

Talouden tasapaino-ohjelman
toimenpiteiden vaikutusten ennakkoarviointi
Asunto- ja kiinteistölautakunta

Asunto- ja kiinteistölautakunnan alaiseen toimintaan liittyvät arvioidut toimenpiteet

- Maanvuokrauksen uudelleen tarkastelu käyttämättömän rakennusoikeuden osalta
- Uusittavan maanvuokrasopimuksen kolmen vuoden porrastuksen poisto ja maapolitiikan periaatteiden uudistaminen syksyn aikana



Maanvuokrauksen uudelleen tarkastelu käyttämättömän rakennusoikeuden osalta

- Maanvuokran kohtuullistamisesta luopuminen tontin käyttämättömän rakennusoikeuden perusteella. Mahdollisuus huojennukseen tuotiin asunto ja maapolitiikan linjauksiin kaudella 2022 - 2025. Edellyttää muutosta maapolitiikkaan linjaukseen linjauskaudelle 2026 - 2029. Säästön arvioidaan toteutuvan joka vuosi ts. vuosittain tulevan suurin piirtein sama määrä hakemuksia.
- Taloudellisten menetysten (n. 77 500 €/vuosi) lisäksi tämä linjaus teettää kaupungilla sekä työtä että konsulttikustannuksia. Kohtuullistamisesta luopuminen vapauttaisi työaikaa tulosta tuottaviin tehtäviin. Koska myös perusteettomat hakemukset tulee käsitellä ja niistä tehdään valituskelpoiset päätökset, aiheuttaa tämä linjaus työtä kiinteistötoimen lisäksi sekä lakiyksikössä että muussa hallinnossa, koska päätöksistä valitetaan melko usein.
- Kaupungin tavoitteena on, että sen luovuttama rakennusoikeus käytetään mahdollisimman tehokkaasti tarkoituksensa mukaisesti ja siksi on perusteltua, että maanvuokra perustuu tontin mahdollistamaan rakennusoikeuden määrään. Rakennusoikeus ja sen hinnoittelu on maanvuokralaisen tiedossa sekä tonttia ensi kertaa rakennettaessa että myös mahdollisissa omistajanvaihdostilanteissa. Tarvittaessa ja pyydettyäessä tiedot maanvuokrasta saa kiinteistötoimesta.

Maanvuokrauksen uudelleen tarkastelu käyttämättömän rakennusoikeuden osalta

Vaikutukset: Yksityishenkilöihin

Välittömät, konkreettiset vaikutukset

- Tällä hetkellä huojennukseen oikeutetut eivät sitä jatkossa saisi. Ne, jotka eivät tällä linjauskaudella 2022 - 2025 ole huojennusta hakenneet, eivät sitä jatkossa saisi.

Pitkän aikavälin merkittävät vaikutukset

- Ks. Välittömät vaikutukset.

Maanvuokrauksen uudelleen tarkastelu käyttämättömän rakennusoikeuden osalta

Vaikutukset: Kaupungin henkilöstöön

Välittömät, konkreettiset vaikutukset

- Käsittelyyn kohdennettu työpanos voidaan kohdentaa tuloa tuottaviin töihin (uusiin vuokrauksiin ja niiden valmisteluun).

Pitkän aikavälin merkittävät vaikutukset

- Ks. Välittömät vaikutukset.

Maanvuokrauksen uudelleen tarkastelu käyttämättömän rakennusoikeuden osalta

Vaikutukset: Tasa-arvoon ja yhdenvertaisuuteen

Välittömät, konkreettiset vaikutukset

- Maanvuokran periaatteet olisivat uudistuksen jälkeen samat kaikille, mikä on hyvä asia.

Pitkän aikavälin merkittävät vaikutukset

- Ks. Välittömät vaikutukset.

Maanvuokrauksen uudelleen tarkastelu käyttämättömän rakennusoikeuden osalta

Vaikutukset: Ympäristöön, luontoon ja ilmastoon

Välittömät, konkreettiset vaikutukset

Pitkän aikavälin merkittävät vaikutukset

- Tontinkäytön tehokkuus uudisrakentamisessa pysyy hyvänä, kun kannustetaan asemakaavan mahdollistaman rakennusoikeuden hyvään hyödyntämiseen. Käyttämättä jäävää rakennusoikeutta ei tarvitse korvata jossakin muualla saman kasvun mahdollistamiseksi.

Uusittavan maanvuokrasopimuksen kolmen vuoden porrastuksen poisto ja maapolitiikan periaatteiden uudistaminen syksyn aikana

- Maanvuokrasopimuksen uusimisen yhteydessä luovuttaisiin vuokran korotuksen porrastuksesta (1-3. vuotta/60 - 100%) ja vuokraa perittäisiin uusimishetkestä lähtien pääoma-arvoon perustuen (4% tontin pääoma-arvosta). Ennen asunto- ja maapolitiikan linjauksia 2022 - 2025 Tampereen kaupunki uusi sopimuksen suoraan täydellä vuokralla. Kaupungilla ei ole velvoitetta porrastaa vuokran suuruutta sopimusta uusittaessa. Edellyttää muutosta maapolitiikkaan linjauskaudelle 2026 - 2029. Vuokranporrastuksen poiston talousvaikutus kaupungin tuloja lisäävästi arvioidaan olevan vuonna 2026 - 2029 noin 2,4 milj. euroa. Arvio perustuu uusittavien vuokrasopimusten määrään ja arvioituihin porrastuksesta aiheutuvaan tulonmenetykseen.

Uusittavan maanvuokrasopimuksen kolmen vuoden porrastuksen poisto ja maapolitiikan periaatteiden uudistaminen syksyn aikana

Vaikutukset: Lapsiin, nuoriin ja lapsiperheisiin, ikääntyneisiin sekä muihin ihmisryhmiin

Välittömät, konkreettiset vaikutukset

- Jos asunto sijaitsee vuokratontilla ja uusimisen porrastus poistuu, poistuu siitä saatu taloudellinen hyöty. Hyöty tulee kaupungille, joka taas ohjaa tulot kaupunkilaisille tarkoitettuihin palveluihin.

Pitkän aikavälin merkittävät vaikutukset

- Ks. Välittömät vaikutukset.

Uusittavan maanvuokrasopimuksen kolmen vuoden porrastuksen poisto ja maapolitiikan periaatteiden uudistaminen syksyn aikana

Vaikutukset: Tasa-arvoon ja yhdenvertaisuuteen

Välittömät, konkreettiset vaikutukset

- Kaikki maanvuokralaiset ovat samanarvoisessa asemassa ja kaupunki ei valikoivasti myönnä alennuksia vain joillekin maanvuokralaisille, joilla maanvuokrasopimuksen uusiminen on ajankohtaista. Maanvuokratulot kohdennetaan kaupunkilaisten palveluihin ja ovat kaupunkilaisten maanomistuksestaan saamaa tuottoa, jolla voidaan tuottaa palveluita kaupunkilaisille.

Pitkän aikavälin merkittävät vaikutukset

- Ks. Välittömät vaikutukset.

Uusittavan maanvuokrasopimuksen kolmen vuoden porrastuksen poisto ja maapolitiikan periaatteiden uudistaminen syksyn aikana

Vaikutukset: Asuinalueiden eriytymiseen

Välittömät, konkreettiset vaikutukset

- Maanvuokratulot yhdessä kaupungin muiden tulonlähteiden kanssa mahdollistavat kaupungin panostamisen palveluihin ml. asuinalueiden kehittäminen.

Pitkän aikavälin merkittävät vaikutukset

- Ks. Välittömät vaikutukset.