Oulu Capital of Northern Scandinavia

Oulun maa- ja asuntopolitiikasta
Kokoavia ajatuksia Asuntopolitiikan kehittämiskohteita –julkaisun suosituksista

Eduskunnan ympäristövaliokunta 7.12.2017

OULU | Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut

Oulu Capital of Northern Scandinavia

IMPERIUM JA DOMINIUM



OULU | Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut

IMPERIUM

- julkisoikeudellinen rooli
- julkisen vallan käyttäjän rooli
- yleisen edun ja yhteisen hyvän tuottajan rooli
- keisarivallan rooli, tarkentui oleellisesti 1100-1200 -luvuilla
- palvelee kunnan etua julkisyhteisönä

- säännössidonnaisuus, vallan käytön rajoitukset laissa
- paljolti yksin päätettävissä olevaa edun valvontaa
- lähtökohta: vain erikseen säädetty on sallittua
- roolin odotukset hallitsevat kokonaisvaltaisesti kunnan toimintaa

DOMINIUM

- yksityisoikeudellinen rooli, tasavertaisen toimijan rooli
- 1200 -luvulle saakka herravallan, mm. esineiden, kaupunkien ja oikeusasemien hallitsijan rooli
- täsmentyi esineherravallan, omistajan rooliin
- kuvaa hyvin kunnan ”herramaanomistajan” roolia alueellaan
- palvelee kunnan organisaation (veronmaksajien yhteenliittymän) etua, kuntalaisten vähättelemä rooli (abstrakti kuntakäsitys)

- lähtökohta: vain erikseen säädetty on kiellettyä, vrt. sopimusvapaus
- paljolti sopimusperusteista edun valvontaa
- intressiristiriita => organisaation etu häviää julkisyhteisön edulle

Oulu Capital of Northern Scandinavia

Kaupungin hallitun kasvun luomisen perusta

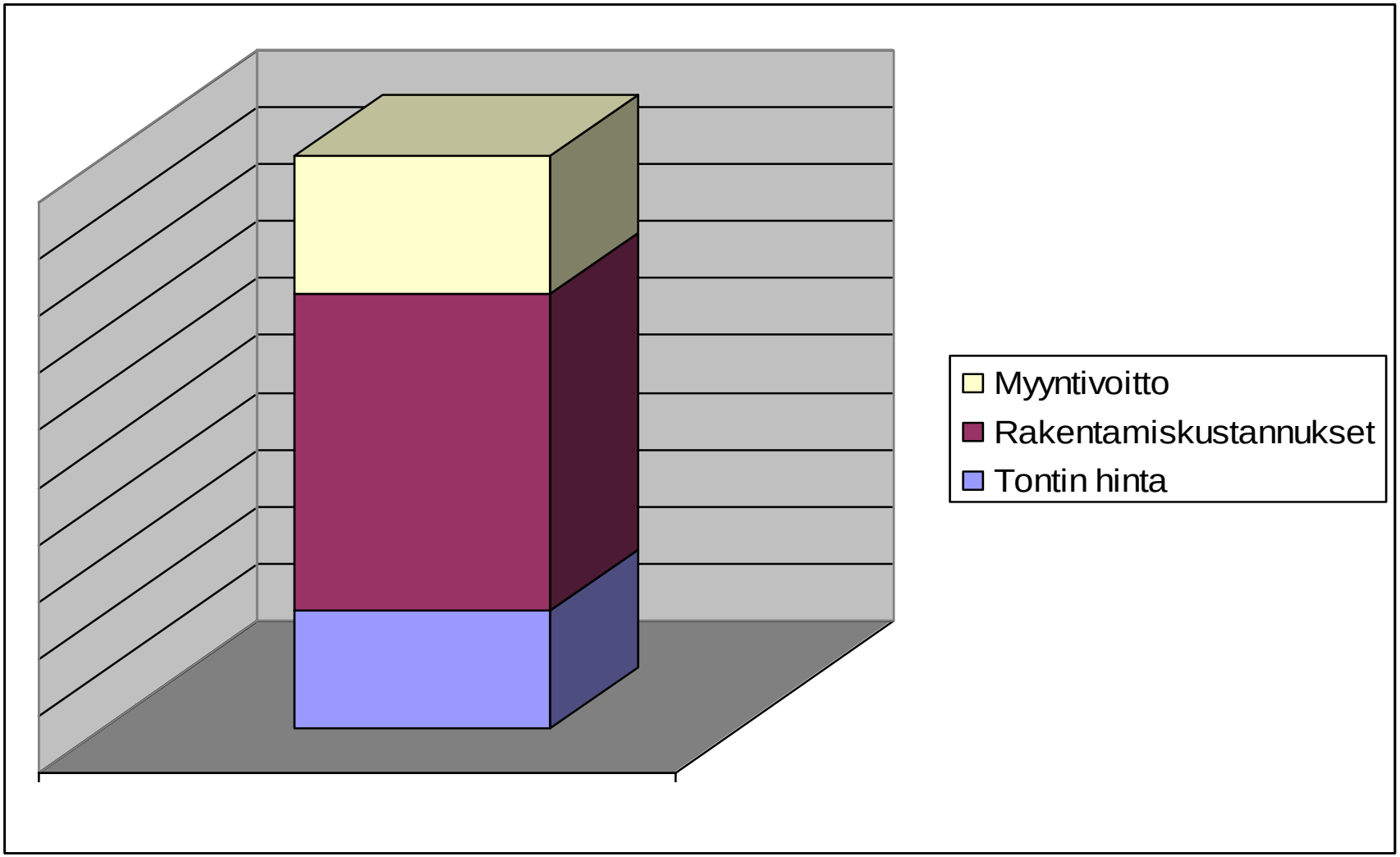


TALOUS

RAAKAMAAN HANKINTA



Asunnon hinnanmuodostus



Asuntojen enimmäishintojen sääntely

- vuokratontteja
- tonttikustannus jää pois asuntojen hinnoista
  => edullisemmat asuntojen omakustannushinnat
- samalla estämme myös tonttikustannuksen siirtymisen asuntojen hintoihin
- uudisalueiden kattava kaupungin maanomistus mahdollistaa menettelyn

Markkinaohjautuvat alueet

- etukäteisvuokra vuokratonteilla
- lievempi väline ennakkovuokra
- puskurit omistustonttien maankäyttösopimuskorvauksissa
- laadullinen sääntely, mm. asuntojen lukumäärä, palveluasumisen reunaehdot, laatusopimukset

Muita Oulun linjauksia

- kaupunki vahva toimija maamarkkinoilla
- kaupunki vahva toimija asuntomarkkinoilla
- kaupungilla vahva vuokratalokonserni
- yhdessä suunniteltu kaupungin kasvu, mm. tonttituotanto
- riittävä, monipuolinen ja oikein ajoitettu kaupungin oma tonttitarjonta ja tontinluovutus
- aktiivinen sopimusohjaus
- luomme edellytyksiä erikokoisille toimijoille sekä kilpailulle
- kohtuulliset asuntojen hinnat ja vuokrat
- laajan näkökulman kokonaistaloudellisuus

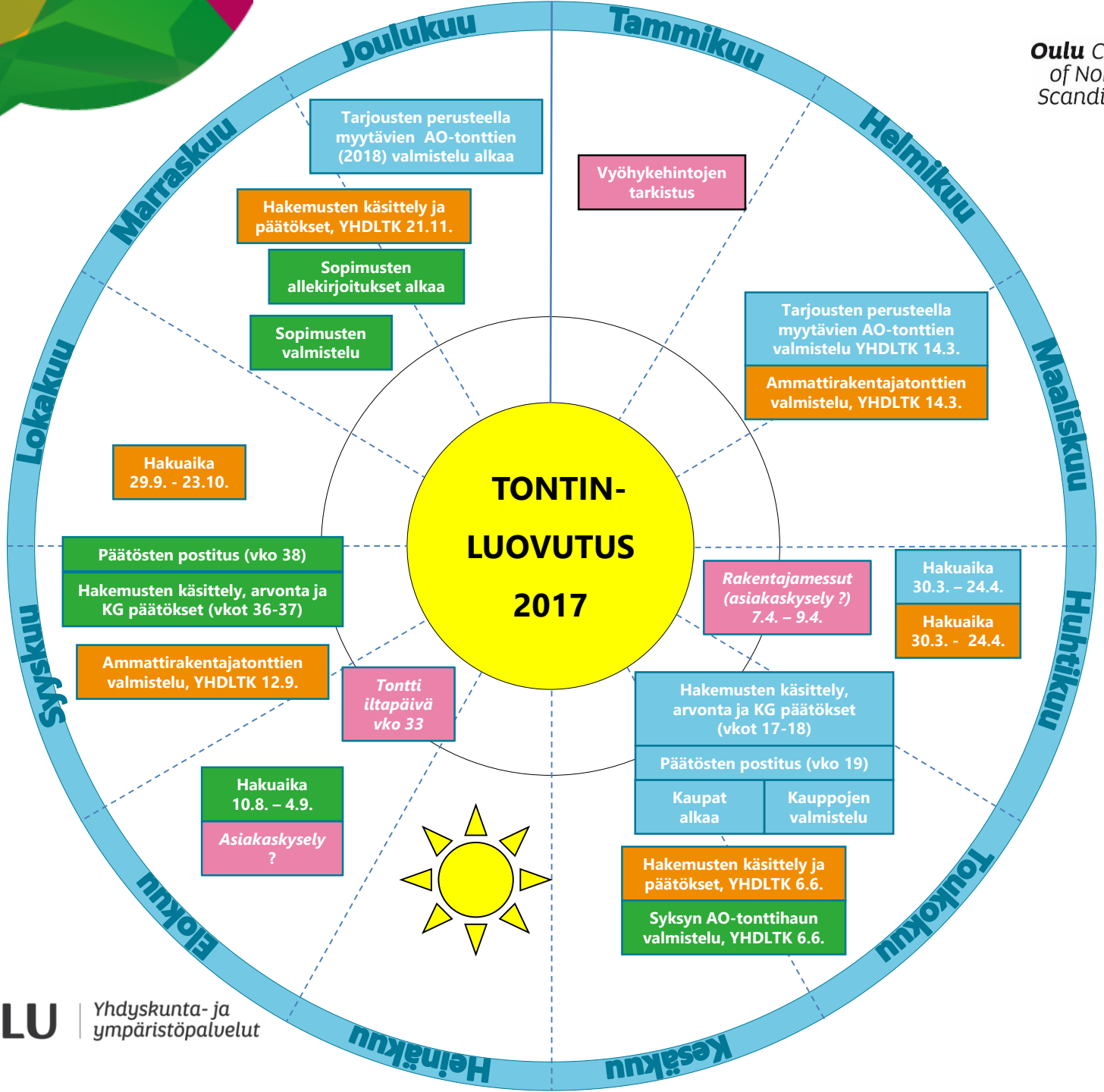
Kohtuulliset asuntojen hinnat ja vuokrat - mitä hyötyjä?

- kaupungin vetovoimatekijä ja tätä kautta edistävät mm. työvoiman saatavuutta
- työvoiman saatavuuden lisäksi yritysten ei tarvitse kompensoida palkoissa asumiskustannuksia
- kun asuminen on edullista, asumisen hintaan kytkeytyvien yhteiskunnan tukieurojen määrä on pienempi
- kuntalaisten ostovoimaan ja kulutukseen jää enemmän euroja yli asumiskustannusten jälkeen
- elinkeinoelämän ja palvelutuotannon edellytykset paranevat
- asunnottomien määrä on Oulussa marginaalinen eikä johdu asuntojen puutteesta eikä niiden hinnoista tai vuokrista, vaan ihmisten elämänhallinnan ongelmista

Oulu Capital of Northern Scandinavia

Muita Oulun linjauksia

- kohtuuhintaisen vuokra-asuntokannan sekä kohtuullisten asumiskustannusten edistämisessä saavutetaan suurin vaikuttavuus määrätietoisilla ja pitkäkestoisilla kaupungin omilla toimilla
- luottamusmiesten jatkuva kouluttaminen, jotta päättäjillä tiedossaan ratkaisujen vaikuttavuus => keskinäinen luottamus ja rooleissa pysyminen
- valtuuston hyväksymä Maankäytön toteuttamisohjelma (MATO) takaa kaupungin hallitun kasvun ilman eri tahojen osaoptimointia
- MATO on hankkeistettu alueittain: jatkuva tarkkailu ja raportointi
- kokonaisvaltaisen yhteiskunnallinen intressin edistäminen (hyvinvointikunta) ⇔ yksityisen sektorin intressi
- sisäiset eettiset keskustelut julkisen vallan käytöstä


Oulu Capital of Northern Scandinavia
Joulukuu
Tammikuu
Helmikuu
Maaliskuu
Huhtikuu
Toukokuu
Kesäkuu
Heinäkuu
Elokuu
Syyskuu
Lokakuu
Marraskuu
TONTIN-
LUOVUTUS
2017
Tarjousten perusteella myytävien AO-tonttien (2018) valmistelu alkaa
Hakemusten käsittely ja päätökset, YHDLTK 21.11.
Sopimusten allekirjoitukset alkaa
Sopimusten valmistelu
Vyöhykehintojen tarkistus
Tarjousten perusteella myytävien AO-tonttien valmistelu YHDLTK 14.3.
Ammattirakentajatonttien valmistelu, YHDLTK 14.3.
Hakuaika 29.9. - 23.10.
Päätösten postitus (vko 38)
Hakemusten käsittely, arvonta ja KG päätökset (vkot 36-37)
Ammattirakentajatonttien valmistelu, YHDLTK 12.9.
Tontti iltapäivä vko 33
Rakentajamessut (asiakaskysely ?) 7.4. – 9.4.
Hakuaika 30.3. – 24.4.
Hakuaika 30.3. - 24.4.
Hakemusten käsittely, arvonta ja KG päätökset (vkot 17-18)
Päätösten postitus (vko 19)
Kaupat alkaa
Kauppojen valmistelu
Hakuaika 10.8. – 4.9.
Asiakaskysely ?
Hakemusten käsittely ja päätökset, YHDLTK 6.6.
Syksyn AO-tonttihaun valmistelu, YHDLTK 6.6.
OULU
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut



Oulun maankäytön toteuttamisohjelma 2018–2022

Kotipaikkana elinvoimainen Oulu

Oulu Capital of Northern Scandinavia



Oulun kaupungin asuntopoliittiset linjaukset 2017

Erityisasumisesta normaaliin asumiseen

RAPORTIN HYVÄKSYMINEN
KAUPUNGINHALLITUS XX.XX. § XX | KAUPUNGINVALTUUSTO XX.XX. § XX

OULU

Oulu Capital of Northern Scandinavia

Palvelujen ja asumisen integraatio
Erilaisten ihmisten asumisen integraatio

- segregaation estäminen, ei vain sosio-ekonominen asema
  => ikääntyneet, sukupolvikorttelit
  => humaani integraatio, lähimmäiskorttelit
- pienempi kohde haettavaksi 2018, kaavamuutoksia vireillä, isompi kohde 2019/2020
- ikääntyneiden tehostetun palveluasumisen yksikköjen ja muun ”konseptihoivan” uudisrakentamisen rajoittaminen
- lähipalveluja ja asumista yhdistävien asumisen hankkeiden tukeminen tontinluovutuksin ja kaavamuutoksin
- oikeita asuntoja ja niissä asuville sekä muille kuntalaisille palveluja
- asukas valitsee itse, mitä palveluita hän hankkii, mistä ja millä hinnalla
- palvelut omaan kortteliin ja ympäristöön, paikalla ja kotiin tuotuina
- ei ihmisten luokitteluun, vaan muuttuviin tarpeisiin perustuvana
- palvelut joustavat ihmisen tarpeiden mukaan, asuntokäsite ei
- lähimmäisresurssin aktivointi, sosiaalisen koodiston avaaminen, Auttava yhteisö -hanke
- esteettömyyden kokonaisvaltainen edistäminen, esteettömyyskoordinaattori, Suomen korkein kunnan hissiavustus 20 %

Olemme kaikki ihmisiä
erilaisine ominaisuuksinemme,
tarpeinemme ja ongelminemme

Oulu Capital of Northern Scandinavia



Haasteita

1. hoivapaine
2. pienten asuntojen paine, asuntosuunnittelun laatu
3. täydennysrakentamisen edistäminen
   - kaavarungot
   - vuokratonttien sopimuspolitiikka
   - erilaisen lisärakentamisen kustannus-hyöty -laskelmat
   - Heinäpään pilottitaloyhtiöt
   - Oulu mukana purkavan lisärakentamisen edellytyksiä lisäävän lainsäädännön muutostyössä
4. korjausavustusten kohdentuminen tarvetta vastaavasti
5. palvelujen ja asumisen yhdistämisen uudet muodot
   - erityisasumisen tarveharkinta
   - palvelu-, sukupolvi- ja lähimmäiskortteleita: ak-muutokset, tontinluovutus
   - lähimmäisresurssin aktivointi, esitys valtuustolle

Julkaisusta ja sen aihepiiristä

- Oulussa: julkiset tonttihaut, tontti tontilta useille erikokoisille toimijoille => kilpailua
- Oulussa: asuntojen enimmäishintojen sääntely uudisalueilla + tonttien vuokraaminen => vielä edullisemmat asuntojen hinnat
- mikäli laajoja alueita harvoille isoille toimijoille ilman julkista hakua => vähän kilpailua =>nostaa asuntojen markkinahintoja ja etäännyttää niitä asuntojen omakustannushinnoista
- tuotantokustannusten karsiminen ja tontin hinnan alentaminen eivät alenna asuntojen hintoja silloin, kun asuntojen hinnat eivät perustu tuotantokustannuksiin, vaan markkinoihin
- pitkäjänteinen ja aktiivinen, perinteinen maapolitiikka => kaupungin tonttitarjonta monipuolista, runsasta sekä oikein ajoitettua ja kohdennettua
- yksityiselle maalle kaavoitettu uudisalueiden tonttitarjonta on suoraa tulonsiirtoa veronmaksajilta maanomistajille
- yksityinen tonttitarjonta myös epävarmempaa ja heikommin kaupungin kasvua tukevaa kuin kaupungin oma tonttitarjonta (rakentamisvelvoitteiden toteutumisen pitkä aikajänne epävarma, yksityinen intressi muuttuu, lisäneuvottelutarpeet, kunnan sopimussakkopolitiikka, sopimussakot eivät ole yhteistyön väline, jne.)

Julkaisusta ja sen aihepiiristä

- kunnan maapolitiikan merkitystä sekä yhteiskunnallisen intressin edistämisen tärkeyttä kunnan maa- ja asuntopolitiikassa tulisi korostaa nykyistä enemmän
- kunnan rooli vahvana markkinatoimijana on keskiössä, mikäli halutaan vaikuttavuutta asuntomarkkinoihin: kunnan tulee edistää omia intressejään ja olla itse määrittelemässä ”toimivia markkinoita”
- kunnalla koko maapolitiikan välineistö paletissaan + aktiivinen ja pitkäjänteinen toiminta => vahva, uskottava ja ennustettava kunta maa-, tontti- ja asuntopolitiikassaan
- asuntolainsäädännön kehitys huolestuttaa: yksityisen sektorin intressi painottuu kansalaisten tarpeiden ja julkisyhteisön intressin kustannuksella
  - vaikka viranomaisvalvonta onkin tänä päivänä enemmän vuorovaikutusta, se ei voi olla toimijoiden itse oman toimintansa valvontaa (ARA-asumisoikeusasuntojen asukkaiden hyväksynnät? ARA-vuokra-asuntojen asukasvalinnat?)
  - korjausavustukset (avustusten ja tarpeen etääntyminen toisistaan)


Kiitos !

Oulu Capital of Northern Scandinavia

Kysymyksiä?



OULU | Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut