poikkeuksetta tonttirahasto, joka vuokraa tontin asunto-osakeyhtiölle. Tonttirahaston tontti on siis asukkaan näkökulmasta vuokratontti, mutta rahastojen vuokraehdot vaihtelevat ja vuokra on kalliimpi kuin kaupungin vuokratonteilla (kts. kiinteistöaloudellinen vaikutustesarvio). Alueilla, joilla hintakilpailu ei nosta asumisen hintaa, voi kaupunki myös hintakilpailuttaa vuokraoikeuden niin sanotun kynnyshintana. Tällöin maan arvo tulee kaupungille rakentajan maksamana vuokraoikeuden kynnyshintana ja asunto-osakeyhtiön maksamana vuosivuokrana. Vuokraoikeuden hinnalla kaupunki voi muun muassa rahoittaa uuden alueen etupainotteisia yhdyskuntarakentamisen kustannuksia. Vuosittaisella vuokratulolla kaupunki taas voi rahoittaa kaikkia kaupungin palveluilta.

Tontinluovutuskilpailuihin voidaan rinnastaa kumppanuuskaavoitusmenettely, jolloin laadullinen kilpailu käydään asemakaavoituksen yhteydessä. Tuleva tontin-saaja osallistuu kaupungin kanssa yhteistyössä tontin kehittämiseen asemakaavoituksen yhteydessä. Kumppanuuskaavoitusmenettelyä käytetään muun muassa aluerakentamishankkeissa ja muissa merkittävässä kehittämissä hankkeissa ja -kohteissa.

Pääsääntöisesti asuintontit vuokrataan. Erityisalueilla esimerkiksi keskustassa tai tontinluovutuskilpailuissa luovutustapana voi olla myös myynti joko kiinteällä hinnalla tai tarjousten perusteella.

Ilman hintakilpailua luovutettavien tonttien hinnoittelu perustuu markkina-arvoon, jonka varmistamiseksi kaupunki teettää arviokirjoja ja päivittää säännöllisesti ulkopuolisella auktorisoidulla kiinteistöarvioitsijalla vyöhykehinta-arvion asuintonttien hintatasosta.

Valtion tukeman ARA-tuotannon edellytyksenä ovat kohtuulliset tonttihinnat. Pitkäaikaisella korkotukilainalla tehtävään ARA-tuotantoon tarkoitettuille tonteille on määritetty alueittain enimmäistonttihinnat. Nämä perustuvat seudullisesti tehtyyn vyöhykehinnotteluun. Vuokrattavien asuintonttien vuosivuokra on neljä prosenttia tontin markkina-arvosta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Luovutusehdoissa estetään kaupungin luovuttamilla tonteilla keinottelu rajoittamalla taloudellisin sanktioin rakentamattoman tontin edelleen luovutus. Ehdossa edellytetään nopeaa rakentamista eli tontin tulee olla rakennettu kolmen vuoden kuluessa luovutuksesta.

Ennen lopullista vuokrausta tai myyntiä kaupunki voi varata tontin tulevalle toteuttajalle tarkempaa suunnittelua varten.

Varausaika voi olla maksimissaan vuosi. Ryhmärakennuttamishankkeissa ja valtion tukeman asuntotuotannon (lyhyt ja pitkä korkotuki) hankkeissa varausaika voi olla maksimissaan kaksi vuotta. Mahdolliselta varausajalta peritään vuokraa, joka vastaa 50 prosenttia tulevasta vuokrasta (vastaava taso myyntitonteilla). Tarjousten perusteella myytävillä tonteilla varausmaksu huomioidaan osana kauppahintaa.

Vuoden 2022 alusta yhtiömuotoisten kerrostalotonttien rakentamisessa edellytetään vähintään energiatodistusasetuksen (1048/2017) mukaista A-luokan energiatehokkuutta.

Kaupunki voi asettaa tontinluovutusehdoissa sanktioita tonttihaussa esitettyjen vaatimusten/toiveiden varmistamiseksi. Tällaisia voivat olla esimerkiksi huoneistokauma tai energiatehokkuus.

Kaupungin luovuttamien yhtiömuotoisten tonttien rakentamisen laatua ja tonttihaussa sekä tontinluovutuksessa asetettujen tavoitteiden toteutumista valvotaan tontinkäyttösuunnitelman hyväksyttämismenettelyllä. Suunnitelman hyväksyttäminen on edellytys tontinluovutukselle. Hankekehittämiskohteissa (kohta 3.2.3) myös yksityisten maalle toteutettavien hankkeiden osalta saatetaan edellyttää tontinkäyttösuunnitelman esittämistä.

Tontinkäyttösuunnitelmien esittämisellä varmistetaan, että yksittäiset hankkeet sopivat kokonaisuuteen eri toteuttamisen näkökulmista tarkasteltuina. Suunnitelmat tulee hyväksyttää ennen rakennuslupahakemuksen käsittelyyn jättämistä ja kaupungin maalle rakennettavien hankkeiden osalta ennen pitkäaikaisen tontinvuokrasopimuksen tai kaupan solmimista.

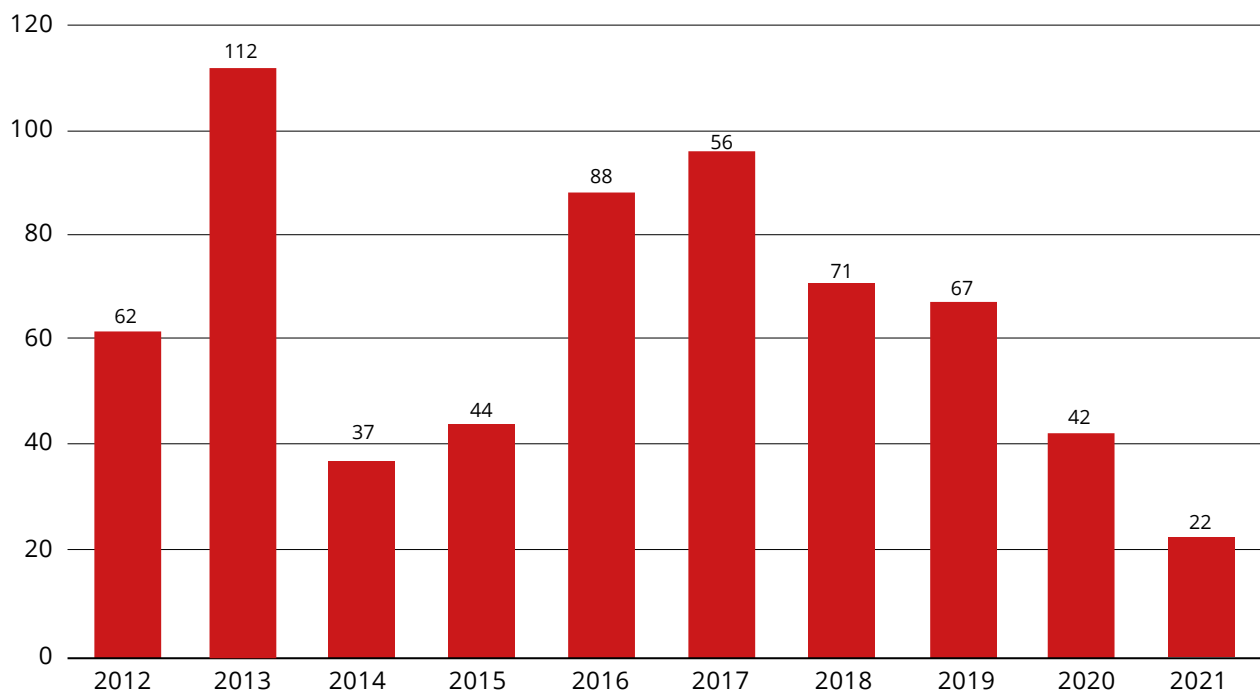
Yhteenveto kaupungin myymien ja vuokraamien tonttien saajista (rakennuttajat ja rakennusliikkeet) on löydettävissä kaupungin internet-sivuilta.



3.3.2. Pientalotonttien luovutus

Pientalolla tarkoitetaan tässä yhteydessä 1–3 asunnon asuntokokonaisuutta, joka ei ole yhtiömuotoista rakentamista. Useamman kuin yhden asunnon pientalorakentamisella kannustetaan pienten kohteiden ryhmärentamiseen. Kaupunki tarjoaa tällä hetkellä pääasiassa yhden asunnon pientaloille tarkoitettuja tontteja, mutta tavoitteena on monipuolistaa tonttitarjontaa.

Toteutunut omakotitonttien luovutus (kpl) vuosina 2012-2021



Lähde: Tampereen kaupunki, kiinteistötoimi

Myös yhden asunnon pientaloille kaupungilla tulisi olla tarjota riittävästi tontteja eri puolilta kaupunkia. Tavoitteena on, että kaupunki luovuttaa vähintään 150 pientalotonttia vuodessa (4 v. liukuva keskiarvo), kaupungin luovuttamien pientalotonttien osalta tavoitellaan kysyntää vastaavaa tonttituotantoa. Kysyntä mitataan hakijoiden määrän kehityksellä (4 v. liukuva keskiarvo).

Kaupunki käyttää omakotitonttien luovutuksessa kahta menettelytapaa: tonttihaku tai tarjouskilpailu. Pientalotonttien tonttihaku järjestetään vuosittain 1–2 kertaa. Pääosin tonttien saajat valitaan arpomalla. Ennen vuotta 2018 arvontaan pääsyn kriteereinä oli hakijan tulotaso, lasten lukumäärä ja iät sekä tamperelaisuus. Pientalotonttien hakijoiden määrä laski vuosina 2014–2017. Vuodesta 2018 lähtien tonttihausta on poistettu kriteerit, lukuun ottamatta kriteeriä, jonka mukaan hakuun voi osallistua sellainen hakija, joka ei ole 10 viimeksi kuluneen vuoden aikana saanut kaupungin luovuttamaa pientalotonttia. Vuosina 2018–2020 hakijoiden määrä on noussut merkittävästi. Toisaalta kaupunki on tuot-

tanut yhdyskuntatekniikaltaan rakentamiskelpoisia tontteja niukasti kysyntään nähden. Kaavallisesti toteutuskelpoista pientalotonttivarantoa kaupungilla on ollut riittävästi, pullonkaulaksi muodostui 2018–2020 yhdyskuntarakentamisen vaatimien investointimäärärahojen niukkuus.

Osa luovutettavista tonteista, esimerkiksi keskeisiltä tai erityisen arvokkailta alueilta, voidaan myydä tarjouskilpailuiden perusteella. Tarjouskilpailuilla myydään keskimäärin viisi prosenttia kaikista luovutettavista omakotitonteista.

Pääasiallisena tonttien luovutustapana on vuokraus. Vuokrattavien omakotitonttien luovutuksessa otetaan takaisin käyttöön vanhat kriteerit liittyen tamperelaisuuteen ja lapsilukumäärään. Kriteerit otetaan käyttöön 1.1.2023 alkaen. Arvonnalla luovutettavista tonteista myydään keskimäärin kymmenen prosenttia kaikista luovutettavista omakotitonteista.

Arvottavat pientalotontit hinnoitellaan markkinahintaan. Vuokrattavien tonttien vuosivuokra on neljä

prosenttia tontin markkina-arvosta ja se sidotaan elinkustannusindeksiin. Tonteille on rakennettava kolmen vuoden kuluessa pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tai kiinteistökaupan tekemisestä. Rakentamattoman tontin edelleen luovutus on käytännössä estetty taloudellisin sanktioin.

Jos rakentamista ei ole aloitettu kolmen vuoden kuluessa vuokrasopimuksen tekemisestä, kaupunki voi purkaa maanvuokrasopimuksen. Jos taas pientalotontti on myyty, ja rakentamista ei ole aloitettu kolmen vuoden kuluessa kiinteistökaupan tekemisestä, kaupunki perii sopimussakkoa. Vuokralainen voi pyytää perustellusta syytä rakentamisveloitteeseen jatkoaikaa, jolloin sitä voidaan myöntää enintään kaksi vuotta.

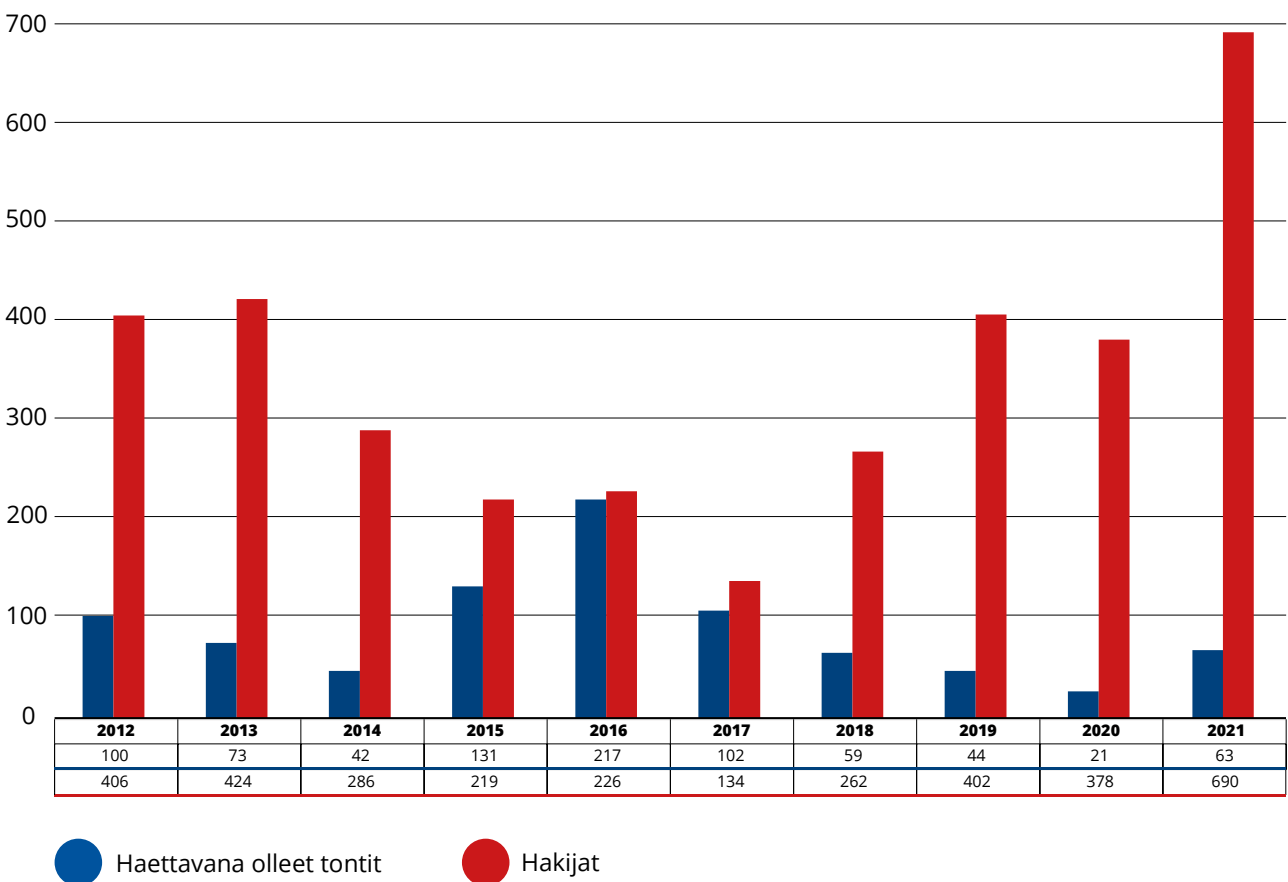
Jatkoajan myöntämisen edellytys on, että rakentaminen on aloitettu eli rakennusvalvonnan aloituskokous on dokumentoidusti pidetty. Jos kohteen rakennustyöt ovat kesken rakentamisveloitteen päätyttyä, kaupunki perii sopimussakkona korotettua vuokraa kohteen valmistumiseen asti. Kohde katsotaan valmistuneeksi,

kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen käyttöönottettavaksi. Selvyyden vuoksi todettakoon, että lopputarkastus kohteessa on pidettävä rakennusvalvontaviranomaisen rakennusluvassa edellyttämässä ajassa.

Kaupunki kannustaa energiatehokkaaseen rakentamiseen myöntämällä viiden vuoden ajan 50 prosentin alennuksen tontinvuokrasta, mikäli tontille toteutetun talon E-luku on pienempi tai yhtä suuri kun 70 prosenttia vaaditusta määräystasosta. Alennuksen saanti varmennetaan rakennuksen käyttöönottotarkastuksen yhteydessä, jolloin toteutuksen tulee vastata edellä mainittua tiukennettua vaatimustasoa.

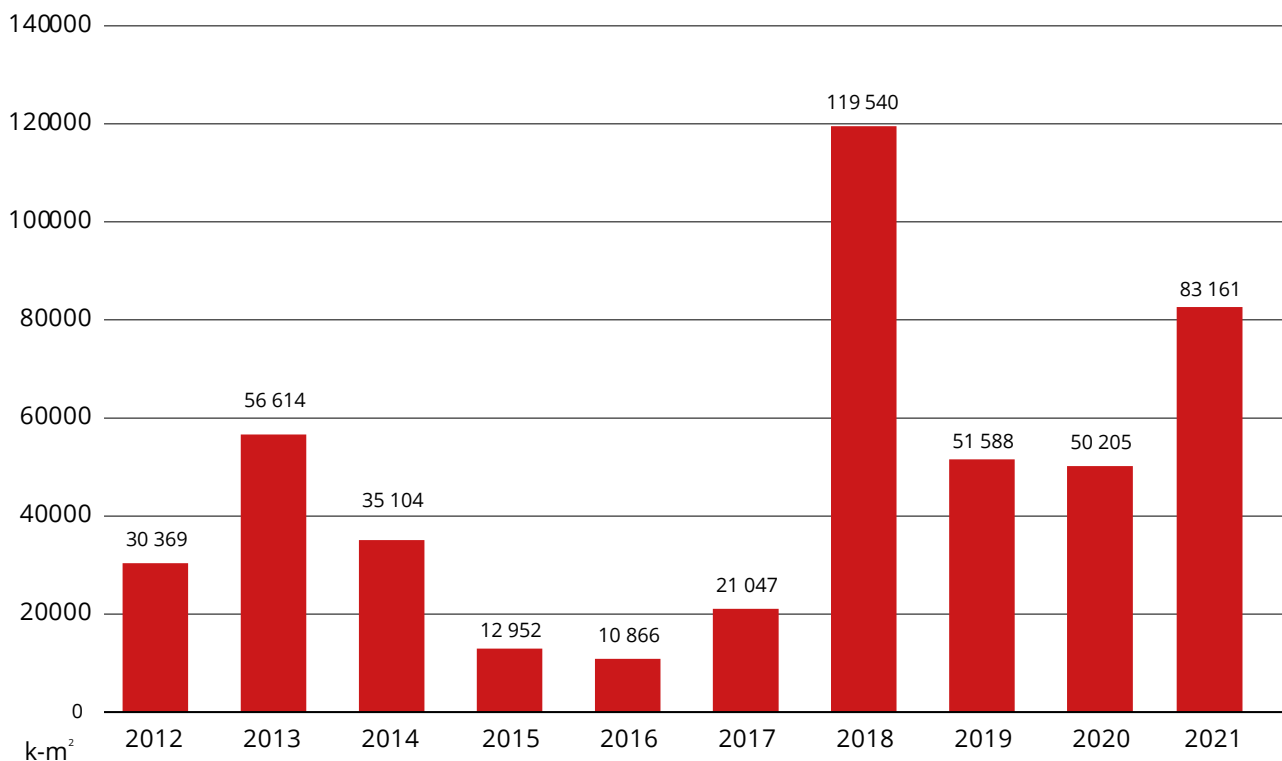
Kiinteällä hinnalla myytävien tonttien osalta noudatetaan samaa menettelyä siten, että käyttöönottotarkastuksen jälkeen kauppahinnasta palautetaan summa, joka vastaa 50 prosenttia kauppahinnasta laskettua laskennallista vuokraa, mikäli rakentaminen on toteutettu edellä mainitun E-luvun mukaisesti. Tarjousten perusteella myytävät tontit eivät kuulu kauppahinnan palautuksen piiriin.

Pientalotonttien hakijoiden määrä ja haettavana olleet tontit (kpl) vuosina 2011–2020



Lähde: Tampereen kaupunki, kiinteistötoimi

Toteutunut yritystonttien luovutus (k-m²) vuosina 2012-2021



Lähde: Tampereen kaupunki, kiinteistötoimi

3.3.3. Yritystonttien luovutus

Kaupunkistrategian painopiste on, että Tampereen kaupunkiseudulla on parhaat edellytykset yritysten synnylle, kasvulle ja sijoittumiselle.

Edelleen vuositavoitteeksi on asetettu, että yritystontteja luovutetaan vuosittain 50 000 kerrosneliometriä. Yritystonteiksi katsotaan mm. asemakaavan pääkäyttötarkoitukseltaan teollisuus-, liikerakennus-, päivittäistavarakaupan, toimistorakentamisen tai julkisten tai yksityisen palvelurakentamisen korttelialueet.

Kaupungin luovuttamien yritystonttien määrä on vaihdellut merkittävästi. Muutokset suhdannetilanteissa ovat vaikuttaneet toteutuneisiin luovutuksiin. Yrityskaavavarannon suuruus vastaa kysyntää. Kymmenen vuotta ja sitä vanhempien kaavojen varanto ei kaikissa tapauksissa vastaa pääkäyttötarkoituksiltaan ja sijainniltaan yritysten tämän päivän tarpeita. Asemakaavojen pääkäyttötarkoituksen tarkastelu tehdään tarvittaessa ja asemakaavoituksen resurssien sen mahdollistaessa.

Maanhankinnan, edelleen kaavoituksen sekä talonrakentamisen mahdollistavan yhdyskuntarakentamisen avulla kaupungin tulee pystyä lisäämään yrityksille osoitettua ja soveltuvaa tonttitarjontaa. Yleiskaavan suunnitteluohjeen mukaisesti "Yritystonttien muuttaminen

asuinkäyttöön edellyttää hankkeen hyväksymistä asemakaavoitusohjelmaan". Yritysalueiden asemakaavojen ajantasaisuus ja käyttötarkoitukset tulee tarkastella ja päivittää tarvittavilta osin vastaamaan tämän päivän tarpeita ja kysyntää. Työpaikka-, palvelu- ja asuntorakentamisen hybridiratkaisujen (samassa rakennuksessa asumista, palveluita ja toimitilarakentamista) arvellaan yleistyvän.

Yritystonttien haussa ja varauksissa pääsääntönä on jatkuvaan hakuun perustuva neuvottelumenettely. Haettavissa olevat yritystontit ominaisuustietoineen pidetään ajan tasalla kaupungin internet-sivuilla sivuilla karttapohjaisena paikkatietoaineistona www.tampere.fi/yritystontit. Palvelua kehitetään jatkuvasti.

Neuvottelumenettelyllä tapahtuvan tontinluovutuksen osalta tonttien saajien valinnassa kriteereinä ovat elinkeinopoliittisten tavoitteiden toteuttaminen, hakijoiden yhdenvertainen kohtelu ja tasapuolisuus, rakentamisen nopea aloitus sekä kilpailun edistäminen (mm. tuotantotoimintaan rakennettavat kohteet luovutetaan ensisijaisesti tuotantotoiminnan harjoittajille tai tuotantotoiminnan harjoittajan nimeämälle rakennuksen omistajataholle).

Edelleen luovutettaviksi tarkoitetut hankekehittäjän toteuttamat toimitilat tulee sijoittaa tonteille, jotka si-

jaitsevat tarkoituksenmukaisissa paikoissa. Hankehittäjän toteuttamiin tiloihin sijoittuvat yritykset tulisi pyrkiä selvittämään jo ennen tontinluovutusta. Yritystontit voidaan pitää varattuna yritykselle alueen tutkimista ja alustavien suunnitelmien laatimista varten enintään noin neljä kuukautta. Tämän jälkeen tontti tulee varata varauspäätöksellä, jolla tontti voidaan varata enintään yhden vuoden ajaksi kerrallaan. Varausaikana tulee esittää hyväksyttävä suunnitelma rakentamisen toteuttamisesta.

Varauspäätöksen mukaisesta tontinvarauksesta peritään varausmaksu, joka on puolet tontin vuotuisesta vuokrasta.

Luovutuksensaaja kilpailutetaan erityiskohteissa. Laatuun ja/tai hintaan perustuvia tontinluovutuskilpailuita pidetään esimerkiksi keskeisistä liike- ja toimitilatonteista. Myös kaupan tonttien osalta tontinluovutuskilpailut ovat perusteltuja osassa tontinluovutusta. Määräytyissä kohteissa puhtaat hintatarjouskilpailut ovat perusteltu-

ja. Erityishankkeissa käytetään kumppanuuskaavoitusmenettelyä.

Tonttien luovutustavaksi mahdollisia yleensä ovat sekä vuokraus että myynti. Mahdollisuuksien mukaan luovutustavan valinnassa otetaan huomioon yrityksen toiveet. Erityisperustein kaupungin on mahdollista hyväksyä vain jompikumpi luovutustavoista. Tonttien hinnoittelu perustuu markkina-arvoon. Tarvittaessa kaupunki tilaa ulkopuolisia arvioita hinnoittelun tueksi. Vuokrattavien yritystonttien vuosivuokra on kuusi prosenttia tontin markkina-arvosta elinkeinoindeksiin sidottuna. Vastaavasti kuin muiden tonttien osalta keinoittelua kaupungin luovuttamilla tonteilla estetään. Tonttien rakennusoikeudesta valtaosa on rakennettava kolmen vuoden sisällä tontin luovutuksesta. Perustelusta syystä rakentamisveloitteen vähimmäismäärästä voidaan kuitenkin poiketa ja vaiheistettua rakentamisveloitetta voidaan käyttää hankkeen ominaispiirteet huomioiden. Rakentamattoman tontin edelleen luovutus estetään taloudellisin sanktioin.



Kuva: Laura Happo / Tampereen kaupunki

3.4. Maanvuokrasopimusten muutostilanteet

Tampereen kaupungilla on yhteensä **8 451 kappaletta** (tilanne 24.9.2021) ulkoista maanvuokrasopimusta, jotka ovat jakaantuneet seuraavasti:

Pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset (vuokrankausi 10 v. tai yli): **7 897 kpl**
Lyhytaikaiset maanvuokrasopimukset: **554 kpl**

Seuraavassa esitetään periaatteet pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen mahdollisiin muutostilanteisiin.

3.4.1. Pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten uusiminen

Pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten ehtona ja lähtökohtana on se, että kaupunki antaa vuokralaiselle mahdollisuuden tehdä uuden, pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen kohteesta. Edellytyksenä kuitenkin on, että asemakaavassa ei ole tapahtunut tai tapahtumassa muutoksia, jotka estäisivät aiemman sopimuksen mukaisen maankäytön.

Suurin osa uusittavista sopimuksista koskee asuntorakentamiseen tarkoitettuja tontteja. Uusittavien sopimusten vuokrat ovat vuokra-ajan päättyessä lähes poikkeuksetta merkittävästi käypää nykyvuokratasoa alhaisempia.

Sopimuksia uusittaessa lähtökohtana on yhdenvertainen kohtelu. Uusittavien sopimusten ehdot määritetään vastaavin periaattein kuin uusissa sopimuksissa (kohta 3.3.1).

3.4.1.1. Pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten uusiminen asuntotonteilla

Asuntotonttien uusittavien maanvuokrasopimusten vuosivuokra on noin 80 prosenttia kaupungin määrittelemästä uusien tonttien markkina-arvoa vastaavasta vuosivuokrasta.

Asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimisen yhteydessä vuokrankorotus porrastetaan, kun tontin vuokralainen ei toimi markkinoilla (Kuntalaki 130 §). Uusi maanvuokra tulee voimaan asteittain seuraavasti: 1. vuosi 60 %, 2. vuosi 80 % ja 3. vuosi 100 %. Porrastettu maanvuokra on kuitenkin vähintään tontin maanvuokra ennen sopimuksen uusimista.

Maanvuokran porrastus myönnetään vain vuokralaisille, jotka eivät ilmoituksensa mukaan toimi markkinoilla. Mikäli on epäselvää, onko vuokralainen kilpailutilanteessa markkinoilla toimiva taho, porrastus voidaan myöntää vain EU:n valtioneuvoston päätökset (de minimis-tuki).

Maanvuokrasopimuksen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Tämän lisäksi vuokran perusteena oleva tontin pääoma-arvo tarkistetaan vuokra-aikana 20 vuoden ja 40 vuoden kohdalla Pirkanmaan asuntohintaindeksillä. Uusittu maanvuokrasopimus tehdään aiemman 50 vuoden sijasta 60 vuodeksi, koska pääoma-arvo päivitetään 20 vuoden välein. Pääoma-arvo voi myös laskea, jos indeksi on laskenut.

Maanvuokran porrastus tulee voimaan 1.1.2023 ja sen jälkeen päättyvissä asuntotonttien maanvuokrasopimuksissa edellyttäen, että linjauksia koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Yhtiömuotoisen asuntotontin vuosivuokraan vaikuttava rakennusoikeuden määrä perustuu asemakaavan mahdollistamaan rakennusoikeuteen (k-m²). Pientalotonttien maanvuokra perustuu edelleen rakennuspaikkakohtaiseen arvon määrittelyyn, jossa huomioidaan sekä tontin rakennusoikeus että pinta-ala verrattuna alueen keskimääräisen rakennuspaikan hintatasoon.

Mikäli asuntotontilla, jonka asemakaavan mahdollistamasta rakennusoikeudesta on käytetty vähemmän kuin 80 %, eikä rakennusoikeuden hyödyntäminen ole esim. rakennusteknisistä, suojelluista, kaupunkivallistamisesta tai RKY-arvioista johtuvista syistä mahdollista, voi kaupunki kohtuullistaa maanvuokraa sopimusta uudistettaessa tai erillisestä anomuksesta.

Kohtuullistamisessa huomioidaan EU:n valtioneuvoston päätökset.

Maanvuokraa kohtuullistettaessa maanvuokra perustuu yhtiömuotoisilla tonteilla käytettyyn rakennusoikeuteen, pientalotonteilla käytettyyn rakennusoikeuteen ja tontin pinta-alaan. Esitys kohtuullistamisesta tulee perusteluineen tulla hakijalta. Ennen voimassa olevan maanvuokrasopimuksen uusimista kaupunki ilmoittaa maanvuokralaisilleen kirjeitse vuokrasopimuksen uusimismahdollisuudesta. Kohtuullistamista harkitessaan, kaupunki määrittelee käytetyn rakennusoikeuden ensisijaisesti rakennusvalvonnan rakennuslupa-aineiston perusteella.

Linjaus tulee voimaan 1.1.2023 alkaen edellyttäen, että linjauksia koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Vuokratontin ostaminen

Asuinkäyttöön tarkoitettujen vuokratonttien ostaminen ei ole mahdollista. Poikkeuksena yhtiömuotoisen asuntontin maanvuokralaisella on oikeus ostaa tontti, jos tontti sijaitsee keskustan strategisen osayleiskaavan alueella ja jos tontilla sijaitsee asemakaavalla tai lailla suojeltu rakennus.

Tontin myynnin edellytyksenä on, että vuokralainen on suorittanut kaikki voimassa olevan maanvuokrasopimuksen, tai mikäli voimassa olevaa maanvuokrasopimusta ei ole, vuokrasuhteen uusimista koskevan päätöksen mukaiset vuokrat, kaupungille.

Tontti myydään ulkopuolisen, yhdessä sovitun, auktorisoidun arvioitsijan määrittelemällä hinnalla. Jos kauppaa ei synny on tämä ulkopuolisella arvioitsijalla

teetetty arviokirjan mukainen tontin arvo maanvuokran pääoma-arvo.

Linjaus tulee voimaan 1.1.2023 alkaen edellyttäen, että linjausten päivytystä koskevan päätös on saanut lainvoiman.

Vuokralaisiin otetaan yhteyttä hyvissä ajoin ennen vuokrasopimuksen päättymistä lähettämällä kirje, jossa kerrotaan arvio uudesta tulevasta vuokrasta ja jonka liitteenä on malli uudesta vuokrasopimuksesta.

Vuosien 2022–2025 aikana uusittavia sopimuksia on 582 kappaletta.

Voimassa olevista sopimuksista pieni osa (n. 30 kpl) on sellaisia, joissa tonteille on alun perin määritelty vuokra, mutta vuokrasopimuksen mukaisesti sitä ei peritä niin kauan kun tonttia käytetään jonkin erityisryhmän (opiskelijoiden, vanhusten, kehitysvammaisten tms.) asuntotarkoituksiin. Uusia vuokravapauksia ei myönnetä, joten vuokrasopimuksia uusittaessa aletaan näistäkin tonteista periä vuokraa.

Mikäli tontti sijaitsee alueella, johon tehdään suojelu-kaava, on vuokralaisella oikeus pyytää sopimuksen uusimista, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman. Tällöin sopimus uusitaan markkinahintaan, uusimishetken luovutusehdoin.

3.4.1.2. Pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten uusiminen yritystonteilla

Yritystonteilla uusittua vuokraa aletaan periä sopimuksen uusimisesta lähtien, riippumatta siitä, kuinka paljon alkuperäistä vuokra-aikaa on jäljellä.

Yrityskäyttöön tarkoitettujen vuokratonttien ostaminen tarkastellaan lähtökohtaisesti vuokrakauden päätyessä. Erityisestä perustellusta syystä yritystontteja voidaan myydä myös kesken vuokrakauden: esimerkiksi kohteeseen toteutettavan merkittävän investoinnin yhteydessä. Yritystontit myydään markkina-arvolla ja myynnin edellytys on, ettei alueelle ole tiedossa maankäytön muutoksia.

Maanvuokrasopimuksen uusimisprosessi

Pientalo- ja yhtiömuotoisten asuntonttien maanvuokrasopimukset uusitaan määräaikaisen sopimuksen päättyessä



3.5. Tilapäinen ja lyhytaikainen maankäyttö maapolitiikassa

Kohdan 4.5. mukaisesti kaupungin omistamia maa- ja vesialueita koskee yhteensä yli tuhat lyhytaikaista tai toistaiseksi jatkuvaa maanvuokrasopimusta. Näitä sopimuksia on hyvin monen tyyppisiä. Keskeiset ryhmät ovat seuraavat:

1. tonttien lisäalueet (osia yleisistä alueista)
2. ravintolaterassit
3. pellot
4. myyntipaikat (kioskit yms.)
5. maa-ainesten ottoalueet.

Lyhytaikaisten sopimusten kohteista kaupunki perii markkinahintaista vuokraa, jossa huomioidaan sopimuksen lyhyt kestoaikea tai irtisanomisaika, kaupungille aiheutuvat kulut ja vertailukelpoinen markkinahinnottelu. Kaikki vuokrasopimukset sidotaan elinkustannusindeksiin.

Muilta osin sopimustyyppien moninaisuudesta johtuen tässä linjausraportissa ei määritetä tarkempia toimintamalleja. Näitä arvioidaan sopimustyypeittäin ja sopimuskohtaisesti. Sopimuskumppanien valinnassa pyritään soveltamaan näiden linjausten yleistä toimintatapaa.

Tampereen tavoitteena on vahvistaa kansainvälistä vetovoimaa kulttuuri-, tapahtuma- ja urheilukaupunkina. Tapahtumien järjestämiseen vaaditaan maanomistajan lupa. Tapahtumatoiminnan kehittämiseksi yhteistyötä Visit Tampere Oy:n kanssa kehitetään jatkuvasti.

Lupakäytännössä pyritään mahdollistamaan monipuolinen tapahtumatarjonta kaupungin tavoitteen mukaisesti: ottaen kuitenkin huomioon lähiympäristön erityispiirteet. Luvista perittävät maksut pidetään markkinahintaisina huomioiden muun muassa kaupungille syntyvät kulut, vertailukelpoinen markkinahinnottelu ja lupaa hakevan liiketoiminnan maksukyky.

Lakalaivan vanhan kaatopaikan sulkurakenteet

Päästövähennys	-168 tCO ₂ eq
Kustannussäästö	- 2,6 milj. €

3.6. Rakentamisen ja muun toteuttamisen edistäminen

Yhdyskuntarakenteen eheyden sekä kaupungin talouden näkökulmasta on oleellista, että asemakaavoitetut ja toteutetun yhdyskuntarakentamisen (kadut, vesihuolto jne.) sekä palveluverkon piirissä olevat tontit rakentuvat mahdollisimman nopeasti.

Jo aiemmin esitettyjä keinoja ovat: varausvaiheessa perittävä vuokra, rakentamisvelvoite tontinluovutuksen yhteydessä sekä maankäyttösopimuksiin liitettävät toteuttamisvelvoitteet sanktioineen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 97 §:n mukaisesti kaupungilla on mahdollisuus antaa rakentamiskehoitus rakentamisen edistämiseksi, kun alueen asemakaava on ollut voimassa vähintään kaksi vuotta, ja jos tontin sallitusta kerrosalasta ei ole käytetty vähintään puolta. Jos tonttia ei ole rakennettu kolmen vuoden kuluessa rakentamiskehoituspäätöksen antamisesta, kaupungilla on oikeus lunastaa tontti. Tampereen olosuhteissa keinon käyttö määrättyissä tilanteissa on perusteltua.

Kaupungilla on mahdollisuus määrätä asuntotarkoitukseen kaavoitetulle rakentamattomalle tontille erillinen, muita kiinteistöveroprosentteja korkeampi veroprosentti. Tämän talousvaikutus kaupungille tai myöskään tontinomistajalle ei ole erityisen suuri. Rakentamisen kehottamisen viestinä korotettu kiinteistövero on merkityksellinen, ja kaupungin on sitä perusteltua käyttää.

3.7. Kestävyys maarakentamisessa

Kestävyden parantaminen ja vihreän kasvun mahdollistaminen haastaa kaupunkia tarkastelemaan kaikkea toimintaansa. Maaomaisuuden kehittämisessä ja muokkaamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota aikamme suurimpiin haasteisiin luontokadon ehkäisemiseksi ja ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi. Maan muokkaukseen liittyvissä hankkeissa kaupunki voi tehdä useita toimenpiteitä, joilla leikataan välittömiä ja pitkäaikaisia negatiivisia vaikutuksia ympäristöön.

3.7.1. Kiertotalous ja esirakentaminen

Kaupungin rakentamisen materiaalikoordinoinnilla on saavutettavissa välittömiä vähennyksiä kasvihuonekaasupäästöihin. Massataseen arvioimiseen ja materiaalien hallintaan kiinnitetään huomiota jo kaavoitusvaiheessa materiaalitaloussuunnittelulla. Hankkeiden suunnitelmallisuutta ja yhteensovittamista edistetään paikkatietoa hyödyntävällä tiedonhallinnalla. Uusien kaava-alueiden esirakentamisella voidaan saavuttaa merkittäviä päästövähennyksiä ja taloudellisia säästöjä. Tampere selvittää alueellisen esirakentamisen hyötyjä ja luo kokeilujen kautta käytäntöjä ja toimintamalleja aina kaavoituksesta tontinluovutukseen.

Maamassojen ja alueella syntyvien purkumateriaalien tehokas kierrättäminen rakentamisessa on merkittävin yksittäinen toimenpide, joka vähentää maarakentamisesta aiheutuvia päästöjä lyhentämällä kuljetuksia sekä vähentämällä neitseellisten maa- ja kiviaineksien tarvetta. Maarakentamisen kiertotalouden toteuttaminen edellyttää soveltuvia alueita materiaalien käsittelyyn ja välivarastointiin. Kiertotalousalueiden suunnittelu ja luvittaminen sekä massatietokannan kehittäminen on aloitettu Tampereella.

Esimerkki kiertotalouden suorista hyödyistä. Lakalaivan kaatopaikan sulkurakenteiden suunnittelussa ja toteuttamisessa on noudatettu kiertotalouden periaatteita. Rakentamisessa syntyviä massoja hyödyntämällä on Lakalaivan rakentamisessa saavutettavissa merkittäviä päästövähennyksiä ja kustannussäästöjä:

3.7.2. Vastuullinen pilaantuneiden maa-alueiden hallinta

Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen tarkoittaa käyttötarkoitusten muutoksia ja maaperältään pilaantuneiden alueiden ottamista käyttötarkoitukseltaan herkemmän rakentamisen piiriin. Tämä tarkoittaa sitä, että maaperän kunnostukseen kohdistuvia investointitarpeita tulee olemaan myös kaudella 2022–2025. Investointikohteet voidaan myös arvioida pitkäaikaisen kannattavuuden, elinkaarikustannusten ja ympäristövaikutusten osalta. Tulevaisuudessa tässä käytetään kestävyysarvioinnin työkalua.

Pilaantuneiden alueiden hallinnassa huomioidaan kestävyysarvioinnin kaikki ulottuvuudet: sosiaalinen, taloudellinen ja ympäristöllinen.

Sosiaalinen vastuu kiteytyy ajatukseen, että alueet ovat turvallisia nyt ja tuleville sukupolville. Sosiaalisen vastuun lisäämisen keinoja ovat osallisuuden lisääminen ja tiedonhallinnan kehittäminen. Tampere kehittää tietokantaa, johon tallennetaan tiedot maaperän haitta-aineista. Tietokanta lisää tiedon laadukkuutta ja saatavuutta sekä mahdollistaa sen tehokkaan hyödyntämisen suunnittelussa yli hallintorajojen.

Taloudellinen vastuu huomioidaan erityisesti kaupungin edunvalvonnassa. Syntyvän rakennusoikeuden arvon on oltava suurempi kuin maa-alueen puhdistamisen kustannusten. Selvyyden vuoksi todettakoon, että kaupungin vastuulle kuuluu myös puhdistaa kaupungin maaomaisuuden piirissä olevia ympäristön kannalta merkittäviä kohteita, joissa on todettu kunnostustarve, vaikka niitä ei saataisikaan rakentamisen piiriin.

Taloudellisen vastuun näkökulmasta on tärkeää osata ennakoita pilaantuneiden maiden aiheuttamat kustannusriskit. Kustannusvastuut on sovittava selkeästi ja yhdenmukaisten periaatteiden mukaisesti. Pääsääntöisesti kaupungin yleisille alueille sijoittuvan rakentamishankkeen toteuttaja vastaa pilaantuneiden maiden aiheuttamista kustannuksista hankkeelle, mikäli kunnostustarvetta ei muutoin ole kyseiselle alueelle todettu. Tonttien luovutuksen yhteydessä sovitaan kustannusvastuun jakautuminen kaupungin yleisten sopimusehtojen mukaisesti.

Ympäristövastuu linkittyy elinkaariajatteluun ja ympäristöriskien turvalliseen hallintaan. Tämä edellyttää laadukkaita, oikea-aikaisia ja riittävän laajoja ympäristötieteellisiä tutkimuksia. Aluekohtainen riskienarviointi tukee kestävästä maankäytöstä. Ympäristövastuun näkökulmasta voidaan arvioida hankkeen työnaikaisia tai pidempiaikaisia vaikutuksia ja pyrkiä vähentämään niiden negatiivisia vaikutuksia.

- Alueiden pilaantuneisuus huomioidaan kaavoituksen perusselvitysvaiheessa laadukkailla tutkimuksilla.
- Pilaantuneisuustiedot ja käyttöhistoria tarkastellaan maanhankinnan yhteydessä ja vastuukysymykset kirjataan selkeästi sopimusasiakirjoihin.
- Maanluovutuksen yhteydessä kiinnitetään huomioita selontekovelvoitteen täyttämiseen ja vastuukysymyksien selkeään kirjaamiseen sopimusasiakirjoihin.
- Pilaantuneiden maiden kunnostuksissa tavoitellaan riskiperusteista kestävästä kunnostamisesta, jossa minimoidaan ylimääräinen maamassojen kaivu. Tämä edellyttää suunnittelun aloittamista tarpeeksi aikaisessa vaiheessa maankäytön muuttuessa.

4. Asunto- ja maapoliitikan hyvät käytännöt



1. Läpinäkyvyys, avoimuus, ennustettavuus ja tiedolla johtaminen

Kehitämme asumisen ja rakentamisen tietotyökaluja poikkihallinnollisesti. Hyödynnämme työkaluja aktiivisesti työsämme ja jaamme tietoa tarpeen mukaan. Tampereen kaupungin kehittämisiä työkaluja ovat esimerkiksi Asumisen ja rakentamisen tietoiikkuna³¹, Tampereen keskustan seurantajärjestelmä³², Tampereen ilmastovahti³³, Tamperelaisten hyvinvointi -kysely³⁴, Segregaation ennaltaehkäisyn työkalupakki³⁵ ja Asumisen ideamyssy³⁶ sekä Tampereen kaupungin sisäisessä käytössä olevat Asuntokannan monipuolisuusindeksi, lapsiperheiden alueellisen eriytymisen karttadata ja Alueellisen erilaistumisen datatyökalu.

Raportoimme asunto- ja maapolitiikan tunnuslukuja sovitusti, esimerkiksi Tampereen strategian, MAL-sopimuksen, Hiilineutraali Tampere 2030 -tiekartan sekä talousarvion tavoitteiden toteutumisen seurannan yhteydessä, sekä Asunto- ja maapolitiikan linjausten toteutumisen seurannan yhteydessä liitteessä 1 esitetyllä tavalla. Ehdotus kaavoitus- ja rakennuslaiksi sisältää esityksiä maapolitiikan raportointiin. Uuden lain tultua voimaan tarkastelemme ja uudistamme asunto- ja maapolitiikan raportointia.

Asunto- ja maapolitiikan linjausten toteuttaminen on pitkäjänteistä. Linjauksia toteuttavat sopimukset ovat voimassa jopa useita vuosikymmeniä. Kaupungin asunto- ja maapolitiikan toteuttamisen on oltava yhdenvertaista, ennustettavaa, pitkäjänteistä ja luotettavaa, jotta kaupunki on houkutteleva paikka sekä asumiseen että yrittämiseen. Valmistelemme asunto- ja maapolitiikan linjauksia toteuttavat sopimukset yhdenvertaisesti, avoimesti, ennustettavasti ja pitkäjänteisesti.

Seuraamme asumisen, asuntomarkkinoiden ja alueiden ilmiötä, tutkimusta ja uutisointia, ja tuotamme tietoa päätöksenteon pohjaksi.

Teemme tutkimus- ja kehittämisyhteistyötä strategian mukaisissa hankkeissa ja resurssien mahdollistaessa, erityisesti Tampereen yliopiston ja ammattikorkeakoulun kanssa.

Kehitämme asunto- ja maapolitiikan linjausten vaikuttavuuden arviointia. Vaikuttavuutta arvioidaan sekä linjauskauden aikana että jälkiarviointina.

Lähteet:

³¹ Asumisen ja rakentamisen tietoiikkuna.

³² Tampereen keskusta 2030: Seurantajärjestelmä – Keskustan strateginen osayleiskaava & Viiden tähden keskustan kehittämisohjelma.

³³ Tampereen ilmastovahti

³⁴ Hyvinvointi asuinalueilla [Tampereen kaupunki - Tampereen kaupunki - Tietoa Tampereesta - Tietonäköala]

³⁵ Ahvenainen, Toni ja Mäki, Jenni: Segregaation ennaltaehkäisyn työkalupakki, Tampereen kaupunki, Asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot-yksikkö 2018.

³⁶ Karnaattu, Taru: Asumisen ideamyssy: Esimerkkejä ja ideoita asumisen innovaatioista, Tampereen kaupunki, Asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot -yksikön selvitys 2018.

Kuva s. 116: VisitTampere

2. Yhteistyö eriytyneiden ryhmien kanssa

Edistämme asunto- ja maapoliittisia tavoitteita yhteistyöryhmissä, muun muassa erityisryhmien asumisen yhteistyöryhmässä, yleispiirteisen maankäytön ohjausryhmässä ja Tampereen kaupungin laaturyhmässä. Huolehdimme myös sujuvasta ja epämuodollisesta poikkihallinnollisesta yhteistyöstä sekä tiedon jakamisesta.

Vastuu sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen järjestämisestä siirtyy uusille hyvinvointialueille 1.1.2023. Luomme hyvinvointialueen kanssa sujuvat yhteistyömenetelmät. Huolehdimme kaupungin ja hyvinvointialueen kiinteästä yhteistyöstä erityisryhmien asumisen yhteistyöryhmän toimiessa kyseisen asian osalta keskeisenä yhteistyöfoorumina.

Teemme kiinteää yhteistyötä myös Tampereen kaupunkiseudun kuntien kesken, tavoitteena koko kaupunkiseudun kasvu ja seudun asukkaiden hyvinvointi. Seutuyhteistyön koordinoinnista Tampereen kaupunkiseudulla vastaa Tampereen kaupunkiseudun kuntayhtymä. Keskeisenä yhteistyöfoorumina toimii seudun maankäytön ja asumisen työryhmä MASTO. Työryhmän toimintaa ohjaavat seudun rakennesuunnitelma ja asuntopoliittinen ohjelma sekä MAL-sopimus. Seudun asuntopoliittinen ohjelma on päivitetty vuonna 2021. Rakennesuunnitelma uudistetaan kuluvalle MAL-sopimuskaudella 2020–2023.

Teemme yhteistyötä myös valtakunnallisella tasolla. Keskeisiä yhteistyökumppaneita ovat muun muassa ympäristöministeriö, Asumisen rahoitus ja kehittämiskeskus ARA, Kuntaliitto ja suuret kaupungit. Teemme muun muassa tutkimus- ja kehittämyyhteistyötä sekä edunvalvontaa, ja jaamme keskenämme hyviä käytäntöjä.

Tampereella toimivat rakentajat, rakennuttajat ja kiinteistönomistajat ovat tärkeä yhteistyötaho. Tampereen kaupunkiseutu järjestää vuosittain Seudun tonttipäivän, jossa seudun kunnat esittelevät tonttitarjontaa rakentajille ja rakennuttajille. Tampereen rakentamisen yhteistyöryhmässä on edustus rakentajien ja kiinteistönomistajien edunvalvontajärjestöistä, rakennusalan toimijoista sekä Tampereen kaupungilta.

Kaupunkikonserniin kuuluvien asuntoyhtiöiden ja -säätiöiden kanssa teemme tiivistä yhteistyötä. Ydin-kaupunki ei omista asuntoja, vaan kaupunkikonsernin kuuluvilla ja kaupunkia lähellä olevilla asuntoyhteisöillä on merkittävä tehtävä vuokra-asuntojen tuottamisessa ja ylläpidossa Tampereella, sekä normaalien ARA-tai muutoin kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen että erityisryhmien vuokra-asuntojen osalta. Kaupunki on sitoutunut luovuttamaan tontteja neuvottelumenettelyllä kaupunkikonserniin kuuluville asuntoyhtiöille ja -säätiöille MAL-sopimuksen velvoitteiden täyttämiseksi. Lisäksi näiden on mahdollista hakea tontteja kaupungin yleisissä tonttihauissa.

Pidämme Tampereella toimivien, kohtuuhintaisia asuntoja rakennuttavien ja omistavien yleishyödyllisten yhteisöjen, mukaan lukien kaupunkikonserniin kuuluvien asuntoyhtiöiden ja -säätiöiden kanssa yhteistyötapaamisia ajankohtaisiin teemoihin sekä yhteiskehittämiseen liittyen. Teemme kaikkiaan yhteistyötä kohtuuhintaisen asuntotuotannon varmistamiseksi, asuntojen turvaamiseksi haavoittuvassa asemassa oleville sekä alueellisen eriytymiskehityksen ehkäisemiseksi. Kohtuuhintaisen asumisen kumppanuusmalli on kuvattu tavoitteen 4 *Tampereella on mahdollista asua kohtuuhintaisesti* yhteydessä.

Tampereen korkeakoulu yhteisöllä on kaupungille suuri arvo. Teemme tutkimusyhteistyötä Tampereen korkeakoulu yhteisön kanssa Tampereen kaupungin ja korkeakoulu yhteisön kumppanuussopimuksen mukaisesti. Pyrimme osaltamme edistämään Tamperetta Suomen vetovoimaisimpana opiskelukaupunkina, sekä tukemaan tamperelaisten opiskelijoiden hyvinvointia erityisesti asumiseen liittyen.

Teemme yhteistyötä tamperelaisten yritysten sekä niiden edunvalvontayhteisöjen kanssa. Yhteistyökumppaneihin kuuluvat myös yksityisten vuokranantajien ja vuokralaisten edunvalvontayhteisöt, kolmannen sektorin toimijat sekä Kiinteistöliitto.



Kuva: VisitTampere

3. Kansalaisosallisuuden vahvistaminen

Otamme osallisuuden edistämisen läpileikkaavaksi toimintatavaksemme. Kuulemme ja kuuntelemme tampereilaisten ääniä, kuvittelemme ja suunnittelemme tulevaisuutta yhdessä pyrkien tietolähteiden tasavertaisuuteen. Kaupunkilaisia tavoitamme heitä edustavien tahojen kuten asukasyhdistysten kautta. Lisäksi pyrimme tavoittelemaan kuntalaisia myös suoraan, jotta hekin, jotka eivät edusta mitään tiettyä yhteisöä, voisivat osallistua, tulla kuulluksi ja kuulua. Muistamme, että onnistunut osallisuustyö ei merkitse samanmielisyyttä, vaan oikeudenmukaista prosessia, jossa mahdollisimman monelle on annettu mahdollisuus osallistua ja vaikuttaa.

Kehitämme suoria kansalaisosallistumisen tapoja yhdessä kuntalaisten kanssa. Jatkamme myös tampereilaisten näkemysten keräämistä sekä niiden huomioon ottamista toteuttamalla kyselyitä kuntalaisille. Kiinnitämme erityistä huomiota kyselyiden saavutettavuuteen, kuten niiden selkokielisyyteen ja luettavuuteen esimerkiksi ruudunlukuohjelmilla. Huomioimme myös ne henkilöt, jotka ovat digitaalisten palvelujen saavuttamattomissa sekä vieraskieliset.

Edistämme niin kutsuttujen hiljaisten ryhmien osallisuutta. Hiljaisilla ryhmillä tarkoitetaan sellaisia ihmisryhmiä, joiden näkemykset jäävät usein huomioimatta. Hiljaisiin ryhmiin voidaan katsoa kuuluvan esimerkiksi lapset, nuoret, ikääntyneet, vammaiset ja maahanmuuttajat. Listaa ei ole tarkoitettu tyhjentäväksi, minkä lisäksi on huomioitava, ettei jokainen kyseiseen ryhmään kuuluva ole hiljainen. Hiljaisille ryhmille kohdennettu tuki voi liittyä esimerkiksi tarpeeseen rakentaa äänen käyttämiselle sekä omien näkemysten esille tuomiselle tarvittavaa tilaa.

Osallisuuteen liittyy läheisesti oikeus tietoon. Tarjoamme kuntalaisille osaltamme tietoa Tampereen kaupunkikehityksestä sekä tehdyistä selvityksistä. Siten osallisuuden edistäminen kiinnittyy läheisesti tiedolla johtamiseen, läpinäkyvyyteen ja avoimuuteen, ja nämä kaksi hyvää käytäntöä täydentävätkin toisiaan.

Lisäksi edistämme, että kuntalaisten itsensä tärkeiksi nostamat näkemykset ja toivomukset konkretisoituisivat mahdollisuuksien mukaan osaksi suunnitelmien tavoitteita³⁷. Toisin sanoen pyrimme tekemään näkyväksi,

kuinka kuntalaisilta saatua tietoa hyödynnetään päätöksenteossa. Pyrimme osallisuudessa pitkäjänteisyyteen, jotta osallisuus toteutuisi kaksisuuntaisena vuorovaikutuksena, ei ainoastaan mielipiteiden ja käsitysten kuulemisena.

Tuemme osallisuutta englannin kielellä ja muilla kielillä. Tuemme osallisuutta myös kehittämällä henkilöstön kielitaitoa. Tuotamme verkkosivuillemme tietoa asumisesta englanniksi. Lisäksi tuotamme tarvittaessa tietoa asumisesta yhteistyössä maahan muuttaneiden palvelujen kanssa esimerkiksi arabian, kurdin, somalin ja darin kielillä.

Lähde:

³⁷ Vrt: Bäcklund, Pia ja Kallio, Kirsi Pauliina: Poliittinen toimijuus julkishallinnon lapsi- ja nuorisopoliittisessa osallistumisretoriikassa. Alue ja Ympäristö 2012 (1) 41, s. 40–53.

Liite 1. Mittarit, tavoitetaso ja seuranta

Asunto- ja maapolitiikan linjausten toteutumista seurataan vuosittain asunto- ja kiinteistölautakunnassa.

Seurantaan varten on määritelty mittarit, jotka tavoitetasoineen on esitetty jokaisen asunto- ja maapolitiittisen tavoitteen lopuksi. Kooste mittareista tavoitetasoineen on esitetty tässä liitteessä. Lisäksi koosteessa on esitetty linjausten mukaisista toimenpiteistä riippumattomat edellytykset, jotka vaikuttavat tavoitetasojen saavuttamiseen.

Seurantareportissa esitetään mittareiden toteuma kuluneilta vuosilta suhteessa tavoitetasoon. Linjauskauden päätteeksi raportoidaan toteuma koko linjauskauden osalta. Raportoinnin yhteydessä voidaan tarvittaessa esittää muutoksia tavoitetasoihin.

Asunto- ja maapolitiittiset tavoitteet

- Tavoite 1.** Riittävä asuntotuotanto mahdollistaa kaupungin kestävän kasvun
- Tavoite 2.** Monipuoliset asumisen vaihtoehdot lisäävät Tampereen veto- ja pitovoimaa
- Tavoite 3:** Asuinalueet ovat hyvinvoivia ja sosiaalisesti kestäviä
- Tavoite 4:** Tampereella on mahdollista asua kohtuuhintaisesti
- Tavoite 5:** Asumisen laatu on keskiössä
- Tavoite 6:** Asuntotarjonta vastaa erityisiin asumisen tarpeisiin
- Tavoite 7:** Asunto- ja maapolitiikalla vastataan ilmastopoliittisiin tavoitteisiin ja edistetään luonnon monimuotoisuutta
- Tavoite 8:** Kaupungin maaomaisuutta hoidetaan vastuullisesti ja pitkäjänteisesti
- Tavoite 9:** Asunto- ja maapolitiikalla edistetään toimivaa elinkeinopolitiikkaa

ASUNTORAKENTAMINEN

Mittari	Tavoitetaso	Toteutumisen edellytykset	Mittariin liittyvät asunto- ja maapoliittiset tavoitteet
Valmistuneet asunnot, kpl	<ul style="list-style-type: none"> - Linjauskauden alussa 2388 asuntoa vuodessa. - Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelman päivityksen jälkeen rakennesuunnitelman mukainen tavoite 	<ul style="list-style-type: none"> - Riittävä kaavatonttivaranto ja rakentamiskelpoinen tonttivaranto - Asuntomarkkinatilanne ja yleinen taloustilanne edistävät rakennushankkeiden toteutumista 	<ul style="list-style-type: none"> - Tavoite 1 - Tavoite 9
Valmistuneet kohtuuhintaiset asunnot (MAL4-sopimuksen määritelmän mukaan), yhteensä ja jaoteltuna: <ul style="list-style-type: none"> - vuokra-asunnot, pitkä korkotuki - vuokra-asunnot, lyhyt korkotuki - asumisoikeusasunnot - erityisryhmien vuokra-asunnot (pitkä korkotuki ja investointiavustus) - ARAn tukemat monimuotoisen asumisen kokeilut - kaupungin omien asuntoyhteisöjen vapaarahoitteiset kohteet 	Yhteensä 716 asuntoa	<ul style="list-style-type: none"> - Riittävä varanto kohtuuhintaisuuden mahdollistavia, rakentamiskelpoisia tontteja - ARA-rahoituksen houkuttelevuus - ARA-rahoituksen riittävyys - Kohtuuhintaista asumista tuottavien toimijoiden aktiivisuus rakennushankkeiden toteuttamisessa 	<ul style="list-style-type: none"> - Tavoite 3 - Tavoite 4 - Tavoite 6 - Tavoite 9
Kaupunkikonserniin kuuluvien asuntoyhteisöjen toteuttama asuntotuotanto (sis. ARA- ja vapaarahoitteinen tuotanto)	358 asuntoa	<ul style="list-style-type: none"> - Riittävä varanto kohtuuhintaisuuden mahdollistavia, rakentamiskelpoisia tontteja - Kaupunkikonserniin kuuluvien asuntoyhteisöjen aktiivisuus rakennushankkeiden toteuttamisessa - Kaupunkikonserniin kuuluvien asuntoyhteisöjen kohteiden täydennysrakentamishankkeiden eteneminen (hanke-suunnittelu, kaavat ja yhdyskuntatekniikka) 	<ul style="list-style-type: none"> - Tavoite 3 - Tavoite 4 - Tavoite 6 - Tavoite 9
Valmistuneiden asuntojen keskipinta-ala	Tavoitteena keskipinta-alan nousu +1 m ² /vuosi vuoden 2021 tasosta (tammi-syyskuu: 50 m ²): <ul style="list-style-type: none"> - 2022: 51 m² - 2023: 52 m² - 2024: 53 m² - 2025: 54 m² 	- Asuntojen keskipinta-alan kasvu myös niissä hankkeissa, joissa kaupunki ei ohjaa keskipinta-alaa	<ul style="list-style-type: none"> - Tavoite 2 - Tavoite 3 - Tavoite 5
Valmistuneiden asuntojen huoneistotyyppijakauma <ul style="list-style-type: none"> - yksiöt % - kaksiot % - kolmiot % - + 4h asunnot % 	Tavoitteena on, että mikään huoneistotyyppi ei ylikorostu (yli 40 % kaikista valmistuneista asunnoista)	- Monipuolinen huoneistotyyppijakauma myös niissä hankkeissa, joissa kaupunki ei ohjaa huoneistotyyppijakaumaa	<ul style="list-style-type: none"> - Tavoite 2 - Tavoite 3 - Tavoite 5

Mittari	Tavoitetaso	Toteutumisen edellytykset	Mittariin liittyvät asunto- ja maapoliittiset tavoitteet
Kaupungin hankkiman maan määrä, ha (ostoina ja sopimuskorvauksina)	70 ha/v (neljän vuoden liukuva keskiarvo)	- (Satunnaisina vuosina toteutuva) valtion asettama verovapaus maanomistajien myydessä maata kaupungille edistää tavoitteen saavuttamista merkittävästi.	- Tavoite 1 - Tavoite 8 - Tavoite 9
Asemakaavoitusohjelmassa suunnitellusta rakennusoikeudesta (k-m ²) kaupungin omistamalle maalle sijoitettava osuus.	50 % vuosittain asemakaavoitusohjelmassa suunnitellusta rakennusoikeudesta (k-m ²) sijoittuu kaupungin maalle. (4 v. liukuva keskiarvo).	- Kaupungin maan asemakaavojen yleissuunnitelmien tehokkuus - Kilpailu yksityisen maan asemakaavahakenkkeiden kanssa asemakaavoituksen resursseista - Maanvuokralaisten sopimusvalmius kehittää kaupungin maata - Erilaiset intressit luovuttaa kaupungin maaomaisuus ennen kaavallista kehittämistä vähentää kaupungin maan osuutta	- Tavoite 4 - Tavoite 8 - Tavoite 9

TONTINLUOVUTUS

Mittari	Tavoitetaso	Toteutumisen edellytykset	Mittariin liittyvät asunto- ja maapoliittiset tavoitteet
Tonttihakujen ohjelmoinnissa luovutettavaksi tai neuvottelumenettelyyn ohjelmitu rakennusoikeus seuraavalle viidelle vuodelle, k-m ²	100 000 k-m ² vuodessa	- Riittävä tonttivaranto ja suunnitelmallisesti valmistuva yhdyskuntarakentaminen	- Tavoite 1 - Tavoite 2 - Tavoite 4 - Tavoite 8 - Tavoite 9
Luovutettu rakennusoikeus, k-m ² (pitkäaikainen maanvuokrasopimus tai kauppa)	100 000 k-m ² vuodessa	- Riittävä tonttivaranto ja suunnitelmallisesti valmistuva yhdyskuntarakentaminen - Asuntomarkkinatilanne ja yleinen taloustilanne edistävät rakennushankkeiden toteutumista	- Tavoite 1 - Tavoite 2 - Tavoite 4 - Tavoite 8 - Tavoite 9
Tonttihakujen ohjelmoinnissa kohtuuhintaiselle asuntotuotannolle (MAL4-sopimuksen määritelmän mukaan) osoitettu rakennusoikeus seuraavalle viidelle vuodelle, k-m ²	35 000 k-m ² vuodessa	- Riittävä varanto kohtuuhintaisuuden mahdollistavia tontteja - Suunnitelmallisesti valmistuva yhdyskuntarakentaminen	- Tavoite 3 - Tavoite 4 - Tavoite 6 - Tavoite 9
Kohtuuhintaiselle asuntotuotannolle luovutettu rakennusoikeus, k-m ² (pitkäaikainen maanvuokrasopimus tai kauppa)	35 000 k-m ² vuodessa	- Riittävä varanto kohtuuhintaisuuden mahdollistavia tontteja - Suunnitelmallisesti valmistuva yhdyskuntarakentaminen - ARA:n rahoituksen houkuttelevuus - ARA-rahoituksen riittävyys - Kohtuuhintaista asumista tuottavien toimijoiden aktiivisuus toteuttaa rakennushankkeita	- Tavoite 3 - Tavoite 4 - Tavoite 6 - Tavoite 9
Kaupunkikonserniin kuuluville asuntoyhteisöille luovutettu rakennusoikeus, k-m ² (pitkäaikainen maanvuokrasopimus tai kauppa)	20 000 k-m ² vuodessa (sisältää kaikki uudet maanvuokrasopimukset/kaupunkikonsernin omien hankkeiden kehittäminen)	- Riittävä varanto kohtuuhintaisuuden mahdollistavia kaupunkikonserniin kuuluville yhteisöille sopivia tontteja - Kaupunkikonsernin omien asuntoyhteisöjen aktiivisuus hakea kaupungin tontteja, muodostaa kumppanuuksia hankekehittäjien kanssa ja kehittää omia kohteitaan kaupungin maalla	- Tavoite 3 - Tavoite 4 - Tavoite 6 - Tavoite 9
Luovutetut pientalotontit, kpl (pitkäaikainen maanvuokrasopimus tai kauppa)	150 tonttia/vuosi (liukuva keskiarvo)	- Riittävä rakentamiskelpoinen pientalotonttivaranto (edellyttää onnistunutta maanhankintaa ja pientalotonttien kaavoitusta) - Täydennysrakentamisen kautta syntyvä uusi pientalotonttivaranto	- Tavoite 1 - Tavoite 2 - Tavoite 3 - Tavoite 5 - Tavoite 9
Tonttihakuehjelmoinnissa ohjelmitu tontinluovutus erityisryhmien asumisen palveluverkkosuunnitelman mukaisille hankkeille (kyllä/ei)	Vaihtelee vuosittain	- Erityisryhmähankkeille sopivat tontit - Tarve on selvitetty ja kuvattu ja sitä palvelevat kohteet ja niiden laajuus (k-m ²) ohjelmitu palveluverkkosuunnitelmassa	- Tavoite 6

TONTINLUOVUTUS

Mittari	Tavoitetaso	Toteutumisen edellytykset	Mittariin liittyvät asunto- ja maapoliittiset tavoitteet
Tonttihakuhjelmoinnissa ja neuvottelumenettelyssä ohjelmoitu tontinluovutusta opiskelija- ja nuorisooasumiselle (kyllä/ei)	Tarpeen mukaan, vaihtelee vuosittain	<ul style="list-style-type: none"> - Opiskelija- ja nuorisooasumiseen hankkeille sopivat tontit - Opiskelija- ja nuorisooasumista toteuttavien toimijoiden aktiivisuus hakea tontteja ja kehittää hankkeitaan 	<ul style="list-style-type: none"> - Tavoite 4 - Tavoite 6
Hiilineutraali Tampere 2030 tiekartan mukaisesti puukerrostalorakentamisen osuus uusista kerrostaloista kaupungin luovuttamilla tonteilla (runko- ja julkisivu puuta), % luovutetusta rakennusoikeudesta	2021: 10 % 2025: 15 % 2030: 20 %	<ul style="list-style-type: none"> - Puukerrostalorakentamiseen soveltuvat tontit - Puukerrostalorakentajien aktiivisuus tonttihauissa - Riittävä määrä puukerrostalorakentajia vapaarahoitteisessa tuotannossa - Suunnitelmallisesti toteutuva yhdyskuntarakentaminen 	<ul style="list-style-type: none"> - Tavoite 7
Ryhmärakennuttamishankkeille luovutetut tontit, kpl (pitkäaikainen maanvuokra-sopimus tai kauppa)	Vaihtelee vuosittain	<ul style="list-style-type: none"> - Ryhmärakennuttamiseen soveltuvat tontit - Ryhmärakennuttamisen edellytysten paraneminen (esim. rahoitus) - Sellaisten ryhmien kiinnostus tonttihakuihin, joilla on edellytykset toteuttaa hanke onnistuneesti - Suunnitelmallisesti valmistuva yhdyskuntarakentaminen 	<ul style="list-style-type: none"> - Tavoite 2
Osuuskuntamuotoisille hankkeille luovutettu rakennusoikeus, k-m ² (pitkäaikainen maanvuokrasopimus tai kauppa)	Vaihtelee vuosittain	<ul style="list-style-type: none"> - Kohtuuhintaisuuden mahdollistavat tontit - Osuuskuntamallin yleistyminen - Osuuskuntien kiinnostus hakea tontteja - suunnitelmallisesti valmistuva yhdyskuntarakentaminen 	<ul style="list-style-type: none"> - Tavoite 2 - Tavoite 4
Käynnistyneet tontinluovutus-, konsepti- tai suunnittelukilpailut, joissa asumisen laatuun, innovaatioihin tai asutokannan monipuolistamiseen liittyviä tavoitteita, kpl	1/vuosi	<ul style="list-style-type: none"> - Kilpailuun sopiva tonttivaranto - Suunnitelmallisesti valmistuva yhdyskuntarakentaminen - Kilpailuyhteistyö kumppaneiden kanssa 	<ul style="list-style-type: none"> - Tavoite 2 - Tavoite 5
Käynnistyneet tontinluovutus-, konsepti- tai suunnittelukilpailut, joilla toteutetaan Hiilineutraali Tampere 2030 -tiekartan tavoitteita, kpl	1/vuosi	<ul style="list-style-type: none"> - Kilpailuun sopiva tonttivaranto ja suunnitelmallisesti valmistuva yhdyskuntarakentaminen - Kilpailuyhteistyö kumppaneiden kanssa 	<ul style="list-style-type: none"> - Tavoite 7
Luovutettu rakennusoikeus yritystonteille, k-m ² (pitkäaikainen maanvuokrasopimus tai kauppa)	50 000 k-m ² vuodessa (4 vuoden liukuva keskiarvo)	<ul style="list-style-type: none"> - Riittävä tonttivaranto (kaavatonttivaranto ja rakentamiskelpoinen tonttivaranto) - Toimitilamarkkinatilanne ja yleinen taloustilanne edistävät rakennushankkeiden toteutumista - Yritystonttivarannon ajantasaisuus, (osa kaavavarannosta ei nyt vastaa kysyntää) 	<ul style="list-style-type: none"> - Tavoite 9

MAAOMAISUUDEN TULOT

Mittari	Tavoitetaso	Toteutumisen edellytykset	Mittariin liittyvät asunto- ja maapoliittiset tavoitteet
Maanvuokratulot, €/vuosi	Tavoite asetetaan ja raportoidaan talousarviossa	<ul style="list-style-type: none"> - Riittävä tonttivaranto (kaavatonttivaranto ja rakentamiskelpoinen tonttivaranto) - Asunto- ja toimitilamarkkinatilanne ja yleinen taloustilanne edistävät rakennushankkeiden toteutumista 	- Tavoite 8
Maanmyyntitulot, €/vuosi	Tavoite asetetaan ja raportoidaan talousarviossa	<ul style="list-style-type: none"> - Riittävä tonttivaranto (kaavatonttivaranto ja rakentamiskelpoinen tonttivaranto) - Asunto- ja toimitilamarkkinatilanne ja yleinen taloustilanne edistävät rakennushankkeiden toteutumista 	- Tavoite 8
Maankäyttösopimuskorvaukset, €/vuosi	Tavoite asetetaan ja raportoidaan talousarviossa	<ul style="list-style-type: none"> - Asunto- ja toimitilamarkkinatilanne ja yleinen taloustilanne edistävät rakennushankkeiden toteutumista - Täydennysrakentamishankkeiden kannattavuus vaikuttaa hankkeiden syntymiseen - Yksityisen maan asemakaava-muutosten hankkeiden aiheuttamat yhdyskuntarakentamisen kustannukset - KRL-lakiehdotuksen voimaantulo ehdotuksen mukaisena kaventaa yksityisen maanomistajan velvoitteita osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin ja siten kaupungin maankäyttösopimus-korvauksia 	- Tavoite 8

SOPIMUKSET

Mittari	Tavoitetaso	Toteutumisen edellytykset	Mittariin liittyvät asunto- ja maapoliittiset tavoitteet
Kaupungin maankäyttösopimuskorvauksena saama rakennusoikeus, k-m ² (raportoidaan sopimuksen hyväksymisvuodelle)	Vaihtelee vuosittain. Laajasta yhden maanomistajan sopimusalueesta tavoite on 50 % sopimuskorvauksesta rakennusoikeutena (k-m ²)	<ul style="list-style-type: none">- Asemakaavamuutoksissa yhdellä maanomistajalla omistuksessaan suuri kokonaisuus- Muutettu asemakaava edellyttää kaupungilta yhdyskuntarakentamisen investointeja- Yhdyskuntarakenne toteutetaan suunnitelmallisesti- Maanomistajien ja hankekehittäjien väliset sopimukset huomioivat osan sopimuskorvausta maksettavaksi rakennusoikeutena	- Tavoite 8
Täydennysrakentamisen kannustimia käytetty sopimuksissa, kpl (raportoidaan sopimuksen hyväksymisvuodelle)	Lähtötaso 3 sopimusta /vuosi, tavoite lisätä kannustimien käyttöä sopimuksella /vuosi.	Sopimusten määrä on riippuvainen asemakaavojen etenemisestä ja priorisoinnista.	- Tavoite 7

KIERTOTALOUS MAARAKENTAMISESSA

Mittari	Tavoitetaso	Toteutumisen edellytykset	Mittariin liittyvät asunto- ja maapoliittiset tavoitteet
Asemakaavat, joiden yhdeydessä tehdään massatarkastelu, kpl			- Tavoite 7

AVUSTUKSET

Mittari	Tavoitetaso	Toteutumisen edellytykset	Mittariin liittyvät asunto- ja maapoliittiset tavoitteet
Myönnetyt hissavustukset, kpl hissejä	Vähintään 5 uutta hissiä vuodessa (raportoidaan avustuksen myöntövuoden mukaan)	<ul style="list-style-type: none">- Taloyhtiöiden ja isännöitsijöiden tietoisuus hissivastuksista ja kiinnostus hissien rakentamiseen- Määräraha hissivastuksiin	- Tavoite 5 - Tavoite 6

POIKKIHALLINNOLLINEN YHTEISTYÖ SOSIAALISEN KESTÄVYYDEN EDISTÄMISEKSI

Mittari	Tavoitetaso	Toteutumisen edellytykset	Mittariin liittyvät asunto- ja maapoliittiset tavoitteet
Asunnottomien määrä, henkeä	Pormestariohjelman mukainen tavoite, lyhytaikaisen asunnottomuuden puolittaminen vuoden 2020 tasoon verrattuna valtuustokauden loppuun mennessä. (Vuonna 2020 lyhytaikaisesti asunnottomia oli 231 henkeä.)	Edellyttää läheistä yhteistyötä sosiaali- ja terveyspalvelujen sekä yleishyödyllisten asuntotoimijoiden kanssa	- Tavoite 3 - Tavoite 4 - Tavoite 6
Pitkäaikaisasunnottomien määrä, henkeä	Pormestariohjelman mukainen tavoite, pitkäaikaisasunnottomuuden poistaminen valtuustokauden loppuun mennessä. (Vuonna 2020 pitkäaikaisasunnottomia oli 76 henkeä.)	Edellyttää läheistä yhteistyötä sosiaali- ja terveyspalvelujen sekä yleishyödyllisten asuntotoimijoiden kanssa	- Tavoite 3 - Tavoite 4 - Tavoite 6
Alueellisen erilaistumisen datatyökalun päivittäminen ja johtopäätösten tekeminen	Datatyökalun päivitys kaksi kertaa vuosien 2022-2025 aikana (esim. 2022, 2024) ja johtopäätöksistä raportointi poikkihallinnollisesti päivitetyn aineiston pohjalta.	Datatyökalun päivitys poikkihallinnollisessa yhteistyössä, eriytymiskehityksestä raportointi sovittava yhdessä poikkihallinnollisen työryhmän kanssa	- Tavoite 3
Poikkihallinnollisen lähiöohjelmatyöryhmän perustaminen alueellisen eriytymiskehityksen ehkäisemiseksi	Lähiöohjelmatyöryhmä perustettu	Edellytyksenä poikkihallinnollinen sekä sidosryhmien yhteistyö ja sitoutuminen	- Tavoite 3
Peltolammin-Multisillan lähiöohjelma on toteutettu asetettujen tavoitteiden ja projektisuunnitelman mukaisesti.	Lähiöohjelma toteutettu	Edellytyksenä poikkihallinnollinen sekä sidosryhmien yhteistyö ja sitoutuminen	- Tavoite 3
Asumisen turvaamisen mallin luominen ja vakiinnuttaminen yhteistyössä yleishyödyllisten asuntotoimijoiden ja sosiaali- ja terveyspalveluiden kanssa asunnottomuuden ehkäisemiseksi ja vähentämiseksi	Asumisen turvaamisen malli luotu ja vakiinnutettu	Edellytyksenä poikkihallinnollinen sekä sidosryhmien yhteistyö ja sitoutuminen	- Tavoite 3 - Tavoite 6

*Tampereen kaupunki
Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka
Aleksis Kiven katu 14–16 C
33101 Tampere
www.tampere.fi*

