

Liite 4 – Olenneiset muutokset

Asunto- ja maapolitiikan linjauksiin 2022–2025

Tampereen kaupungin
asunto- ja maapolitiikan linjaukset 2026–2029

30.12.2025

Taustaa

- Asunto- ja maapolitiikan linjausdokumentin rakennetta on muutettu edelliseen linjausdokumenttiin verrattuna siten, että varsinainen linjausdokumentti on aiempaa tiiviimpi. Taustatietoa on siirretty varsinaisesta linjausdokumentista liitteisiin, tekstiä on tiivistetty ja toimenpiteitä terävöitetty. Kaikkia tehtyjä muutoksia on haastavaa tarkasti ja kattavasti luetteloida.
- Tässä liitteessä on kuitenkin verrattu vanhaa ja uutta linjausdokumenttia ja esitetty asunto- ja maapolitiikan linjauksiin tehtyt olennaiset sisällölliset muutokset edelliseen linjauskauteen verrattuna.

Tavoitteisto ja rakenne

- Johdannosta on siirretty liitteisiin luvut *Osallisuuden vahvistaminen asunto- ja maapolitiikan linjausten laadinnassa, Asunto- ja maapolitiikkaan vaikuttavat ohjelmat, sopimukset ja suunnitelmat ja Kaupungin maanomistus*. Johdantoa on tiivistetty.
- Tavoitteiston tekstiosuuksia on tiivistetty. Toimintaympäristöön liittyvää taustatietoa, pormestariohjelman ja strategian kirjaukset, vaikutusten ennakoarviointi sekä mittarit tavoitetasoineen on siirretty liitteisiin.
- Asunto- ja maapolitiikan linjauksissa 2022–2025 oli 9 tavoitetta. Myös asunto- ja maapolitiikan linjauksissa 2026–2029 on 9 tavoitetta, mutta ne eroavat osittain aiemmista, ja ne on jaoteltu kolmen painopisteen alle. Painopisteiden avulla tavoitteisto on sidottu vahvemmin strategian painopisteisiin.
 - *Asunnottomuuden vähentäminen* on nostettu tavoitteistoon.
 - Tavoite *hyvinvoivat ja sosiaalisesti kestävä asuinalueet* jaettu kahteen osaan: *kaupunginosien kokonaisvaltainen kehittäminen ja asuntotarjonnan monipuolistaminen aluetasolla*.
 - Tavoite *Kaupungin maaomaisuutta hoidetaan vastuullisesti ja pitkäjänteisesti* on siirretty tavoitteistosta kohtaan *Asunto- ja maapolitiikan toimintaperiaatteet*.
 - Tavoitteet *Asumisen laatu on keskiössä* ja *Monipuoliset asumisen vaihtoehdot lisäävät kaupungin vetovoimaa* on yhdistetty yhdeksi tavoitteeksi, *Laadukas, monipuolinen ja houkutteleva asuntotarjonta*.
- Luvun *Asunto- ja maapolitiikan hyvät käytännöt* nimi on muutettu *Asunto- ja maapolitiikan toimintaperiaatteiksi*. Aiheen painoarvoa on lisätty nostamalla se selkeämmin linjausten läpileikkaavaksi teemaksi.
- *Tasapainoisen talouden tukeminen* on lisätty linjausten läpileikkaavaksi teemaksi toimintaperiaatteiden ohella.
- Luku *Maapolitiikan keinot* vastaa rakenteeltaan aiempaa, mutta sisältöä on tiivistetty.

Tavoitteistojen vertailu

Linjaukset 2022-2025

Linjaukset 2026-2029

Tavoitteet

- 1: Riittävä asuntotuotanto mahdollistaa kaupungin kestävän kasvun
- 2: Monipuoliset asumisen vaihtoehdot lisäävät Tampereen veto- ja pitovoimaa
- 3: Asuinalueet ovat hyvinvointia ja sosiaalisesti kestäviä
- 4: Tampereella on mahdollista asua kohtuuhintaisesti
- 5: Asumisen laatu on keskiössä
- 6: Asuntotarjonta vastaa erityisiin asumisen tarpeisiin
- 7: Asunto- ja maapolitiikalla vastataan ilmastopoliittisiin tavoitteisiin ja edistetään luonnon monimuotoisuutta
- 8: Kaupungin maaomaisuutta hoidetaan vastuullisesti ja pitkäjänteisesti
- 9: Asunto- ja maapolitiikalla edistetään toimivaa elinkeinopolitiikkaa

Hyvät käytännöt

- Läpinäkyvyys, avoimuus ja tiedolla johtaminen
- Yhteistyö eri sidosryhmien kanssa
- Kansalais-osallisuuden vahvistaminen

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 ilmasto- ja elinvoimaisissa kaupungeissa

- 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

Tasapainoisen talouden tukeminen

- Maaomaisuuden edunvalvonta tuottaa vakaata tuloa kaupunkilaisten palveluiden turvaamiseksi

Asunto- ja maapolitiikan toiminta-periaatteet

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

Riittävän asuntotuotannon varmistaminen

Linjaukset 2022-2025

- Mahdollistamme asuntotuotannon vähimmäistavoitteen 2388 asuntoa vuodessa toteutumisen
- Tavoite perustuu MAL-sopimuksessa määriteltyyn asuntotuotannon tavoitteeseen.
- 8 toimenpidettä tavoitteen toteuttamiseksi.
- Pientalotonttien tavoitetaso: luovutamme 150 tonttia vuodessa (liukuva keskiarvo).

Linjaukset 2026-2029

- Tampereen asunto- ja maapolitiikka mahdollistaa vähintään 10 000 asunnon toteutumisen linjauskauden aikana, eli n. 2500 asuntoa vuodessa
- Tavoite perustuu pormestariohjelman kirjaukseen.
- 5 toimenpidettä tavoitteen toteuttamiseksi → yhdistetty toimenpiteitä ja jätetty pois sellaisia, jotka soveltuvat paremmin jonkun muun tavoitteen alle. Lisätty toimenpide ”yhtiömuotoisten tonttien nopean saatavuuden parantaminen.”
- Pientalotonttien tavoitetaso: asetamme haettavaksi keskimäärin 80 omakotitonttia vuodessa. → tavoite on asetettu tasolle, joka vastaa tulevien vuosien pientalotonttivarantoa.

Kohtuuhintaisen asuntotuotannon edistäminen

Linjaukset 2022-2025

- Kohtuuhintaisen asuntotuotannon tavoite: 716 kohtuuhintaista asuntoa (30 % kokonaisasuntotuotantotavoitteesta)
- MAL-sopimuksen mukainen määritelmä:
 - ARA-rahoituksella toteutettavat tavalliset vuokra-asunnot, asumisoikeusasunnot, erityisryhmäasunnot, ARAn tukemat monimuotoisen asumisen kokeilut sekä kuntakonsernin oman ARA-vuokratasoa vastaava vuokra-asuntotuotanto.
- 15 toimenpidettä
- Uutena avauksena kohtuuhintaisen asumisen kumppanuusmallin luominen
- 2022-2025 linjausten toimenpiteitä, jotka poistuvat päivityksessä:
 - alhaisen markkinahinnan alueiden pienimittakaavainen täydennysrakentaminen (edelleen ajankohtaista, mutta ei yhdistetä kohtuuhintaisuuden tavoitteeseen)
 - tontinluovutus osuuskuntamuotoisille sekä ryhmärakennuttamishankkeille (edelleen keinovalikoimassa, mutta painoarvoa vähennetty)
 - kohtuuhintaisen omistusasumisen toteutusmallien selvittäminen (ei ko. mallien valtakunnallista kehittämistä näköpiirissä, kohtuuhintaisen rakentamisen edellytyksiä edistetään yleisesti).

Linjaukset 2026-2029

- Tampereen asunto- ja maapolitiikka mahdollistaa vähintään 3 000 kohtuuhintaisen asunnon toteutumisen linjauskauden aikana, eli n. 750 asunnon toteutumisen vuodessa (30 % kokonaisasuntotuotantotavoitteesta).
- Määritelmää yksinkertaistettu
 - Kohtuuhintaisella asuntotuotannolla tarkoitetaan valtion tukemaa asuntotuotantoa sekä lisäksi kaupunkikonserniin kuuluvien asuntoyhteisöjen vapaarahoitteista asuntotuotantoa.
- 10 toimenpidettä → toimenpiteitä yhdistelty ja terävöitetty, mutta myös uusia lisätty.
- Kohtuuhintaisen asumisen kumppanuusmallin toimintaa jatketaan.
- Tonttivaranto on hyvällä tasolla. Riittävän tonttivarannon turvaamisen sijaan fokus kohtuuhintaisen rakentamisen edellytysten varmistamisessa asemakaavoitusvaiheessa.
- Uusina toimenpiteinä uudistustuotannon vuokratason seuranta, SGEI-tukiselvitys tontinvuokrassa ja Kohtuuhintaisuuden edellytysten huomioiminen pysäköintinormin päivityksen yhteydessä.
- Tontinluovutuksen neuvottelumenettelyn laajentaminen koskemaan tietyissä tilanteissa myös muita kuin kaupunkikonserniin kuuluvia yhteisöjä.

Erityisten asumisen tarpeiden huomioiminen

Linjaukset 2022-2025

- Asunnottomuuden vähentäminen osana erityisten asumisen tarpeiden huomioimisen tavoitetta. Lisäksi käsitellään erityisesti ikääntyneiden ja opiskelijoiden asumista.
- Linjauksia laadittaessa valmistauduttiin erityisryhmien asumisen ja palveluiden järjestämisvastuun siirtymiseen hyvinvointialueelle ja valmisteltiin yhteistyöfoorumeita: mm. erityisryhmien asumisen yhteistyöryhmä, asumisen turvaamisen malli.
- 12 toimenpidettä, joista osa liittyy asunnottomuuden vähentämiseen.
- 2022-2025 linjausten toimenpiteitä, jotka poistuvat päivityksessä:
 - Ns. välimuotoisen asumisen mallin kehittäminen (nyk. yhteisöllinen asuminen, hyvinvointialueen järjestämisvastuulla)
 - Alueiden ikäystävällisyyden edistäminen (ei nosteta erillisenä toimenpiteenä, mutta huomioidaan mm. ikääntyneiden asumisen selvityksen yhteydessä.)
 - Opiskelija-asumisen yhteistyö (jatkuu edelleen, kuvattu Asunto- ja maapolitiikan toimintaperiaatteiden kohdassa yhteistyö).

Linjaukset 2026-2029

- Asunnottomuuden vähentäminen nostettu omaksi tavoitteekseen.
- Erityisryhmien asumisen ja palveluiden järjestämisvastuun siirryttyä hyvinvointialueelle kaupungin on mahdollista kohdentaa vain rajatusti toimenpiteitä erityisryhmien asumiseen.
- Yhteistyön tavat kaupungin ja hyvinvointialueen välillä ovat jossain määrin vakiintuneet – yhteistyön merkitys korostuu edelleen.
- 6 toimenpidettä, joissa korostuu mm. sujuva tontinluovutus erityisryhmien asumisen hankkeille yhteistyössä hyvinvointialueen kanssa.
- Tarve panostaa ikääntyneiden ns. tavalliseen asumiseen/senioriasumiseen korostuu. Tähän liittyen uutena toimenpiteenä ikääntyneiden asumisen nykytilan ja tulevaisuuden tarpeiden selvittäminen.

Asunnottomuuden vähentäminen

Linjaukset 2022-2025

- Asunnottomuuden vähentäminen liitetty osaksi ”Tampereella on mahdollista asua kohtuuhintaisesti” sekä ”Asuntotarjonta vastaa erityisiin asumisen tarpeisiin” tavoitteita
- Linjausten laatimishetkellä asumisneuvonnan tuesta kunnille vuosina 2023–2027 annettu laki ei ollut voimassa
 - Linjauskaudella Tampereen kaupunki ottanut lain voimassaoloajaksi asumisneuvonnan toteuttamisen yleiseen toimialaansa
- Asunnottomuuden vähentämiseen liittyvät toimenpiteet kytkeytyivät erityisesti
 - Kohtuuhintaisen asumisen kumppanuusmallin kehittämisen toimenpiteisiin
 - Yhteistyön ja sen rakenteiden kehittämiseen hyvinvointialueen sekä vuokra-asuntotoimijoiden kanssa kolmikannassa

Linjaukset 2026-2029

- Asunnottomuuden vähentäminen nostettu omaksi tavoitteekseen.
- Yhteistyötä hyvinvointialueen sekä vuokra-asuntotoimijoiden kanssa jatketaan, mutta asunnottomuuden vähentämisen painopiste on vahvemmin yhteistyörakenteiden kehittämisen sijaan asunnottomuuden vähentämiseen liittyvien käytännöllisten strategisten ja operatiivisten toimenpiteiden toteuttamisessa, kuten
 - Asumisneuvontaan liittyvän työnjaon kehittämisessä ja asumisneuvonnan vaikuttavuuden arvioinnissa
 - Asunnottomuusilmiöön liittyvän tiedontuotannon vahvistamisessa
 - Yhteisen toimintamallin laatimisessa asunnottomuuden vähentämiseksi
 - Erityisessä asunnottomuusriskissä olevien ryhmien tunnistamisessa sekä tällaisten ryhmien asunnottomuuden ehkäisemiseksi liittyvissä toimenpiteissä

Ilmastokestävä ja luonnon monimuotoisuutta edistävä asunto- ja maapolitiikka

Linjaukset 2022-2025

- Puurakentamisen kannustaminen tontinluovutuksessa.
- Tontinluovutuksessa vaadittu hiilijalanjäljen laskenta.
- Täydennysrakentamisen kannustimissa yhtenä ehtona ”erityisen vähähiilinen rakentaminen”.

Linjaukset 2026-2029

- Vähähiilisen rakentamisen kannustaminen tontinluovutuksessa asettamalla kaupunkikohtainen, kansallisia raja-arvoja tiukempi hiilijalanjäljen raja-arvo vuosille 2026-2027.
- Täydennysrakentamisen kannustimiin täsmennetty ”erityisen vähähiilinen rakentaminen” → 20% pienempi hiilijalanjälki kuin voimassa oleva kansallinen raja-arvo.
- Luonnon monimuotoisuuden painoarvoa lisätty – uutena toimenpiteenä ekologisen kompensaation pilotointi tontinluovutuksessa
- Kiertotalouden edistäminen uudella toimenpiteellä Rakennusosien uudelleenkäytön edistäminen.

Kaupunginosien kokonaisvaltainen kehittäminen

Linjaukset 2022-2025

- Sekoittava ja monipuolistava asuntopolitiikka.
- Kokonaisvaltainen ja toimialarajat ylittävä toimenpideohjelma.
- Edistämme tiedolla johtamista alueellisen eriytymiskehityksen ehkäisemiseksi.
- Alueperusteinen kehittäminen.
 - Käynnissä olevaan Peltolammin ja Multisillan lähiöohjelmaan liittyviä toimenpiteitä.
- Asukaslähtöinen ja osallisuutta edistävä toimintatapa.

Linjaukset 2026-2029

- Asuntotarjonnan monipuolistaminen aluetasolla nostettu omaksi teemakseen, tässä tavoitteessa keskitytään laajemmin kaupunginosakehittämiseen.
- Samat kehittämisteemat ovat edelleen ajankohtaisia, mutta alueperusteista, asukaslähtöistä ja toimialarajat ylittävää kehittämistä jatketaan pitkäkestoisesti.
- Kaupunginosakehittämisen toimintamalli on luotu ja kohde- ja seuranta-alueet on valittu tietoperusteisesti.

Asuntotarjonnan monipuolistaminen aluetasolla

Linjaukset 2022-2025

- Asuntotarjonnan aluetasoisien monipuolistamisen tavoitteita kahden kokonaisuuden alla:
 - Asuinalueet ovat hyvinvoivia ja sosiaalisesti kestäviä - Sekoittava ja monipuolistava asuntopolitiikka.
 - Monipuoliset asumisen vaihtoehdot lisäävät Tampereen veto- ja pitovoimaa.
- Perusajatus monipuolistamisesta on samoja kuin uusissakin linjauksissa, mutta esim. hallintamuotojen ja talotyyppien osalta ei ole määritelty ns. enimmäisosuuksia.
- Monipuolistaminen nähdään tärkeänä erityisesti niillä alueilla, joilla on havaittavissa alueellista eriytymiskehitystä. Näitä alueita ei ole kuitenkaan eritelty.

Linjaukset 2026-2029

- Asuntotarjonnan monipuolistaminen aluetasolla omana tavoitteenaan.
- Kohtuuhintaiselle asuntotuotannolle asetettu aluekohtainen enimmäisosuus tietyin poikkeuksin.
- Kaupunginosakehittämisen kohdealueille (Hervantaan, Tesomalle, Peltolammille ja Multisiltaan sekä Kaukajärvelle ja Annalaan) on asetettu omat, kaupunkitasoa kunnianhimoisemmat monipuolistamisen tavoitteet.
- Lisäksi tavoitteeseen *Laadukas, houkutteleva ja monipuolinen asuntotarjonta* liittyy monipuolisuuden kaupunkitasoisia tavoitteita (tasapainoisen huoneistojakauman tavoite, kerrostaloasuntojen enimmäisosuus 80 % kaupunkitasolla).

Elinkeinpolitiikan tukeminen

Linjaukset 2022-2025

- Tavoite yhdistää yritystonttitarjonnan sekä työntekijöiden riittävien, kohtuuhintaisten ja monipuolisten asumisvaihtoehtojen varmistamisen.
- Toimenpiteenä käyttötarkoituksiltaan sekoittuneen kaupunkirakenteen syntymisen edellyttäminen sopimuksissa.

Linjaukset 2026-2029

- Tavoite keskittyy puhtaasti yritystonttitarjontaan, sillä asumisen teemat on sijoitettu muiden tavoitteiden alle.
- Uutena toimenpiteenä yritystonttien tontinluovutus-, konsepti- ja suunnittelukilpailut.

Laadukas, monipuolinen ja houkutteleva asuntotarjonta

Linjaukset 2022-2025

- Monipuolisuuden ja laadun tavoitteet erillisinä: ”Monipuoliset asumisen vaihtoehdot lisäävät Tampereen veto- ja pitovoimaa” ja ”Asumisen laatu on keskiössä”
- Asuinalueiden monipuolisuuden tavoitteet tärkeässä roolissa – asuntojakaumaohjaus, kohtuuhintaisten perheasuntojen syntymisen varmistaminen, vaihteleva mittakaava, pienimittakaavaisten asuntojen syntymisen edistäminen, hallintamuotojen monipuolisuus korttelitasolla.
- Toimenpiteinä myös mm. pienten rakennusoikeuksien ”minitalojen” edistäminen, ryhmärakennuttamisen edistäminen, joustavuuden ja käytettävyyden edistäminen.
- Kaupunkitason tavoitteena asuntojen keskipinta-alan nousu sekä se, että mikään huoneistotyyppi ei ylikorostu valmistuneissa asunnoissa (yli 40 % kaikista valmistuneista asunnoista).

Linjaukset 2026-2029

- Monipuolisuuden ja laadun tavoitteet on yhdistetty, sillä ne liittyvät kiinteästi yhteen. Lisäksi on lisätty erillinen tavoite aluetason monipuolistamiseen liittyen.
- Pienimittakaavaiselle asuntotuotannolle asetetaan kaupunkitasoinen minimitalo: Tavoitteena on, että vähintään 20 % linjauskauden aikana valmistuneista asunnoista toteutuu muina kuin kerrostaloasuntoina.
- Monipuolisuuden tavoitteet edelleen tärkeässä roolissa: mm. talotyyppit, huoneistojakauma.
- Hallintamuotojen monipuolisuus aluetason monipuolistamisen tavoitteen yhteydessä – tälle aiempaa tarkemmat kriteerit.
- Asumisen laatua edistävät hakumenettelyt: Joustavat, toimivat ja laadukkaat kodit-konseptihaut sekä Kehittyvä asuintalo-konseptihaut idearikkaille hankkeille
- Tavoitteena on, ettei mikään huoneistotyyppi ylikorostu valmistuneissa **kerrostalo**asunnoissa (yli 40 % kaikista valmistuneista asunnoista).

Asunto- ja maapolitiikan toimintaperiaatteet ja tasapainoisen talouden tukeminen

Linjaukset 2022-2025, Asunto- ja maapolitiikan hyvät käytännöt

- Läpinäkyvyys, avoimuus ja tiedolla johtaminen
- Yhteistyö eri sidosryhmien kanssa
- Kansalaisosallisuuden vahvistaminen

Lisäksi omana tavoitteenaan: Kaupungin maaomaisuutta hoidetaan vastuullisesti ja pitkäjänteisesti.

- Ko. tavoitteen yhteydessä käsitellään mm. kaupungin maanvuokratuloja ja maanvuokran korotuksiin liittyvien porrastusten selvittämistä.

Linjaukset 2026-2029, Asunto- ja maapolitiikan toimintaperiaatteet

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

Lisäksi läpileikkaavana teemana tasapainoisen talouden tukeminen.

Maapolitiikan keinot 1/4

Linjaukset 2022-2025

- Maanvuokrasopimusten vuokrankorotusten porrastaminen asuntotonttien vuokrasopimusten uusimisen yhteydessä (1.vuosi 60%, 2.vuosi 80% ja 3.vuosi 100%).
- Kerros- ja rivitalotonttien luovutus: Tonttien jäätyä useammassa tonttihaussa varaamatta tai luovuttamatta, ne siirretään jatkuvaan hakuun.
- Linjauksiin otettiin uusittavien asuntotonttien maanvuokrasopimusten tekeminen 60 vuodeksi ja pääoma-arvon tarkistus 20 vuoden välein.
- Hiilijalanjäljen pienentämiseen ja hiilikädenjäljen kasvattamiseen liittyvä pilotointi tontinluovutuskriteereissä.
- Kaupunki kannustaa pientalotonttien energiatehokkaaseen rakentamiseen myöntämällä viiden vuoden ajan 50 % alennuksen tontinvuokrasta, mikäli tontille toteutetun talon E-luku on pienempi tai yhtä suuri kun 70 % vaaditusta määräystasosta.

Linjaukset 2026-2029

- Asuntotonttien porrastettu vuokrankorotus poistetaan maanvuokrasopimusten uusimisen yhteydessä (talousarvion mukaisesti).
- Kerros- ja rivitalojen luovutus: Mikäli tontteja jää tonttihaussa varaamatta tai luovuttamatta ne siirretään jatkuvaan hakuun. (Menettely oli mukana väliaikaisissa suhdannetoimenpiteissä).
- Asuntotonttien uusittavien maanvuokrasopimusten lisäksi myös uudet asuntotonttien maanvuokrasopimukset tehdään 60 vuodeksi ja pääoma-arvo tarkistetaan 20 vuoden välein.
- Asetetaan hiilijalanjäljelle raja-arvo: Kaupungin tontinluovutuksessa asuinkerrostaloille elinkaaren hiilijalanjäljen tulee olla enintään 14.4 kgCO₂e/m²/a vuosina 2026-2027 ja enintään 12 kgCO₂e/m²/a vuodesta 2028 alkaen.
- Kannustimen raja-arvoa tiukennetaan: Kaupunki kannustaa pientalotonttien energiatehokkaaseen rakentamiseen myöntämällä viiden vuoden ajan 50 % alennuksen tontinvuokrasta, mikäli tontille toteutetun talon E-luku on pienempi tai yhtä suuri kun 60 % vaaditusta määräystasosta.

Maapolitiikan keinot 2/4

Linjaukset 2022-2025

- Mikäli asuntotontilla, jonka asemakaavan mahdollistamasta rakennusoikeudesta on käytetty vähemmän kuin 80 %, eikä rakennusoikeuden hyödyntäminen ole esim. rakennusteknisistä, suojelullisista, kaupunkikuvallisista tai RKY-arvioista johtuvista syistä mahdollista, voi kaupunki kohtuullistaa maanvuokraa sopimusta uudistettaessa tai erillisestä anomuksesta.
- Yhtiömuotoisen asuntotontin maanvuokralaisella on oikeus ostaa tontti, jos tontti sijaitsee keskustan strategisen osayleiskaavan alueella ja jos tontilla sijaitsee asemakaavalla tai lailla suojeltu rakennus.

Linjaukset 2026-2029

- Maanvuokran kohtuullistaminen kohdennetaan vain suojeltuihin rakennuksiin: 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.
- Ostomahdollisuus laajennetaan koskettamaan kantakaupungin yleiskaava-alueita: Yhtiömuotoisen asuntotontin maanvuokralaisella on oikeus ostaa tontti, jos tontti sijaitsee kantakaupungin yleiskaavan alueella ja tontilla sijaitsee asemakaavalla tai lailla suojeltu rakennus.

Maapolitiikan keinot 3/4

Linjaukset 2022-2025

- Tavoitteena on luovuttaa vuosittain vähintään 150 pientalotonttia.
- Pientalotonttien luovutustapa:
 - Tonttiarvonta: vuokrataan noin 85% ja myydään kiinteällä hinnalla 10% kaikista luovutettavista pientalotonteista.
 - Tarjouskilpailu: tarjouskilpailulla myydään noin 5% kaikista luovutettavista pientalotonteista.
- Pientalotonttien luovutuskriteerit:
 - **Vuokrattavien** tonttien osalta tamperelaisuus sekä lapsilukumäärä, lisäksi hakija ei ole 10 viimeksi kuluneen vuoden aikana voinut saada kaupungin luovuttamaa pientalotonttia.
 - **Kiinteällä hinnalla myytävien tonttien** osalta edellä mainittu 10 vuoden kriteeri.
 - **Tarjousten perusteella myytäviä tontteja** voivat hakea kaikki yksityishenkilöt.

Linjaukset 2026-2029

- Pientalotonttien luovutustavoite päivitetään vastaamaan kaupungin tonttivarantoa: kaupunki asettaa haettavaksi keskimäärin vähintään 80 pientalotonttia vuosittain.
- Pientalotonttien luovutustapa:
 - Tonttiarvonta: vuokrataan noin 80% kaikista luovutettavista pientalotonteista ja luovutaan kiinteähintaisten pientalotonttien myymisestä.
 - Tarjouskilpailu: tarjouskilpailulla myydään noin 20% kaikista luovutettavista pientalotonteista.
 - Jatkuvaan hakuun siirretään kaksi kertaa tonttihaussa olleet tontit.
- Pientalotonttien luovutuskriteerit:
 - **Vuokrattavista tonteista** 50% on tamperelaisten haettavissa ja 50% kaikkien yksityishenkilöiden kotipaikasta riippumatta. Lisäksi hakija ei ole 10 viimeksi kuluneen vuoden aikana voinut saada kaupungin luovuttamaa pientalotonttia.
 - **Tarjousten perusteella myytäviä tontteja** voivat hakea kaikki yksityishenkilöt.
 - **Jatkuvan haun tontit** ovat sekä yksityishenkilöiden että yritysten haettavissa.
 - Lisäksi kaikkien luovutettavien tonttien osalta lisätään maininta maksuhäiriömerkintöjen tarkistamisesta.

Maapolitiikan keinot 4/4

Linjaukset 2022-2025

- Maankäyttösopimusta ei tule tehtäväksi, mikäli asemakaavan tuoma arvonnousu yksityiselle maanomistajalle on alle 50.000€ tai asuinkortteleiden sisällä tapahtuvan täydennysrakentamisen tilanteissa alle 100.000 €.
- Maankäyttösopimuskorvausten perusteena olevasta arvonnoususta jätetään merkittävä osa (41-85%) huomioon ottamatta kun täydennysrakentaminen toteutetaan:
 - Nykyisiä rakennuksia korottamalla
 - Täydennysrakentaminen toteutetaan runko- ja julkisivuratkaisultaan puurakenteena
 - Täydennysrakentaminen toteutetaan erityisen vähäpäästöisenä hankkeena.

Linjaukset 2026-2029

- Maankäyttösopimusten sopimusrajojen päivitys maan arvon nousuun perustuen edesauttaa pienimuotoista lisärakentamista ja muutetaan seuraavasti: Maankäyttösopimusta ei tule tehtäväksi, mikäli asemakaavan tuoma arvonnousu yksityiselle maanomistajalle on alle 200.000€ tai asuinkortteleiden sisällä tapahtuvan täydennysrakentamisen tilanteissa alle 200.000 €.
- Täydennysrakentamisen kannustimia tarkennetaan erittäin vähäpäästöisen hankkeen kannustimen raja-arvon osalta ja edellytetään vähintään 20% alhaisempaa tasoa kuin kansallisessa asetuksessa määritelyihin uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvoihin nähden. Lisäksi täydennysrakentamisen kannustimet on mahdollista saada myös mikäli hankkeeseen liittyy merkittävästi olemassa olevan rakennuskannan suojelua ja sen taloudellinen vaikuttavuus hankkeeseen on suuri.

Liitteet

Linjausdokumentin tiivistämiseksi ja terävöittämiseksi taustoittavia sisältöjä on viety linjausdokumentilta liitteisiin.

Linjaukset 2022-2025

1. Mittarit, tavoitetaso ja seuranta
2. Osallisuuden vahvistaminen Tampereen asunto- ja maapolitiikan linjausten 2022–2025 laadinnassa

Linjaukset 2026-2029

1. Toimintaympäristön kuvaus
2. Asunto- ja maapolitiikkaan vaikuttavat linjaukset, suunnitelmat ja erillisohjelmat
3. Kooste osallisuustyön keskeisistä tuloksista ja niiden hyödyntämisestä
4. Olennaiset muutokset Asunto- ja maapolitiikan linjauksiin 2022–2025
5. Toimenpiteiden vaikutusten ennakkoarviointi