

TAMPERE.
FINLAND

TAMPERE

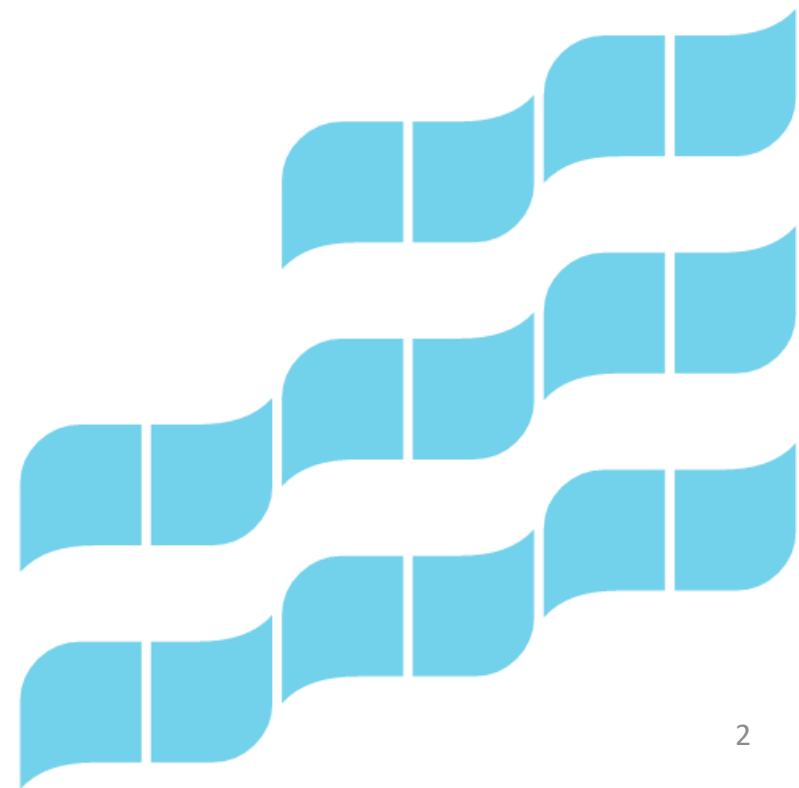
Kohtuuhintaisen asumisen varmistaminen

Kaupunkikonsernin asuntoyhteisöjen kirje
28.5.2021

Aineisto keskustelun pohjaksi
10.9.2021

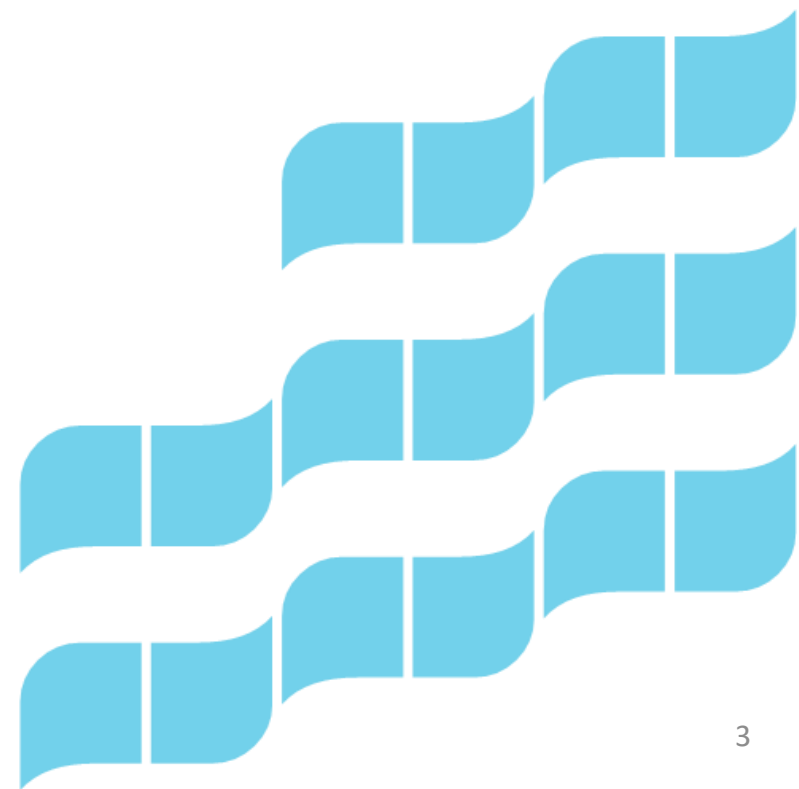
Tausta

- Asuntoyhteisöt lähestyneet kaupunkia kirjeellä, jossa on esitetty kaupungin kaavoitukseen ja tontinluovutukseen liittyviä ongelmia yhteisöjen toiminnan kannalta.
- Kirjeessä on kysymysten ja ehdotusten lisäksi esitetty ratkaisuja asuntoyhteisöjen näkökulmasta.
- Seuraavilla dioilla on poimittu kirjeestä asuntoyhteisöjen esittämiä asioita ja niiden jälkeen koetettu vastata ja kuvata, kuinka kokonaisuus kaupungin päässä toimii hyväksytyjen linjausten ja voimassa olevien lakien mukaisesti.
- Aineisto on tehty keskustelutarkoituksiin ja edellyttää tulevaisuudessakin vuoropuhelua sekä kirjeeseen liittyen että tulevaan toiminnan kehittämiseen niin asuntoyhteisöissä kuin kaupungin valmisteluelimissä.



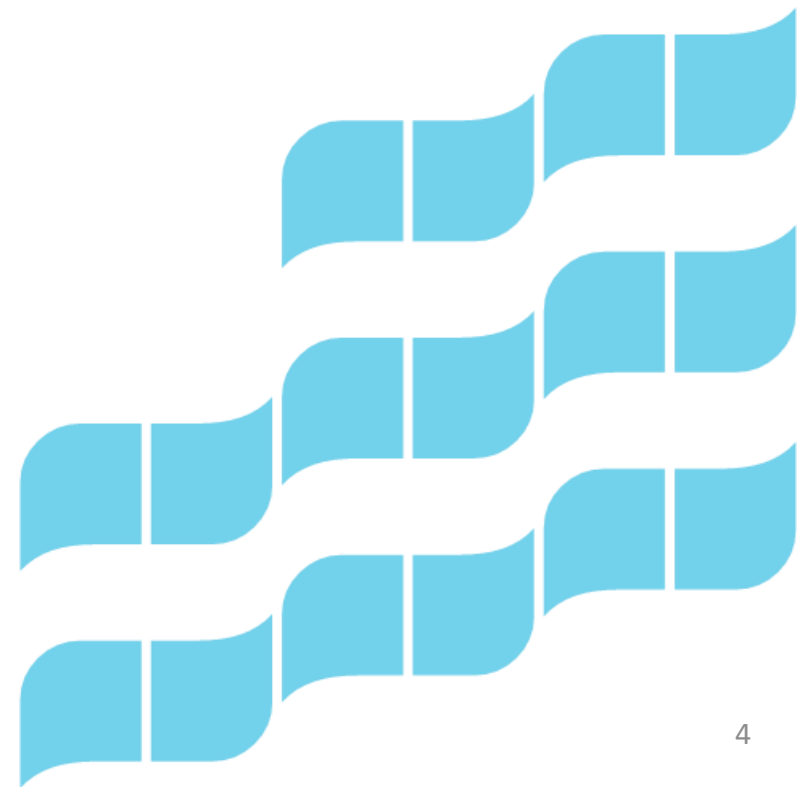
Asuntoyhteisöjen tavoite

- Asuntotoimijoiden ja kaupunkikonsernin asiaan kuuluvien yksiköiden vuoropuhelua lisätään
- Toteutetaan asuntopoliittiset tuotantotavoitteet (MAL-sopimus) siten, että kaupunki luovuttaa neuvottelumenettelyllä 100 % toimijoille asetettujen tuotantotavoitteiden vaatimista tonteista
- Mahdollistetaan Tampereen kasvu tarjoamalla riittävästi laadukkaita, kohtuuhintaisia koteja. Pidetään vuokrahinnat kohtuullisina.



Kysymykset/ehdotukset asuntoyhteisöiltä koskien kaavoitusta

- Suunnitelmallinen ja usean vuoden päähän katsova toiminta auttaisi asuntoyhteisöjä suunnittelemaan korvausinvestointeja, uusia investointeja ja niiden rahoitusta.
- Kaavoituksessa täytyisi nykyistä paremmin huomioida asuntoyhteisöjen tarpeet – tonttien soveltuvuus kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon?
- Kaavoituksessa täytyisi korvamerkitä asuntoyhteisöille tontteja, huomioida toimijoiden erilaiset tarpeet ja kohtuuhintaisuus.
- Asuntoyhteisöjen alulle laittamia kiinteistökehityshankkeita tulee edistää.



Kaavoitus

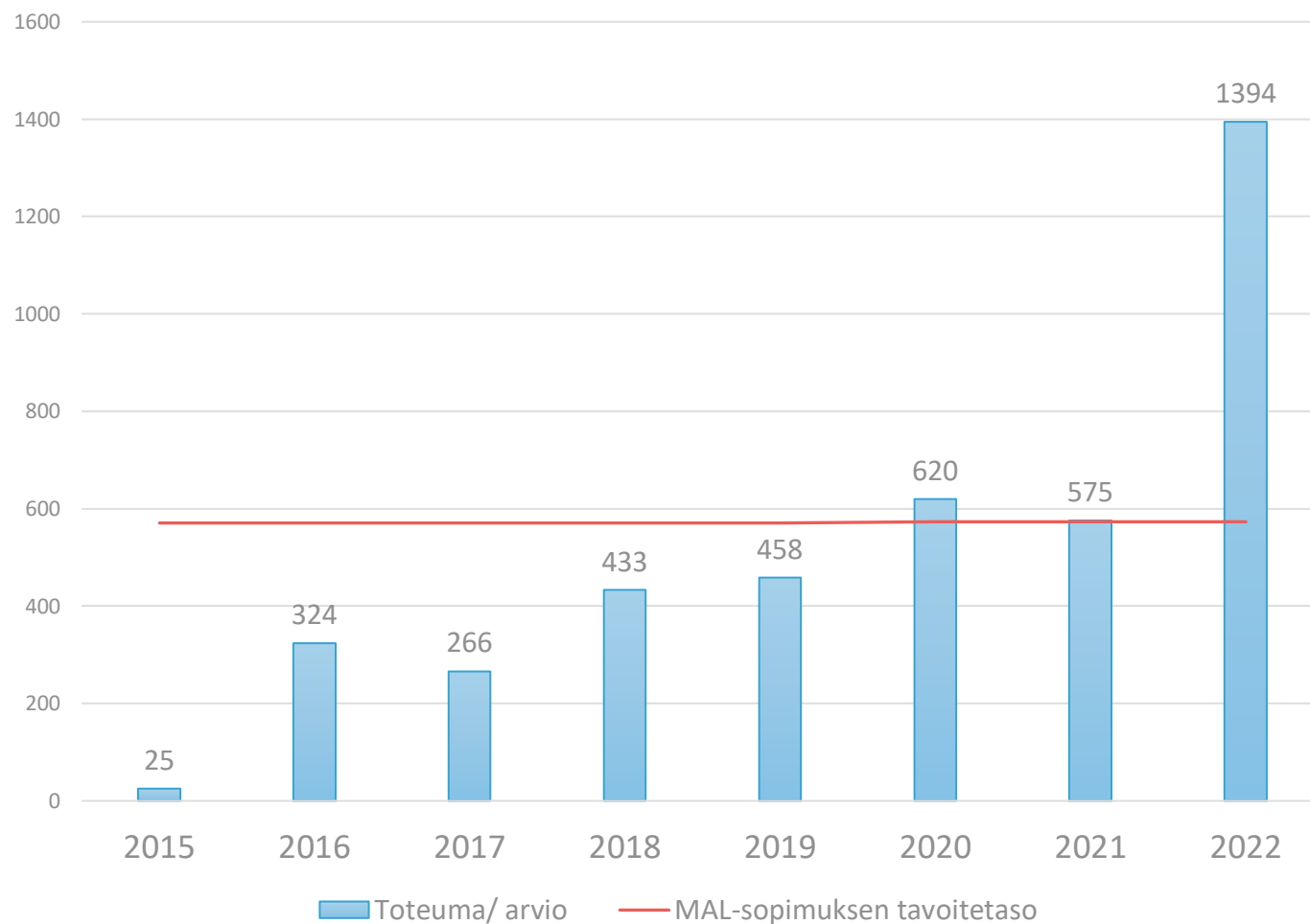
- Asemakaavoituksessa on mahdollista osoittaa tonttien rakennusoikeus (tai osa siitä) käytettäväksi ainoastaan opiskelija-asunnoiksi. Senioriasunnot on tulkittu rakennuslupa vaiheessa "tavalliseksi" asumiseksi, jossa yhtiöjärjestys määrittää asukkaiden ikähaarukan. Tätä ei asemakaavoituksella voi määrätä. Palveluasuminen sen sijaan on asemakaavoituksella ohjattavissa.
- Kohtuuhintaisen asumisen kohteita sekä kaupungin omien toimijoiden kohteita priorisoidaan kaavoitusohjelman yhteydessä seuraavaksi viisivuotiskaudeksi kerrallaan, sen vuoksi on tärkeää myös toimijoiden pitkän tähtäimen suunnittelu. Kaavoitusohjelman kohteet on priorisoitu asemakaavoituksen resurssien ohjelmoinnissa, eikä ohituskaistoilta ole mahdollista sen vuoksi näiden eteen kiilata.
- Suurimmat vaikutukset rakentamiskustannuksiin tulevat rakennuspaikan ominaisuuksista, tärkeimpänä maaperän laatu ja kunto. Sijainti, lähiympäristön asettamat tavoitteet rakennuksen volyymille, arkkitehtuurille, liike- /palvelutilojen määrälle ym. tuovat osaltaan omia kustannuksia, jonka vuoksi on tärkeää miettiä oikeat sijainnit kohtuuhintaiselle asumiselle. Tampereen kaupungin yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt pysäköintipolitiikan, jonka mukaisia pysäköintinormeja asemakaavojen laadinnassa käytetään. Pysäköintinormien päivitystyö käynnistyy syksyn 2021 aikana. Ydinkeskustaan tai aluekeskusten keskustoihin sijoittuviin rakennuksiin edellytetään yhtenäistä laatutasoa ja liike-/palvelutiloja turvaamaan riittävä palveluiden saavutettavuus alueella. Myöskään kaduntason liiketilojen kaupunkikuvallista vaikutusta ei voi vähätellä. Näillä on merkittävä vaikutus alueiden veto- ja pitovoimaisuuden näkökulmasta.
- Asemakaavoitusprosessin yhteydessä arvioidaan kaavatalouden (rakennettavuus, infran rakentaminen) näkökulmasta kaavan toteuttamisen edellytyksiä. Tontin rakentamisen tehokkuus määrittyy paitsi ympäröivän kaupunkirakenteen myös muiden paikan ominaisuuksien perusteella. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset asemakaavan sisältövaatimusten mukaan asemakaava on laadittava siten, että tuodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, varmistetaan palveluiden saatavuus ja liikennejärjestelyt sekä alueen arvot niin rakennetun kuin luonnon ympäristön osalta. Asumisen edellytysten varmistaminen tarkoittaa mm. riittävien, hiljaisten ulko-oleskelutilojen järjestämistä tontille.

Kysymykset/ehdotukset asuntoyhteisöiltä koskien kaupungin tontinluovutusta

- Tontinluovutuksen pitäisi asuntoyhteisöjen mielestä olla nykyistä pitkäjänteisempää ja suunnitelmallisempaa.
- Asuntotoimijat eivät saa riittävästi tontteja voidakseen vastata kaupungin asettamiin tuotantotavoitteisiin ja MAL-tavoitteet eivät täyty.
- Ei riitä, että omistajalta (säätiot?) saadaan tontti kerran vuodessa.
- Yhteisöt ovat huolissaan, että eivät pysty toteuttamaan heille asetettuja asuntotuotantotavoitteita (yhteisvastuullisesti puolet MAL-sopimuksen mukaisesta asuntotuotannosta/neljän vuoden liukuma).
- Ehdotettu, että asuntoyhteisöt eivät osallistuisi kaikille avoimiin tonttihakuihin, vaan saisivat kaiken tarvitsemansa rakennusoikeuden neuvottelumenettelyssä.

MAL-sopimuksen tavoite kaupunkitasolla saavutetaan

Valmistuneet kohtuuhintaiset vuokra-asunnot, toteuma
2015-2020 ja ennuste 2021-2022



Tavoitetasoon päästy, koska

- Kaupunki kaavoittanut omalle maalleen
- Riittävä tontinluovutus varmistettu
 - Kaupunki ohjelmoinut vuodesta 2017 5 vuodeksi MAL-sopimuksen kohtuuhintaisen asuntotuotannon tontinluovutuksen
 - Kaupungin yhtiömuotoisten tonttien tonttihaussa määritellään hallintamuodot, joiden mukaiseen tuotantoon tontteja voi hakea (2 krt. vuodessa)
- Tonttihaussa huomioidaan:
 - Kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon määrälliset tavoitteet
 - Eri hallintamuotojen tasapainoinen sijoittuminen segregaatiokehityksen ehkäisemiseksi
 - Erityisryhmien asumisen tarpeet
- Asemakaavoitusohjelmassa ja käynnistyville asemakaavoille määritellään asumisen tavoitteet
 - Kohtuuhintaisen asuntotuotannon määrälliset tavoitteet
 - Kohtuuhintaisen toteutuksen kaavalliset edellytykset
 - Kasvatetaan asuntorakentamisen hinnan arviointiosaamista
- Kaupunkikonsernin asuntoyhteisöt toteuttavat puolet kohtuuhintaisen asuntotuotannon tavoitteesta
 - Kaupungin toimien kautta: yleinen tonttihaku, tontinluovutuksen neuvottelumenettely, asemakaavamuutokset ja sopimukset
 - ARA- ja muutoin kohtuuhintaisena toteutuva vapaarahoitteinen tuotanto lasketaan näiltä mukaan MAL-sopimukseen
- Tampereelle on viime vuosina tullut uusia yleishyödyllisiä rakennuttajia toteuttamaan ARA-korkotukituotantoa
- ARA:n kanssa neuvotellaan keinoista toteuttaa ARA-tuotantoa myös kaupunkirakenteen keskeisemmille sijainneille

Maapolitiikka mahdollistaa

Tällä hetkellä kaupunkikonserniin kuuluvilla asuntotuottajilla on useita erilaisia tapoja hankkia uutta rakennusoikeutta:

1. Kehittää omistamiaan kiinteistöjä täydennysrakentamiseen.

- Täydennysrakentaminen on kaupungille kestävä tapa kasvaa ja kaikki täydennysrakentamiskohteet ovat tärkeitä. Asuntotuottajat tekevät tätä työtä.
- Hankkeet on priorisoitu sopimusvalmistelussa. Esim. Hipposkylä, Käräjätörmä, Tupakkikiven parkki, Multisilta jne.

2. Neuvottelumenettely

- Kaupunki on asunto- ja maapolitiikan linjauksissa 2018-2021 sitoutunut luovuttamaan tontteja kaupunkikonserniin kuuluville asuntotuottajille MAL-sopimuksen velvoitteiden täyttämiseksi
- Asuntoyhteisöjen ei ole pakko ottaa vastaan kaupungin tarjoamia tontteja.
- Haasteita:
- Kaikki neljä asuntoyhteisöä haluavat hankkeensa samanaikaisesti samoille alueille lähinnä keskustaan ja raitiotievyöhykkeelle keskustan läheisyydessä
 - Asuntoyhteisöistä vain VTS tuottaa asuntoja kauemmas keskustasta esim. Vuores
 - Asuntoyhteisöt eivät ole kiinnostuneita esim. Ojalasta
 - Vuokra-asuntotuotannolla ei saa synnyttää keskittyviä, jotta vältetään negatiiviselta segregatiolta. Tontinluovutuksessa pitää huomioida myös alueilla jo olevat hallintamuodot.
 - Neuvottelumenettelyllä luovutetut tontit heikentävät kiinteistöt tilat ja asuntopolitiikka palveluryhmän strategisen tavoitteen täyttymistä, sillä raportoitava tavoite huomioi vain tonttihakuun haettavaksi asetettavat kohtuuhintaiset tontit. Huomioidaan tulevan strategian tavoiteasetannassa.
- Neuvottelumenettelyllä voidaan luovuttaa tontteja, jotka ovat toteutettavissa itsenäisenä kokonaisuutenaan.

3. Tonttihaut

- Tonttihaut ohjelmoidaan viideksi vuodeksi kerrallaan, ohjelmointi perustuu asemakaavaohjelmaan ja päivitetään vuosittain
- VTS ja TVA hakevat tontteja säännöllisesti, Kotilinnasäätiö ja POAS eivät
- Tonttihaussa asetetaan tontteja julkisesti haettavaksi
- Erittäin korkean kysynnän tontit jaetaan aina julkisen tonttihaun kautta esim. Kauppi, Härmälä kaikki keskustan kohteet
- Tontit, jotka vaativat usean toteuttajan yhteishanketta, esim. yhtenäisen massoitte-lun ja pysäköinnin toteuttamiseksi, luovutetaan aina julkisen tonttihaun kautta. Kokemuksen perusteella usean toimijan toteutus toimii hyvin, kun toimijat ovat itse koonneet ryhmän.
- Tonttihakujen kautta MAL-sopimuksen ja erityisryhmien asumistarpeiden toteuttaminen jakaantuu usean toimijan harteille
- Tonttihakua laadittaessa huomioidaan alueiden olemassa oleva hallintamuotojakauma ja tuleva rakentaminen suhteutetaan siihen. Alueellisen hyvinvoinnin varmistamiseksi on huolehdittava että kohtuuhintaista vuokra-asuntotuotannosta ei saa syntyä yksipuolisia keskittyviä.

4. Tontinluovutuskilpailut

- Tontinluovutuskilpailuilla pilotoidaan erilaisia kaupungin tavoitteiden mukaisia kehitysteemoja. Yleensä kilpailut koskevat yhtä tonttia suurempaa aluetta ja toteuttajiksi haetaan kehittäjien konsortiota

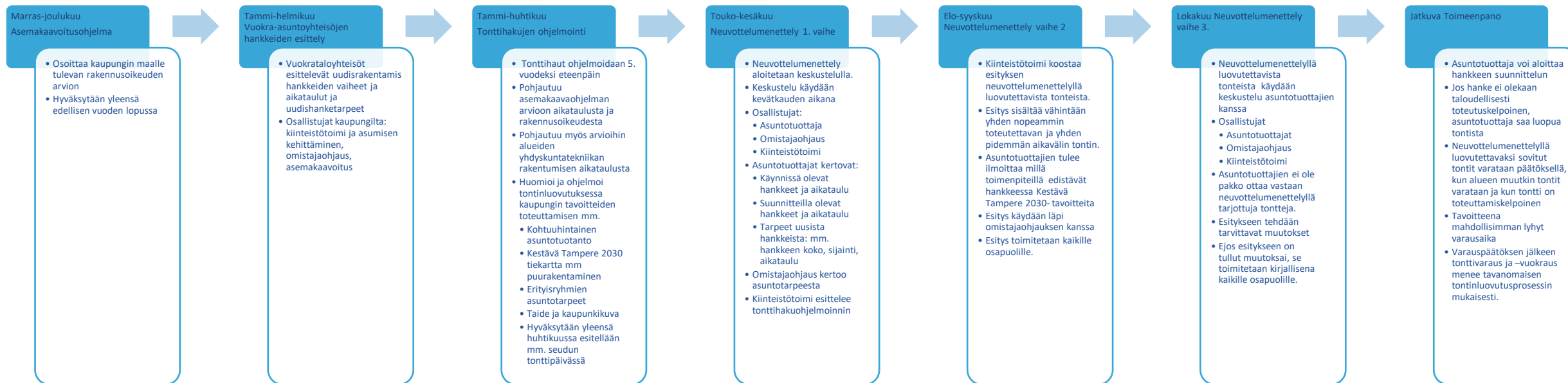
5. Hankekehittämissopimuskohteet

- Hankekehittämisen yhteistyösopimukset mahdollistavat alueen kehittämisen yli kiinteistörajojen.
- Yhteistyösopimus tehdään kaupungin ja tontin omistajien tai vuokraoikeuden haltijoiden kanssa.
- Yhteistyösopimuksia voidaan tehdä asuntotuottajien omista hankkeista.
- Yhteistyösopimuksissa kaupunki pidättää hankekehittäjältä esisijaisesti osan rakennusoikeudesta kaupungille MAL- sopimuksen mukaiseen tuotantoon luovutettavaksi. Tällaiset tontit ovat tyypillisesti asuntotuottajien toivomilla alueilla ja tulevat siksi luovutettaviksi neuvottelumenettelyllä esim. Kaleva
- Hankkeissa, joista esim. siitä syystä, että hanke koostuu yhdestä massasta, kaupunki ei voi pidättää rakennusoikeutta, kaupunki edellyttää MAL-sopimuksen mukaista kumppania ja kehottaa hankekehittäjiä ottamaan yhteyttä asuntotuottajiin. Asuntotuottajat voivat joko lähteä hankkeeseen tai hylätä sen. Hankkeen kannattavuuden arviointi ja sopimusehdot ovat kehittäjän ja asuntotuottajan välisiä.

6. Ostamalla yksityisiltä

- Yksityiset maanomistajat tai vuokraoikeuden haltijat tarjoavat hankkeita asuntotuottajille.
- Ilmeisimmin joissakin tapauksissa asuntotuottajan on kannattavampaa ostaa hanke yksityiseltä kuin ottaa vastaan kaupungin tarjoamaa tonttia (esim. Santalahti, jossa kaupungin tarjoama tontti ei asuntotuottajille kelvannut) Tähän vaikuttanee kyseisen tontin ominaisuudet ja rakentamisen kustannus esim. massoittelemisen tehokkuus, maastonmuoto jne. ja hankkeen tuottaminen yhden kohteen sijasta osana suurempaa kokonaisuutta eli työmaan yleiskustannusten jakautuminen osana suurempaa hanketta.

Neuvottelumenettelyn vuosikello



Lisäksi huomioita tontinluovutuksesta

- Tonttihaussa tontteja haetaan jokaisessa haussa yhä enemmän
 - Tämän hetken ennätys 117 hakemusta (haussa oli haettavana 19 toteutuskokonaisuutta)
- Suuresta kysynnästä ja kaupungin kasvun tarpeista johtuen rakentamiskelpoisten tonttien nopea toteutus on tärkeää
 - Tonttihaussa ei saa tonttia, jos edellinen tontti ei ole rakentunut
 - Neuvottelumenettelyllä sovittua tonttia ei voi varata, ennen kuin edellisen kaupungin luovuttaman tontin rakentaminen on aloitettu (virallinen aloituskokous näkyy rakennusvalvontaviranomaisen rekisterissä)
 - Jos kaupungin asuntotuottaja ei ole valmis varaamaan neuvottelumenettelyssä sovittua tonttia alueen muun toteutuksen aikataulussa, se luovutetaan seuraavassa tonttihaussa tai neuvottelumenettelyllä toiselle toimijalle.
- Kaupungin muut maanluovutukset vähentävät kaupungin mahdollisuuksia asettaa tontteja tonttihakuun tai luovuttaa niitä neuvottelumenettelyllä (esim. Hiedanranta)
 - Neuvottelut näiden alueiden osalta tulee käydä maanomistajan eli Hiedanrannan Kehitys Oy:n kanssa

Kehittämistoiveita asuntotuottajille

- Tonttien toteuttamisen nopeuttaminen:
 - Suunnittelun aloittaminen neuvottelumenettelykohteissa välittömästi
 - Varausajat lyhentyvät, kun suunnittelua on edistetty jo ennen tontin varausvalmiutta eli tontin rakentamiskelpoisuutta
 - Nopea aloitus
- Yhteistyösopimuskohteiden kehittämisen ja rakentamisen toteutuksen priorisointi asuntotuottajien omassa toiminnassa
 - Esim. Käräjätörmä ja Tupakkikiven parkki, kaupungin sopimusvalmistelu ei ole voinut edetä ennen kuin kehittäjä tekevät osuutensa.
- Asuntoyhteisöjen olemassa olevan kiinteistökannan kehittäminen kaupunkia täydennysrakentaen
- Kestävä Tampere 2030 tavoitteiden edistämisen toimenpiteiden esittäminen nykyistä paremmin jo neuvottelumenettelyn 1. vaiheessa, ja kattavasti viimeistään 3. vaiheessa
 - Muihin kaupungin tavoitteisiin sitoutuminen: huoneistokokojakauman monipuolisuus, perheiden ja nuorten aikuisten urbaanin asumisen kehittäminen eli kaupungin pitovoiman kasvattaminen, asumisessaan erityistä tukea vaativien asukkaiden asumisen toteuttaminen yhteistyössä sosiaalitoimen kanssa, kaupunkikuva ja taide jne.

Tonttien luovutukset v. 2016 - 2020

(neuvottelumenettely, vanha: ennen vuotta 2018, uusi: nykyisten linjausten mukainen v. 2018 alkaen)

Kiinteistötunnus		Rakennus- oikeus m ²	Sopimuksen alkamis- päivä	RAVA Aloitus- kokous	Asuntoja	Luovutusmalli	Haku- kerrat
Tampereen Kotilinnasäätiö sr							1
837-126-646-2	Muotiala	4500,0	1.11.2016	4.7.2017	120	neuvottelu/vanha	
837-9-4978-24	Takahuhti	4040,0	1.7.2018	7.12.2020	82	neuvottelu/vanha	
837-109-991-1	Ranta-Tampella	6500,0	1.6.2018	6.5.2019	53	neuvottelu/luopuivat	
837-264-7926-1	Niemenranta	2130,0	1.12.2020	ei	Ei lupaa	neuvottelu/uusi	
Pirkan Opiskelija-asunnot Oy							4
837-15-5015-0005	Ristinarkku	5800,0	1.4.2019	3.6.2019	143	oma kaavahanke	
837-323-5954-0018	Peltolampi	16830,0	1.1.2019	25.6.2019	148	oma kaavahanke	
Tampereen Vuokra-asunnot Oy							5
837-028-5571-24	Pappila	2000,0	1.2.2016	28.4.2016	39	oma kaavahanke	
837-273-2745-1	Lentävänniemi	3850,0	1.10.2017	5.4.2018	75	tonttihaku	
837-132-877-2	Kauppi	3220,0	1.10.2019	23.6.2020	70	tonttihaku	
837-264-7923-0002	Niemenranta	2950,0	1.11.2020	ei	45	neuvottelu/uusi	
Tampereen Vuokratulosäätiö sr							8
837-233-3039-2	Rahola	4260,0	1.3.2016	24.4.2017	50	oma kaavahanke	
837-119-0835-36	Kalevanrinne	3090,0	1.4.2016	22.6.2017	52	neuvottelu/vanha	
837-264-7917-1	Niemenranta	6500,0	1.6.2016	9.7.2018	106	neuvottelu/vanha	
837-327-7702-1	Vuores	4000,0	1.10.2017	8.10.2020	60	tonttihaku	
837-065-7102-3	Hervanta	7000,0	1.10.2017	6.5.2019	106	neuvottelu/vanha	
837-109-991-1	Ranta-Tampella	6500,0	1.6.2018	6.5.2019	53	neuvottelu/luopuivat	
837-078-7320-1	Hervantajärvi	5750,0	1.5.2020	ei	70	neuvottelu/uusi/ arakehittämishanke	
837-055-5235-6	Viiiala	10100,0	1.10.2020	ei	134	oma kaavahanke	
837-301-1907-1	Härmälä	5175,0	varaus			tonttihaku	

Rakennetaan yhdessä hyvää Tamperetta



Kuva: Visit Tampere / Laura Vanzo