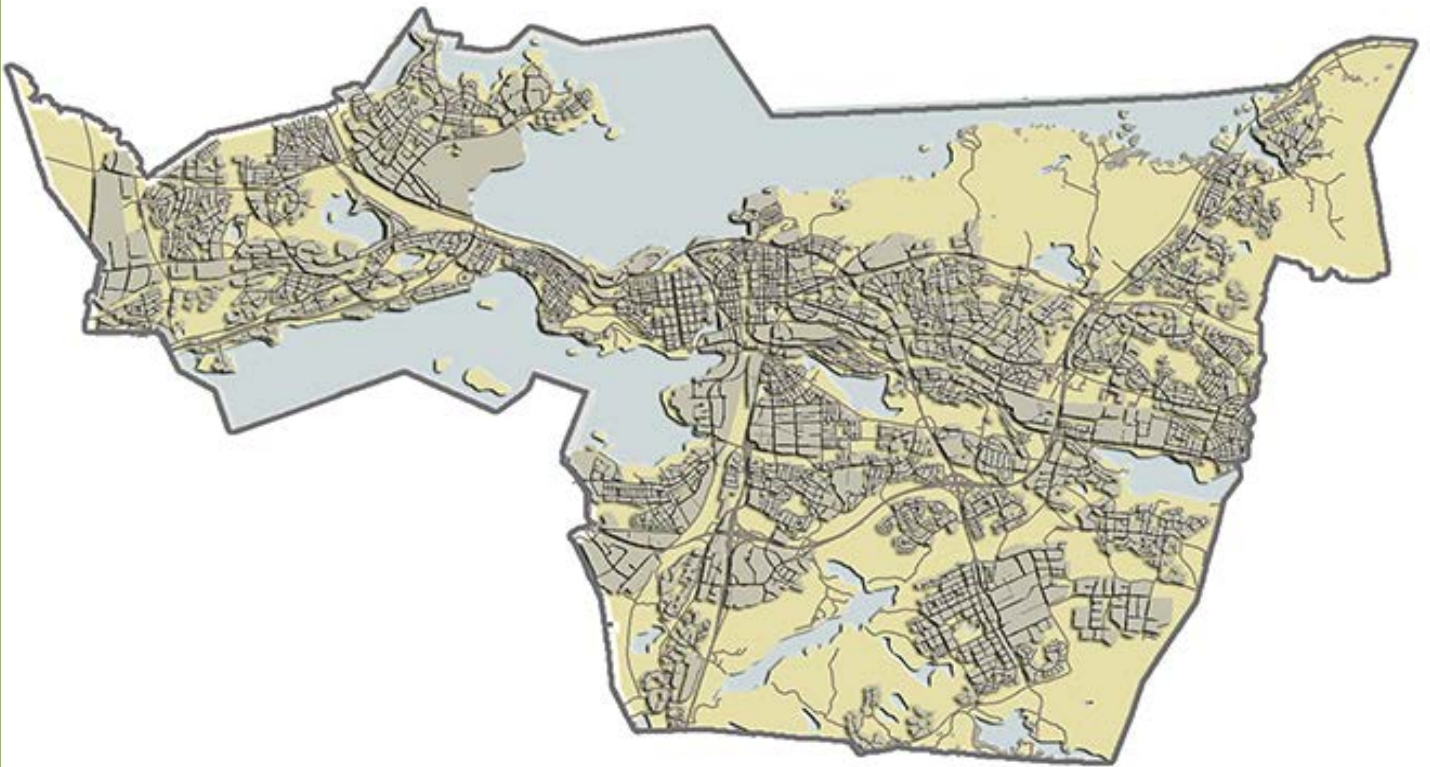


Asuntopolitiikan linjaukset 2015 – 2017

Tampereen kaupunki



Kaukojory 20.5.2015
Kohajory 26.5.2015
Kaupungin jory 29.5.2015
Khsuko 8.6.2015

Kansi:

Kantakaupungin kaava-alue

*Tampereen ydinkeskustan korttelin 13 täydennysrakentamista suunnitellaan pääosin asun-
totuotannolle.*

Sisällysluettelo

1 Johdanto	4
2 Tampereen kaupungin asuntopoliitiikan tavoitteet	6
2.1 Tampereen kaupunkistrategia 2015 Yhteinen Tampere – näköalojen Kaupunki	6
2.2 Rosoisesti kaunista, Kaupunkirakenne- ja ympäristösuunnitelma	6
2.3 Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2040	8
2.4 Tampereen kaupunkiseudun asuntopoliittinen ohjelma 2030	10
2.4.1 Asuntotuotannon määrälliset tavoitteet	10
2.4.2 Asuntotuotannon laadulliset tavoitteet	11
2.5 Tampereen kaupunkiseudun ja valtion välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimus 2013–2015	13
2.6 Kaupunki varautuu, että hieman yli puolet (55 %) kaupunkiseudun väestökasvusta sijoittuu Tampereelle	13
3 Tampereen kaupungin asuntopoliitiikan linjaukset 2015–2017	16
3.1 Kaupunki vastaa riittävän ja monipuolisen asuntotuotannon edellytyksistä ja sen ohjelmoinnista	16
3.1.1 Asuntotuotanto Tampereella 2008–2013.....	17
3.1.2 Asuntojen hallintamuodot	19
3.1.2.1 Omistusasunnot	21
3.1.2.2 ARA- ja muut kohtuuhintaiset vuokra-asunnot.....	22
3.1.2.3 Vapaaehtoiset vuokra-asunnot ja asumisoikeusasunnot.....	23
3.1.3 Talotyypit.....	25
3.1.3.1 Kerrostalot.....	25
3.1.3.2 Rivitalot.....	30
3.1.3.3 Omakotitalot ja muut erilliset pientalot.....	32
3.2 Kaupungin kasvusta toteutuu jatkossa suurin osa täydennysrakentamisena	34
3.3 Kaupunki tekee tiivistä asuntopoliittista seutuyhteistyötä	36
3.4 Kaupunki toteuttaa erityisryhmien asumista koskevia tavoitteita	38
3.5 Kaupunki ehkäisee segregaatiokehitystä ja vahvistaa sosiaalista eheyttä	41
3.6 Kaupunki tukee nuorten ja opiskelijoiden vuokra-asunnon saantia	42
3.7 Kaupungin omat asuntoyhteisöt tuottavat puolet kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen uudistuotannon tarpeesta	44
3.8 Kaupunki tekee tiivistä yhteistyötä asuntorakennuttajien, rakennusliikkeiden ja asuntoinvestoreiden kanssa	46
3.9 Kaupunki edesauttaa elinkeinoelämän kilpailukykyä ja toimintaedellytyksiä kehittämällä joustavia asuntomarkkinoita	48

3.10 Kaupunki jatkaa asuntomarkkinoita ja asumista koskevaa tiedontuotantoa ja kehityksen ennakointia sekä osallistuu asumisen tutkimushankkeisiin, ja edistää asuntotuotannon kehittämishankkeiden rakentamista.....	49
3.11 Kaupunki tekee aktiivista edunvalvontaa Tampereen asunto-olojen parantamiseksi ja markkinoi kaupungin monenlaisen rakentamisen ja asumisen mahdollisuuksia.....	52

1 Johdanto

Asuntopolitiikalla tarkoitetaan kaupungin asuinolojen parantamista ja kehittämistä. Asuntopolitiikan päämääränä on turvata tamperelaisille kunnolliset asuinolot siten, että heillä on riittävästi laadukkaita ja hinnaltaan kohtuullisia asuntoja ja että ne sijaitsevat viihtyisillä alueilla.

Hyvällä asuntopolitiikalla varmistetaan ja luodaan edellytykset suunnitella ja toteuttaa pitkäjänteisesti ja sosiaalisesti tarkoituksenmukaisesti kaupungin maankäyttöä, asuntorakentamista ja asuinolojen ja -alueiden kehittämistä.

Tampereen kaupungin asuntopolitiikan tavoitteena on

- mahdollistaa toimivilla asuntomarkkinoilla Tampereen ja kaupunkiseudun kasvun,
- lisätä asuntotuotannon monipuolisuutta ihmisten tarpeiden ja elämänskaaren mukaan,
- edistää tasapainoisen väestö- ja kaupunkirakenteen kehittymistä,
- luoda edellytyksiä työvoiman saatavuudelle ja kilpailukykyiselle elinkeinopolitiikalle,
- rakentaa kaupungin vetovoimaisuutta ja
- huolehtia kohtuuhintaisten asuntojen tarjonnan edellytyksistä.

Asuntopolitiikka on kaupunginhallituksen alaista toimintaa, jota konsernihallinnon toimintasäännön mukaan suunnittelee ja toteuttaa kaupunkikehitysryhmä ja sen asuntotoimi. Asuntopolitiikan osalta kaupunkikehitysryhmä vastaa

- asuntopolitiikan valmistelusta, toteutuksesta, koordinoinnista ja seurannasta
- seudullisesta asuntopoliittisesta yhteistyöstä sekä edunvalvonnasta ja yhteydenpidosta kuntiin ja valtion hallintoon
- asuntomarkkinatilanteen seurannasta ja ennakoinnista ja asuntotuotannon monipuolisuuden varmistamisesta
- erityisryhmien asumisen kehittämisen koordinoinnista
- asuntolainsäädännössä kaupungille asetetuista viranomaistehtävistä.

Kaupungin asuntopolitiikkaa toteutetaan yhteistyössä kaupungin muiden yksiköiden ja sen omien asuntoyhteisöjen kanssa. Lisäksi asuntopolitiikan toteuttamisessa on keskeistä yhteistyö rakennuttajien, rakennusliikkeiden ja asuntoinvestoreiden sekä kolmannen sektorin toimijoiden kanssa. Myös yhteistyö valtion, kaupunkiseudun kuntien ja muiden asumiseen vaikuttavien paikallisten ja valtakunnallisten yhteisöjen kanssa kuuluu tärkeänä osana kaupungin asuntopolitiikan toteuttamiseen.

Tässä raportissa esitellään ensin ne asiakirjat ja niissä määritelty asuntopoliittiset tavoitteet, joita Tampereen kaupungissa toteutetaan tällä hetkellä. Tämän jälkeen esitellään Tampereen kaupungin asuntopoliittiset linjaukset vuosille 2015–2017.

Tampereen kaupungin asuntopoliittiset linjausten taustalla ovat seuraavat asiakirjat.

- Tampereen kaupunkistrategia 2025 ”Yhteinen Tampere – näköalojen kaupunki” (Kv 19.8.2013)
- Rosoisesti kaunistaa, Kaupunkirakenne- ja ympäristösuunnitelma (Kh 7.1.2014)
- Hyvinvointisuunnitelma (Kh 21.10.2013)
- Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2040 (Kv 16.2.2015)
- Tampereen kaupunkiseudun asuntopoliittinen ohjelma 2030 (Kv 21.4.2010)
- Tampereen kaupunkiseudun ja valtion välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimus 2013–2015, MAL-aiesopimus (Kv 10.12.2012)
- Tampereen kaupunkikonsernin maankäytön toteuttamisen ja investointien pitkän aikavälin suunnitelma PALM 2015-2029 (Khsuko 27.10.2014)
- Tampereen kaupungin asemakaavoitusohjelma 2015–2017 (Kh 24.11.2014)
- Tampereen kaupungin maapolitiikan linjaukset 2014–2017 (Kv 17.3.2014)
- Uusi Tampere, tervetuloa. Anna-Kaisa Iksen Pormestariohjelma 2013-2016
- Tampereen kaupungin kotouttamisohjelma 2014–2025. Yhteinen Tampere – näköalojen kaupunki (Kv 10.11.2014)
- Valtion ja Tampereen kaupungin välinen aiesopimus (2012–2015) pitkäaikaisasunnottomuuden poistamiseksi (Kh 25.6.2012)
- Aiesopimus Tampereen raitiotien toteutuksesta 17.3.2015 (Kh 16.3.2015)
- Tampereen väestösuunnite 2015–2030 (14.4.2015)

Tampereen kaupungin asuntopoliittisia linjauksia on valmisteltu yhdessä maapolitiikan linjausten valmistelun kanssa. Maapolitiikan linjaukset hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 17.3.2014. Asuntopoliittisten linjausten luonnosta on käsitelty kaupunkikehitysryhmän johtoryhmässä 15.10.2013 ja 22.10.2013 ja konsernihallinnon johtoryhmän kokouksessa 4.11.2013. Sitä on esitelty yhdessä maapolitiikan linjausten kanssa valtuustoryhmille tammikuussa 2014.

Asuntopoliittisten linjausten luonnosta 22.5.2014 on käsitelty kaupunkikehitysryhmän johtoryhmässä 27.5.2014 ja konsernihallinnon johtoryhmässä 2.6.2014.

Kaupunginhallituksen suunnittelukokous poisti kokouksessaan 9.6.2014 asialistalta asuntopoliittiset linjaukset 2014–2017, jotka jätettiin odottamaan Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelman 2040 valmistumista. Rakennesuunnitelma 2040 hyväksyttiin kaikissa seudun kunnissa alkuvuodesta 2015, Tampereen kaupunginvaltuustossa 16.2.2015.

Asuntopoliittisten linjausten luonnosta on käsitelty kaupunkikehitysryhmän johtoryhmässä 22.4.2015 ja yleispiirteisen maankäytön ohjausryhmässä 5.5.2015 ja 19.5.2015. Asuntopoliittisten linjausten luonnosta käsitellään kaupunkikehitysryhmän johtoryhmässä 20.5.2015, konsernihallinnon johtoryhmässä 26.5.2015 ja kaupungin johtoryhmässä 29.5.2015. Asia on kaupunginhallituksen suunnittelukokouksessa 8.6.2015.

2 Tampereen kaupungin asuntopoliitiikan tavoitteet

Tampereen kaupungin asuntopoliitiikan nykyiset päätavoitteet on määritelty Tampereen kaupunkistrategiassa 2025, Kaupunkirakenne- ja ympäristösuunnitelmassa, Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelmassa 2040, Tampereen kaupunkiseudun asuntopoliittisessa ohjelmassa 2030 ja Tampereen kaupunkiseudun ja valtion välisen maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimuksessa 2013–2015 (MAL-aiesopimuksessa 2013-2015).

2.1 Tampereen kaupunkistrategia 2015 Yhteinen Tampere – näköalojen Kaupunki

Tampereen kaupunkistrategia 2025 Yhteinen Tampere – näköalojen Kaupunki (Kv 19.8.2013) sisältää tärkeimmät painotukset ja tavoitteet kaupungin kehittämiseksi ja niitä on tarkennettu neljässä toimitasuunnitelmassa: Elinvoimasuunnitelmassa, Hyvinvointisuunnitelmassa, Kaupunkirakenne ja ympäristösuunnitelmassa sekä Organisaation toimintakyky-suunnitelmassa.

Asuntopoliitiikan kannalta keskeisimmät tavoitteet määritellään kaupunkistrategian seuraavassa Kestävää yhdyskuntaa koskevassa strategisessa painotuksessa.

- *Kaupungin asuntokanta ja asuinalueet houkuttelevat monipuolisuudellaan ja tarjoavat mahdollisuudet kestäviin elämäntapoihin ja yhteisöllisyyteen. Kaupungissa on riittävästi kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja, opiskelija-asuntoja ja asumispalveluja erityisryhmille.*

Lisäksi kaupunkistrategian Ennaltaehkäisyä ja hyvinvointierojen kaventamista koskevassa strategisessa painotuksessa on yksi asuntopoliittinen tavoite, joka on pitkäaikaisasunnottomuuden poistaminen vuosina 2014–2017.

2.2 Rosoisesti kaunista, Kaupunkirakenne- ja ympäristösuunnitelma

Kaupunkistrategian Kestävän yhdyskunnan strategisia painotuksia tarkennetaan Rosoisesti kaunista, Kaupunkirakenne- ja ympäristösuunnitelmassa (Kh 7.1.2014). Suunnitelman asumisen painopistettä käsittelevässä osassa todetaan, että

Tampereen asuntokantaa, asuntorakentamista ja asuinalueita kehitetään kaupunkistrategian painotusten mukaisesti siten, että ne houkuttelevat monipuolisuudellaan ja tarjoavat mahdollisuudet kestäviin elämäntapoihin ja yhteisöllisyyteen. Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen, opiskelija-asuntojen ja erityisryhmille suunnattujen asumispalvelujen riittävyys varmistetaan.

Kaupunkirakenne- ja ympäristösuunnitelmassa kaupunkistrategian asumista koskevat painopisteet on tarkennettu neljäksi asuntopoliittiseksi tavoitteeksi ja niitä koskeviksi toimenpiteiksi vuosille 2014–2017.

1. **Asuntojen ja asuinympäristöjen toteutukset ovat korkeatasoisia, houkuttelevia ja innovatiivisia.**
Toimenpiteet:
 - a) Arkkitehtuuri- ja tontinluovutuskilpailuja järjestetään keskeisistä kohteista
 - b) Sijainniltaan keskeisistä ja teknisesti poikkeuksellisen vaativista kohteista järjestetään insinööritaitokilpailuja
 - c) Suunnittelun laatua parannetaan muun muassa yhteistyöllä kaupunkiorganisaation sisällä ja toteuttajien ja tutkimusorganisaatioiden kanssa
 - d) Talo- ja asuntotyyppijakaumia kehitetään monipuolisempaan suuntaan
 - e) Mahdollistetaan erilaisia asuntorakentamisen ja toteuttamisen kokeiluja
 - f) Viherverkot suunnitellaan yhtenäisiksi. Liikunta- ja leikkipaikat otetaan huomioon suunnittelussa.

2. **Asuntomarkkinat ovat sosiaalisesti ja alueellisesti tasapainoiset ja houkuttelevat. Alueiden segregatiokehitys on hidastunut.**
Toimenpiteet:
 - a) Päivitetään kaupungin tavoitteet koskien asuntotuotannon talotyyppijakaumaa
 - b) Selvitetään uusia mahdollisuuksia pientalojen toteuttamiseen tiiviisti
 - c) Kaupunki luovuttaa omakotitontteja vähintään 110 kpl/v. (4 v. liukuva keskiarvo), kaupungin luovuttamien omakotitonttien määrä kasvaa suunnitelmakaudella vuosittain keskimäärin 10 prosenttia
 - d) Kohtuuhintaiselle vuokra-asuntotuotannolle luovutetaan vuosittain keskimäärin 30 000 kem²:iä
 - e) Selvitetään kaupungin mahdollisuudet vaikuttaa entistä enemmän uusien omistusasuntojen hinta- ja laatutasoon
 - f) Varmistetaan nuoriso- ja opiskelija-asuntotarjonnan riittävyys nykyisen kaupunkirakenteen sisällä
 - g) Oma Tesoma -hankkeessa luodaan malli kaupunginosien tasapainoiseen kehittämiseen kaupunkisuunnittelun ja rakentamisen keinoin
 - h) Kannustetaan ja tuetaan osuuskuntarakentamisen ja ryhmärakentamisen ja remontoimisen mahdollisuuksia

3. **Pitkäaikaisasunnottomuuden poistamiseksi ja asunnottomuuden ennaltaehkäisemiseksi järjestetään tarvittavat asunnot.**
Toimenpiteet:
 - a) Rakennetaan noin 70 tukiasumisasuntoa vuosien 2014–15 aikana
 - b) Kaupungin omistamien vuokra-asuntoyhteisöjen kanssa sovitaan haja-asunnoista tuetulle asumiselle siten, että vuoden 2015 loppuun mennessä asuntoja on käytössä 120. Haja-asuntoja osoitetaan erityisesti tukiasumisyksiköistä eteenpäin siirtyville

4. **Erityisryhmien asuminen on turvattu osoittamalla erityisryhmille esteettömiä vuokra-asuntoja kaupunkielämän ja heidän tarvitsemiensa palveluiden äärestä.**
Toimenpiteet:
 - a) Linjataan erityisryhmien asumisen järjestämisen toimintatavat, jotka edistävät uusien hankkeiden toteutumista
 - b) Asumispalveluiden edellyttämät asemakaavatytöt ohjelmoidaan kaavoitusohjelmiin

Kaupunkistrategian strategisen painotuksen Ennaltaehkäisy ja hyvinvointierojen kaventaminen painopisteessä ”Mahdollistetaan asuminen kotona tai kodin-omaisessa ympäristössä yhä useammalle kuntalaiselle” on sama asuntopoliittinen tavoite poistaa pitkäaikaisasunnottomuus kuin kaupunkirakenne- ja ympäristösuunnitelmassa. Kaupunkistrategiaa tarkentavissa toimintasuunnitelmissa esitetyt pitkäaikaisasunnottomuuden poistamista koskevat tavoitteet täydentävät toisiaan siten, että Kaupunkirakenne- ja ympäristösuunnitelmassa tavoitteena on järjestää pitkäaikaisasunnottomille tarvittavat asunnot ja Hyvinvointisuunnitelmassa (Kh 21.10.2013) tavoitteena on lisätä heille suunnattuja asumispalveluja noin 70 asiakkaalle. Näiden tavoitteiden taustalla on ”Valtion ja Tampereen kaupungin välinen aiesopimus (2012–2015) pitkäaikaisasunnottomuuden poistamiseksi”.

2.3 Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2040

Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelman 2030 uudistaminen käynnistettiin vuonna 2013 ja valmis uusi Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2040 on hyväksytty seudun kaikissa kunnissa alkuvuodesta 2015, Tampereen kaupunginvaltuustossa 16.2.2015.

Rakennesuunnitelmassa 2040 varaudutaan kaupunkiseudulla olevan 480 000 asukasta vuonna 2040, mikä tarkoittaa 115 000 hengen väestönkasvua vuoden 2013 alusta. Tähän kasvuun varaudutaan 91 400 asunnon rakentamisella, kun lisäksi huomioidaan suunnitelmakaudelle tehdyt arviot asumisväljyyden kehityksestä ja asuntokannan poistumasta johtuvat lisärakentamistarpeet. Kasvu ohjataan täydentämään nykyistä yhdyskuntarakennetta ja vahvistamaan joukkoliikenneväyliä siten, että 70 prosenttia asunnoista sijoittuu alueille, jotka tukeutuvat raitiotiehen ja lähi- tai taajamajunaan. Kasvun jakautumisen tarkastelu on jaettu kolmeen ajanjaksoon, jotka ovat vuodet 2013–2020, 2021–2030 ja 2031–2040.

Rakennesuunnitelman 2040 asumista koskevana yleisenä tavoitteena on ”Parannamme asuinympäristön laatua ja monipuolisuutta”, johon kuuluu neljä kohtaa:

- *Lisätään talotyyppien vaihtoehtoja ja keskitehokasta rakentamista.*
- *Korostetaan asumisen ja asuinalueiden laatutekijöitä myös nykyisillä asuinalueilla.*
- *Varmistetaan riittävä ja MAL-aiesopimuksen mukainen vuokra-asuntotuotanto yhteisvastuullisesti seudulla.*
- *Parannetaan asumisviihtyvyyttä kehittämällä seudullista ja paikallista viherverkostoa.*

Tampereen osuus kaupunkiseudun asuntotuotannosta on rakennesuunnitelmassa 51 900 asuntoa vuosina 2013–2040 (vajaat 57 %). Ensimmäisen tarkastelujakson aikana 2013–2020 keskimääräinen asuntojen uustuotanto on 1 900 asuntoa/vuosi, toisen jakson 2021–2030 aikana 1 810 asuntoa/vuosi ja kolmannen jakson 2031–2040 aikana 1 860 asuntoa/vuosi keskiarvon ollessa 1 850 asuntoa/vuosi.

Asuntojen hallintamuotojen osalta rakennesuunnitelmassa esitetään seutu- ja kuntakohtaiset tavoitteelliset osuudet pelkästään kohtuuhintaiselle vuokra-

asuntotuotannolle. Kohtuuhintaiset vuokra-asunnot sisältävät ARA-vuokra-asuntojen lisäksi vastaavat muut kohtuuhintaiset vuokra-asunnot. Koko kaupunkiseudun kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon osuutta on rakennesuunnitelmassa nostettu aiemmasta 22 prosentista 25 prosenttiin vuoteen 2020 mennessä ja 26 prosenttiin vuoteen 2040 mennessä. Tämä tarkoittaa, että kehyskunnille on asetettu aikaisempaa suuremmat ARA-vuokra-asuntojen tuotantoa koskevat tavoitteelliset osuudet, jotka kasvavat vaiheittain suunnitelmakausien kuluessa.

Tampereella kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuotannon osuus on mitoitettu koko suunnitelmakaudeksi jo sillä aikaisemmin olleeseen 30 prosenttiin. Tämän mukaisesti Tampereella tuotettaisiin vuosittain keskimäärin 555 kappaletta uusia kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja koko suunnitelmakauden aikana. Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen keskimääräisen vuosituotannon määrä vaihtelee suunnitelmajaksoittain seuraavasti (Taulukko 1).

Taulukko 1. Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen keskimääräinen vuosittainen uustuotanto Tampereella Rakennesuunnitelman 2040 suunnitelmajaksojen mukaan.

Suunnitelmajaksot	2013–2020	2021–2030	2031–2040	2013–2040
Kohtuuhintaiset vuokra-asunnot	570	543	558	555

Kohtuuhintaiset vuokra-asunnot = ARA-vuokra-asunnot ja muut vastaavat kohtuuhintaiset vuokra-asunnot.

Muiden asuntojen hallintamuotojen osalta kunnittaiset asuntotuotantotavoitteet tullaan linjaamaan kaupunkiseudun yhteistyöelimissä vuoden 2015 aikana. Tampereen kaupunkiseudun maankäytön ja asumisen työryhmä (MASTO) on omalta osaltaan hyväksynyt kokouksessaan 28.4.2015 sekä koko kaupunkiseudulle että sen kunnille asuntotuotannon tavoiteosuudet omistusasunnoille ja muille hallintamuodoille (vapaarahoitteisille vuokra-asunnoille, ASO-asunnoille ym.) rakennesuunnitelman suunnittelujaksoille vuosiksi 2013–2040. MASTO on määritellyt suunnitelmakaudelle koko seudun omistusasuntotuotannon osuudeksi 57–58 prosenttia, kun se oli aiemmin 63 prosenttia. Sen sijaan vapaarahoitteisen vuokra-asunto- ja ASO-asuntotuotannon osuutta se on nostanut 15 prosentista 18 prosenttiin.

Tampereelle MASTO on laskenut omistusasuntotuotannon osuutta kokonais-asuntotuotannosta 55 prosentista 50 prosenttiin ja nostanut vapaarahoitteisen vuokra-asunto- ja ASO-asuntotuotannon osuutta 15 prosentista 20 prosenttiin vuosille 2013–2014. Nämä uudet tavoiteosuudet on hyväksytty yleispiirteisen maankäytön ohjausryhmässä (YMO:ssa) 5.5.2015. Näiden YMO:ssa hyväksytyjen uusien hallintamuoto-osuuksien ja uudessa rakennesuunnitelmassa eri suunnitelmajaksoille esitettyjen Tampereen kokonaisasuntotuotantomäärien mukaan laskettuna omistusasuntojen ja muiden hallintamuotojen (vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen ja ASO-asuntojen) keskimääräinen vuosituotanto jakautuu eri suunnitelmajaksoille seuraavasti (Taulukko 2).

Taulukko 2. Omistusasuntojen ja muiden (vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen ja ASO-asuntojen) keskimääräinen vuosittainen uustuotanto Tampereella Rakennesuunnitelman 2040 suunnitelmajaksojen mukaan.

Suunnitelmajaksot	2013–2020	2021–2030	2031–2040	2013–2040
Omistusasunnot	950	905	930	925
Muut (vapaarah. vuokra-asunnot, ASO- ja osamistusasunnot)	380	362	372	370

Rakennesuunnitelman asuntotuotannon ohjelmassa ei esitetä seutu- eikä kunta-kohtaisia tavoitteita talotyyppien rakentamiselle, mutta näiden tavoitteiden päivittämisen tarvetta tullaan arvioimaan kaupunkiseudun yhteistyöelimissä vuoden 2015 aikana. Talotyyppitavoitteiden sijaan Rakennesuunnitelmassa 2040 painotetaan sitä, että kunnista vahvistetaan yhdyskuntarakenteen ominaisuudet ja tavoitteet huomioivaa asuntorakentamista. Tämän vuoksi uuden rakennesuunnitelman asuntotuotannon ohjelma sisältää tavoitteellisten kunnittaisten kokonais-asuntotuotantomäärien lisäksi myös asuntotuotantotavoitteet yhdyskuntarakenteellisten ominaisuuksien kautta, joista keskeisiä ovat vahvistuvat kesukset ja laadukas joukkoliikenne. Näissä tarkasteluissa talotyyppitavoitteiden tarkastelu on korvattu viidellä eri korttelitehokkuustavoitteilla.

2.4 Tampereen kaupunkiseudun asuntopoliittinen ohjelma 2030

Tampereen kaupunkiseudun asuntopoliittinen ohjelma 2030 (Kv 21.4.2010) on tehty osana seudun Rakennesuunnitelman 2030 laadintaprosessia. Siinä esitetyt konkreettiset tavoitteet koskevat asuntotuotantoa. Lisäksi ohjelmassa esitetään kehittämistavoitteita seudullisesta yhteistyöstä koskien erityisryhmien asumista, olemassa olevien asuinalueiden kehittämistä, asuntotuotantoa ja asumisen kehittämistä tukevaa maapolitiikkaa ja asuntomarkkinaseurantaa sekä esitetään jatko-toimenpiteitä muun seudullisen asuntopoliittikan kehittämiseksi.

Tässä luvussa tarkastellaan vain kaupunkiseudun asuntopoliittisessa ohjelmassa esitettyjä asuntotuotannon tavoitteita. Lisäksi tämän luvun tarkastelussa on huomioitu Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelmassa 2040 esitetyt uudet väestönkasvun ja asuntotuotannon varaumaluvut (Kv 16.2.2015). Nämä tulevat olemaan taustalla, kun Tampereen kaupunkiseudun asuntopoliittinen ohjelman 2030 päivystarpeita tullaan arvioimaan vuoden 2015 kuluessa.

2.4.1 Asuntotuotannon määrälliset tavoitteet

Rakennesuunnitelman ja asuntopoliittisen ohjelman lähtökohtana oli, että kaupunkiseudulla varaudutaan 91 000 uuden asukkaan lisäykseen kaudella 2008–2030. Tampereelle tästä kasvusta mitoitettiin puolet ja asuinrakentamisesta 60 prosenttia. Väestönkasvun ja asumisväljyyden kasvun perusteella asunto-

poliittisessa ohjelmassa laskettiin tarvittavan 71 700 uutta asuntoa kaupunkiseudulle vuoteen 2030 mennessä. Tästä määrästä Tampereen osuudeksi tuli 42 900 asuntoa, mikä merkitsi asuntotuotannon tavoitteena keskimäärin 1 865 asuntoa vuosittain ohjelmakaudella.

Uuden rakennesuunnitelman 2040 tavoitteet eivät juuri muuta asuntopoliittisessa ohjelmassa esitettyjä asuntojen kokonaistuotannon määrätavoitteita Tampereen osalta. Edellisessä luvussa esitetyn uuden väestövarauman perusteella mitoitusta seudulle rakennettavista asuntojen kokonaismäärästä (91 400 asunnosta) Tampereen osuus on 51 900 asuntoa vuosina 2013–2040 (vajaat 57 %, kun se oli asuntopoliittisessa ohjelmassa 60 %). Ensimmäisen tarkastelujakson aikana 2013–2020 keskimääräinen asuntojen uustuotanto on 1 900 asuntoa/vuosi, toisen jakson 2021–2030 aikana 1 810 asuntoa/vuosi ja kolmannen jakson 2031–2040 aikana 1 860 asuntoa/vuosi keskiarvon ollessa 1 850 asuntoa/vuosi koko suunnitelmakaudella (Taulukko 4).

Taulukko 3. Asuntojen uustuotannon määrä keskimäärin vuosittainen Tampereella Rakennesuunnitelman 2040 suunnitelmajaksoiden mukaan.

Suunnitelmajaksot	2013–2020	2021–2030	2031–2040	2013–2040
Kokonaisasuntotuotanto, keskimäärin/vuosi	1 900	1 810	1 860	1 850

2.4.2 Asuntotuotannon laadulliset tavoitteet

Kaupunkiseudun asuntopoliittisen ohjelman tavoitteena on lisätä asuntotuotannon monipuolisuutta, mikä tarkoittaa, että Tampereen kaupunkiseudulla ja sen eri alueilla on riittävästi tarjontaa erilaisista talotyypeistä ja asuntojen hallintamuodoista.

Talotyyppejä koskeva seudullinen tavoite on, että uusista asunnoista kerrostaloasuntoja on 47 prosenttia, rivitaloasuntoja tai muita kytkettyjä asuntoja 26 prosenttia ja omakotiasuntoja 27 prosenttia. Seudun kunnille on kullekin määritetty omat talotyyppien tuotantotavoitteet.

Tampereelle on ohjelmassa määritelty tavoitteeksi, että ohjelmakauden aikana uusien kerrostaloasuntojen osuus on 60 prosenttia, rivitaloasuntoja tai muita kytkettyjä asuntoja 25 prosenttia ja omakotiasuntoja 15 prosenttia. Asuntopoliittisessa ohjelmassa olevan asuntojen kokonaistuotantotavoitteen perusteella tämä merkitsee, että uusia kerrostaloasuntoja tulee tuottaa Tampereelle vuosittain keskimäärin 1 119, rivitaloasuntoja tai muita kytkettyjä asuntoja 466 sekä omakotitaloasuntoja 280 kappaletta.

Kaupunkiseudun uudessa rakennesuunnitelmassa Tampereelle mitoitettujen

asuntotuotantotavoitteiden perusteella talotyyppien määrät jakautuvat edellä mainittujen tavoiteosuuksien mukaan suunnitelmajaksoille seuraavasti (Taulukko 4).

Taulukko 4. Asuntojen keskimääräinen vuosittainen uustuotanto Tampereella talotyypeittäin Rakennesuunnitelman 2040 suunnitelmajaksojen mukaan.

Suunnitelmajaksot	2013–2020	2021–2030	2031–2040	2013–2040
Kerrostaloasunnot	1 140	1 086	1 116	1 110
Rivitaloasunnot	475	453	465	463
Omakotitalot	285	271	279	277
Yhteensä	1 900	1 810	1 860	1 850

Asuntopoliittisessa ohjelmassa **hallintamuotoja** koskeva seudullinen tavoite on, että uusista asunnoista on vapaarahoitteisia omistusasuntoja 63 prosenttia, kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja 22 prosenttia sekä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, asumisoikeus- ja osaomistusasuntoja yhteensä 15 prosenttia. Seudun kunnille on kullekin määritelty omat hallintamuotojen tuotantotavoitteet. Kohtuuhintaiset vuokra-asunnot sisältävät ARA-rahoitteiset ja vastaavat kohtuuhintaiset vuokra-asunnot.

Tampereelle on ohjelmassa määritelty tavoitteeksi, että ohjelmakauden aikana uusista asunnoista on vapaarahoitteisia omistusasuntoja 55 prosenttia, kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja 30 prosenttia sekä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, asumisoikeus- ja osaomistusasuntoja yhteensä 15 prosenttia. Tämä merkitsee, että uusia vapaarahoitteisia omistusasuntoja tulee tuottaa Tampereelle vuosittain keskimäärin 1 025, kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja 560 sekä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, asumisoikeus- ja osaomistusasuntoja yhteensä 280 kappaletta.

Kaupunkiseudun uudessa rakennesuunnitelmassa Tampereelle mitoitettujen asuntotuotantotavoitteiden ja YMO:ssa 5.5.2015 hyväksytyjen tavoitelukujen (ks. s. 9) perusteella uusien asuntojen määrät hallintamuodoittain jakautuvat suunnitelmajaksoille seuraavasti (Taulukko 5).

Taulukko 5. Asuntojen keskimääräinen vuosittainen uustuotanto Tampereella hallintamuodoittain Rakennesuunnitelman 2040 suunnitelmajaksojen mukaan

Suunnitelmajaksot	2013–2020	2021–2030	2031–2040	2013–2040
Vapaarahoitteiset omistusasunnot	950	905	930	925
Kohtuuhintaiset vuokra-asunnot,	570	543	558	555
Muut (vapaarah. vuokra-asunnot, ASO- ja osaomistusasunnot)	380	362	372	370
Yhteensä	1 900	1 810	1 860	1 850

Kaupunkiseudun asuntopoliittisessa ohjelmassa vuokra-asumisen kehittämiseen yhdistetään opiskelija-asumisen kehittäminen. Tavoitteena on turvata opiskelija-asumisen tarjonta Tampereella ja kaupunkiseudulla opiskelijoiden lukumäärän kehityksen ja yleisen vuokra-asuntojen markkinatilanteen kehityksen mukaisesti. Kunnat kehittävät opiskelija-asumista yhteistyössä opiskelijajärjestöjen ja opiskelija-asuntoja omistavien yhteisöjen kanssa.

2.5 Tampereen kaupunkiseudun ja valtion välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimus 2013–2015

Tampereen kaupunkiseudun ja valtion välisen maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimuksen 2013–2015 (MAL-aiesopimuksen) asuntopoliittisena lähtökohtana on sekä edistää valtioneuvoston asuntopoliittisen tavoitteiden ja toimenpiteiden toteutumista Tampereen seudulla että ohjata asuntotuotannon toteutumista Tampereen kaupunkiseudun asuntopoliittisen ohjelman 2030 tavoitteiden mukaisesti. Voimassa olevalla MAL-aiesopimuksella tavoitellaan siten keskimäärin 3 100 uuden asunnon rakentamista vuosittain kaupunkiseudulle ohjelma-kaudella 2008–2030.

Asuntojen uudistuotannon kokonaismäärästä on tarkoitus toteuttaa seudullisesti 20 prosenttia kohtuuhintaisena vuokra-asuntotuotantona, josta suurin osa (90 %) toteutetaan Asumisen rahoitus ja kehittämiskeskuksen (ARAN) myöntämällä tuella. Loppuosa kohtuuhintaisesta vuokra-asuntotuotannosta toteutetaan sellaisena kuntien omana vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona, jossa asuntojen vuokrataso tulee vastaamaan ARA-tasoa. MAL-aiesopimuksessa on asetettu kullekin seudun kunnalle kaupunkiseudun asuntopoliittisen ohjelman mukaiset asuntotuotannon määrälliset ja asuntojen hallintamuoto- ja talotyyppijakaumaa koskevat tavoitteet.

MAL-aiesopimuksessa 2013–2015 esitetään myös toimenpiteet näille tavoitteille, jotta saavutetaan tasapainoinen asuntotuotannon määrä ja laatu keskuskaupungin ja kehyskuntien välillä. Näihin toimenpiteisiin sisältyy myös seudun erityisryhmien asumispalveluiden seudullinen kehittäminen.

Tampere pitää yhdessä kaupunkiseudun muiden kuntien kanssa tärkeänä, että jatkossakin sovitaan aiesopimusmenettelyn kautta kaupunkiseudun kuntien ja valtion kesken kaupunkiseudun kuntien asuntotuotannon tavoitteista ja erityisesti niiden toteuttamisen edellytysten luomisesta. Seuraavan MAL-aiesopimuksen valmistelut on aloitettu Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelman 2040 perustalta.

2.6 Kaupunki varautuu, että hieman yli puolet (55 %) kaupunkiseudun väestökasvusta sijoittuu Tampereelle

Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelmassa 2040 varaudutaan kaupunkiseudulla olevan 480 000 asukasta vuonna 2040, mikä tarkoittaa 115 000 hengen väestönkasvua vuoden 2013 alusta. Kasvu ohjataan keskustoihin

täydentämään nykyistä yhdyskuntarakennetta ja vahvistamaan joukkoliikenneväyliä siten, että 70 prosenttia asunnoista sijoittuu alueille, jotka tukeutuvat raitiotiehen ja lähi- tai taajamajunaan. Kasvun jakautumisen tarkastelu on jaettu kolmeen ajanjaksoon, jotka ovat vuodet 2013–2020, 2021–2030 ja 2031–2040.

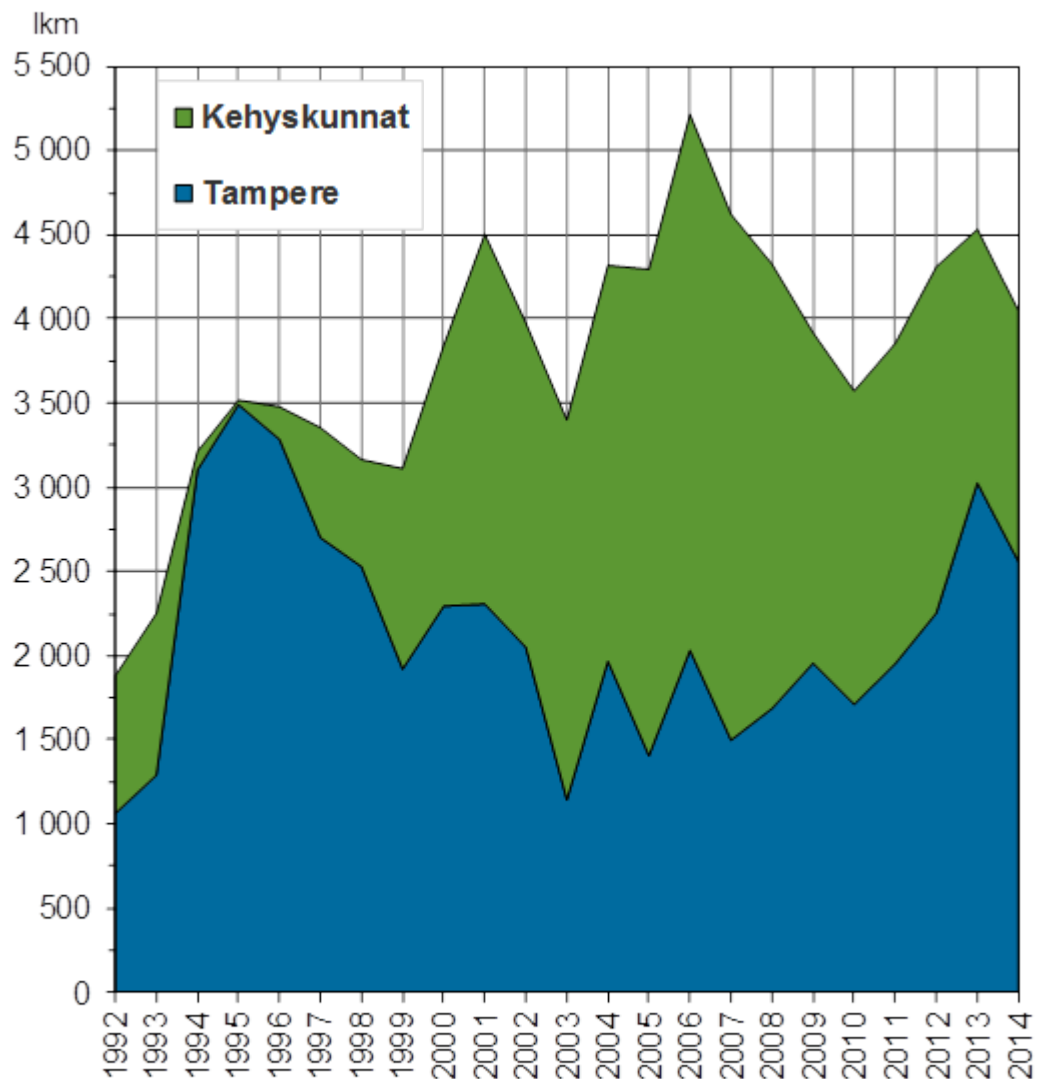
Uudessa rakennesuunnitelmassa seudun väestönkasvua ei ole enää linjata kuntakohtaisesti aikaisempaan tapaan siten, että kullekin seudun kunnalle olisi mitoitettu oma osuus seudulle sovitusta väestövaraumasta. Tampereen kaupunki-seudun rakennesuunnitelmassa 2030 väestönkasvusta oli mitoitettu puolet eli 45 400 asukasta Tampereelle vuosina 2008–2030.

Rakennesuunnitelman 2040 kohdealueille esitettyjen mitoitusten perusteella kaupunkiseudun kokonaiskasvusta menee Tampereelle noin 55 prosenttia, kun huomioidaan ne alueet, jotka on ohjelmoitu toteutuvaksi vuoden 2040 loppuun mennessä. Tämä tarkoittaa, että uudessa rakennesuunnitelmassa on Tampereelle mitoitettu 63 250 asukkaan kasvu vuosille 2013–2040. Kun Rakennesuunnitelmassa 2030 Tampereen vuosittaiseksi kasvuksi oli mitoitettu keskimäärin 1 974 asukasta, niin uudessa suunnitelmassa se on keskimäärin 2 259 uutta asukasta/vuosi. Tämä olisi vuosittain keskimäärin 285 asukasta enemmän kuin aikaisemmassa mitoituksessa.

Tampereen vuosittainen keskimääräinen väestönkasvu vuosina 2008–2012 oli 1 875 henkilöä, joten se jäi vuosittain keskimäärin 99 asukasta alle edellisen rakennesuunnitelman mitoituksen. Tampereen väkiluku on kuitenkin kolmena viime vuonna kasvanut poikkeuksellisen paljon. Vuonna 2012 kaupungin väkiluku lisääntyi jo 2 253 henkilöllä, mutta vuonna 2013 väestökasvussa tehtiin 2000-luvun ennätys. Tampereen väkiluku kasvoi tuolloin 3 025 henkilöllä ja kaupungin asukaslukuksi tuli 220 446. Vuonna 2014 voimakas kasvu jatkui, sillä Tampereen väkiluku kasvoi tuolloin 2 558 henkilöllä ja sen asukasluku oli vuoden lopussa 223 004.

Tampereen kaupunkiseudun väkiluku oli joulukuun 2014 lopussa ennakkotietojen mukaan 373 725 asukasta, mikä on 4 200 (1,2 %) asukasta enemmän kuin vuotta aikaisemmin. Jo toisena vuonna perättäin kaksi kolmasosaa kaupunkiseudun väestönkasvusta on tullut Tampereelle (Kuvio 1).

Tampereen viime vuosien voimakas väestönkasvu merkitsee, että kaupungin kolmen viime vuoden keskimääräinen vuosittainen väestönkasvu (2 655 as.) on ylittänyt jo 400 henkilöllä Tampereelle uudessa rakennesuunnitelmassa mitoitettua keskimääräisen vuosikasvun (2 259).



Kuvio 1. Tampereen ja kaupunkiseudun väestönkasvu 1992–2014. Lähde: Tilastokeskus

Tampereen uudessa väestösuunnitteessa on Tampereen vuosikasvun tavoitteeksi asetettu seuraavien 16 vuoden aikana keskimäärin 2 150 asukasta (1 %). Näin ollen tamperelaisia olisi vuoden 2030 lopussa 257 300 (Tampereen väestösuunnite 2015–2030). Tämä vastaa kaupunginvaltuuston hyväksymän Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelman 2040 tavoitteita (Kv 16.2.2015).

Edellä esitetyn perusteella voidaan esittää tarkoituksenmukaiseksi mitoitusperusteeksi, että hieman yli puolet (55 %) kaupunkiseudun väestökasvusta tulee sijoittumaan Tampereelle.

3 Tampereen kaupungin asuntopolitiikan linjaukset 2015–2017

3.1 Kaupunki vastaa riittävän ja monipuolisen asuntotuotannon edellytyksistä ja sen ohjelmoinnista

Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelmassa 2040 mukaan Tampereen osuus kaupunkiseudun asuntotuotannosta (91 400 as.) on 51 900 asuntoa vuosina 2013–2040 (vajaat 57 %). Ensimmäisen tarkastelujakson aikana 2013–2020 keskimääräinen asuntojen uustuotanto on Tampereella 1 900 asuntoa/vuosi, toisen jakson 2021–2030 aikana 1 810 asuntoa/vuosi ja kolmannen jakson 2031–2040 aikana 1 860 asuntoa/vuosi keskiarvon ollessa 1 850 asuntoa/vuosi.

Kaupunkistrategian tavoitteena on, että kaupungin asuntokanta ja asuinalueet houkuttelevat monipuolisuudellaan ja että kaupungissa on riittävästi kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja, opiskelija-asuntoja ja asumispalveluja erityisryhmille.

Kaupunki vastaa useilla eri keinoilla riittävän ja monipuolisen asuntotuotannon edellytyksistä ja sen ohjelmoinnista. Kaupunkistrategian strategisten painotusten mukaisesti asumista, liikennettä, maankäyttöä ja palveluja tarkastellaan Tampereella kokonaisuutena ja niiden suunnitteleminen toteutetaan tiiviissä yhteistyössä. Keskeinen väline maankäytön tavoitteiden toteuttamisessa on palvelujen, asumisen, liikenteen ja maankäytön pitkän aikavälin suunnitelma (PALM 2015–2029, Khsuko 27.10.2014). PALM-ohjelmoinnilla varmistetaan, että asuntotuotannon taloudelliset edellytykset sisältyvät osana kaupungin talousarvio-prosessiin.

PALM-suunnitelman osana laaditussa maankäytön toteutusohjelmassa on huomioitu Tampereelle kohdistuva väestönkasvun tavoitteen lisäys seudun uuden rakennesuunnitelman mukaisesti. Nykyisessä toteuttamisohjelmassa kasvu halutaan jakaa aikaisempaan verrattuna tasaisemmin koko kaupungin alueelle. Tätä tukee osaltaan pientalotonttien tarjonnan lisääminen. Ohjelman painopisteinä ovat myös keskustan täydentämisen rakentaminen, alakeskusten kehittäminen ja raitiotiehen tukeutuvat täydennysalueet. Kaupungin kaavoitusohjelmat valmistellaan ja käsitellään samanaikaisesti PALM:n kanssa.

Tärkeä väline maankäytön tavoitteiden toteuttamisen varmistamisessa on myös pormestarin lokakuussa 2013 asettama yleispiirteisen maankäytön ohjausryhmä (YMO), jonka tehtävänä on määrittää strategisten kaavoitusohjelmien valmistelun ohjaus, PALM-suunnitelmien valmistelu maankäytön kehittämisen osalta sekä kaavoitusohjelmien toteutumisen valvonta. Sen tehtävänä on myös käsitellä maakuntakaavoitusta ja seudun rakennesuunnittelua sekä valmistella niihin liittyvät kaupungin linjaukset. Lisäksi ohjausryhmän tehtävänä on tiivistää, selkeyttää ja määrämuotoistaa kaupunkikehitysryhmän ja kaupunkiympäristön kehittämisen välistä yhteistyötä.

Kaupunkirakenne- ja ympäristösuunnitelmassa on kirjattu tavoitteeksi, että valmistuvat kaavat vastaavat kaupungin kasvun edellyttämää rakentamisen määrää ja asunto-ohjelmassa määritettyä talotyyppijakaumatavoitetta. Suunnitelmaan kirjattu toimenpide, että asemakaavoitusohjelman kohteissa

toteutetaan keskimäärin 2 000 asuntoa vuodessa (n. 220 000 kem²/v), on viety kaupungin asemakaavoitusohjelmaan 2015–2017 (Kh 24.11.2014). MAL-aiesopimuksessa 2013–2015 maankäytön suunnittelua tukevaksi toimenpiteeksi on kirjattu, että pitkällä aikavälillä kaupunkiseudun kunnissa on asemakaava-varantoa asuntotuotantoon 3–4 vuoden tarpeeseen.

Kaupungin strategian mukaisesti kasvu suunnataan nykyisen yhdyskuntarakenteen sisään, aluekeskuksiin, joukkoliikenteen laatukäytävälle ja etelän suuntaiselle ratavyöhykkeelle. Lisäksi strategian mukaan yli 70 prosenttia kaavoitetusta asuinkerrosalasta sijoitetaan keskuksiin, ratavyöhykkeille ja joukkoliikenteen laatukäytävälle.

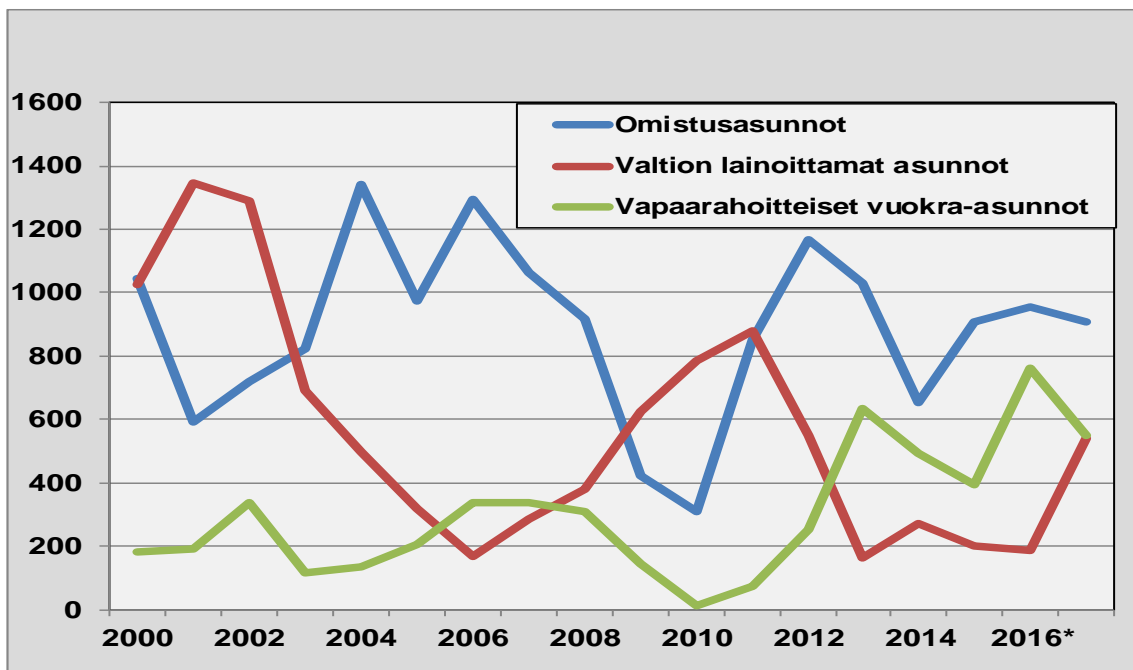
Asuntotuotannon monipuolisuudella ja houkuttelevuudella turvataan monipuolinen asunto- ja asukasrakenne. Monipuolinen asukasrakenne ehkäisee ennalta alueellista segregaatiokehitystä ja turvaa osaltaan keskuskaupungin verotuloja.

3.1.1 Asuntotuotanto Tampereella 2008–2013

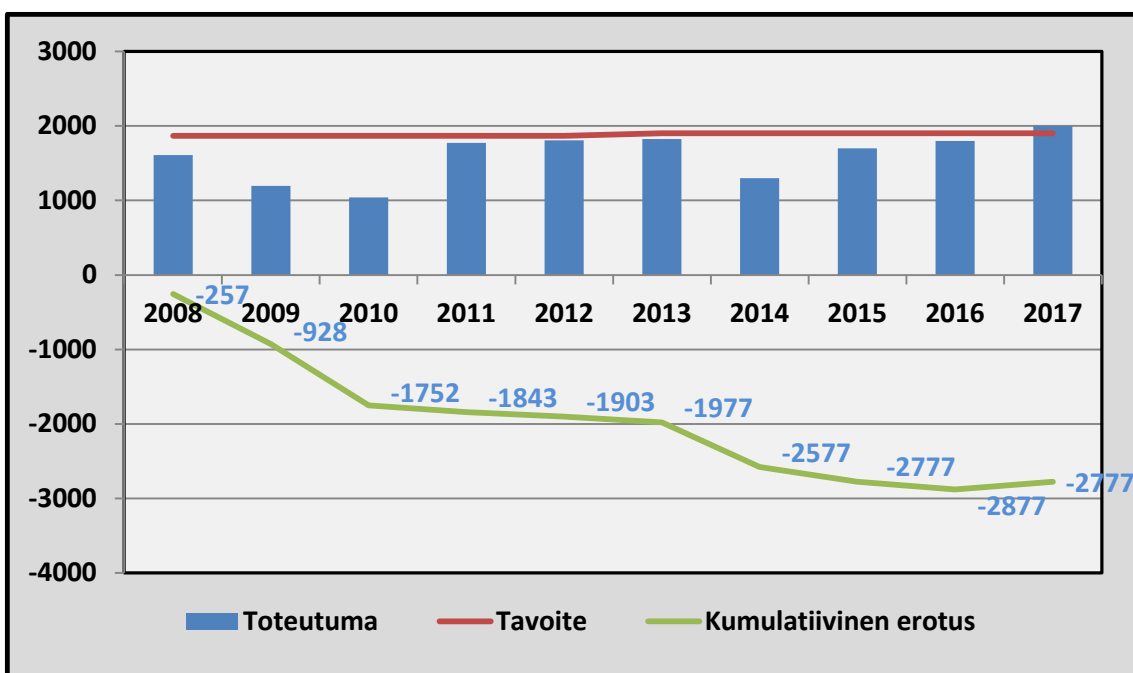
Tampereella on valmistunut 2000-luvulla parhaimmillaan noin 2 300 asuntoa ja vähimmillään noin 1 100 asuntoa vuodessa. Asuntorakentaminen on hyvin altis suhdannevaihteluille. Kulloinenkin taloudellinen tilanne vaikuttaa sekä kysyntään että tarjontaan. Kokonaiskysyntään vaikuttaa muun muassa muuttoliikkeen määrän vaihtelu. Kysynnän kohdistumiseen eri hallintamuotoihin ja rakennustyyppisiin vaikuttaa se, ollaanko matala- vai korkeasuhdanteessa ja mikä on lainoituksen saatavuus ja lainaehdot.

Kaupungin mahdollisuudet vaikuttaa asuntorakentamisen suhdannevaihteluihin ovat rajalliset. Tärkein tekijä on, että kaupungilla tulee olla jatkuvasti riittävä ja monipuolinen sekä asuntojen kysyntää vastaava tonttitarjonta. Toisena merkittävänä tekijänä on käytännössä ollut myös valtion lainoittamien asuntojen rakentaminen. Viimeksi valtion tukema asuntotuotanto oli merkittävässä asemassa vuoden 2008 finanssikriisin jälkeen. Esimerkiksi vuonna 2010 valmistuneista asunnoista 72 prosenttia oli valtion tukemia. Tämä valtion asuntotuotantotukien suhdannepoliittinen vaikutus näkyy kuviossa 2, jossa on esitetty Tampereen asuntotuotanto rahoitusmuodoittain vuosina 2000–2014. Myös kaupungin omien asuinyhteisöjen rakentamisella pystytään vaikuttamaan asuntorakentamisen suhdanteisiin.

Tampereella rakennetaan tällä hetkellä runsaasti vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Viime vuosien aikana on syntynyt uusia asuntorahastoja Suomeen. Nämä ja muut vapaarahoitteisten asuntojen investorit ovat hankkineet omistukseensa uusia asuntoja Tampereelta. Samanaikaisesti valtion lainaehdot eivät ole olleet kilpailukykyisiä ja asuntojen omistajiin liittyvät yleishyödyllisyssäädökset koetaan liian rajoittaviksi. Yleishyödylliset rakennuttajat ovat kuitenkin ilmaisseet kiinnostuksensa tuottaa kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja Tampereelle.



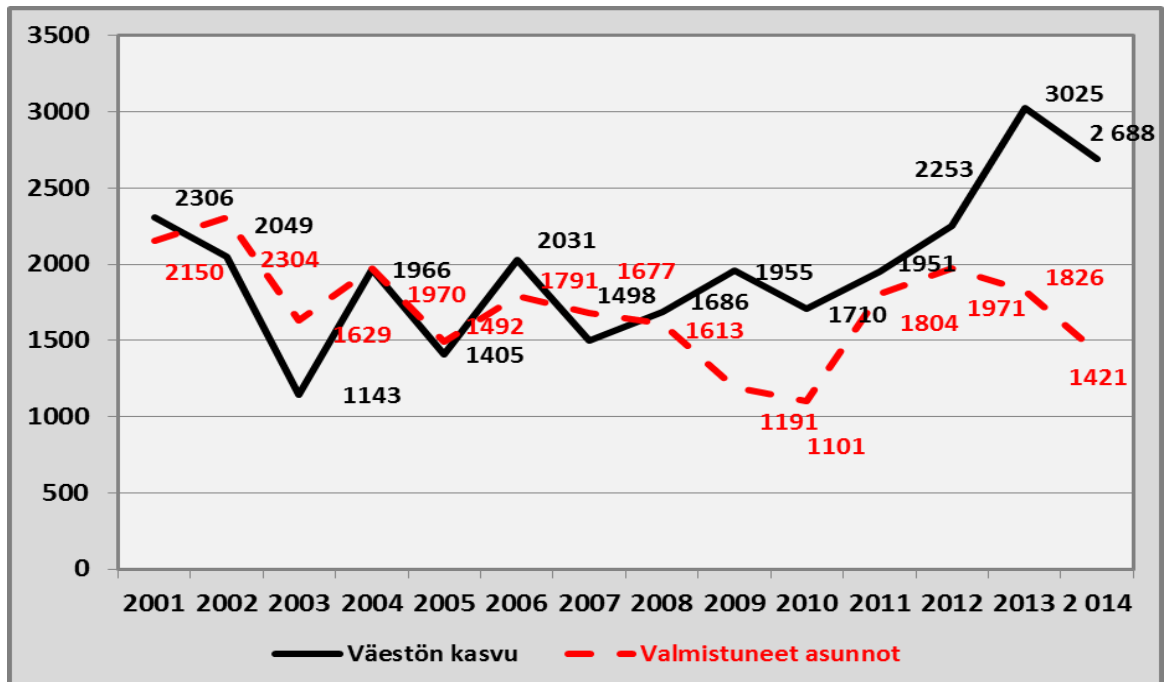
Kuvio 2. Valmistuneet omistusasunnot ja vuokra-asunnot rahoitusmuodoittain Tampereella vuosina 2000-2014 ja arvio vuosille 2015–2017



Kuvio 3. Asuntotuotanto Tampereella suhteessa kokonaistuotannon keskimääräiseen vuositavoitteeseen (1 865 as./v.) vuosina 2008–2012 ja (1 900 as./v.) vuosina 2013–2014 sekä arvioihin vuosille 2015–2017

Kuviossa 3 näkyy, että suhteessa Tampereen kaupunkiseudun asuntopoliittisessa ohjelmassa 2030 esitettyihin tavoitteisiin ajanjaksolla 2008–2012 ja Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelmassa 2040 esitettyihin tavoitteisiin ajanjaksolla 2013–2014, Tampereella ollaan tällä hetkellä kokonaisasuntotuotannon määrässä jäljessä noin 2 500 asuntoa ohjelmakaudella 2008–2014. Tämä vaje näyttäisi suurenevan jonkin verran ensi vuonna, mutta tasaantuvan sen jälkeen. Tämän vuoksi näitä asuntotuotantolukuja on hyvä tarkastella yhdessä Tampereen viime vuosien voimakkaan väestönkasvun kanssa.

Kuviossa 4 on kuvattu Tampereen vuosittainen asuntotuotanto suhteessa vuosittaiseen väestönkasvuun ajanjaksolla 2000–2014. Kuviosta näkyy, että valmistuneiden asuntojen määrä alkoi vähentyä vuoden 2012 jälkeen, jolloin samaan aikaan tapahtui voimakas väestön kasvu. Näiden ilmiöiden taustalla oli tuolloin uusi taloudellinen taantuma. Mikäli väestön kasvu on seuraavinakin vuosina yhtä voimakasta kuin vuosina 2012–2014, niin asuntokysyntä tulee olemaan lähi-vuosina Tampereella hyvin voimakasta.



Kuvio 4. Valmistuneet asunnot ja väestönkasvu Tampereella 2000–2014

3.1.2 Asuntojen hallintamuodot

Tampereen kaupunkiseudun asuntopoliittisessa ohjelmassa 2030 on määritelty, että ohjelmakauden aikana Tampereelle valmistuvista uusista asunnoista tulee olla 55 prosenttia vapaarahoitteisia omistusasuntoja, 30 prosenttia kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja sekä yhteensä 15 prosenttia vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, asumisoikeus- ja osaomistusasuntoja. Nämä tavoitteet koskevat myös nykyistä MAL-aiesopimuskautta 2013–2015.

Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelmassa 2040 on kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tavoitteellinen osuus Tampereen kokonaisasuntotuotannosta pidetty edelleen 30 prosentissa. Muiden asuntojen hallintamuotojen osalta kunnittaiset asuntotuotantotavoitteet tullaan linjaamaan kaupunkiseudun yhteistyöelimissä vuoden 2015 aikana.

Tampereen kaupunkiseudun maankäytön ja asumisen työryhmä (MASTO) on jo omalta osaltaan hyväksynyt rakennesuunnitelman suunnittelujaksoille vuosiksi 2013–2040 sekä koko kaupunkiseudulle että seudun kunnille uudet omistus-asunto- ja muiden hallintamuotojen (vapaarahoitteisille vuokra-asuntojen, ASO-asuntojen ym.) asuntotuotannon tavoiteosuudet (ks. s. 9). MASTO on määritellyt suunnitelmakaudelle koko seudun omistusasuntotuotannon osuudeksi 57–58 prosenttia, kun se oli aiemmin 63 prosenttia. Sen sijaan vapaarahoitteisen vuokra-asunto- ja ASO-asuntotuotannon osuutta se on nostanut 15 prosentista 18 prosenttiin.

Tampereelle MASTO on laskenut omistusasuntotuotannon osuutta kokonais-asuntotuotannosta 55 prosentista 50 prosenttiin ja nostanut vapaarahoitteisen vuokra-asunto- ja ASO-asuntotuotannon osuutta 15 prosentista 20 prosenttiin vuosille 2013–2014. Nämä uudet tavoiteosuudet on hyväksytty yleispiirteisen maankäytön ohjausryhmässä (YMO:ssa) 5.5.2015.

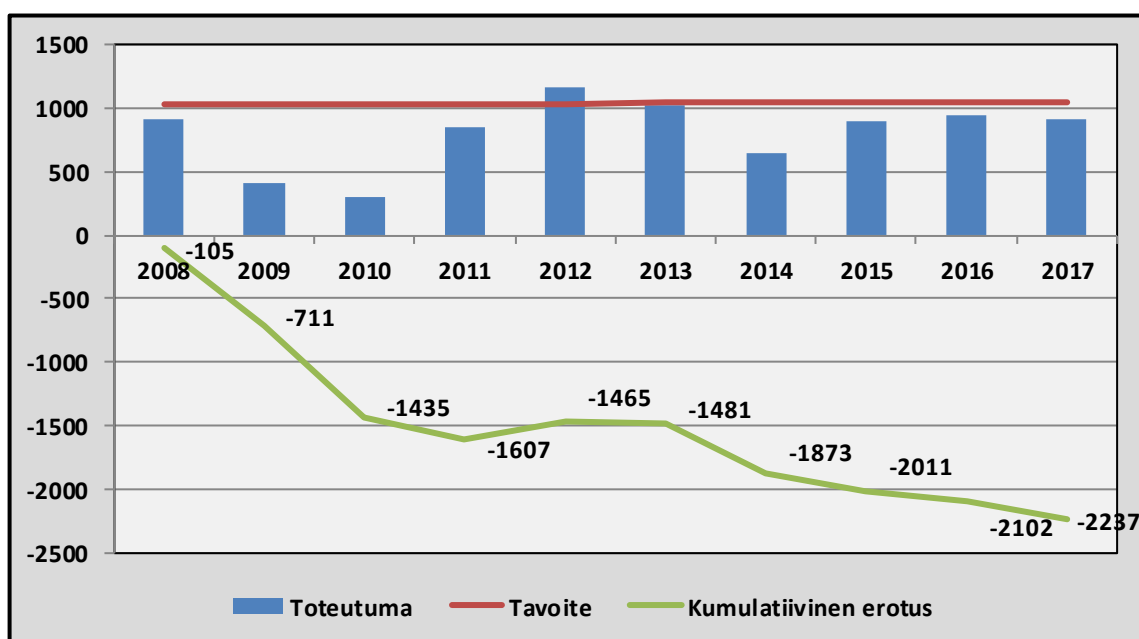
Jotta Tampereella saavutetaan uudessa rakennesuunnitelmassa asetettu asuntojen uustuotannon määrällinen tavoite keskimäärin 1 850 asuntoa vuodessa koko suunnitelmakauden 2013–2040 kuluessa, YMO:ssa hyväksytyt uudet asuntotuotanto-osuudet huomioiden, tulee uusia vapaarahoitteisia omistusasuntoja tuottaa Tampereelle vuosittain keskimäärin 925, kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja 555 sekä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, asumisoikeus- ja osaomistusasuntoja yhteensä 370 kappaletta. Nämä osuudet jakautuvat eri suunnitelmajaksoille taulukossa 6 esitetyllä tavalla (Taulukko 6).

Taulukko 6. Tampereen asuntotuotantotavoitteet hallintamuodoittain ja Rakennesuunnitelman 2040 suunnitelmajaksoittain vuosina 2013–2040, asuntojen määrä keskimäärin/vuosi.

Suunnitelmajaksot	2013–2020	2021–2030	2031–2040	2013–2040
Vapaarahoitteiset omistusasunnot, 50 %	950	905	930	925
Kohtuuhintaiset vuokra-asunnot, 30 %	570	543	558	555
Muut (vapaarah. vuokra-asunnot, ASO- ja osaomistusasunnot), 20 %	380	362	372	370
Yhteensä	1 900	1 810	1 860	1 850

3.1.2.1 Omistusasunnot

Omistusasuntojen vuosittaiset uustuotantomäärät ovat vaihdelleet viime vuosina yleisten suhdanteiden mukaisesti. Finanssikriisin jälkeisen talonrakennusalan laskusuhdanteen jälkeen myös omistusasuntojen tuotanto kääntyi selvään nousuun Tampereella. Vuosina 2012–2013 omistusasuntojen keskimääräinen vuositavoite ylitettiin, mutta vuonna 2014 tuotanto jäi noin kolmanneksen edellä mainittujen vuosien määrästä. Kokonaisuudessaan omistusasuntojen tuotantotavoitteesta ollaan jäljessä vajaat 1 900 asuntoa (v. 2008–2014) ja lähivuosina tuotantovaje näyttäisi kasvavan jonkin verran edelleen. (Kuvio 5) Vuonna 2013 omistusasuntojen osuus Tampereen asuntokannasta oli 48 prosenttia, yhteensä hieman yli 60 000 asuntoa.



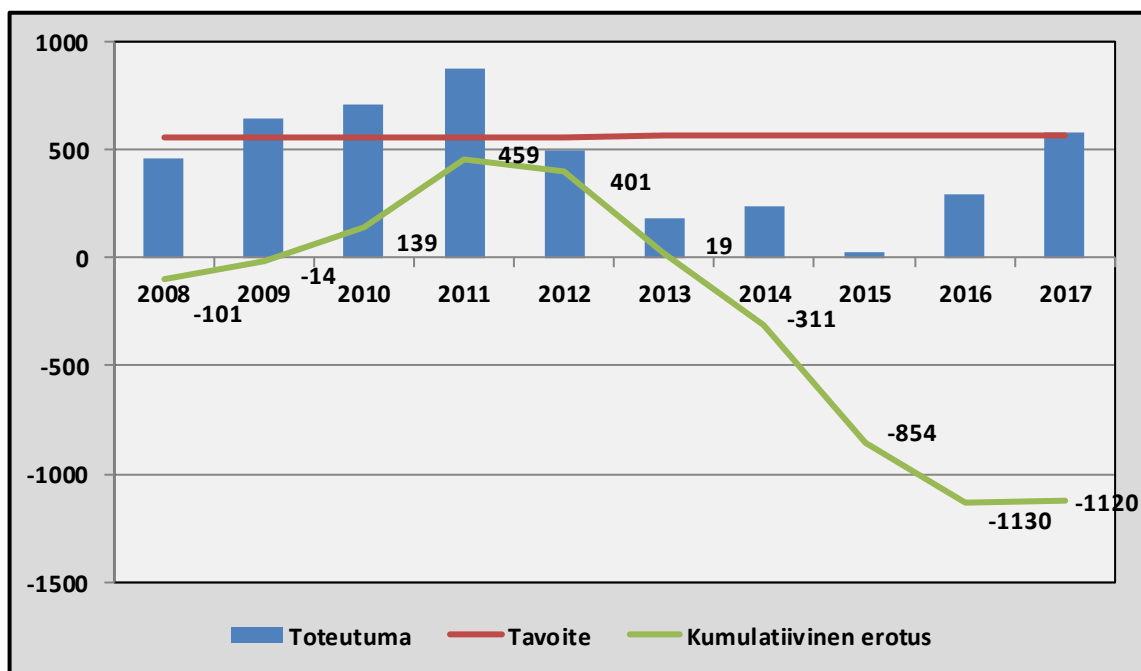
Kuvio 5. Omistusasuntotuotanto Tampereella suhteessa keskimääräiseen vuositavoitteeseen (1 025 as.) vuosina 2008–2012 ja (1 045 as.) 2013–2014 sekä arvioihin vuosille 2015–2017

Maapoliittisten linjausten mukaisesti kaupungin tulee asemakaavoittaa asuntotuotannosta vähintään puolet kaupungin maalle ja kaupunki kohdentaa maanhankintaa myös asemakaavoitetuille alueille. Näillä keinoin kaupunki varmistaa oman tontinluovutuksensa samanaikaisesti useille perustajaurakointina omistusasuntoja ja vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja rakentaville rakennusliikkeille monelta alueelta, ja samaltakin alueelta usealle toimijalle. Usealla alueella samanaikaisesti tapahtuva asuntotuotanto synnyttää Tampereella suuremman asuntotuotannon kuin jos asuntotuotantoa pääsisi syntymään vain pienelle määrälle alueita. Samalla alueella toimivat useat niin sanotut grynderirakentajat kilpailevat osin samoista asiakkaista, ja tämä ehkäisee osaltaan alueen hintatason kohoamista. Omistusasuntojen hintojen kohtuullisuus on kaupungin veto-voimaisuuden kannalta tärkeää.

3.1.2.2 ARA- ja muut kohtuuhintaiset vuokra-asunnot

Valtion vuosina 2009–2010 myöntämien väliaikaisten asuntotuotantotukien myötä Tampereella on pysytty toteuttamaan hyvin ARA- ja muille kohtuuhintaiselle vuokra-asuntotuotannolle asetetut tavoitteet vuoteen 2013 asti. Vuosina 2008–2012 valmistui kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja keskimäärin 640 asuntoa vuositain, mikä ylittää reippaasti kyseiselle kaudelle asetetun tavoitteen keskimäärin 560 asuntoa/vuosi.

Vuoden 2012 jälkeen erityisesti tavallisten kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuotanto romahti Tampereella, kuten muuallakin Suomessa. Vuonna 2013 valmistui kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja Tampereella 188 ja seuraavana vuonna 240 kappaletta. Vuonna 2015 arvioidaan valmistuvan näitä asuntoja vain 27 kappaletta. Tämän jälkeen kohtuuhintaisten vuokra-asuntotuotannon arvioidaan elpyvän niin, että vuonna 2017 päästäisiin jo 580 asuntoon, joka ylittää hienoisesti uuden keskimääräisen vuositavoitteen 570 asuntoa/vuosi. (Kuvio 6)



Kuvio 6. Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuotanto Tampereella suhteessa keskimääräiseen vuositavoitteeseen (560 as.) vuosina 2008–2012 ja (570 as.) 2013–2014 sekä arvioihin vuosille 2015–2017

Tällä hetkellä ARA-vuokra-asuntojen kohdalla ongelmana on maanlaajuisestikin se, että tavallisia ARA-vuokra-asuntoja tuotetaan hyvin vähän. ARA-vuokra-asuntojen tuotanto painottuu erityisryhmien asuntojen rakentamiseen. Niissä on mahdollisuus valtion korkotukilainan lisäksi saada erityisryhmien investointiavustusta 10–50 prosenttia.

Toinen ARA-vuokra-asuntoihin liittyvä haaste on se, että vuosittain merkittävä osa vanhoista ARA-vuokra-asunnoista poistuu asuntokannasta niiden vapauduttua ARA-rajoituksista. Vuonna 2008 Tampereen asuntokannasta oli ARA-vuokra-asuntoja vielä yli 20 prosenttia (24 189 asuntoa) ja koko vuokra-asuntokannasta yli 50 prosenttia. Vuosina 2008–2013 valmistui uusia ARA-vuokra-asuntoja

yhteensä 3 055 kappaletta. Tästä huolimatta vuonna 2013 Tampereen asuntokannasta oli ARA-vuokra-asuntoja enää hieman yli 16 prosenttia (20 838 asuntoa) ja koko vuokra-asuntokannasta 39 prosenttia. Vuoden 2013 aikana ARA-vuokra-asuntokanta väheni Tampereella 1 307 asunnolla eli 5,9 prosentilla.

Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjonnan varmistamiseksi on perusteltua pitää edelleen tavoitteena, että Tampereella valmistuvista uusista asunnoista on kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja vähintään 30 prosentin osuus. Tämä tarkoittaa uudessa rakennesuunnitelmassa esitetyn mitoituksen mukaan keskimäärin 555 uutta kohtuuhintaista vuokra-asuntoa vuodessa. Maapolitiikan linjausten 2014–2017 (Kv 17.3.2014) mukaisesti kaupungille on asetettu tavoitteeksi, että kohtuuhintaiselle vuokra-asuntotuotannolle kaupunki luovuttaa keskimäärin 30 000 kem²/vuosi.

Kaupungin keskeisiä keinoja kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjonnan varmistamisessa on ohjelmoida PALM-maankäytön toteuttamishjelmassa ja sen rinnalla laadittavissa asemakaavoitusohjelmissa tavoitteita vastaava kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuotanto ja asemakaavoitus. ARA-hintaisia tontteja kaupunki ohjelmoi luovutukseen tavoitteita vastaavasti ja luovuttaa tontit sekä kaupunkitaustaisille vuokra-asuntoyhteisöille että nykyisille ja uusille yleishyödyllisille rakennuttajille. Keskeistä on myös ohjelmoida kaupunkiomisteisten vuokra-asuntoyhteisöjen hallinnoimien alueiden asemakaavamuutokset asuntoyhteisöjen hankesuunnittelun kanssa ja varmistaa tätä kautta näiden yhteisöjen riittävän suuri uudisasuntotuotanto.

Riittävän suuruisella kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannolla varmistetaan pienituloisten ja vähävaraisten kotitalouksien asuntokysynnän tyydyttäminen. Kohtuuhintaisella vuokra-asuntokannalla on myös keskeinen merkitys elinkeinoelämän kilpailukyvyn kannalta. Lisäksi riittävällä kohtuuhintaisella vuokra-asuntotuotannolla voidaan vähentää asumista koskevia kaupungin toimeentulokimenoja.

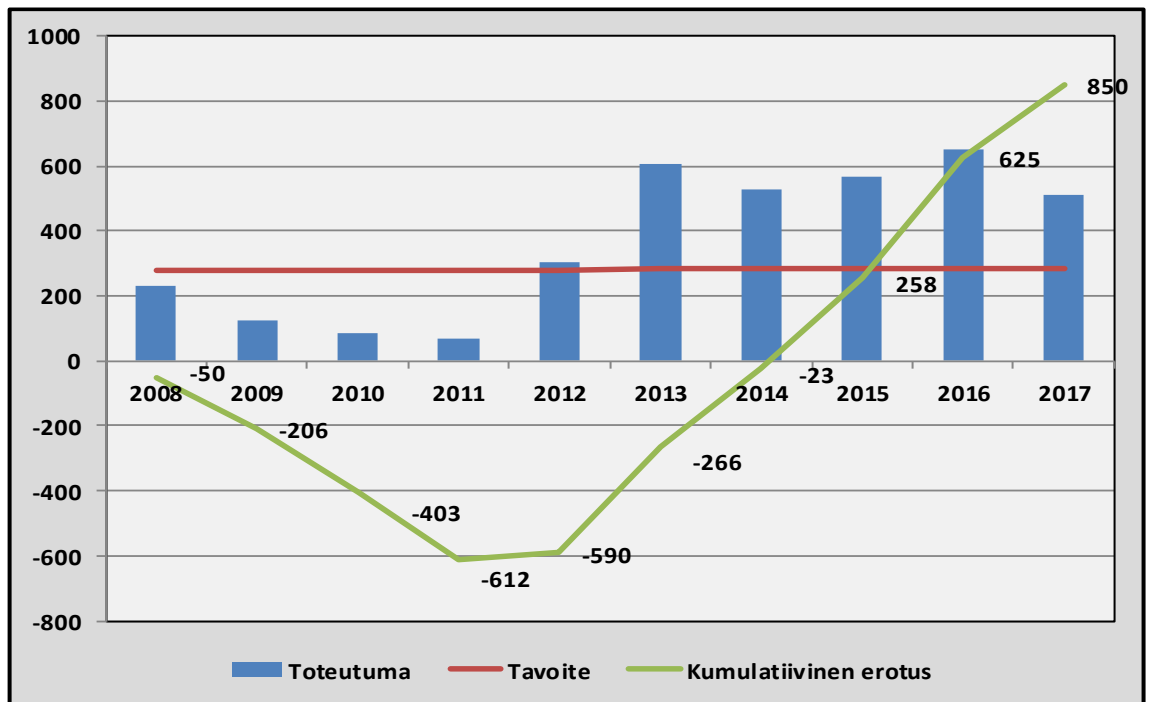
3.1.2.3 Vapaarahoitteiset vuokra-asunnot ja asumisoikeusasunnot

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen tuotanto oli Tampereella valtakunnallisesti suhteellisen hyvällä tasolla jo ennen vuoden 2008 finanssikriisiä. Valtion elvyttäessä vuokra-asuntotuotantoa väliaikaisella korkotuella vuosina 2009–2010 vapaarahoitteinen asuntotuotanto laski tuntuvasti vuosina 2010–2011. Tuotanto on kuitenkin noussut nopeasti vuodesta 2012 lähtien, jonka jälkeen on vuosina 2013–2014 ylitetty selvästi keskimääräiset vuosituotantotavoitteet. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen lähivuosien tuotantonäkymät ovat myös hyvät, sillä kaudella 2015–2017 arvioidaan näitä asuntoja valmistuvan vuosittain keskimäärin 466 kappaletta. Tämä on noin 25 prosenttia kaikista Tampereelle valmistuvista asunnoista kyseisellä kaudella.

Myös asumisoikeusasuntoja arvioidaan valmistuvan vuosina 2015–2017 enemmän kuin mitä niitä on valmistunut viime vuosina. Vuosina 2008–2014 niitä valmistui keskimääräinen vuosittain 66 asuntoa, kun vuosille 2015–2017 asumisoikeusasuntoja arvioidaan valmistuvan vuosittain keskimäärin 110 asuntoa.

Yhteensä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ja aso-asuntoja arvioidaan valmistuvan vuosittain keskimäärin 576 kappaletta kaudella 2015–2017. Tämä on 30 prosenttia kaikista Tampereelle valmistuvista asunnoista kyseisellä kaudella. (Kuvio 7)

Vuonna 2013 vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osuus Tampereen asuntokannasta oli 25 prosenttia, yhteensä 32 000 asuntoa. Asumisoikeusasuntojen vastaavat luvut ovat 2,5 prosenttia ja vajaat 3 200 asuntoa.



Kuvio 7. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen tuotanto Tampereella suhteessa keskimääräiseen vuositavoitteeseen (260 as.) vuosina 2008–2012 ja (285 as.) vuosina 2013–2014 sekä arvioihin vuosille 2015–2017

Kaupungin tavoitteena on, että kaupungin alueen asuntotuotannosta toteutuu

- ARA-tuotantona ja muuna kohtuuhintaisena vuokra-asuntotuotantona 30 prosenttia,
- omistusasuntoina 50 prosenttia ja
- vapaarahoittaisena vuokra-asuntotuotantona ja asumisoikeusasuntoina 20 prosenttia.

3.1.3 Talotyytit

Tampereelle kaupunkiseudun asuntopoliittisessa ohjelmassa 2030 ja nykyisessä MAL-aiesopimuksessa vuosille 2013–2015 on määritelty, että Tampereelle valmistuvista uusista asunnoista tulee olla 60 prosenttia kerrostaloja, 25 prosenttia rivitaloasuntoja tai muita kytkettyjä asuntoja ja 15 prosenttia omakotitaloasuntoja.

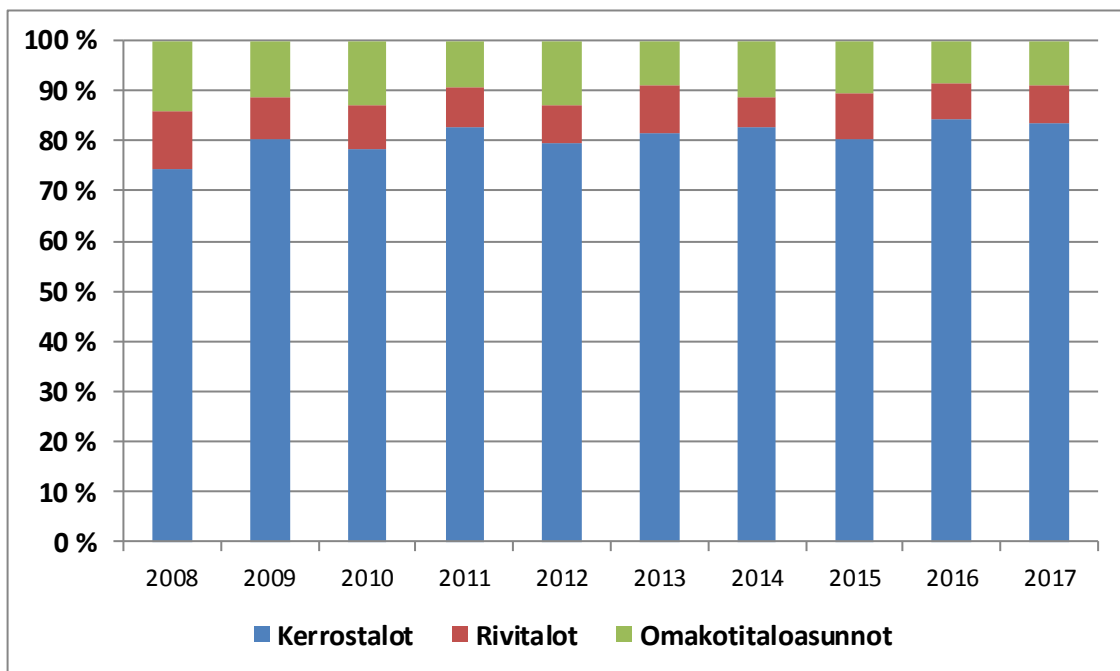
Kaupunkistrategian tavoitteena on, että yli 70 prosenttia kaavoitetusta asuin-kerrosalasta sijoittuu keskuksiin, ratavyöhykkeille ja joukkoliikenteen laatuikäikäville. Tavoitteena on myös, että kaupungin asuntokanta ja asuinalueet houkuttelevat monipuolisuudellaan ja tarjoavat mahdollisuudet kestäviin elämäntapoihin ja yhteisöllisyyteen. Nämä tavoitteet on huomioitu kaupunkiseudun uudessa rakennesuunnitelmassa (ks. edellä 8-9).

Rosoisesti kaunista, Kaupunkirakenne- ja ympäristösuunnitelmassa on asetettu tavoitteeksi, että kaupunki luovuttaa omakotitontteja vähintään 110 kappaletta vuodessa (neljän vuoden liukuva keskiarvo) ja kaupungin luovuttamien omakotitonttien määrä kasvaa suunnitelmakaudella vuosittain keskimäärin 10 prosentilla.

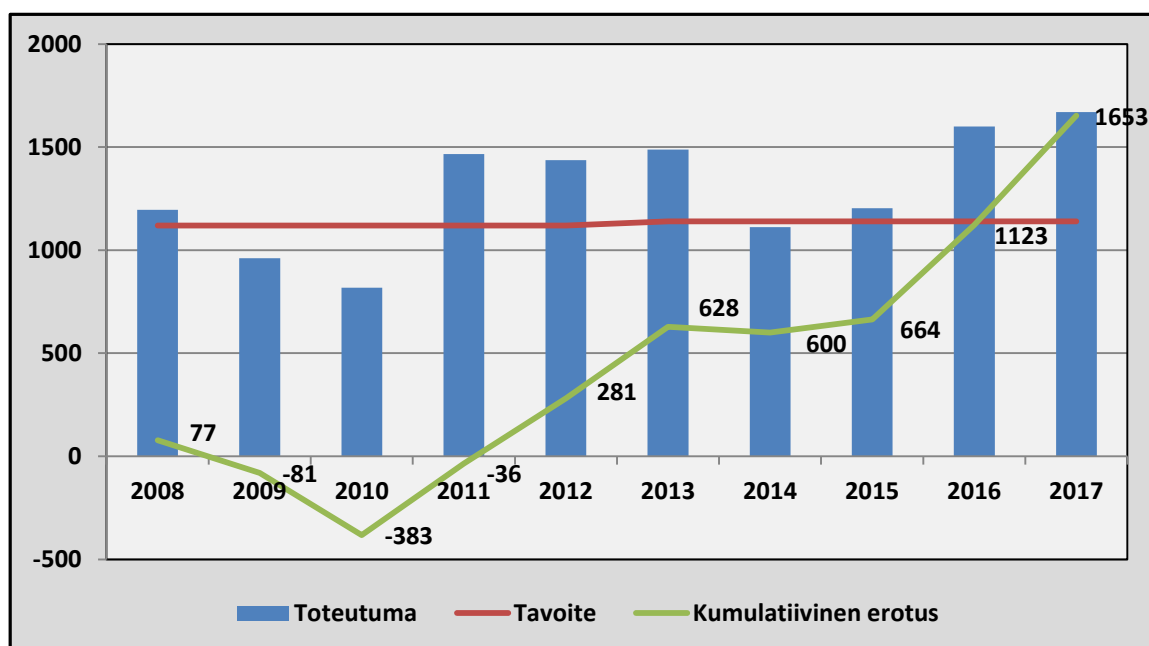
3.1.3.1 Kerrostalot

Tampereen asuntotuotannossa kerrostalojen suuri osuus on ollut vallitseva ominaispiirre (Kuvio 8). Seudun asuntopoliittisen ohjelman ja nykyisen MAL-aiesopimuksen sekä uuden rakennesuunnitelman mitoitusten mukaan laskettujen kerrostalojen keskimääräiset vuosittaiset tavoitteet (1 119 as. v. 2008–2012 ja 1 140 as. v. 2013–2014) ovat toteutuneet Tampereella hyvin viime vuosina. Kerrostaloja on tuotettu kaudella 2008–2014 yhteensä 600 asuntoa yli tavoitteen. Tämän trendin arvioidaan jatkuvan vuosina 2015–2017 voimakkaana. (Kuvio 9)

Vuosina 2008–2014 valmistuneiden kerrostaloasuntojen osuus kokonaisasuntotuotannosta on 80 prosenttia. Tämän osuuden arvioidaan nousevan lähivuosina 2015–2017 noin 83 prosenttiin. Tampereen asuntokannasta on lähes 73 prosenttia kerrostaloasuntoja (92 600 kpl; v. 2013).



Kuvio 8. Tampereelle valmistuneet ja valmistuvat asunnot asuinrakennustyyppin mukaan vuosina 2008–2014; arvioihin vuosille 2015–2017



Kuvio 9. Kerrostalojen tuotanto Tampereella suhteessa keskimääräiseen vuositavoitteeseen (1 119 as.) vuosina 2008–2012 ja (1 140) vuosina 2013–2014 sekä arvioihin vuosille 2015–2017

Runsas kerrostaloasuntotuotanto onkin ollut merkittävässä asemassa ratkaisemassa Tampereen viime vuosien voimakasta väestönkasvua. Kerrostalojen voimakas kysyntä tulee jatkumaan edelleen. Tämän perusteella voidaan esittää, että kerrostaloasuntojen tuotantotavoiteosuutta asuntojen keskimääräisestä kokonaistuotantotavoitteesta olisi tarkoituksenmukaista nostaa 10 prosentilla nykyisestä

tavoite-osuudesta. Tämä tuotantotavoiteosuus merkitsisi sitä, että uusia kerrostaloasuntoja tulisi valmistua vuosittain keskimäärin 1 330 kappaletta (70 % osuus) 1 140 asunnon (60 % osuus) sijasta.

Kaupunkiseudun asuntopoliittisessa ohjelmassa ja MAL-aiesopimuksessa on asetettu seudulliseksi tavoitteeksi kehittää niin sanottua keskitehokasta asuntotuotantoa. Tällä tuotannolla tarkoitetaan normaalia kerrostalorakentamista pienpiirteisempää toteutusta ja sillä tavoitellaan alueiden rakentamistehokkuuden pitämistä riittävänä joukkoliikenteen järjestämiselle. Keskitehokas asuntotuotanto lasketaan pääosin kerrostaloasuntorakentamiseksi.

Tavoitteena on, että Tampereen asuntotuotannosta toteutetaan 60 prosenttia normaalina kerrostalorakentamisena ja 10 prosenttia keskitehokkaana asuntotuotantona. Tavoitteena on kehittää asema-kaavoituksen rinnalla ja tontinluovutukseen liittyen keskitehokasta asuinrakentamista ja asuinympäristöjä.



Kaupunki kaavoittaa parhaillaan täydennysalueita kaupunkirakenteessa sijainniltaan houkutteleville alueille. Ranta-Tampellan kuvasovite (Arkkitehtitoimisto B & M Oy)

ETELÄPUISTO



LIELAHDEN RANNAN KEHITTÄMISVISIO

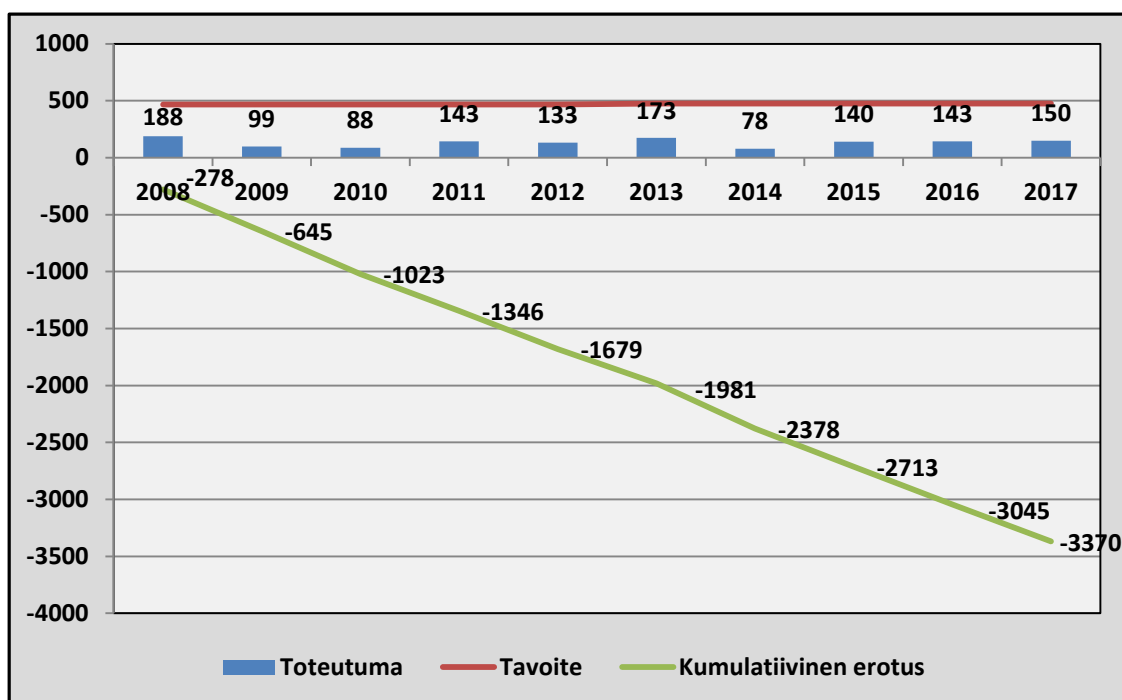


LIELAHDEN RANNAN KEHITTÄMISVISIO



3.1.3.2 Rivitalot

Seudun asuntopoliittisessa ohjelmassa samoin kuin MAL-aiesopimuksissa asetettu keskimääräinen vuositavoite (466 asuntoa) rivitaloasuntojen uustuotannolle on ollut Tampereella liian kova haaste toteutettavaksi kaupunkiseudun asuntopoliittisen ohjelman ohjelmakauden alusta lähtien. Vuosina 2008–2014 rivitaloja on tuotettu keskimäärin vuosittain 129 asuntoa, enimmillään 188 (v. 2008) ja vähimmillään 78 (v. 2014). Tämän vuoden osalta näyttää siltä, että rivitaloasuntoja valmistuu 140 asuntoa, joka on 10 prosenttia vuoden 2014 koko asuntotuotannosta. Vuosina 2015–2017 uusia rivitalo-asuntoja arvioidaan valmistuvan keskimäärin vuosittain noin 145 kappaletta. (Kuvio 10)

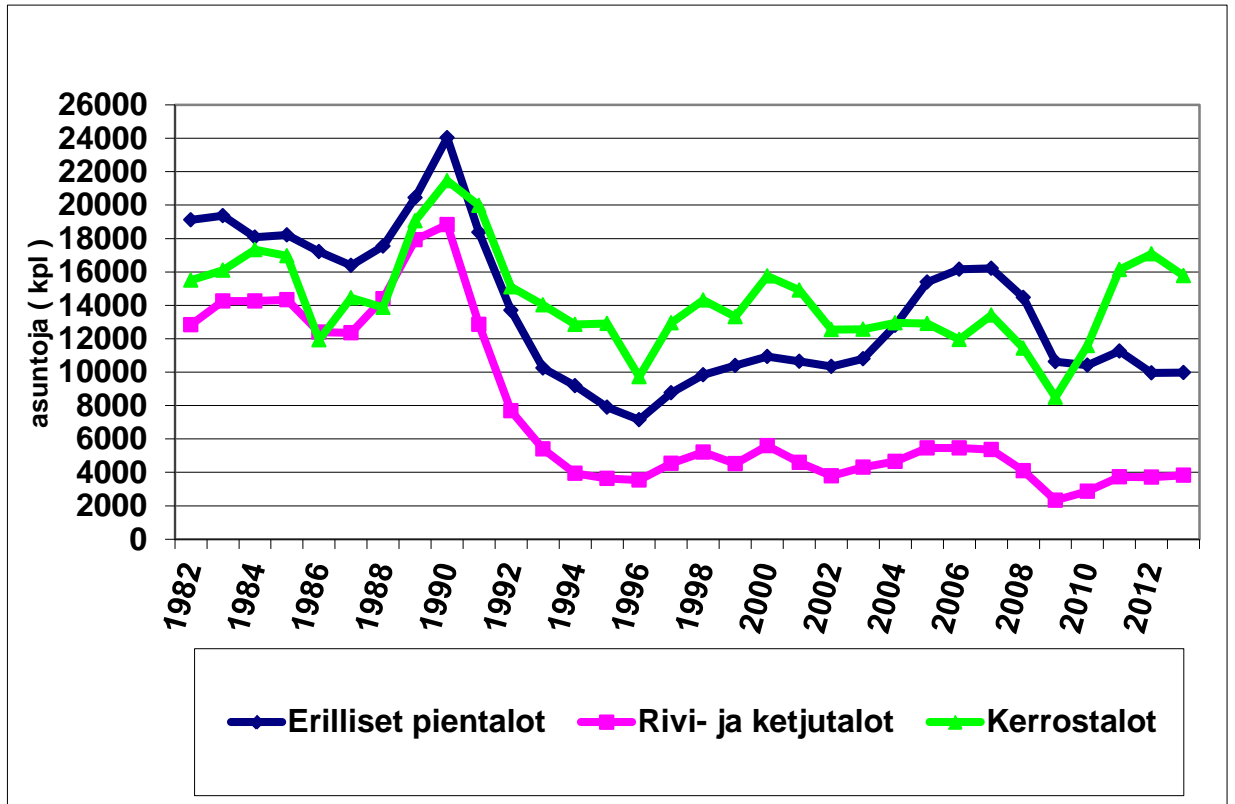


Kuvio 10. Rivitalojen tuotanto Tampereella suhteessa keskimääräiseen vuositavoitteeseen (466 as.) vuosina 2008–2012 ja (475 as.) 2013–2014 sekä arvioihin vuosille 2015–2017

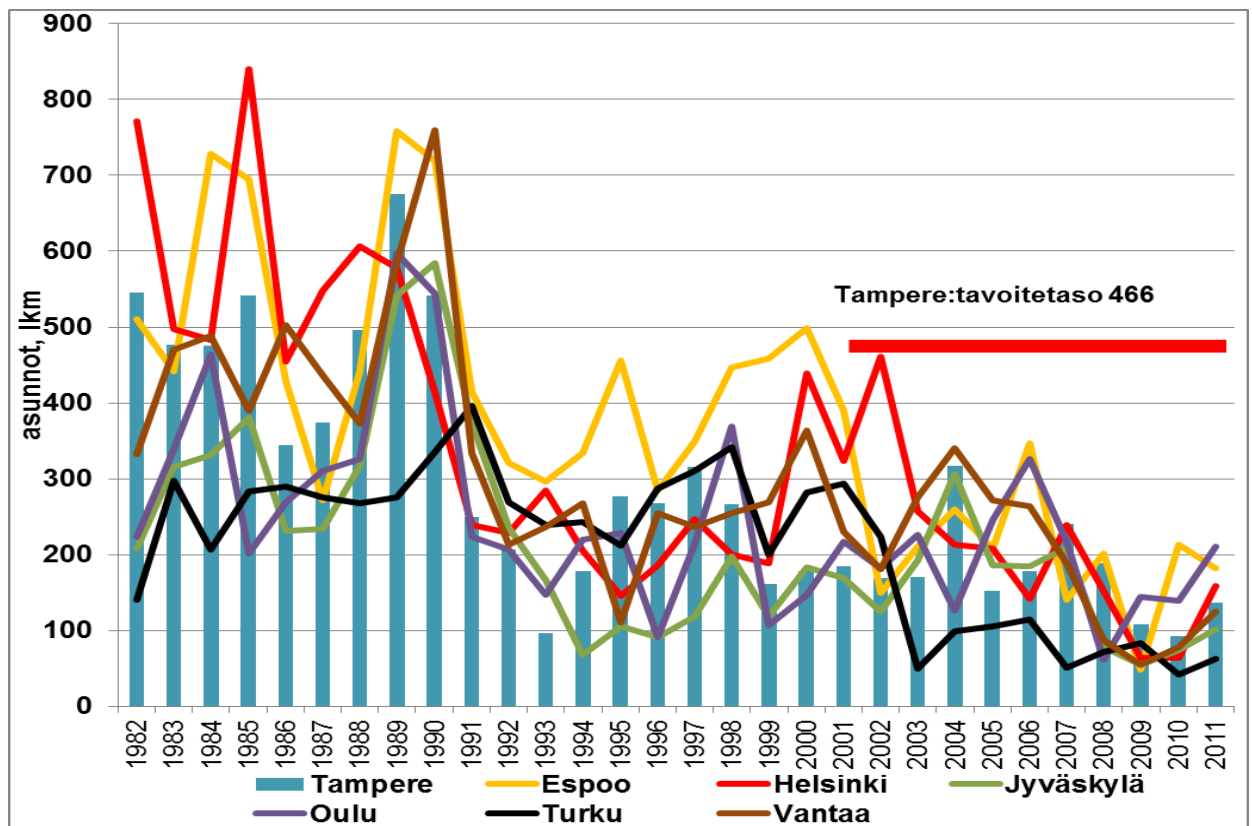
Rivitaloasuntotuotannon taantuminen Tampereella johtuu osin kehyskuntien lisääntyneestä rivitaloasuntotuotannosta 2000-luvulla. Toisaalta 2000-luvulla rivitaloasuntojen tuotanto on hiipunut koko maassa (Kuvio 11), eikä myöskään Suomen muissa suurissa kaupungeissa ole päästy lähelle Tampereen tavoitetasoa (Kuvio 12). Tampereen asuntokannasta rivitaloasuntojen osuus on 10,4 prosenttia (13 264 kpl v. 2013).

Rivitaloasuntojen nykyistä tuotantotavoiteosuutta alhaisemman kysynnän vuoksi on tarkoituksenmukaista esittää, että tätä tavoitetta lasketaan siten, että uusia rivitaloasuntoja tulisi valmistua vuosittain keskimäärin 280 kappaletta, joka on 15 prosenttia keskimääräisestä vuosittaisesta asuntotuotannosta.

Tavoitteena on, että Tampereella toteutetaan asuntotuotannosta 15 prosenttia rivitaloasuntoina.



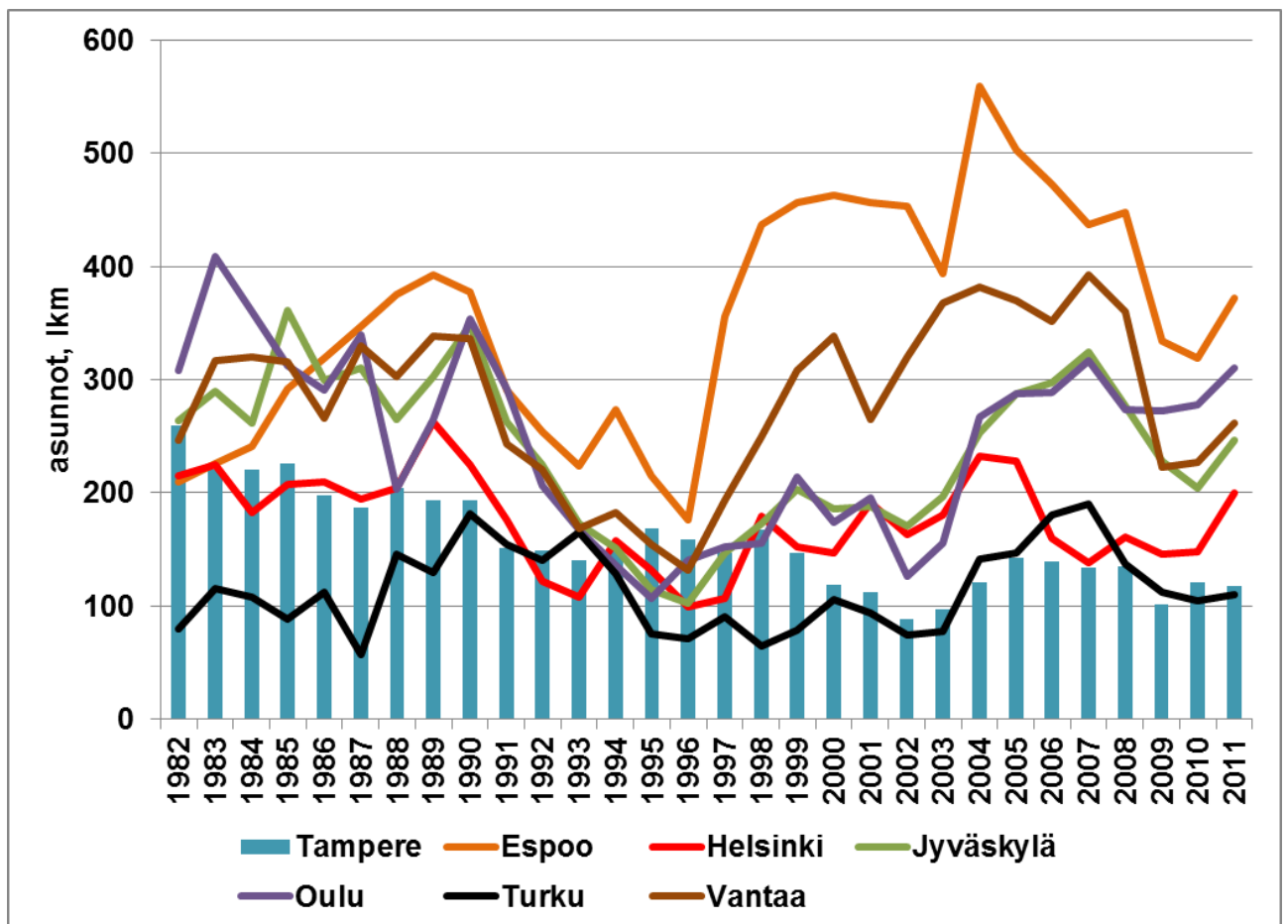
Kuvio 11. Valmistuneet asunnot Suomessa asuinrakennustyypeittäin



Kuvio 12. Valmistuneet rivitaloasunnot Suomen suurissa kaupungeissa vuosina 1982–2011

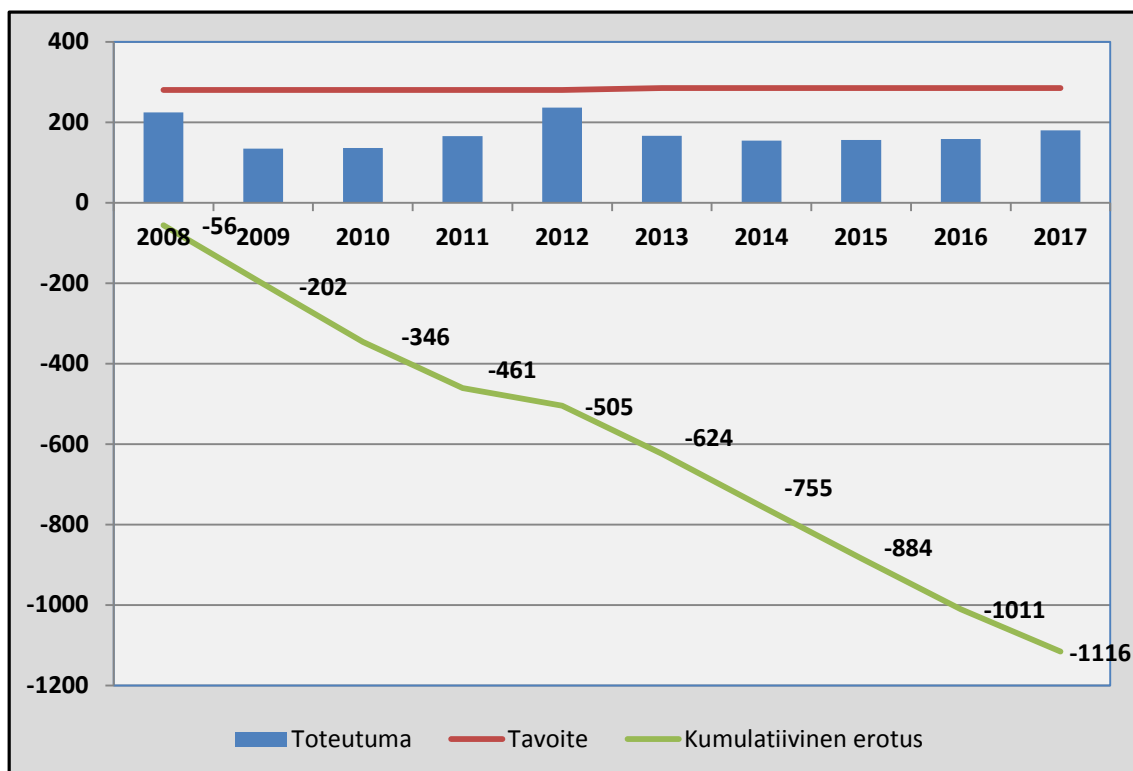
3.1.3.3 Omakotitalot ja muut erilliset pientalot

Omakotitalojen ja muiden erillispientalojen tuotanto on vähentynyt merkittävästi Tampereella 2000-luvun aikana verrattuna kahteen aikaisempaan vuosikymmeneen (Kuvio 13). 1980-luvulla omakotitaloja valmistui vuosittain keskimäärin reilusti yli 200 kappaletta ja 1990-luvulla keskimäärin 160/vuosi. Viimeisen kymmenvuoden aikana 2005–2014 määrä on edelleen vähentynyt keskimäärin 146 uuteen asuntoon/vuosi.



Kuvio 13. Valmistuneet omakotitalot Suomen isoissa kaupungeissa vuosina 1982–2011

Viime vuosien aikana Tampereen omakotitaloille ja muille erillisille pientaloille asetettua tavoitetta tuottaa keskimäärin 280 uutta asuntoa/vuosi ei ole saavutettu. Seudun asuntopoliittisen ohjelman ohjelmakauden alusta laskien on vuosina 2008–2014 valmistunut keskimäärin noin 174 uutta erillispientaloasuntoa/vuosi. Vuosina 2015–2017 erillispientaloja arvioidaan valmistuvan keskimäärin 194 kappaletta/vuosi. (Kuvio 14)



Kuvio 14. Omakotiasuntojen ja muiden erillispientaloasuntojen tuotanto Tampereella suhteessa keskimääräiseen vuositavoitteeseen (280 as.) vuosina 2008–2013 ja arvioihin vuosille 2014–2016

Rosoisesti kaunista, Kaupunkirakenne- ja ympäristösuunnitelmassa on asetettu tavoitteeksi, että kaupunki luovuttaa omakotitontteja vähintään 110 kappaletta vuodessa (neljän vuoden liukuva keskiarvo) ja kaupungin luovuttamien omakotitonttien määrä kasvaa suunnitelmakaudella vuosittain keskimäärin 10 prosentilla. Tämä tuotantotavoite vastaa osaltaan kaupunkistrategian tavoitteeseen monipuolisuudellaan houkuttelevasta asumisesta.

Kaupungin asuntopoliittiseksi tavoitteeksi on asetettu myös alueittainen asunto- ja asukasrakenteen monipuolisuus. Tämä haastaa muun muassa lähiöiden täydennysrakentamisessa hakemaan asumisen vaihtoehtoja monipuolistavia asunto-tuotannon ratkaisuja. Samoin tavoitteena on alueiden joukkoliikenteelle riittävä aluetehokkuus, joka onnistuu sekoittamalla alueittaisesti talotyyppejä.

Tampereen asuntokannasta omakotitalojen ja muiden erillispientalojen osuus on 14 prosenttia (18 447kpl, v. 2013). Asemakaavoitusohjelmassa 2014–2016 on tavoitteena luovuttaa vuosittain yli 100 omakotitonttia, mikä osaltaan edistää tavoitteen saavuttamista.

Tavoitteena on, että omakotitalo- ja paritaloasuntojen osuutta asuntotuotannosta nostetaan vähitellen 15 prosenttiin.

Tavoitteena on, että kehitetään ja toteutetaan uudenlaisia pientaloasumisen konsepteja erillisinä kehittämishankkeina, asemakaavoituksen rinnalla ja tontinluovutukseen liittyen.

Edellä esitettyjen talotyyppejä koskevien tavoitteiden perusteella kaupunkiseudun rakennesuunnitelmassa 2040 Tampereelle eri suunnitelmajaksoille mitoitettut asuntotuotantotavoitteet jakautuvat talotyyppien osalta seuraavasti (Taulukko 7).

Taulukko 7. Asuntojen keskimääräinen vuosittainen uustuotanto Tampereella talotyypeittäin Rakennesuunnitelman 2040 suunnitelmajaksojen mukaan.

Suunnitelmajaksot	2013–2020	2021–2030	2031–2040	2013–2040
Kerrostaloasunnot	1 140	1 086	1 116	1 110
Keskitehokas asuntotuotanto	190	107	112	111
Rivitaloasunnot	285	271	279	277
Omakotitalot	285	271	279	277
Yhteensä	1 900	1 810	1 860	1 850

Kaupungin asuntotuotannon talotyyppejä koskeva tavoite on, että asuntotuotannosta

- **60 prosenttia toteutetaan normaalina kerrostalorakentamisena,**
- **10 prosenttia keskitehokkaana asuntotuotantona,**
- **15 prosenttia toteutetaan rivitaloasuntoina ja**
- **omakotitalo- ja paritaloasuntojen asuntojen osuutta asuntotuotannosta nostetaan vähitellen 15 prosenttiin.**

Tavoitteena on kehittää keskitehokasta asuinrakentamista ja pientaloasumisen uudenlaisia konsepteja.

3.2 Kaupungin kasvusta toteutuu jatkossa suurin osa täydennysrakentamisena

Tampereen kaupunkistrategian 2025 ”Yhteinen Tampere – näköalojen kaupunki” kestävän yhdyskunnan strategisten painotusten mukaisesti Tampereen kaupungin vihreä ja vähähiilinen yhdyskuntarakenne tukee koko kaupunkiseudun kehitystä. Kaupungin kasvu suuntautuu nykyisen yhdyskuntarakenteen sisään, aluekeskuksiin, joukkoliikenteen laatukäytävälle ja etelän suuntaiselle rata-vyöhykkeelle. Kaupungin asuntokanta ja asuinalueet houkuttelevat monipuolisuudellaan ja tarjoavat mahdollisuudet kestäviin elämäntapoihin ja yhteisöllisyyteen.

Kaupunkistrategia täsmentää edellä kuvattua strategista painotusta seuraavilla vuosilla 2014–2017 asetetuilla tavoitteilla.

- Yhdyskuntarakenteen täydentäminen on lisännyt alueiden viihtyisyyttä ja elinvoimaa.
- Yli 70 prosenttia kaavoitetusta asuineralasta sijoittuu keskuksiin, ratavyöhykkeille ja joukkoliikenteen laatukäytäville.

Kaupunkistrategiaa toimeenpaneavassa Rosoisesti kaunista, Kaupunkirakennepääsuunnitelmissa on tavoitteita ja toimenpiteitä sekä täydennysrakentamisesta ja sen määrästä että täydennysrakentamisen ja asuntotuotannon laadusta, yhteistyöstä toteuttajien ja naapurustojen kanssa, ja asuntorakentamisen ja toteuttamisen kokeilujen mahdollistamisesta.



Tampereen ydinkeskustan korttelin 13 täydennysrakentamista suunnitellaan pääosin asuntotuotannolle.

Täydennysrakentamisen kasvattaminen merkittäväksi kasvun tavaksi on keskeisimpiä kaupungin kaupunkirakentamista koskevia tavoitteita. Tämä on erityisen tärkeää myös kaupungin talouden kannalta. Täydennysrakentamisessa kustannukset ovat kaupungille pienemmät kuin kokonaan uuden alueen rakentamisesta aiheutuvat kustannukset. Lisäksi kantakaupungin keskeisille alueille valmiiseen ympäristöön ja toimivien palveluiden äärelle tuotetut asunnot ovat houkuttelevia. Uusilla asunnoilla varmistetaan palvelujen säilyvyys ja asukasmäärän kasvu luo edellytyksiä niiden parantamiseen.

Kaupunkiseudun rakennesuunnitelmassa 2040 ja sen sisältämässä toteuttamisohjelmassa ohjelmoidaan seudullisesti muun muassa asumisen käyttöön tulevien alueiden toteutus sekä merkittävät täydennysrakentamisen alueet. Kaupunkitasolla Tampere suunnittelee ja ohjelmoi asuntotuotannon toteutuksen sekä uudisalueille että täydennysrakentamisena PALM-toteuttamisohjelmassa ja kanta-kaupungin yleiskaavassa.

Täydennysrakentaminen edellyttää lähes poikkeuksetta asemakaavamuutoksen laatimista. Kaupungissa laaditaan jatkuvasti täydennysrakentamisen asemakaavoja, mikä tapahtuu usein yhteistyössä kohteen omistavien tahojen kanssa. Kaupungin maapolitiikan linjausten mukaisesti kaupunki jättää täydennysrakentamisen maankäyttösopimuskorvauksissa perimättä arvonnoususta merkittävän osan hyväksytyjen kriteerien täytyessä.

Valtion ja kaupungin solmima aiesopimus raitiotien rakentamisesta (Kh 16.3.2015) edistää kaupungin tavoitteita kestävästä liikenteestä ja yhdyskuntarakenteen tiivistämisestä osalta. Tämän aiesopimuksen myötä kaupunki sitoutuu kaavoittamaan merkittävän osan uudesta asutuksesta ja täydennysrakentamisesta yleissuunnitelman mukaisen raitiotiejärjestelmän vaikutusalueelle, sekä pitkällä aikavälillä raitioteiden vaikutusvyöhykkeelle. Kaavoituksen toteutumista seurataan valtion ja Tampereen kaupunkiseudun kuntien välisen MAL-aiesopimuksen 2013–2015 seurannan yhteydessä. Sopimus otetaan myös huomioon MAL-aiesopimuksen 2016–2020 valmistelussa. Uuden MAL-aiesopimuksen seurannassa seurataan kaavoituksen kohdentumista raitiotievyöhykkeelle.

Kaupunki monipuolistaa täydennysrakentamisen avulla alueiden asuntokantaa ja asumisen vaihtoehtoja.

Kaupunki kehittää täydennysrakentamisen toteuttamista

- **selvittämällä toimijoiden kanssa täydennysrakentamisen etuja sekä asunto-osakeyhtiöille, vuokratilayhteisöille ja niiden asukkaille että rakennuttajille ja rakennusliikkeille, ja**
- **innovoimalla heidän kanssaan uutta tamperelaista kerrostaloasumista ja rakentamista, millä tavoitellaan sijainniltaan houkuttelevien ja asuntotuotannoltaan monipuolisten täydennysrakentamisen malleja.**

3.3 Kaupunki tekee tiivistä asuntopoliittista seutuyhteistyötä

Seudullisen asuntopoliittisen yhteistyön strategiataustana on toiminut Tampereen kaupunkiseudun asuntopoliittinen ohjelma 2030, jonka seudun kaikkien kuntien valtuustot hyväksyivät keväällä 2010. Siinä on esitetty seudun kunnille asetettujen asuntotuotantotavoitteiden lisäksi kehittämistavoitteita seudullisesta yhteistyöstä koskien erityisryhmien asumista, olemassa olevien asuinalueiden kehittämistä, asuntotuotantoa ja asumisen kehittämistä tukevaa maapolitiikkaa ja asuntomarkkinaseurantaa sekä esitetään jatkotoimenpiteitä muun seudullisen asuntopoliittian kehittämiseksi. Tänä vuonna seudun valtuustoissa hyväksytyn Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelman 2040 myötä on keväällä 2015 aloitettu asuntopoliittisen ohjelman päivittämisen valmistelu.

Asuntopoliittisen ohjelman seudullista toteutumista seuraa seutuhallituksen ja kuntajohtajakokouksen lisäksi Tampereen kaupunkiseudun maankäytön ja asumisen työryhmä (MASTO). Tämä työryhmä on vastannut myös asumisen huomioidmisesta kaupunkiseudun rakennesuunnitelman uudistamistyössä ja se selvittää seudun asuntopoliittisen ohjelman päivitystarpeen. MASTO toimii lisäksi aktiivisesti kaupunkiseudun asumisen kehittämisessä ja se selvittää tällä hetkellä millä keinoilla kunnat voivat hillitä nykyistä enemmän omistusasuntotuotannon hintakehitystä ja kehittää sen laatua.

Toinen keskeinen Tampereen kaupunkiseudun asuntopoliittista yhteistyötä integroiva ja ohjaava strateginen työkalu on Tampereen kaupunkiseudun ja valtion välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimus 2013–2015. Myös MAL-aiesopimuksen seurantarivissä on Tampereen kaupungilla edustus. Kaupunkiseudun kuntien yhteinen näkemys on, että MAL-aie-sopimuksilla tulee olemaan jatkossakin merkittävä rooli seudun asuntopoliittisena ohjauksena. MASTO on käynnistänyt keväällä 2015 seuraavan valtion kanssa sovittavan aiesopimuksen valmistelut.

Sekä asuntopoliittiseen ohjelmaan että MAL-aiesopimukseen 2013–2015 kirjattu keskeinen asuntopoliittinen yhteistyötavoite koko kaupunkiseudun erityisryhmien asumistarpeiden ennakoitavuudesta saatiin toteutettua vuosien 2012–2013 aikana. Sen taustalla olivat seutuhallituksen päätökset jatkaa asuntopoliittisessa ohjelmassa esitettyä erityisryhmien asumisen kehittämisen jatkotyötä (26.11.2011) ja nimetä työryhmän erityisryhmien asumisen kehittämiseen (30.5.2012).

Tampereen kaupunkiseudun erityisryhmien asumispalvelujen työryhmä sai valmiiksi 20.11.2013 raporttinsa ”Erityisryhmien asumispalvelut – Erityisryhmien asumisen nykytila ja ennuste tulevasta tarpeista Tampereen kaupunkiseudulla”. Tämän erityisryhmien asumisen kehittämistyön ensivaiheen tavoitteena on ollut tiedonhankinta, asiakkaiden segmentointi ja palvelutarpeiden arviointi sekä suurimpia yhteisiä hyötyjä tuottavien ratkaisujen löytäminen. Raportissa on selvitetty asumispalveluyksiköiden ja asumispaikkojen lukumäärät erityisryhmittäin ja sijaintikunnittain sekä asumisyksiköiden rahoitus- ja omistajatiedot. Lisäksi siinä selvitettiin kaupunkiseudun ja sijaintikuntien käyttämät asumispalvelupaikat sekä arviot tulevien vuosien tarpeista. Tampereen kaupunkiseudun sosiaali- ja terveydenhuollon työryhmä käsittelee raportin kokouksessaan 14.2.2014. Tämän jälkeen raportti käsiteltiin seudun kuntajohtajakokouksessa 6.6.2014, jossa päätettiin, että erityisryhmien asumisen palvelustrategiaa ei ole tarvetta laatia, mutta että kuntien vastaavat asiantuntijat tulevat jatkamaan erityisryhmien asumisen kehittämistä konkreettisten yhteistyötapausten kautta. Tämä päätös on käytännössä toteutunut siten, että seudulla on jatkunut kuntien erityisryhmien asumisesta vastaavien ammattilaisten välinen verkostomainen yhteistyö. Lisäksi tammikuussa 2015 tehtiin Tampereen kehyskuntien osalta tilannekartoitus kehitysvammahuollon palvelurakenteen muutokseen liittyen. Kartoituksessa selvitettiin muun muassa laitoshoidossa olevien kehitysvammaisten määrä sekä kehitysvammaisten sen hetkisten asumispalveluiden määrä ja kuntien näkemykset asumispalveluiden tulevaisuuden tarpeista.

Tärkeä kaupunkiseudun asuntopoliittinen yhteistyöelin on myös Tampereen kaupunkiseudun asumisen työryhmä, jossa yhtenäistetään seudullisesti asumista koskevia viranomaiskäytäntöjä ja valtiolta tulevia ohjeistuksia. Työryhmä ohjaa myös kaupunkiseudun asumista ja rakentamista koskevaa tiedontuotantoa. Tämän tuloksena julkaistaan vuosittain tilastoraportti ”Asuminen ja Rakentaminen – Tampereen kaupunkiseutu”, jossa esitetään seudun asumisen ja rakentamisen avainlukujen lisäksi tiedot seudun väestökehityksestä ja muuttoliikkeestä.

Kaupunki jatkaa tiivistä seudullista yhteistyötä seudullisesti houkuttelevien ja väestönkasvuun nähden riittävien ja tasapainoisten asuntomarkkinoiden sekä asuntorakentamisen kehittämisessä.

3.4 Kaupunki toteuttaa erityisryhmien asumista koskevia tavoitteita

Erityisryhmien asumisen järjestäminen on yhä tärkeämpi osa kaupungin toimintaa. Erityisryhmiin kuuluvat henkilöt, joille kunnan tulee järjestää asumispalvelua sosiaalihoitolain mukaisesti. Tällaisia erityisryhmiä ovat muun muassa. asunnotomat, mielenterveyskuntoutujat, päihdekuntoutujat, vammaiset ja huonokuntoiset vanhukset. Asumispalveluihin kuuluvat sekä asuminen että siihen liittyvät palvelut. Tampereella asumispalvelut järjestetään tilaaja–tuottaja -mallilla monituottaja-pohjaisesti ja niiden järjestämisestä vastaa kaupungin tilaajaryhmä. Erityisryhmien asumispalvelutilojen markkinoilla toimii runsaasti sekä yksityisen että kolmannen sektorin investoreita, ja kaupunki itse toteuttaa vain osan tarvittavista investoinneista. Kaupungilla on keväällä 2015 omissa tiloissaan vain Koukkunien vanhainkoti, kehitysvammaisten asumispalvelua Korvenkodissa ja sairaala-asuminen.

Tampereen kaupungin asuntopoliittinen työryhmä koordinoi vuonna 2013 asianomaisten kaupungin tahojen kanssa prosessikuvauksen ja linjausten laatimisen siitä, miten erityisryhmien asuminen järjestetään kokonaisuudessaan Tampereella. Tarkasteluun otettiin mukaan kehitysvammaisille, vammaisille, päihdekuntoutujille, mielenterveyskuntoutujille ja pitkäaikaisasunnottomille sekä ikäihmisille järjestettävät palveluasumiskohteet. Toimijoina ja vastuutahoina näiden erityisryhmien asumisen järjestämisessä Tampereen kaupungilla ovat tilaajaryhmä, Tilakeskus Liikelaitos, kiinteistötoimi, maankäytön suunnittelu, talous- ja liiketoimintaryhmä ja asuntotoimi.

Prosessikuvauksen ja siihen sisältyvien linjauksien laatimisen tavoitteena on edistää entistä monipuolisempien ja toimivampien erityisryhmien asuntomarkkinoiden kehittymistä Tampereelle. Lisäksi linjausten tavoitteena on selkeyttää kaupungin roolia näiden markkinoiden ohjaamisessa ja investoijana sekä sitä, miten kaupunki toimii yhdessä muiden asumispalvelukohteiden investoreiden kanssa. Erityisryhmien asumisen kokonaisprosessiin kuuluvat linjaukset luovat siten yksityisille toimijoille edellytykset harkita ja suunnitella omaa toimintaansa Tampereen erityisryhmien asumispalvelutilojen rakennuttamisen ja vuokralle tarjoamisen markkinoilla. Tavoitteena on myös pyrkiä varmistamaan, että erityisryhmien asumispalvelutilat valmistuvat oikea-aikaisesti ja pääasiallisesti palveluverkkosuunnitelmien pohjalta.

Valtion myöntämän tuen (ARA-rahoituksen) käyttäminen on tärkeä osa erityisryhmien asumisen järjestämisen prosessia ja linjauksia, sillä se turvaa osaltaan hankkeiden taloudellisuuden sekä pitää asukkaiden vuokrat kohtuuhintaisina. ARA:n erityisryhmien investointiavustuksen saamisen ehtona on se, että kaupungilla on kattava näkemys asumispalveluiden tarpeesta alueellaan ja sen lähi-alueella. Lisäksi kaupungin palveluverkkosuunnitelmassa on huomioitava, että ARA-rahoitteisia asumispalveluyksiköitä ei tuoteta liikaa siten, että ARA-rahoitusta saaneisiin asumispalvelukohteisiin ei riittäisi asukkaita ja että muita kuin ARA-rahoitteisia asumispalveluita on tarvetta vastaavasti.

Tampereen kaupungille kuuluvat erityisryhmien asumisen järjestämisen toiminta-alueet on lueteltu alla ja niitä koskevat linjaukset ja kaupungin vastuutahot on selvitetty raportissa ”Erityisryhmien asumisen järjestäminen Tampereella – prosessikuvaus ja linjaukset”.

1. Erityisryhmien palveluverkko ja hyvinvointisuunnitelma
2. Asiakkaan palvelujen järjestämistavat
3. Asiakasmaksujen määräytyminen
4. Asumismuodot
5. Maankäytön suunnittelu
6. Tontinluovutus
7. Tilakeskus rakennuttajana ja ohjaajana
8. Tilakeskus välivuokraajana
9. Kaupunkikonserni palveluasuntomarkkinoilla
10. Kaupunkikonsernin omat hankkeet
11. Ulkopuolisten investoijien hankkeet, jotka tulevat kaupungin välivuokraukseen
12. Vapaaehtoisten asumispalvelukohteiden rahoitus
13. Niiden hankkeiden rahoitus, joiden toteuttajat kaupunki valitsee kilpailutuksella
14. Kohtuuhintaisen alkuvuokran määrittäminen ja vastuutahot
15. Vapaaehtoisten asumispalvelukohteiden alkuvuokrien määrittäminen
16. Vuokrien seurannan periaatteet ja vastuutahot
17. Asukasvalinta: palveluntarve
18. ARA-rahoituksesta tulevat lisäkriteerit asukasvalinnalle
19. ARA-kohteiden asukasvalinnan valvonta

”Erityisryhmien asumisen järjestäminen Tampereella – prosessikuvaus ja linjaukset” on käsitelty 13.1.2014 kaupunginhallituksen suunnittelukokouksessa, jossa päätettiin, että ”asuntopoliittinen työryhmä koordinoi asumispalveluiden palveluverkkosuunnitelman pohjalta toteutettavaa erityisryhmien asumispalveluiden kokonaisuutta ja että kaupunki selvittää vuoden 2014 aikana, miten kaupunki luo edellytyksiä sellaisille erityisryhmien asumispalvelukohteille, jotka ovat riippumattomia kaupungin palvelurakenteesta”. Tämä prosessikuvaus ja linjaukset selkiinnyttävät kaikille kaupungin toimijoille sen, miten palveluverkkosuunnitelmissa ohjelmoidut asumispalvelukohteet saadaan valmistumaan ajoissa asumispalvelun tarpeeseen nähden. Tässä ei linjata sitä, missä määrin kaupunki haluaa luoda edellytyksiä sellaisille asumispalvelukohteille, joista kaupunki ei osta palveluja. Asumispalveluiden palvelumarkkinoita koskeva kaupungin linjaus tarvitaan ja tämä toimii sitten asumispalvelukohteiden kaavoituksen ja tontinluovutuksen tukena.

Tällä hetkellä erityisryhmien asumisen järjestämisessä on keskeisellä sijalla toteuttaa Tampereen pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämisohjelman 2012–2015, johon sisältyy muun muassa uusien tukiasumisyksiköiden rakentaminen ja kaupungin asuntoyhteisöjen tarjoamat, sosiaaliselle asuttamiselle tarkoitetut niin sanotut haja-asunnot. Näillä haja-asunnoilla tarkoitetaan tavallisissa vuokrataloissa ja asunto-osakeyhtiöissä olevia yksittäisiä asuntoja, joihin on asutettu pitkäaikaisasunnottomia tukiasumisyksiköistä eteenpäin kotiin tuotavan tuen avulla. Haja-asuttamisen toteuttamisessa oleellisena osana on ollut, että kaupunki ja sen omat asuntoyhteisöt ovat sopineet yhdessä haja-asuttamisessa mukana olevia toimijoita koskevat vastuujat. Pitkäaikaisasunnottomuuden poistamisen aiesopimuksien seuranta ja asumispalveluiden suunnittelua varten kokoontuu seuranta- ja ohjausryhmä, johon kuuluvat kaupungin ja valtion edustajien lisäksi kaupungin asuntoyhteisöjen, asumispalveluiden tuottajien, tilojen omistajien ja Vailla vakinaista asuntoa ry:n (VVA:n) edustajat.

Toisena tällä hetkellä erityisryhmien asumisen järjestämisessä keskeisellä sijalla on Kehitysvammaisten asumisen ohjelman 2010–2015 toteuttaminen (Kehas-ohjelma 2010-2015). Tampereella toteutus on tapahtunut vuosina 2010–2014. Vuodelle 2015 ei ole asetettuja tavoitteita. Laitoshoidon purkaminen merkitsee, että Tampereelle tulee järjestää lisää kehitysvammaisten henkilöiden asumispalveluita. Tällä hetkellä suunnitellaan normaalien vuokratalojen ja niiden yhteyteen tulevia asuntoryhmiä tai pienehköjä ryhmäkoteja sekä niiden palveluihin tukeutuvia tukiasuntoja. Suunnittelussa painottuu se, että kukin asuu omaa tuen tarvettaan vastaavasti mahdollisimman tavanomaisesti virikkeitä tarjoavissa asuinympäristöissä.

Kolmantena tällä hetkellä keskeinen erityisryhmien asumisen kehittämiskohde on ikäihmisten kotona asumisen tukeminen. Siinä kaupunki kehittää ja toteuttaa poikkihallinnollisesti yhteistyössä ikäihmisten, järjestöjen ja yritysten kanssa ikäihmisille ikäystävällisiä asuntoja ja asuinympäristöjä. Asumispalveluiden palveluverkkosuunnittelun yhteydessä selvitetään myös alueittaiset tarpeet normaaleille esteettömille asunnoille. Ikäihmisille tarvitaan omistus- ja vuokra-asuntoja hyvien palveluiden ääreltä, omatoimisuuden mahdollistavassa esteettömässä kaupunkiympäristössä. Lähikauppojen säilyminen on erittäin tärkeää. Ikääntyviä ohjataan parantamaan kotiensa esteettömyyttä. Kaupungin työssä keskeistä on poikkihallinnollinen yhteistyö tiedottamisessa ja palveluiden kehittämisessä. Tällä tavalla kaupunki on mukana toteuttamassa valtakunnallista Ikään-tyneiden asumisen kehittämisohjelman 2013–2017 tavoitteita.

Kaupunki toteuttaa erityisryhmien asumisen järjestämisen tavoitteita

- **asettamalla kaavoituksessa ja tontinluovutuksessa etusijalle tilaajaryhmän palveluverkkosuunnitelmien mukaiset asuntohankkeet.**
- **linjaamalla missä määrin kaupunki haluaa luoda edellytyksiä asumispalvelumarkkinoille, jotka ovat riippumattomia kaupungin palveluhankinnasta. Tämä palveluita ja elinkeinoelämää koskeva kaupungin linjaus tarvitaan erityisesti tueksi kaavoitukselle ja tontinluovutukselle sekä palveluasumismarkkinoille. Linjaus luo yksityisille toimijoille edellytykset harkita ja suunnitella omaa toimintaansa Tampereen erityisryhmien asumispalvelutilojen rakennuttamisen ja vuokralle tarjoamisen markkinoilla.**

Lisäksi kaupunki toteuttaa

- **Tampereen pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelmaa 2012–2015,**
- **Kehitysvammaisten asumisen ohjelmaa 2010–2015 ja**
- **Ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelmaa 2013-2017.**

3.5 Kaupunki ehkäisee segregatiokehitystä ja vahvistaa sosiaalista eheyttä

Tampereen kaupunkistrategiaa tarkentavassa Rosoisesti kaunistu, Kaupunkirakenne ja ympäristösuunnitelmassa yksi asumista koskeva tavoite on, että asuntomarkkinat ovat sosiaalisesti ja alueellisesti tasapainoiset ja houkuttelevat ja että alueiden segregatiokehitys on hidastunut. Tämä tavoite on johdettu kaupunkistrategian Kestävästä yhdyskuntaa koskevasta strategisesta painotuksesta, jonka mukaan kaupungin asuntokanta ja asuinalueet houkuttelevat monipuolisuudellaan ja tarjoavat mahdollisuudet kestäviin elämäntapoihin ja yhteisöllisyyteen. Lisäksi tavoitteena on, että kaupungissa on riittävästi kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja.

Maahanmuuttajien osalta Tampereella ei ole Hervantaa lukuun ottamatta muita asuinalueita, joissa heidän määränsä olisivat kasvaneet suuriksi. Hervannassa vieraskielisten määrä oli 4 338 henkilöä vuoden 2013 lopussa, mikä on 18 prosenttia alueen väestöstä. Seuraavaksi eniten vieraskielisiä oli Kaukajärvellä, jossa heitä oli 973 (8,1 %), Härmälässä 373 (7,7 %) Lentävänniemessä 280 (6,6 %) ja Lukonmäessä 279 (9,8 %).

Pelkästään määrällisten keskittymien perusteella ei voida todeta suoraan mitään alueen muusta kehityksestä tai hyvinvoinnista. Myöskään keskittyneisyydelle ei ole olemassa yksiselitteistä raja-arvoa tai määrittelyä. Alueita arvioitaessa tulee kiinnittää huomiota myös niiden muihin ominaisuuksiin. Huolestuttavaksi keskittyminen tulee silloin, kun huono-osaisuus ja sosiaaliset ongelmat kasaantuvat samalle alueelle. Keskittyminen voi olla myös myönteistä. Esimerkiksi yhteisöllisyyttä ilmenee usein enemmän monimuotoisilla ja maahanmuuttajavaltaisilla alueilla.

Maahanmuuttajat ovat asuntomarkkinoilla samassa asemassa kuin ketkä tahansa omistusasuntoa tai vuokra-asuntoa etsivät asunnonhakijat. Myös kaupungin asuntoyhteisöissä maahanmuuttajat asutetaan samalla tavalla kuin valtaväestöön kuuluvat asunnonhakijat. Kaupungin asuntoyhteisöissä asukasvalinnat tehdään asunnontarpeen mukaan siten, että kiireellisemmässä asunnontarpeessa olevat ovat etusijalla asukkaita valittaessa. Segregaation välttämiseksi pyritään kuitenkin siihen, että talojen asukasjakauma on mahdollisimman monipuolinen eikä minkään ryhmän osuus kasva merkittävän suureksi niin yksittäisessä talossa kuin millään asuinalueellakaan. Maahanmuuttajia asutettaessa tavoitteena on, että heidän osuutensa ei nouse yli 20 prosentin. Asuntoyhteisöt seuraavat kiinteistöjen ja alueiden asukasrakennetta säännöllisesti segregaaation välttämiseksi. Pakolaisille on varattu erikseen asuntoja Tampereen Vuokra-asunnot Oy:n hallinnoimasta ja Y-säätiön omistamasta asuntokannasta 194 kappaletta. Nämä asunnot sijaitsevat eri puolilla kaupunkia olevissa asunto-osakeyhtiöissä.

Tampereen kaupungin kotouttamisohjelman 2014–2025 ”Yhteinen Tampere – näköalojen kaupunki” (Kv 10.11.2014) asumista käsittelevässä luvussa on maahanmuuttajien asuttamista koskien asetettu kaupungin asuntoyhteisöille tavoitteeksi, että asukasjakauma pysyy monipuolisena kaupungin asuntoyhteisöissä.

Kaupunki ehkäisee segregatiokehitystä ennalta tontinluovutuksella. Kaupunki luovuttaa tontteja sekä uusilta asuinalueilta että täydennysrakentamiselle niin, että asuntojen hallintamuodot ja talotyypit sekoittuvat alueilla ja ovat monipuoli-

set. Samalla huolehditaan alueiden monipuolisesta asukasrakenteesta ja niiden kokonaisvaltaisesta kehittämisestä. Segregaatiokehitykseen puuttuminen ja sen ennaltaehkäisy ovat keskeisiä osia kaupungin EHYT-yleissuunnitteluun liittyvässä poikkihallinnollisesti toteutettavassa aluekehittämisessä.

Tampere on mukana valtakunnallisessa asuinalueiden kehittämissuunnitelmassa 2013–2015 Oma Tesoma -hankkeellaan, jonka yhtenä teemana on segregaation ehkäiseminen. Kaupunkistrategiassa 2025 ”Yhteinen Tampere – näköalojen kaupunki” keskeisenä läpileikkaavana periaatteena on ottaa kaupunkilaiset mukaan osallistumaan ja vaikuttamaan. Samoin ennaltaehkäisy on kaupunkistrategiassa keskiössä. Oma Tesoma -hankkeessa kehitetään poikkihallinnollisia menetelmiä, joilla ehkäistään eriarvoistumiskehitystä yhteistyössä asukkaiden, järjestöjen ja muiden toimijoiden kanssa. Hankkeessa suunnitellaan Tampereen mallia aluekehittämiselle. Mallia on tarkoitus soveltaa myös kaupungin muiden alueiden kehittämisessä. Tesomalla toteutetaan ensimmäistä kertaa Tampereella osallistuvan budjetoinnin menetelmää. Siinä asukkaat eivät vain osallistu alueensa kehittämisen suunnitteluun, vaan he myös pääsevät päättämään osasta kehittämisen kohdentamisesta.

Kaupungin asuntoyhteisöt osoittavat vuokra-asuntoja niitä eniten tarvitseville ja samalla turvaavat asukasvalinnoilla vuokratalon monipuolisen asukasrakenteen ja sosiaalisesti tasapainoisen asuinalueen.

Kaupunki ehkäisee segregaatiokehitystä ennalta tontinluovutuksella. Kaupunki luovuttaa tontteja sekä uusilta asuinalueilta että täydennysrakentamiselle sekoittamalla asuntojen hallintamuotoja.

Segregaatiokehitykseen puuttuminen ja sen ennaltaehkäisy ovat keskeisiä osia kaupungin EHYT-yleissuunnitteluun liittyvässä poikkihallinnollisesti toteutettavassa aluekehittämisessä.

Kaupunki jatkaa osallistuvan budjetoinnin kokeiluja osana aluekehittämistä ja asukkaiden osallistamista omien alueidensa kehittämiseen.

3.6 Kaupunki tukee nuorten ja opiskelijoiden vuokra-asunnon saantia

Kaupunki ohjaa osaltaan kaupungin asuinyhteisöjen opiskelija- ja nuorille tarkoitettujen vuokra-asuntojen rakentamista. Tampereen Opiskelija-asuntosäätiöllä (TOAS) on eniten opiskelija-asuntoja ja se myös tuottaa eniten uusia opiskelija-asuntoja. Tavoitteena on saada rakennettua lisää opiskelija- ja nuorten asuntoja sijainniltaan ja joukkoliikennepalveluiltaan hyvälle kohdille kaupunkirakennetta. Keskeisiä keinoja tavoitteeseen pääsemiseksi on se, että kaupunki luovuttaa sekä tontteja että laatii täydennysrakentamisasemakaavoja opiskelija-asumiselle ja nuorten asumiselle.

Rosoisesti kaunista, Kaupunki- ja ympäristösuunnitelman mukaan tulee varmistaa nuoriso- ja opiskelija-asuntotarjonnan riittävyys nykyisen kaupunkirakenteen sisällä.

Kaupunki tekee säännöllisesti yhteistyötä opiskelija-asuntoja omistavien tahojen, Tampereen korkeakoulujen ja korkeakoulujen opiskelijajärjestöjen kanssa ajankohtaisten opiskelijoiden asumisen ongelmien ratkaisemiseksi ja tukee Opiskelijan Tampere ry:tä erityisesti opiskelijoiden asumisen kehittämiseksi. Esimerkiksi syksyllä 2013 toteutettiin pilottihanke, jossa kaupunki tilasi Opiskelijan Tampere ry:ltä kansainvälisten opiskelijoiden asuttamisjärjestelypalveluiden tuottamisen ja jonka tavoitteena oli ehkäistä syksyisin ilmennyttä hätämajoitustarvetta. Hyvien tulosten perusteella *International Housing Programme* (INT Housing) -nimen saanut hanke toistettiin myös syksyllä 2014 ja siitä saatu palaute on hyvin kiitettävää niin opiskelijoiden kuin yliopistojen taholta. Opiskelijoiden syksyn hätämajoittamiselle ei ole enää ollut tarvetta, vaan kaikki opiskelijat on saatu asutetuksi lukuvuoden alussa. INT Housing jatkuu edelleen myös syyslukukauden ajan vuonna 2015.

Pormestari Anna-Kaisa Iksen pormestariohjelman Elinvoimainen ja houkutteleva kaupunki -osioon on kirjattu, että laaditaan Suomen opiskelijaystävällisin kaupunkitavoiteohjelma. Tämä tavoite on myös kaupunkistrategian yhteydessä laaditussa Rock, rauta ja rakkaus -elinvoimasuunnitelmassa. Pormestari asetti 30.10.2013 työryhmän valmistelemaan Suomen opiskelijaystävällisin kaupunki -tavoiteohjelmaa. Työryhmä kokoontui kevään ja alkusyksyn 2014 aikana. Kevään aikana ohjelmaa rakennettiin viiden eri teemaa käsittelevän työpajan avulla. Teemat olivat asuminen, palvelut, kaupunkikuva ja liikenne, kansainvälisyys sekä yrittäjyys ja työllisyys. Tavoitteeksi on asetettu, että Tampere on Suomen opiskelijaystävällisin kaupunki vuonna 2017. Työryhmä luovutti työpaja-koosteen pormestarille 25.9.2014.

Pormestari päätti 1.10.2014, että Suomen opiskelijaystävällisin kaupunki -tavoiteohjelman työpajakooste viedään lautakunnille tiedoksi ja että se viedään kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi. Pormestari päätti myös, että toteutuksesta ja rahoituksesta tullaan päättämään talousarvion yhteydessä ja että työpajakooste tuodaan valtuustoon talousarvion taustamateriaalina. Kaupunki tulee käymän läpi oman, opiskelijoiden näkökulmasta keskeisen palvelutarjontansa sekä tulee arvioimaan ja kehittämään sen opiskelijamyönteisyyttä. Erityisesti tämä tulee koskemaan muun muassa asumista, sosiaali- ja terveystaloutta, joukkoliikennettä ja kaupunkiympäristön kehittämistä. Näihin liittyviä konkreettisia toimenpiteitä tullaan toteuttamaan vuosien 2015–2016 aikana. Asumisen osalta keskeisimmät kehittämisteemat koskevat opiskelija-asuntojen ja tonttien sijaintia, monipuolista asuntotarjontaa, yhteistyötä asunnon hakemisessa sekä ulkomaa-alaisten opiskelijoiden asumista.

Valtion ja Tampereen kaupungin välisessä aiesopimuksessa 2012–2015 pitkäaikaisasunnottomuuden poistamiseksi on sovittu erikseen nuorten asunnottomuuden ennaltaehkäisemisestä. Tähän liittyen kaupunki järjestää yhteistyössä kaupungin asuntoyhteisöjen, Tampereen Vuokra-asunnot Oy:n (TVA:an) ja Tampereen Vuokratalosäätiön (VTS:n) kanssa tamperelaisille asunnottomille ja asunnottomuusuhan alla oleville nuorille asumistaitojen kurssseja, joissa nuoret saavat monipuolisesti asumista koskevaa opastusta ja vertaistukea itsenäiseen asumiseen. Kurssin tavoitteena on ennaltaehkäistä ja vähentää nuorten asunnottomuutta Tampereella asuttamalla kurssin käyneitä nuoria VTS:n ja TVA:n

vuokra-asuntoihin ja antaa heille valmiudet asumisvelvoitteiden hoitamiseen. Tampere tekee tiivistä yhteistyötä Nuorisoasuntoliitto (NAL) ry:n Nuorten asunnottomuuden ennaltaehkäisy -hankkeen kanssa. NAL ry:n kanssa järjestetään nuorten asumiseen ja asunnottomuuden ennaltaehkäisyyn liittyviä koulutuksia, verkostotapaamisia ja kerätään tietoa tamperelaisten nuorten asunnottomuus-ilmioistä. Lisäksi kaupunki on hakenut huhtikuussa 2015 OKM:ltä avustusta asumisneuvojan palkkaamiseksi Tampereella toimivan Nuorten talon yhteyteen. Tavoitteena on tarjota syksystä 2015 alkaen nuorille matalalla kynnyksellä asumisneuvontaa sekä turvata asunnottomille nuorille tarvittava palveluohjaus ja tuki vastuutyöntekijän löytämiseen. Suunnitteilla on myös oppilaitosyhteistyön lisääminen nuorten asunnottomuuden ennaltaehkäisemiseksi.

Kaupunki ohjaa osaltaan kaupungin asuinyhteisöjen nuorille ja opiskelijoille tarkoitettujen vuokra-asuntojen rakentamista.

Nuorille ja opiskelijoille asuntoja tuottaville toimijoille kaupunki luovuttaa tontteja ja laatii täydennysrakentamista ja kiinteistökehittämistä mahdollistavia asemakaavamuutoksia.

Tampere toimii aktiivisesti nuorten asunnottomuuden ennaltaehkäisemisessä kehittämällä koulutuksen, työllistämispalveluiden ja asumisen yhteistyömenetelmiä.

3.7 Kaupungin omat asuntoyhteisöt tuottavat puolet kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen uudistuotannon tarpeesta

Kaupungin omiin asuntoyhteisöihin kuuluvat Tampereen Vuokratalosäätiö (VTS) ja Vilusen Rinne Oy, Tampereen Vuokra-asunnot Oy (TVA), Kotilinnasäätiö, Pirkan Opiskelija-asunnot Oy, Kiinteistö Oy Opintanner ja Insinöörioppilastalo Oy. Niillä on yhteensä lähes 14 800 kohtuuhintaista vuokra-asuntoa, mikä on 28 prosenttia koko Tampereen vuokra-asuntokannasta. Jo tämän vuoksi näillä asuntoyhteisöillä on suuri asuntopoliittinen merkitys Tampereen toimintaympäristössä, kun ne toteuttavat kaupungin asuntopoliittikkaa ja sen sosiaalista näkökulmaa.

Kaupungin asuntoyhteisöt toteuttavat sosiaalista asuntopoliittikkaa tarjoamalla asuntoja sosiaalisin perustein niitä eniten tarvitseville. Siihen kuuluu myös asuntojen tarjoaminen erityisryhmille ja tuetulle asumiselle sekä asuntoyhteisöjen oma sosiaalinen isännöinti.

Kaupungin omien asuntoyhteisöjen tärkeänä tehtävänä on ylläpitää laadukasta kohtuuhintaista vuokra-asuntotarjontaa. Tähän kuuluu sekä niiden olemassa olevasta asuntokannasta huolehtiminen että uusien kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuottaminen. Tällä tavalla asuntoyhteisöt pystyvät tasapainottamaan kaupungin asuntomarkkinoita hillitsemällä vuokra-asumisen kustannusten nousua. Lisäksi ne tuovat pitkäjänteisyyttä ja vakautta vuokra-asuntomarkkinoille.

Kaupungin asuntoyhteisöt tukevat elinkeinopolitiikkaa tarjoamalla myös työntekijöille kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja.

Kaupungin vuokra-asuntoyhteisöt ovat keskeisessä asemassa myös segregaat-ion ehkäisemisessä. TVA ja VTS toteuttavat tätä tavoitetta muun muassa osallistumalla Oma Tesoma -hankkeeseen, joka kuuluu valtakunnalliseen asuinalueiden kehittämissuunnitelmaan 2013–2015. Hankkeen yhtenä tavoitteena on asuntotarjonnan monipuolistaminen osana alueen elinvoiman edistämistä. Lisäksi TVA ja VTS ovat mukana toteuttamassa Tampereen pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämissuunnitelmaa 2012–2015 tarjoamalla haja-asuntoja asuntokannastaan pitkäaikaisasunnottomille ja asunnottomuusuhan alla oleville henkilöille. Asunto ensin -periaatteen mukaisesti tuen tarpeen päättyessä ja asumisen onnistuessa asukas jää normaaliksi vuokralaiseksi samaan asuntoon.

Tampereen kaupunkiseudun asuntopoliittisessa ohjelmassa 2030, kuten myös MAL-aiesopimuksessa 2013–2015 sekä kaupunkiseudun rakennesuunnitelmassa 2040 on määritetty, että Tampereelle valmistuvista uusista asunnoista on 30 prosenttia kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja. Rakennesuunnitelman 2040 mukaisesta asuntojen uudistuotannon määrällisestä kokonaistavoitteesta (keskim. 1 855 asuntoa/v) kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen osuus on Tampereella keskimäärin 555 asuntoa vuodessa vuosille 2013–2040. Kuten jo edellä (s. 21) todettiin, kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjonnan varmistamiseksi on perusteltua pitää jatkossakin tavoitteena, että Tampereella valmistuu vuosittain keskimäärin 555 uutta kohtuuhintaista vuokra-asuntoa.

Erityisesti viime vuosien aikana kaupungin omilla asuntoyhteisöillä on ollut tärkeä rooli kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuottajana. Ne rakennuttivat vuosien 2000–2014 aikana yhteensä hieman yli 4 000 uutta kohtuuhintaista vuokra-asuntoa, mikä tarkoittaa keskimäärin 270 asuntoa vuodessa. Kaupungin asuntoyhteisöt ovat siten vastanneet puolesta kaupungille asetetun kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen määrällisen tavoitteen toteuttamisesta. Jotta Tampereella on tarjolla riittävä kohtuuhintainen vuokra-asuntokanta, on perusteltua, että kaupungin omat asuntoyhteisöt tulevat tuottamaan jatkossakin puolet kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen uudistuotannolle asetetusta tavoitteesta, joka on keskimäärin noin 280 asuntoa vuodessa. Tämä edellyttää, että kaupunki luo edellytykset omien asuntoyhteisöjensä toiminnalle, johon keskeisesti kuuluu sekä niiden tarvitsemien uusien tonttien tarjonnasta että yhteisöjen alueiden täydennyskaavoituksesta huolehtiminen.

Kaupunki tekee tiivistä yhteistyötä asuntoyhteisöjensä kanssa. Kaupunki kohdentaa sekä asuntopoliittista että liiketoiminnan ohjausta yhteisöilleen. Keskeisiä yhteistyömuotoja ovat tavoite- ja omistajakeskustelut ja pormestarin asettaman rakentamisyhteistyöryhmän työskentely. Kaupunki sopii yhteistyössä yhteisöjen kanssa vuosittain yhteisökohtaiset asuntojen tuotantotavoitteet, joita seurataan sekä rakennuskohteiden, kaavoituksen että tontinluovutuksen etenemisen osalta. Kaupunki ja asuntoyhteisöt tekevät yhteistyössä aktiivisesti sosiaalisen asumisen kehittämistä yhdessä alan toimijoiden kanssa. Kaupunki ja asuntoyhteisöt tekevät yhteistyössä myös kohtuuhintaisten vuokra-asumisen valtakunnallista edunvalvontaa. Lisäksi kaupunki ja asuntoyhteisöt tekevät yhteistyötä asukasvalinnoissa ja niiden valvonnassa.

Kaupungin omat asuntoyhteisöt tuottavat puolet kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen uudistuotannon tarpeesta.

Kaupunki sopii yhteistyössä yhteisöjen kanssa vuosittain yhteisökohtaiset asuntojen tuotantotavoitteet, joita seurataan ja joiden saavuttamisen seurattamittarina on kaavoituksen, tontinluovutuksen ja rakennuskohteiden eteneminen.

Kaupungin omat asuntoyhteisöt toteuttavat sosiaalista asuntopolitiikkaa tarjoamalla asuntoja sosiaalisin perustein niitä eniten tarvitseville. Siihen kuuluu myös asuntojen tarjoaminen erityisryhmille ja tuetulle asumiselle sekä asuntoyhteisöjen oma sosiaalinen isännöinti.

Kaupunki ja asuntoyhteisöt tekevät yhteistyössä aktiivisesti sosiaalisen asumisen kehittämistä yhdessä alan toimijoiden kanssa.

3.8 Kaupunki tekee tiivistä yhteistyötä asuntorakennuttajien, rakennusliikkeiden ja asuntoinvestoreiden kanssa

Tampereen kaupunkistrategian 2025 ”Yhteinen Tampere – näköalojen kaupunki” mukaisesti kaupunkiorganisaation tulee rakentaa kaupunkia yhdessä muun muassa sidosryhmien kanssa ja kaupunkistrategia haastaa etsimään uusia toimintamalleja ja luomaan uudenlaisia kumppanuuksia.

Rosoisesti kaunista, Kaupunkirakenne- ja ympäristösuunnitelmassa asetetaan tavoitteeksi, että asuntojen ja asuinympäristöjen toteutukset ovat korkeatasoisia, houkuttelevia ja innovatiivisia. Kaupunkirakenne- ja ympäristösuunnitelmassa näiden tavoitteiden toteuttamisen toimenpiteitä ovat muun muassa arkkitehtuuri- ja tontinluovutuskilpailut sekä suunnittelun laadun parantaminen yhteistyössä toteuttajien kanssa. Suunnitelma haastaa kehittämään talo- ja asuntotyyppi-jakaumia monipuolisempaan suuntaan, mahdollistamaan erilaisia asuntorakentamisen ja toteuttamisen kokeiluja, selvittämään uusia mahdollisuuksia pientalojen toteuttamiseen tiiviisti ja selvittämään kaupungin mahdollisuuksia vaikuttaa entistä enemmän uusien omistusasuntojen hinta- ja laatutasoon. Viimeksi mainittu selvitystyö käynnistettiin kesällä 2014 ja sitä on tehty poikkihallinnollisesti yhteistyössä isojen kaupunkien, seututoimiston, Rakennusteollisuuden paikallisjärjestön sekä muiden sidosryhmien kanssa. Kaupunki hakee kaikkiaan asuntotuotantoon ja asumiseen liittyvää kehittämissyhteistyötä toteuttajien ja muiden sidosryhmien kanssa.

Maapolitiikan linjauksissa 2014-2017 (Kv 17.3.2014) on esitetty valtuuston hyväksymät periaatteet muun muassa tonttien luovutustavasta, tontinluovutuskilpailuista ja kumppanuuskaavoituksesta, täydennysrakentamista koskevia maankäytösopimuksia sekä hankekehittämisestä.

Asuntorakentaminen on pääosin riippuvainen kaupungin asemakaavoituksesta ja tontinluovutuksesta. Runsaalla tontinluovutuksella kaupunki turvaa sen, että samanaikaisesti rakentuu eri puolille kaupunkia monentyyppisiä asuntoja. Tämä on keskeisimpiä keinoja, jolla kaupunki pystyy hillitsemään asumisen hintatasoa. Viime aikoina kaupungilla on ollut luovuttaa tontteja vain harvoilta alueilta. Erityisesti ARA-tonteista on ollut pulaa. Voimassa olevassa asemakaavoitusohjelmassa on ohjelmoituna monipuolinen ja merkittävältä osin kaupungin maalle sijoittuva tonttutuotanto.

Maapoliittisten linjausten mukaisesti kaupunki kaavoittaa vähintään puolet asuntotuotannosta kaupungin maalle ja kaupunki hankkii maata myös asemakaavoitetuilta alueilta. Kaupungilla on jatkossa luovuttaa runsaasti tontteja keskeisen kaupungin täydennysrakentamisalueilta ja uudisalueilta sekä perustajaurakoitsijoille että yleishyödyllisille toimijoille. Kaupungin lisääntyvä oma tontinluovutus on ensiarvoisen tärkeää tilanteessa, jossa rakentajien hallinnoimille alueille on laadittu asemakaavoja ja tehty maankäyttösopimuksia. Kaupunki luovuttaa asuntotuotannon tontit kaupungin Maapolitiikan linjausten 2014–2017 mukaan pääsääntöisesti avoimella tonttihakulla.

Täydennysrakentamisen osalta yhteistyölinjaukset rakennuttajien ja rakentajien kanssa on esitetty luvussa 3.2.

Ikäihmisille ja kehitysvammaisille henkilöille tarvitaan heille sopivia tavanomaisia esteettömiä asuntoja normaaleihin asuntokohteisiin. Kaupunki sopii jatkossa jo tontinluovutuksen yhteydessä kaupungin ja vuokra-asuntoyhteisöjen yhdessä toteutettavasta asukasvalinnasta. Lisäksi erityisryhmille tarvitaan tehostettua palveluasumista. Näiden kaikkien asuntojen tarpeet kaupunki selvittää palveluverkkosuunnitelmissaan.

Kaupunki toteuttaa tiivistä yhteistyötä asuntorakentamiseen liittyvien tahojen kanssa

- **selvittämällä yhdessä millä keinoin kaupunki pystyy vaikuttamaan entistä enemmän uusien omistusasuntojen hinta- ja laatutasoon ja**
- **järjestämällä tiedotus- ja keskustelutilaisuuksia rakentajille, rakennuttajille ja asuntoinvestoreille asuntorakentamisen tarpeesta ja asuntorakentamiseen kohdistuvasta kehittämistarpeesta sekä seuraavasta tontinluovutuksesta, kaavoituksen etenemisestä ja tulevien vuosien tonttutuotannosta.**

3.9 Kaupunki edesauttaa elinkeinoelämän kilpailukykyä ja toimintaedellytyksiä kehittämällä joustavia asuntomarkkinoita

Tampere on useana vuonna valittu Suomen vetovoimaisimmaksi kaupungiksi. Suomalaiset pitävät Tamperetta parhaana paikkana elää ja asua. Tampereella on arvioitu olevan myös viihtyisin asuinympäristö, joka on useimmalle suomalaiselle tärkeimmällä sijalla asuinpaikkakuntaa valitessa, työpaikan ja kaupungin sijainnin ohella. Tampereen sijainti läntisen Suomen keskuksena ratojen ja pääteiden solmukohdassa tarjoaa myös merkittäviä etuja niin alueen asukkaille kuin yrityksille. Lisäksi Tampereen korkeatasoiset yliopistot, ammattikorkeakoulut, erikoislukiot ja muu ammatillinen koulutus kouluttavat jatkuvasti lisää osaavaa ja paikkakuntaan sitoutunutta työvoimaa alueen elinkeinoelämän tarpeisiin. Tampere tarjoaa myös arvostetut monipuoliset kulttuuri- ja vapaa-ajan palvelut ja harrastusmahdollisuudet, jotka lisäävät Tampereen asemaa Suomen suosituimpana kaupunkina.

Tampereen tavoitteena on olla jatkossakin vetovoimaisin kaupunki Suomessa ja houkuttaa alueelleen monipuolista osaavaa työvoimaa elinkeinoelämän tarpeisiin. Asumisen osalta tämä tavoite tarkoittaa muun muassa sitä, että kaupunki turvaa joustavat asuntomarkkinat alueellaan. Kaupungin asuntopoliittikan tavoitteena on luoda edellytykset monipuolisille, kohtuuhintaisille ja houkutteleville omistus- ja vuokra-asumISRatkaisuille, joiden tarjonta kohtaa sekä kaikki ammattiryhmät että erilaiset kotitaloudet, erityisesti lapsiperheet.

Kaupunki on kehittämässä sekä uusille asuinalueille että täydennysrakentamiskohteisiin uudenlaisia asumisen ja asuntotuotannon ratkaisuja huomioimalla asukkaiden muuttuvat asumistarpeet. Esimerkiksi Vuoreksen Isokuusen asemakaavoituksen rinnalla on käynnissä uudenlaisen pientaloasumisen kehittämishanke, jossa haetaan muun muassa tilojen muunneltavuutta ja monikäyttöisyyttä sekä pienten pientalojen malleja. Vastaavasti Vuoreksen Isokuuseen ollaan kaavoittamassa isohkon rakennusoikeuden omakotitaloja, ja kaupungin tavanomaisesta käytännöstä poiketen osalle tonteista ei olla asettamassa hakijoille tuloihin, perheen lasten lukumäärään ja ikään ja perheen tamperelaisuuteen kohdistuvia vaatimuksia, vaan ne arvotaan kaikkien hakijoiden kesken.

Joustaviin asuntomarkkinoihin ja monipuolisten asumisvaihtoehtojen turvaamiseen kuuluu tärkeänä osana myös kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen riittävä tarjonta, jolla turvataan muun muassa pienipalkkaisten hoiva- ja palvelualojen sekä muiden työnperässä muuttavien työntekijöiden asumistarpeet. Kaupungin asuntopoliittisena tavoitteena on, että Tampereelle valmistuu vuosittain keskimäärin 555 uutta kohtuuhintaista vuokra-asuntoa.

Edellä mainitut asuntopoliittiset tavoitteet sisältyvät kaupungin asuntotuotannon ohjelmointiin, kaavoitusohjelmiin 2015–2017 ja tontinluovutukseen.



Vuoreksessa, Virolaisen asuntomessualueella, on kerrostalo- ja rivitaloasuntoja sekä omakotitaloja. Alueelta löytyy monipuolisesti eri asuntojen hallintamuotoja (omistus-, vuokra- ja asumisoikeusasuntoja). Lisäksi siellä on kehitysvammaisten ryhmäkoti.

Kaupunki turvaa joustavat asuntomarkkinat alueellaan luomalla edellytykset monipuolisille, kohtuuhintaisille ja houkutteleville asumisratkaisuille, joiden tarjonta kohtaa sekä kaikki ammattiryhmät että erilaiset kotitaloudet, erityisesti lapsiperheet.

Kaupunki turvaa kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen riittävän tarjonnan osana joustavia asuntomarkkinoita ja asumisvaihtoehtojen turvaamista. Kaupungin asuntopoliittisena tavoitteena on, että Tampereelle valmistuu vuosittain keskimäärin 555 uutta kohtuuhintaista vuokra-asuntoa.

Kaupunki kehittää sekä uusille asuinalueille että täydennysrakentamiskohteisiin uudenlaisia asumisen ja asuntotuotannon ratkaisuja huomioimalla asukkaiden muuttuvat asumistarpeet.

3.10 Kaupunki jatkaa asuntomarkkinoita ja asumista koskevaa tiedontuotantoa ja kehityksen ennakkointia sekä osallistuu asumisen tutkimushankkeisiin, ja edistää asuntotuotannon kehittämishankkeiden rakentamista

Tampereen kaupunkistrategiassa 2025 ”Yhteinen Tampere – näköalojen kaupunki” edellytetään, että Tampereen asuntokantaa, asuntorakentamista ja asuinalueita kehitetään kaupunkistrategian painotusten mukaisesti siten, että ne houkuttelevat monipuolisuudellaan ja tarjoavat mahdollisuudet kestäviin elämäntapoihin ja yhteisöllisyyteen. Kaupunkistrategiaa toimeenpanevassa Rosoisesti kaunista, Kaupunkirakenne- ja ympäristösuunnitelmassa tätä kaupunkistrategian tavoitetta tarkentavat neljä asuntopoliittista tavoitetta ja niitä koskevat toimenpiteet vuosille 2014–2017 (ks. edellä s. 6-8).

Asuntomarkkinoiden ja asumisen kehittymisen seuranta ja ennakointi ovat keskeisessä asemassa asuntopolitiikan strategisessa suunnittelussa. Asuntomarkkinoiden kehittyminen on hyvin suhdanneherkkää, mikä tekee niiden ennakoinnista hyvin haastavaa nykyisessä niin paikallisessa ja valtakunnallisessa kuin globaalissakin toimintaympäristössä. Tämä tekee asuntomarkkinatiedon tuottamisesta entistä tärkeämpää. Kunnan paikalliset asuntomarkkinat ovat kiinteässä dynaamisessa suhteessa laajempiin seudullisiin ja alueellisiin kokonaisuuksiin, mikä edellyttää myös näiden laajempien asuntomarkkinoiden kehittymisen seuranta.

Tampereella asuntomarkkinoita ja asumista koskeva tiedontuotanto palvelee ensi sijassa kaupunkistrategista suunnittelua ja asuntotuotannon ohjelmointia, mikä huomioidaan PALM-ohjelmoinnissa ja kaavoitusohjelmien laadinnassa. Tampereen kaupunkiseudun asuntopoliittisen ohjelman 2030 myötä seudullisessa yhteistyössä tarvittavan seutua koskevan asumisen ja rakentamisen tilastoseuranta on tullut aikaisempaa merkittävämpään asemaan. Samoin valtion kanssa laaditut MAL-aiesopimukset (2011–2012 ja 2013–2015) ja niiden seuranta ovat edellyttäneet seudullista asuntomarkkinoiden tietoperustaa.

Kaupungin asuntomarkkinoiden ja asumisen kehittymisen seurannasta ja ennakoinnista vastaavat asuntotoimen ohella tietoyksikkö sekä rakennusvalvonta. Erityisryhmien osalta ikäihmisten hyvinvoinnin ylläpitämisen tilaajayksikkö tuottaa tietoa ikäihmisten asumisesta. Asuntotoimi tulee jatkamaan ja kehittämään asuntomarkkinoiden ja asumisen kehittymisen seuraamista ja ennakointia yhdessä kaupungin edellä mainittujen yksiköiden sekä seutu- toimiston ja kehyskuntien kanssa.

Viime vuosina kaupunki on panostanut sosiaalisen asumisen ja erityisryhmien asumisen kehittämiseen. Jatkossa kaupunki panostaa erityisesti asumisen hinnan hillitsemiseen, asumisen laadun parantamisen monenlaisiin tapoihin, pientalotuotannon toteuttamisen ohjelmointiin ja pientaloasumisen uusien konseptien kehittämiseen. Lisäksi kaupunki tulee kehittämään sekä keski- tehokasta ja pienipiirteistä että entistä tehokkaampaa kerrostalorakentamista. Talo- ja asuntotyyppijakaumaa kehitetään nykyistä alueittaista asuntotuotantoa monipuolisemmaksi ja erityisesti täydennysrakentamisella lisätään alueiden talotyyppitarjontaa siten, että aluetasolla rakentamisen tehokkuus joukkoliikenteelle säilyy riittävänä. Kehittämistyötä tehdään kaupungilla poikkihallinnollisesti ja yhteistyössä eri toimijoiden, erityisesti rakennuttajien kanssa. Kehittämistyötä viedään toteutukseen muun muassa asemakaavoituksen rinnalla ja tontinluovutuskilpailuihin ja tontinluovutukseen sitoen.

Asuntomarkkinoita ja asumista koskevan oman tiedontuotannon lisäksi kaupunki osallistuu myös aktiivisesti erilaisiin asumista koskeviin tutkimus- ja kehittämishankkeisiin. Asumista koskevissa tutkimus- ja kehittämishankkeissa kaupungin yhteistyökumppaneina ovat muun muassa Tampereen yliopistot ja muut tutkimuslaitokset (PTT), valtio (Tekes, YM ja ARA), Kuntaliitto, Suomen suuret kaupungit, Tampereen kaupunkiseudun seututoimisto, MAL-verkosto, kehyskunnat ja kolmannen sektorin eri toimijat. Hankkeet ovat koskeneet yhteisöllisen asumisen edistämistä (Monikko-hanke, TTY), keskitehokkaan asuinrakentamisen kehittämistä (TTY), ullakkorakentamisen edistämistä, korkeakouluopiskelijoiden asumista ja asuntomarkkinatilannetta (Tay, Tamk, TTY, opiskelijajärjestöt), vankilasta vapautuvien asuttamista (Nimi Ovessa, Siltavalmennusyhdistys ry), kehitysvammaisten uudenlaisen asumisen malleja (KEHASU, TTY), rakentami-

sen ja asumisen energianeuvontaa (RANE) sekä kaupungin tontinluovutuksen energiatehokkuuskriteerejä ja Tampereen seudun asuinalueiden saamista nykyistä energiatehokkaammiksi (TARMO).

Tällä hetkellä kaupunki on mukana seuraavissa käynnissä olevissa tutkimus- ja kehittämishankkeissa

- Omistusasuntotuotannon hinnan hillitseminen ja laadun parantaminen
- Opiskelijoiden asuminen 2016 -kyselytutkimus (Tay, Tamk, TTY, opiskelijajärjestöt)
- Elinkaariasuminen ja ikäihmisten tehostettu palveluasuminen, Tesoman keskusta
- Alueellisten asuntomarkkinoiden kehityksen seuranta (PTT)
- Oma Tesoma -asuinaluehanke (YM, ARA, TTY, Tay, isot kaupungit)
- Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishanke 2012–2015 (YM, ARA)
- Valtakunnallinen hissikampanja osana Ikääntyneiden asumisen kehittämissuunnitelmaa 2013–2017 (YM, ARA)

Muita asumisen kehittämishankkeita, jotka ovat tällä hetkellä suunnitteilla tai lähiaikoina käynnistyviä, ovat seuraavat.

- Osuuskunta- ja ryhmärakentamisen edistäminen
- Tampereen pientalotuotannon toteuttamisohjelma ja pientaloasumisen uusien konseptien kehittäminen
- Keskitehokkaan asuinrakentamisen kehittäminen
- Uusi tamperelainen kerrostaloasuminen
- Ikäihmisten asumisen kehittäminen

Kaupunki myöntää lisäksi avustuksia hissien ja Tampereen Vuokra-asunnot Oy:n (TVA) omistamien niin sanottujen tupa-alueiden asuntojen, talojen ja yhteistilojen paloturvallisuuden parantamiseen sekä edellä mainittujen kohteiden yhteistilojen muuhun kehittämiseen.

Kaupunki jatkaa asuntomarkkinoita ja asumista koskevaa tiedontuotantoa ja niiden kehityksen ennakoitua sekä edistää ja osallistuu asumisen tutkimus- ja kehittämishankkeisiin.

Kaupunki tekee kehittämistyötä asuntotuotannon monipuolistamiseksi ja houkuttelevuuden lisäämiseksi.

3.11 Kaupunki tekee aktiivista edunvalvontaa Tampereen asunto-olojen parantamiseksi ja markkinoi kaupungin monenlaisen rakentamisen ja asumisen mahdollisuuksia

Yksi keskeisimmistä kaupungin edunvalvontatehtävistä Tampereen asunto-olojen parantamisessa on saada valtion asuntorahoitusta tätä tarkoitusta varten. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) myöntää asumiseen ja rakentamiseen liittyviä avustuksia, tukia ja takauksia, joiden tarkoituksena on edistää asunto-olojen parantamista. ARA voi hyväksyä korkotukilainaa asuntojen uudistuotantoon, perusparannukseen ja hankintaan. Lainoituksen määrästä ja painotuksista päättää eduskunta vuosittain. Valtioneuvosto vahvistaa tämän jälkeen käyttösuunnitelmassa lainoituksen alueelliset ja muut käyttöperusteet.

Valtion varoista myönnetään myös korjaus-, energia- ja terveyshaitta-avustuksia sekä erityisryhmien investointiavustuksia eri väestöryhmien asuinolojen parantamiseen. Lisäksi avustuksia myönnetään uusien asuinalueiden kunnallistekniikan rakentamiseen sekä aravavuokratalon purkamiskustannuksiin, asuinalueiden kehittämiseen ja asumisneuvojatoimintaan.

Tampere on vuosina 2008–2013 saavuttanut sille kaupunkiseudun asuntopoliittisessa ohjelmassa asetetut tavoitteet kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen uudistuotannossa. Kyseisellä jaksolla valmistui ARA- ja muita kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja keskimäärin 565 asuntoa vuosittain, mikä ylittää hieman ohjelmassa asetetun keskimääräisen vuositavoitteen.

Viime vuosina ARA-rahoituksen painopiste on ollut erityisryhmien asumisen tukemisessa ja Tampereelle on saatu hyvin rahoitusta näihin kohteisiin. Tästä ARA-rahoituksen painopisteestä huolimatta Tampereelle on saatu ARA-rahoitusta myös tavallisiin kohtuuhintaisiin ARA-vuokra-asuntokohteisiin.

Kaupunki tulee jatkamaan aktiivista asuntorahoituksen edunvalvontaa tekemällä tiivistä yhteistyötä ARAn kanssa valtion rahoituksen saamiseksi Tampereelle ja koko kaupunkiseudulle. Kaupungin tavoitteena on tarjota edellytykset ARA-tuotantokohteille tarjoamalla niille riittävästi tontteja. Tavoitteena on, että kaupunki luovuttaa kohtuuhintaiselle vuokra-asuntotuotannolle kerros- ja rivitalotontteja keskimäärin 30 000 kem²/vuosi.

Kaupunki tiedottaa laajasti median ja suoraan sähköpostin avulla asuntoinvestoreille haettavina olevista ARAn tukimuodoista ja muusta asumista koskevasta rahoituksesta.

Kaupunki tekee tamperelaisten ja koko kaupunkiseudun asuinolojen edunvalvontaa olemalla myös aktiivisesti yhteydessä ympäristöministeriöön ja Kuntaliittoon. Lisäksi kaupunki ottaa aktiivisesti kantaa ja antaa lausuntoja asumista koskevaan lainsäädäntövalmisteluun, valtion talousarvioesityksiin, hallitusohjelmiin ja muihin asumista ohjaaviin säädöksiin.

Edunvalvontaa tehdään erityisesti MAL-aiesopimuksen menetelmän kehittämisen yhteydessä ja itse aiesopimuksesta neuvoteltaessa. Merkittävin valtion kanssa sovittava maankäyttöön, asumiseen ja liikenteeseen kohdistuva rahoitus kohdennuu kaupunkiraitiotien rakentamiseen. Siihen liittyen valtion kanssa on laadittu aiesopimus (17.3.2015), jossa kohdennetaan merkittävästi asuntotuotantoa raitiotien vaikutusalueelle ja jonka seuranta tapahtuu osana MAL-aiesopimuksen seurantaa

Kaupunki jatkaa aktiivista asuntorahoituksen edunvalvontaa tekemällä tiivistä yhteistyötä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ja ympäristöministeriön kanssa valtion rahoituksen saamiseksi Tampereelle ja koko kaupunkiseudulle.

Kaupunki tiedottaa laajasti yleishyödyllisille rakennuttajille haettavina olevista ARAn tukimuodoista ja muusta asumista koskevasta rahoituksesta.

Kaupunki ottaa aktiivisesti kantaa ja antaa lausuntoja asumista koskevaan lainsäädäntövalmisteluun, valtion talousarvioesityksiin, hallitusohjelmiin ja muihin asumista ohjaaviin säädöksiin.

