

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 5

Asuntokokojen ohjauksen linjaukset Tampereella

TRE:7668/00.01.02/2020

Valmistelija / lisätiedot:
Teppo Rantanen

Valmistelijan yhteystiedot

Erytisasiantuntija Kaisu Kammonen, puh. 050 571 2950, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Kaupunginlakimies Jouko Aarnio, puh. 040 514 4884, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Juha Yli-Rajala, Konsernijohtaja

Päätösehdotus

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

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

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

Kaikki perusteluissa esitetyt ohjauskeinot ovat käytettävissä.

Kokouskäsitely

Kaupunginhallitus myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden kiinteistöjohtaja Virpi Ekholmille, johtaja Teppo Rantaselle, johtaja Mikko Nurmiselle sekä suunnittelujohtaja Elina Karppiselle. He olivat asiantuntijoina läsnä kokouksessa asian käsittelyn aikana ja poistuivat ennen päätöksentekoa.

Perustelut

Tampereen strategian mukaisesti kaupunkia suunnitellaan siten, että kaupunkimainen asuminen on hyvä vaihtoehto kaikissa elämäntilanteissa. Kaupunkiseudulla on monipuolista ja monimuotoista asuntokantaa sekä houkuttelevia asuinympäristöjä.

Pienten asuntojen, erityisesti yksiöiden suhteellinen osuus uudistuotannosta on kasvanut Tampereella vuodesta 2016 alkaen. Vastaavasti perheasunnoiksi sopivien asuntojen suhteellinen osuus

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

asuntotuotannosta on pienentynyt. Asuntotuotannon määrä on kasvanut vuodesta 2016 vuoteen 2019 asti, ja kasvu koostuu erityisesti pienistä asunnoista. Kehitys myös muissa Suomen suurissa kaupungeissa on ollut samansuuntaista, mutta Tampereella yksiöiden suhteellinen osuus asuntotuotannosta on viime vuosina ollut muita suuria kaupunkeja suurempi.

Tamperelaisista asuntokunnista yli puolet on yhden hengen asuntokuntia. Valmistuvista vapaarahoitteisista yksiöistä ja kaksioista suuri osa myydään suoraan institutionaalisille ja yksityisille sijoittajille, jolloin ne päätyvät vuokratyöntekijöiden käyttöön. Kysyntä sijoittajamarkkinoilla on ohjannut rakennusliikkeitä rakentamaan kohteita, joissa yksiöiden osuus on jopa 80-85 % asuntojen lukumäärästä. Pienille asunnoille on Tampereella selkeä tarve, mutta niiden liiallista aluekohtaista keskittymistä on perusteltua rajoittaa.

Vuokrayksiöissä asuu kaiken ikäisiä, mutta nuorten aikuisten osuus painottuu. Monelle vuokrayksiö on melko lyhytaikainen asumismuoto. Siksi vahvasti vuokrayksiöpainotteisella asuinalueella asukasvaihtuvuus on suurta, mikä voi heikentää asuinalueen viihtyisyyttä ja lisätä sosiaalisia ongelmia, kun pysyvää asukaskuntaa ei pääse muodostumaan. Monipuolinen asuntotarjonta mahdollistaa muuttamisen alueen sisällä elämäntilanteen muuttuessa. Pieniä yksiöitä suuremmat asunnot joustavat tarvittaessa myös yksilön muuttuviin elämäntilanteisiin.

Samalla kun yksinasuvien osuus on kasvanut, on lapsiperheiden osuus Tampereen asuntokunnista pienentynyt 2010-luvulla tasaisesti. Tampereella lapsiperheiden osuus asuntokunnista on selkeästi Tampereen kaupunkiseudun pienin, 16,5 %, kun taas Pirkkalassa, Ylöjärvellä, Vesilahdella ja Lempäälässä lapsiperheiden osuus asuntokunnista on yli 30 %. Vuonna 2019 Tampereelle rakennetuista uusista asunnoista vain 21 % oli kolmen tai useamman huoneen asuntoja. Vuonna 2019 Tampereelle rakennetuista uusista asunnoista vain 8 % oli rivi- tai pientaloissa, mutta näistä 18 % oli kolmen huoneen asuntoja, 35 % neljän huoneen asuntoja ja 36 % tätä suurempia.

Kaupungin viimeisimmässä pientalotonttien haussa oli luovutettavana 36 omakotitalotonttia, joita haki 377 hakijaa. Omakotitalo- ja rivitalotuotannon kautta syntyy luontaisesti kerrostalotuotantoa isompia asuntoja. Jotta Tampere näyttäytyisi veto- ja pitovoimaisena asuinpaikkana lapsiperheille, tarvitaan perheille sopivia asuntoja eri hallintamuodoissa, talotyypeissä ja hintaluokissa.

Nyt rakennettavat asunnot ovat huoneluovusta riippumatta tilankäytöltään erittäin tehokkaita. Yksiöiden osalta se tarkoittaa pienimmillään 20-25 neliön asuntoja. Nyt rakennettavien asuntojen elinkaari on useita kymmeniä vuosia. Tulevaisuuden asumispreferenssit ja asuntokuntien koon kehityssuunta eivät ole vielä tiedossa. Pienet yksiöt eivät jousta mahdollisiin tulevaisuuden muutoksiin, ellei niitä suunnitella tietoisesti muuntojoustaviksi, esimerkiksi naapuriasuntoon

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

yhdistettäväksi. Myös viihtyisät ja toimivat yhteistilat voivat lisätä pienten asuntojen joustavuutta.

Asuntokokojen ja asuntojakauman ohjausprosessi

Asuntokokojen ja asuntojakauman ohjaustarve todetaan mahdollisimman aikaisessa vaiheessa. Alueen asuntojakaumaan, asukasrakenteeseen ja alueelta saatavaan hyvinvointitietoon perustuvan analyysin pohjalta tehdään poikkihallinnollinen esitys mahdollisesta ohjaustarpeesta ja käytettävistä ohjauskeinoista.

Asuntojakaumaa on kaupungin omistamalla maalla ohjattu tonttihakujen yhteydessä vuodesta 2019. Kaupungin omistamalla maalla tämä on ensisijainen keino, sillä edellytetty asuntojakauma ilmoitetaan tontin hakuehdoissa, jolloin tontin saaja sitoutuu jo tonttia hakiessaan asuntojakaumatavoitteeseen. Yksityisomisteisella maalla kaupunki voi periä osan maankäyttösopimuskorvauksesta tonttimaana, jonka edelleen luovutuksen yhteydessä voidaan ohjata asuntojakaumaa.

Yksityisomisteisella maalla ohjaus voidaan toteuttaa myös maankäyttö-, yhteistyö- ja toteutus sopimuksen yhteydessä, jolloin maanomistaja sitoutuu monipuoliseen asuntojakaumaan. Asuntojakaumaa voidaan ohjata myös asemakaavamääräyksellä. Tavoitteena on, että asuntojakauman ohjaustarve ja -tapa on selvillä asemakaavan tullessa vireille.

Asuntokokojen ja -jakauman ohjaus voi koskea vapaarahoitteista tai tuettua asuntotuotantoa, tai molempia. Asuntojakauman ohjaus ei pääsääntöisesti koske erityisryhmille tarkoitettua asuntotuotantoa, mukaan lukien opiskelija-asunnot. Asuntojakauman ohjaustarvetta harkitessa huomioidaan pienten asuntojen tarve ja kysyntä Tampereella.

Mikäli ohjaustapa on sopimusperusteinen, tontin hakuehdoissa tai sopimuksissa määriteltyjen asuntojakaumaehtojen toteutuminen varmistetaan tontinkäyttösuunnitelman hyväksymisenettä rakennusluvan ennakkoneuvotteluvaiheessa. Asemakaavassa määriteltyjen asuntojakaumaehtojen toteutuminen valvotaan rakennuslupaprosessin aikana muiden asemakaavamääräysten tapaan.

Tiedoksi

Virpi Ekholm, Heli Toukonieni, Auli Heinävä, Kaisu Kammonen, Elina Karppinen, Leena Jaskanen

Oheismateriaali

1 Oheismateriaali Kh 11.1.2021 Asuntokokojen ohjaus Tampereella, julkinen

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja yleisesti nähtäville 19.1.2021 www.tampere.fi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Päätös on lähetetty tiedoksi sähköisesti 18.1.2021.

Tampere
18.01.2021

Elina Nikkilä
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Muutoksenhakukielto

§5

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

-vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)

-virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)

-etuusto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)