

TAMPERE. FINLAND

**Tampereen kaupungin
asunto- ja maapolitiikan linjaukset**

2026–2029

Päivitetty luonnos 24.11.2025

Muutokset 22.10.2025 päivättyyn versioon on korostettu tummanpunaisella värillä.

Tampereen kaupungin asunto- ja maapolitiikan linjaukset 2026–2029

Julkaisija:

Tampereen kaupunki

Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka

Osoite:

PL 487

Aleksis Kiven katu 14–16 C

33101 Tampere

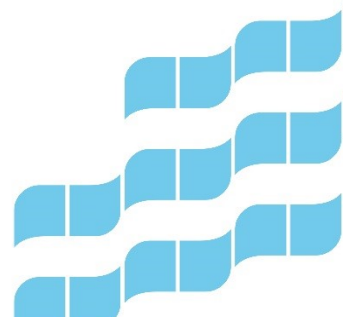
www.tampere.fi

Valokuvat

Kansi: Viena Nieminen

sivut 6, 9, 17, 29, 37 ja 42: Kaisu Kammonen

sivut 44 ja 54: Satu Laine



Tunnuslukuja linjauskaudelle 2026–2029



Kaupunki mahdollistaa vuosittain keskimäärin vähintään **2500** uuden asunnon rakentamisen.

Kaupunki mahdollistaa vuosittain keskimäärin vähintään **750** uuden kohtuuhintaisen* asunnon rakentamisen.



Kaupunki asettaa haettavaksi keskimäärin vähintään **80** pientalotonttia vuosittain.

Pitkäaikaisasunnottomien lukumäärä on alle **10** henkeä ja asunnottomien lukumäärä on alle **30** henkeä vuoteen 2027 mennessä.

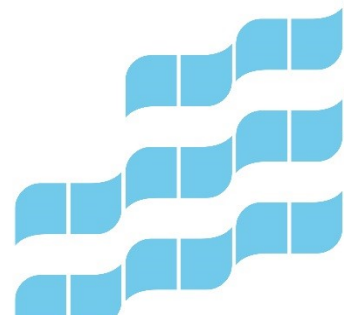


Kaupungin tontinluovutuksessa asuinkerrostaloille elinkaaren hiilijalanjäljen tulee olla enintään **14.4** kgCO₂e/m²/a vuosina 2026-2027 ja enintään **12** kgCO₂e/m²/a vuodesta 2028 alkaen.

Kaupunki luovuttaa yritystoimintaan rakennusoikeutta keskimäärin **50 000** k-m² vuodessa.



*Kohtuuhintaisella asuntotuotannolla tarkoitetaan valtion tukemaa asuntotuotantoa sekä *lisäksi* kaupunkikonserniin kuuluvien asuntoyhteisöjen *vapaarahoitteista* asuntotuotantoa.



Asuntokannan monipuolisuuden tavoitteet kaupunkitasolla

Vähintään **20 %** linjauskauden aikana **Tampereelle** valmistuneista asunnoista toteutuu muina kuin kerrostaloasuntoina.

Minkään huoneistotyyppin osuus ei ylitä **40 %** kaikista **Tampereelle** valmistuneista kerrostaloasunnoista.

Kohtuuhintaisten asuntojen enimmäisosuus rajataan lähtökohtaisesti enintään **35 %:in asemakaava-alueen uudesta asuinkerrosalasta.***

Asuntokannan monipuolisuuden tavoitteet kaupunginosa- kehittämisen kohdealueilla:

**Hervanta, Tesoma, Kaukajärvi ja
Annala, Peltolampi ja Multisilta**

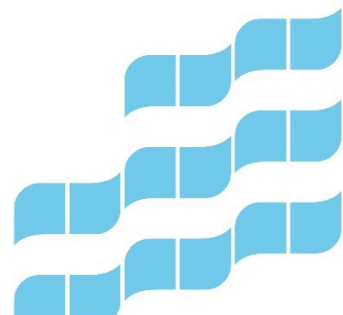
Vähintään **25 %** kaikista **kaupunginosakehittämisen kohdealueille** linjauskauden aikana valmistuneista asunnoista toteutuu muina kuin kerrostaloasuntoina.

Yksiöiden tai kaksioiden osuus ei ylitä **30 %** kaikista **kaupunginosakehittämisen kohdealueille** valmistuneista kerrostaloasunnoista.

Kaupunginosakehittämisen kohdealueilla

Kohtuuhintaisten asuntojen enimmäisosuus rajataan lähtökohtaisesti enintään **25 %:in asemakaava-alueen uudesta asuinkerrosalasta.***

**Kohtuuhintaisten asuntojen enimmäisosuuden rajaamisen periaatteet ja poikkeukset on kuvattu tarkemmin tavoitteen 2.3, "Asuntotarjonnan monipuolistaminen aluetasolla" yhteydessä, (sivu 36)*

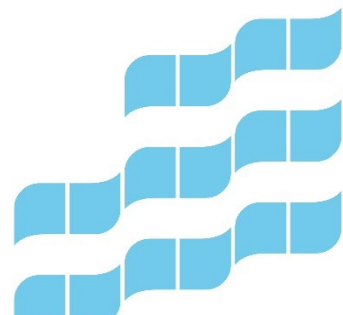


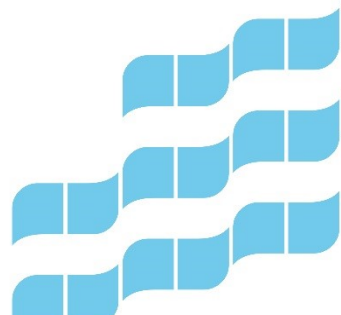
Esipuhe

Jaakko Mustakallio

apulaispormestari

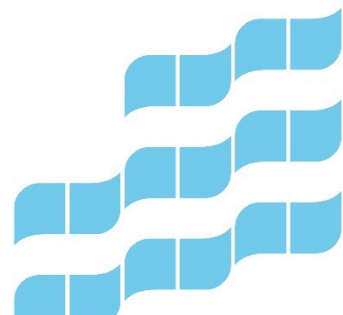
elinvoiman palvelualue



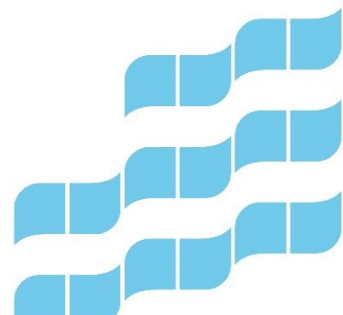


Sisällys

Tunnuslukuja linjauskaudelle 2026–2029	3
Esupuhe	5
1. Johdanto	10
1.1. Asunto- ja maapolitiikan tarkoitus ja tausta	10
1.2. Asuntopolitiikka, maapolitiikka ja maankäyttöpolitiikka	12
1.3. Asunto- ja maapolitiikan laadinta	13
2. Asunto- ja maapolitiikan painopisteet, tavoitteet ja toimenpiteet	16
Painopiste 1: Elämäniloa - Sopiva koti jokaiselle	17
Tavoite 1.1. Riittävän asuntotuotannon varmistaminen	18
Tavoite 1.2. Kohtuuhintaisen asuntotuotannon edistäminen	19
Tavoite 1.3. Erityisten asumisen tarpeiden huomioiminen	23
Tavoite 1.4. Asunnottomuuden vähentäminen	26
Painopiste 2: Kestävyyttä - Elinvoimaiset kaupunginosat ilmastoviisaassa kaupungissa	29
Tavoite 2.1. Ilmastokestävä ja luonnon monimuotoisuutta edistävä asunto- ja maapolitiikka	30
Tavoite 2.2. Kaupunginosien kokonaisvaltainen kehittäminen	32
Tavoite 2.3. Asuntotarjonnan monipuolistaminen aluetasolla	34
Painopiste 3: Edelläkävijyyttä - Yritystoiminnan ja asumisen mahdollisuuksia	37
Tavoite 3.1. Elinkeinopolitiikan tukeminen	38
Tavoite 3.2. Laadukas, houkutteleva ja monipuolinen asuntotarjonta	39
3. Tasapainoisen talouden tukeminen	42
4. Asunto- ja maapolitiikan toimintaperiaatteet	45
4.1 Vastuullisuus	45
4.2 Avoimuus	45
4.3 Pitkäjänteisyys ja ennustettavuus	46
4.4 Tietopohjaisuus	47



4.5 Yhteistyö	48
4.6. <i>Asukaslähtöisyys ja osallisuus</i>	51
4.7 Yhdenvertaisuus	52
5. Maapolitiikan keinot	55
5.1 Maanhankinta	55
5.2 Sopimukset maankäytön muutostilanteissa	58
5.2.1 Maankäyttösopimukset	60
5.2.2 Maankäyttösopimukset asuinkortteleiden täydennysrakentamisessa	62
5.2.3 Hankekehittäminen	64
5.2.4 Maanvuokrasopimukset täydennysrakentamisessa	68
5.2.5 Pientalotonttien jakaminen	69
5.3 Maan luovutus	70
5.3.1 Yhtiömuotoisten asuntotonttien luovuttaminen	70
5.3.2 Pientalotonttien luovuttaminen	75
5.3.3 Yritystonttien luovuttaminen	78
5.4 Maanvuokrasopimusten muutostilanteet	80
5.4.1 Pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten uusiminen asuntotonteilla	81
5.4.2 Vuokran kohtuullistaminen asuntotonteilla	82
5.4.3 Asuntotontin ostaminen	83
5.4.4 Pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten uusiminen yritystonteilla	83
5.5 Tilapäinen ja lyhytaikainen maankäyttö maapolitiikassa	84
5.6 Alueiden toteutumisen varmistaminen	85
5.6 Vastuullisuus maanrakentamisessa	86
6. Mittarit ja seuranta	89
Liitteet	94





1. Johdanto

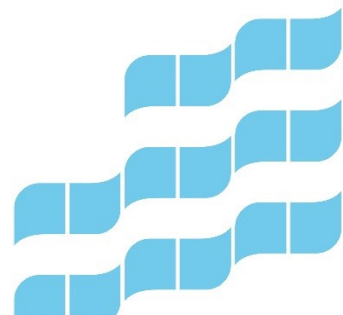
1.1. Asunto- ja maapolitiikan tarkoitus ja tausta

Valtuustokausittain laadittavat asunto- ja maapolitiikan linjaukset ohjaavat Tampereen asunto- ja maapolitiikan suuntaa. Ne toteuttavat pormestariohjelmaa ja syventävät Tampereen strategisia tavoitteita.

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

Asunto- ja kiinteistölautakunta ohjaa Tampereen asunto- ja maapolitiikkaa. Asunto- ja maapolitiikan linjausten valmistelusta ja toimeenpanosta vastaavat elinvoiman palvelualueella kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittikka -palveluryhmän yksiköt kestävä asuminen ja rakentaminen sekä kiinteistötoimi. Sekä linjausten valmistelussa että toimeenpanossa tehdään laajasti yhteistyötä kaupungin muiden yksiköiden, kaupunkikonserniin kuuluvien asuntoyhtiöiden ja -säätiöiden sekä muiden sidosryhmien kanssa.

Asunto- ja maapolitiikan toteuttamisessa on keskeistä yhteistyö rakennuttajien, rakennusliikkeiden ja asuntoihin investoivien tahojen sekä kolmannen sektorin toimijoiden kanssa. Lisäksi yhteistyö hyvinvointialueen, valtion, kaupunkiseudun kuntien, suurten

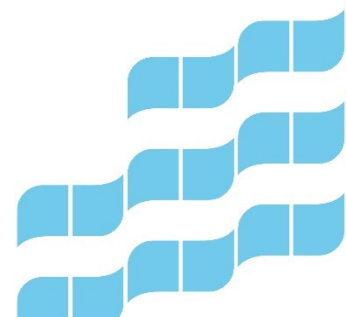


kaupunkien, Kuntaliiton sekä muiden asumiseen vaikuttavien paikallisten ja valtakunnallisten yhteisöjen kanssa kuuluu kaupungin asuntopolitiikan toteuttamiseen.

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.



Asunto- ja maapolitiikkaa ohjaavat linjaukset ja strategiat Tampereella 1998–2026



1.2. Asuntopolitiikka, maapolitiikka ja maankäyttöpöliitiikka

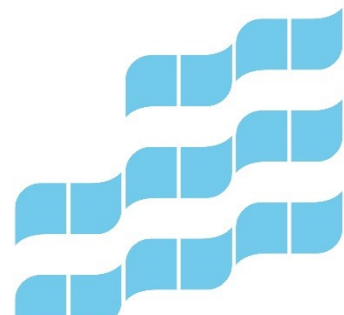
Asuntopolitiikalla tarkoitetaan toimenpiteitä, joilla varmistetaan kaupungin väestönkasvun edellyttämä asuntorakentaminen, asuntotuotannon kilpailun syntyminen ja asumisen kohtuuhintaisuus. Asuntopolitiikalla voidaan varmistaa, että jokaiselle kaupunkilaiselle löytyy sopiva ja tarkoituksenmukainen asunto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

Asuntopolitiikalla voidaan myös tukea kaupungin kestävää kasvua ja vaikuttaa siihen, että asuinalueet eivät eriydy sosiaalisessa mielessä. Asuntopolitiikan tavoitteena on varmistaa paitsi riittävä, myös ominaisuuksiltaan kysyntää vastaava asuntotuotanto.

Asuntopoliittiset tavoitteet ovat usein läpileikkaavia, ja niitä saadaan toteutettua parhaiten poikkihallinnollisilla toimenpiteillä. Esimerkkinä tästä ovat asemakaavoituksen ja tontinluovutuksen tukeminen asumisen tavoitteiden asettamisessa 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 tuetaan asunto-, elinkeino- ja maankäyttöpöliittisten tavoitteiden toteutumista. Maapolitiikan keinovalikoiman tausta on alueidenkäyttölaissa. Jatkossa maapolitiikan keinovalikoima tulee siirtymään linjauskauden aikana hyväksyttävään yhdyskuntakehittämislakiin. Maapolitiikan keinot on kuvattu tarkemmin luvussa 5.



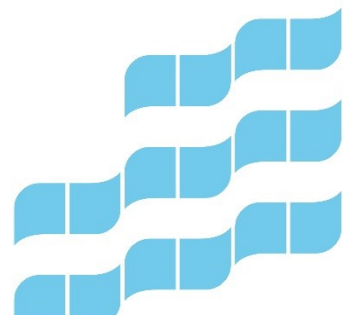
Yhdessä maapolitiikka ja kaavoitus muodostavat kunnan **maankäyttöpoliitiikan**.

Maankäyttöpoliitiikan avulla suunnitellaan ja toteutetaan kunnan eri toimintojen tarvitsemat maankäyttöratkaisut. Maankäyttöpoliitiikan 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.

Asunto-, maa- ja maankäyttöpoliitiikka kytkeytyvät tiiviisti yhteen. Asunto- ja maapolitiikan linjausten 2026–2029 kanssa samanaikaisesti on valmisteltu Tampereen maankäyttöpoliitiikka. Maankäyttöpoliitiikka sisältää periaatteet ja linjaukset, joilla määritellään, miten maankäytön suunnitteluhankkeiden tavoitteet ja ympäristön laatutavoitteet sovitetaan yhteen. Maankäyttöpoliitiikka laaditaan Tampereella nyt ensimmäistä kertaa. Asunto- ja maapolitiikan linjauksia ja maankäyttöpoliitiikkaa on valmisteltu tiiviissä yhteistyössä, ja niiden tavoitteet tukevat toisiaan. Maankäyttöpoliitiikan valmistelusta ja toimeenpanosta vastaa kaupunkiympäristön palvelualue.

1.3. Asunto- ja maapolitiikan laadinta

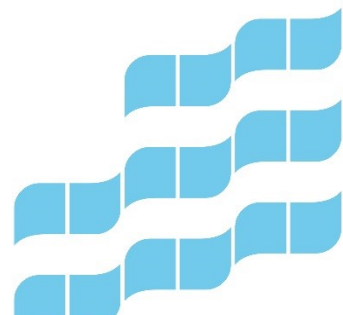
Asunto- ja maapolitiikan linjaukset on päivitetty vuoden 2025 aikana. Päivitystyön pohjaksi tilattiin asunto- ja maapolitiikan linjausten 2022–2025 vaikuttavuuden arviointi, jonka tavoitteena oli selvittää linjausten tuloksellisuutta ja vaikuttavuutta suhteessa kaupungin ja kaupunkiseudun strategiaan ja asuntopoliittisiin tavoitteisiin ja muodostaa kehittämisperiaatteet linjausten päivitystyön tueksi. Arviointi vuosien 2022–2024 osalta valmistui huhtikuussa 2025. Sitä täydennetään vuoden 2025 osalta alkuvuodesta 2026.

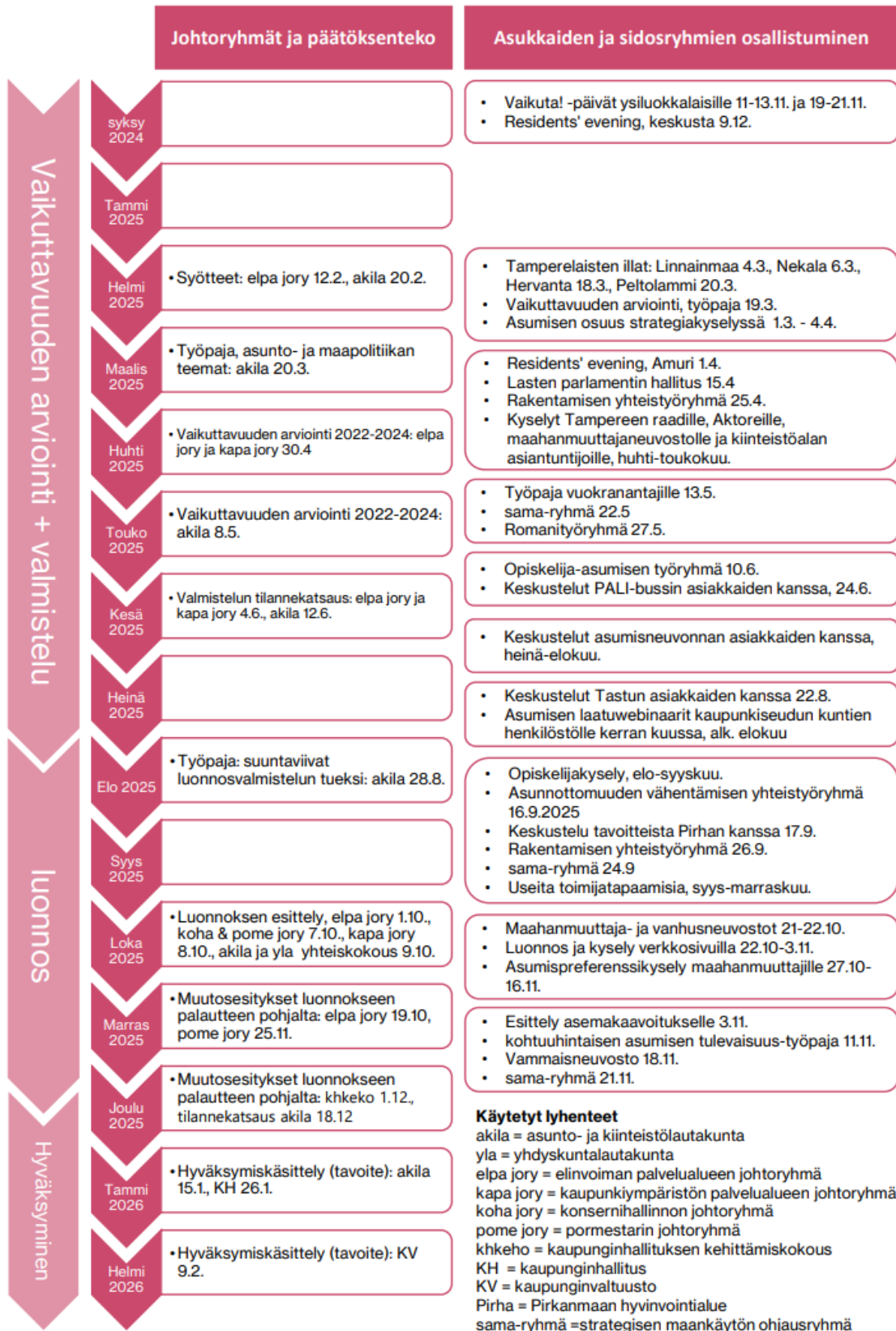


Vuoden 2025 aikana kerättiin kuntalaisten ja sidosryhmien näkemyksiä asunto- ja maapolitiikan aiheista sekä kasvokkaisten kohtaamisten että erilaisten kyselyiden avulla. Osallisuustyötä ja sen tuloksia on kuvattu tarkemmin liitteessä 4.

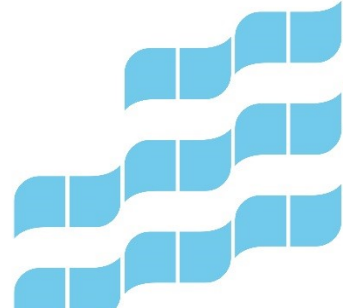
Asunto- ja kiinteistölautakunnan vanhalle kokoonpanolle esiteltiin linjausvalmistelun syötteitä helmikuussa 2025 ja niitä syvennettiin työpajassa maaliskuussa 2025. Asunto- ja kiinteistölautakunnan uudelle kokoonpanolle esiteltiin linjausten alustavia suuntaviivoja kesäkuussa 2025 ja niitä tarkennettiin työpajassa elokuussa. Asunto- ja maapolitiikan linjaukset valmisteltiin rinnakkain maankäyttöpolitiikan linjausten, pormestariohjelman ja kaupunkistrategian kanssa. Pormestariohjelman syötteet linjausten valmisteluun saatiin kesäkuussa 2025 ja strategialuonnoksen syötteet syyskuussa 2025. Strategia hyväksyttiin marraskuussa 2025.

Asunto- ja kiinteistölautakunta hyväksyi asunto- ja maapolitiikan linjausten luonnosversion nähtäville asetettavaksi lokakuussa 2025. Loka-marraskuussa luonnosversio oli kaupunkilaisten, sidosryhmien sekä valtuustoryhmien kommentoitavana. Saadun palautteen perusteella tehtiin tarvittavat muutokset ennen päätöskäsittelyä. Asunto- ja maapolitiikan linjausten päätöskäsittely ajoittui loppuvuoteen 2025 ja alkuvuoteen 2026. Linjaukset hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa xx.x.2026.





Kuva: Asunto- ja maapolitiikan linjausten 2026–2029 laadintaprosessi



2. Asunto- ja maapolitiikan painopisteet, tavoitteet ja toimenpiteet

Painopiste 1: Elämäniloa - Sopiva koti jokaiselle

- 1.1 Riittävän asuntotuotannon varmistaminen
- 1.2 Kohtuuhintaisen asuntotuotannon edistäminen
- 1.3 Erityisten asumisen tarpeiden huomioiminen
- 1.4 Asunnottomuuden vähentäminen

Tasapainoisen talouden tukeminen

- Maaomaisuuden edunvalvonta tuottaa vakaata tuloa kaupunkilaisten palveluiden turvaamiseksi

Painopiste 2: Kestävyyttä - Elinvoimaiset kaupunginosat ilmastoviisaassa kaupungissa

- 2.1 Ilmastokestävä ja luonnon monimuotoisuutta edistävä asunto- ja maapolitiikka
- 2.2 Kaupunginosien kokonaisvaltainen kehittäminen
- 2.3 Asuntotarjonnan monipuolistaminen aluetasolla

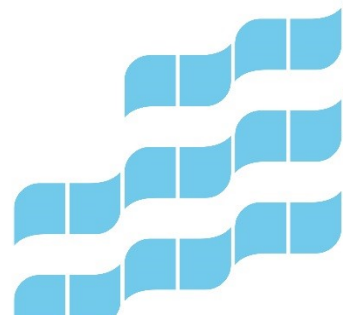
Asunto- ja maapolitiikan toimintaperiaatteet

- Vastuullisuus
- Avoimuus
- Pitkäjänteisyys ja ennustettavuus
- Tietopohjaisuus
- yhteistyö
- Asukaslähtöisyys ja osallisuus
- Yhdenvertaisuus

Painopiste 3: Edelläkävijyyttä - Yritystoiminnan ja asumisen mahdollisuuksia

- 3.1 Elinkeinopolitiikan tukeminen
- 3.2 Laadukas, houkutteleva ja monipuolinen asuntotarjonta

Asunto- ja maapolitiikan tavoitteet on jaettu kolmeen painopisteeseen. Painopisteet mukailevat Tampereen strategian painopisteitä. Lisäksi kaikkien painopisteiden osalta huomioidaan tasapainoisen talouden näkökulma, sekä tehdään näkyväksi asunto- ja maapolitiikan toimintaperiaatteet: vastuullisuus, avoimuus, pitkäjänteisyys ja ennustettavuus, tietopohjaisuus, yhteistyö, *asukaslähtöisyys*, osallisuus ja yhdenvertaisuus.

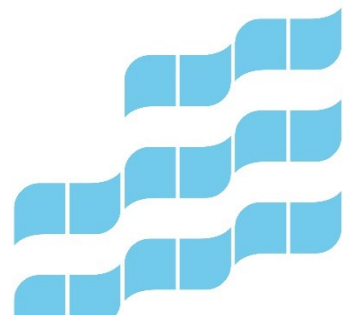




Painopiste 1:

Elämäniloa - Sopiva koti jokaiselle

Ensimmäisen painopisteen alle on koottu tavoitteet ja toimenpiteet, joilla varmistetaan, että jokaiselle tamperelaiselle ja Tampereelle muuttavalle löytyy sopiva ja sopivan hintainen koti. Tämä edellyttää riittävää asuntotuotantoa kaiken kaikkiaan, mutta erityisesti riittävää kohtuuhintaista asuntotuotantoa mukaan lukien eri erityisryhmien tarpeisiin sopivat asunnot. Asunnottomuuden vähentäminen edellyttää paitsi sopivia asuntoja, myös tukiverkkoja mahdollisiin asumisen haasteisiin.



Tavoite 1.1. Riittävän asuntotuotannon varmistaminen

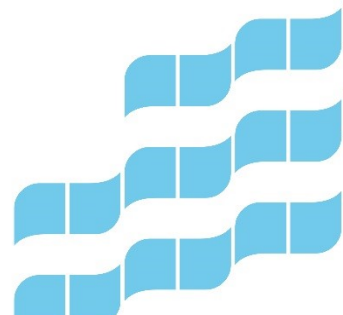
Tavoite linjauskaudelle 2026–2029:

Tampereen asunto- ja maapolitiikka mahdollistaa vähintään 10 000 asunnon toteutumisen linjauskauden aikana.

Vuosina 2017–2023 Tampereelle valmistui poikkeuksellisen paljon asuntoja – keskimäärin noin 3 750 asuntoa vuodessa. Tämä on mahdollistanut Tampereen viime vuosien voimakkaan väestönkasvun. Vuosina 2024 ja 2025 valmistunut asuntotuotanto on kuitenkin laskenut alle 2000 asunnon vuodessa ja asuntoaloitukset ovat edelleen syksyllä 2025 alhaisella tasolla. Tämän hetken asuntotuotanto vastaa keskimääräistä asuntotuotannon tasoa 2000-luvun alusta noin vuoteen 2016 saakka, jolloin voimakkaan sijoittajavetoisen asuntotuotannon kausi alkoi.

Pormestariohjelman mukaisesti Tampere varautuu noin 3000–5000 asukkaan vuosittaiseen väestönkasvuun varmistamalla 2500–3000 asunnon rakentamisen vuodessa. Kaupunki voi omilla toimenpiteillään luoda edellytykset tavoitteen mukaiselle asuntotuotannolle, mutta sen toteutumiseen vaikuttaa asuntomarkkinatilanne sekä esimerkiksi valtion tukeman asuntotuotannon rahoitus.

Haastavassa asuntomarkkinatilanteessa uusien hankkeiden syntymistä edistää kaupungin monipuolinen tonttitarjonta. Tonttitarjontaa tulee olla eri puolilla kaupunkia, eri kokoisin rakennusoikeuksin ja erilaisille talotyypeille. *Kaupungin kestävän kasvun turvaamiseksi 80 % asuinkerrosalasta sijoittuu joukkoliikennevyöhykkeille ja aluekeskuksiin.*



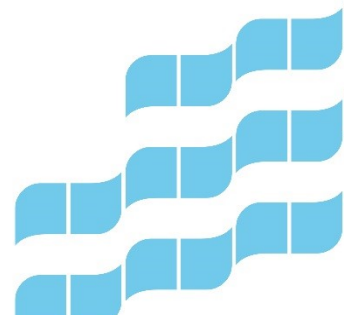
Toimenpiteet – riittävän asuntotuotannon varmistaminen
Maanhankinta Varmistamme aktiivisella maanhankinnalla, että kaupungilla on riittävästi ja oikealla tavalla sijoittunutta maaomaisuutta kestävän kasvun ja riittävän ja monipuolisen asuntotuotannon sekä virkistysalueiden mahdollistamiseksi.
Yhtiömuotoisten tonttien ja omakotitonttien suunnitelmallinen luovutus Laadimme vuosittain yhtiömuotoisten- ja omakotitonttien tonttihakuehjoelmoinnin asemakaavoitusohjelman pohjalta. Asetamme tontteja haettavaksi avoimissa tonttihauissa, jatkuvassa haussa sekä tontinluovutuskilpailuissa tonttihakuehjoelmoinnin mukaisesti.
<i>Yhtiömuotoisten tonttien nopean saatavuuden parantaminen</i> <i>Tonttien nopeaa saatavuutta parannetaan siirtämällä tontit jatkuvaan hakuun heti, jos niistä luovutaan tai jäävät ilman rakentajaa tonttihaussa.</i>
Maankäyttö- ja hankekehityssopimukset sekä täydennysrakentamisen kannustimet Edistämme täydennysrakentamista yhdessä maanomistajien ja -vuokralaisten kanssa maankäyttö- ja hankekehityssopimuksin sekä täydennysrakentamisen kannustimin.
Tarpeettoman tilaomaisuuden luovuttaminen Kehitämme kaupungin tarpeetonta tilaomaisuutta luovutettavaksi rakennuksina tai tontteina.

Tavoite 1.2. Kohtuuhintaisen asuntotuotannon edistäminen

Tavoite linjauksikaudelle 2026–2029:

Tampereen asunto- ja maapolitiikka mahdollistaa vähintään 3 000 kohtuuhintaisen asunnon toteutumisen linjauksikauden aikana. Tampereelle on rakennettu riittävästi sellaisia kohtuuhintaisia asuntoja, jotka ovat pienituloisten tamperelaisten taloudellisesti saavutettavissa. Keinovalikoimaa kohtuuhintaisuuden mahdollistamiseksi on laajennettu.

Aiempien MAL-sopimusten ja pitkäaikaistilastoinnin tarpeiden takia kohtuuhintaisen asuntotuotannon määritelmä pidetään aiempaa vastaavana. Kohtuuhintaisella asuntotuotannolla tarkoitetaan **valtion tukemaa asuntotuotantoa** sekä *lisäksi*

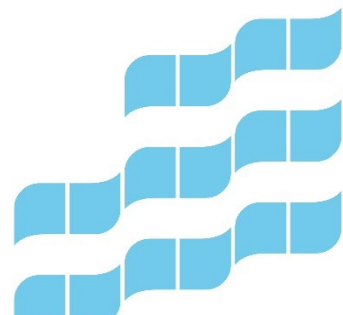


kaupunkikonserniin kuuluvien asuntoyhteisöjen *vapaarahoitteista* asuntotuotantoa.

Kaupunkikonserniin kuuluvat asuntoyhteisöt ovat sitoutuneet myös vapaarahoitteisessa tuotannossaan kohtuuhintaisuuteen esim. säätiön sääntöjen kautta. Kaupunkikonserniin kuuluvat asuntoyhteisöt ovat Tampereen Vuokratalosäätiö sr (VTS), Vilusen Rinne Vuokra-asunnot Oy, Tampereen Vuokra-asunnot Oy (TVA) ja Pirkan Opiskelija-asunnot oy (POAS).

Kohtuuhintaisia asuntoja on rakennettu viime vuosina Tampereelle runsaasti, mutta niille on edelleen kova tarve. Kohtuuhintaisten asuntojen tarvetta kasvattaa mm. Tampereen nuoriin aikuisiin painottuva asukasrakenne, vuokrien nousu sekä sosiaaliturvaan tehdyt leikkaukset. Kohtuuhintaisen asuntotuotannon tavoitteen toteutumista haastaa valtion tukeman asuntotuotannon rahoituksen väheneminen lähivuosina.

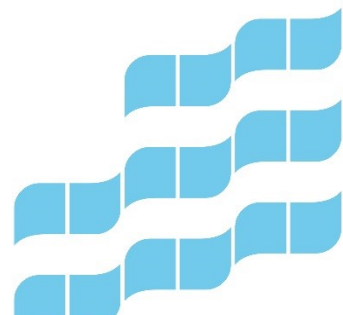
Koska valtio on kuluvalle hallitusohjelmakaudella pienentämässä valtion tukeman asuntotuotannon rahoituksen myöntövaltuuksia ja rahoituksen saanti Tampereelle on aiempaa epävarmempaa, kaupunki on käynnistänyt selvityksen, millä edellytyksillä kaupunki voisi edistää kohtuuhintaista asuntotuotantoa vuokraamalla tontteja markkinavuokraa alhaisemmalla vuokralla sellaisille toimijoille, joiden asukasvalinta tehdään sosiaalisin perustein, vaikka kohteeseen ei kohdistuisi valtion pitkäaikaista korkotukilainaa. Tonttien vuokran määrittelyssä tulee huomioida EU:n valtiontukisäännökset. Tampereen kaupungin tämänhetkisen tulkinnan mukaan markkinavuokran ja alennetun tontinvuokran erotus on hyväksytty ns. SGEI-tueksi (tueksi yleistä taloudellista etua koskevien palveluiden tuottamiseen) vain, jos kyseessä on hanke, johon kohdistuu valtion pitkäaikaista korkotukilainaa. Samassa yhteydessä selvitetään kaupungin muita edellytyksiä edistää kohtuuhintaista asuntotuotantoa, riippumatta valtion pitkäaikaisesta korkotukirahoituksesta, EU:n valtiontukisäädökset huomioiden. Mikäli selvityksen perusteella tehdään muutoksia tonttien vuokrauksen ehtoihin, tehdään asiasta erillinen päätös linjauskauden aikana.



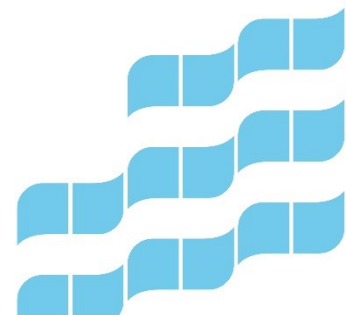
Kaupunkien ja kuntien on mahdollista vaikuttaa osaltaan rakentamisen hintaan asemakaavoituksen ja tontinluovutuksen keinoin. Kaavoitusvaiheessa tulisi tunnistaa mahdollisimman varhain kohtuuhintaisen rakentamisen mahdollistavat rakennuspaikat *ja varmistaa, että kaavamääräykset sekä esimerkiksi pysäköintiratkaisu tukevat kohtuuhintaisuuden tavoitteen toteutumista. Asemakaavamääräyksiin ei ole lähtökohtaisesti perusteltua kohdentaa tontteja tietyn rahoitus- tai hallintamuodon hankkeille, mutta kaupungin tontinluovutuksessa nämä tontit tulisi kohdentaa yleishyödyllisille rakennuttajille.*

Jatkamme yhteistyötä kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteutusedellytysten varmistamiseksi kohtuuhintaisen asumisen kumppanuusmallin mukaisesti kaupungissa toimivien yleishyödyllisten asuntorakennuttajien kanssa. Kohtuuhintaisen asumisen turvaaminen tulee vaatimaan entistä tiiviimpää yhteistyötä kaikkiaan yleishyödyllisten rakennuttajien, mutta erityisesti kaupunkikonserniin kuuluvien vuokra-asuntotoimijoiden kanssa. Kaupunkikonserniin kuuluvien vuokratalotoimijoiden toiminta perustuu säätiöiden sääntöihin ja osakeyhtiöiden osalta kaupungin omistajaohjauksen tavoitteisiin.

Kohtuuhintaisten asuntojen keskivuokratason pitkään melko maltillisena jatkunut nousu on kiihtynyt kahden viime vuoden aikana. Samaan aikaan lähes joka kymmenes tamperelainen kotitalous saa perustoimeentulotukea. Onkin tärkeää turvata asumisen saatavuus myös sellaisille pienituloisille kotitalouksille, joiden kohdalla sosiaaliturvan suuruus ja myöntämisen perusteet määrittävät asumisen kustannuksiin käytettäviä varoja.



Toimenpiteet – Kohtuuhintaisen asuntotuotannon varmistaminen
Asemakaavoitus kohtuuhintaiselle asuntotuotannolle Tunnistamme oikea-aikaisesti asemakaavatyön aikana kohtuuhintaiselle asumiselle soveltuvimmat rakennuspaikat kultakin kaava-alueelta. Yhteistyöllä asemakaavoituksen kanssa varmistamme kohtuuhintaisuuden edellytysten toteutumisen näillä sijainneilla, alueen erityispiirteet ja reunaehdot huomioiden.
Tonttien suunnitelmallinen luovutus kohtuuhintaiselle asuntotuotannolle Ohjelmoimme kohtuuhintaiselle asuntotuotannolle rakennusoikeuden määrän viideksi vuodeksi eteenpäin osana tonttihakujen ohjelmointia. Luovutamme kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon tontteja, joiden sopivuus ko. tuotantoon on varmistettu asemakaavavaiheessa.
Neuvottelumenettely Kohtuuhintaisen asuntotuotannon tavoitteiden saavuttamiseksi luovutamme neuvottelumenettelyllä tontteja kaupunkikonsernin vuokra-asuntotoimijoille. <i>Neuvottelumenettelyllä voidaan luovuttaa tontteja erityistilanteissa myös muille, kuin kaupunkikonserniin kuuluville asuntoyhteisöille. Tällainen tilanne voi olla esim. kohtuuhintaisten asuntojen tuotannon varmistaminen sellaisten asuntoja tuottavien säätiöiden toimesta, joiden säännöt edellyttävät tuotettujen asuntojen kohtuuhintaisuutta.</i>
Rahoituslausunnot Edistämme valtion tukeman asuntotuotannon toteutumista antamalla puoltavia rahoituslausuntoja kaupungin tavoitteiden mukaisille kohtuuhintaisille hankkeille.
Kohtuuhintaisen asumisen kumppanuusmalli Jatkamme kohtuuhintaisen asumisen kumppanuusmallin puitteissa tiivistä yhteistyötä kaupungin, vuokra-asuntotoimijoiden sekä Pirkanmaan hyvinvointialueen kesken. Kehitämme jatkuvasti kumppanuusmallia, jotta sen toiminta hyödyttää sekä toimijoita että asukkaita parhaalla mahdollisella tavalla.
Uudistuotannon vuokratason seuranta Toteutamme vuosittain kyselyn niille toimijoille, joilla on edellisvuonna valmistunutta kohtuuhintaiseksi luettavaa asuntokantaa, koskien ko. asuntojen vuokratasoa.
Uusien kohtuuhintaisuutta edistävien konseptien sekä rahoitusmallien kehittämiseen osallistuminen Osallistumme tarpeen mukaan mahdollisiin kehittämistoimenpiteisiin kohtuuhintaisen asuntotuotannon turvaamiseksi ja sen uusien toteutus- ja rahoitusmallien kehittämiseksi. Yhteistyötahoina voivat olla esim. EU, valtio, muut kunnat, hyvinvointialue jne.
SGEI-tukiselvitys tontinvuokrissa <i>Selvitetään, onko kaupungin mahdollista EU-valtiontukisäännökset huomioiden vuokrata tontteja markkinavuokraa alemmalla vuokratasolla sellaisille toimijoille, joiden</i>



asukasvalinta tehdään sosiaalisin perustein, vaikka kohteeseen ei kohdistuisi valtion korkotukea.

Edunvalvonta

Teemme edunvalvontatyötä ja vaikuttamista valtakunnallisella ja EU-tasolla riittävän kohtuuhintaisen asumisen rahoituksen jatkuvuuden varmistamiseksi. Teemme edunvalvontayhteistyötä muiden kuntien kanssa. Seuraavassa MAL-sopimusneuvottelussa varmistamme pitkän aikavälin suunnitelman kohtuuhintaisen asumisen mahdollistamiseksi Tampereella ja kaupunkiseudulla.

Kohtuuhintaisuuden edellytysten huomioiminen pysäköintinormin päivityksen yhteydessä

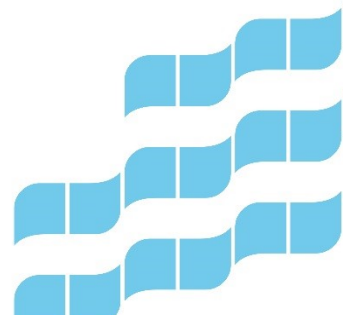
Pysäköintinormi, joka ohjaa pysäköintipaikkojen määrää kerrosneliometriä tai asuntoa kohden, tulee päivitettäväksi linjauskauden aikana. Pysäköintinormin päivityksen yhteydessä huomioimme pysäköinnin vaikutuksen asumisen hintaan. Tavoitteena on varmistaa tarkoituksenmukainen pysäköintipaikkojen määrä, kohteen sijainti ja asukkaiden pysäköintitarpeet huomioiden.

Tavoite 1.3. Erityisten asumisen tarpeiden huomioiminen**Tavoite linjauskaudelle 2026–2029:**

Kaupungin asemakaavoitus ja tontinluovutus tukevat Pirkanmaan hyvinvointialueen tavoitteita erityisryhmien asumispalveluiden järjestämiseksi.

Valtio myöntää investointiavustuksia erityistä tukea asumisessaan tarvitseville ryhmille tarkoitettujen vuokra-asuntojen tuotantoon. Tällaisia ryhmiä ovat esimerkiksi huonokuntoiset ja muistisairaat ikääntyneet, vammaiset henkilöt mukaan lukien kehitysvammaiset, asunnottomat, päihde- ja mielenterveyskuntoutujat sekä opiskelijat ja nuoret.

Investointiavustuksia on jaossa tuleville vuosille vain murto-osa aiempien vuosien tasosta. Tällä hetkellä investointiavustukset kohdennetaan ensisijaisesti pitkäaikaisasunnottomien ja vammaisten henkilöiden asumiseen. Investointiavustusten väheneminen haastaa erityisryhmien asumisen hankkeita – erityisryhmien asumiseen yhdistyy erityisiä tarpeita sekä

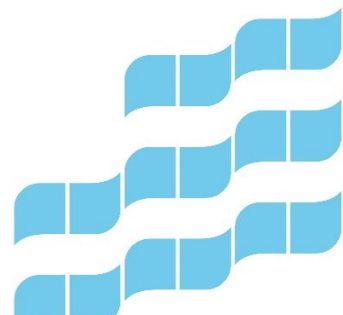


tilavaateita ja asumisen kustannusten tulisi kuitenkin pysyä kohtuuhintaisina.

Erityisryhmien asumispalveluiden järjestämisvastuu siirtyi vuoden 2023 alusta kaupungilta Pirkanmaan hyvinvointialueelle. Pirkanmaan hyvinvointialueen erityisryhmien palveluiden verkkosuunnitelmat ovat valmistuneet vuosina 2023–2024. Pirkanmaan hyvinvointialueen alueellinen erityisryhmien kehityssuunnitelma 2025–2035 on valmistunut vuonna 2025. Kehityssuunnitelma kuvaa Pirkanmaan hyvinvointialueen palveluiden verkkosuunnitelmassa 2024–2035 esitettyjen ja hyväksyttyjen muutosten toimeenpanoa sekä erityisryhmien asumisen uusia hankkeita. Koska vain harvoja erityisryhmien hankkeita on toteutettu viime vuosina, on erityisryhmien asumisen kehityssuunnitelmassa paljon tarpeita uudisrakentamiselle koskien kaikkien erityisryhmien asumispalveluita.

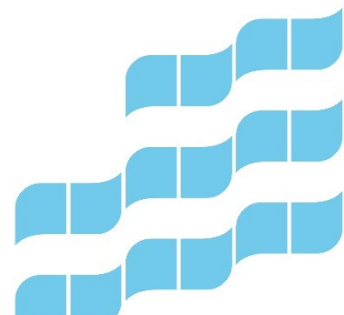
Tulevaisuudessa yhä useampi ikääntynyt asuu kotona, joko itsenäisesti tai kotiin vietävien palveluiden turvin. Ikääntyneille sopivat asunnot ovat esteettömiä ja kannustavat aktiivisuuteen sekä sosiaaliin kontakteihin. Ikääntyneen väestön toimintakyvyn tukemisesta sekä iäkkäiden sosiaali- ja terveystalvetaista annettu laki (980/2012, vanhuspalvelulaki) velvoittaa kunnat ja hyvinvointialueet laatimaan suunnitelman ikääntyneen väestön hyvinvoinnin, terveyden, toimintakyvyn ja itsenäisen suoriutumisen tukemiseksi. Vanhuspalvelulain 5 §:n 4 momentti velvoittaa suoraan sisällyttämään suunnitelmiin ikääntyneen väestön asumista koskevien tarpeiden ennakoinnin sekä niitä vastaavan asumisen kehittämisen.

Tampere on opiskelijakaupunki. Opiskelijat elävät usein elämänvaihetta, jossa käytettävissä olevat tulot ovat pienet. Siksi kohtuulliset asuinkustannukset ovat opiskelija-asumisessa erityisen tärkeitä. Tampereen opiskelija-asuntosäätiö (TOAS) sekä Tampereen kaupunkikonserniin kuuluva Pirkan Opiskelija-asunnot Oy (POAS) ovat toteuttaneet Tampereelle viime vuosina runsaasti uutta opiskelija-asuntokantaa. Kysyntää opiskelija-asunnoille on edelleen: syksyllä 2025 toteutetussa kyselyssä 41 % vastaajista (n= 820) kertoi



asuvansa opiskelija-asunnossa ja 57 % kertoi haluavansa asua opintojensa aikana opiskelija-asunnossa.

Toimenpiteet – Erityisten asumisen tarpeiden huomioiminen
Asemakaavoitus erityisryhmien asumiselle Tunnistamme yhteistyössä Pirkanmaan hyvinvointialueen kanssa oikea-aikaisesti asemakaavatöiden aikana erityisryhmien asumiseen soveltuvimmat rakennuspaikat huomioiden Pirkanmaan hyvinvointialueen erityisryhmien kehityssuunnitelman 2025–2035. Varmistamme Pirkanmaan hyvinvointialueen asumisen konseptiin soveltuvuuden sekä kohtuuhintaisuuden edellytysten toteutumisen näillä paikoilla.
Suunnitelmallinen tontinluovutus erityisryhmien asumiselle Ohjelmoimme yhteistyössä Pirkanmaan hyvinvointialueen kanssa Pirkanmaan hyvinvointialueen erityisryhmien asumisen kehityssuunnitelman 2025–2035 tarpeiden mukaisen tontinluovutuksen erityisryhmien asumispalveluille. Toteutamme yhteistyössä Pirkanmaan hyvinvointialueen kanssa tontinluovutukset Pirkanmaan hyvinvointialueen erityisryhmien asumisen kehityssuunnitelman 2025–2035 mukaisten kohteiden toteuttamiseksi.
Ikääntyneiden asumisen nykytilan ja tulevaisuuden tarpeiden selvittäminen Toteutamme selvityksen ikääntyneiden asumisen (mukaan lukien ns. senioriasuminen) nykytilasta Tampereella ja tulevaisuuden kehittämistarpeista. <i>Selvitämme erilaisia, yhteisöllistä arkea tukevia asumisratkaisuja ja niiden toteutusmahdollisuuksia Tampereella. Mahdollisuuksien mukaan toteutamme selvityksen</i> yhteistyössä Pirkanmaan hyvinvointialueen kanssa. Hyödynnämme selvityksen tuloksia tontinluovutuksen tukena.
Rahoituslausunnot Edistämme valtion tukemien erityisryhmien asumisen hankkeiden toteutumista antamalla puoltavia rahoituslausuntoja kaupungin ja hyvinvointialueen tavoitteiden mukaisille kohtuuhintaisille hankkeille.
Jälkiasennushissien rakentamisen edistäminen Edistämme jälkiasennushissien rakentamista hissittömiin kerrostaloihin myöntämällä kaupungin hissiavustusta kullekin vuodelle varatun määrärahan puitteissa. <i>Kaupungin hissiavustusta voidaan myöntää rakennuksen omistajalle uuden hissien/hissien rakentamiseen Tampereella olemassa olevaan asuinkerrostaloon 15 prosenttia hyväksytyistä kustannuksista.</i> Tiedotamme isännöitsijöitä sekä kiinteistönomistajia saatavilla olevista avustuksista.
Opiskelija-asumisen ja nuorisoasumisen edistäminen Luovutamme tontteja opiskelija- ja nuorisoasumiselle huomioiden kohtuuhintaisuuden edellytykset.

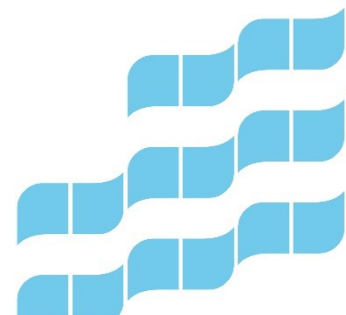


Tavoite 1.4. Asunnottomuuden vähentäminen

Tavoite linjauskaudelle 2026–2029:***Pitkäaikaisasunnottomuus on poistettu vuoteen 2027 mennessä.***

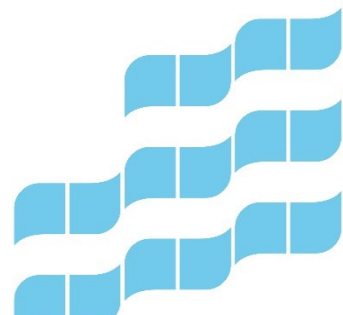
Koti on paikka, jonka muodostamalle perustalle hyvinvointi rakentuu. Asunnottomuus puolestaan on yksi vakavimmista sosiaalisista riskeistä, joita kunnan asukas voi elämänsä aikana kohdata. Kansallisessa oikeudessamme on myös vahvistettu, että perustuslakiimme kirjattu velvollisuus edistää oikeutta asuntoon sekä edistää asumisen omatoimista järjestämistä koskee ensisijaisesti kuntaa. Tampereen kaupunki on sitoutunut pitkäaikaisasunnottomuuden poistamiseen ja kaikkinaisen asunnottomuuden merkittävään vähentämiseen, jotta jokaisella kuntalaisella olisi mahdollisuus sopivaan kotiin. Emme kuitenkaan pysty asunnottomuuden vähentämiseen yksin, vaan työtä tulee tehdä yhdessä Pirkanmaan hyvinvointialueen, vuokra-asuntotoimijoiden sekä kansalaisyhteiskunnan kanssa.

Tampereen kaupungin asumisneuvonnan taustalla on Aukas ensin -hanke, joka on alkanut kesällä 2022. Asumisneuvonnan kehittämistä ja laajentamista on rahoittanut Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus Ara sekä vuodesta 2025 lukien Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus Varke. Asumisneuvontaa on rahoitettu vuodesta 2023 asumisneuvonnan tuesta kunnille vuosina 2023–2027 annetun lain (1036/2022) perusteella. Vaikka säädös on ennen kaikkea valtionavustuslaki, jonka kautta kuntia tuetaan taloudellisesti asumisneuvonnan järjestämisessä, mahdollistaa se samanaikaisesti asumisneuvonnan työskentelyorientaation kehittämisen kansallisesti. Asumisneuvonnan tuesta kunnille vuosina 2023–2027 annetun lain perusteella rahoitetun asumisneuvontatoiminnan on tarkoitus tulevaisuudessa toimia pohjana säädösvalmistelulle, jolla tähdätään asumisneuvontatehtävän lakisääteistämiseen.

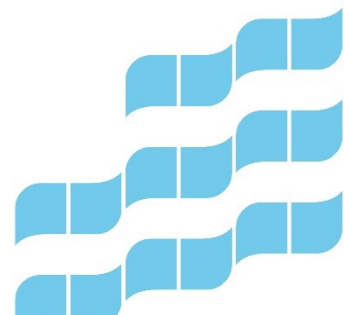


Tampereen kaupungin Asukas ensin -hankkeessa toteutetun asumisneuvonnan tavoite kytkeytyy vahvasti perustuslaillisenä toimeksiantona turvattuun velvollisuuteen edistää oikeutta asuntoon ja velvollisuuteen tukea asumisen omatoimista järjestämistä. Toiseksi asumisneuvontatoiminnan tavoite kytkeytyy häätöjen ennaltaehkäisyyn, niiden estämiseen ja asunnottomien henkilöiden kanssa tehtävään kannattelevaan työhön, minkä tarkoituksena on kulkea rinnalla asunnottomuuden kaltaisessa perustavanlaatuisen turvallisuuden kriisissä ja tukea suunnitelmallisesti yhdessä muiden palvelujärjestelmän toimijoiden kanssa henkilön mahdollisuuksia vakinaiseen asumiseen sekä varmistaa, että asumisen onnistumiselle on riittävät edellytykset myös tulevaisuudessa. Kolmanneksi asumisneuvontatoiminnan tarkoituksena on edistää sosiaalista turvallisuutta ja vähentää asumiseen liittyvää eriarvoisuutta.

Tampereen kaupungin asumisneuvontaa toteutetaan monikanavaisesti asiakkaiden tosiasiallista tarpeista käsin. Jokainen kuntalainen voi lähtökohtaisesti hakeutua asumisneuvonnan asiakkuuteen asumismuodosta riippumatta. Asumisneuvontatoiminnan välittömänä kohderyhmänä ovat 1) henkilöt ja perheet, jotka hyötyvät toimijuuteen ja toimintakykyyn suhteutetusta asumisneuvonnasta, jonka turvin heitä kannustetaan hoitamaan asioita jatkossa itsenäisesti ja 2) palvelujärjestelmän ulkopuolelle jääneet henkilöt, jotka tarvitsevat tukea itsenäisen asumisen järjestämiseksi, sen toteutumiseksi sekä yhteistyötä palvelujärjestelmän piiriin pääsemiseksi. Lisäksi asumisneuvonnan kohderyhmään lukeutuvat ne henkilöt, jotka eivät ole virallisen palvelujärjestelmän piirissä mutta tarvitsevat tukea asumisen järjestämiseksi ja asumisen kriisitilanteiden ehkäisemiseksi. Tampereen kaupungin asumisneuvonnan erityistä kohderyhmää ovat henkilöt, joilla ei ole välitöntä sosiaalihuollon tarvetta, mutta Tampereen kaupungin asumisneuvonta tekee asiakkaan tarpeen mukaan läheistä yhteistyötä Pirkanmaan hyvinvointialueella työskentelevien sosiaalihuollon ammattihenkilöiden kanssa.



Toimenpiteet – Asunnottomuuden vähentäminen	
Asumisneuvonta	Jatkamme Tampereen kaupungin toteuttama asumisneuvontaa. <i>Kehitämme asumisneuvontaa menetelmällisesti yhteistyössä muiden asunnottomuus kentän toimijoiden kanssa pyrkimyksenä turvata kuntalaisille oikeat ja oikea-aikaiset palvelut.</i> Otamme käyttöön asumisneuvonnan kustannusvaikuttavuutta mittaavan työkalun ja seuraamme työskentelyn kustannusvaikuttavuutta.
Tiedontuotanto asunnottomuusilmiöön liittyen	Keräämme vuosittain laadullista ja määrällistä tietoa asunnottomuuden ilmenemisestä Tampereella. Seuraamme asunnottomuusilmiössä tapahtuvia muutoksia. <i>Kohdistamme asumisneuvontaa ja muuta asunnottomuuden vähentämiseksi tehtävää työtä sellaisiin ryhmiin, jotka ovat asunnottomuuden vaarassa.</i>
Tontinluovutus erityisryhmien asumiselle asunnottomuuden vähentämiseksi	Toteutamme yhteistyössä Pirkanmaan hyvinvointialueen kanssa tontinluovutukset Pirkanmaan hyvinvointialueen erityisryhmien asumisen kehityssuunnitelman 2025–2035 mukaisten kohteiden toteuttamiseksi.
Tontinluovutus asuntojen osoittamiseksi asunnottomuustaustaisille	Asetamme haettavaksi tontteja, joiden luovutuksen ehtona on, että tontin saaja osoittaa asuntoja asunnottomuustaustaisille asukkaille.
Yhteistyö asumisen turvaamiseksi	Kehitämme edelleen kaupungin, hyvinvointialueen ja vuokranantajien yhteistyötä asumisen eri nivelvaiheissa asunnottomuuden ehkäisemiseksi (mm. asunnon saaminen, kriisitilanteet, asumisen hallittu päättymisen). <i>Keskitymme erityisesti sellaisten mallien kehittämiseen, joilla voidaan madaltaa vuokranantajalle asuttamisesta aiheutuvaa taloudellista riskiä. Laadimme näyttöön perustuvan toimintamallin asunnottomuuden vähentämiseksi.</i>
Toimintamallin laadinta kansainvälisten opiskelijoiden asumista vaarantaviin kriisitilanteisiin	Kehitämme toimintamallin kansainvälisten opiskelijoiden asumisen ja toimeentulon turvaamiseksi kriisitilanteissa yhteistyössä Pirkanmaan hyvinvointialueen kanssa.

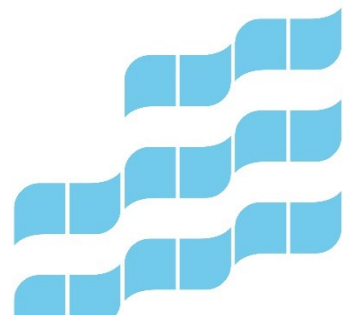




Painopiste 2:

Kestävyyttä - Elinvoimaiset kaupunginosat ilmastoviisaassa kaupungissa

Toinen painopiste painottaa ekologisen ja sosiaalisen kestävyyden näkökulmaa. Asuntojen rakentaminen tulee tehdä ilmastokestävästi ja kasvavassa kaupungissa tulee huomioida luonnon monimuotoisuuden säilyminen. Sosiaalisen kestävyyteen liittyviä aluetasoisia toimenpiteitä suunnataan erityisesti kaupunginosakehittämisen kohdealueille: Hervantaan, Tesomalle, Kaukajärvelle ja Annalaan, Peltolammille ja Multisiltaan.



Tavoite 2.1. Ilmastokestävä ja luonnon monimuotoisuutta edistävä asunto- ja maapolitiikka

Tavoite linjauskaudelle 2026–2029:

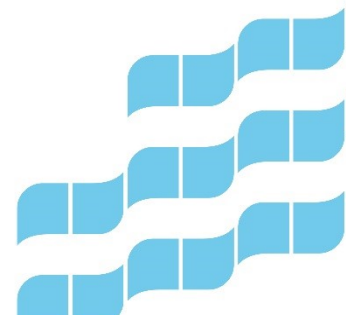
Tampereen asunto- ja maapolitiikka edistää kaupungin tavoitetta olla hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä ja Tampereen luonnon monimuotoisuusohjelman tavoitteita.

Tampereen kaupungin tavoite on olla hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä. Tampereen hiilineutraalisuustavoite on määritelty siten, että 80 prosenttia vuoden 1990 päästötasosta vähennetään ja loput 20 prosenttia kompensoidaan. Kaupungin ilmastotoimenpiteet on koottu Hiilineutraali Tampere 2030 -tiekartaksi. Tiekartassa on 397 toimenpidettä, jotka on jaoteltu seitsemään teemaan: kaupunkisuunnittelu, liikennejärjestelmä, rakentaminen, energia, kulutus, kaupunkiluonto sekä ilmastojohtaminen ja sidosryhmätyö.

Osana ilmastotyötään Tampere on myös sitoutunut edistämään kiertotaloutta. Kiertotalous on talousmalli, jossa materiaalit ja tuotteet pysyvät käytössä mahdollisimman pitkään jäte- ja hukkamäärät minimoimalla. Se on vaihtoehto lineaariselle talousmallille, jossa tavaroita tuotetaan, käytetään ja hävitetään. Kiertotalous perustuu resurssien tehokkaaseen ja kestäväan hyödyntämiseen. Tavoitteena on säilyttää materiaalien arvo ja tuotteiden käyttöikä pitkään.

Kaupungin kasvaessa ja tiivistyessä on yhä tärkeämpää paitsi vaalia jäljelle jäävää luontoa, myös aktiivisesti parantaa sen tilaa. Tampereen luonnon monimuotoisuusohjelman (LUMO) avulla kaupunki pyrkii ehkäisemään ja lieventämään kaupungin laajenemisesta ja tiivistysrakentamisesta koituvia haittoja luonnolle. Tämä tapahtuu muun muassa parantamalla erilaisten elinympäristöjen laatua ja kehittämällä ekologisia yhteyksiä.

Ilmastonmuutoksen torjumisen ja luonnon monimuotoisuuden edistämisen ohessa on tärkeää varautua ilmastonmuutoksen seurauksena yleistyiin sään ääri-ilmiöihin, kuten rankkasateisiin ja helleaaltoihin. Vettä läpäisevillä pintarakenteilla ja hyvällä hulevesisuunnittelulla voidaan



varautua tulvariskeihin ja monimuotoisella ja runsaalla kaupunkivihreällä voidaan hallita lämpösaarekeilmiötä. Asuntosuunnittelussa ja talotekniikassa tulee huomioida asuntojen ylikuumenemisriski kesäaikaan.

Toimenpiteet – Ilmastokestävä ja luonnon monimuotoisuutta edistävä asunto- ja maapolitiikka**Hiilijalanjäljen raja-arvo***

Vuosina 2026–2027 edellytämme kaupungin tontinluovutuksessa asuinkerrostaloille elinkaaren hiilijalanjäljen raja-arvoa 14,4 kg CO₂e/m²/a (kansallisia raja-arvoja 10 % tiukempi raja-arvo).

Vuodesta 2028 alkaen edellytämme kaupungin tontinluovutuksessa asuinkerrostaloille elinkaaren hiilijalanjäljen raja-arvoa 12 kg CO₂e/m²/a (kansallinen raja-arvo).

Hiilijalanjäljen laskenta tulee toteuttaa ennen tontinluovutusta (pitkäaikainen maanvuokrasopimus tai kauppa)

A-energialuokan edellyttäminen

Edellytämme A-luokan energiatehokkuutta asuinkerrostalorakentamisessa.

Päästötön työmaa green deal -sopimuksen kriteerien pilotointi

Pilotoimme Päästötön työmaa green deal -sopimuksen kriteereitä tontinluovutuksessa.

Energiatehokkaaseen rakentamiseen kannustaminen pientalotonttien luovutuksessa

Viiden vuoden ajaksi 50 % alennuksen myöntäminen tontin maanvuokraan tai vastaavan summan palauttaminen kauppahinnasta, kun omakotitalon E-luku pienempi tai yhtä suuri kuin 60 % vaaditusta tasosta.

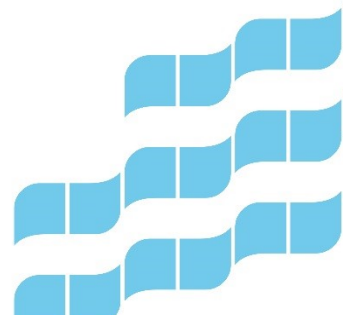
Tontinluovutus-, konsepti- tai suunnittelukilpailut

Käynnistämme tontinluovutus-, konsepti- tai suunnittelukilpailuita Hiilineutraali Tampere 2030 -tiekartan sekä Tampereen luonnon monimuotoisuusohjelman tavoitteita toteuttaen.

Täydennysrakentamisen edistäminen

Edistämme täydennysrakentamisen kannustimilla kestävää maankäyttöä sekä kannustamme vähähiilisiin ratkaisuihin.

Viestimme täydennysrakentamisen kannustimista. Infotilaisuuksiin yhdistetään luonnon monimuotoisuutta lisäävien ratkaisujen viestintä yhteistyössä asiantuntijoiden kanssa.



Ekologisen kompensaation pilotointi tontinluovutuksessa

Pilotoimme ekologisen kompensaation käyttöönottoa tontin rakentajan vastuun osalta. Pilotissa kokeillaan ekologisen kompensaation toimintamallin toimivuutta.

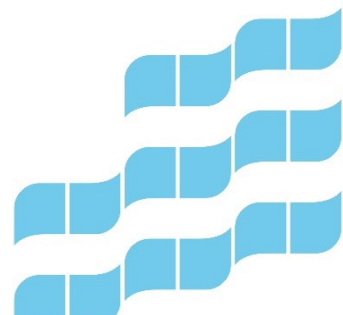
* Eduskunta vahvistaa asetuksen hiilijalanjäljen raja-arvosta vuoden 2025 loppuun mennessä. Ennakoidut raja-arvot perustuvat ympäristöministeriön esitykseen.

Tavoite 2.2 Kaupunginosien kokonaisvaltainen kehittäminen**Tavoite linjauskaudelle 2026–2029:**

Kaupunginosakehittämisen toimintamalli alueellisen eriytymisen ehkäisemiseksi on vakiintunut kaupunkiorganisaatiossa. Kaupunginosakehittämisen kohdealueita on kehitetty asukaslähtöisesti ja kokonaisvaltaisesti.

Erilaiset asumismuodot, sujuvat liikenneyhteydet, hyvät palvelut ja harrastusmahdollisuudet, sekä viihtyisä ja turvallinen ympäristö luovat elinvoimaisia asuinalueita ja hyvinvointia asukkaille. Tampereen kaupunki edistää sosiaalisesti kestäväää ja tasaveroista kaupunkikehitystä, ja huolehtii kaupunginosakehittämisellä alueellisen eriytymisen ehkäisemisestä. Kaupunginosakehittämisessä otetaan huomioon seuraavat teemat: 1) asuminen, 2) liikkuminen ja saavutettavuus, 3) palvelut ja elinvoimaisuus, 4) koulut ja päiväkodit, 5) lähiympäristön laatu ja viihtyisyys, 6) turvallisuus, 7) kotoutuminen, 8) osallisuus ja yhteisöllisyys, sekä 9) alueiden identiteetti ja maine.

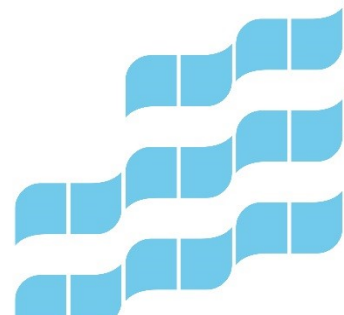
Erityisiä pitkäkestoisen kehittämisen kohdealueita on neljä: Hervanta, Tesoma, Multisilta ja Peltolampi sekä Kaukajärvi ja Annala. Lisäksi kaupunki seuraa tiiviimmin Nekalan, Härmälän, Lentävänniemen, Lielahden, Linnainmaan ja Kalkun alueita. Alueet on valittu sosioekonomisten mittareiden (mm. pienituloisuus, työttömyys, alhainen koulutustaso) pohjalta. Lisäksi kohdealueet on valittu suuremman asukasmäärän, monialaisen yhteistyön tarpeen ja kehittämisen jatkuvuuden turvaamiseksi projektimuotoisten asuinalueohjelmien jälkeen.



Kaupunginosakehittämistä tehdään yhdessä kaupungin toimialojen, Kaikkien Tampere – kehitysohjelman, Pirkanmaan hyvinvointialueen ja alueen toimijoiden sekä asukkaiden kanssa.

Strateginen erillisohjelma, Kaupunginosakehittämisen ohjelma 2026–2029 tukee strategian linjauksia alueellisen eriytymisen ehkäisemiseksi ja kokoaa yhteen kaupunkitasoiset teemakohtaiset periaatteet ja kohdealueille suunnatut tavoitteet valtuustokaudelle.

Toimenpiteet – Kaupunginosien kokonaisvaltainen kehittäminen
Kaupunginosakehittämisen koordinointi <i>ja erillisohjelmasta vastaaminen</i> <i>Koordinoimme toimialojen välistä yhteistyötä alueellisen eriytymisen ehkäisemiseksi. Vastaamme Kaupunginosakehittämisen ohjelman 2026–2029 laadinnasta ja raportoinnista. Johdamme kaupunginosakehittämisen toimintamallin jatkokehitystyötä ja vahvistamme alueellisia yhteistyörakenteita. Vastaamme kaupunginosakehittämisen työryhmän johtamisesta.</i>
Kaupunginosakehittämisen kohdealueiden toimintasuunnitelma <i>Koordinoimme kohdealueiden toimintasuunnitelman päivittämistä ja seurantaa, sekä edistämme Kaupunginosakehittämisen ohjelma 2026–2029 tavoitteiden toteutumista.</i>
Asukas- ja toimijayhteistyö kohdealueilla <i>Kehitämme ja toteutamme asukasviestintää ja -osallisuutta sekä toimijayhteistyötä kohdealueilla.</i>
Toimintaraha asukkaiden ideoiden toteuttamiseksi <i>Kohdennamme toimintarahaa (v. 2026, noin 50 000 €) asukkaiden ideoiden toteuttamiseen kohdealueiden viihtyisyyden edistämiseksi.</i>
Asukaskysely kaupunginosakehittämisen kohdealueille <i>Toteutamme kohdealueille asukaskyselyn v. 2028, jonka avulla seurataan <i>asukaskokemusta</i> kaupunginosakehittämisen teemoissa.</i>
Tiedontuotannon ja <i>seurannan</i> kehittäminen <i>Kehitämme alueelliseen eriytymiseen liittyvää tiedontuotantoa, ylläpidämme kohdealueiden tilannekuvia ja arvioimme alueiden kehitystä.</i>



Tavoite 2.3. Asuntotarjonnan monipuolistaminen aluetasolla

Tavoite linjauskaudelle 2026–2029:

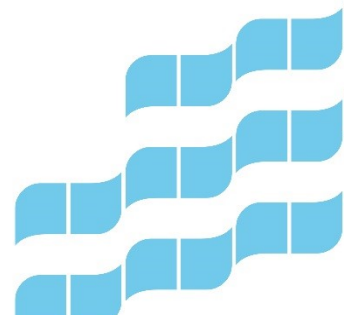
Asuntokanta on alueellisesti monipuolista. Erityisesti kaupunginosakehittämisen kohdealueilla on nykyistä enemmän perheille houkuttelevia asuntoja, myös omistusasumista ja pienimittakaavaisia talotyyppejä.

Olemassa oleva asuntokanta suuntaa muuttovirtoja asukkaiden tulojen mukaan. Tarjolla olevilla asumisvaihtoehtoilla ja asumisen hinnalla on siten merkittävä rooli alueellisessa eriytymisessä.

Alueellisen eriytymisen yksi keskeinen taustatekijä on yksipuolinen asuntokanta, joka lisää riskiä asuntokuntien ja väestörakenteen yksipuolistumiseen. Erityinen riski on suuri pienten kerrostaloasuntojen määrä, yhdistettynä jo ennestään eriytymisriskissä olevaan alueeseen. Jos uudesta asuntokannasta hyvin suuri osuus on pieniä kerrostaloasuntoja, tämä johtaa yksipuoliseen muuttoliikkeen rakenteeseen, ei vahvasta vetovoimaa keskituloisten ja perheiden ryhmässä eikä tue pitkäaikaista asumista alueella. Vaikka sosiaalinen sekoittaminen ei yksin estä alueen eriytymistä, vahvistaa tämä kuitenkin alueen vetovoimaa esim. perheiden ja keskituloisten ryhmissä.

Kohtuuhintaista (valtion tukemaa ja *lisäksi* kaupunkikonserniin kuuluvien asuntoyhteisöjen *vapaarahoitteista*) vuokra-asumista tarvitaan eriytymisriskissä olevilla alueilla, mutta samalla sen liiallinen painotus kaupunginosan tai pienemmän alueen tasolla ei ole mielekäästä, sillä tämä voi eriyttää aluetta entisestään ja tuottaa levottomuutta. Samanlaisia vaikutuksia voi olla myös vapaarahoitteisella vuokra-asumisella, mutta vapaarahoitteisessa tuotannossa hallintamuotojen säätely on haastavaa.

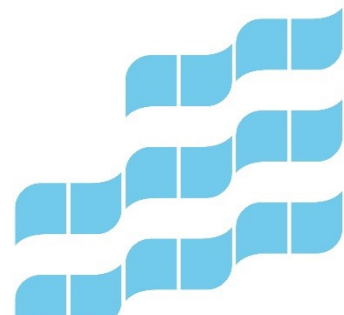
Varmistamalla asuinalueiden asuntokannan ja asuntojen hallintamuotojen monipuolisuus tuetaan alueiden sosiaalista sekoittumista, monipuolista asukasrakennetta ja erilaisia asumisen



vaihtoehtoja. Asuntotarjonnan monipuolistamista edistetään kaikilla alueilla, mutta erityisesti kaupunginosakehittämisen kohdealueilla: Hervannassa, Tesomalla, Peltolammilla ja Multisillassa sekä Kaukajärvellä ja Annalassa.

Jotta kohtuuhintainen asuntotuotanto ei liiaksi painottuisi jo valmiiksi eriytymisriskissä oleville alueille, tulee myös korkeamman hintatason alueille mahdollistaa sopivia rakentamispaiikkoja kohtuuhintaiselle asuntotuotannolle. Näin voidaan vastata kohtuuhintaisen asuntotuotannon tarpeeseen syventämättä alueiden eriytymistä.

Toimenpiteet – Asuntotarjonnan monipuolistaminen aluetasolla
Täydennysrakentamisen edistäminen Edistämme täydennysrakentamista asuinalueilla viestimällä täydennysrakentamisen kannustimista. Kohdennamme viestintää täydennysrakentamisen kannustimista kaupunginosakehittämisen kohdealueille.
Alueellinen talotyyppien monipuolistaminen Edistämme asemakaavoituksella ja tontinluovutuksella pienimittakaavaisten talotyyppien (muut kuin kerrostalot) rakentamista erityisesti kaupunginosakehittämisen kohdealueille. <i>Tavoitteena on, että vähintään 20 % linjauskauden aikana Tampereelle valmistuneista asunnoista toteutuu muina kuin kerrostaloasuntoina, ja että kaupunginosakehittämisen kohdealueille valmistuneista asunnoista vähintään 25 % toteutuu muina kuin kerrostaloasuntoina.</i>
Monipuolisen ja tasapainoisen huoneistojakauman varmistaminen Ohjaamme tarvittaessa sekä kaupungin että yksityisomisteisella maalla huoneistojakaumaa ja asuntokokoja monipuolisen asuntokannan varmistamiseksi. <i>Ohjausta tehdään kohdekohtaisesti huomioiden kaupunkitasoiset ja kaupunginosakehittämisen kohdealueille kohdistuvat tavoitetasot:</i> <i>Kaupunkitasolla tavoitteena on, että minkään huoneistotyyppin osuus ei ylitä 40 % kaikista Tampereelle valmistuneista kerrostaloasunnoista.</i> <i>Kaupunginosakehittämisen kohdealueilla tavoitellaan hieman suurempaa perheasuntojen osuutta: Tavoitteena on, että yksiöiden tai kaksioiden osuus ei ylitä 30 % kaikista näille alueille valmistuneista kerrostaloasunnoista.</i>



Tasapainoisen hallinta- ja rahoitusmuotojakauman varmistaminen
Varmistamme tontinluovutuksella tai maankäyttö- ja hankekehityssopimuksin hallinta- ja rahoitusmuotojen alueellisen tasapainon:

Kohtuuhintaisten asuntojen enimmäisosuus rajataan lähtökohtaisesti 35 %:n (kaupunginosakehittämisen kohdealueilla 25 %:n) asemakaava-alueen uudesta asuinkerrosalasta.

Kohtuuhintaisella asuntotuotannolla tarkoitetaan valtion tukemaa asuntotuotantoa sekä lisäksi kaupunkikonserniin kuuluvien asuntoyhteisöjen vapaarahoitteista asuntotuotantoa.

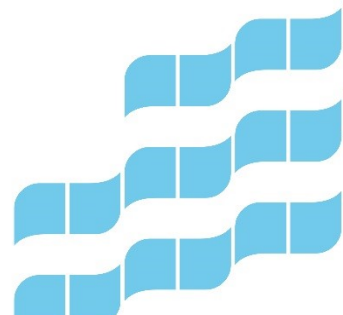
Jos asemakaava-alue koostuu useista kortteleista tai pihapiireistä, tulee kohtuuhintainen asuntotuotanto sijoittaa tasapainoisesti kaava-alueelle, huomioiden kohtuuhintaisuuden mahdollistavien rakennuspaikkojen sijainti. Pelkästään kohtuuhintaista asuntotuotantoa sisältäviä kortteleita tai pihapiirejä ei tule muodostua. Kohtuuhintaisen asuntotuotannon enimmäisosuus voidaan kaupungin harkinnan mukaisesti ylittää seuraavissa tapauksissa:

- 1. Kaava-alueet, joilla vähintään 50 % uudesta asuinkerrosalasta toteutetaan omistusasuntotuotantoa.*
- 2. Enimmäisosuuden ylittävä osuus kohtuuhintaisesta asuntotuotannosta on osoitettu opiskelijoille, ikääntyneille tai vammaisille.*
TAI
- 3. Alle 10 000 k-m² kaava-alueet, jotka täydentävät olemassa olevaa kaupunkirakennetta.*

Näissä tapauksissa kohtuuhintaisen asuntotuotannon osuus tarkastellaan erikseen. Tällöinkään pelkästään kohtuuhintaista asuntotuotantoa sisältäviä kortteleita/pihapiirejä ei tule muodostua.

Kohtuuhintaiselle asuntotuotannolle sopivien rakentamispaikkojen varmistaminen korkeamman hintatason alueille

Yhteistyöllä asemakaavoituksen ja tontinluovutuksen kanssa varmistamme kohtuuhintaisuuden edellytysten toteutumisen myös korkeamman hintatason sijainneissa, alueiden erityispiirteet ja reunaehdot huomioiden.

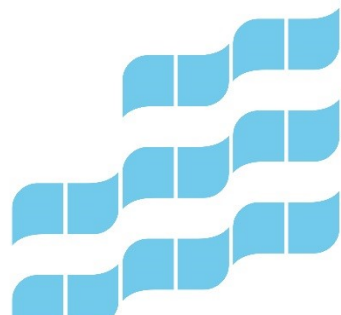




Painopiste 3:

Edelläkävijyyttä - Yritystoiminnan ja asumisen mahdollisuuksia

Kolmas painopiste keskittyy Tampereen vetovoiman vahvistamiseen asunto- ja maapolitiikan keinoin niin yritysten kuin asukkaidenkin näkökulmasta. Yrityksille tarjotaan toimintamahdollisuuksia, ja asuntotarjontaa kehitetään vastaamaan entistä paremmin nykyisten sekä uusien asukkaiden toiveita ja tarpeita.



Tavoite 3.1. Elinkeinopolitiikan tukeminen

Tavoite linjauskaudelle 2026–2029:*Tampereelta löytyy monipuolisesti sijoittumismahdollisuuksia erilaisille yrityksille.*

Toimivalla maapolitiikalla on olennainen vaikutus yritysten sijoittumiseen ja toimintaedellytyksiin kaupungissa. Riittävällä ja monipuolisella yritystonttitonttivarannolla sekä sujuvilla lupa- ja kaavoitusprosesseilla varmistetaan, että Tampereella on parhaat edellytykset yritysten sijoittumiselle sekä kasvulle.

Toimenpiteet – Elinkeinopolitiikan tukeminen**Yritystonttien luovuttaminen**

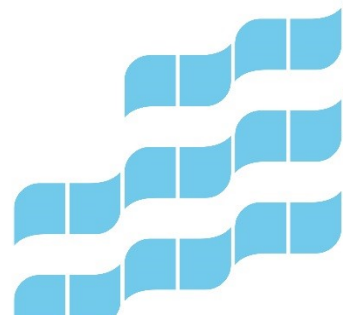
Luovuttamalla keskimäärin 50 000 k-m² rakennusoikeutta vuosittain mahdollistamme uusien investointien ja kasvavien yritysten sijoittumisen Tampereelle.

Tontinluovutus-, konsepti- ja suunnittelukilpailut

Edistämme edelläkävijyyttä ja uusien yritysten syntyä järjestämällä erilaisia tontinluovutus-, konsepti- ja suunnittelukilpailuja.

Yritysten sijoittumismahdollisuuksien kehittäminen

Pyrimme lisäämään ja kehittämään yrityksille soveltuvaa tonttitarjontaa kaupungin omistamilla alueilla hakemalla tarvittavat asemakaavamuutokset.



Tavoite 3.2. Laadukas, houkutteleva ja monipuolinen asuntotarjonta

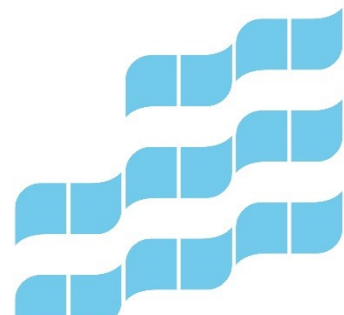
Tavoite linjauskaudelle 2026–2029:

Asuntotuotanto on monipuolista niin talotyyppien, huoneistojakauman kuin asuntojen hallintamuotojen osalta. Tampereelta löytyy monipuolisesti laadukkaita ja houkuttelevia asumisen vaihtoehtoja erilaisille asukkaille.

Viime vuosien voimakkaan, sijoittajavetoisen asuntorakentamisen myötä Tampereelle on rakennettu paljon pieniä kerrostaloasuntoja, jotka ovat päätyneet pääasiassa vuokra-asunnoiksi. Tampereen kaupunkiseudun MAL-sopimuksen tavoite suunnata 80 % kasvusta rakennesuunnitelman merkittävän kasvun vyöhykkeelle haastaa monipuolisuuden tavoitetta, sillä asuntotuotanto painottuu näillä alueilla kerrostalotuotantoon. Kerrostaloasuntojen osuus Tampereelle valmistuneista asunnoista onkin vuosina 2018–2024 vaihdellut 85 ja 94 prosentin välillä, ja yksiöiden osuus 36 ja 47 prosentin välillä. Asuntosuunnittelun tehostumisen myötä kerrostaloasuntojen keskipinta-alat ovat pienentyneet vuodesta 2010 vuoteen 2024 yli 10 m². Voimakasta kutistumista on tapahtunut kaikissa asuntotyypeissä.

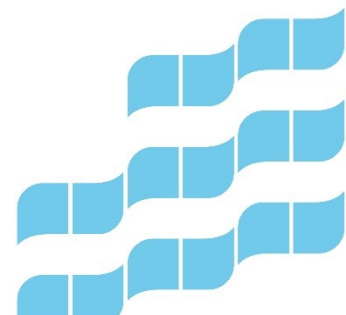
Kun verrataan Tampereen ja muiden Suomen kuntien välistä muuttoliikettä eri ikäryhmissä, voidaan havaita, että Tampereelle muutetaan opiskelemaan ja usein valmistumisen jälkeen muutetaan Tampereelta pois. Työmahdollisuudet selittävät osaltaan muuttoliikkeen rakennetta, mutta etenkin lapsiperheiden muuttoliike suuntautuu usein Tampereelta naapurikuntiin. Tampereen pitovoimaa lapsiperheiden kannalta lisäisi perheille sopivien asuntojen tarjonta, myös pientaloissa sekä muissa pienimittakaavaisissa asuntotyypeissä. Pitovoiman vahvistamiseksi asumisen hinta- ja vuokratason tulisi olla kilpailukykyinen naapurikuntiin verrattuna.

Tampereen kasvu perustuu paitsi kuntien väliseen muuttoon, myös maahanmuuttoon. Vieraskielisten osuus väestöstä on kasvanut selkeästi. Heinäkuun 2025 lopussa vieraskielisten



osuus väestöstä oli 11,7 %. Koska vieraskielisten osuuden ennakoitaan kasvavan tulevaisuudessa huomattavasti, on tärkeää perehtyä siihen, minkälaisia asumistoiveita ja -tarpeita heillä on suhteessa kotimaisen kantaväestön asumistoiveisiin. Kansainvälisten tamperelaisten asumistoiveita selvitettiin Maahan muuttaneiden asumis- ja kaupunkiympäristön käytön preferenssit -selvityksessä loppuvuodesta 2025.

Toimenpiteet – Laadukas, monipuolinen ja houkutteleva asuntotarjonta
Monipuolisuuden tavoitteiden asettaminen asemakaavahankkeille Asetamme tavoitteet asemakaavatyölle siten, että asemakaavat mahdollistavat asuntotuotannon talotyyppien, hallintamuotojen ja huoneistojakauman monipuolisuuden, huomioiden kaava-alueen sijainnin ja luonteen.
Talotyyppien monipuolistaminen Edistämme pienimittakaavaisten talotyyppien (esim. omakotitalot, paritalot, erillispientalot, rivitalot, townhouse-kaupunkipientalot) rakentamista. Tavoitteena on, että vähintään 20 % linjauskauden aikana valmistuneista asunnoista toteutuu muina kuin kerrostaloasuntoina, <i>ja että kaupunginosakehittämisen kohdealueille valmistuneista asunnoista vähintään 25 % toteutuu muina kuin kerrostaloasuntoina.</i>
Pientalotonttien luovutus Luovutamme pientalotontteja vuosittain järjestettävässä tonttihaussa. Tavoitteena on luovuttaa keskimäärin 80 tonttia vuodessa.
Monipuolisen ja tasapainoisen huoneistojakauman varmistaminen Ohjaamme tarvittaessa sekä kaupungin että yksityisomisteisella maalla huoneistojakaumaa ja asuntokokoja monipuolisen asuntokannan varmistamiseksi. (ks. kaupunginhallituksen päätös 11.1.2021 § 5, Asuntokokojen ohjauksen linjaukset Tampereella). Ohjauskeinoina ovat tontinluovutus ja sopimusohjaus, ja tarvittaessa ohjaus asemakaavassa. <i>Ohjausta tehdään kohdekohtaisesti huomioiden kaupunkitasoiset ja kaupunginosakehittämisen kohdealueille kohdistuvat tavoitetasot:</i> <i>Kaupunkitasolla tavoitteena on, että minkään huoneistotyyppin osuus ei ylitä 40 % kaikista Tampereelle valmistuneista kerrostaloasunnoista.</i> <i>Kaupunginosakehittämisen kohdealueilla tavoitteena on, että yksiöiden tai kaksioiden osuus ei ylitä 30 % kaikista näille alueille valmistuneista kerrostaloasunnoista.</i>
Asumisen laatua edistävät konseptihaut ja tontinluovutuskilpailut Järjestämme konseptihakuja tai tontinluovutuskilpailuja, asumisen laadun edistämiseksi. Esim. Joustavat, toimivat ja laadukkaat kodit-konseptihaut.
Kehittyvä asuintalo- konseptihaut idearikkaille hankkeille Järjestämme konseptihakuja idearikkaiden rakennushankkeiden mahdollistamiseksi. Tarjoamme konseptihakujen avulla mahdollisuuden erilaisille toimijoille, jotka esittävät suunnittelua ja asuntorakentamista kehittäviä uusia konsepteja.



Uusien hallinta- ja rahoitusmuotojen kehittämiseen osallistuminen tarvittaessa

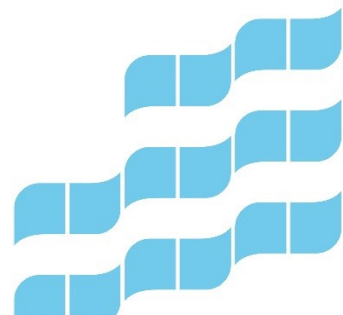
Seuraamme omistus- ja vuokra-asumisen välimaastoon sijoittuvien hallinta- ja rahoitusmuotojen, kuten Helsingin kaupungin Vuokralla Omaksi-mallin vakiinnuttamista ja kysyntää. Osallistumme mahdollisiin valtiojohtoisin tai kuntien yhteisiin kehittämistoimenpiteisiin tarpeen mukaan.

Tamperelaisten asumistoiveiden huomioiminen

Hyödynnämme tamperelaisten asumistoiveista kerättyä tietoa asemakaavoituksen ja tontinluovutuksen lähtötietoina, sekä selvitämme tarvittaessa edelleen tamperelaisten asumistoiveita.

Tampereelta muihin kaupunkiseudun kuntiin muuttaneiden muuttosyiden selvittäminen

Toteutamme selvityksen, jonka tarkoituksena on kartoittaa Tampereen kaupungista muihin kaupunkiseudun kuntiin muuttaneiden muuttosyitä. Hyödynnämme selvityksen tuloksia asemakaavoituksen ja tontinluovutuksen lähtötietoina.

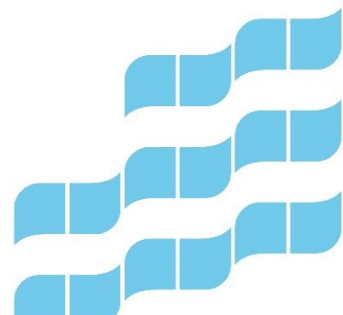




3. Tasapainoisen talouden tukeminen

Maapolitiikan tulot syntyvät maanvuokratuloista, maanmyyntituloista sekä maankäyttösopimuskorvauksista. Maanvuokratuloja ja maanmyyntituloja ei ole sidottu kaupungin taloudessa tiettyyn käyttötarkoitukseen, vaan kaupungin talousarviota hyväksyessään kaupunginvaltuusto päättää, miten kaupungin tulot käytetään. Vuotuinen maapolitiikan tulo on vuosina 2021–2025 ollut noin 73–103 miljoonaa euroa eli vastanneet noin 1,5 veroprosenttiyksikön tuloa kaupungille. Tästä maanvuokratulojen vaikutus on ollut noin yhden veroprosenttiyksikön tulo. Maapolitiikan tuloista maanmyynneistä ja maankäyttösopimuskorvauksista tulevat tulot vaihtelevat vuosittain eli tulot ovat niin kutsuttuja satunnaisia eriä.

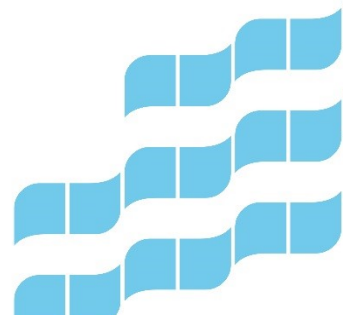
Maanvuokratulot vastaavat vuosittain noin yhden veroprosenttiyksikön tulokertymää ja vuoden 2025 maanvuokratulot tulevat olemaan noin 68 miljoonaa euroa. Maanvuokratulot kattavat merkittävän osan vuotuisista maapolitiikan tuloista. Kaupungin talouden suunnittelua helpottavat varma ja tasainen maanvuokratuloista saatava tulovirta verrattuna yksittäisistä tonttien myynneistä saataviin tuloihin. Myös huonossa suhdannetilanteessa saadaan maanvuokratulojen kautta tasaista tulovirtaa, kun tonttien myynti tai maankäyttösopimusten solmiminen on varovaisempaa ja rakentajat odottavat markkinoiden vilkastumista.



Jos päätetään tehdä maanvuokratuloja vähentäviä päätöksiä, laskevat maanvuokratulot kumulatiivisesti ja kaupungin pitää huomioida tämä talousarviossaan sekä talousarvion suunnitelmavuosilla, kuin myös talouden pitkän tähtäimen suunnitelmissa. Maanvuokratuloja vähentäviä päätöksiä ovat mm. vuokrattujen tonttien myyminen, maaomaisuuden luovuttaminen apporttina kaupungin yhtiöille tai maanvuokratuloja alentavat linjaukset kuten vuonna 2024 asuntotuotannon elvyttämiseksi päätetyt maanvuokrien määräaikaisten vapautukset sekä asunto- ja maapolitiikan linjauksissa 2022–2025 uusittavien maanvuokrasopimusten maanvuokran porrastus. Tämän kaltaisia päätöksiä tehdessä tulisi jatkossa tehdä entistä tarkempi ennakoarvointi päätösten vaikutuksista kaupungin taloudelle.

Tietyissä tilanteissa erityisesti rakentamattomien tonttien myynti on perusteltua. *Uuden tai laajentuvan* yritystoiminnan sijoittuminen vaatii usein tontin myyntiä. *Yhtiömuotoisia* asuntotontteja tulee myydä erittäin harkitusti, sillä asuntotontteja ostavat pääsääntöisesti tonttirahastot. Yksityisten tonttirahastojen tontit ovat asukkaalle vuokratontteja, kuten kaupungin vuokratontitkin, mutta yksityisten tonttirahastojen vuokraehdot ovat vaihtelevia. Asuntotonttien *harkittu myynti voi olla* tarpeen paitsi kaupungin investointien mahdollistamiseksi, mutta myös tonttien markkinahintojen määrittämiseksi *alueilla, joilla kiinteistökauppoja tehdään muutoin vähän.*

Yksityisten maanomistajien on osallistuttava asemakaavamuutosten yhteydessä kaupungille syntyvien yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaamiseen alueidenkäyttölakiin perustuen. Korvauksista sovitaan maankäyttösopimuksin. Maankäyttösopimusten tulot käytetään suoraan kyseisiä asemakaavoja palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Maankäyttösopimuskorvaukset tuloutetaan kaupungin taloudessa kyseisten alueiden rakentamisen suhteessa ja käytetään täysimääräisesti lain edellyttämällä tavalla yhdyskuntarakentamiseen ja sen mahdollistamiseen.





4. Asunto- ja maapolitiikan toimintaperiaatteet

4.1 Vastuullisuus

Vastuullisuus on asunto- ja maapolitiikan keskeinen toimintaperiaate, jonka toteutumisella on laaja-alaisia vaikutuksia yhteiskunnan sosiaaliseen, taloudelliseen ja ekologiseen kestävyYTEEN. Taloudellista näkökulmaa on tarkasteltu kappaleessa 3, Tasapainoisen talouden tukeminen.

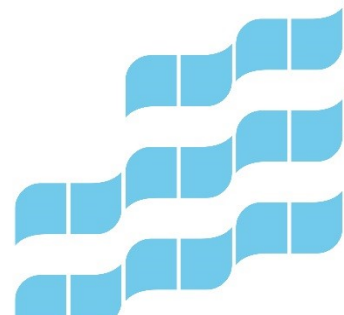
Vastuullinen asuntopolitiikka pyrkii tarjoamaan kohtuuhintaisia, turvallisia ja energiatehokkaita asumisratkaisuja kaikille väestöryhmille riippumatta heidän sosioekonomisesta taustastaan. Tämä tarkoittaa muun muassa pitkäjänteistä suunnittelua, jossa huomioidaan asuntotarpeiden kehitys, väestönkasvu sekä alueelliset erityispiirteet.

Päätöksenteon avoimuus ja läpinäkyvyys ovat keskeisiä vastuullisuuden peruspilareita, ja kansalaisten osallistamisen tulee olla aidosti toteutuvaa. On myös tärkeää huomioida, että vastuullinen asunto- ja maapolitiikka luo edellytykset kaupungin pitkäjänteiselle kehittymiselle ja lisää luottamusta kaupungin sekä sen asukkaiden välillä. Lopulta vastuullisuuden merkitys asunto- ja maapolitiikassa kiteytyy siihen, että rakennetaan kestävää tulevaisuutta. Huolellisesti harkitut ratkaisut, joissa yhdistyvät taloudelliset, sosiaaliset ja ympäristönäkökohdat, mahdollistavat hyvinvoivan, tasa-arvoisen ja elinvoimaisen kaupungin nyt ja tulevaisuudessa.

Vaikutusten ennakkoarviointi on keskeinen työkalu osallistavan ja vastuullisen päätöksenteon tukena. Se auttaa tunnistamaan päätösten vaikutukset eri ihmisryhmiin, luontoon, talouteen ja yritystoimintaan. Asunto- ja maapolitiikan linjauksista laaditaan vaikutusten ennakkoarviointi.

4.2 Avoimuus

Avoimuus luo perustan luottamukselle, osallisuudelle ja kestäville ratkaisuille. Kun päätöksenteko ja prosessit ovat läpinäkyviä, voidaan varmistaa, että tavoitteet toteutuvat oikeudenmukaisesti ja tehokkaasti.



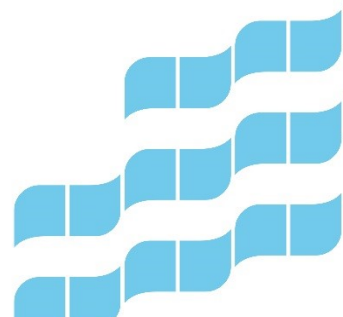
Läpinäkyvä maapolitiikka ehkäisee epäselvyyksiä esimerkiksi maan arvonnousuun, rakennusoikeuden määrittelyyn ja kustannusvastuisiin liittyen. Kun perusteet ja kriteerit avataan selkeästi, luodaan tasavertaiset pelisäännöt kaikille osapuolille ja tehdään oikeudenmukaisia päätöksiä. Avoimuus näkyy myös muun muassa siinä, miten kerrotaan tonttien luovutusperiaatteista ja maanvuokrien määräytymisestä. Tiedon avoin jakaminen lisää luottamusta, parantaa päätöksenteon oikeudenmukaisuutta ja antaa asukkaille mahdollisuuden vaikuttaa omaan elinympäristöönsä.

Avoimuus myös tukee kestävän kehityksen laajempia tavoitteita, sillä se mahdollistaa sosiaalisen, taloudellisen ja ympäristövastuun yhteensovittamisen. Kun tieto liikkuu ja osallisuus lisääntyy, voidaan löytää ratkaisuja, jotka huomioivat niin ympäristön, taloudelliset realiteetit kuin asukkaiden hyvinvoinnin. Näin avoimuus toimii pohjana vastuulliselle ja kestäväälle asunto- ja maapolitiikalle.

4.3 Pitkäjänteisyys ja ennustettavuus

Asunto- ja maapolitiikan pitkäjänteisyys ja ennustettavuus ovat keskeisiä tekijöitä kestävän kaupunkikehityksen ja vakauden kannalta. Kun linjaukset ovat johdonmukaisia ja tulevaisuuteen katsovia, luodaan vakaa toimintaympäristö niin kaupungille, elinkeinoelämälle kuin asukkaille. Tämä mahdollistaa sen, että investoinnit, infrastruktuurihankkeet sekä asuntotuotanto voidaan suunnitella ja toteuttaa pitkäaikaisella näkemyksellä, mikä vähentää riskejä ja lisää kaikkien osapuolten luottamusta prosesseihin.

Ennustettava asunto- ja maapolitiikka tukee myös resurssien tehokasta käyttöä, sillä se auttaa varautumaan tuleviin tarpeisiin, kuten väestönkasvuun, asumisen monimuotoistumiseen ja ilmastomuutoksen haasteisiin. Pitkäjänteinen suunnittelu mahdollistaa maankäytön, kaavoituksen ja tonttien luovutuksen ajoittamisen taloudellisesti ja ekologisesti kestäväällä



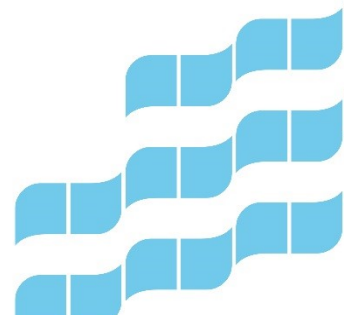
tavalla. Näin voidaan turvata sekä kohtuuhintainen asuminen että elinympäristöjen laatu useille sukupolville.

Vuosittain päivitettävä Tampereen kaupunkikonsernin maankäytön toteuttamisen ja investointien pitkän aikavälin suunnitelma, PALM, linjaa kaupungin maankäytön toteuttamisen päälinjoja viideksitoista vuodeksi eteenpäin. PALM-lyhenne tulee sanoista palvelut, asuminen, liikenne ja maankäyttö. PALM-työllä pyritään hahmottamaan, miten kaupungin tulisi rakentua 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 kestävällä tasolla. PALM-ohjelma, asemakaavoitusohjelma seuraavaksi viideksi vuodeksi ja sen pohjalta päivitettävä tonttihakuehjelmointi avaavat yhdessä pitkää näkymää asuntotoimijoille kaupungin kasvusuunnista ja tulevasta tonttitarjonnasta.

Kaupungin asunto- ja maapolitiikan pitkäjänteisyys ja ennustettavuus on juuri nyt erityisen tärkeää, sillä valtion asuntopolitiikan pitkäjänteisyys on kärsinyt poliittisten voimasuhteiden vaihdellessa. Viime vuosina on muun muassa lakkautettu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ja siirretty sen tehtävät ympäristöministeriön alaisuudessa toimivaan Valtion asuntorakentamisen keskukseseen. Uusien asumisoikeusasuntojen tukeminen on lopetettu. Parhaillaan valmistellaan valtion asuntorahaston alasajoa. Korkotukivaltuuksia sekä erityisryhmien investointiavustusvaltuuksia on pienennetty huomattavasti aiempien vuosien tasosta. Lisäksi sosiaaliturvaan on tehty useita leikkauksia.

4.4 Tietopohjaisuus

Tampere hyödyntää monipuolisesti tietoa ja analytiikkaa asunto- ja maapolitiikan päätöksenteon tukena. Tampereen kaupunki ylläpitää useita tietolähteitä ja raportteja, joita asunto- ja maapolitiikan päätöksenteon valmistelussa hyödynnetään. Tällaisia ovat esimerkiksi



Tampereen asumisen ja rakentamisen tietoikkuna, väestöön ja muuttoliikkeeseen liittyvät raportit, kaupungin sisäisessä käytössä oleva alueellisen erilaistumisen seurantatyökalu sekä karttapohjainen asuntokannan monipuolisuusindeksi. Vuosittain toteutetaan asunnottomuuslaskenta, joka tuottaa määrällisen tiedon lisäksi myös laadullista tietoa asunnottomuusilmiöstä. Kaupungin ylläpitämien tietolähteiden lisäksi hyödynnetään muun muassa Tampereen kaupunkiseudun kuntayhtymän ja Tilastokeskuksen tietoja, sekä eri toimijoiden tuottamaa asuntomarkkinatietoa.

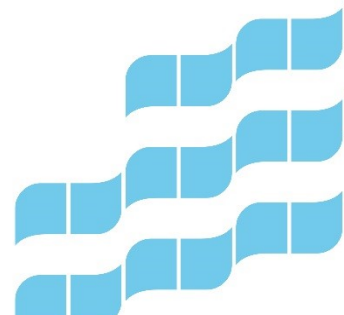
Arvokasta asukaskokemustietoa saadaan muun muassa kahden vuoden välein toteutettavasta tamperelaisten hyvinvointikyselystä ja kaupunginosakehittämisen kohdealueille suunnatusta asukaskyselystä. Tampereen strategian ja asunto- ja maapolitiikan linjausten valmisteluvaiheessa toteutettiin eri kohderyhmille useita asukaskyselyitä, joiden tuottamaa tietoa hyödynnetään myös jatkossa. Vuoden 2025 lopussa päättyneen Kaukajärven ja Annalan kaupunginosaohjelman puitteissa kerättiin kokemustietoa alueiden asukkailta.

Asiantuntijuuden ylläpitämiseksi seuraamme asumiseen, asuntomarkkinoihin ja asuinalueisiin liittyvää tutkimusta, uutisointia ja keskustelua. Teemme tutkimus- ja kehittämissyhteistyötä strategian mukaisissa hankkeissa ja resurssien mahdollistaessa, erityisesti Tampereen kaupungin ja korkeakouluyhteisön kumppanuussopimuksen puitteissa.

4.5 Yhteistyö

Tampereen kaupungilla on useita säännöllisesti kokoontuvia yhteistyöfoorumeita sidosryhmien kanssa. Yhteistyön tapoja kehitetään jatkuvasti ja kehittämiseen tähtäävää yhteistyötä tehdään matalalla kynnyksellä. Tässä luvussa on kuvattu eräitä keskeisiä yhteistyöfoorumeita, mutta kaikkia yhteistyörakenteita ei ole pyritty listaamaan.

Pormestarin päätöksellä asetettuun rakentamisen yhteistyöryhmään kuuluvat Tampereen alueen Rakennusteollisuus RT ry:n edustajat, Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry:n

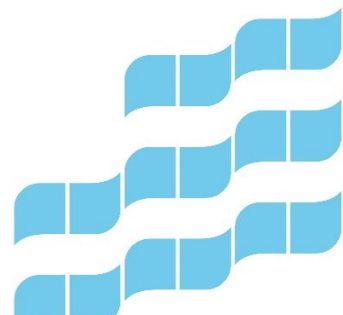


edustajat, *Pirkanmaan ELY-keskuksen Rakennetun ympäristön yksikön edustajat (1.1.2026 alkaen Lupa- ja valvontavirasto) ja Tampereen kaupungilta kaupunkiympäristön sekä elinvoiman palvelualueiden apulaispormestarit* ja johtajat, *ympäristö- ja rakennusjaoston sekä kaupunkikuvatoimikunnan puheenjohtajat* ja kaupungin viranhaltijoita. Työryhmän tarkoituksena on edistää kaupungin tavoitteiden mukaista kehittymistä yhteistyössä ja avoimessa vuorovaikutuksessa.

Syksyllä 2025 aloitti maankäytön muutoksen prosessien kehittämisen yhteistyöryhmä, jossa mukana on Tampereen kauppakamarin aluesuunnittelu- ja liikennevaliokunnan edustajat sekä asemakaavoitus-, rakennusvalvonta-, ja kiinteistötoimiyksikköjen päälliköt. Tavoitteena on käydä läpi maankäytön muutoksen prosessi, tunnistaa ja kehittää sekä kaupungin että hankkeeseen ryhtyvien toiminnassa kehitettäviä asioita.

Vuoden 2024 alussa aloitti pormestarin nimeämä kaupunginosakehittämisen työryhmä, jossa on mukana kaikki keskeiset kaupungin toimialat ja Pirkanmaan hyvinvointialue. Lisäksi Tampereen kaupunki tekee alueelliseen eriytymiseen liittyen valtakunnallista yhteistyötä, kuten suurten kaupunkien ja valtion välisessä Allianssiyhteistyössä sekä valtakunnallisessa segregaatilinkissä.

Pirkanmaan hyvinvointialue on asettanut Pirkanmaan hyvinvointialueen ja kuntien yhteistyökokouksen, jossa käsitellään palveluiden verkkoon, maankäyttöön ja kaavoitukseen liittyviä ajankohtaisia asioita. Kokouksen tavoitteena on Pirkanmaan hyvinvointialueen palveluiden verkoston suunnitelmien sekä kuntien maankäytön ja kaavoituksen yhteensovittaminen. Yhteistyökokous järjestetään neljä kertaa vuodessa ja näistä kaksi kohdistetaan asumiselle ja sen kehittämiseksi. Pirkanmaan hyvinvointialueella ja Tampereen kaupungilla on lisäksi työryhmä, joka valmistelee ja yhteensovittaa Pirkanmaan hyvinvointialueen asumisen hanketarpeita kaavoitukseen ja tontinluovutukseen.

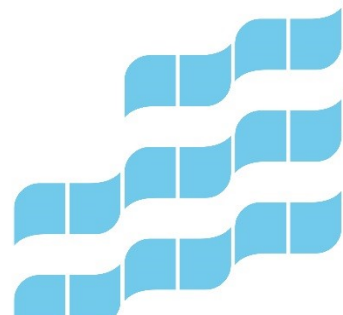


Asunto- ja maapolitiikan linjauskauden 2022-2025 yhtenä merkittävä tavoitteena on ollut kohtuuhintaisen asumisen kumppanuusmallin luominen Tampereen kaupungin, yleishyödyllisten vuokra-asuntotoimijoiden ja Pirkanmaan hyvinvointialueen välille. Jatkamme kumppanuusmallin mukaista yhteistyötä, yhteistyön muotoja kehittäen ja varmistaen mallin palvelevuuden vuokra-asuntotoimijoiden ja asukkaiden näkökulmasta. Kohtuuhintaisen asumisen toteutusedellytysten lisäksi varmistetaan myös vuokra-asuntojen sekä asumisen tuen saatavuus henkilöille, joilla on asumiseen liittyviä haasteita tai tuen tarpeita.

Tampereen kaupunkiseudun kunnat tekevät tiivistä yhteistyötä esimerkiksi seudun Maankäyttö ja asuminen-työryhmän (MASTO) ja seudun Asumisen työryhmän (ASTA) puitteissa. Kuntajäsenten lisäksi ryhmissä on osallistujia myös muista sidosryhmistä, kuten Tampereen kaupunkiseudun kuntayhtymästä, MAL-verkostosta, ELY-keskuksesta (*1.1.2026 alkaen Lupa- ja valvontavirasto*), Business Tampereesta, Pirkanmaan liitosta ja Pirkanmaan hyvinvointialueelta ja Tampereen yliopiston rakennetun ympäristön tiedekunnasta. Esimerkki seudun kuntien yhteistyöstä on vuosittain järjestettävä Seudun tonttipäivä.

Kuntaliitto organisoi suurten ja keskisuurten kaupunkien asunto- ja maapolitiikasta vastaavien tahojen yhteistyötä muun muassa asunto- ja maapolitiikan edunvalvontaan liittyen. Kaupunki osallistuu aktiivisesti Kuntaliiton järjestämiin tilaisuuksiin ja työryhmiin, joissa valmistellaan yhteisiä kannanottoja ja vaikutetaan valtakunnalliseen päätöksentekoon. Yhteistyön tavoitteena on varmistaa, että kaupunkien näkemykset tulevat huomioiduksi lainsäädännön valmistelussa ja että kuntien erityispiirteet otetaan huomioon esimerkiksi asumisen rahoitusratkaisuissa ja alueellisen eriytymisen ehkäisyssä. Lisäksi suurten kaupunkien kesken ollaan matalalla kynnyksellä yhteydessä kollegoihin ja jaetaan kokemuksia.

Kaupungin tavoitteita toteutetaan päivittäisessä yhteistyössä organisaatorajoista riippumatta. Esimerkki yhteistyöstä kaupungin eri yksiköiden välillä on luonnon monimuotoisuuden tietoisuuden lisääminen. Luonnon monimuotoisuudelle ei ole vielä suunnitteluun liittyviä raja-



arvoja, joten asiantuntijoiden yhteistyössä on todettu, ettei ohjaaminen ja seuraaminen sopimuksin ja tontinluovutuksella ole mahdollista. Voimme lisätä tontin saajien sekä sopimuskumppaneiden tietoisuutta ottamalla aiheen mukaan omakotitonttien saajille toimitettavaan tietopakettiin sekä täydennysrakentamisen infotilaisuuksiin.

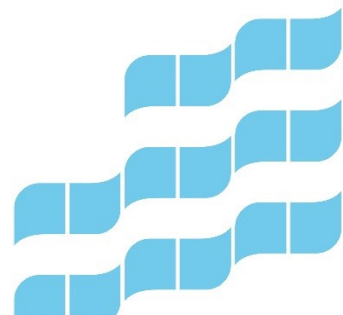
4.6. *Asukaslähtöisyys ja osallisuus*

Asukaslähtöisyys asunto- ja maapolitiikan toimintaperiaatteena merkitsee sitä, että kaupungin toimenpiteet suunnitellaan ja toteutetaan ensisijaisesti asukkaiden tarpeista käsin, ei pelkästään hallinnollisista tai taloudellisista lähtökohdista. Käytännössä tämä tarkoittaa esimerkiksi sitä, että asukkaat otetaan mukaan suunnitteluun jo varhaisessa vaiheessa ja asukkaiden toiveita ja ideoita hyödynnetään. Esimerkiksi kaupunginosakehittämisen kohdealueilla kaupunki tekee yhteistyötä asukkaiden ja alueiden toimijoiden kanssa alueiden kehittämiseksi. Myös asukailta saadun tiedon hyödyntäminen päätöksenteossa on asukaslähtöisyyttä. Asukkaiden asumistoiveita ja -kokemuksia kartoitetaan aktiivisesti, ja niiden perusteella kehitetään tonttitarjontaa sekä asumisen vaihtoehtoja eri elämäntilanteisiin sekä erityisiä asumisen tarpeita omaaville.

Asunto- ja maapolitiikassa osallisia ovat kaikki Tampereen kuntalaiset, kiinteistöjen omistajat, kunnassa toimivat yritykset, rakentajat, hankekehittäjät, suunnittelutoimistot ja muut yhteistyötahot. Osallisilta kerätään palautetta valtuustokauden aikana kulloinkin ajankohtaisista teemoista. Asunto- ja maapolitiikan linjausten valmistelussa kunkin valtuustokauden alussa huomioidaan kerätty palaute sekä kehitetään valmistelun osallisuustyötä.

Asunto- ja maapolitiikan linjausten valmisteluvaiheessa on pyritty tarjoamaan laajasti osallistumismahdollisuuksia eri kohderyhmille niin, että jokainen aiheesta kiinnostunut löytäisi itselleen sopivan ja luontevan tavan osallistua ja tuoda esiin näkemyksensä.

Valmisteluvaiheessa kuultiin laajasti eri ikäisiä ja eri taustoista tulevia Tampereen asukkaita sekä kohdaten ja keskustellen, että verkkokyselyiden avulla. Niin sanotuille hiljaisille ryhmille

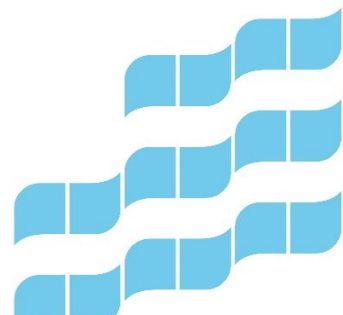


järjestettiin kohdennettuja osallistumismahdollisuuksia, kuten keskustelut Tampereen asumispäivystyksen sekä asumisneuvonnan asiakkaiden kanssa ja nuorten kohtaamiset yhdeksäsluokkalaisten Vaikuta-päivillä. Myös sidosryhmille tarjottiin erilaisia mahdollisuuksia osallistua. *Asunto- ja maapolitiikan luonnos oli kaupungin verkkosivuilla tutustuttavissa ja kommentoitavissa noin kahden viikon ajan. Luonnoksesta saatiin runsaasti palautetta ja sen perusteella tehtiin sisältöön useita muutoksia.* Osallisuustyöstä ja sen tulosten hyödyntämisestä on laadittu kooste (liite 3).

4.7 Yhdenvertaisuus

Velvollisuus edistää yhdenvertaisuuden toteutumista on perusoikeussäännöksistämme kumpuava velvoite. Pelkästään pidättäytyminen syrjinnästä ei kuitenkaan riitä yhdenvertaisuuden turvaamiseksi, vaan tarvitaan aktiivisia keinoja yhdenvertaisuuden edistämiseksi. Tosiasiallinen tai aineellinen yhdenvertaisuus merkitsee erilaisten lähtökohtien tunnistamista ja huomioon ottamista mahdollisimman oikeudenmukaiseen lopputulokseen pääsemiseksi. Tosiasiallisen yhdenvertaisuuden edistäminen voi käytännössä edellyttää esimerkiksi kohtuullisia mukautuksia, positiivista erityiskohtelua tai tarveperustaista resursointia.

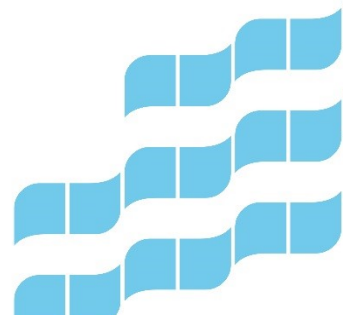
Asumisella on välitön yhteys kuntalaisten hyvinvointiin. Edistämme tosiasiallisen yhdenvertaisuuden toteutumista asumisessa, jotta jokaisella kuntalaisella olisi aito mahdollisuus tarpeitaan vastaavaan kotiin. Tosiasiallista yhdenvertaisuutta asumisessa edistetään läpileikkaavasti asunto- ja maapolitiikan toimenpiteissä, jotka muodostavat yhdenvertaisuuden edistämisen näkökulmasta erottamattoman kokonaisuuden. Erityisesti riittävän asuntotuotannon turvaaminen, kohtuuhintaisen asuntotuotannon edistäminen, erityisten asumisen tarpeiden huomiointi sekä asunnottomuuden vähentämiseksi tehtävä suunnitelmallinen työ ovat käytännöllisiä keinoja, joilla eriarvoisuutta asumisessa pyritään poistamaan.



Vaikka useat asunto- ja maapolitiikan toimenpiteet suoraan suuntautuvat eriarvoisuuden vähentämiseen, toimii aineellisen yhdenvertaisuuden edistäminen myös linssinä ja työskentelyorientaationa toimenpiteiden toteuttamiseen tähtäävässä työssä. Edistämme aineellista yhdenvertaisuutta osana asunto- ja maapolitiikan toimenpiteitä esimerkiksi tunnistamalla oikeudellisesti merkittäviä eroja, jotka voivat vaikeuttaa kuntalaisten mahdollisuuksia löytää tarvettaan vastaavaa asuntoa, ja suuntaamme kehitystyötä myös operatiivisen tason yhteistyön vahvistamiseen kaupungin, vuokranantajatoimijoiden sekä Pirkanmaan hyvinvointialueen välillä. Lisäksi vahvistamme työssämme kuntalaisten tietoisuutta omista, asumiseen liittyvistä oikeuksistaan sekä muodostamme tietoa asumiseen liittyvistä ilmiöistä, haasteista, eriarvoisuutta tuottavista tekijöistä ja erityistarpeista monialaisesti kaupungin toimijoiden, asukkaiden, järjestöjen ja hyvinvointialueen kesken sekä huolehdimme kuntalaisten oikeudellisesta edunvalvonnasta säädösvalmisteluhankkeiden kuulemisen yhteydessä.

Yhdenvertaisuutta ja erityisten asumisen tarpeiden huomioimista edistetään noudattamalla kaikille sopivan suunnittelun periaatetta kaupunkiympäristössä ja rakentamisessa.

Suunnitteluperiaatteen avulla tuotetaan toimivia, turvallisia ja esteettömiä ympäristöjä, jotka mahdollistavat liikkumisen, toimimisen, näkemisen, kuulemisen, ymmärtämisen ja kommunikaation kaikille ihmisille yhdenvertaisesti. Esteettömyys on kaikille sopivan suunnittelun perusta. Esteettömyyden vähimmäisvaatimukset on asetettu rakennetun ympäristön esteettömyyslainsäädännössä, joka perustuu YK:n yleissopimukseen vammaisten henkilöiden oikeuksista. Sopimusta toimeenpannaan kansallisesti rakentamislaisissa ja sen nojalla annetussa valtioneuvoston asetuksessa rakennuksen esteettömyydestä.





5. Maapolitiikan keinot

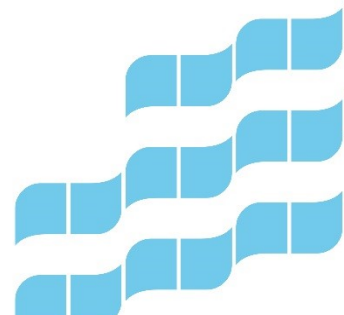
Seuraavissa luvuissa on kuvattu keskeisiä maapolitiikan keinoja ja niiden käyttämisen periaatteita. Erikseen on nostettu esiin keinoja, joiden käyttämisen avulla saavutetaan muun muassa kaupunkistrategiassa määritettyjä tavoitteita. Edelleen luvuissa on pyritty kuvaamaan periaatteita niistä teemoista,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

1.1.2025 maankäyttö- ja rakennuslain jäljelle jääneen osan nimeksi tuli alueidenkäyttölaki. Maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksesta vastaa ympäristöministeriö. Syksyllä 2025 on käynnissä yhdyskuntakehittämislain ja yhdyskuntarakentamislain valmistelu. Maapolitiikkaa koskeva laki tulee olemaan yhdyskuntakehittämislaki. Lakiuudistus saattaa sisältää maapolitiikan keinoihin termistö- ja toimintatapamuutoksia. Asunto- ja maapolitiikan linjauksiin 2026–2029 tehdään tarvittavat muutokset maapolitiikkaa koskevan lakiuudistuksen tultua voimaan.

5.1 Maanhankinta

Kaupungin maanhankinnan tehtävänä on maan hankkiminen yhdyskuntarakentamisen erilaisiin tuleviin tarpeisiin. Onnistuneella maanhankinnalla mahdollistetaan asuntokannan monipuolisuus, yritysten toimintaedellytykset sekä riittävät virkistys- että kompensatioalueet, luonnonsuojelun ja luonnon monimuotoisuuden edistäminen. 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.

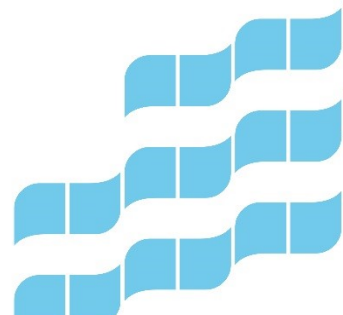
Kaupunki on aktiivinen maanhankinnassa asemakaavoitetuilla alueilla erityisesti kestävän täydennysrakentamisen ja asuntopoliittisten tavoitteiden edistämiseksi. Maanhankinnan painopiste on siirtynyt raakamaan hankinnasta asemakaavoitettujen alueiden hankintaan: molempien ollessa edelleen tärkeitä.

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 kestävyiden 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 kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamiseen. Tämä edellyttää maanhankinnassa onnistumista.

Kaupunki kasvaa kestävästi joukkoliikennevyöhykkeille sekä aluekeskuksiin. Maanhankintaa suunnataan kaupunkistrategian, yleiskaavan ja rakennesuunnitelman kasvun alueille. Maata on hankittava myös kompensatioalueiksi kaupungin kestävän kasvun turvaamiseen.

Kaupunki on aktiivinen vaihtomaaksi soveltuvien alueiden hankkimisessa. Virkistys- ja suojelutarkoituksiin soveltuvia alueita kaupunki hankkii mahdollisuuksiensa mukaan. Rajaseuduilla kaupunki voi suunnata maanhankintaa myös naapurikuntien alueelle, mikäli tällä



voidaan edistää kuntien rajaseuduille sijoittuvien yhdyskuntarakentamisen yhteishankkeiden tai muiden erityistarpeiden toteumista.

Maanhankinnan keinot

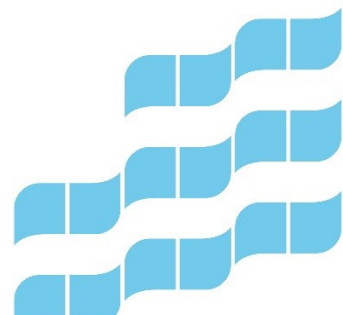
Vapaaehtoinen kiinteistökauppa: Vapaaehtoinen kauppa on ensisijainen keino. Kaupunki neuvottelee aktiivisesti yksityisten kiinteistöomistajien kanssa kaavoittamattomien alueiden hankkimiseksi omistukseensa.

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 (alueidenkäyttölaki eli AKL 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 (AKL 99 §). Lunastuslupaa haettaessa on osoitettava yleinen tarve, esimerkiksi yleiskaavassa, maan lunastamiselle.



1.8.2025 tuli voimaan muutos lakiin kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta. Merkittävin muutos on, että lunastettavasta omaisuudesta määrättävän markkina-arvoa vastaavan täyden korvauksen lisäksi korvaukseen on suoritettava 25 % korotus.

Kunta ei voi maksaa vapaaehtoisissa kaupoissa 25 % korotusta seuraavista syistä:

- Ylihinnan maksaminen on kiellettyä valtiontukea
- Vapaaehtoiseen kaupan hintaan tehty korotus nostaisi myös tulevien kauppojen hintaa, koska kaupungin on toimittava yhdenvertaisesti ja tasapuolisesti
- Vapaaehtoisten kauppojen hintatietojen kerääminen kauppahintarekisteriin tulee olemaan haasteellista. Korotusten maksaminen saattaa vaikuttaa maan arvon määrittelyyn, nostaen maanarvoa tehden maanhankinnasta taloudellisesti mahdotonta.

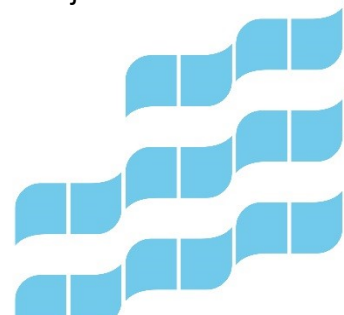
Oletettavaa onkin, että vapaaehtoiset kaupat tulevat vähenemään ja maanomistajat tulevat suosimaan lunastusmenettelyä. Lunastustoimituksen kautta maanomistajat saavat kaupassa markkinahinnan päälle 25 % korotuksen. Lunastustoimitusten vaatima aika tulee jatkossa huomioida maanhankinnan aikatauluissa.

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. Raakamaan hintatasoa seurataan sekä kaupungin sisällä että seudullisesti, sillä sen pitäminen vakaana ja käypänä on maanhankinnan kannalta hyvin keskeistä.

5.2 Sopimukset maankäytön muutostilanteissa

Alueidenkäyttölaissa (AKL) säädetään maanomistajan velvollisuudesta osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Jos asemakaavoitettavan alueen maanomistaja saa



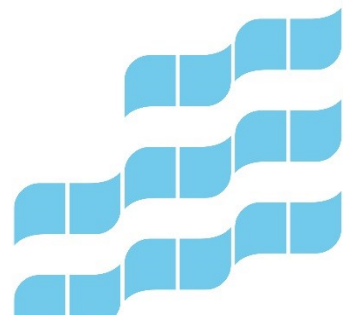
asemakaavasta merkittävää hyötyä, on hänellä velvollisuus osallistua niihin kustannuksiin, joita kunnalle yhdyskuntarakentamisesta syntyy. Kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan maanomistajan kanssa. Velvollisuuden täyttämisessä on maanomistajia kohdeltava yhdenvertaisesti (AKL 91 § a). Mikäli osallistumisesta ei synny sopimusta, on kunnalla toissijaisesti mahdollisuus periä kehittämiskorvausta (AKL 91 § c).

Maankäyttösopimuskorvauksien tulot käytetään lainmukaisesti kyseistä kaava-aluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Maankäyttösopimuskorvaukset tuloutuvat *kaupungin kirjanpitoon* 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 maankäyttösopimusmenettelyä ei käytetä alueelle tehtävän ensimmäisen asemakaavan yhteydessä muuta kuin poikkeustilanteissa, *vaan kaupunki pyrkii hankkimaan raakamaan omistukseensa ennen ensimmäisen asemakaavan laatimista*. 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 kerrosneliömetriä, ei maankäyttösopimusta tehdä. Suurin osa yksityisten omakotitalotonttien 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.

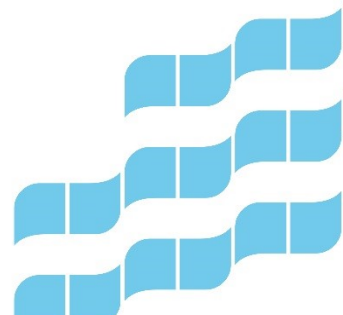
Maankäytön muutostilanteisiin liittyvissä sopimuksissa kaupunki voi tarvittaessa asettaa muitakin kaupunkistrategiaa toteuttavia ehtoja tai tavoitteita, jotka arvioidaan sopimuskohtaisesti. Esimerkkejä ehdoista on asunto- tai elinkeinopoliittiset ehdot sekä kestävyystavoitteita toteuttavat ehdot.

5.2.1 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.



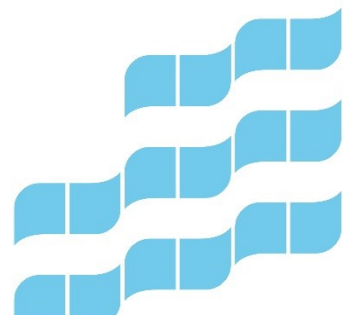
Asunto- ja elinkeinopoliittisten tavoitteiden toteuttamiseksi kaupunki voi periä osan laskennallisesta maankäyttösopimuskorvauksesta tonttimaana. Laajojen asuntoalueiden asemakaavojen ja niiden yhteydessä tehtävien maankäyttösopimusten lähtökohtana on, että korvauksesta merkittävä osa peritään tonttimaana, jota voidaan hyödyntää muun muassa 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 täyttyminen varmistetaan riittävien taloudellisin sanktioin ja todennetaan tontinkäyttösuunnitelman hyväksymisellä tai käyttöönottotarkastuksessa.

Kaavaehtoinen maankäyttösopimus hyväksytään asunto- ja kiinteistölautakunnassa ja päätöksen saatua lainvoiman asemakaavaehdotus etenee hyväksyttäväksi.

Maankäyttösopimusmenettelyä ei käytetä tapauksissa, joissa maanomistajan omistamille alueille osoitetaan asemakaavassa rakennusoikeutta asuntorakentamiseen ja osoitetun rakennusoikeuden lisäyksen määrä ei ylitä 500 kerrosneliömetriä. (Alueidenkäyttölaki 91 c §). Maankäyttösopimusmenettelyä ei myöskään käytetä, mikäli asemakaavan tuoma arvonnousu yksityiselle maanomistajalle on alle 200 000 euroa, eikä asemakaava edellytä kaupungilta tavanomaista suurempia yhdyskuntarakentamisen investointeja. Maankäyttösopimuskorvaus peritään koko arvonnoususta, jos arvonnousun summa nousee yli 200 000 euron.

Tampere ei ole toistaiseksi käyttänyt kehittämiskorvausmenettelyä. Ensisijaisesti kaupunki pyrkii vapaaehtoiisiin sopimuksiin, mutta mikäli näihin ei kohtuullisin ehdoin ja ajassa päästä, voi



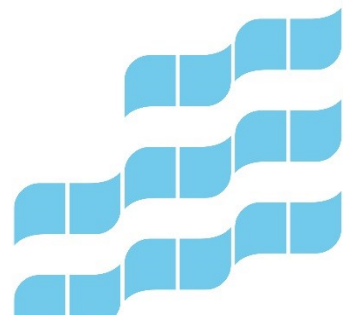
kaupunki käyttää myös kehittämiskorvausmenettelyä. Myös Alueidenkäyttölain mukainen kehittämisalueenmenettely on mahdollinen.

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 maankäyttösopimuksen laatimista.

5.2.2 Maankäyttösopimukset asuinkortteleiden täydennysrakentamisessa

Kaupungin kestävä kasvu tapahtuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen täydentämisenä. Täydennysrakentamalla uusi rakentaminen tukeutuu jo olemassa olevaan yhdyskuntarakentamiseen. Tämä on kaupungille edullisempaa kuin uuden alueen rakentaminen sekä yhdyskuntarakentamisen kustannuksilta että hiilipäästöiltä. Myös asukkaiden liikenteen päästöt ovat pienempiä kuin rakentamalla kaupungin laiduille. Kaupunkistrategian tavoitteena on, että 80 prosenttia asemakaavoista kaavoitetaan joukkoliikennevyöhykkeille sekä aluekeskuksiin. Maapolitiikan keinoin näiden asemaakaavojen laatimisen yhteydessä tehtävissä sopimuksissa kannustetaan erityisesti täydennysrakentamiseen asuinkortteleiden sisällä. Suurin täydennysrakentamisen potentiaali on asunto-osakeyhtiöiden omistamilla tai hallitsemilla tonteilla.

Täydennysrakentamisen kannustimet koskevat tontteja, joiden voimassa olevassa asemakaavassa ennen kaavam muutosta on pääkäyttötarkoituksessa mukana asuminen. Muiden kuin pääosin asumisen tonttien osalta on kyseessä maankäytön muutos, jolla voi olla vaikutusta alueen palveluihin tai elinkeinoin. Kannustimilla ei ole syytä kiihdyttää edellä mainittua

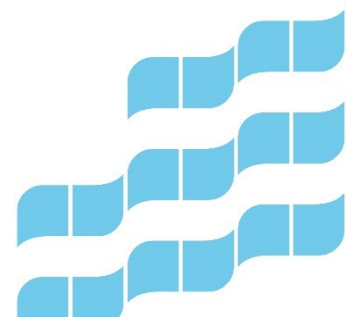


maankäytön muutosta. Tämän lisäksi muiden kuin pääosin asumisen tonttien muutos asumiseen synnyttää kiinteistönomistajille merkittävää arvonnousua, joten taloudellisten kannustimien myöntäminen kaupungin toimesta ei ole tarpeellisia.

Täydennysrakentamisen kannustimien myöntämisessä huomioidaan EU:n valtiontukisäännökset. Mikäli vuokralainen toimii valtiontukisäännösten tarkoittamalla tavalla markkinoilla osin tai kokonaan, on kannustin mahdollista myöntää vähämerkityksellisenä EU:n valtiontukena (de minimis -tuki).

Täydennysrakentamisen kannustimien periaatteet asuinkortteleiden sisällä:

- I. Maankäyttösopimuskorvauksen perusteena olevasta arvonnoususta jätetään 40 % huomioon ottamatta asuinkorttelialueiden täydennysrakentamistilanteissa, joissa välitön kaupungille syntyvä yhdyskuntarakentamisen tarve on vähäinen.
- II. Maankäyttösopimuskorvauksen perusteena olevasta arvonnoususta jätetään merkittävä osa (41–85 %) huomioon ottamatta seuraavissa tai vastaavissa asuinkorttelialueiden täydennysrakentamistilanteissa, joissa välitön kaupungille syntyvä yhdyskuntarakentamisen tarve on vähäinen:
 - Nykyisten rakennusten korottaminen tai ns. ullakkorakentaminen
 - Täydennysrakentaminen toteutetaan runko- ja julkisivuratkaisultaan puurakenteena
 - Täydennysrakentaminen toteutetaan erityisen vähäpäästöisenä hankkeena.
Soveltaminen edellyttää vähintään 20 prosenttia alhaisempaa tasoa kansallisessa asetuksessa määriteltuihin uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvoihin nähden.
 - Täydennysrakentamishankkeeseen liittyy merkittävästi olemassa olevan rakennuskannan tai sen osan suojelua, ja sen taloudellinen vaikuttavuus hankkeeseen on suuri



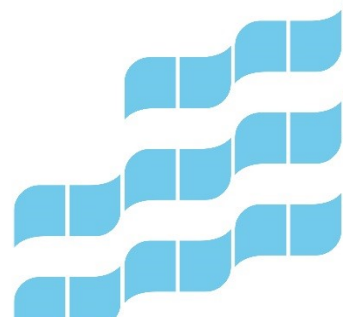
Mikäli täydennysrakentamista ei toteuteta pääosin asemakaavan mukaisesti asemakaavan ja tapauskohtaisesti arvioitavan kohtuullisen ajan puitteissa, peritään ilman edellä mainittua vähennystä laskettu maankäyttösopimuskorvaus täysimääräisenä. Tästä johtuen vakuus maankäyttösopimuskorvauksen maksamisesta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

5.2.3 Hankekehittäminen

Hankekehittämisen yhteistyö yritysten ja vuokraoikeuden haltijoiden kanssa mahdollistaa kaupunkiin huomattavasti suuremman täydennysrakentamisen hankkeiden volyymin kuin mitä yksin kaupungin toimin syntyisi. Kun hankekehittäjät panostavat 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 kiinteistörajoja rajoittamatta.

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



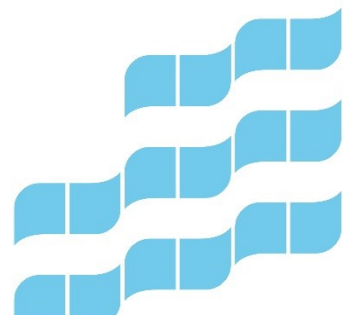
Kaupungin omistamia tontteja hallinnoidaan yleensä pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin perustuen. Asunto- ja maapoliittisten tavoitteiden täyttyminen edellyttää, että täydennysrakentamishankkeiden myötä osa syntyvästä rakennusoikeudesta palautuu kaupungin hallintaan. Ensisijaisesti kaupungin hallintaan tavoitellaan noin kolmasosaa syntyvästä rakennusoikeudesta. 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 tiiviimpään rakentamiseen kannustetaan erityisesti, joten asuintonttien osalta rakennusoikeuden pidättämistä ei suoriteta vuokramiesten osuudesta.

Hankekehittämisen periaatteet

Periaate 1. Hankeajatus sisältää yksityistä ja kaupungin maa-alueita

Pääsääntöisesti asemakaavassa muodostuva rakennusoikeus jaetaan suunnittelualueen pinta-alojen suhteessa. Kaupungin tai yksityisen maanomistajan laskennallisen osuuden jäädessä alle kohtuullisen hankekoon, voidaan kaupungin maa-alueita luovuttaa hankekehittäjälle tai kehittäjän nimeämälle taholle toteuttamiskelpoisten hankkeiden aikaansaamiseksi. Hankekokoa arvioidessa voidaan huomioda myös mahdollinen maankäyttökorvauksena kaupungille tonttimaana pidätettävä osuus.



Periaate 2. Uudenlainen, aiempiin suunnitelmiin sisällymätön kehittäjän hankeajatus pääosin kaupungin maalle

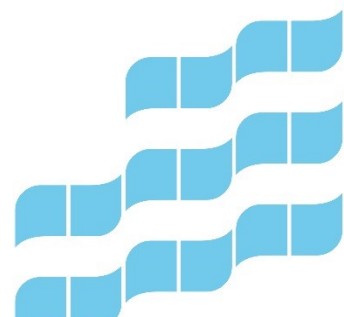
Hankekehitysidean tulee sisältää aivan uudenlaista ajattelua ja ratkaisuja. Ensisijaisesti kaupunki kehittää hallinnassaan olevat maa-alueet itse: esimerkkinä asuntotuotantoon asemakaavoitettavat alueet. Mikäli suunnittelua jatketaan hankeajatuksen pohjalta, hankeajatuksen esittäjällä tai kehittäjällä 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 kilpailutetaan tai luovutetaan jäljempänä kuvatuilla, normaaleilla tontinluovutusmenettelyillä.

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

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

Vaihtoehto 2 (perusteltu erityistilanne): Maanvuokralainen tai hänen valtuuttamanaan hankekehittäjä osallistuu jatkokehittämiseen omalla panostuksellaan ja riskillään. Tällöin osa tonteista tai rakennusoikeudesta luovutetaan maanvuokralaisen osoittamalle hankekehittäjälle. Luovutettava määrä arvioidaan tapauskohtaisesti.

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

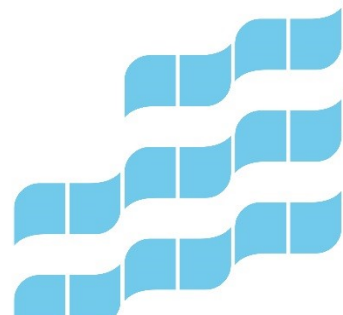


Kaupungin omistamaan maahan kohdistuva hankekehittäminen perustuu kaksivaiheiseen sopimusprosessiin, yhteistyö- ja toteutussopimukseen. Sopimuksia koskevat päätökset hyväksytetään delegointipäätökset huomioiden luottamuselimissä. Ennen asemakaavamuutoksen vireille tuloa hankekehittäjät, mahdolliset vuokramiehet ja kaupunki laativat yhteistyösopimuksen, joka toimii asemakaavoituksen käynnistämissopimuksena ja jolla sovitaan asemakaavoituksen kustannusjaosta. Lisäksi yhteistyösopimuksella osapuolet kuvaavat tavoitteitaan tulevalle kaavamuutokselle ja sopivat kehittämiskustannusten ja kynnysinvestointien kustannusjaosta. Rakentamisen mahdollistavia kynnysinvestointeja voivat olla esimerkiksi johtosiirrot, 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.

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



5.2.4 Maanvuokrasopimukset täydennysrakentamisessa

Merkittävä osa asuntorakentamisesta on toteutettu kaupungin omistamille tonteille, jotka on vuokrattu asunto-osakeyhtiöille, kiinteistöyhtiöille tai vastaaville. Myös näillä tonteilla pyritään kannustamaan täydennysrakentamiseen vastaavasti kuin maankäyttösopimustilanteissa (luku 5.2.2-3).

Täydennysrakentamisen kannustimet koskevat tontteja, joiden voimassa olevan asemakaavan pääkäyttötarkoitus sisältää asumisen. Kannustimella pyritään siihen, että merkittävä osa asemakaavan muutoksella saatavasta tontin asuinrakennusoikeuden kasvamisen hyödyistä osoitetaan nykyiselle vuokraoikeuden haltijalle. Alennusta arvioitaessa tulee varmistaa, että asemakaavan muutoksella muodostuu merkittävästi uutta asuinrakennusoikeutta.

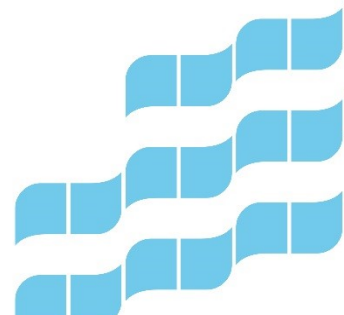
Lisärakennusoikeus hinnoitellaan kulloinkin voimassa olevien asuntotonttien vuokrausehtojen mukaisesti. Vuokralainen on oikeutettu myymään muodostuneen lisärakennusoikeuden.

Täydennysrakentamisen kannustimien myöntämisessä huomioidaan EU:n valtiontukisäännökset. Mikäli vuokralainen toimii valtiontukisäännösten tarkoittamalla tavalla markkinoilla osin tai kokonaan, on kannustin mahdollista myöntää vähämerkityksellisenä EU:n valtiontukena (de minimis -tuki).

Periaatteet maanvuokrasopimusten muutoksille ja täydennysrakentamisen kannustimille

1. Täydennysrakentaminen toteutuu olemassa olevalle tontille

- Vahvistetaan uudet maanvuokrasopimuksen luovutusehdot
- Vuokra määritellään siten, että vanhan maanvuokrasopimuksen mukaiseen vuokraan lisätään asemakaavamuutoksen myötä lisääntyneen rakennusoikeuden mukainen vuokra. Lisääntynyt rakennusoikeus hinnoitellaan sen hetken markkina-arvon perusteella. Samalla määritellään vanhan sopimuksen mukaiselle



rakennusoikeudelle vuokra, jota aletaan perimään vanhan maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan päätyttyä.

- Vanhan rakennusoikeuden osalta huomioidaan täydennysrakentamisen kannustimet ja vuokraa alennetaan käytetyistä kannustimista riippuen 41–85 % määräaikaisesti vuokrakauden loppuun, kuitenkin korkeintaan kymmeneksi vuodeksi.

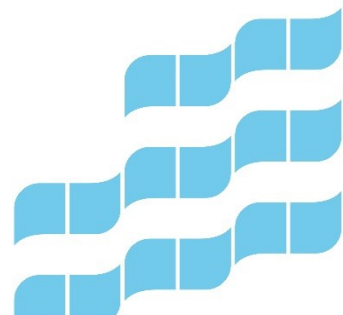
2. Täydennysrakentamishankkeen yhteydessä muodostuu uusi tontti

- Kantatontille vahvistetaan uudet luovutusehdot ja määritellään sen hetken markkina-arvoon perustuva vuokra, jota aletaan perimään vanhan maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan päätyttyä.
- Uudelle tontille vahvistetaan luovutusehdot ja rakennusoikeus hinnoitellaan sen hetken markkina-arvon perusteella
- Kantatontin vuokran osalta huomioidaan täydennysrakentamisen kannustimet ja vuokraa alennetaan käytetyistä kannustimista riippuen 41–85 % määräaikaisesti korkeintaan kymmeneksi vuodeksi.

Täydennysrakentamisen kannustimien mukaista maanvuokran alennusprosenttia ja alennetun vuokran kestoja arvioitaessa on käytössä samat kriteerit kuin täydennysrakentamiseen kannustavan maankäytösopimuskorvauksen alentamisen tilanteessa (5.2.2).

5.2.5 Pientalotonttien jakaminen

Pientalotontin vuokralainen on oikeutettu jakamaan vuokratonttinsa ja myymään uuden muodostuvan tontin vuokraoikeuden. Vuokralainen vastaa tontin jakamisesta aiheutuvista kustannuksista, myös mahdollisesti tarvittavan asemakaavamuutoksen kustannuksista. Kantatontin vuokrasopimusta muutetaan pinta-alan ja rakennusoikeuden pienenemisen suhteessa. Uudelle muodostuvalle tontille määritellään vuokraehdot vastaavasti kuin uusille pientalotonteille.



5.3 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.

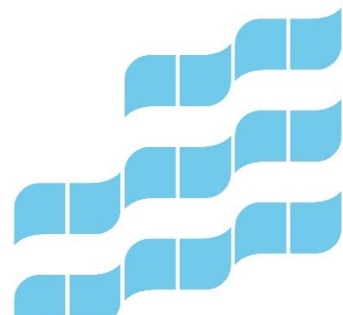
Markkina-arvo

On arvioitu rahamäärä, jolla omaisuuserän 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.

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.

5.3.1 Yhtiömuotoisten asuntotonttien luovuttaminen

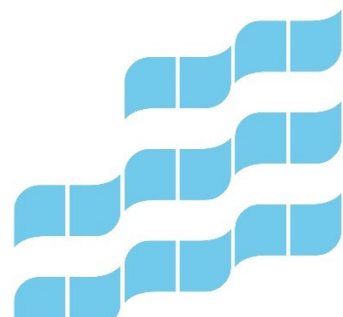
Yhtiömuotoisten asuntotonttien luovuttamisessa huomioidaan MAL-sopimuksen, rakennesuunnitelman, Tampereen strategian, asuntopolitiikan, Hiilineutraali Tampere 2030-tiekartan, luonnon monimuotoisuusohjelman, kiertotaloussuunnitelman sekä arkkitehtuuriohjelman tavoitteet.



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 tonttihakuihin ja erilaisiin kilpailuihin haettavaksi tuleva rakennusoikeuden määrä. Ohjelmoinnissa huomioidaan monipuolisen asuntotuotannon ja asumisen kehittämisen tavoitteet. Tonttihakuehjelmoinnissa tarjotaan aktiivisesti rakennuspaikkoja eri puolilta kaupunkia myös erityisryhmille, ryhmärakennuttajille ja osuuskuntarakennuttajille. Lisäksi ohjelmointiin kirjataan vuosittain tonttihakuihin liittyviä teemoja ja tavoitteita.

Kaupungin osuus tontinluovutuksesta vaihtelee muun muassa rakentamisen suhdannetilanteen mukaan, mutta merkittävällä osuudella varmistetaan maan hintatason ja sitä kautta 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.

Kaupungilla tulee olla riittävästi tontteja kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon eri puolilta kaupunkia. Tavoitteena on, että kaupunki luovuttaa tontteja tonttihakujen ja neuvottelumenettelyn kautta kohtuuhintaiselle asuntotuotannolle (valtion tukema asuntotuotanto sekä lisäksi kaupunkikonserniin kuuluvien asuntoyhteisöjen vapaarahoitteinen asuntotuotanto). Kaupungin tulee tontinluovutuksessaan turvata hyvinvointialueen palveluiden verkkosuunnitelmiin sisältyville erityisryhmien asumishankkeille riittävä tonttitarjonta.



Kaupunki huolehtii tonttiluovutuksessaan asuntoalueiden monipuolisuudesta niin hallintamuotojakauman kuin asunto- ja talotyyppienkin suhteen. Tällä varmistetaan sosiaalinen eheys sekä eriytymiskehityksen ehkäisy.

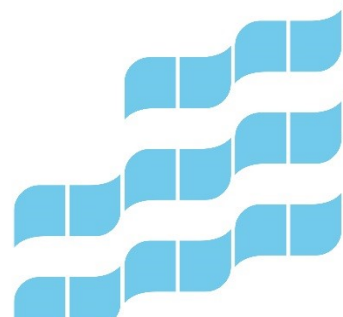
Pääsääntöisesti asuintontit vuokrataan. Luovutustapana voi olla myös myynti joko kiinteällä hinnalla tai tarjousten perusteella.

Kaupunki käyttää kerros- ja rivitalotonttien luovutuksessaan seuraavia luovutusmenettelyjä:

- tonttihaku
- neuvottelumenettely
- kilpailut.

Yhtiömuotoisten tonttien avoin tonttihaku järjestetään pääsääntöisesti kaksi kertaa vuodessa. 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. Mikäli tontteja jää tonttihaussa varaamatta tai luovuttamatta ne siirretään jatkuvaan hakuun.

Neuvottelumenettelyllä luovutetaan tontteja kaupunkikonserniin kuuluvien asuntoyhteisöjen omaan vuokra- asuntotuotantoon kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon riittävyyden varmistamiseksi. *Neuvottelumenettelyllä voidaan luovuttaa tontteja erityistilanteissa myös muille, kuin kaupunkikonserniin kuuluville asuntoyhteisöille. Tällainen tilanne voi olla esim. kohtuuhintaisten asuntojen tuotannon varmistaminen sellaisten asuntojen tuottavien säätiöiden toimesta, joiden säännöt edellyttävät tuotettujen asuntojen kohtuuhintaisuutta.* Neuvottelumenettelyssä arvioidaan tontin luovutuksensaajaa vastaavin perustein kuin tonttihaussa.



Kaupunki järjestää vuosittain 2–5 tontinluovutuskilpailua. Kilpailu voi olla:

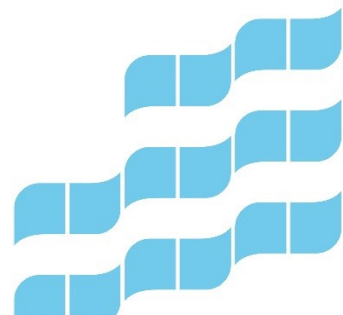
- laatukilpailu
- konseptikilpailu
- suunnittelukilpailu
- hintakilpailu
- edellisten yhdistelmä.

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.

Kaupunki voi luovuttaa tontteja kilpailuttamalla vuokraoikeuden, kun vuokraoikeuden myynnin ei katsota nostavan asumisen hintaa. Kaupunki saa omistamastaan maasta vuokraoikeuden myyntitulon sekä vuosittaisen maanvuokratulon. Vuokraoikeuden myynnistä saadulla tulolla voidaan kattaa etupainotteisia yhdyskuntarakentamisen kustannuksia. Vuokraoikeuden kilpailuttaminen voisi tulla kyseeseen rakentamisen noususuhdanteessa.

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

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 tuotannon edellytyksenä ovat kohtuulliset tonttihinnot. Pitkäaikaisella korkotukilainalla tehtävään tuotantoon tarkoitetuille tonteille on määritetty alueittain enimmäistonttihinnot. Nämä perustuvat seudullisesti tehtyyn vyöhykehinnointiluun.

Maanvuokrasopimus tehdään 60 vuodeksi ja vuosivuokran määrittämisessä käytettävä tuottotavoite on neljä prosenttia tontin markkina-arvosta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Tämän lisäksi vuokran perusteena oleva tontin pääoma-arvo tarkistetaan vuokra-aikana 20. vuoden ja 40. vuoden kohdalla Tilastokeskuksen ylläpitämällä Pirkanmaan vanhojen osakeasuntojen hintaindeksillä. Pääoma-arvo voi myös laskea, jos indeksi on laskenut.

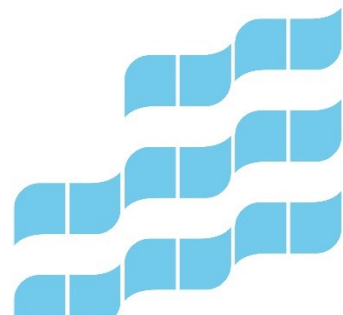
Luovutusehdoissa estetään kaupungin luovuttamilla tonteilla keinottelu rajoittamalla taloudellisin sanktioin rakentamattoman tontin edelleen luovutus. Ehdoissa edellytetään nopeaa rakentamista eli tontin tulee olla rakennettu kolmen vuoden kuluessa luovutuksesta.

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 perusteilla myytävillä tonteilla varausmaksu huomioidaan osana kauppahintaa.

Kaupunki voi asettaa tontinluovutusehdoissa sanktioita tonttihaussa esitettyjen vaatimusten varmistamiseksi. Tällaisia voivat olla esimerkiksi huoneistojakauma 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 5.2.3) myös yksityisten maalle toteutettavien hankkeiden osalta saatetaan edellyttää tontinkäyttösuunnitelman esittämistä.

Tontinkäyttösuunnitelmien esittämisellä varmistetaan, että yksittäiset hankkeet sopivat kokonaisuuteen eri toteuttamisen näkökulmista tarkasteltuina. Tontinkäyttösuunnitelman yhteydessä varmistetaan myös, että rakennusoikeus tulee pääosin käytettyä. Tontin vuokra perustuu asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen ja alueen kunnallistekniikka ja palvelut on mitoitettu tonttien asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden mukaisesti.

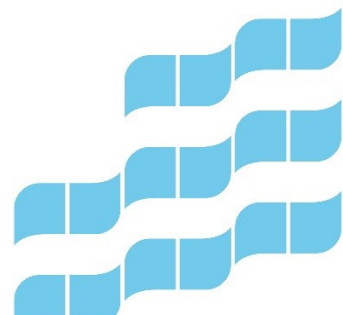
Tontinkäyttösuunnitelmat tulee hyväksyttää ennen rakennuslupahakemuksen käsittelyyn jättämistä ja kaupungin maalle rakennettavien hankkeiden osalta ennen pitkäaikaisen tontinvuokrasopimuksen tai kaupan solmimista.

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

5.3.2 Pientalotonttien luovuttaminen

Pientalolla tarkoitetaan tässä yhteydessä 1–3 asunnon asuntokokonaisuutta, joka ei ole yhtiömuotoista rakentamista. Kaupunki tarjoaa tällä hetkellä pääasiassa yhden asunnon pientaloille tarkoitettuja tontteja, mutta tavoitteena on monipuolistaa tonttitarjontaa. Useamman kuin yhden asunnon pientalotonttitarjonnalla kannustetaan pienten kohteiden ryhmärakentamiseen. Kaupungilla tulisi jatkossakin olla riittävästi tonttitarjontaa myös yhden asunnon pientaloille eri puolilta kaupunkia.

Tavoitteena on, että kaupunki luovuttaa vähintään 80 pientalotonttia vuodessa (4 vuoden liukuva keskiarvo). Kaupungin luovuttamien pientalotonttien osalta tavoitellaan kysyntää vastaavaa tonttituotantoa, kysyntä mitataan hakijoiden määrän kehityksellä (4 vuoden liukuva



keskiarvo). Pientalotontteja luovutetaan 1–2 kertaa vuodessa järjestettävissä tonttihauissa. Luovuttamisessa käytetään kahta menettelytapaa: tonttihaku ja tarjouskilpailu.

Tonttihakujen kautta pientalotontteja luovutetaan vuokraamalla ja tonttien saajat valitaan arpomalla. Pääasiallinen luovutustapana on vuokraus. Tarjouskilpailuilla myydään keskimäärin 20 prosenttia kaikista luovutettavista omakotitonteista.

Vuokrattavat pientalotontit luovutetaan vain tamperelaisille seuraavin ehdoin:

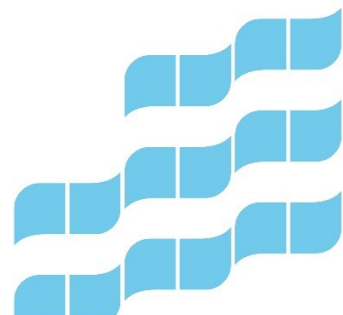
- Vähintään yhden hakijoista tulee olla ollut yhtäjaksoisesti kirjoilla Tampereella vähintään edellisen vuoden viimeisestä päivästä hakuhetkeen. Tieto tarkistetaan väestötietojärjestelmästä.
- Hakijat yksin tai yhdessä eivät ole saaneet 10 viimeksi kuluneen vuoden aikana kaupungin luovuttamaa pientalotonttia. Saannoksi katsotaan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen solmiminen tai tonttikauppa.

Tarjousten perusteella myytävät pientalotontit ovat kaikkien täysi-ikäisten yksityishenkilöiden haettavissa.

Jatkuvan haun kautta myytävät ja vuokrattavat pientalotontit ovat kaikkien yksityishenkilöiden haettavissa. Jatkuvaan hakuun siirretään kaksi kertaa tonttihaussa olleet tontit.

Hakijoiden maksuhäiriömerkinnät tarkistetaan ennen varauspäätöksen tekemistä. Mikäli hakijalla on hakuhetkellä maksuhäiriömerkintä hakemus/tarjous hylätään kokonaisuudessaan.

Vuokrattavat pientalotontit hinnoitellaan markkinahintaan. Hinnoittelu perustuu rakennuspaikkakohtaiseen arvon määrittelyyn, jossa huomioidaan sekä tontin rakennusoikeus että pinta-ala verrattuna alueen keskimääräisen rakennuspaikan hintatasoon.

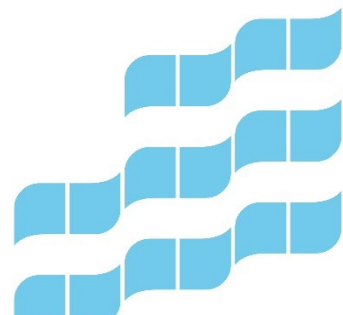


Maanvuokrasopimukset tehdään 60 vuodeksi ja vuosivuokran määrittämisessä käytettävä tuottotavoite on neljä prosenttia tontin markkina-arvosta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Tämän lisäksi vuokran perusteena oleva tontin pääoma-arvo tarkistetaan vuokra-aikana 20. vuoden ja 40. vuoden kohdalla Tilastokeskuksen ylläpitämällä Pirkanmaan vanhojen osakeasuntojen hintaindeksillä.

Kaupunki kannustaa energiatehokkaaseen rakentamiseen myöntämällä viiden vuoden ajan 50 prosentin alennuksen tontinvuokrasta, mikäli tontille toteutetun talon E-luku on pienempi tai yhtä suuri kun 60 prosenttia vaaditusta määräystasosta. Alennuksen saanti varmennetaan rakennuksen käyttöönottotarkastuksen yhteydessä, jolloin toteutuksen tulee vastata edellä mainittua tiukennettua vaatimustasoa. Tarjousten perusteella myytävät tontit eivät kuulu kannustimen piiriin.

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 syystä rakentamisveloitteeseen jatkoaikaa, jolloin sitä voidaan myöntää enintään kaksi vuotta.

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



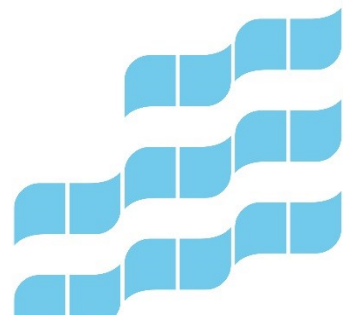
hyväksynyt sen käyttöönottettavaksi. Selvyiden vuoksi todettakoon, että lopputarkastus kohteessa on pidettävä rakennusvalvontaviranomaisen rakennusluvassa edellyttämässä ajassa.

5.3.3 Yritystonttien luovuttaminen

Yritystonteilla tarkoitetaan asemakaavan pääkäyttötarkoitukseltaan mm. teollisuus-, liikerakennus-, päivittäistavarakaupan, toimistorakentamisen tai julkisten tai yksityisen palvelurakentamisen korttelialueita.

Yritystontteja luovutustavoite on 50 000 k-m² vuodessa (4 vuoden liukuva keskiarvo). Kaupungin luovuttamien yritystonttien määrä on vaihdellut merkittävästi vuosittain. Muutokset suhdannetilanteissa ovat vaikuttaneet toteutuneisiin luovutuksiin. Yksittäisten suurten hankkeiden käynnistyminen vaikuttaa myös merkittävästi vuotuisen luovutusvolyymiin. Yrityskaavavarannon suuruus vastaa akuuttiin kysyntään, mutta pidemmällä aikavälillä selkeiden yritys- ja toimitila-alueiden osoittaminen hankaloituu tiivistyvässä kaupunkirakenteessa. 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) oletetaan yleistyvän.



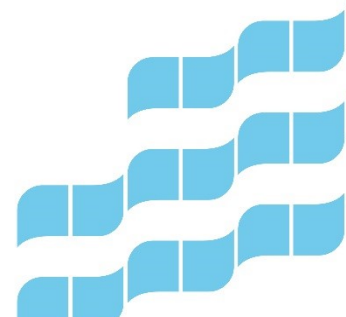
Yritystonttien haussa ja varauksissa pääsääntönä on jatkuvaan hakuun perustuva neuvottelumenettely. Haettavissa olevat yritystontit ominaisuustietoineen pidetään ajan tasalla kaupungin internet-sivuilla sivuilla karttapohjaisena paikkatietoaineistona. Palvelua kehitetään jatkuvasti.

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 rakennetavat kohteet luovutetaan ensisijaisesti tuotantotoiminnan harjoittajille tai tuotantotoiminnan harjoittajan nimeämälle rakennuksen omistajataholle).

Edelleen luovutettaviksi tarkoitetut hankekehittäjän toteuttamat toimitilat tulee sijoittaa tonteille, jotka sijaitsevat tarkoituksenmukaisissa paikoissa. Hankekehittäjän toteuttamiin tiloihin sijoittuvat yritykset tulisi pyrkiä selvittämään jo ennen tontinluovutusta.

Yritystontit voidaan pitää varattuna yritykselle alueen tutkimista ja alustavien suunnitelmien laatimista varten enintään noin puoli vuotta. Laajojen hankkeiden osalta voi varausaika olla pidempi. 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 tontinluovutuksista. Määrätyissä kohteissa puhtaat hintatarjouskilpailut ovat perusteltuja. 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 vuosivuokran määrittämisessä käytettävä tuottotavoite on kuusi prosenttia tontin markkina-arvosta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

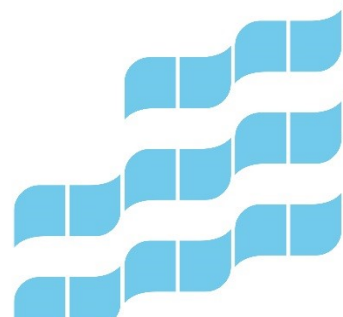
Vastaavasti kuin asuntotonttien osalta, myös keinottelua kaupungin luovuttamilla yritystonteilla estetään. Tonttien rakennusoikeudesta valtaosa on rakennettava kolmen vuoden sisällä tontin luovutuksesta. Perustellusta syystä rakentamisvelvoitteen vähimmäismäärästä voidaan kuitenkin poiketa ja vaiheistettua rakentamisvelvoitetta voidaan käyttää hankkeen ominaispiirteet huomioiden. Rakentamattoman tontin edelleen luovutus estetään taloudellisin sanktioin.

5.4 Maanvuokrasopimusten muutostilanteet

Tampereen kaupungilla on yhteensä 8 925 ulkoista maanvuokrasopimusta, joista pitkäaikaisia 10 vuotta tai pitempään kestäviä maanvuokrasopimuksia on 8 097 (tilanne 29.9.2025).

Pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten jakautuminen asunto- ja yritystontteihin:

- Asuntotonttien pitkäaikaisia maanvuokrasopimuksia on 7 285, joista
 - omakotitonttien maanvuokrasopimuksia on 5 439
 - yhtiömuotoisia rivi- ja kerrostalotonttien maanvuokrasopimuksia on 1 846
- Yritystonttien pitkäaikaisia maanvuokrasopimuksia on 561



Seuraavassa esitetään periaatteet pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten mahdollisiin muutostilanteisiin.

5.4.1 Pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten uusiminen asuntotonteilla

Pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten ehtona ja lähtökohtana on, 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.

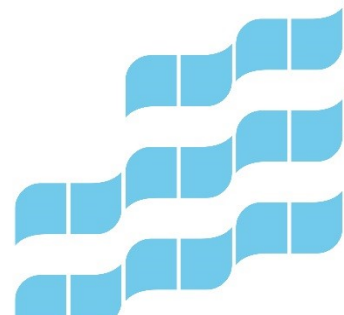
Uusittavien asuntotonttien maanvuokrasopimusten vuokrat ovat vuokra-ajan päättyessä lähes poikkeuksetta merkittävästi käypää nykyvuokratasoa alhaisempia. Asuntotonttien uusittavien maanvuokrasopimusten vuosivuokra on noin 80 prosenttia kaupungin määrittelemästä uusien tonttien markkina-arvoa vastaavasta vuosivuokrasta. Muutoin uusittavien sopimusten ehdot määritetään vastaavin periaattein kuin uusissa sopimuksissa (kohta 5.3.1 ja 5.3.2).

Vuokralaisiin otetaan yhteyttä hyvissä ajoin ennen maanvuokrasopimuksen päättymistä kirjeitse, jossa kerrotaan mahdollisuudesta uusaa maanvuokrasopimus sekä annetaan arvio uudesta tulevasta vuokrasta. Kirjeessä ohjataan kaupungin verkkosivuille, missä on lisätietoa maanvuokrasopimuksen uusimisesta.

Vuosien 2026–2029 aikana uusittavia asuntotonttien maanvuokrasopimuksia on 347 kappaletta.

Erikoistilanteita

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 suojelukaava, on vuokralaisella oikeus pyytää sopimuksen uusimista, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman. Tällöin sopimus uusitaan markkinahintaan sekä uusimishetken luovutusehdoin.

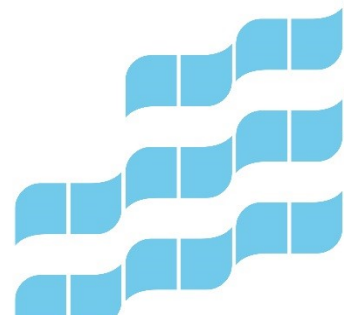
Vuokrasuhdetta saatetaan jatkaa kesken vuokrakauden peruskorjauksen tai lisärakentamisen yhteydessä rahoittajan tai kohtuuhintaisen asuntotuotannon osalta Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen vaatiessa pidempää vuokra-aikaa. Näissä tapauksissa vuokrausta jatketaan uudella pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella siten, että tontin perusvuokrana käytetään vanhan sopimuksen mukaista vuokraa ja vuokraa peritään sen mukaisesti alkuperäisen vuokrakauden loppuun asti. Sen jälkeen tontille määritellään uusi vuokra kulloinkin voimassa olevan hinnoittelun ja käytännön mukaisesti.

5.4.2 Vuokran kohtuullistaminen asuntotonteilla

Mikäli asuntotontilla sijaitsee asemakaavalla tai lailla suojeltu rakennus ja asemakaavan mahdollistamasta rakennusoikeudesta on käytetty vähemmän kuin 80 %, eikä rakennusoikeuden hyödyntäminen ole rakennusteknisistä tai suojelullisista syistä mahdollista, voi kaupunki kohtuullistaa maanvuokraa vuokralaisen erillisestä hakemuksesta.

Maanvuokraa kohtuullistettaessa maanvuokra perustuu yhtiömuotoisilla asuntotonteilla käytettyyn rakennusoikeuteen ja pientalotonteilla käytettyyn rakennusoikeuteen sekä tontin pinta-alaan. Esitys kohtuullistamisesta tulee perusteluineen tulla hakijalta.

Kohtuullistamisessa huomioidaan EU:n valtioneuvoston päätökset. Mikäli vuokralainen toimii valtioneuvoston päätösten tarkoittamalla tavalla markkinoilla osin tai kokonaan, on



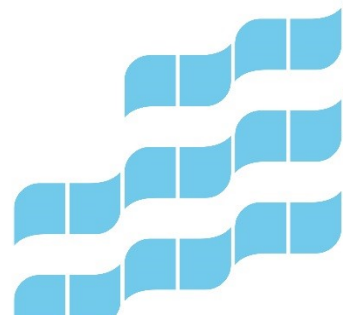
kohtuullistaminen mahdollista myöntää vähämerkityksellisenä EU:n valtiontukena (de minimis-tuki).

5.4.3 Asuntotontin ostaminen

Asuinkäyttöön tarkoitettujen vuokratonttien ostaminen ei ole mahdollista. Poikkeuksena yhtiömuotoisen asuntotontin maanvuokralaisella on oikeus ostaa tontti, jos tontti sijaitsee keskustan strategisen osayleiskaavan alueella ja tontilla sijaitsee asemakaavalla tai lailla suojeltu rakennus. Tontti myydään ulkopuolisen auktorisoidun arvioitsijan määrittelemällä hinnalla. Mikäli ostamista varten on tehty tonttikohtainen arvio auktorisoidulla arvioitsijalla, käytetään arviokirjan mukaista pääoma-arvoa tontin vuokran määrittelyssä, mikäli vuokralainen maanvuokrasopimuksen uusiminen on ajankohtainen eikä tontin ostaminen toteudu.

5.4.4 Pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten uusiminen yritystonteilla

Lähtökohtaisesti kaupunki tarjoaa mahdollisuutta uuteen pitkäaikaiseen vuokrasopimukseen, edellytyksenä kuitenkin on, että asemakaavassa ei ole tapahtunut tai tapahtumassa muutoksia, jotka estäisivät aiemman sopimuksen mukaisen maankäytön. Yrityskäyttöön tarkoitettujen vuokratonttien ostaminen tarkastellaan lähtökohtaisesti vuokrakauden päättyessä. 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. Yritystonteilla uusittua vuokraa aletaan periä sopimuksen uusimisesta lähtien, riippumatta siitä, kuinka paljon alkuperäistä vuokra-aikaa on jäljellä. Uusittavien sopimusten ehdot määritetään vastaavin periaattein kuin uusissa sopimuksissa (kohta 5.3.3)



5.5 Tilapäinen ja lyhytaikainen maankäyttö maapolitiikassa

Kaupungin omistamia maa- ja vesialueita koskee yhteensä noin viisisataa lyhytaikaista tai toistaiseksi voimassa olevaa maanvuokrasopimusta. Alueita on vuokrattu monenlaisiin käyttötarkoituksiin. Keskeiset ryhmät ovat seuraavat:

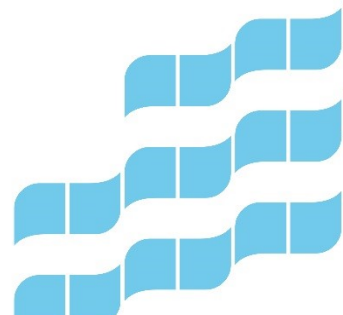
1. Tonttien lisäalueet (osia yleisistä alueista)
2. Ravintoloiden terassialueet
3. Pellot
4. Myyntipaikat (kioskit yms.)
5. Maa-ainesten ottoalueet

Lyhytaikaisten sopimusten kohteista kaupunki perii markkinahintaista vuokraa, jossa huomioidaan sopimuksen lyhyt kestoaja tai irtisanomisaika, kaupungille aiheutuvat kulut ja vertailukelpoinen markkinahinnoittelu. Vuosivuokran määrittämisessä käytettävä tuottotavoite on kuusi prosenttia tontin markkina-arvosta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

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

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 markkinahinnoittelu ja lupaa hakevan liiketoiminnan maksukyky.

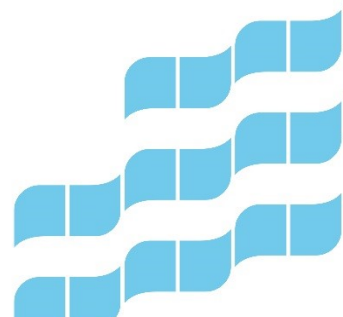


5.6 Alueiden toteutumisen varmistaminen

Yhdyskuntarakenteen eheyden sekä kaupungin talouden näkökulmasta on oleellista, että asemakaavoitetut ja toteutetun yhdyskuntarakentamisen sekä palveluverkon piirissä olevat tontit rakentuvat mahdollisimman nopeasti. Keinoja rakentumisen varmistamiseksi ovat varausvaiheessa perittävä vuokra, rakentamisvelvoite tontinluovutuksen yhteydessä sekä maankäytösopimuksiin liitettävät toteuttamisvelvoitteet sanktioineen.

Alueidenkäyttölain 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 rakentamiskehotuspäätöksen antamisesta, kaupungilla on oikeus lunastaa tontti. Tampereen olosuhteissa keinon käyttö määrätyissä 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. Rakentamiseen kehottamisen viestinä korotettu kiinteistövero on merkityksellinen, ja kaupungin on sitä perusteltua käyttää.



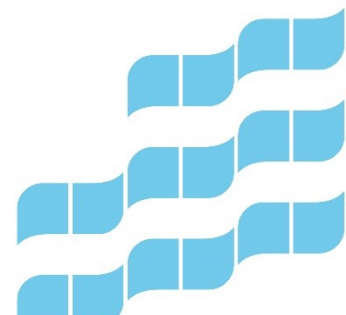
5.6 Vastuullisuus maanrakentamisessa

Kestävyyden 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 muokkaamiseen liittyvissä hankkeissa kaupunki voi tehdä useita toimenpiteitä, joilla leikataan välittömiä ja pitkäaikaisia negatiivisia vaikutuksia ympäristöön.

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. Kiertotalousalueita on otettu käyttöön ja uusia alueita selvitetään ja luvitetaan.



Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen tarkoittaa käyttötarkoitusten muutoksia ja maaperältään pilaantuneiden alueiden ottamista käyttötarkoitukseltaan herkemmän rakentamisen piiriin.

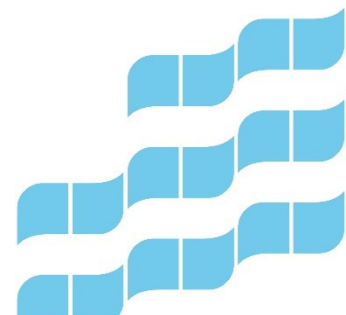
Tämä tarkoittaa sitä, että maaperän kunnostukseen kohdistuvia investointitarpeita tulee olemaan myös kaudella 2026–2029. Investointikohteet voidaan myös arvioida pitkäaikaisen kannattavuuden, elinkaarikustannusten ja ympäristövaikutusten osalta.

Pilaantuneiden alueiden hallinnassa huomioidaan vastuullisuuden 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. Selvytyksen 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.

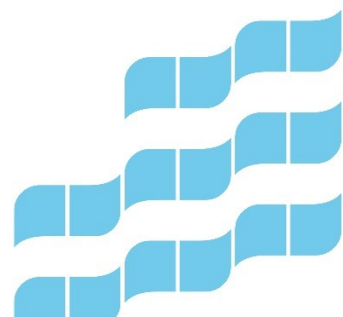
Taloudellisen vastuun näkökulmasta on tärkeää osata ennakoida pilaantuneiden maiden aiheuttamat kustannusriskit. Kustannusvastuut on sovittava selkeästi ja yhdenmukaisten periaatteiden mukaisesti. Pääsääntöisesti kaupungin yleisille alueille sijoittuvan rakentamishankkeen toteuttaja vastaa pilaantuneiden 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 ympäristötekniisiä tutkimuksia.



Aluekohtainen riskienarviointi tukee kestävästä maankäyttöä. 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 vastuukysymysten selkeään kirjaamiseen sopimusasiakirjoihin.
- Pilaantuneiden maiden kunnostuksissa tavoitellaan riskiperusteista kestävästä kunnostamisesta, jossa minimoidaan ylimääräinen maamassojen kaivuu. Tämä edellyttää suunnittelun aloittamista tarpeeksi aikaisessa vaiheessa maankäytön muuttuessa.



6. Mittarit ja seuranta

Asunto- ja maapolitiikan linjausten vaikuttavuutta seurataan vuosittain asunto- ja kiinteistölautakunnassa. Seurantaan varten on määritelty mittarit. Kooste mittareista tavoitetasoihin on esitetty tässä osassa. Seurantaraportissa esitetään mittareiden toteuma kultakin vuodelta suhteessa tavoitetasoon. Linjauskauden päätteeksi raportoidaan toteuma koko linjauskauden osalta. Raportoinnin yhteydessä voidaan tarvittaessa esittää muutoksia tavoitetasoihin.

Painopisteet ja tavoitteet

Painopiste 1: Elämäniloa - Sopiva koti jokaiselle

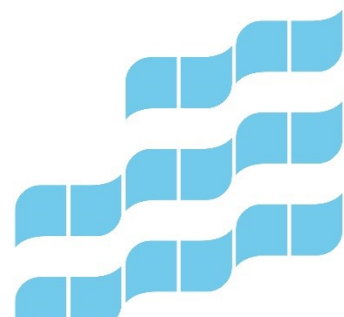
- 1.1 Riittävän asuntotuotannon varmistaminen
- 1.2 Kohtuuhintaisen asuntotuotannon edistäminen
- 1.3 Erityisten asumisen tarpeiden huomioiminen
- 1.4 Asunnottomuuden vähentäminen

Painopiste 2: Kestävyyttä - Elinvoimaiset kaupunginosat ilmastoviisaassa kaupungissa

- 2.1 Ilmastokestävä ja luonnon monimuotoisuutta edistävä asunto- ja maapolitiikka
- 2.2 Kaupunginosien kokonaisvaltainen kehittäminen
- 2.3 Asuntotarjonnan monipuolistaminen aluetasolla

Painopiste 3: Edelläkävijyyttä - Yritystoiminnan ja asumisen mahdollisuuksia

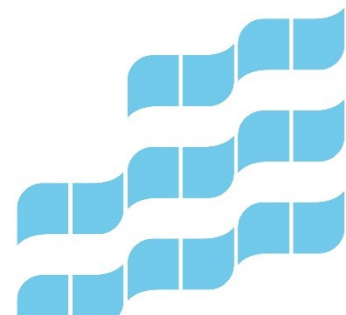
- 3.1 Elinkeinopolitiikan tukeminen
- 3.2 Laadukas, houkutteleva ja monipuolinen asuntotarjonta



Mittarit ja tavoitetasot

Asuntorakentamisen määrä ja monipuolisuus

Mittari	Tavoitetaso	Tavoitteet, joiden edistymistä mittari kuvaa
Valmistuneet asunnot	- vähintään 10 000 asuntoa linjauskauden aikana - keskimäärin vähintään 2 500 asuntoa vuodessa	1.1 Riittävän asuntotuotannon varmistaminen
Valmistuneet kohtuuhintaiset asunnot	30 % kokonaisasuntotuotannon tavoitteesta - vähintään 3 000 kohtuuhintaista asuntoa linjauskauden aikana - keskimäärin vähintään 750 kohtuuhintaista asuntoa vuodessa (määritelmä: valtion tukema asuntotuotanto sekä lisäksi kaupunkikonserniin kuuluvien asuntoyhteisöjen vapaarahoitteinen asuntotuotanto)	1.2 Kohtuuhintaisen asuntotuotannon edistäminen
Kaupunkikonserniin kuuluvien vuokra-asuntoyhteisöjen toteuttama asuntotuotanto rahoitusmuodosta riippumatta.	50 % kohtuuhintaisen asuntotuotannon tavoitteesta - vähintään 1 500 asuntoa linjauskauden aikana - keskimäärin vähintään 375 asuntoa vuodessa	1.2 Kohtuuhintaisen asuntotuotannon edistäminen
Muiden kuin kerrostaloasuntojen osuus valmistuneista asunnoista	vähintään 20 % linjauskauden aikana valmistuneista asunnoista toteutuu muina kuin kerrostaloasuntoina.	2.3 Asuntotarjonnan monipuolistaminen aluetasolla 3.2 Laadukas, houkutteleva ja monipuolinen asuntotarjonta
Muiden kuin kerrostaloasuntojen osuus kaupunginosakehittämisen kohdealueille valmistuneista asunnoista	vähintään 25 % linjauskauden aikana kaupunginosakehittämisen kohdealueille valmistuneista asunnoista toteutuu muina kuin kerrostaloasuntoina.	2.3 Asuntotarjonnan monipuolistaminen aluetasolla 3.2 Laadukas, houkutteleva ja monipuolinen asuntotarjonta
Eri huoneistotyyppien (1h, 2h, 3h, 4h, +4h) osuudet kaikista valmistuneista kerrostaloasunnoista.	Minkään huoneistotyyppin osuus ei ylitä 40 % kaikista valmistuneista kerrostaloasunnoista.	2.3 Asuntotarjonnan monipuolistaminen aluetasolla 3.2 Laadukas, houkutteleva ja monipuolinen asuntotarjonta
Yksiöiden ja kaksioiden osuus kaupunginosakehittämisen kohdealueille valmistuneista kerrostaloasunnoista	- Yksiöiden tai kaksioiden osuus ei ylitä 30 % kaupunginosakehittämisen kohdealueille valmistuneista kerrostaloasunnoista. - Tarkastelutasona kaikki em. alueet yhdessä	2.3 Asuntotarjonnan monipuolistaminen aluetasolla 3.2 Laadukas, houkutteleva ja monipuolinen asuntotarjonta

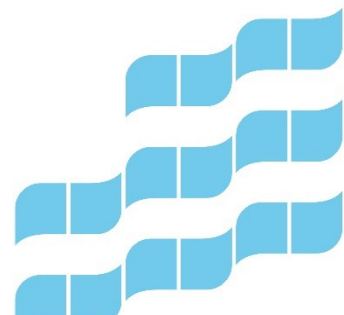


Maanhankinta

Mittari	Tavoitetaso	Tavoitteet, joiden edistymistä mittari kuvaa
Kaupungin hankkiman maan määrä (ostoina ja sopimuskorvauksina)	280 hehtaaria linjauskauden aikana. - Keskimäärin 70 hehtaaria vuodessa	1.1 Riittävän asuntotuotannon varmistaminen

Tontinluovutus

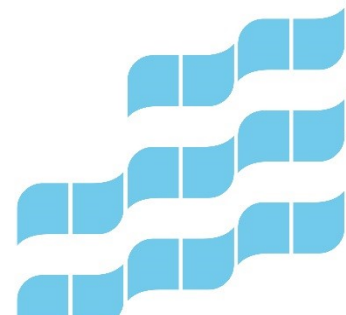
Mittari	Tavoitetaso	Tavoitteet, joiden edistymistä mittari kuvaa
Tonttihakujen ohjelmoinnissa ohjelmoitu yhtiömuotoiseen asuntorakentamiseen kerrosala seuraavalle viidelle vuodelle.	100 000 k-m2 vuodessa.	1.1 Riittävän asuntotuotannon varmistaminen
Avoimissa tonttihauissa, jatkuvassa haussa sekä tontinluovutuskilpailuissa vuosittain haettavaksi asetettu kerrosala	Tonttihakuohjelmoinnin mukainen taso.	1.1 Riittävän asuntotuotannon varmistaminen
Tonttihakujen ohjelmoinnissa kohtuuhintaiselle asuntotuotannolle osoitettu rakennusoikeus seuraavalle viidelle vuodelle.	35 000 k-m2	1.2 Kohtuuhintaisen asuntotuotannon edistäminen
Kohtuuhintaiselle asuntotuotannolle luovutettu rakennusoikeus, (pitkäaikainen maanvuokrasopimus tai kauppa)	35 000 k-m2	1.2 Kohtuuhintaisen asuntotuotannon edistäminen
Kaupunkikonserniin kuuluville vuokra-asuntoyhteisöille luovutettu rakennusoikeus (pitkäaikainen maanvuokrasopimus tai kauppa)	20 000 k-m2 vuodessa (sisältää kaikki uudet maanvuokrasopimukset/kauppakirjat, ml. omien hankkeiden kehittäminen)	1.2 Kohtuuhintaisen asuntotuotannon edistäminen
Erityisryhmien asumispalveluille on ohjelmoitu tontinluovutus seuraavalle viidelle vuodelle.	Pirkanmaan hyvinvointialueen investointiohjelman mukaiset kohteet ohjelmoitu seuraavalle viidelle vuodelle (kyllä/ei)	1.3 Erityisten asumisen tarpeiden huomioiminen
Pirkanmaan hyvinvointialueen erityisryhmien asumisen kehitysuunnitelman mukaisille asumispalveluille	Pirkanmaan hyvinvointialueen investointiohjelman mukaisesti (raportoidaan kohteiden lukumäärä)	1.3 Erityisten asumisen tarpeiden huomioiminen



luovutettavaksi valmistellut tontit		
Haettavaksi asetetut tontit, joiden luovutuksen ehtoina on asuntojen osoittaminen asunnottomuustautaisille.	Vähintään yksi tontti vuodessa.	1.4 Asunnottomuuden vähentäminen
Energiatehokkaasti rakennettujen omakotitalojen prosentuaalinen osuus rakentuneista omakotitaloista kaupungin luovuttamalle vuokratontille. (energiatehokkuus-kannustin myönnetty)	vähintään 70 %	2.1 Ilmastokestävä ja luonnon monimuotoisuutta edistävä asunto- ja maapolitiikka
Tontinluovutus- konsepti- tai suunnittelukilpailut, joilla toteutetaan Hiilineutraali Tampere 2030 -tiekartan sekä Tampereen lomo-ohjelman tavoitteita	1 kpl/vuosi	2.1 Ilmastokestävä ja luonnon monimuotoisuutta edistävä asunto- ja maapolitiikka
Hiilijalanjäljen raja-arviot ja hiilijalanjäljen seuranta	Hiilijalanjäljen raja-arvot on otettu käyttöön kaupungin tontinluovutuksessa ja asuinkerrostalojen hiilijalanjäljen kehitystä seurataan.	2.1 Ilmastokestävä ja luonnon monimuotoisuutta edistävä asunto- ja maapolitiikka
Haettavaksi asetetut omakotitontit	320 omakotitonttia linjauskauden aikana - Keskimäärin 80 omakotitonttia vuodessa.	1.1 Riittävän asuntotuotannon varmistaminen 3.2 Laadukas, houkutteleva ja monipuolinen asuntotarjonta
Yritystonteille luovutettu rakennusoikeus	keskimäärin 50 000 k-m2 /vuodessa	3.1 Elinkeinopolitiikan tukeminen
Asumisen laatua edistävät konseptihaut tai tontinluovutus-kilpailut	1 kpl/vuosi	3.2 Laadukas, houkutteleva ja monipuolinen asuntotarjonta
Kehittyvä asuintalo-teemaiset konseptihaut idearikkaille hankkeille	1 kpl/vuosi	3.2 Laadukas, houkutteleva ja monipuolinen asuntotarjonta
Yritystonttien tontinluovutus-, konsepti- ja suunnittelukilpailut	2 kpl/valtuustokausi	3.1. Elinkeinopolitiikan tukeminen

Sopimukset ja täydennysrakentamisen kannustimet

Mittari	Tavoitetaso	Tavoitteet, joiden edistymistä mittari kuvaa
Hyväksytyt maankäyttö- ja hankekehityssopimukset, kpl	vaihtelee vuosittain	1.1 Riittävän asuntotuotannon varmistaminen



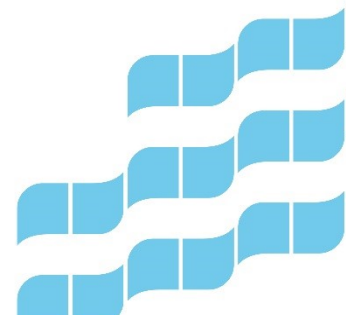
(raportoidaan sopimuksen hyväksymisvuodelle)		
Sopimukset, joissa täydennysrakentamisen kannustimia käytetty, kpl (raportoidaan sopimuksen hyväksymisvuodelle)	vaihtelee vuosittain	1.1 Riittävän asuntotuotannon varmistaminen 2.1 Ilmastokestävä ja luonnon monimuotoisuutta edistävä asunto- ja maapolitiikka
Viestintä täydennysrakentamisen kannustimista	Viestintäsuunnitelma on laadittu ja viestintä kannustimista toteutettu suunnitelman mukaisesti.	1.1 Riittävän asuntotuotannon varmistaminen 2.1 Ilmastokestävä ja luonnon monimuotoisuutta edistävä asunto- ja maapolitiikka 2.3 Asuntotarjonnan monipuolistaminen aluetasolla

Asunnottomuuden vähentäminen

Mittari	Tavoitetaso	Tavoitteet, joiden edistymistä mittari kuvaa
Pitkäaikaisasunnottomien lukumäärä (yksin elävät sekä perheisiin kuuluvat)	- Alle 10 henkeä vuodesta 2027 eteenpäin - Lähteenä käytetään vuosittain toteutettavaa asunnottomuuslaskentaa	1.4 Asunnottomuuden vähentäminen
Asunnottomien henkilöiden lukumäärä (yksin elävät sekä perheisiin kuuluvat)	- Alle 30 henkeä vuodesta 2027 eteenpäin - Lähteenä käytetään vuosittain toteutettavaa asunnottomuuslaskentaa	1.4 Asunnottomuuden vähentäminen
Asumisneuvonnan kattavuus	Kaikki kuntalaiset saavat tarvittaessa Tampereen kaupungin järjestämää asumisneuvontaa asunnon hallintamuodosta riippumatta.	1.4 Asunnottomuuden vähentäminen
Asumisneuvonnan nettokustannusvaikutus	Asumisneuvonnan nettokustannusvaikutus on positiivinen.	1.4 Asunnottomuuden vähentäminen
Toimitettujen häätöjen lukumäärä	Toimitettujen häätöjen lukumäärä on vähentynyt vuoden 2024 tasoon (272 toimitettua häätöä) verrattuna.	1.4 Asunnottomuuden vähentäminen

Kaupunginosien kokonaisvaltainen kehittäminen

Mittari	Tavoitetaso	Tavoitteet, joiden edistymistä mittari kuvaa
Kaupunginosakehittämisen ohjelman 2026–2029 tavoitteiden mittarit.	Tavoitteiden toteutumista seurataan Kaupunginosakehittämisen ohjelman 2026–2029 seurannan yhteydessä.	2.2 Kaupunginosien kokonaisvaltainen kehittäminen



Liitteet

Liite 1: Toimintaympäristön kuvaus

Liite 2: Asunto- ja maapolitiikkaan vaikuttavat linjaukset, suunnitelmat ja erillisohjelmat

Liite 3. Kooste osallisuustyöstä ja sen tulosten hyödyntämisestä

- *Lisätään viimeistään Akilan ajankohtaiskatsaukseen 18.12.2025 mennessä*

Liite 4: Olennaiset muutokset Asunto- ja maapolitiikan linjauksiin 2022–2025

Liite 5: Toimenpiteiden vaikutusten ennakoarvointi

- *Lisätään viimeistään Akilan ajankohtaiskatsaukseen 18.12.2025 mennessä*

