

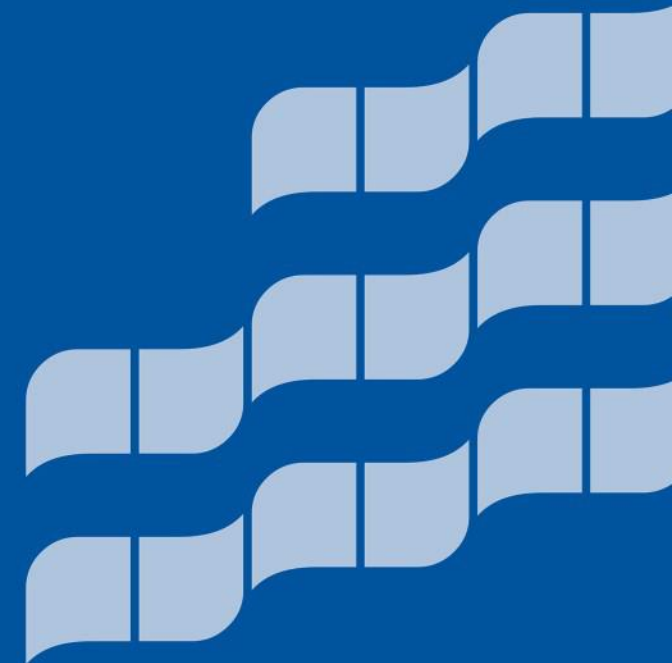
Asuntokokojen ohjaus Tampereella

Kaupungin johtoryhmä 15.12.2020

Kaupunginhallitus 11.1.2021

Virpi Ekholm, kiinteistöjohtaja

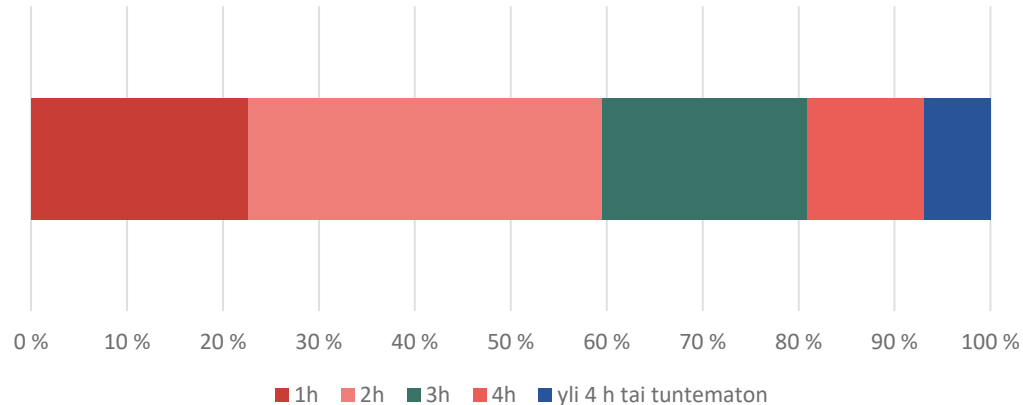
Elina Karppinen, vs. suunnittelujohtaja



Taustaa: valmistuneet asunnot 2010- 2020

- Pienasuntojen osuus on kasvanut erityisesti 2010-luvun jälkipuoliskolla.
- Vuonna 2012 yksiöitä oli valmistuneista asunnoista 24 %, tänä vuonna syyskuun loppuun mennessä osuus on kaksinkertaistunut: 48 %.
- Koko Tampereen asuntokannasta 23 % on yksiöitä ja 37 % kaksioita.

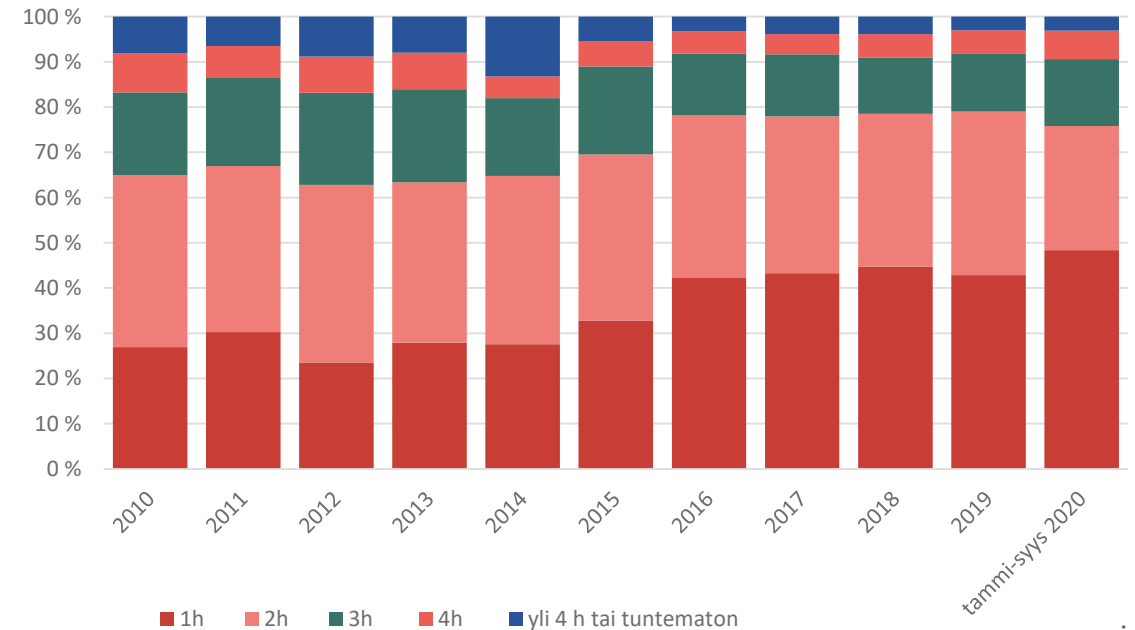
Tampereen asuntokanta, syyskuu 2020
(sis. vakituisesti asutut asunnot)



Lähde: Asumisen ja rakentamisen tietoikkuna, Tampereen kaupunki 2020

Valmistuneet asunnot Tampereella huoneistotyypeittäin
2010 – syyskuu 2020

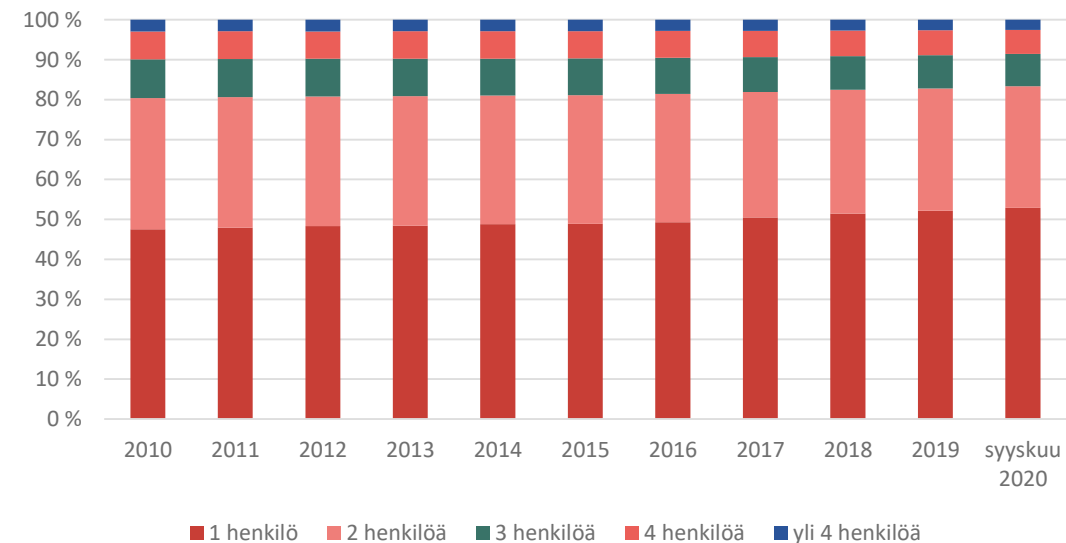
(absoluuttinen ja suhteellinen osuus)



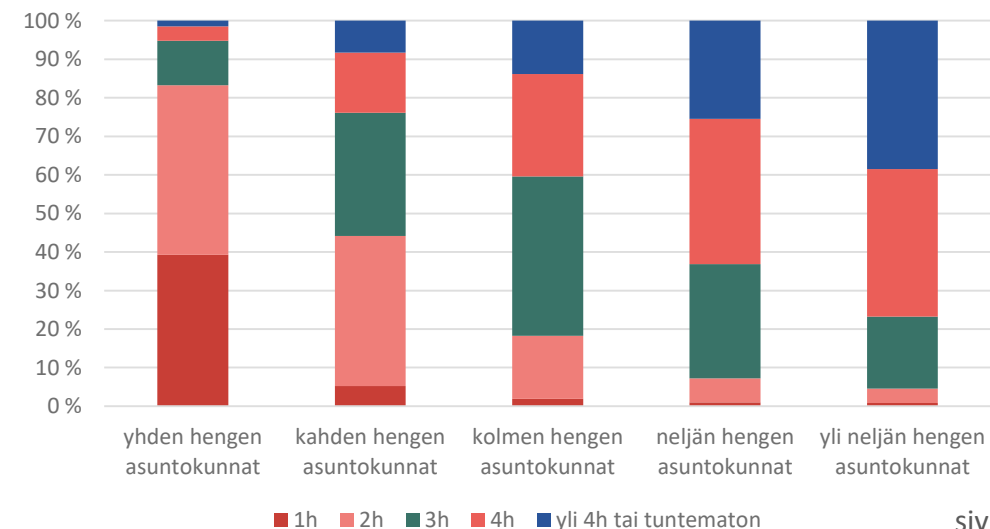
Taustaa: asuntokunnat Tampereella

- Vuodesta 2010 yksin asuvien määrä on kasvanut Tampereella 5 prosenttiyksikköä.
- Tamperelaisista 53 % asuu yksin ja 30 % kaksin.
- Yksin asuvista 39 % asuu yksiöissä, 44 % kaksioissa ja 17 % tätä suuremmissa asunnoissa.
- Kahden hengen asuntokunnista 5 % asuu yksiöissä, 39 % kaksioissa, 32 % kolmioissa ja 24 % tätä suuremmissa.

Asuntokunnat Tampereella henkilömäärän mukaan
2010- syyskuu 2020



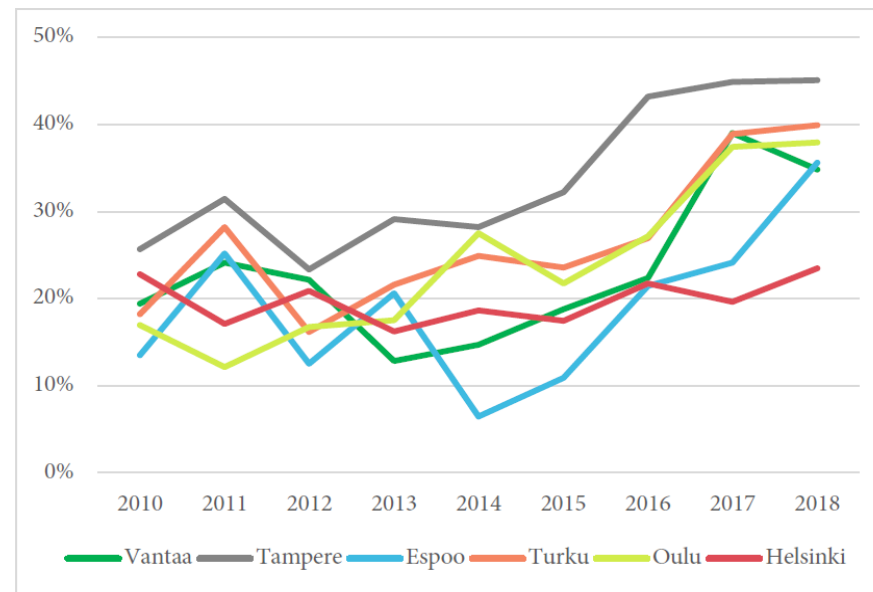
Minkälaisissa asunnoissa eri kokoiset asuntokunnat
asuvat?





Taustaa: miksi asuntokokojen ohjaaminen on perusteltua?

- Tampereella yksiöiden suhteellinen osuus asuntotuotannosta on koko 2010-luvun ajan ollut muita suuria kaupunkeja suurempi.
- Pienille asunnoille on edelleen kysyntää ja tarvetta, mutta niiden liiallista keskittymistä aluekohtaisesti on syytä rajoittaa.
- Pienissä kerrostaloasunnoissa vuokralla asuvien osuus on hyvin suuri: Alle 40 neliömetrin kerrostaloasunnoissa vuokralla asuvien osuus on yli 80 %.
- Pienille asunnoille on paljon kysyntää erityisesti sijoittajamarkkinoilla: tämä on ohjannut rakentamaan kohteita, joissa yksiöiden osuus on jopa 80 – 85 % asuntojen lukumäärästä.
- Pienasuntovaltaiset asuinkerrostalot voivat muodostua ongelmaksi, jos niitä rakentuu useita samalle alueelle, jolloin ne muokkaavat koko alueen asunto- ja asukaskantaa.
- 2010-luvulla rakennetuissa pienissä kerrostaloasunnoissa asuu vuokralla paljon nuoria, esim. pienasuntovaltaisen Kalevanrinteen asukkaista yli 60 % on 20-29-vuotiaita.
- Alueen yksipuolinen asuntotarjonta lisää asukasvaihtuvuutta, mikä voi heikentää asuinalueen viihtyisyyttä ja lisätä sosiaalisia ongelmia: alueista voi muodostua ”läpikulkualueita” ilman pysyvää asukaskuntaa.



Valmistuneiden yksiöiden suhteellinen osuus asuntotuotannossa 2010-luvulla. Lähde: Pellervon Taloustutkimus



Asuntokokojen ohjaus Tampereella

- Asuntokokojen ohjaustarve tunnistettiin Tampereella vuonna 2018, jolloin yksiöiden suhteellinen osuus oli jo selvässä nousussa.
 - Asiaa käsitelty Ylan kokouksessa 15.5.2018, Akilan ja Ylan yhteiskokouksissa 28.8.2018 sekä 28.1.2020, Akilassa 21.10 ja Ylassa 22.10.
 - Kaupungilla on käytettävissä kolme ohjauskeinoa, joista ensisijaisesti käytetään ohjausta **tonttihaun yhteydessä** (tontin hakuehdot). Tarvittaessa käytetään **sopimusohjausta** (=maankäyttösopimukset, yhteistyö- ja toteutus sopimukset) tai **asemakaavamääräyksiä**.
 - Kaikki keinot ovat käytössä tarvittaessa.
 - Ohjausta tehdään tarvittaessa sekä kaupungin- että yksityisomisteisella maalla.
 - Asuntojakaumaa ohjataan vain niillä alueilla, joissa se on perusteltua, kriteereinä:
 - alueen asuntojakauma ml. vanhat asunnot
 - alueelle jo toteutuneen uudisrakentamisen asuntojakauma
 - alueen sosioekonominen tilanne
 - alueen hyvinvointi
- Tavoitteena monimuotoiset ja hyvinvoivat asuinalueet sekä alueellisen erilaistumisen hillitseminen



Ohjaus tontinluovutusehdoissa 2019

Asuntojakaumaa on ohjattu tonttihaun yhteydessä kolmessa viimeisimmässä yhtiömuotoisten tonttien tonttihaussa.

Vuoden 2019 tonttihaussa (kevät ja syksy) asuntokokojakaumaa ohjattiin ensimmäistä kertaa

- Kaikkia luovutettavia tontteja koski hakuehto: *Tontinluovutuksen tavoitteena on monipuolinen asuntojakauma. Pienasuntoihin vahvasti painottuva asuntojakauma ei ole tavoitteiden mukainen. Tontinluovutuksen etusijalla ovat ne hakijat, jotka sitoutuvat toteuttamaan kohteeseen riittävästi perheasuntoja (asunnossa vähintään kaksi makuutilaa = makuuhuone, alkovi, parvi tms., mikä tarjoaa riittävästi yksityisyyttä sekä mahdollisuuden lepoon ja oleskeluun.) Asuntojakauman toivotaan sisältävän myös suuremmille perheille sopivia asuntoja (asunnossa vähintään 3 makuutilaa). Asuntojakauma tulee esittää tontinkäyttösuunnitelman esittelyn yhteydessä ennen tontin lopullista luovuttamista.*
- Keväällä tontteja oli haussa 17 kpl Hervantajärveltä, Linnainmaalta, Santalahdesta, Tesomajärveltä ja Vuoreksesta, ja syksyllä 14 kpl Hervantajärveltä, Ikurista, Koivistonkylästä ja Vuoreksesta.
- Hakemuksia saapui syksyllä 72 ja keväällä 78 kpl. Hakemusten määrä kasvoi edellisvuoteen verrattuna.

Esimerkki asuntojakauman ohjauksesta

2019 luovutetut tontit

Asuntojakaumaa koskeva hakuehto oli tarkoituksella väljä, sillä tontin saaneille toimijoille haluttiin jättää vapaus esittää oma näkemyksensä monipuolisesta asuntojakaumassa.

Käytännössä asuntojakaumaa jouduttiin useassa kohteessa ohjaamaan jälkikäteen.

Esimerkki 1						
Hakijan esitys ennen ohjausta				Lopullinen asuntojakauma		
Huoneisto-tyyppi	Kpl	Pinta-ala m ²	% asuntojen lukumäärästä	Kpl	Pinta-ala m ²	% asuntojen lukumäärästä
Yksiöt	16	25,5 – 27,5	27	12	27	23
Kaksiot	28	33,5 - 41	47	24	35,5 – 42,5	46
Kolmiot	14	53,5 – 63	23	14	60	27
4h	2	82	3	2	87	4
Yht:	60		100	52		100
- Osa asunnoista parvellisia - Kolmiot yhtä lukuun ottamatta 53,5 m ² - Keskipinta-ala 36,5 m ²				- Osa asunnoista parvellisia - Keskipinta-ala 43,3m ²		

Esimerkki 2						
Hakijan esitys ennen ohjausta				Lopullinen asuntojakauma		
Huoneisto-tyyppi	Kpl	Pinta-ala m ²	% asuntojen lukumäärästä	Kpl	Pinta-ala m ²	% asuntojen lukumäärästä
Yksiöt	35	26 - 35	44	27	26-35	38
Kaksiot	30	36 – 47	38	22	32-47	31
Kolmiot	12	62 – 71	15	20	62-72	28
4h	2	70	3	2	70	3
Yht:	79		100	71		100
- Keskipinta-ala 39,2 m ²				- Keskipinta-ala 43,6 m ²		

Ohjaus tontinluovutusehdoissa 2020

Kevään 2020 tonttihaussa asuntokokojakaumaa koskevaa hakuehtoa täsmennettiin:

- *”Tontinluovutuksen tavoitteena on monipuolinen asuntojakauma. Pienasuntoihin vahvasti painottuva asuntojakauma ei ole tavoitteiden mukainen. Kaupunki edellyttää, että kohteen asuntojen lukumäärästä vähintään 25 % toteutetaan vähintään kahden makuuhuoneen asuntoina. Näistä ainakin puolet tulee toteuttaa pinta-alaltaan vähintään 60 m²:n kokoisina. Asuntojakauman toivotaan sisältävän myös suuremmille perheille sopivia asuntoja (asunnossa vähintään 3 makuutilaa). Kaikkien asuntojen keskipinta-alan tulee olla yli 40 m². Asuntojakauma tarkastellaan hankekohtaisesti.”*
- Tontteja haussa 14 kpl seuraavilta alueilta: Haukiluoma, Hervantajärvi, Vuoreksen Isokuusi, Kumpula, Kaleva, Niemenranta, Ranta-Tampella
- *Hakemuksia saapui 75 kpl.*

Ohjaus toteutus sopimuksissa

- Asemakaavan muutosehdotukseen nro 8489 liittyvä toteutus sopimus 2019 (Kalevankulma)
 - Sopijaosapuolet Tampereen Kaupunki, vuokramiehet Intrio Oy ja Kiinteistö Oy Tampereen Kotikenttä sekä toteuttajat SRV-asunnot Oy ja Pohjola Rakennus Oy.

”Vuokramiehet sitoutuvat rakentamaan alueelle huoneistotyyppiltään monipuolista asuntotuotantoa ja toteuttamaan heille osoitettavan asuntorakennusoikeuden kerrosalasta 1/3 perheasunnoiksi. Perheasunnoiksi luetaan vähintään 3 huoneen ja huoneistoalaltaan vähintään 60 m²:n suuruiset asunnot.

Asuntokoon sääntelyn piiriin kuuluva 1/3 osuus lasketaan kultakin vuokramieheltä siitä asuntorakennusoikeudesta, joka ei ole MAL3-sopimuksen mukaista kohtuuhintaista asuntotuotantoa.”

- Tulossa: Asemakaavan muutosehdotukseen nro 8603 liittyvät toteutus sopimukset (Hervannan pohjoisakseli)
 - Kaksi erillistä sopimusta, joissa kaupungin lisäksi sopijaosapuolina ovat Hervannan pohjoisakselin ideakilpailussa menestyneet työryhmät: toisessa Hartela Länsi-Suomi Oy ja toisessa Skanska Talonrakennus Oy sekä Settlementiasunnot Oy.

Alustavasti sovittu ohjauksesta: ”Kaavatontille rakennettavien asuntojen lukumäärästä enintään 40 % saa olla yksiöitä ja vähintään 20 % asuntojen lukumäärästä tulee olla vähintään kahden makuuhuoneen perheasuntoja. Asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 40 m². Asuntokokojakauman ja keskipinta-alan toteutuminen pitää osoittaa tontinkäyttösuunnitelman yhteydessä koko kaavatontin osalta.

Asuntokokojakaumaa tarkasteltaessa jätetään huomioimatta tontille mahdollisesti rakentuvat opiskelija-asunnot tai erityisryhmille rakennettavat asunnot. Asukasryhmän kohdentuminen opiskelijoihin tai muihin erityisryhmiin pitää osoittaa sopimuksin.

Mahdolliset yhdistettävät asunnot voidaan kaupungin harkinnan mukaan, kokonaisuus huomioiden laskea mukaan perheasuntojen lukumäärään, mikäli kaksi vierekkäistä asuntoa yhdistämällä muodostuu vähintään kahden makuuhuoneen perheasunto, ja mikäli asuntojen yhdistäminen talon elinkaaren aikana on mahdollistettu esimerkiksi yhtiöjärjestyksellä (lunastusoikeus).”

- Tulossa: Asemakaavan muutosehdotukseen nro 8688 liittyvä toteutus sopimus. (Kanjoninkadun toteutus sopimus)
 - Sopijaosapuolet Tampereen Kaupunki ja Bonava.
 - Neuvottelut kesken. Todennäköisesti tulossa vastaava lauseke kuin Hervannan pohjoisakselin sopimukseen.

- Tulossa myös muihin yhteistyö- ja toteutus sopimukseen tarpeen mukaan.

Ohjaus asemakaavalla

- Asemakaavaohjausta ei ole vielä käytetty Tampereella, mutta nyt vireillä olevassa asemakaavassa 8790, (Tesomajärvi) on perusteita käyttää tätä keinoa asuntojakauman ohjaukseen.
- Asemakaava sijoittuu kokonaan yksityisen maalle. Kaava-alue on kooltaan niin pieni, että kaupunki ei saa tontteja maankäyttösopimuskorvauksena.
- Ko. kohteen asuntojakaumalla on merkitystä, sillä Tesoman keskustaan on toteutunut viime vuosina useita erittäin pienasuntovaltaisia uudiskohteita.
- Hyvinvointi-indeksi paljastaa alueella olevan sosioekonomisesti heikommassa asemassa olevien keskittymän.
 - Alueella keskimääräistä matalampi koulutus- ja tulotaso sekä suurempi työttömien osuus.
 - Alueellisen erilaistumisen ehkäisyn näkökulmasta toimenpiteet ovat perusteltuja.
- Kaupunki on satsannut Tesoman alueen kehittämiseen mm. koulun + päiväkodin, julkisten palveluiden ja palloiluhallin osalta. Palveluiden lisäksi alueelle tarvitaan houkuttelevaa asumista perheille.
- Vanhoja, edullisia perheasuntoja Tesomalla on tarjolla, mutta lapsiperheiden houkuttelemiseksi tarvitaan perheasuntoja myös uuteen asuntokantaan.

Tesoman uudiskohteiden asuntojakauma

Tesoman keskustaan valmistuneiden uudiskohteiden asuntojakaumat (pois lukien uusi palvelutalo).

➤ yksiöitä ja kaksioita on 90 % kaikista uusista asunnoista!

Hallintamuoto	yksiöt		kaksiot		kolmiot		nelikot		yht kpl
	kpl	%	kpl	%	kpl	%	kpl	%	
vapaarah. vuokra	92	81	15	13	7	6	0	0	114
vapaarah. vuokra	96	84	11	9	7	6	0	0	114
vapaarah. vuokra	77	81	12	13	6	6	0	0	95
ARA-vuokra (lyhyt korkotuki)	14	22	35	56	14	22	0	0	63
omistus (osa vuokralla)	7	8	79	92	0	0	0	0	86
omistus (osa vuokralla)	73	85	11	13	2	2	0	0	86
vuokra (rahoitus: ARA takauslaina)	7	15	23	50	16	35	0	0	46
asumisoikeus (ARA pitkä korkotuki)	6	15	19	49	7	18	7	18	39
Yhteensä	372	58	205	32	59	9	7	1	643

- Asuntokokojakauman ohjaustarve tuli esiin palaverissa 20.11.2019 ennen asemakaavan vireille tuloa.
- Kaupunki esitti huhtikuussa 2020 kaavaan seuraavaa yleismääräystä: *Asuntojen lukumäärästä vähintään 30 % tulee toteuttaa perheasuntoina. Perheasunnolla tarkoitetaan asuntoa, jonka huoneistoala on vähintään 60 m² ja jossa on vähintään kolme asuinhuonetta. Yksiöitä saa toteuttaa enintään 30 % asuntojen lukumäärästä.*
- Yleismääräystä vastustettiin hakijan taholta voimakkaasti; perusteena mm. pienasuntojen voimakas kysyntä verrattuna perheasuntoihin ja perheiden maksukyky.
- Keskusteluja ja yhteisen näkemyksen hakemista jatkettiin syksyyn 2020.
- Elokuussa 2020 saatiin aikaiseksi kompromissiratkaisu: *Asuntojen lukumäärästä vähintään 35 % tulee toteuttaa perheasuntoina. Perheasunnolla tarkoitetaan asuntoa, jonka huoneistoala on vähintään 60 m² ja jossa on vähintään kolme asuinhuonetta. Yksiöitä saa toteuttaa enintään 25 % asuntojen lukumäärästä.*
- Lisäksi yleismääräys koskien yhteistiloja: *Askartelu-, kerho- tai monikäyttötiloja on rakennettava vähintään 1,5% tontin kerrosalasta. Pesula tai pyykin kuivaustila on rakennettava jos tontilla on vähintään 25 asuntoa. Talosauna on rakennettava, mikäli talon asunnoista vähintään puolet on saunattomia.*

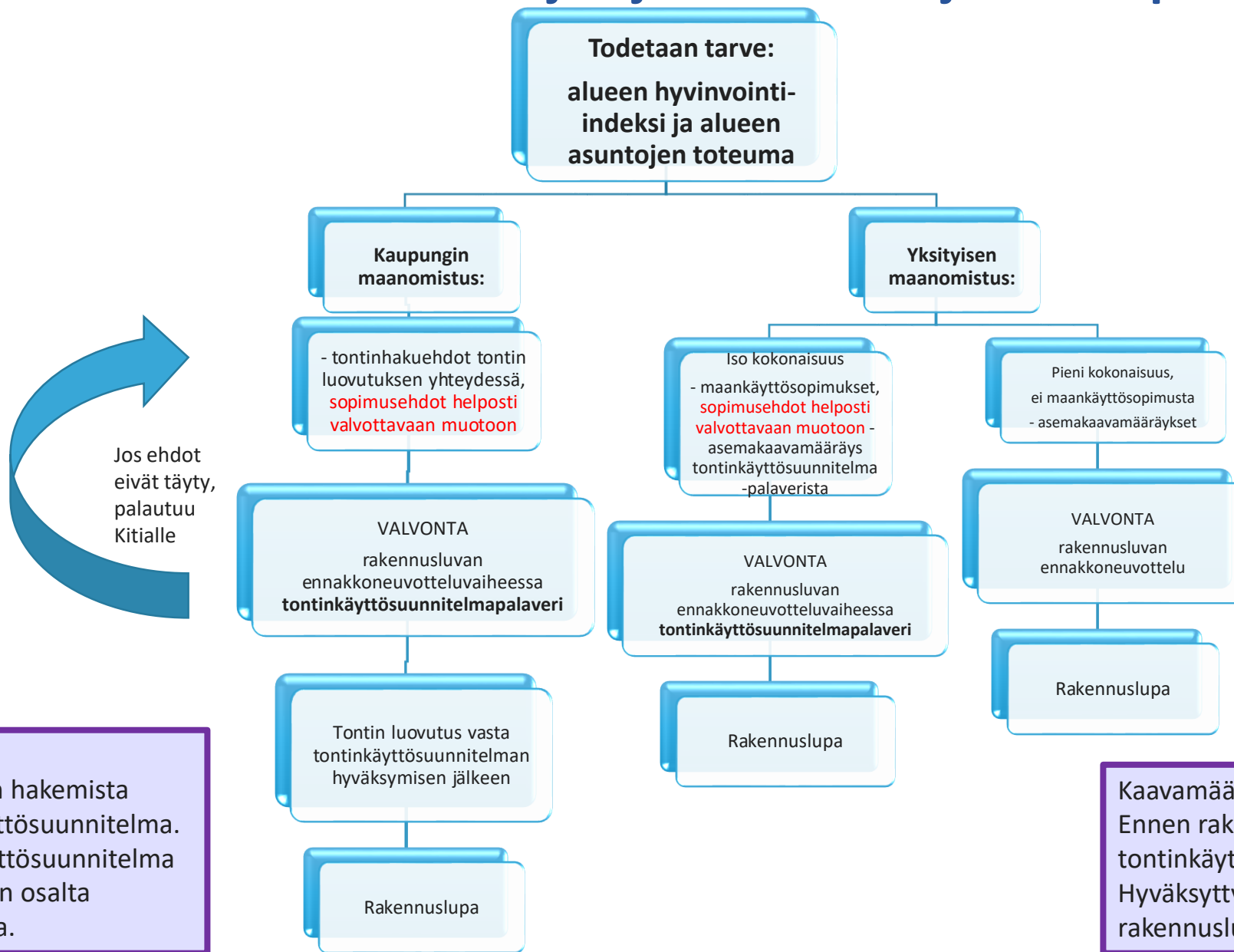
Asuntojakauman kehitys

Valmisteluaineiston viitesuunnitelma 29.1.2020			
Huoneisto- tyyppi	Kpl	Pinta-ala m ²	% asuntojen luku- määrästä
Yksiöt	166	26,5 – 32,5	70
Kaksiot	69	39 – 51	29
Kolmiot	3	51-59	1
4h	0		0
Yht:	238		100
<i>Keskipinta-ala 31,5 m²</i>			

Hyväksytty viitesuunnitelma 27.8.2020			
Huoneisto- tyyppi	Kpl	Pinta-ala m ²	% asuntojen luku- määrästä
Yksiöt	72	24-27	35
Kaksiot	84	32-55	40
Kolmiot	52	60-71,5	25
4h	0		0
Yht:	238		100
<i>Keskipinta-ala 38,5 m²</i>			



Prosessi: asuntokoon ja -jakauman ohjaus Tampereella



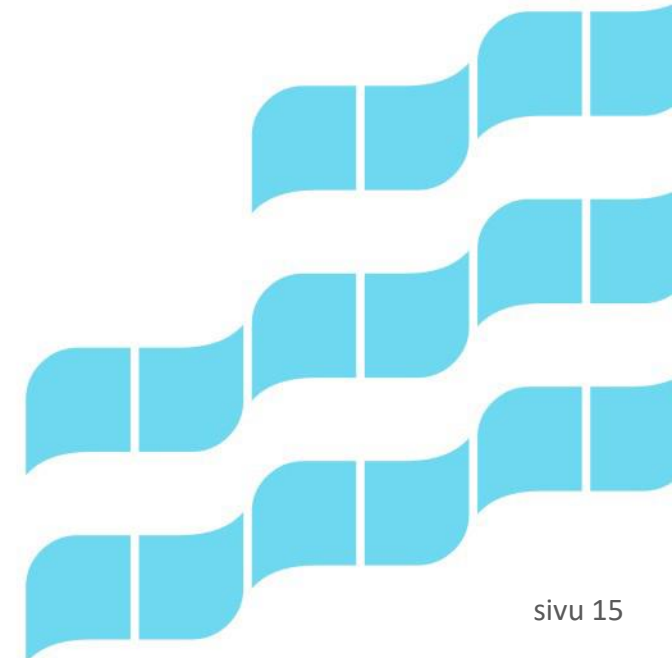
Kaavamääräys:
Ennen rakennusluvan hakemista on tehtävä tontinkäyttösuunnitelma. Hyväksytty tontinkäyttösuunnitelma on kaupungin tonttien osalta tontinluovutusehtona.

Kaavamääräys:
Ennen rakennusluvan hakemista on tehtävä tontinkäyttösuunnitelma. Hyväksytty tontinkäyttösuunnitelma on rakennusluvan ehtona.



Asuntokokojakauman ohjaustarpeen toteaminen

- Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka-palveluryhmässä kehitetään toimintamallia, jolla määritellään oikea-aikaisesti asumisen tavoitteet asemakaavoihin.
 - Kaikkien asumista sisältävien asemakaavatöiden lähtöaineistoksi suoritetaan alueellinen tarkastelu, jonka perusteella määritellään asumisen tavoitteet.
 - Asumisen tavoitteet laatii asumisen kehittämisen tiimi.
- Tavoitteiden taustalla:
 - alueellisen eriytymiskehityksen ennaltaehkäisy
 - pitovoima
 - kestävän kasvun edellytykset
 - MAL4-sopimuksen tavoitteet
- Toimintamallin pilotointi on parhaillaan alkamassa.





Asumisen tavoitteet asemakaavoihin

Sisältö

- Asemakaava-alueen tarkastelu:
 - sijainti
 - nykyinen väestö
 - nykyinen asuntokanta: talotyytit, asuntokanta, hallintamuodot, asuntokannan ikä
 - alueellinen hyvinvointi ja eriytymiskehitys
 - viimeisimmän tonttihakujelmoinnin tavoitteet
 - muut ennalta määritellyt tavoitteet
 - kohtuuhintaisen asumisen edellytykset
- Tavoitteet:
 - asuntokanta – tavoite ja mahdollinen ohjaustarve
 - talotyyppikanta
 - hallinta- ja rahoitusmuotojen kanta
 - sosiaalisen asumisen ja erityisryhmien asumisen tavoitteet
 - kohtuuhintaisen asumisen edistävät tavoitteet
 - mahdolliset muut tavoitteet

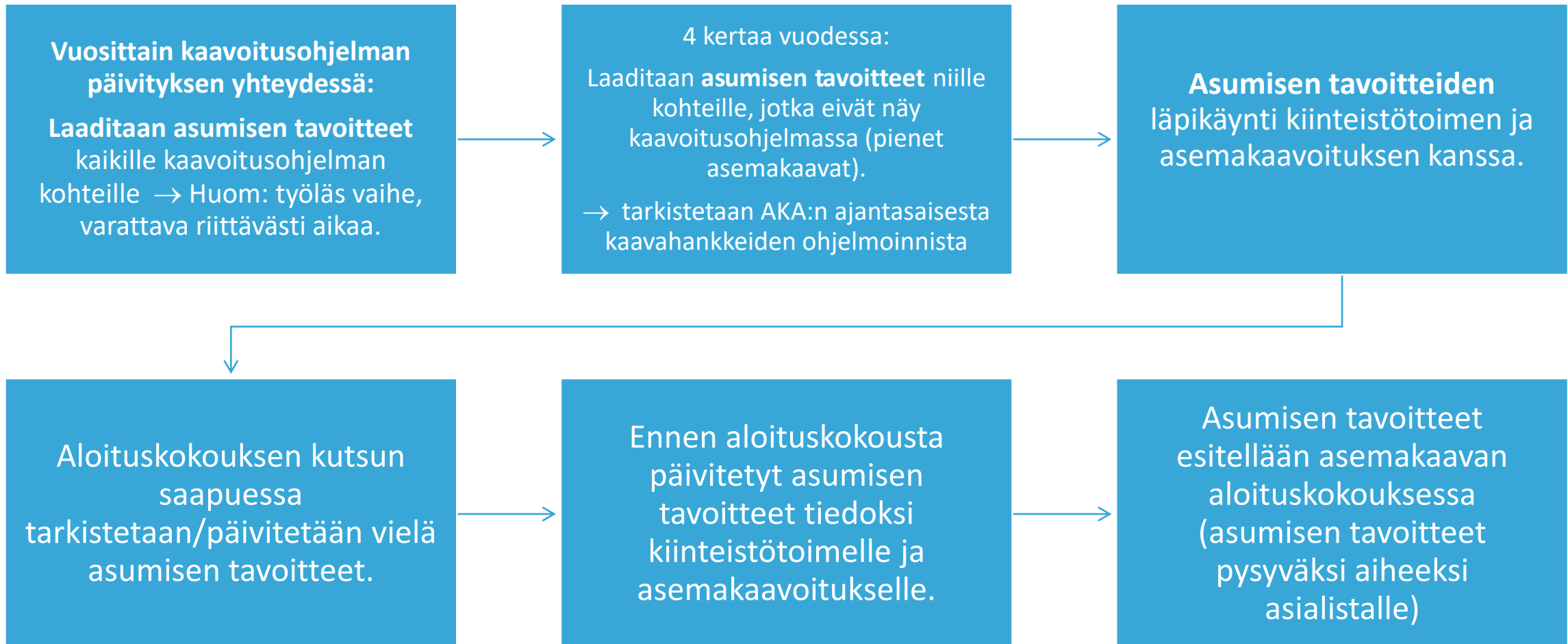
Asumisen tavoitteet asemakaavoihin

Esimerkkejä lähdeaineistosta

- Karttapalvelut, esim. Oskari
- Alueellisen erilaistumiskehityksen seurantatyökalut (sekä kaupungin oma että seudullinen) sisältäen mm. hyvinvointi-indeksin.
- Asuntokannan monipuolisuusindeksi
- Asumisen ja rakentamisen tietoikkuna
- Erityisryhmien palveluasumisen palveluverkkosuunnitelma
- Tonttihakuhjelmoinnin tavoitteet
- Keskustan seurantatyökalu
- Tampere alueittain – tilastotietopaketti
- Asuntojen.hintatiedot.fi (alueellista tietoa hintatasosta ja vuokratasosta)

Asumisen tavoitteet asemakaavoihin

prosessin kuvaus





Esitetään kaupunginhallituksen linjattavaksi:

- Tampereen kaupunki ohjaa asuntokokoja ja asuntojakaumaa 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, -tapa sekä tavoiteltu asuntojakauma määritellään tapauskohtaisesti työn alussa alueelta saatavaan tietoon perustuen.
- Kaikki perusteluissa esitetyt ohjauskeinot ovat käytettävissä.