

Tampella

Suuntaviivat asunto- ja maapolitiikan linjausten valmisteluun sekä maankäyttöpoliitiikan valmisteluun

EKI johtoryhmä 9.6.2021

Kaupungin johtoryhmä 15.6.2021

KAPA johtoryhmä 16.6.2021

AKILA 16.6.2021/ajankohtaiset YLA xx.8.2021

Kaupunginhallitus 21.6.2021

Asunto- ja maapolitiikan linjaukset 2022-2025

Asukkaiden ja sidosryhmien osallistamisen suunnittelu, Apuna Et May Oy:n palvelumuotoilijat



Kaupunkistrategian syötteet asunto- ja maapolitiikan linjausten valmisteluun

Ohjaavat ohjelmat ja sitoumukset

- Pormestariohjelma valtuustokaudelle 2021-2024
 - Valmistuu kesällä 2021 strategian pohjaksi
- Tampereen strategia valtuustokaudelle 2021-2024
 - Valmistuu rinnakkain Asunto- ja maapolitiikan linjausten kanssa
- Tampereen kaupunkiseudun asuntopoliittinen ohjelma
 - Luonnos hyväksytty jatkovalmisteltavaksi kaupunkiseudun seutuhallituksessa 26.5.2021
 - Lausuntokierros seudun kunnanhallituksille, YM:lle ja ARA:lle 8/2021 mennessä
- MAL4-sopimus vuosille 2020-2023
- Hiilineutraali Tampere 2030 -tiekartta
- Marinin hallituksen hallitusohjelman strategiset kokonaisuudet
 - 3.1 Hiilineutraali ja luonnon monimuotoisuuden turvaava Suomi
 - 3.1.1 Asuntopoliittikka
- Valtion asuntopoliittinen kehittämisohjelma

Termit

- Asuntopolitiikka
 - Toimenpiteet, joilla varmistetaan kaupungin väestönkasvun edellyttämä asuntorakentaminen, asuntotuotannon kilpailun syntyminen ja asumisen kohtuuhintaisuus
- Maapolitiikka
 - Maapolitiikalla tarkoitetaan kaupungin maanhankintaan ja –luovutukseen, kaupungin maaomaisuuden hallinnointiin, yksityisen maan kaavoittamiseen sekä yksityisessä omistuksessa olevien rakentamiskelpoisten tonttien rakentamisen edistämiseen liittyviä tavoitteita ja toimenpiteitä.
- Maankäyttöpolitiikka
 - Yhdessä maapolitiikka ja kaavoitus muodostavat kunnan maankäyttöpolitiikan. Maankäyttöpolitiikan avulla suunnitellaan ja toteutetaan kunnan eri toimintojen tarvitsemat maankäyttöratkaisut. Toteutus edellyttää muitakin kunnan toimia, erityisesti kunnallistekniikan ja muun yhdyskuntatekniikan sekä julkisten palvelujen edellyttämää rakentamista (Kuntaliitto)

Tehdyt selvitykset asunto- ja maapolitiikan linjausten vaikuttavuudesta 2018 - 2021

1. Asunto- ja maapolitiikan linjausten 2018-2021 vaikuttavuuden arviointi, MDI Public Oy, kevät 2021
2. Maapoliittisten linjausten kiinteistötaloudellinen vaikutusten arviointi, Newsec Valuation Oy, kevät 2021
3. Maapolitiikan vaikutusten arviointi - hiilineutraalisuus ja energiatehokkuus, Sitowise Oy, kevät 2021

Tehdyt selvitykset 1

- Asunto- ja maapolitiikan linjausten 2018-2021 vaikuttavuuden arviointi, MDI Public Oy, kevät 2021
- Nostoja:
 - Asuntopolitiikan sisältöjä ja painotuksia pitäisi tuoda maankäytön suunnitteluun ja kaavoitukseen riittävän aikaisessa vaiheessa mukaan - asemakaavavaihe liian myöhäistä
 - Maankäyttöpolitiikan ja asunto- ja maapolitiikan linjausten valmistelu tiiviissä yhteistyössä
 - Asunto- ja maapolitiikan linjausten päivityksessä tulee panostaa tavoiteasetantaan, mittaamiseen ja vaikuttavuuteen
 - Valmisteluun ja ohjelmatyöhön integroitava tiiviimmin kaupungin eri toimialoja ja toimijoita (poliittiset päättäjät, yleishyödylliset vuokratyöyhtiöt, sidosryhmät)
 - Tampereen asunto- ja maapolitiikan keskeisin draiveri on kaupungin kasvu!
 - Kasvun seurauksena kasautuvat haasteet tietyille alueille ja erityisryhmille. Tarvitaan ennakoivaa otetta sekä nykyisten että uusien haasteiden tunnistamiseksi ja ratkaisemiseksi
 - Seuraavaksi syytä keskittyä laatuun: vetovoiman ja pitovoiman näkökulmista kansainvälisille osaajille ja vastavalmistuneille tarjottava asumisen ja elinympäristön laatua sekä laadukkaita palveluita

Tehdyt selvitykset 2

- Maapoliittisten linjausten kiinteistötaloudellinen vaikutusten arviointi, Newsec Valuation Oy
- Nostoja:
 - Tonttien luovutus:
 - Maanvuokrasopimukset
 - Verrattaessa saatavaa vuokratuloa saatavissa olevaan myyntituloon, voidaan nähdä vuokratulon tuovan tasaisempaa ja ennakoitavampaa kassavirtaa kaupungille
 - Luovutettaessa tontteja pääsääntöisesti vuokraamalla, Tampereen kaupungin vuokratulona saatava kassavirta tulee jatkossakin kasvamaan kumulatiivisesti vuosittain
 - Maanvuokrasopimusten uusiminen
 - Maanvuokrasopimuksia uusittaessa uuden vuokran tulee Kuntalain ja EU:n säännösten sekä asukkaiden ja toimijoiden tasapuoliseen kohteluun liittyen perustua jatkossakin markkina-arvoon
 - Vuokrakauden lopussa mahdollisen huomattavan vuokrannousun minimoimiseksi vuokrasopimuksessa voidaan sopia vuokratason tarkastus markkinatasoon sovituin väliajoin
 - Tonttien myyminen
 - Tonttien luovutus myymällä on perusteltua, jos rakennusoikeus on osa laajempaa myymällä luovutettavaa hankekokonaisuutta, tontin myynti edistää alueen toteutumista, tontinluovutus on esimerkiksi vaihdettavana maana yhtenä osana maanhankintaa tai myynnillä voidaan edistää kaupungin asettamien keskeisten tavoitteiden saavuttamista
 - Kaupungin tuleekin jatkossa seurata ja mahdollisuuksien mukaan tarvittaessa vaikuttaa tontinluovutustavoilla, mikäli tonttirahastojen tonteilla asuvien asukkaiden tontinvuokraan liittyvät asumiskustannukset poikkeavat huomattavasti ilman selkeää syytä kaupungin vuokratonteilla asuvien kustannuksista

- Nostoja jatkoa:
 - Maanhankinta:
 - Tampereen kaupungin maanhankinta on toteutuneiden kiinteistökauppojen, erityisesti raakamaa-alueiden toteutuneiden kiinteistökauppojen hintatasojen perusteella ollut johdonmukaista
 - Näkemyksemme mukaan kaupungin toiminta on maanomistajien näkökulmasta ollut loogista ja läpinäkyvää ja jota tulisi jatkaa nykyisten periaatteiden ja käytäntöjen mukaisena
 - Maankäyttösopimukset
 - Täydennysrakentamisen määrän perusteella Tampereen kaupungin prosessi on maanomistajien ja lisärakennusoikeuden toteuttajien näkökulmasta toimiva
 - Täydennysrakentamisen edelleen lisääntyessä erityisesti vaativien ja rakennuskustannuksiltaan normaalia korkeampien hankkeiden osalta, tulee sopimuskorvausta sovittaessa ottaa huomioon hankkeen kustannukset tarvittaessa laajuudessa siten, että eri hankkeissa mukana olevien tahojen tasapuolinen kohtelu ei vaarannu
 - Kiinteistökehittäminen
 - Tampereen kaupunki on käyttänyt eri tapoja kohteista luopumiseen, jotka ovat näkemyksemme mukaan olleet markkinaehtoisia
 - Kaupungin tulee jatkossa ennakoida riittävän aikaisessa vaiheessa, noin viiden vuoden aikajänteellä, tilojen tuleva käyttötarve ja suunnitella sen perusteella jatkotoimenpiteet
 - Hankekehittämisen sopimukset:
 - Hankkeita on toteutettu yhteistyösopimuksilla käyttämällä hyväksi yhteistyötahojen osaamista ja resursseja kaupungin omien resurssien lisäksi
 - Yhteistyösopimuksilla on onnistuttu kehittämään alueita yli kiinteistörajojen ja sovittu uuden asemakaavan rakennusoikeuden luovutuksesta sekä investointikustannusten jaosta
 - Kaavallisen suojelun vaikutus tontin arvoon
 - Kaavallisen suojelun vaikutus tontin arvoon on arvioitava tapauskohtaisesti. Arvioinnissa olennaisena on mm. maanvuokrasopimuksia uudistettaessa tasapuolisen kohtelun varmistaminen tontinvuokraajien välillä
 - Kaavallinen suojele liittyy nimenomaan rakennukseen eikä maapohjaan kohdistuen erilaisia vaatimuksia rakennukselle

Tehdyt selvitykset 3

- Maapolitiikan vaikutusten arviointi - hiilineutraalisuus ja energiatehokkuus, Sitowise Oy
- Nostoja:
 - Pientalojen energiatehokkuuskannustin on toimiva
 - Kerrostaloasuntotonttien luovutuksessa A- energiatehokkuusluokan vaatimus on mahdollinen ja perusteltu
 - Täydennysrakentamisen kannustimet ovat tarpeellisia
 - Kannustinjärjestelmä on vaikeasti hahmotettava
 - Kannustimien tulisi olla kohdennetumpia energiatehokkuuden parantamiseen
 - Purkava täydennysrakentaminen on hiilijalanjäljen perusteella kannattavampaa kuin vanhan kunnostaminen, jos uusi rakennus mahdollistaa merkittävästi enemmän asuntoja kuin vanha rakennus

Suuntaviivat asuntopolitiikan linjausten valmisteluun

Kasvun ja kestävyysyden yhteensovittaminen

- Varmistetaan, että Tampereen kasvu tapahtuu sosiaalisesti, taloudellisesti ja ekologisesti kestäväällä tavalla.
- Täydennysrakentamisen merkitys Tampereen kasvulle on suuri.
- Yhteensovitetään täydennysrakentamisen, luonnon monimuotoisuuden ja ilmastonmuutoksen ehkäisyn tavoitteet parhaalla mahdollisella tavalla.
- Edistetään alueiden sosiaalista kestävyttä monipuolistamalla asumisvaihtoehtoja.
- Varmistetaan monipuolisia houkuttelevia asumisen mahdollisuuksia. Kaupunki saa tällä hetkellä muuttovoittoa vain alle 20 000 e vuodessa ansaitsevista. Tarvitaan edellisten lisäksi myös enemmän ansaitsevia kotitalouksia, jotta kaupungilla on varaa kasvaa ja pystytään turvaamaan palvelut kaikille.



Viinikanlahden ideakilpailun voittajaehdotus Lakes & Roses

©Arkkitehtitoimisto NOAN Oy

Segregaatiokehityksen ehkäisy

- Lähiötä tulee kehittää, jotta niiden segregaatiokehitys ei voimistu.
- Puututaan alueiden väliseen eriytymiskehitykseen
 - Uudistamalla ja täydennysrakentamalla alueita
 - Monipuolistamalla asuntojakaamaa
 - Lisäämällä houkuttelevaa pientaloasuntotuotantoa sekä muuta pienimuotoista asuntotuotantoa
 - Ehkäistään eriytymiskehitystä myös kaupunkiympäristön ja asumisen laadulla.
- Erityisen huolen alueiden yhteiskehittämiseen hyödynnetään vahvaa poikkihallinnollista sekä asukkaiden ja alueiden toimijoiden kanssa tehtävää aluekehittämistä
 - Tuodaan OmaTesoman ja PeltsoMultsun lähiöohjelmissa kehitetyt hyvät käytännöt myös muilla alueilla hyödynnettäväksi.
- Hyödynnetään Tampereen Alueellisen erilaistumisen seurantatyökalua alueellisten hyvinvoinnissa tapahtuvien muutosten havaitsemisessa ja tunnistetaan niiden taustalla vaikuttavat syyt
 - Havaintojen perusteella suunnitellaan tarvittavat toimenpiteet negatiivisen kehityksen pysäyttämiseksi ja hyvinvoinnin lisäämiseksi.

©Laura Vanzo, Tampereen kaupunki

Asumisen kohtuullisen hintatason varmistaminen

- Varmistetaan maapolitiikan ja maankäyttöpolitiikan keinoin tavoitteita vastaava kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteutuminen
 - MAL4-sopimuksen tavoite: 30 % kokonaistavoitteesta = 573 kohtuuhintaista^(*) asuntoa (vuokra- ja asumisoikeusasunnot)
 - Tampereen asuntopoliittinen tavoite: 30 % tavoitellusta kokonaisasuntotuotannosta, kuitenkin vähintään MAL-sopimusten mukainen tavoite.
- Osallistutaan yhdessä sidosryhmien kanssa selvityksiin ja toimenpiteisiin, joilla lisätään kohtuuhintaista asuntotuotantoa ja edistetään sen monipuolisempia toteutustapoja esim.
 - Kohtuuhintainen omistusasuntotuotanto, esim. valtion tukeman kohtuuhintaisen omistusasumisen mallin selvittäminen
 - Kohtuuhintaisuus ryhmärakennuttamisen kautta
 - Osuuskunta-asuminen
 - Lunastusoikeudelliset vuokra-asunnot.
- Arvioidaan maankäytön suunnittelu- ja tontinluovutusprosessien osana niiden seurauksena syntyvän asuntotuotannon hintatasoa.
- Huomioidaan kohtuuhintaisen asuntotuotannon^(*) toteutumisedellytykset
 - Tunnistetaan soveltuvat rakentamispaidat
 - Varmistetaan kohtuuhintaisuuden edellytykset maankäytön suunnittelu- ja tontinluovutusprosesseissa.
- Huomioidaan asuntorakentamisen ja asumisen elinkaarikustannukset.
- Huomioidaan maankäyttöpoliittisten ratkaisujen vaikutus asumisen hintaan esim. pysäköintipolitiikka.



©Laura Vanzo, Tampereen kaupunki

^{*)} MAL4-sopimuksen mukaisesti kohtuuhintaiseksi asuntotuotannoksi luetaan:

- ARA-rahoituksella toteutettavat tavalliset vuokra-asunnot (pitkä ja lyhyt korkotuki), asumisoikeusasunnot, erityisryhmäasunnot, ARA:n tukemat monimuotoisen asumisen kokeilut
- kuntakonsernin oma ARA-vuokratasoa vastaava vuokra-asuntotuotanto

Asumisen laatu keskiöön

- Edistetään asuinympäristön laatutekijöitä, mm. turvallisuus, vehreys, esteettömyys, yhteisöllisyyden tukeminen, lähipalvelut, arkkitehtuuri ja taide osana rakennettua ympäristöä.
- Edellytetään uudisasuntotuotannossa ja perusparannuskohteissa hyvää kaupunkikuvallista laatua sekä laadukasta, toimivaa ja joustavaa asuntosuunnittelua
 - Keinoina mm. asemakaavoituksen keinot, kaupungin tontinluovutus, suunnittelukilpailut ja laaturyhmätyöskentely
 - Tampereen arkkitehtuuripoliittinen ohjelma päivitetään.
- Selvitetään kaupungin tavoitteisiin soveltuva tavoitetaso pientalotonttitarjonnalle.
- Asuntokokoa ohjataan uudisasuntotuotannossa kaupunginhallituksen 11.1.2021 § 5 hyväksymien linjausten mukaisesti
 - Kaupungin omassa tontinluovutuksessa
 - Yhteistyö- ja toteutussojimuksissa
 - Asemakaavoituksessa.

©Laura Vanzo, Tampereen kaupunki

Erityisten asumisen tarpeiden huomiointi

- Huomioidaan mm. seuraavien ryhmien tarpeet:
 - Ikääntyneet
 - Vammaiset. ml. kehitysvammaiset
 - Päihde- ja mielenterveyskuntoutujat ja asunnottomat
 - Maahanmuuttajat
 - Opiskelijat
 - Erityistä tukea tarvitsevat nuoret.
- Eri hallinnonalojen yhteistyönä poistetaan asunnottomuutta
 - Toteutetaan Asunnottomuuden puolittamisen toimenpideohjelmassa määriteltyjä toimenpiteitä.
- Tehdään yhteistyötä tulevan hyvinvointialueen kanssa
 - Luodaan yhteistyökäytänteet hyvinvointialueen kanssa.



©Laura Vanzo, Tampereen kaupunki

Veto- ja pitovoiman lisääminen monipuolisilla asumisen vaihtoehtoilla

- Asuntopolitiikassa huomioidaan erityisesti nuoret osaajat
 - Mahdollistetaan houkuttelevia ja kohtuuhintaisia asumisen vaihtoehtoja
 - Huomioidaan moninaiset asumispreferenssit: sekä urbaanimpaa että rauhallisempaa asumista.
- Varmistetaan perheille sopivien asuntojen toteutuminen uudistuotannossa
 - Varmistetaan myös kohtuuhintaisten perheasuntojen riittävä toteutuminen.
- Edistetään Tampereelle sopivien, pienimittakaavaisten asumisen vaihtoehtojen toteutumista.
 - Asuntotarjonnan monipuolistaminen tehokkailla mutta pientalomaisilla talotyypeillä, esim. townhouset ja pienet pientalot.
- Etsitään olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta sopivia paikkoja pienimittakaavaiselle täydennysrakentamiselle
 - Edistetään pientalojen syntymistä täydennysrakentamisen keinoin.

©Laura Vanzo, Tampereen kaupunki

Ilmastopoliittisten tavoitteiden edistäminen

- Edistetään Hiilineutraali Tampere 2030 –tiekartan tavoitteita asuinrakentamisessa, mm:
 - Vähähiilisen rakentamisen ml. puurakentamisen edistäminen
 - Rakenteiden uusiokäyttö ja materiaalien kiertotalous
 - Rakennusten kestävyys, huollettavuus, muunneltavuus, pitkä elinkaari sekä elinkaariedullisuus
 - Uusiutuva energiantuotanto, ml. paikallisesti ja energiayhteisöissä tuotettu energia.



Asuntoreformi 2018-kilpailun voittajaehdotus Kide

©Studio A/H

Asuntopolitiikkaa tehdään yhteistyössä

- Poikkihallinnollinen yhteistyö kaupungin eri hallintokuntien ja päätöksentekijöiden kanssa
- Seutuyhteistyö
- Yhteistyö muiden suurten kaupunkien kanssa
- Valtiotason yhteistyö: ympäristöministeriö, ARA
- Kaupunkikonsernin omat vuokrataloyhtiöt
- Rakentajat, rakennuttajat, asuntojen omistajat, asuntosijoittajat
- Asukkaat ja asukkaita edustavat tahot, esim. asukasyhdistykset

Prosessi

- Päivitystyön taustalla laaja tietopohja:
 - MDI:n kokoama asuntopolitiikan tilannekuva, kevät 2021
 - Asumisen ja rakentamisen tietokkuna
 - Alueellisen erilaistumisen seurantatyökalu
 - Tutkimustietoa tamperelaisten ja täältä pois muuttaneiden asumistoiveista (mm. Tampereen kaupunkiseudun kyselyt, kevät 2021)
 - sekä lukuisia muita aineistoja
- Vuorovaikutteisuus kaupunkistrategian laadinnan ja maankäyttöpoliittisten toimenpiteiden kanssa
- Päivitystyö tehdään palvelumuotoilun keinoin sidosryhmiä ja luottamushenkilöitä osallistaen
- Viestitään päivitystyöstä aktiivisesti kuntalaisille ja otetaan kiinnostuneita kuntalaisia mukaan valmisteluun

Suuntaviivat maapolitiikan linjausten valmisteluun

Maapolitiikka

- Maapolitiikka tarkoittaa kaavojen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteuttamisen keinoja, mm:
 - Maanhankinta:
 - Vapaaehtoinen kauppa, vaihto, lunastus, etuosto
 - Maan luovutus:
 - Lyhytaikainen ja pitkäaikainen vuokraaminen, vuokrasopimusten uusiminen, maan myynti
 - Hankekehittämisen sopimukset
 - Yhteistyö- ja toteutussopimukset
 - Maankäytösopimukset
 - Maankäyttö ja rakennuslaki 91 b §
 - (Kehittämiskorvaus, kehittämisalueenmenettely)
 - Näitä ei ole käytetty, mutta laki mahdollistaisi menettelyn

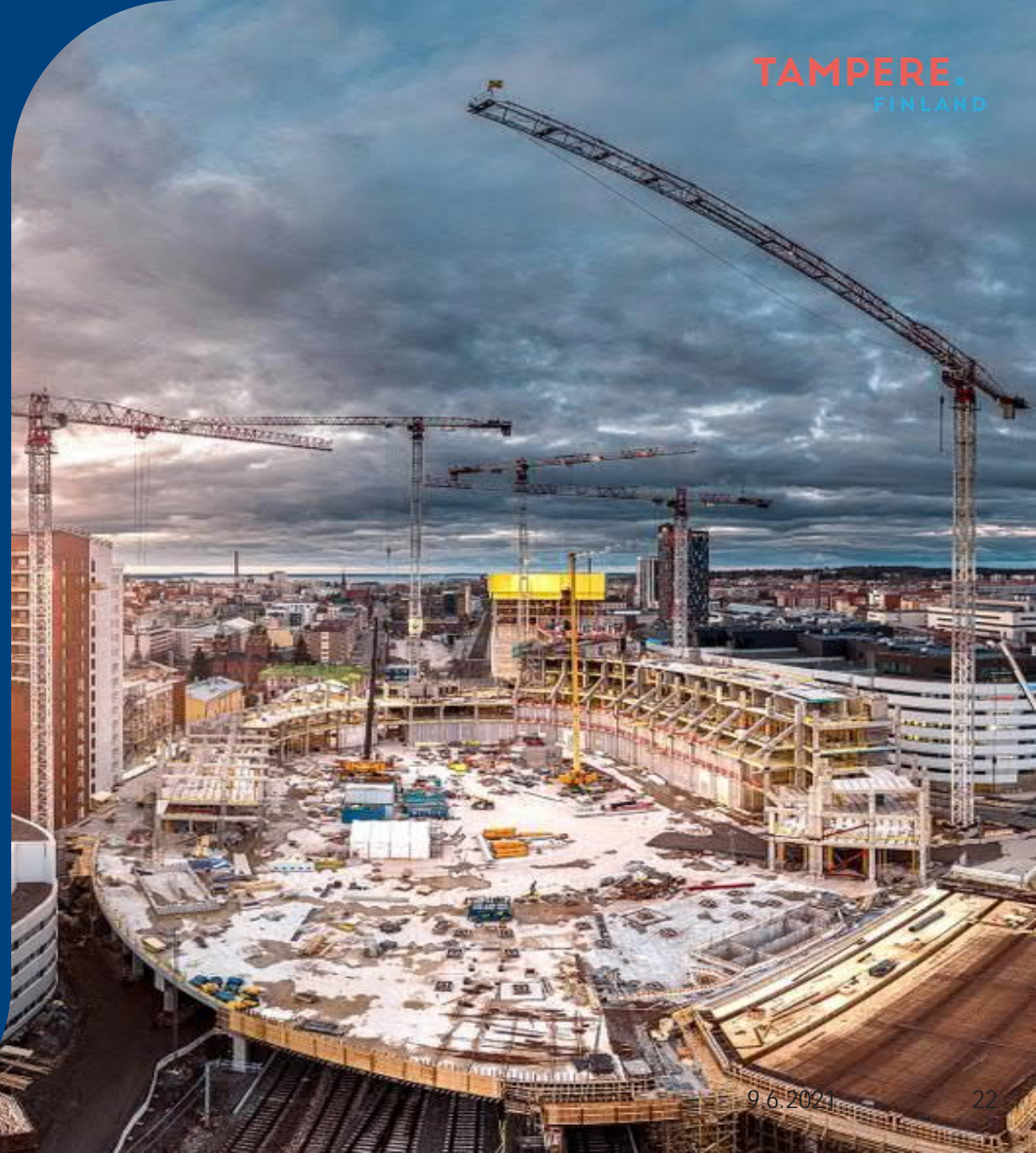
Maankäyttöpolitiikka

- Maankäyttöpolitiikka = maapolitiikka + kaavoitus
- Maankäyttöpolitiikan avulla suunnitellaan ja toteutetaan kunnan eri toimintojen tarvitsemat maankäyttöratkaisut
 - Mm. kaavoituksen eri tasot ja maankäyttöratkaisuja ohjaavat linjaukset esim. pysäköintiä koskien.

Lähde: [Maapolitiikka | Kuntaliitto.fi](#) (2.6.2021)

Maapolitiikan keskeiset periaatteet

1. Pitkäjänteisyys
2. Kestävyys
 - o Ekologinen
 - o Sosiaalinen
 - o Taloudellinen



Pitkäjänteinen maapolitiikka

- Pitkäjänteisyyteen sisältyy seuraavat maapolitiikan välttämättömät arvot:
 - Ennustettavuus ja luotettavuus
 - Yhdenvertaisuus ja tasapuolisuus
 - Avoimuus, ymmärrettävyys ja läpinäkyvyys.
- Pitkäjänteisyys tekee kaupungista halutun kumppanin sekä yrittämisen että asumisen näkökulmasta.
- Maapolitiikan toimenpiteet vaikuttavat vuosikymmenten ajan.
 - Sopimukset ovat pitkäkestoisia
 - Maankäytön muutosprosessi ja toteuttaminen voi kestää vuosikymmeniä.

Kestävä maapolitiikka

1. Ekologisesti kestävä

- Kestävän kasvun mahdollistaminen
- Hiilineutraali Tampere 2030 tiekartan toteuttaminen mm.
 - Puurakentamisen edistäminen
 - Täydennysrakentamisen edistäminen.

2. Sosiaalisesti kestävä

- Asuntopolitiikan toteuttaminen mm. tontinluovutuksen keinoin
 - Asumisvaihtoehtojen monipuolisuuden mahdollistaminen
 - Alueiden hyvinvoinnin mahdollistaminen.
- Kestävän kasvun mahdollistaminen huomioiden myös palveluiden ja työpaikkojen sijoittumisen suhteessa asumiseen

3. Taloudellisesti kestävä

- Elinkeinoelämän, asumisen ja palveluiden oikea-aikainen toteutuminen ja sijoittuminen yhdyskuntarakentamiseen
- Asumisen ja muun maankäytön kustannusten pitäminen kohtuullisena
- Vastuullisesti hoidettu maaomaisuus tuottaa kunnalle vakaata ja ennustettavaa tuloa.

Maapolitiikan valmistelun suuntaviivat

Tampereen kaupungin pitkäjänteistä ja kestävä/vastuullista maapolitiikkaa jatketaan

- Vahvistaen hiilineutraalisuusnäkökulmaa
- Selventäen täydennysrakentamisen kannustimia
- Toteuttaen mm. kaupunkistrategian, asuntopolitiikan, elinkeinopolitiikan ja taloussuunnitelman tavoitteita
- Jatkuvan kehityksen toimintamallia noudattaen toiminnan kehittäminen mm. maanvuokralaisille viestinnän ja avoimien tietojen osalta.



2018-2021 maapolitiikkaan liittyviä kaupungin päätöksiä:

- 11.1.2021 Kaupunginhallitus: Asuntokokojen ohjauksen linjaukset
- 14.9.2020 Kaupunginhallitus: Asemakaavan keskeyttäminen ja lopettaminen: Juhannuskylä (X) tontit 148-5 ja 150-13
 - ponsi:
Kaupunginhallitus edellyttää, että valtuuston hyväksymiä asunto- ja maapoliittisia linjauksia tarkennetaan tilanteissa, jossa maanvuokrasopimus päättyy ja samaan aikaan on asemakaava valmisteilla ko. tontilla.
- 7.2.2019 Asunto- ja kiinteistölautakunta: Asunto- ja maapolitiikan linjausten 2018-2021 seuranta 2/2018
 - toivomusponsi:
Kaupungin tulee maapolitiikassaan ja viestinnässään huolehtia, että informointi vuokrasopimuksen päättymisestä ja arvioidusta vuokratasosta on paremmin tiedossa jo useampi vuosi ennen kuin vuokrasopimus uudistetaan. Näin vuokralaiselle luodaan paremmat edellytykset varautua uuden sopimuksen tuomaan vuokratasoon. Osana asunto- ja maapolitiikan linjauksia tulee selvittää mahdollista mallia maksujen porrastamiseen korkeimpien maanvuokran nousujen kohtuullistamiseksi. Selvityksen tulee sisältää myös arvio talousvaikutuksista sekä maksujen porrastamisen juridiset reunaehdot.

Suuntaviivat muulle maankäyttöpolitiikalle osana yleiskaavan tavoitetyötä (Kaupunkiympäristön palvelualue)

Yleiskaava strategisena dokumenttina

1. Erillisiä kaupunkikehitystä ohjaavia strategia- ja suunnitteludokumentteja on paljon
 - Kaikkiaan noin 30 voimassa tai työn alla olevaa strategista tai operatiivista suunnitteludokumenttia
 - Erillisohjelmien ja yleiskaavan merkitys ja kytkeytyminen muuhun johtamiseen jäänyt osin epäselväksi
2. Rullaavasta yleiskaavaprosessista voidaan kehittää erilaiset ohjelmat ja strategiat yhteenkokoava sekä -sovittava strategisen johtamisen väline ja kaupunkistrategian kuva
 - Yleiskaavan tavoitevaiheessa laaditaan suuntaviivat ja periaatteet maankäyttöpolitiikalle, joita yleiskaava toteuttaa ja ohjaa

Maankäytön strateginen ohjaus

