

Eriävä mielipide

Tampereen kaupunginvaltuusto 13.6.2022 § 93 Asunto- ja maapolitiikan linjaukset 2022-2025

Asunto- ja maapolitiikan linjauksissa on hyviä ja kannatettavia visioita. Kaikki varmastikin kannattavat kohtuuhintaista, laadukasta asumista sekä kaupungin maaomaisuuden vastuullista ja pitkäjänteistä hoitamista. En esittänyt linjauksien hylkäämistä vaan palauttamista takaisin valmisteluun, niin että kauniit visiot voisivat myös käytännössä toteutua.

Olen jo valmistelun yhteydessä nostanut esille rakenteellisen korruption. Kysymys on myös sadoista miljoonista euroista, jotka olisi pitänyt tulla kaupungin kassaan.

Tonttikauppojen sopimusveloitteet

Hyvänä esimerkkinä toiminnasta, josta olisi pitänyt päästä eroon, on Ratinan Voimakadun kahden tontin kohtalo. Kaupunki luovutti tontit YIT Rakennus Oy:lle asemakaavan mukaisten työpaikkojen rakentamiseksi. Kaupunkikirjoissa oli ehtona kaupungille maksettavasta yhteensä 3.1 miljoonan sopimussakoista, mikäli kaupunkikirjan mukaista rakentamisveloitetta ei toteutettaisi 4 vuodessa.

Tontit jäivät rakentamatta. Työpaikat saamatta. Sopimussakot perimättä. Kaupat purkautumatta.

Nyt alueen asemakaavoitusta ollaan muuttamassa asumiseksi. Vaikka rakennusoikeus ei lisääntyisi yhtään, Tampereen kaupungilta jää saamatta, ilman kaavamuutoksen tuoman arvonnousun hyvittämistä, yhteensä 12.6 miljoonaa. Menettelyn taloudelliset vaikutukset ovat huomattavasti isommat, koska kaupunki omistaa kaavoitettavan alueen muilta osin. Yhtenäinen kaupungin kokonaan omistama korttelialue olisi mahdollistanut avoimen tontinluovutuskilpailutuksen. Kaupunki olisi todennäköisesti voinut avoimessa kilpailussa lisääntyvän rakennusoikeuden avulla saada alueesta jopa 50 miljoonaa.

Olen esittänyt kaupunginhallituksessa linjaukseksi, että yli miljoonan euron sopimusveloitteista voi luopua vain luottamuselin (ilmeisesti Akila). En voi hyväksyä sitä, että viranhaltijoiden tasolla voitaisiin joustaa luottamuselimissä hyväksytyistä sopimuksista. Kysymys on poliittisen vastuun kantamisen lisäksi siitä, että luottamuselimiä esityslistat, liitteet ja pöytäkirjat ovat julkisesti luettavissa. Avoimuus ja julkisuus pitää olla yhtenä osana yli miljoonan euron joustoissa.

Mitä useampi rakennusfirma toimii Tampereen alueella, sitä parempi tilanne. Kaupungin pitää muokata linjauksiaan ja ohjelmiaan niin, että avoimet markkinat toimivat yhdenvertaisella ja uskottavalla tavalla tontinluovutuksissa. Kaupungin viranhaltijoiden ja luottamushenkilöiden on toimittava kaupungin edun mukaisesti.

Luottamushenkilön tulee edistää kunnan ja sen asukkaiden etua

On turha pelätä, ettei Tampereen alueelle rakenneta. Valtuustossa arvioitiin nyt hyväksytyjen linjauksien tarkoittavan, että kaupungille tulevalla 70 euron rakennusoikeuden korvauksella mahdollistetaan parhaimmillaan 4 000 euron yksityinen voitto rakennusneliötä kohden.

Yksityistä katetta isompi ongelma on kaupungin raju velkaantuminen rakentamisen mahdollistavista infrahankkeista.

Kaupungin pitäisi lähtökohtaisesti kaavoittaa vain omaa maata. Asumiskäyttöä ajatellen teollisuus-, varasto- tai vastaava käyttötarkoitus on raakamaata.

Linjauksissa ei edistetä kunnan tai kuntalaisten etua riittävässä määrin. Pelko, etteivät rakennusfirmat olisi tasapuolisimmilla pelisäännöillä kiinnostuneita alueelle rakentamisesta, on täysin turha.

Hankekehittäminen

Linjaukset avaavat joillekin konsulteille ja rakennusfirmoille oikotien rikastumiseen, löytäjä saa pitää -periaatteella. Hankekehittäminen tarkoittaa, että kaupungin omistama maa-alue, joka on kaavoitettu johonkin muuhun käyttötarkoitukseen, luovutetaan hankekehittäjälle yksinoikeudella.

Koska innovatiivinen hankekehittäminen ei perustu lainmukaisiin kaavoitusmenettelyihin, on tamperelainen käytäntö muokkautunut salaiseksi ja suljetuksi. Ennen hankkeen toteuttamista valmiiksi sovittu suunnitelma muutetaan asemakaavaksi – ilman osallisten eli asukkaiden riittävän aikaista osallistumista ja ilman uskottavia vaihtoehtoja.

Tonttivuokra

Linjauksiin hyväksyttiin kaupunginhallituksessa hyviä muutoksia tonttivuokriin. Asia olisi pitänyt kirjata vielä selkeämmin. Asuntotontilta, jonka rakentamismahdollisuuksia on vuokrasopimuksen hyväksymisen jälkeen tosiasiallisesti vähennetty kaupungin toimesta esimerkiksi suojelukaavalla, vuokraa pitää myös vähentää. Vuokran pitäisi määrittyä käytetyn rakennusoikeuden mukaan. Linjauksiin kirjattu mahdollisuus viranhaltijan harkintaan ei ole riittävä linjaus.

Pelisäännöistä

Kaupungin pitää luoda etukäteen sovitut, yhdenvertaiset, läpinäkyvät ja tasapuoliset pelisäännöt kaikille toimijoille ilman rakenteellista korruptiota. Hankkeet pitää toteuttaa asemakaavojen mukaisesti. Lainmukaisten pelisääntöjen noudattamisesta hyötyisivät kaikki vastuulliset toimijat.

Tampereella 13.6.2022



Aarne Raevaara
kaupunginvaltuutettu (ps)