

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

§ 149

Asunto- ja maapolitiikan toimenpiteet yhtiömuotoisen asuntorakentamisen aloitusten edistämiseksi heikentyneessä markkinatilanteessa

TRE:1594/10.03.00/2024

Valmistelija / lisätiedot:
Heinämäki Anna-Kaisa

Valmistelijan yhteystiedot

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044 ja tiimipäällikkö Satu Jauhiainen, puh. 040 4873153, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Lakiasianjohtaja Laura Klami, puh.040 543 2285, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Yli-Rajala Juha, Konsernijohtaja

Päätösehdotus

Perusteluissa esitetyt määräaikaiset asunto- ja maapolitiikan toimenpiteet yhtiömuotoisen asuntorakentamisen aloitusten edistämiseksi hyväksytään.

Kokouskäsitely

Kaupunginhallitus myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden kiinteistöjohtaja Virpi Ekholmille. Hän oli asiantuntijana läsnä kokouksessa asian käsittelyn aikana.

Kokouksessa pidettiin viiden minuutin tauko tämän asian käsittelyn jälkeen.

Perustelut

Yhtiömuotoisen asuntorakentamisen aloitukset ovat vähentyneet merkittävästi ja odotettavissa on, että asuntoja ei vähäisten aloitusten vuoksi valmistu kuluvana vuonna ja sitä seuraavina lähivuosina kaupungin tarvetta vastaavasti. Tampereella vuonna 2024 aloitettuja asuntoja oli maaliskuun alkuun mennessä ainoastaan 140. Tämän lisäksi käynnissä olevissa asemakaavahankkeissa on tunnistettu riski, että toteutus- ja maankäyttösopimusten syntymisen hidastuminen saattaa vaikuttaa myös tulevaan asemakaavavarantoon ja rakentamiskelpoisten tonttien tarjontaan suhdanteen kääntyessä. On myös havaittu, että jo sitouduttujen sopimusvelvoitteiden suorittamisessa on haastavan rahoitusaseman vuoksi vaikeuksia, ja kaupungin tulee pohtia, miten varmistaa saatavansa joko rahana tai myöhemmin kaupungin toimesta realisoitavana omaisuutena (rakentamattomat tontit). Jotta pystymme vastaamaan kasvavan kaupungin asuntotarpeisiin tulevina vuosina, esitetään määräaikaisia asunto- ja maapoliittisia toimenpiteitä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

yhtiömuotoisen asuntotuotannon edistämiseksi ja kaupunkikehityksen sekä elinvoiman turvaamiseksi 30.6.2025 saakka.

1. Tonttikiertoa nopeutetaan siirtämällä suoraan jatkuvaan hakuun tontit, joista on luovuttu. Jatkuvan haun kautta tontteja luovutetaan sellaisille toimijoille, joilla on edellytykset hankkeiden liikkeelle lähtemiseksi. Myös tontista kertaalleen luopunut toimija voi myöhemmin hakea samaa tonttia uudelleen, mikäli edellytykset hankkeen liikkeelle lähtemiseksi ovat olemassa.
2. Mahdollistetaan varattujen tonttien rahoitus- ja hallintamuodon muuttaminen muuhun asuntotuotantoon, mikäli se edistää tontin ja alueen nopeaa rakentumista. Muutosten mahdollisuus sekä vaikutukset arvioidaan alueittain alueellisen eriytymisen ehkäisemiseksi. Vaparaahoitteisen toimijan tulee käydä neuvottelu ensin kaupungin kanssa muutosten mahdollisuudesta, ennen kuin hankkeesta neuvotellaan yleishyödyllisen toimijan tai ARA:n kanssa. Muutoksissa on huomioitava, että ARA edellyttää tuetulta asuntotuotannolta ensisijaisesti hintakilpailua, ja mahdollinen neuvottelu-urakointi on luvanvaraista sekä edellyttää tavanomaista alhaisempaa hankintahintaa.
3. Usealle kehittäjälle varattujen yhteispysäköinnin vaativien tonttien ja korttelien osalta mahdollistetaan menettely, jossa luopuneen varaajan tilalle voivat jäljelle jääneet varaajat etsiä uuden kumppanin, mikäli se varmistaa toteutuksen nopean käynnistymisen.
4. Maankäyttö- ja toteutussovimuksissa sovelletaan pidempiä rakentamisvelvoiteaikoja, jotta saadaan edistettyä sopimusten syntymistä sekä asemakaavojen vahvistumista. Yleisesti käytetty rakentamisvelvoiteaika on ollut kolme vuotta ja sitä tullaan tulevissa sopimuksissa harkinnan mukaan pidentämään. Kaupunki voi myös perustellusta hakemuksesta myöntää rakentamisvelvoiteaikaan jatkoa kaikissa sopimuksissa.
5. Kaupunki voi vastaanottaa rakentamattomia tontteja sopimuskorvauksena, kun kyseessä on kaupungin merkittävät intressit tai hankkeen edistäminen. Hinnoitteluun sovelletaan maankäyttösopimuskorvauksessa käytettyä arvonmääritystä. Hakijan tulee esittää perustelut, minkä vuoksi kaupungin tulisi rahasaatavat vaihtaa rakennusoikeuteen. Hakemus perusteluineen tullaan liittämään asiasta tehtävään päätöksen ja on julkinen asiakirja.

Asuntopoliittisten tavoitteiden tukemiseksi ja riittävän asuntotuotannon varmistamiseksi ehdotetaan lisäksi kahden vuoden määräaikaista vapautusta maanvuokrien maksusta, kun rakentaminen aloitetaan vuoden 2024 aikana. Toimenpiteellä annetaan konkreettinen viesti elinkeinotoimijoille kaupungin asuntotuotannon nopeuttamisen tarpeesta sekä kannustetaan hankkeiden nopeaan käynnistymiseen, kun hankkeen muut toteutusedellytykset ovat olemassa. Vuokravapauden myöntäminen on mahdollista yrityksille, jotka pitävät rakentamisen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

aloituskokouksen tämän päätöksen lainvoimaistumisen jälkeen vuoden 2024 loppuun mennessä. Hakemus kaupungille tulee toimittaa sitä varten julkaistavalla e-lomakkeella ennen aloituskokouksen pitämistä. Vuokravapauden myöntämisessä yrityksille tulee huomioida EU:n valtiontukisäännökset, eikä vuokravapauden määrä saa ylittää de minimis-tuen rajaa, joka on 300 000 euroa kolmessa vuodessa. Vastuun de minimis-tuen sääntöjen noudattamisesta sekä perusteiden esittämisestä kantaa hakija. Kaupunki pidättää oikeuden periä maksusta vapautetut maanvuokrat viivästyskorkeineen takaisin, mikäli loppukatselmusta ei ole suoritettu kolmen vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Kaikissa toimenpiteissä huomioidaan voimassaolevien asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaiset tavoitteet sekä toimijoiden yhdenvertainen kohtelu.

Kaupunki on tällä hetkellä varannut 17 tonttia yhtiömuotoiseen asuntorakentamiseen. Mikäli kaikki tontit vuokrattaisiin ja rakentaminen aloitettaisiin vuoden 2024 loppuun mennessä, arvioidaan mahdollisten vuokravapautusten talousvaikutuksen olevan noin 1 673 000 euroa. Lisäksi tällä hetkellä vuokrattuna on joitakin tontteja, joilla rakentamista ei vielä ole aloitettu. Loppuvuoden 2023 tonttihausta esitetään varattavaksi viittä tonttia, mutta niiden osalta rakentamisen aloittaminen vuoden 2024 aikana on epätodennäköistä, koska rakennushankkeen suunnitteluvaihe kestää vähintään puoli vuotta.

Yksittäisistä tähän päätökseen perustuvista toimenpiteistä päätetään erikseen toimivaltaisen viranomaisen päätöksellä.

Hallintosäännön 15 §:n 20)-kohdan mukaan kaupunginhallituksen tehtävänä on ohjata maa- ja asuntopolitiikan linjauksia.

Tiedoksi

Jyri Nuojua, Patricia Nikko, Heli Toukoniemi, Satu Jauhiainen

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja yleisesti nähtäville 16.4.2024 www.tampere.fi

Päätös on annettu tiedoksi sähköisesti 16.4.2024.

Muutoksenhakuviranomainen

Kaupunginhallitus

Tampere
16.04.2024

Elina Nikkilä
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus

§149

Oikaisuvaatimusohje

Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Kuntien yhteisen toimielimen päätökseen saa oikaisuvaatimuksen tehdä myös sopimukseen osallinen kunta ja sen jäsen.

Oikaisuviranomainen

Oikaisua haetaan päätösotteessa mainitulta muutoksenhakuviranomaiselta.

Oikaisuvaatimus tulee toimittaa osoitteella:

Tampereen kaupunki
Kirjaamo
Frenckellinaukio 2 B, PL 487
33101 Tampere

Oikaisun voi lähettää myös virallisen sähköisen asioinnin lomakkeella osoitteessa <https://www.tampere.fi/asioi-kaupungin-kanssa> tai sähköpostilla kirjaamo@tampere.fi

Tampereen kaupunki ei vastaa sähköpostilla lähetetyn oikaisuvaatimuksen tietoturvasuudesta.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Tiedoksisaanti

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, 3 päivän kuluttua sähköpostin lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Tiedoksisaantipäivää tai sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi, ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa oikaisuvaatimusviranomaiselle. Oikaisuvaatimuksen tulee olla perillä oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

16 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.