

Tampereen kaupungin asunto- ja maapolitiikan linjaukset

2026–2029



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/asuntojamaapolitiikka

Valokuvat:

Kansi: Mikko Vares
Sivut 7, 10, 17, 27, 36 ja 41: Kaisu Kammonen
Sivut 43, 51 ja 72: Satu Laine
Sivu 58: Aarni Hildén
Sivu 66 havainne: Arkkitehtitoimisto NOAN
Sivu 29 ja 69: Laura Happonen
Sivu 79: Katariina Rauhala
Sivu 80: Wille Nyssönen
Sivu 86: Viena Nieminen

ISBN 978-952-371-114-3 (pdf)



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 2026-2028 ja enintään **12** kgCO₂e/m²/a vuodesta 2029 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 monipuolisuus

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 kaupunginosakehittämisen 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

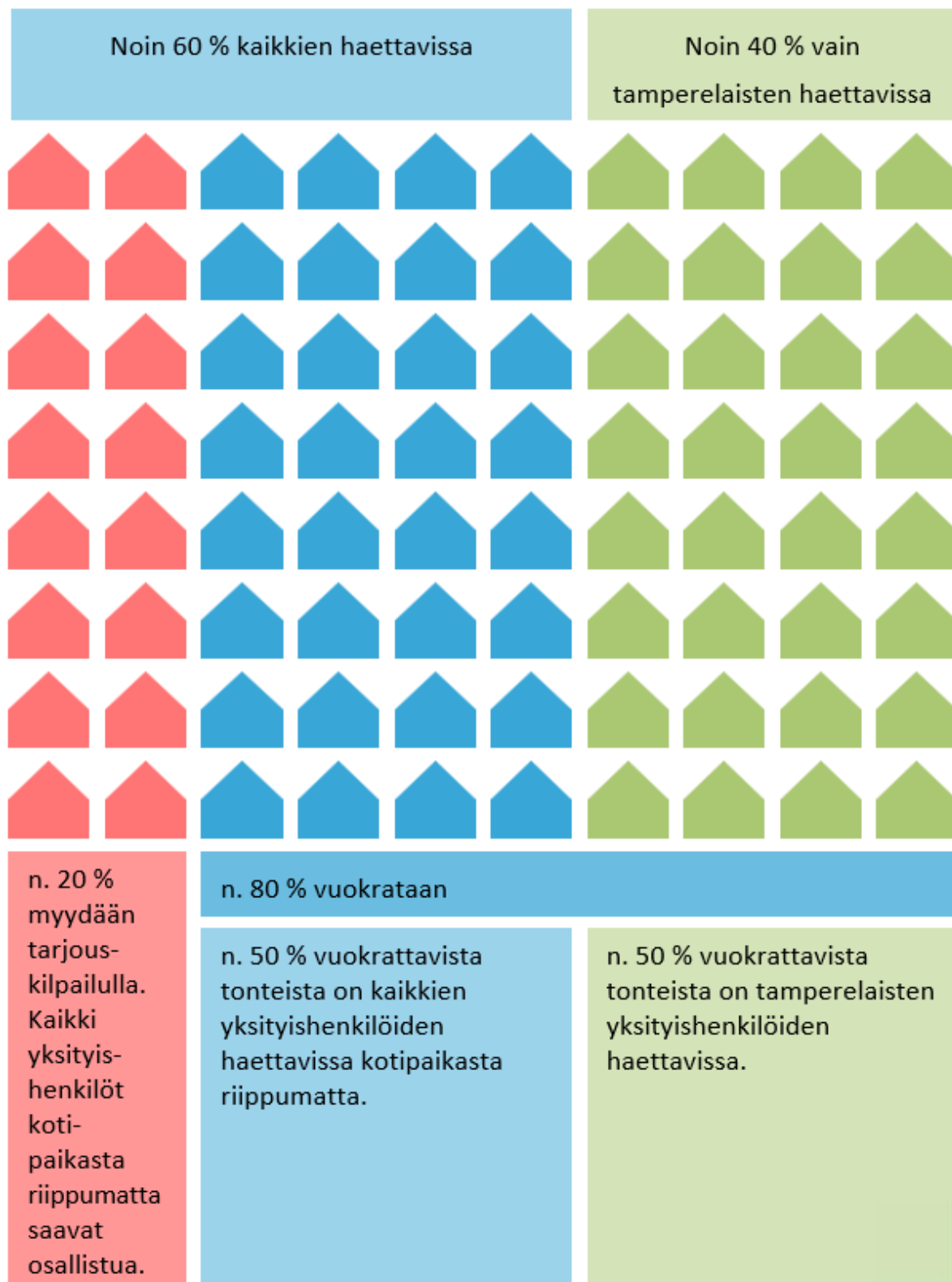
Kohtuuhintaisten asuntojen enimmäisosuus rajataan lähtökohtaisesti enintään **25 %:in** asemakaava-alueen uudesta asuinkerrosalasta.*

*Kohtuuhintaisten asuntojen enimmäisosuuden rajaamisen periaatteet ja poikkeukset on kuvattu tarkemmin tavoitteen 2.3, "Asuntotarjonnan monipuolistaminen aluetasolla" yhteydessä, (sivu 35).



Tunnuslukuja – pientalotonttien luovutus

Kaupungin tavoitteena on luovuttaa keskimäärin vähintään 80 pientalotonttia vuodessa



Tarkemmat ehdot: s. 69, Pientalotonttien luovuttaminen.



Esipuhe

Tampere on Suomen vetovoimaisin kaupunki nyt ja tulevaisuudessa! Tavoitteenamme on, että jokainen kaupunginosa on laadukas ja houkutteleva asuinpaikka, ja siksi puutemme aktiivisesti asuinalueiden eriytymiseen. Emme halua Tampereelle heikosti pärjääviä tai syrjäytyneitä alueita, vaan rakennamme kaupunkia, jossa eri asumismuodot ja ihmiset sekoittuvat luontevasti.

Monipuolinen asuntopolitiikka on tässä tehokkain työkalumme: kun asuinalueilla on tarjolla erityyppisiä ja -hintaisia koteja, vahvistamme kaupunginosien elinvoimaa ja varmistamme, että ne pysyvät turvallisina ja viihtyisinä läpi asukkaiden eri elämänvaiheiden. Pidämme myös huolta, että vahvat julkiset palvelut löytyvät eri puolilta kaupunkia.

Tampereen sydän sykkii kasvusta, mutta kasvun on oltava kestävää ja ihmisen kokoista. Asunto- ja maapolitiikan linjaukset on laadittu varmistamaan, että Tampere on jatkossakin paikka, jossa työ, yrittäjäys ja sujuva perhe-elämä kohtaavat saumattomasti. Vaikka käynnistämme uuden linjauksen haastavassa suhdannetilanteessa, katseemme on tiukasti tulevaisuudessa. Emme vain reagoi muutoksiin, vaan luomme aktiivisesti edellytyksiä hyvälle elämälle ja sujuvalle arjelle.

Jotta Tampereelle olisi helppo juurtua, meidän on tarjottava koteja, joissa viihdytään pitkään. Erityisesti lapsiperheet kaipaavat suurempia neliöitä, ja siksi tavoitteenamme on, että viidesosa uudesta asuntotuotannosta on muuta kuin kerrostaloja. Vahvistamme erityisesti rivitaloasuntojen tarjontaa.

Uudistamme myös pientalotonttien hakuehtoja vastaamaan nykypäivän tarpeita. Haluamme madaltaa kynnystä oman kodin rakentamiseen ja tehdä tonttihausta reilumpaa. Jatkossa tonttihaku on avoin kaikille perhemuodosta riippumatta, ja avaamme osan hauista myös kaupungin rajojen ulkopuolelta tuleville uusille tamperelaisille. Tuomme joustavuutta markkinoille myös pientalotonttien tarjouskilpailuilla ja sallimalla rakennusliikkeiden osallistumisen tonttihakuihin rajatuin ehdoin, jotta laadukkaita pientalokoteja nousee myös silloin, kun yksityiset eivät halua rakentaa itse.

Vahvalla yritystonttivarannolla varmistamme, että teollisuudella ja yrityksillä on tilaa kasvaa ja työllistää Tampereella. Kaupunki on alusta, joka mahdollistaa menestyksen ja toimeentulon.

Rakentaminen on pitkäjänteistä työtä, joka vaatii vakautta ja ennakoitavuutta. Siksi pidämme kiinni maapolitiikkamme suurista linjoista, vaikka maailma ympärillä muuttuu. Johdonmukainen toiminta luo turvaa niin asukkaille kuin elinkeinoelämällemme. Tampere ei ole koskaan valmis, mutta se rakentuu päivä kerrallaan paremmaksi paikaksi elää, yrittää ja kasvattaa perhettä. Näillä linjauksilla varmistamme, että tulevaisuudenkin Tampere on sujuvan arjen ja rohkeiden unelmien kaupunki.

Jaakko Mustakallio

apulaispormestari, elinvoiman palvelualue





Sisällysluettelo

Tunnuslukuja linjauskaudelle 2026–2029	3
Esipuhe	6
1 JOHDANTO	11
1.1 Asunto- ja maapolitiikan tarkoitus ja tausta	11
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	22
Tavoite 1.4. Asunnottomuuden vähentäminen	24
Painopiste 2: Kestävyyttä - Elinvoimaiset kaupunginosat ilmastoviisaassa kaupungissa	27
Tavoite 2.1. Ilmastokestävä ja luonnon monimuotoisuutta edistävä asunto- ja maapolitiikka	28
Tavoite 2.2. Kaupunginosien kokonaisvaltainen kehittäminen	31
Tavoite 2.3. Asuntotarjonnan monipuolistaminen aluetasolla	33
Painopiste 3: Edelläkävijyyttä - Yritystoiminnan ja asumisen mahdollisuuksia	36
Tavoite 3.1. Elinkeinpolitiikan tukeminen	37
Tavoite 3.2. Laadukas, monipuolinen ja houkutteleva asuntotarjonta	38
3 TASAPAINOISEN TALOUDEN TUKEMINEN	41
4 ASUNTO- JA MAAPOLITIIKAN TOIMINTAPERIAATTEET	44
4.1 Vastuullisuus	44
4.2 Avoimuus	44
4.3 Pitkäjänteisyys ja ennustettavuus	45
4.4 Tietopohjaisuus	46
4.5 Yhteistyö	47
4.6 Asukaslähtöisyys ja osallisuus	48

4.7	Yhdenvertaisuus	49
5	MAAPOLITIIKAN KEINOT	52
5.1	Maanhankinta	52
5.2	Sopimukset maankäytön muutostilanteissa	54
5.2.1	Maankäyttösopimukset.....	56
5.2.2	Maankäyttösopimukset asuinkortteleiden täydennysrakentamisessa	58
5.2.3	Hankekehittäminen.....	60
5.2.4	Maanvuokrasopimukset täydennysrakentamisessa	63
5.2.5	Pientalotonttien jakaminen.....	64
5.3	Maan luovutus.....	64
5.3.1	Yhtiömuotoisten asuntotonttien luovuttaminen.....	65
5.3.2	Pientalotonttien luovuttaminen	69
5.3.3	Yritystonttien luovuttaminen	71
5.4	Maanvuokrasopimusten muutostilanteet	73
5.4.1	Pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten uusiminen asuntotonteilla	74
5.4.2	Vuokran kohtuullistaminen asuntotonteilla.....	75
5.4.3	Asuntotontin ostaminen	75
5.4.4	Pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten uusiminen yritystonteilla.....	75
5.5	Tilapäinen ja lyhytaikainen maankäyttö maapolitiikassa	76
5.6	Alueiden toteutumisen varmistaminen	77
5.7	Vastuullisuus maanrakentamisessa	77
6	MITTARIT JA SEURANTA	81
	Painopisteet ja tavoitteet.....	81
	Mittarit ja tavoitetasot.....	82
	Maanhankinta.....	83
	Tontinluovutus.....	83
	Sopimukset ja täydennysrakentamisen kannustimet	84
	Asunnottomuuden vähentäminen	85
	Kaupunginosien kokonaisvaltainen kehittäminen	85
	Liitteet.....	86



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 asuntopoliittikan 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 maapolitiikalla mahdollistetaan nuorten tamperelaisten perheiden mahdollisuus jäädä asumaan kotikaupunkiinsa. Asuntopoliittikka tukee Tampereen houkuttelevuutta asuinpaikkana sekä paikkana käydä työssä ja yrittää. Tampere on houkutteleva asuinpaikka myös ikääntyvälle väestölle ja asuntopoliittikalla mahdollistetaan ikääntyvien moninaisiin asumisen tarpeisiin vastaaminen.



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

1.2 Asuntopolitiikka, maapolitiikka ja maankäyttöpolitiikka

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 kestävästä kasvusta 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 maankäyttöpoliittisten 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 maankäyttöpolitiikan. Maankäyttöpolitiikan avulla suunnitellaan ja toteutetaan kunnan eri toimintojen tarvitsemat maankäyttöratkaisut. Maankäyttöpolitiikan 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 maankäyttöpolitiikka kytkeytyvät tiiviisti yhteen. Asunto- ja maapolitiikan linjausten 2026–2029 kanssa samanaikaisesti on valmisteltu Tampereen maankäyttöpolitiikka. Maankäyttöpolitiikka sisältää periaatteet ja linjaukset, joilla määritellään, miten maankäytön suunnitteluhankkeiden tavoitteet ja ympäristön laatutavoitteet sovitetaan yhteen. Maankäyttöpolitiikka laaditaan Tampereella nyt ensimmäistä kertaa. Asunto- ja maapolitiikan linjauksia ja maankäyttöpolitiikkaa on valmisteltu tiiviissä yhteistyössä, ja niiden tavoitteet tukevat toisiaan. Maankäyttöpolitiikan 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 alkuvuoteen 2026. Linjaukset hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa xx.x.2026.

		Johtoryhmät ja päätöksenteko	Asukkaiden ja sidosryhmien osallistuminen
Vaikuttavuuden arviointi + valmistelu	syksy 2024		- Vaikuta! -päivät ysiluokkalaisille 11-13.11. ja 19-21.11. - Residents' evening, keskusta 9.12.
	Tammi 2025		
	Helmi 2025	Syötteet: elpa jory 12.2., akila 20.2.	- Tampereilaisten illat: Linnainmaa 4.3., Nekala 6.3., Hervanta 18.3., Peltolampi 20.3. - Vaikuttavuuden arviointi, työpaja 19.3. - Asumisen osuus strategiakyselyssä 1.3. - 4.4.
	Maalis 2025	Työpaja, asunto- ja maapolitiikan teemat: akila 20.3.	- Residents' evening, Amuri 1.4. - Lasten parlamentin hallitus 15.4 - Rakentamisen yhteistyöryhmä 25.4. - Kyselyt Tampereen raadille, Aktoreille, maahanmuuttajaneuvostolle ja kiinteistöalan asiantuntijoille, huhti-toukokuu.
	Huhti 2025	Vaikuttavuuden arviointi 2022-2024: elpa jory ja kapa jory 30.4	
	Touko 2025	Vaikuttavuuden arviointi 2022-2024: akila 8.5.	- Työpaja vuokranantajille 13.5. - sama-ryhmä 22.5 - Romanityöryhmä 27.5.
	Kesä 2025	Valmistelun tilannekatsaus: elpa jory ja kapa jory 4.6., akila 12.6.	- Opiskelija-asumisen työryhmä 10.6. - Keskustelut PALI-bussin asiakkaiden kanssa, 24.6.
	Heinä 2025		Keskustelut asumisneuvonnan asiakkaiden kanssa, heinä-elokuu.
	Elo 2025	Työpaja: suuntaviivat luonnosvalmistelun tueksi: akila 28.8.	- Keskustelut Tastun asiakkaiden kanssa 22.8. - Asumisen laatuwebinaarit kaupunkiseudun kuntien henkilöstölle kerran kuussa, alk. elokuu
	Syys 2025		- Opiskelijakysely, elo-syyskuu. - Asunnottomuuden vähentämisen yhteistyöryhmä 16.9.2025 - Keskustelu tavoitteista Pirhan kanssa 17.9. - Rakentamisen yhteistyöryhmä 26.9. - sama-ryhmä 24.9 - Useita toimijatapaamisia, syys-marraskuu.
Luonnos	Loka 2025	Luonnoksen esittely, elpa jory 1.10., koha & pome jory 7.10., kapa jory 8.10., akila ja yla yhteiskokous 9.10.	- Maahanmuuttaja- ja vanhusneuvostot 21-22.10. - Luonnos ja kysely verkkosivuilla 22.10-3.11. - Asumispreferenssikysely maahanmuuttajille 27.10-16.11.
	Marras 2025	Muutosesitykset luonnokseen palautteen pohjalta: elpa jory 19.10, pome jory 25.11.	- Esittely asemakaavoitukselle 3.11. - kohtuuhintaisen asumisen tulevaisuus-työpaja 11.11. - Vammaisneuvosto 18.11. - sama-ryhmä 21.11.
	Joulu 2025	Muutosesitykset luonnokseen palautteen pohjalta: khkeko 1.12., tilannekatsaus akila 18.12	
	Tammi 2026	Hyväksymiskäsittely (tavoite): akila 15.1., KH 26.1.	
Hyväksyminen	Helmi 2026	Hyväksymiskäsittely (tavoite): KV 9.2.	

Käytetyt lyhenteet

akila = asunto- ja kiinteistölautakunta

yla = yhdyskuntalautakunta

elpa jory = elinvoiman palvelualueen johtoryhmä

kapa jory = kaupunkiympäristön palvelualueen johtoryhmä

koha jory = konsernihallinnon johtoryhmä

pome jory = pormestarin johtoryhmä

khkeho = kaupunginhallituksen kehittämiskokous

KH = kaupunginhallitus

KV = kaupunginvaltuusto

Pirha = Pirkanmaan hyvinvointialue

sama-ryhmä = strategisen maankäytön ohjausryhmä

Asunto- ja maapolitiikan linjausten 2026–2029 laadintaprosessi.

2 ASUNTO- JA MAAPOLITIIKAN PAINOPISTEET, TAVOITTEET JA TOIMENPITEET

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

- 1.1 Riittävän asuntotuotannon varmistaminen
- 1.2 Kohtuuhintaisen asuntotuotannon edistäminen
- 1.3 Eriyisten 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

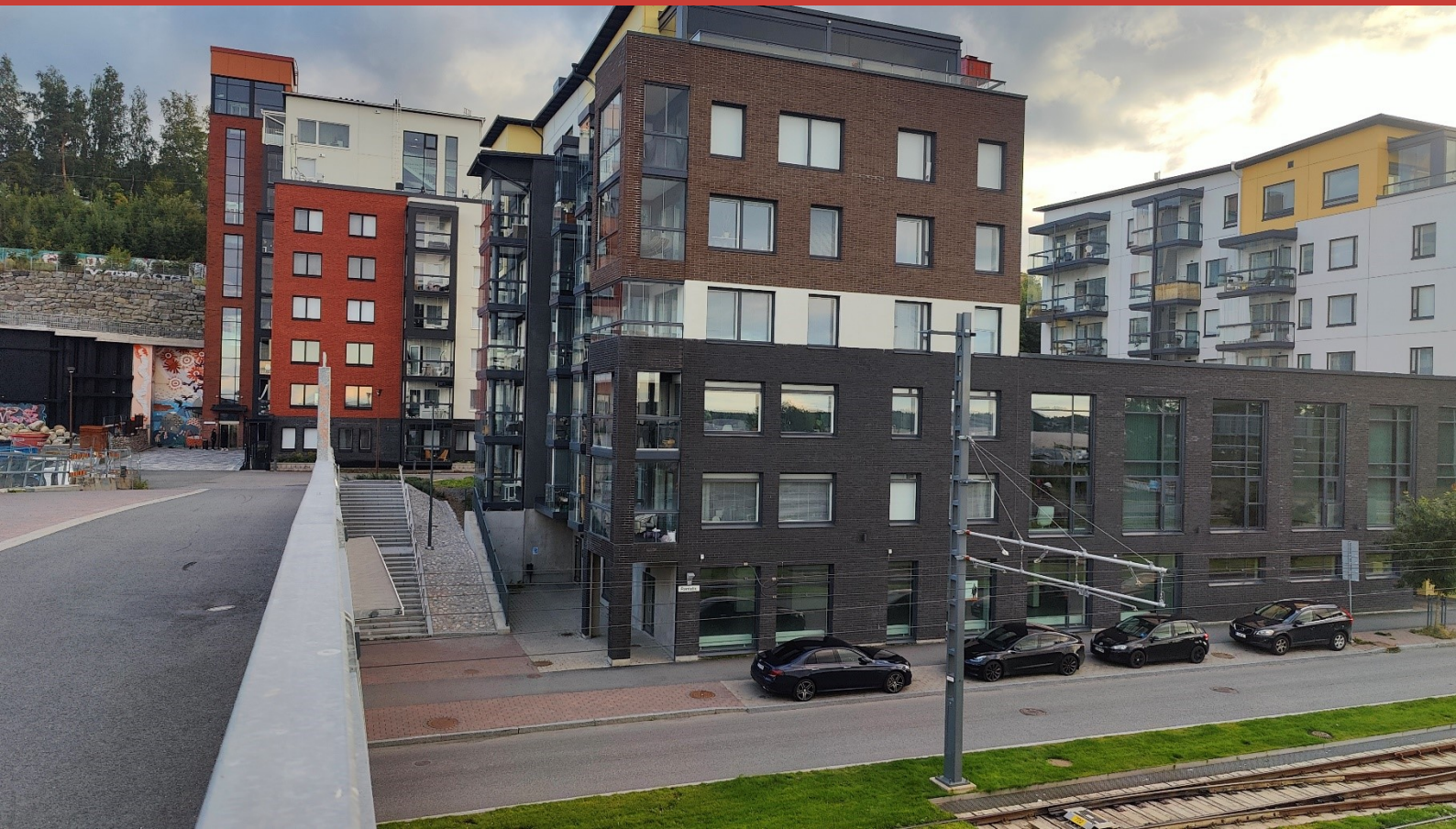
- 2.1 Ilmastokestävä ja luonnon monimuotoisuutta edistävä asunto- ja maapolitiikka
- 2.2 Kaupunginosien kokonaisvaltainen kehittäminen
- 2.3 Asuntotarjonnan monipuolistaminen aluetasolla

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, monipuolinen ja houkutteleva asuntotarjonta



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 kestävä kasvun turvaamiseksi 80 % asuinkerrosalasta sijoittuu joukkoliikenneyöhykkeille ja aluekeskuksiin.

Toimenpiteet – riittävän asuntotuotannon varmistaminen

Maanhankinta

Varmistamme aktiivisella maanhankinnalla, että kaupungilla on riittävästi ja oikealla tavalla sijoittunutta maaomaisuutta kestävä kasvun ja riittävän ja monipuolisen asuntotuotannon sekä virkistysalueiden mahdollistamiseksi.

Yhtiömuotoisten tonttien ja omakotitonttien suunnitelmallinen luovutus

Laadimme vuosittain yhtiömuotoisten- ja omakotitonttien tonttihakuehjelmoinnin asemakaavoitusohjelman pohjalta. Asetamme tontteja haettavaksi avoimissa tonttihauissa, jatkuvassa haussa sekä tontinluovutuskilpailuissa tonttihakuehjelmoinnin mukaisesti.

Yhtiömuotoisten tonttien nopean saatavuuden parantaminen

Tonttien nopeaa saatavuutta parannetaan siirtämällä tontit jatkuvaan hakuun heti, jos niistä luovutaan tai jäävät ilman rakentajaa tonttihaussa.

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.

Rakennuksen tai tontin tarpeellisuuden määrittelyssä huomioidaan sen hyödyllisyys kaupunkistrategian toteutumisen näkökulmasta.

Tavoite 1.2. Kohtuuhintaisen asuntotuotannon edistäminen**Tavoite linjauskaudelle 2026–2029:**

Tampereen asunto- ja maapolitiikka mahdollistaa vähintään 3 000 kohtuuhintaisen asunnon toteutumisen linjauskauden 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 valtioneuvoston päätökset. Tampereen kaupungin tämänhetkisen tulkin 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 valtioneuvoston päätökset 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 vuokralatoimijoiden 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, että kaupunki tai kaupunkikonsernin vuokra-asuntotoimijat turvaavat asumisen saatavuuden myös sellaisille pienituloisille kotitalouksille, joiden vuokranmaksukyky on heikentynyt.

Toimenpiteet – Kohtuuhintaisen asuntotuotannon edistäminen**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.

Tontinluovutuksen neuvottelumenettely

Kohtuuhintaisen asuntotuotannon tavoitteiden saavuttamiseksi luovutamme neuvottelumenettelyllä tontteja kaupunkikonsernin vuokra-asuntotoimijoille.

Neuvottelumenettelyllä voidaan luovuttaa tontteja myös muille, kuin kaupunkikonserniin kuuluville asuntoyhteisöille. Tällainen tilanne voi olla esim. kohtuuhintaisten asuntojen tuotannon varmistaminen asuntoja tuottavien säätiöiden, kuten TOAS, Y-säätiö, Kotilinnasäätiö ja Tammenlehväsäätiö toimesta, joiden säännöt edellyttävät tuotettujen asuntojen kohtuuhintaisuutta. Lisäksi neuvottelumenettelyllä voidaan luovuttaa tontteja erityistilanteissa rakentamisan opettamista varten.

Rahoituslausunnot valtion tukemalle asuntotuotannolle

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

Selvitetään, onko kaupungin mahdollista EU-valtiontukisäännökset huomioiden vuokrata tontteja markkinavuokraa alemmalla vuokratasolla sellaisille toimijoille, joiden asukasvalinta tehdään sosiaalisin perustein, vaikka kohteeseen ei kohdistuisi valtion korkotukea.

Edunvalvonta mm. lakimuutoksiin liittyen

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 kerrosneliömetriä 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. Kaupunki tukee asunto- ja maapolitiikallaan Pirkanmaan hyvinvointialuetta kehityssuunnitelman toimeenpanossa varmistamalla riittävän tonttivarannon eri erityisryhmien asumispalveluiden toteuttamiseksi. 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 terveyspalveluista 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 ennakkoinnin 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 rakennuspaiikat 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. Selvitämme erilaisia, yhteisöllistä arkea tukevia asumisratkaisuja ja niiden toteutusmahdollisuuksia Tampereella, mukaan lukien sukupolviasuminen. Mahdollisuuksien mukaan toteutamme selvityksen 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. Kaupungin hissiavustusta voidaan myöntää rakennuksen omistajalle uuden hissin/hissien rakentamiseen Tampereella olemassa olevaan asuinkerrostaloon 15 prosenttia hyväksytyistä kustannuksista.

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 Asukas 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 perustuslaillisena 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. Kehitämme asumisneuvontaa menetelmällisesti yhteistyössä muiden asunnottomuuskentän toimijoiden kanssa pyrkimyksenä turvata kuntalaisille oikeat ja oikea-aikaiset palvelut. 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. Kohdistamme asumisneuvontaa ja muuta asunnottomuuden vähentämiseksi tehtävää työtä sellaisiin ryhmiin, jotka ovat asunnottomuuden vaarassa.

Tontinluovutus erityisryhmien asumiselle asunnottomuuden vähentämiseksi

Toteutamme yhteistyössä Pirkanmaan hyvinvointialueen kanssa tontinluovutukset Pirkanmaan hyvinvointialueen erityisryhmien asumisen kehityssuunnitelman 2025–2035 mukaisten kohteiden toteuttamiseksi.

Tontinluovutus asuntojen osoittamiseksi asunnottomuustausitaisille

Asetamme haettavaksi tontteja, joiden luovutuksen ehtona on, että tontin saaja osoittaa asuntoja asunnottomuustausitaisille asukkaille.

Yhteistyö asumisen turvaamiseksi

Kehitämme edelleen kaupungin, hyvinvointialueen ja vuokranantajien yhteistyötä asumisen eri nivelvaiheissa asunnottomuuden ehkäisemiseksi (mm. asunnon saaminen, kriisitilanteet, asumisen hallittu päättymisen). Keskitymme erityisesti sellaisten mallien kehittämiseen, joilla voidaan madaltaa vuokranantajalle asuttamisesta aiheutuvaa taloudellista riskiä. Laadimme näyttöön perustuvan toimintamallin asunnottomuuden vähentämiseksi.

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 kestävyysnäkökulmaa. Asuntojen rakentaminen tulee tehdä ilmastokestävästi ja kasvavassa kaupungissa tulee huomioida luonnon monimuotoisuuden säilyminen. Sosiaalisen kestävyysnäkökulmaan 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.

Kestävän rakentamisen edistämisen painopiste siirtyy puurakentamisen edistämisestä materiaalineutraaliin, rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälkeen perustuvaan malliin. Tämä on linjassa myös vuoden 2026 alusta voimaan tulevan lainsäädännön kanssa. Kaupunki edistää edelleen puurakentamista tontinluovutuksen ja kaavoituksen keinoin silloin, kun se on alueen ja hankkeen kannalta tarkoituksenmukaista.

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, ja sen tavoitteena on säilyttää materiaalien arvo ja tuotteiden käyttöikä pitkään. Purkavaa täydennysrakentamista tehdään vain harkiten. Niissä tapauksissa, joissa purkava täydennysrakentaminen on perusteltua, tulee huomioida kiertotalouden periaatteiden edistäminen. Kaupunki edellyttää rakennusosien uudelleenkäyttösuunnitelman laatimista soveltuvissa hankkeissa ja kannustaa rakennusosien uudelleenkäyttöön.

Asukkaiden hyvinvoinnin edistämiseksi pyritään siihen, että jokaisella tamperelaisella on enintään 300 metrin matka viheralueelle. 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 yleistyviin sään ääri-ilmiöihin, kuten rankkasateisiin ja helleaaltoihin. Vettä läpäisevillä pintarakenteilla ja hyvällä hulevesisuunnittelulla voidaan varautua tulvariskeihin ja monimuotoisella ja runsaalla kaupunkivihreällä, etenkin riittävästi varjostaville puilla, voidaan hallita lämpösaarekeilmiötä. Asuntojen ja julkisten tilojen suunnittelussa ja talotekniikassa tulee huomioida asuntojen ylikuumenemisriski kesäaikaan.



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

Vuosina 2026–2028 edellytämme kaupungin tontinluovutuksessa asuinkerrostoille elinkaaren hiilijalanjäljen raja-arvoa 14,4 kg CO₂e/m²/a (kansallisia raja-arvoja 10 % tiukempi raja-arvo).

Vuodesta 2029 alkaen edellytämme kaupungin tontinluovutuksessa asuinkerrostoille elinkaaren hiilijalanjäljen raja-arvoa 12 kg CO₂e/m²/a (sama kuin kansallinen raja-arvo).

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

A-energialuokan edellyttäminen tontinluovutuksessa

Edellytämme A-luokan energiatehokkuutta asuinkerrostalorakentamisessa.

Päästötön työmaa green deal -sopimuksen kriteerien pilotointi

Pilotoimme Päästötön työmaa green deal -sopimuksen kriteereitä tontinluovutuksessa.

Rakennusosien uudelleenkäytön edistäminen

Edellytämme rakennusosien uudelleenkäyttösuunnitelman laatimista soveltuvissa hankkeissa.

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 kestävästä maankäytöstä 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.

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. Kaupunginosakehittämisen ohjelman 2026–2029 mukaisesti otetaan huomioon alueelliseen eriytymiseen vaikuttavat 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
- 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 ja erillisohjelmasta vastaaminen

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.

Kaupunginosakehittämisen kohdealueiden toimintasuunnitelma

Koordinoimme kohdealueiden toimintasuunnitelman päivittämistä ja seuranta, sekä edistämme Kaupunginosakehittämisen ohjelma 2026–2029 tavoitteiden toteutumista.

Asukas- ja toimijayhteistyö kohdealueilla

Kehitämme ja toteutamme asukasviestintää ja -osallisuutta sekä toimijayhteistyötä kohdealueilla.

Toimintaraha asukkaiden ideoiden toteuttamiseksi

Kohdennamme toimintarahaa (v. 2026 noin 50 000 €) asukkaiden ideoiden toteuttamiseen kohdealueiden viihtyisyyden edistämiseksi.

Asukaskysely kaupunginosakehittämisen kohdealueille

Toteutamme kohdealueille asukaskyselyn v. 2028, jonka avulla seurataan asukaskokemusta kaupunginosakehittämisen teemoissa.

Tiedontuotannon ja seurannan kehittäminen

Kehitämme alueelliseen eriytymiseen liittyvää tiedontuotantoa, ylläpidämme kohdealueiden tilannekuvia ja arvioimme alueiden kehitystä.

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 talotyypppejä.

Olemassa oleva asuntokanta suuntaa muuttovirtoja asukkaiden tulojen mukaan. Tarjolla olevilla asumisvaihtoehdoilla 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 rakentamiskojoja 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.

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.

Tavoitteen eteneminen varmistetaan asemakaavoitusohjelmassa ja tonttihaakuohjelmoinneissa. Pienimittakaavaisten talotyyppien osuuden lisääminen otetaan tavoitteeksi asemakaavoitusohjelman päivityksessä.

Monipuolisen ja tasapainoisen huoneistojakauman varmistaminen

Ohjaamme tarvittaessa sekä kaupungin että yksityisomisteisella maalla huoneistojakaamaa ja asuntokokoa monipuolisen asuntokannan varmistamiseksi. Ohjausta tehdään kohdekohtaisesti huomioiden kaupunkitasoiset ja kaupunginosakehittämisen kohdealueille kohdistuvat tavoitetasot:

- **Kaupunkitasolla** tavoitteena on, että minkään huoneistotyyppin osuus ei ylitä 40 % kaikista Tampereelle valmistuneista kerrostaloasunnoista.
- **Kaupunginosakehittämisen kohdealueilla** tavoitellaan hieman suurempaa perheasuntojen osuutta: Tavoitteena on, että yksiöiden tai kaksioiden osuus ei ylitä 30 % kaikista näille alueille valmistuneista kerrostaloasunnoista.

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.

Kohtuuhintaishallinnalla asuntotuotannolla tarkoitetaan valtion tukemaa asuntotuotantoa sekä lisäksi kaupunkikonserniin kuuluvien asuntoyhteisöjen vapaaehtoisesta 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.

Kohtuuhintaishallinnon enimmäisosuus voidaan kaupungin harkinnan mukaisesti ylittää seuraavissa tapauksissa:

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

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

Kohtuuhintaishallinnalle asuntotuotannolle sopivien rakentamiskaikkojen varmistaminen korkeamman hintatason alueille

Yhteistyöllä asemakaavoituksen ja tontinluovutuksen kanssa varmistamme kohtuuhintaishallinnon 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.

Asunto- ja maapolitiikalla mahdollistetaan työpaikka-alueiden kehitys ja yritystonttien saatavuus myös asumisen lähelle. Maankäyttöpolitiikassa huomioidaan myös jo alueella toimivien yritysten pitovoima kaupungissa. Maapolitiikassa huomioidaan kauppapaikkarakentaminen ja sen tarpeet.

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, monipuolinen ja houkutteleva 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 yksöiden 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. Esimerkiksi omakotitalorakentamisessa mahdollistetaan myös kustannustehokkaiden tyyppi- ja valmistaloratkaisujen hyödyntäminen.

Lapsiperheiden lisäksi asuntopolitiikassa tunnistetaan myös aikuistalouksien asumisen tarpeet. Tamperelaisista yli 30 % asuu yksin. Tampereen tulee olla veto- ja pitovoimainen kaupunki myös yrittäjille ja ikääntyneelle väestölle.

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 ennakoidaan 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, ja että kaupungin-osakehittämisen kohdealueille valmistuneista asunnoista vähintään 25 % toteutuu muina kuin kerrostaloasuntoina.

Tavoitteen eteneminen varmistetaan asemakaavoitusohjelmassa ja tonttihaakuohjelmoinneissa. Pienimittakaavaisten talotyyppien osuuden lisääminen otetaan tavoitteeksi asemakaavoitusohjelman päivityksessä.

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 asuntokokoa monipuolisen asuntokannan varmistamiseksi. (ks. kaupunginhallituksen päätös 11.1.2021 § 5, Asuntokokojen ohjauksen linjaukset Tampereella). Ohjauskeinoina ovat tontinluovutus ja sopimusohjaus, ja tarvittaessa ohjaus asemakaavassa. Ohjausta tehdään kohdekohtaisesti huomioiden kaupunkitasoiset ja kaupunginosakehittämisen kohdealueille kohdistuvat tavoitetasot:

Kaupunkitasolla tavoitteena on, että minkään huoneistotyyppin osuus ei ylitä 40 % kaikista Tampereelle valmistuneista kerrostaloasunnoista.

Kaupunginosakehittämisen kohdealueilla tavoitteena on, että yksiöiden tai kaksioiden osuus ei ylitä 30 % kaikista näille alueille valmistuneista kerrostaloasunnoista.

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.

Arkkitehtuuri ja kaupunkikuvan eheys

Tampere korostaa myös arkkitehtuurin merkitystä. Uudis- ja täydennysrakentamisen tulee tukea tarkoituksenmukaista arkkitehtuuria, kaupunkikuvan eheyttä ja alueiden identiteettiä. Arkkitehtuurin laatu nähdään osana kaupungin vetovoimaa ja kestävästä kaupunkikehitystä.

Pysäköintiratkaisujen kehittäminen pysäköintipolitiikassa

Huomioidaan, että pysäköintipaikkavaatimukset vastaavat asukkaiden ja alueen tarpeita, asumisviihtyisyys ja ympäristönäkökulmat huomioiden. Tampereen kaupungin pysäköintivaatimukset käsitellään yhdyskuntalautakunnan hyväksymässä pysäköintipolitiikassa.



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 määräaikaiset vapautukset sekä asunto- ja maapolitiikan linjauksissa 2022–2025 uusittavien maanvuokrasopimusten maanvuokran porrastus. Tämän kaltaisia päätöksiä tehdessä tulisi jatkossa tehdä entistä tarkempi ennakkoarviointi 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. Asuntotuotantoa ja maapolitiikkaa ohjataan siten, että rakentamisen kustannuskehitys pysyy hallinnassa.

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 ennakoarviointi 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 ennakoarviointi.

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 kustannusvastuusiin 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 Pitkäjärjestyys 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 kestäväällä tasolla.

PALM-ohjelma, asemakaavoitusohjelma seuraavaksi viideksi vuodeksi ja sen pohjalta päivitettävä tonttihakujohjelmointi 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. Parhailleen valmistellaan valtion asuntorahaston alasajoa. Korkotukivaltuuksia sekä erityisryhmien investointiavustusvaltuuksia on pienennetty huomattavasti aiempien vuosien tasosta.

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 sekä kaupungin hyvinvointisuunnitelman asumiseen ja asumisviihtyvyyteen liittyvien mittarien tuottamasta tiedosta. 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 kehittämisyhteistyötä 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 segregatiolinkissä.

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 organisoii 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 asukkailta 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.

Kaupunki toimii asukasdemokratian edistäjänä. 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 asutokannan 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 asutopoliittisten 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 kestävä 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 toteutumista.

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.

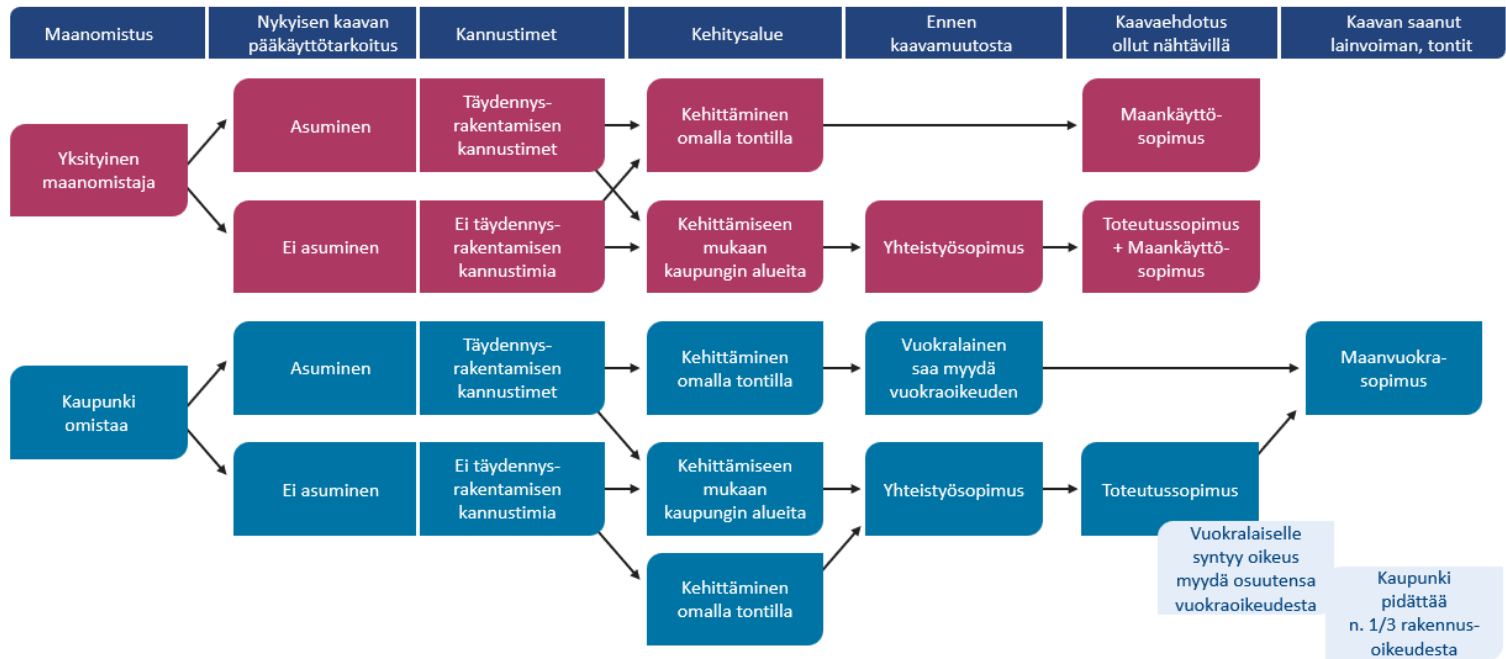
Sekä kaupungin talouden että yhdyskuntarakentamisen viivytyksettä tapahtuvan toteuttamisen kannalta on tarkoituksenmukaista, että maankäyttösopimusmenettelyä ei käytetä alueelle tehtävän ensimmäisen asemakaavan yhteydessä muuta kuin poikkeustilanteissa, vaan kaupunki pyrkii hankkimaan raakamaan omistukseensa 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 omakotitonttien 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.

Täydennysrakentaminen



Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehtävät täydennysrakentamisen sopimukset. Lisätietoa täydennysrakentamisen kannustimista kappaleessa 5.2.4.1 Periaatteet maanvuokrasopimusten muutoksille ja täydennysrakentamisen kannustimille.

5.2.1 Maankäyttösoimukset

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 maankäyttösoimuskorvausta korottavina. Samoin mahdollinen soimuskumppanin toiveesta tehtävä laatutason parantaminen tai toteutuksen merkittävä nopeuttaminen korottavat maankäyttösoimuskorvausta. Soimuskorvauksen maksamisen vakuudeksi kaupunki edellyttää riittävää kaupungilla hyväksyttävissä olevan vakuuden järjestämistä.

Asemakaavoittamattomilla alueilla maankäyttösoimusmenettelyä 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 täytyminen 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 kehittämisaluemenettely 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 laidoille. 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 kaavamuutosta on pääkäyttötarkoituksessa mukana asuminen. Muiden kuin pääosin asumisen tonttien osalta on kyseessä maankäytön muutos, jolla voi olla vaikutusta alueen palveluihin tai elinkeinoihin. 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

- 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 määriteltäviin 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. Tämän takia 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.

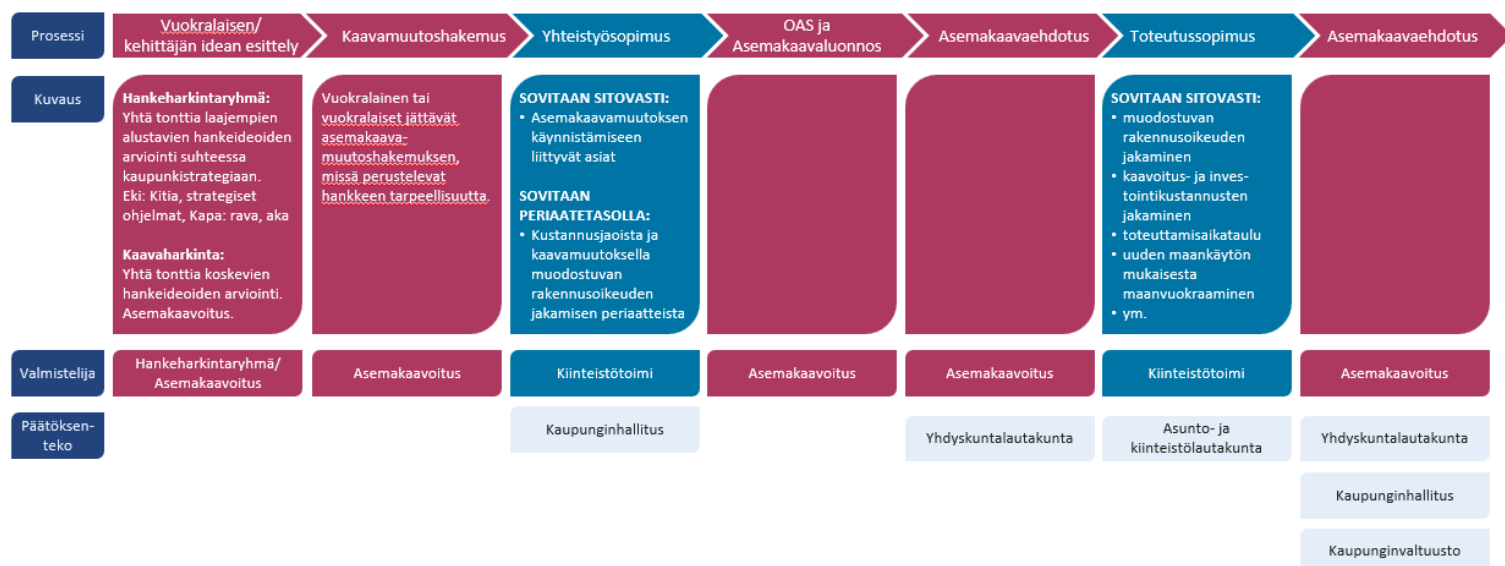
Hankekehitys voi kohdistua osittain tai kokonaan kaupungin maa-alueisiin. Usein hankekehittäminen tarkoittaa myös kehittämisestä sopimista nykyisten pitkäaikaisin maanvuokrasopimuksin aluetta hallitsevien maanvuokralaisten kanssa. Hankekehitys edellyttää käytännössä aina asemakaavan muutosta. Tuleva 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.

Hankekehittäminen

Kaupungin omistaman, maanvuokrasopimuksen perusteella vuokratun tontin/tonttien kehittäminen yhteistyössä kaupungin kanssa.



5.2.3.1 Hankekehittämisen periaatteet

Periaate 1. Hankeajatus sisältää yksityistä ja kaupungin maa-aluetta

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

Periaate 2. Uudenlainen, aiempiin suunnitelmiin sisältymätön 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 kiinteistöarviolla 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 maankäyttösopimusmenettelyä.

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 maankäyttösoimustilanteissa (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).

5.2.4.1 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 % määräaikaaisesti 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 kesto arvioitaessa on käytössä samat kriteerit kuin täydennysrakentamiseen kannustavan maankäyttösopimuskorvauksen 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. Tonttihakuja ja tontinluovutusta sujuvoitetaan jatkuvasti yhteistyössä maankäytön suunnittelun ja rakennuttajien kanssa. 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 tonttihakuun ja erilaisiin kilpailuihin haettavaksi tuleva rakennusoikeuden määrä. Ohjelmoinnissa huomioidaan monipuolisen asuntotuotannon ja asumisen kehittämisen tavoitteet. Tonttihakuohjelmoinnissa tarjotaan aktiivisesti rakennuspaikkoja eri puolilta kaupunkia myös erityisryhmille, ryhmärakennuttajille ja osuuskuntarakennuttajille. Ryhmärakennuttamisen lisäksi tutkitaan muita keinoja edistää kustannustehokasta, yksilölliset ratkaisut mahdollistavaa ja yhteisöllistä rakentamista. 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 kuvatus, 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 asutopoliittisten 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.

Havainnekuva Viinikanlahdesta. Alueelta tullaan tekemään merkittävä osuus yhtiömuotoisten asuintonttien luovutuksista linjauskaudella 2026–2029.



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 asuntoja 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 merkittävissä kehittämishankkeissa ja -kohteissa. Kaupunki tarkastelee ennen kumppanuuskaavoitushankkeeseen lähtemistä eri osapuolten velvoitteiden täyttämistä ja yhteistyön tuloksia aiemmissa hankkeissa.

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 vyöhykehinnotteluun.

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 ryhmrakentamiseen. 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. Pääasiallisena luovutustapana on vuokraus. Tarjouskilpailuilla myydään keskimäärin 20 prosenttia kaikista luovutettavista omakotitonteista.



Vuokrattavat pientalotontit luovutetaan seuraavin ehdoin:

- Noin 50 % vuokrattavista pientalotonteista on kaikkien yksityishenkilöiden haettavissa kotipaikasta riippumatta
- Noin 50 % vuokrattavista pientalotonteista on tamperelaisten yksityishenkilöiden haettavissa
 - Vähintään yhden hakijoista tulee olla ollut yhtäjaksoisesti kirjoilla Tampereella vähintään edellisen vuoden viimeisestä päivästä hakuhetkeen. Tieto tarkistetaan väestötietojärjestelmistä.
- 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 yksityishenkilöiden haettavissa.

Jatkuvan haun kautta myytävät ja vuokrattavat pientalotontit ovat kaikkien haettavissa.

Jatkuvan haun pientalotontteja voi hakea yksityishenkilöiden lisäksi myös yritykset. Yrityksille luovutettavan tontin rakentaminen on aloitettava 12 kuukauden sisään tontin saamisesta, tai se palautuu takaisin kaupungille. 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 määräyastasosta. 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 käyttöönotettavaksi. Selvyden 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



soveltuva 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. Varauspäättöksen 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. Kaupunki tarkastelee ennen kumppanuuskaavoitushankkeeseen lähtemistä eri osapuolten velvoitteiden täyttämistä ja yhteistyön tuloksia aiemmissa hankkeissa.

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. Tiedottamista kehitetään entisestään lisäämällä avoimuutta ja kaupunkilaisten tietoisuutta maanvuokrasopimusten uusimisesta.

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

5.4.1.1 Erikoistilanteita

Voimassa olevista sopimuksista pieni osa (n. 30 kpl) on sellaisia, joissa tonteille on alun perin määritetty 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 valtiontukisäännökset. Mikäli vuokralainen toimii valtiontukisäännösten 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 kantakaupungin yleiskaavan 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 vuokralaisen 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

päätyessä. Erityisestä perustellusta syystä yritystontteja voidaan myydä myös kesken vuokratuokauden: 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 kestoaiika 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 maankäyttösopimuksiin 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.

5.7 Vastuullisuus maanrakentamisessa

Kestävyysparantaminen 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. Selvyyden 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 maankäytöstä. 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 vastuukysymyksien selkeään kirjaamiseen sopimusasiakirjoihin.
- Pilaantuneiden maiden kunnostuksissa tavoitellaan riskiperusteista kestävästä kunnostamisesta, jossa minimoidaan ylimääräinen maamassojen kaivu. Tämä edellyttää suunnittelun aloittamista tarpeeksi aikaisessa vaiheessa maankäytön muuttuessa.

Kalevanrinteen Takojankadulla puhdistettiin entinen kaatopaikka vuonna 2023. Tämä mahdollistaa kerrostalojen rakentamisen alueelle.





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, monipuolinen ja houkutteleva 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, monipuolinen ja houkutteleva 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, monipuolinen ja houkutteleva asuntotarjonta
Eri huoneistotyyppien (1h, 2h, 3h, 4h, +4h) osuudet kaikista valmistuneista kerrostaloasunnoista.	Minkään huoneistotyyppien osuus ei ylitä 40 % kaikista valmistuneista kerrostaloasunnoista.	2.3 Asuntotarjonnan monipuolistaminen aluetasolla 3.2 Laadukas, monipuolinen ja houkutteleva 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, monipuolinen ja houkutteleva 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 tonttihuissa, jatkuvassa haussa sekä tontinluovutuskilpailuissa vuosittain haettavaksi asetettu kerrosala	Tonttihuohjelmoinnin 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/kaupparakennukset, ml. omien hankkeiden kehittäminen	1.2 Kohtuuhintaisen asuntotuotannon edistäminen
Erytysryhmien asumispalveluille on ohjelmoitu tontinluovutus seuraavalle viidelle vuodelle.	Pirkanmaan hyvinvointialueen investointiohjelman mukaiset kohteet ohjelmoitu seuraavalle viidelle vuodelle (kyllä/ei)	1.3 Erytysten asumisen tarpeiden huomioiminen
Pirkanmaan hyvinvointialueen erityisryhmien asumisen kehityssuunnitelman mukaisille asumispalveluille luovutettavaksi valmistellut tontit	Pirkanmaan hyvinvointialueen investointiohjelman mukaisesti (raportoidaan kohteiden lukumäärä)	1.3 Erytysten asumisen tarpeiden huomioiminen
Haettavaksi asetetut tontit, joiden luovutuksen ehtoina on asuntojen osoittaminen asunnottomuustaisille.	Vähintään yksi tontti vuodessa.	1.4 Asunnottomuuden vähentäminen
Energiätehokkaasti rakennettujen omakotitalojen prosentuaalinen osuus rakentuneista omakotitaloista kaupungin luovuttamalle vuokratontille.	vähintään 70 %	2.1 Ilmastokestävä ja luonnon monimuotoisuutta edistävä asunto- ja maapolitiikka

(energiatohokkuus-kannustin myönnetty)		
Tontinluovutus- konsepti- tai suunnittelukilpailut, joilla toteutetaan Hiilineutraali Tampere 2030 -tiekartan sekä Tampereen lumo-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 linjauksen aikana - Keskimäärin 80 omakotitonttia vuodessa.	1.1 Riittävän asuntotuotannon varmistaminen 3.2 Laadukas, monipuolinen ja houkutteleva asuntotarjonta
Yritystonteille luovutettu rakennusoikeus	keskimäärin 50 000 k-m² /vuodessa	3.1 Elinkeinopolitiikan tukeminen
Asumisen laatua edistävät konseptihaut tai tontinluovutuskilpailut	1 kpl/vuosi	3.2 Laadukas, monipuolinen ja houkutteleva asuntotarjonta
Kehittyvä asuintalo-teemaiset konseptihaut idearikkaille hankkeille	1 kpl/vuosi	3.2 Laadukas, monipuolinen ja houkutteleva 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 (raportoidaan sopimuksen hyväksymisvuodelle)	vaihtelee vuosittain	1.1 Riittävän asuntotuotannon varmistaminen
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

* Tampereen kaupunki laatii arvion asunnottomien määrästä Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus Varken tietopyynnön perusteella yhteistyössä Pirkanmaan hyvinvointialueen kanssa. Asunnottomuuslaskennan toteuttamisesta vastaa Tampereen kaupungissa kestävä asuminen ja rakentaminen -yksikkö.

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 kokonaisvaltaisen kehittäminen



Liitteet

Liite 1. Toimintaympäristön kuvaus

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

Liite 3. Kooste osallisuustyön keskeisistä tuloksista ja niiden hyödyntämisestä

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

Liite 5. Toimenpiteiden vaikutusten ennakoarviointi