VANTAAN MAA- JA ASUNTOPOLIITTISET LINJAUKSET

Kaupunginvaltuusto 10.10.2022

Vantaan kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Kiinteistöhallinta ja asuminen
Kielotie 28
01300 Vantaa

Taitto
Kari Tervo

Valokuvat
Hannu Vallas, Joel Haapamäki, Pekka Turtiainen,
Pertti Raami, Sakari Manninen

VANTAAN MAA- JA ASUNTOPOLIITTISET LINJAUKSET

Sisällys

Esipuhe 6

1. Päämäärä. Vantaan maa- ja asuntopolitiikka on vastuullista, pitkäjänteistä ja taloudellisesti kestävää 9

1.1. Maanhankinta on ennakoivaa sekä kaupungin ja asukkaiden edun mukaista 10
Omalla maalla lisää päätösvaltaa ja taloudellista hyötyä 10

1.2. Maa- ja asuntopolitiikka on seudullisesti vastuullista ja asetettujen tavoitteiden mukaista 11
Kohti yhteisiä seudullisia tavoitteita 11
Nostureita ympäri Vantaata 11

1.3. Asuntotuotanto on monipuolista ja sosiaalisesti kestävää. Asukkaille löytyy tarpeita sekä maksukykyä vastaava koti. 14
Asukkaiden Vantaa 14
Omakotitalosta keskustaan 16
Oma tupa vai vuokrakoti? 18
Hyvinvointi on tärkeää kaikille alueille 19
Koti kullan kallis – vai liian kallis? 20
Lisää asuntoja erilaisiin tarpeisiin 21
Hisseillä kohti esteetöntä asumista 23
Jokaiselle oma ovi 23

2. Päämäärä. Vantaalle suunnitellaan vetovoimaisia asunto-ja työpaikka-alueita palveluineen 28

2.1. Maankäyttöä ja palveluverkkoa suunnitellaan kokonaisvaltaisesti 28
Oikeaan paikkaan, oikeaan aikaan 28

2.2. Sujuva kaupunkisuunnittelu luo mahdollisuudet viihtyisille asuinalueille, monipuoliselle asuntotuotannolle ja menestyksekkäälle yritystoiminnalle 30
Kaavoitus ohjaa maankäyttöä 30
Ihmisille asuntoja ja yrityksille paikkoja toimia, ympäristöä unohtamatta 31
Kaavat toteutukseen 32
Selvät linjat poikkeamiseen 33

2.3. Rakentaminen painottuu keskuksiin, raideliikenteen yhteyteen ja olemassa olevaan infrastruktuuriin 35
Keskusten uusi aika 35
Täydennysrakentamisella elinvoimaa ja eheyttä 36

2.4. Maankäyttösopimuksia käytetään aktiivisesti maa- ja asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttamisessa 39
Kaupungin ja maanomistajan sopimus 39
Maankäyttösopimus edistää maa- ja asuntopolitiikkaa 41

2.5. Asuinalueet ovat turvallisia, viihtyisiä ja sisältävät asukkailleen rakkaita paikkoja. Vantaalla on hyvä elää. 43
Hyvän ympäristön edellytykset 43
Katse tulevaisuudessa - historiaa unohtamatta 44
Vaikuttamalla vahvempaa 45

3. Päämäärä. Vantaan tontinluovutus on avointa, tasapuolista ja kilpailua edistävää 47

3.1. Tontteja luovutetaan monipuolisesti asumisen ja elinkeinoelämän tarpeisiin 48
Tontteja asuntorakentamiseen ja yrityksille 48
Myyntiä ja vuokrausta käypään hintaan 49

3.2. Maaomaisuutta hallitaan järkevästi ja kustannustietoisesti 52

Linjausten seuranta ja raportointi 53

Lähteet 54

Liite 1. Maa- ja asuntopoliittisten linjausten päämäärät, tavoitetilat ja toimenpiteet 55

Liite 2. Vantaan maanomistus -kartta 59

Liite 3. Maa- ja asuntopoliittisten linjaukset -työhön osallistuneet 60

Esipuhe

Vantaalla on pitkät perinteet maankäytön ja asuntopolitiikan ohjaamisesta. Yleiskaavat sekä asunto-ohjelmat sekä vuodesta 2012 alkaen maapoliittiset ohjelmat ovat suunnanneet rakentamista ja asuntopolitiikkaa. Nyt käsillä oleva asiakirja on kesäkuussa 2018 hyväksytyn ensimmäisen maa- ja asuntopoliittisen ohjelman päivitys.

Maa- ja asuntopolitiikka on kaupungin toimintaan laajalti säteilevä ohjauskeino, jolla on vaikutusta fyysisen ympäristön rakentumiseen, kaupungin tuloihin sekä asuntopolitiikan kautta myös sosiaalisten tavoitteiden saavuttamiseen. Yhdessä kaavoituksen ja rakennusvalvonnan kanssa se muodostaa kuntalaisille ja yrityksille palvelukokonaisuuden, jonka avulla perheet ja yksityiset kuntalaiset voivat toteuttaa unelmiaan ja yritykset kehittää liiketoimintaansa. Maa- ja asuntopoliittiset linjaukset ovat myös pitkäjänteisen ja ennustettavan toimintapolitiikan mahdollistaja sekä samalla myös tärkeä taustatuki virkamiesvalmisteluna tehtävälle valmistelutyölle.

Vantaan kaupungille on hyväksytty uusi yleiskaava vuonna 2021 sekä uusi kaupunkistrategia alkuvuodesta 2022. Maa- ja asuntopoliittiset linjaukset toteuttavat näissä asiakirjoissa asetettuja pitkän tähtäimen tavoitteita paitsi maankäytön suunnittelussa myös laajemmin. Keskeisenä tavoitteena on kestävä kasvu raideliikenteen varteen, nykyisten alueiden täydennysrakentaminen sekä lähiluonnon säilyttäminen. Edellä mainittujen strategisten tavoitedokumenttien lisäksi maa- ja asuntopoliittisen ohjelman päivityksessä on otettu huomioon ilmastonmuutoksen aikaan saamat paineet kehittää yhdyskuntia toisaalta hillitsemään ilmastonmuutosta sekä toisaalta torjumaan sen seurauksia,

mm. sään ääri-ilmiöitä. Maa- ja asuntopoliittisilla linjauksilla tavoitellaan siten yhdyskuntien kestokyvyn ja resilienssin lisäämistä.

Maa- ja asuntopoliittisten linjausten päivitystyö valmisteltiin vuoden 2022 aikana valtuustostrategian sekä talousarvion sitovien tavoitteiden mukaisesti. Valmistelun aikana kuultiin laajasti kaupunkiorganisaation sisäisiä ja ulkoisia sidosryhmiä Vantaan maa- ja asuntopolitiikan kehittämistarpeista. Osallisten näkemyksistä heijastuu vahvasti se, että maankäytön prosesseilta toivotaan tasapuolisuutta ja läpinäkyvyyttä. Kaupungin kehittäminen maankäytön keinoin on pitkäjänteistä työtä, jossa ennakoitavuudella on suuri merkitys.

Kuluneet vuodet ovat näyttäneet, että toimintaympäristössä tapahtuu ajoittain merkittäviä ja nopeita muutoksia. Sitä tärkeämpää on, että kaupungin näkemys taloudellisesti, sosiaalisesti ja ekologisesti kestävästä maa- ja asuntopolitiikasta on kirkas sekä kaupungille itselleen että sen yhteistyökumppaneille. Strategisen tavoitteen tulee olla selkeä ja siihen ohjaavat toimenpiteet on muotoiltava mahdollisimman vaikuttaviksi, mutta samalla joustaviksi ja kulloiseenkin toimintaympäristöön sopiviksi.

Ohjelman keskeiset muutokset kohdistuvat ensisijaisesti niihin konkreettisiin linjauksiin, joilla kaupunki ohjaa maankäyttöä haluamaansa suuntaan. Muutoksilla pyritään entistä vahvemmin suuntaamaan maa- ja asuntopolitiikkaa siten, että se antaa työkaluja kaupungin monipuoliseen kehittämiseen. Vantaa on strategiansa mukaisesti monien keskusten kaupunki, jonka eri alueita halutaan kehittää tasapuolisesti mutta samalla alueiden omia vahvuuksia kunnioittaen ja vahvistaen. Tämä diversiteetti näkyy mm. asumismuodon, huoneistokoon ja asuntojen hallintajakauman monipuolisuutena sekä palveluprosessien ketteryyden kehittämisenä. Vantaalla tarjotaan asumisen sekä yrittämisen mahdollisuuksia erilaisille ihmisille ja yrityksille vaihteleviin tilanteisiin.

Jatkossa on tärkeää seurata maa- ja asuntopoliittisten linjausten vaikuttavuutta ja raportoida aiheesta säännöllisesti kaupunginvaltuustolle. Asukastyytyväisyyden seurannassa ensisijainen väline on säännöllisin väliajoin tehtävä asukasbarometri. Elinkeinoelämän kanssa tehdään tiivistä yhteistyötä kaupungin elinvoiman kehittämiseksi. Keskeinen osa seurantaa on myös kaupungin maankäytön toiminnanohjausjärjestelmä MATTI, jonka jatkuvasti kehittyvät tilannekuvat mahdollistavat kaavoituksen, kiinteistö- ja infraomaisuuden sekä rakentamisen tilanteen seurannan liki reaaliaikaisesti.

Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi maa- ja asuntopoliittisten linjausten päivityksen 10.10.2022.

Vantaalla 10.10.2022

Tero Anttila
Apulaiskaupunginjohtaja
Kaupunkiympäristön toimiala

J. HELLAKOSKI OY
LIEBHERR
SKY VIITOSET
M&W
TARE
PAYLOAD
CU CAP

1. PÄÄMÄÄRÄ

Vantaan maa- ja asuntopolitiikka on vastuullista, pitkäjänteistä ja taloudellisesti kestävää

1.1 Maanhankinta on ennakoivaa sekä kaupungin ja asukkaiden edun mukaista

Tehokkain keino, jolla kaupunki voi vaikuttaa eri toimintojen sijoittumiseen, yhdyskuntarakenteen muotoutumiseen sekä asunto- ja elinkeinopolitiikkaan alueellaan, on omistaa maata ja luovuttaa sitä omien ehtojensa mukaisesti. Tämän vuoksi yksi tärkeimmistä maapolitiikan keinoista on maanhankinta.

Omalla maalla lisää päätösvaltaa ja taloudellista hyötyä

Ennakoiva ja kauaskantoinen maanhankinta auttaa kaupunkia varautumaan tuleviin yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin ja varmistamaan asunto-ja työpaikkarakentamiseen soveltuvan maan riittävyyden tulevaisuudessa unohtamatta yleisen virkistyskäytön ja luonnonsuojelun tarpeita. Maanhankinnan taustalla on kaupungin pitkän aikavälin strategiset tavoitteet, kuten esimerkiksi yleiskaavasta nousseiden maankäyttötavoitteiden saavuttaminen. Riittävän ajoissa ja järkevään hintaan hankitut asemakaavoittamattomat maat ovat Vantaan kaupungille taloudellista hyötyä tuova tekijä. Kaupunki saa aikanaan kaavoituksen tuomasta maan arvonnoususta hyötyä, joka korvaa maan hankinnasta ja kaavan toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset sekä tuo kaupungille maanmyyntivoittoja. Aktiivinen maanhankinta edellyttää, että kiinteän omaisuuden ostoon osoitetaan kaupungin talousarviossa riittävät määrärahat.

Vantaa hankkii ensisijaisesti uusia maa-alueita ostamalla niitä vapaaehtoisilla kaupoilla yksityisiltä maanomistajilta. Tarpeen vaatiessa perustellusta syystä kaupunki voi käyttää myös muita lain sallimia keinoja, kuten etuosto-oikeutta ja lunastusta. Kaupungilla on mahdollisuus käyttää etuosto-oikeutta alueellaan sijaitsevan yli 3 000 m^2:n suuruisen kiinteistön kaupassa, jolloin kaupungilla on oikeus saada myyty kiinteistö omistukseensa myyjän ja ostajan sopimasta kauppahinnasta ja -ehdoin asettumalla ostajan tilalle. Yleisen tarpeen vaatiessa on kaupungilla mahdollisuus käyttää myös lunastusta maanhankintakeinona. Asemakaava antaa usein lunastusperusteen asemakaavassa yleisiksi alueiksi osoitettujen alueiden, kuten esimerkiksi puistojen ja katujen osalta. Asemakaavoittamattoman maan lunastaminen edellyttää ympäristöministeriön myöntämää lunastuslupaa. Lunastettavasta omaisuudesta määrätään lähtökohtaisesti sen käyvän hinnan mukainen korvaus. Maata voidaan ottaa myös sopimuskorvauksena maankäyttösopimusten yhteydessä maanomistajalta neuvotteluiden tuloksena. Maankäyttösopimuksilla Vantaa on saanut maaomaisuutta strategisesti tärkeiltä paikoita.

Toimenpiteet:

- Hankimme maata alueilta, jotka tukevat kaupungin pitkän aikavälin strategioiden toteuttamista ja yhdyskuntarakenteen eheyttämistä
- Käytämme maanhankinnassa ensisijaisesti vapaaehtoisia kauppoja sekä perustellusta syystä etuosto-oikeutta ja lunastusta

1.2 Maa- ja asuntopolitiikka on seudullisesti vastuullista ja asetettujen tavoitteiden mukaista

Vantaa on kiinteä osa kehittyvää Helsingin seudun metropolialuetta, joka vetää puoleensa yhä kasvavassa määrin asukkaita muualta Suomesta ja ulkomailta. Maankäyttöä, liikkumista ja asumisen tarpeita alueella on tärkeää suunnitella seudun kuntien yhteisten päämäärien mukaisesti, sillä alue on yhtenäistä asuntomarkkina- ja työssäkäyntialuetta.

Kohti yhteisiä seudullisia tavoitteita

Pääkaupunkiseudun suuret kaupungit sekä Helsingin seudun 14 kehyskuntaa ovat sitoutuneet yhteisesti maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseen ja tavoitteisiin MAL-sopimuksella. Tämänhetkinen sopimuskausi on voimassa vuosina 2020–2023. Sopimuksen keskeisenä tavoitteena on hiilineutraali, menestyvä ja hyvinvoiva Helsingin seutu. Seudun kuntien yhteisenä tavoitteena on sopimuskaudella rakentaa alueelle noin 66 000 uutta asuntoa ja kaavoittaa asumista 6 000 000 asuinkerrosalaa.

Vantaan kaupunki on sitoutunut MAL-sopimuskaudella vähintään 2 640 uuden asunnon vuosittaiseen tuotantoon. Tästä kokonaistavoitteesta 20 prosenttia (528 asuntoa) toteutetaan valtion tukemana pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona. Asuntojen uustuotannosta kymmenen prosenttia (264 asuntoa) toteutetaan valtion tukemana muuna kohtuuhintaisena tuotantona, kuten asumisoikeustuotantona ja lyhyen korkotuen vuokra-asuntotuotantona. Uusien asuntojen vuosituotannon lisäksi Vantaa on sitoutunut MAL-sopimuksessa myös vuosittaiseen 240 000 asuinkerrosalan asemakaavoitettavaan tavoitteeseen. Kaupungin omana tavoitteena on, että vuosittaisesta asuntotuotannosta noin 50 prosenttia (1320) asuntoa toteutetaan vapaarahoitteisina omistusasuntoina.

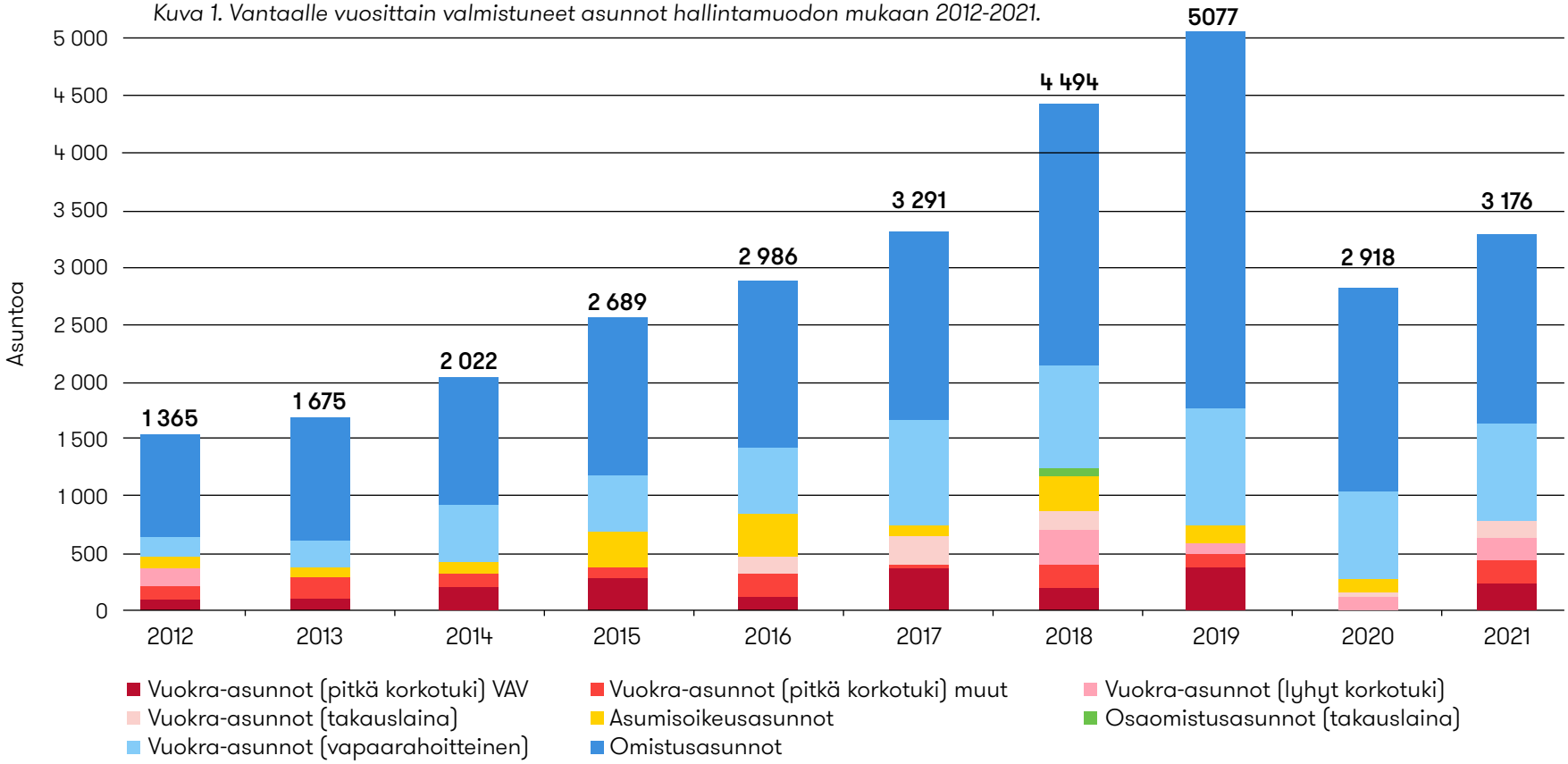
Nostureita ympäri Vantaata

Vantaan kaupunki on kasvanut viime vuosien aikana ennätysvauhtia. Vuoden 2019 asuntotuotanto ylitti kaikki aikaisempien vuosikymmenten ennätykset. Asuntotuotanto on ollut maltillisempaa vuosina 2020 ja 2021. Valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotannon vuosittaiseen tavoitemäärään ei ole päästy vuosina 2020 ja 2021. Vantaalle rakentuu lähivuosina myös valtion takauslainalla ja lyhyellä korkotuella rahoitettuja vuokra-asuntokohteita.

Vantaalla tehdään vuosittain asuntorakentamisennuste, jossa arvioidaan kaavavarannosta ja käynnissä olevista hankkeista mahdollisimman realistinen valmistuvien asuntojen määrä ja volyymi kaupunginosittain seuraavalle kymmenelle vuodelle. Asuntorakentamisennuste on tärkeä tietolähde myös kaupungin väestöennusteen ja investointisuunnitelmien laadinnalle. Vuonna 2021 Vantaalle valmistui yhteensä 3 121 asuntoa, mikä on huomattavasti yli kaupungille asetetun seudullisen MAL-tavoitteen (kuva 1). Valtaosa valmistuneista uusista asunnoista on kerrostaloasuntoja (88 prosenttia). Myös tulevat vuodet näyttävät asuntorakentamisennusteen mukaan muodostavan Vantaalle vilkkaan asuntorakentamisen ja väestönkasvun vuosiksi aina pitkälle 2030-luvulle saakka yli 3 600 asunnon vuosivauhdilla.

Asuntorakentamisennusteen mukaan kaupunkiin arvioidaan rakentuvan seuraavan kymmenen vuoden aikana (2022–2031) noin 36 000 uutta asuntoa. Ennustekauden aikana rakentuvista asunnoista valtaosa (87 %) sijoittuu kerrostaloihin ja painopiste valmistuvien asuntojen sijainnille on juna-asemien läheisyydessä. Keskeisimmät asuntorakentamisen

Kuva 1. Vantaalle vuosittain valmistuneet asunnot hallintamuodon mukaan 2012-2021.



paikat Vantaalla ovat Kehäradan varrella Tikkurilassa, Kivistössä, Myyrmäessä ja lentoaseman läheisyydessä Aviapoliksessa. Uutta asuntorakentamista syntyy kuitenkin kaikilla kaupungin suuralueilla tulevaisuudessa.

Helsingin seudun kasvaessa Vantaa sitoutuu jatkossakin seudullisiin asuntotuotannon ja kaavoituksen tavoitteisiin. Maankäytön ja palveluverkon pitkäjänteisen kehittämisen vuoksi kaupunki tarkistaa myös omat kasvutavoitteet ja -näkymät vuosittain. Kaupungin kasvumahdollisuuksiin vaikuttaa oleellisesti myös valtion rahoituspäätökset liikennehankkeisiin ja asuntotuotantoon.

Toimenpiteet:

- Edistämme aktiivisella maa- ja asuntopolitiikalla alueiden rakentumista, toimivia tonttimarkkinoita ja vahvistamme kaupungin taloutta
- Varmistamme valtion kanssa solmitun MAL-sopimuksen Vantaalle asetettujen tavoitteiden toteutumisen
- Mahdollistamme Vantaalle MAL-sopimuksen tai kaupungin erikseen päättämän asuntotuotantotavoitteen toteutumisen vuosittain

1.3 Asuntotuotanto on monipuolista ja sosiaalisesti kestävää. Asukkaille löytyy tarpeita sekä maksukykyä vastaava koti.

Vantaa on tarjonnut vuosikymmenien varrella kotipaikan erilaisille ihmisille läheltä ja kaukaa. Historia ja yhteiskunnan muutokset sekä liikenneyhteydet ovat muokanneet kaupungin ominaispiirteitä ja asuntotarjontaa ajan saatossa.

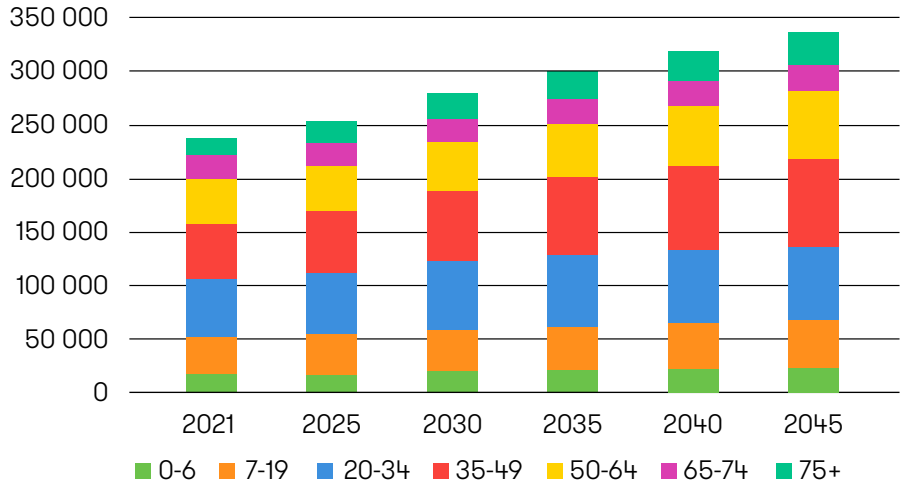
Asukkaiden Vantaa

Suuren maaltamuuton aika 1960- ja 1970 –luvuilla on ollut Vantaan historiassa voimakkaimman väestönkasvun jakso. Tällöin syntyivät lähiöt, joiden perintö näkyy edelleen vahvasti vantaalaisessa kaupunkikuvassa ja asuntotarjonnassa. Vantaa tarjoaa myös lukuisia mahdollisuuksia pientaloasumiselle ja pääkaupunkiseudun naapurikuntiin verrattuna usein kohtuuhintaisen asumisvaihtoehdon erilaisille asukkaille ja perheille. Raide- ja autoliikenteen yhteydet ovat avanneet asuntorakentamisen mahdollisuuksia Vantaalla niin lähiöiden syntyaikoina kuin viime vuosinakin Kehäradan liikennöinnin käynnistymisen myötä. Tulevaisuuden työ -ja asumismahdollisuudet saavat lisäpontta Vantaan ainutlaatuisesta piirteestä valtakunnan tärkeimmän lentokentän kotikaupunkina.

Talouden korkeasuhdanteen myötä kaupunkiin on rakentunut asuntoja ennätysmäärät vuosina 2015-2021. Muun pääkaupunkiseudun ohella Vantaa on ollut vetovoimainen asuinpaikka ja väestönkasvua on saatu niin kotimaan kuin ulkomaan muuttovoitosta. Kaupungin väestö on kasvanut jo usean vuoden ajan voimakkaasti ja viimeisen viiden vuoden aikana kasvu on ollut keskimäärin hieman alle kaksi prosenttia vuosittain. Vantaan väestö kasvoi voimakkaasti vuosina 2018 ja 2019 väestönkasvun ollessa noin 2,5 % kumpanakin vuonna. Vuodet 2020 ja 2021 olivat poikkeuksellisia maailmanlaajuisen koronapandemian vuoksi ja pandemia vaikutti useiden kaupunkien väestönkehitykseen. Vantaan väestö kasvoi kuitenkin vuoden 2020 aikana määrällisesti enemmän kuin missään toisessa kunnassa (3 460 asukkaalla), vaikka asukasmäärän kasvu oli vajaat 2 200 henkilöä vähemmän kuin edellisenä vuonna. Väestönkasvu hidastui ja väestö kasvoi poikkeuksellisen vähän vuonna 2021. Hiipuneeseen väestönkehitykseen 2020-luvun alussa ovat vaikuttaneet erityisesti koronapandemia ja vuonna 2022 alkanut Ukrainan sota, joka on tuonut rakentamisen alalle huomattavia epävarmuustekijöitä.

Vantaalla asui 239 206 henkilöä vuoden 2021 lopussa. Vuonna 2021 väestö kasvoi 1 975 asukkaalla (0,8 %), mikä oli lähes 1 500 asukasta vähemmän kuin vuonna 2020. Väestönkasvu hidastui, koska Vantaa menetti väestöään pääkaupunkiseudun ulkopuoliseen Suomeen. Vantaan on tehtävä asuntopoliittisesti viisaita ratkaisuja jatkuvasti nousevien asuntojen hintapaineiden hillitsemiseksi sekä monipuolisten asumisvaihtoehtojen mahdollistamiseksi, jotta yhä useammalla nykyisellä ja tulevalla vantaalaisella olisi mahdollisuus löytää kaupungista tarpeitaan ja maksukykyään vastaava koti.

Vantaan tuoreimman väestöennusteen 2022 mukaan kaupungin väestönkasvun ennustetaan jatkuvan, mutta ennätysvuosia hitaammin. Vantaan vuosittaisen väestönkasvun ennustetaan olevan keskimäärin 1,6 prosenttia seuraavan vuosikymmenen aikana, mikä vastaa noin 4 100 uutta vantaalaista vuodessa. Uudisrakentamisen myötä kasvun arvioidaan olevan voimakkainta vuosina 2025–2027. Väestöennusteen mukaan Vantaalla ylitettäisiin 260 000 asukkaan raja vuoden 2027 aikana. Vuoden 2031 lopussa Vantaalla arvioidaan olevan yli 280 000 asukasta (kuva 2). Väestön ennustetaan kasvavan määrällisesti eniten Kivistön, Aviapoliksen, Myyrmäen ja Tikkurilan suuralueilla runsaan asuntorakentamisen myötä. Suurin osa Vantaan väestönkasvusta muodostuu muuttoliikkeestä. Vantaa on menettänyt eniten väestöään Helsingin seudun kehysalueelle viime vuosina, muuttoliike on kuitenkin pysynyt positiivisena Helsingistä ja ulkomailta muuttavien ansiosta.



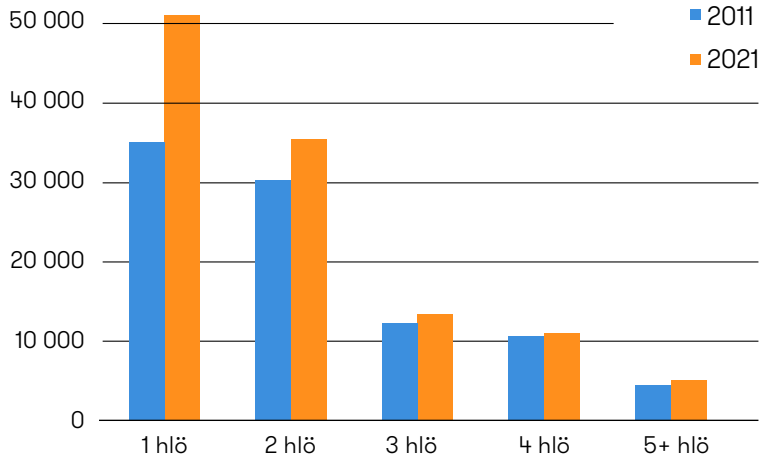
Kuva 2. Vantaan väestö ikäluokittain vuonna 2021 ja ennuste vuosille 2025-2045.

Väestön määrä nousee Vantaalla väestöennusteen (2022) mukaan lähes kaikissa ikäryhmissä tulevina vuosikymmeninä. Henkilömäärällisesti nopeimmin kasvava ikäryhmä ovat 30–44-vuotiaat sekä yli 75-vuotiaat, sen sijaan kouluikäisten määrän arvioidaan muuttuvan hyvin vähän. Suomen väestö ikääntyy sekä pienen syntyvyyden että elinajanodotteen kasvun takia. Eliniän noustessa ja ikääntyneiden määrän kasvaessa yhä useamman odotetaan pärjäävän kotona entistä pidempään. Asumisen kannalta ikääntyneiden osuuden kasvu väestössä tarkoittaa, että kaupunkiin tarvitaan yhä enemmän esteettömiä asuntoja hyvien palveluiden ja joukkoliikenneyhteyksien äärelle.

Väestön ikääntymisen lisäksi toinen ajankohtainen koko Suomen laajuinen sosiodemografinen ilmiö on asuntokuntien koon pieneneminen. Yhden ja kahden henkilön asuntokuntien määrä on kasvanut jo usean vuosikymmenen ajan. Lapsiperheiden määrän väheneminen ja yksinasujien määrän kasvu ovat yksi suurimmista asuntokuntien kokoon vaikuttavista muutoksista. Yksinasumisen yleistyminen on globaali trendi. Vantaalla erityisesti pienten, yhden ja kahden henkilön asuntokuntien lukumäärä on kasvanut viime vuosina. Vuoden 2021 lopussa yhden hengen kotitalouksia oli kaupungissa 44 prosenttia ja kahden hengen kotitalouksia 31 prosenttia (kuva 3). Kotitalouksien määrä on kasvanut kaikissa asuntokuntien kokoluokissa vuosien 2010–2020 välillä. Vuosi 2021 oli poikkeuksellinen, kun perheiden määrä vähentyi Vantaalla ensimmäisen kerran 30 vuoteen. Muutos on merkittävä, sillä aiempina vuosina Vantaa on saanut muuttovoittoa lapsiperheistä. Koronapandemia on luultavasti vaikuttanut perheiden muuttokäyttäytymiseen.

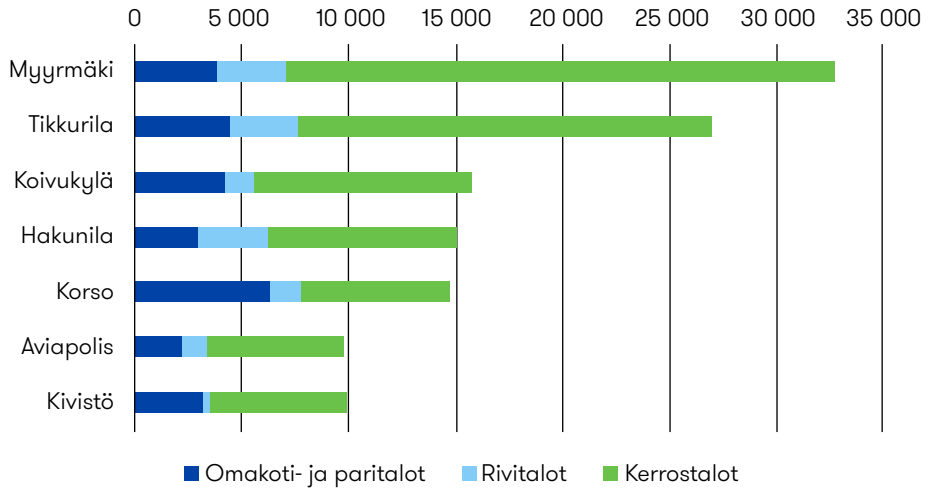
Asuntokuntien pieneneminen heijastuu väistämättä asuntomarkkinoihin. Pienten asuntojen kysyntä kasvaa, kun yhä useampi asuu yksin tai kaksin. Pienten asuntokuntien määrä tulee kasvamaan todennäköisesti tulevaisuudessakin, mutta Vantaalla riittää kuitenkin myös lapsiperheitä, joiden tarpeisiin kaupungin täytyy vastata niin asunto- kuin palvelutarjonnan osalta.

Vantaa on nopeasti kasvava monikulttuurinen kaupunki. Väestönkasvu Vantaalla nojautuu yhä vahvemmin vieraskielisten nopeasti kasvavaan osuuteen. Kaupungissa asui vuonna 2021 lähes 55 000 vieraskielistä henkilöä (äidinkieli muu kuin suomi, ruotsi tai saame), mikä oli 23 prosenttia koko väestöstä. Vieraskielisten osuus kasvoi vuodesta 2020 1,4 prosenttiyksikköä.



Kuva 3. Asuntokunnat Vantaalla henkilöluvun mukaan vuosina 2011 ja 2021.

Vieraskielisten joukkoon sisältyy hyvin monenlaisia, erilaisessa elämäntilanteessa ja erilaisista lähtökohdista tulevia ihmisiä. Maahanmuuton odotettu kasvu tarkoittaa kaupungillemme tarvetta varmistaa kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjonta markkinoilla. Vuokra-asumisessa myös asumisohjauksen ja sosiaalisen isännöinnin merkitys on tärkeä kulttuurien yhteensovittamisessa. Maahanmuuttajataustaisten perheiden toimeentulon vakiintuessa ja taloudellisen tilanteen parantuessa, halutaan asumistasoa yleensä nostaa. Tällöin maahanmuuttajataustaisten henkilöiden asumisura noudattaa kantaväestön asumisuraa. Vantaalle muuttaa työn perässä myös kansainvälisiä osaajia, jotka haluavat asettua asumaan kansainvälisen liikenteen solmukohtaan Vantaalle. Heidän toiveenaan on usein laadukas asuminen mielekkäässä ympäristössä ja Vantaan tulee tarjota myös heille kiinnostavia asumisen mahdollisuuksia. Asuinalueiden monipuolisen asuntojakauman varmistaminen mahdollistaa asunnon löytämisen samalta alueelta asumistarpeiden tai elämäntilanteiden muuttuessa.



Kuva 4. Asuntokanta talotyypin mukaan Vantaan suuralueilla vuoden 2021 lopussa.

Omakotitalosta keskustaan

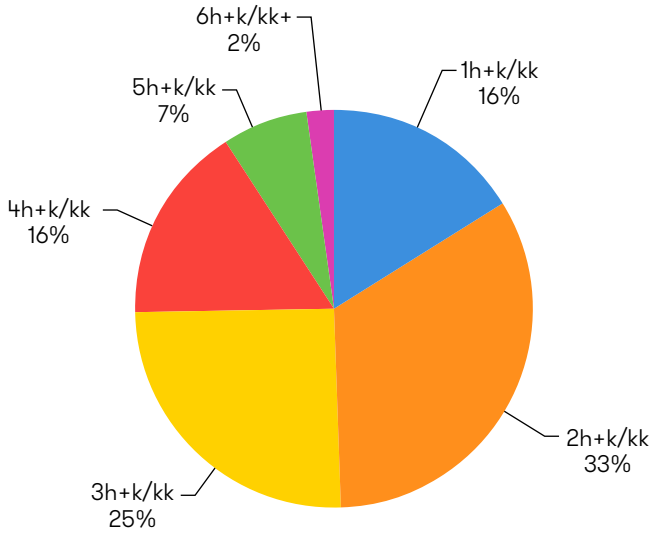
Vantaalla oli vuonna 2021 yhteensä noin 125 600 asuntoa. Vantaan asuntokanta on verrattain nuorta, sillä 90 prosenttia asunnoista on rakennettu viimeisen 50 vuoden aikana. Asunnoista valtaosa, eli 67 prosenttia, sijaitsee kerrostaloissa. Erillisissä pientaloissa, kuten omakoti- ja paritaloissa sijaitsee 22 prosenttia ja rivitaloissa vajaa 11 prosenttia asunnoista. Talotyyppien osuus vaihtelee kaupungin eri suuralueilla (kuva 4.) Asuntorakentaminen on painottunut 2020-luvulla vahvasti kerrostaloasuntoihin, joihin sijoittui 72 prosenttia vuoden 2021 asuntotuotannosta. Omakoti- ja rivitalorakentamisen määrä on Vantaalla pysynyt viime vuosina melko tasaisena, kuitenkin viime vuosina hieman noussut. Pientaloasumisen osuus koko asuntotuotannosta on hieman kasvanut 2010-lukuun verrattuna. Omakoti- ja paritaloja on viime vuosina valmistunut kaupunkiin noin 400 kappaletta vuosittain ja rivitaloasuntoja noin 100–150 vuosittain.

Julkisessa keskustelussa on viime vuosina puhuttu paljon kaupunki- ja kerrostaloasumisen ihanteen uudesta noususta (esim. Strandell 2017). Kerrostaloasumisen vaivattomuus, esteettömyys ja hyvä sijainti suhteessa palveluihin ja joukkoliikenteeseen on voittanut puolelleen jo monet asukkaat. Maailmanlaajuisen koronapandemian myötä myös pientaloasuntojen kysyntä on kasvanut voimakkaasti. Syitä pientalojen kysynnän kasvulle ovat todennäköisesti toive omasta pihasta, etätöiden myötä tullut mahdollisuus asua kauempana työpaikasta sekä lisääntynyt tilan tarve kotona työskentelyn myötä. Pientaloasumiselta kaupunkiseudulla tullaan todennäköisesti tulevaisuudessa odottamaan yhä enemmän helppoutta ja edellyttämään hyvää sijaintia toimivien liikenneyhteyksien sekä palveluiden ääressä. Tästä johtuen markkinassa tulee olla tarjolla myös yhtiömuotoista pientalotarjontaa, kuten rivi-, pari- ja erillistalotuotantoa. Vantaalla lisätään pientaloasumisen kaavoitusta. Pientalojen tarjonnan kehityksestä ja strategian pientalotavoitteen toteutumisesta raportoidaan valtuustolle vuosittain.

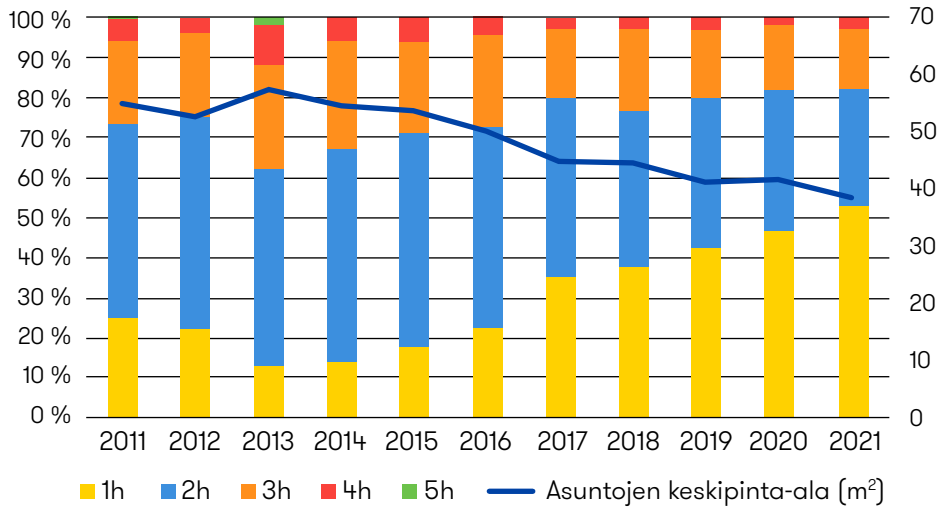
Koronapandemian myötä perheasuntojen kysyntä on myös kasvanut ja etenkin asuntojen uudistuotannosta on vaikea löytää isompia perheasuntoja. Vantaalla tämä ilmiö saattaa näkyä perhekuntien siirtyessä etsimään isompaa ja edullisempaa asuntoa pääkaupunkiseudun kehyskunnista. Vantaalla tulee jatkossa kiinnittää huomiota siihen,että kaupunginosista ja asuinalueilta löytyy myös eri kokoisia ja erilaisiin elämänvaiheisiin sopivia asuntoja monipuolisesti eri talotyypeissä.

Yleisimpänä huoneistotyyppinä Vantaalla on kaksio, joita on koko kaupungin asuntokannasta yli kolmasosa. Toiseksi yleisin on kolmen huoneen huoneistotyyppi, joita on asuntokannasta 25 prosenttia. Suuria, vähintään neljän huoneen asuntoja asuntokannasta on 16 prosenttia ja yksiöitä puolestaan noin 26 prosenttia kaikista huoneistotyypeistä (kuva 5).

Yksiöiden osuus huoneistotyypeistä on kasvanut etenkin vuosina 2017–2021. Yli puolet kaikista vuonna 2021 valmistuneista kerrostaloasunnoista oli huoneistotyyppijakaumaltaan yksiöitä. Kaksioiden osuus uusien kerrostalojen huoneistotyyppijakaumasta on 29 prosenttia eli pieniä huoneistotyyppejä on uusista vantaalaisista kerrostaloasunnoista jo yhteensä 82 prosenttia (kuva 6). Uusien asuntojen keskipinta-ala oli 45 h-m² ja kerrostaloasuntojen keskipinta-ala on kutistunut jo 38 neliöön. Vantaalta löytyy siis monipuolisesti asuntoja eri huoneistotyypeissä, mutta huomionarvoista on se, että uusiin kerrostalokohteisiin on rakentunut viime vuosina paljon pieniä yksiöitä ja kaksioita. Tämä osaltaan yksipuolistaa uudessa asuntokannassa olevien asuntojen tarjontaa sekä vaikuttaa mahdollisesti tulevaisuudessa näiden talojen ja niissä sijaitsevien asuntojen kysyntään markkinoilla.



Kuva 5. Vantaan asuntokanta asunnon huoneluvun mukaan vuoden 2021 lopussa.



Kuva 6. Vantaalle valmistuniden kerrostaloasuntojen huoneistotyyppijakauma ja keskipinta-alat vuosina 2011-2021.

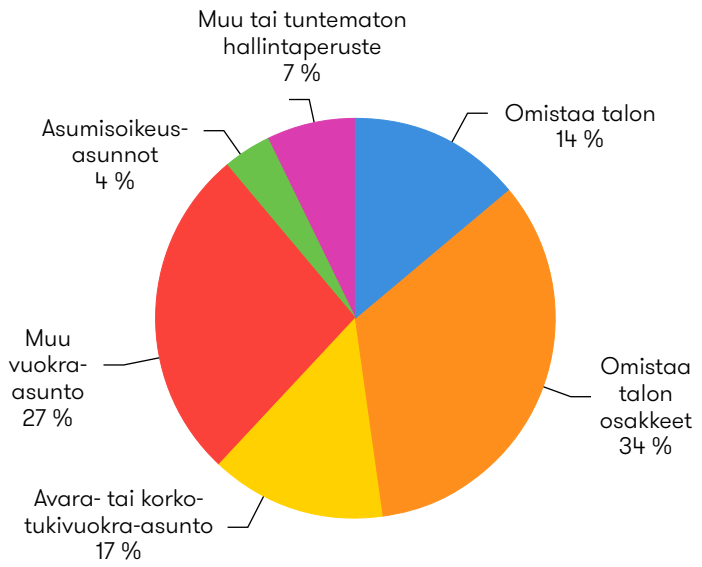
Vantaan keväällä 2017 tekemän asukaskyselyn mukaan uusien pienien kerrostaloasuntojen asukkaat ovat tyytyväisiä asuntoonsa ja asuinympäristöönsä, mutta heidän toiveenaan tulevaisuudessa on asua isommassa asunnossa. Kyselyyn vastanneet katsoivat, että pieni asunto ei pysty todennäköisesti vastaamaan elämäntilanteen, kuten perhekoon muutoksiin. (Virtanen 2017.)

Asumisväljyys on Vantaalla pysynyt viimeiset kymmenen vuotta melko samana. Vuonna 2021 asumisväljyys Vantaalla henkilöä kohti oli 35 huoneistoneliömetriä. Asumisväljyyteen vaikuttaa osaltaan väestön ikääntyminen ja perhekoon pienentyminen.

Oma tupa vai vuokrakoti?

Kaupungin asuntokannasta noin puolet on omistusasuntoja joko omakotitalon tai osakehuoneiston muodossa. Yhä enenevässä määrin moni vantaalainen perustaa kodin vuokra-asuntoon, joiden määrä kaupungin asuntokannasta lähestyy 40 prosenttia (kuva 7). Tilastot osoittavat, että mitä pienemmästä asuntokunnasta on kyse, sitä todennäköisemmin asutaan vuokra-asunnossa. Tämä kehitys on voimistunut viimeisen kymmenen vuoden aikana. Yhden henkilön asuntokunnista yli puolet asui vuokra-asunnossa vuonna 2021 (Tilastokeskus 2022).

Uudistuotannossa 2010- ja 2020-lukujen ilmiöinä näkyvät erityisesti vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen kasvava määrä. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osuus kaupungin asuntotuotannosta oli vuonna 2020 noin neljäsosa kaikista hallintamuodoista. Markkinaehtoisten vuokra-asuntojen määrän kasvu johtuu osaltaan pienten asuntojen kysynnästä kotitalouksien koon pienentyessä sekä siitä, että talouden matalasuhdanteessa asuntosijoittajat ovat etsineet vuokra-asuntosijoituksista parempaa ja varmempaa tuottoa kuin muista sijoituskohteista. Asuntosijoittajina toimii usein vakuutusyhtiöitä, asuntosijoitusrahastoja sekä yksityisiä henkilöitä. Suomalaisten perinteiset näkemykset oman asunnon ostamisen tavoitteesta ovat varovaisesti muuttumassa kohti yleiseurooppalaista näkemystä siitä, että vuokralla asuminen on hyvä vaihtoehto omistusasumiselle. Epävarman talous- tai elämäntilanteen



Kuva 7. Vantaan asuntokanta asunnon hallintamuodon mukaan vuoden 2021 lopussa.

vuoksi ihmiset eivät halua välttämättä ostaa omaa asuntoa ja asuvat mieluummin vuokralla ilman suurta lainaa sekä sitoutumista tiettyyn asuntoon tai tiettyyn asuinalueeseen.

Perinteisten omistus- ja vuokra-asuntojen rinnalle markkinoille on tarkoituksenmukaista saada lisää houkuttelevia ja rahoitusjärjestelmältään järkeviä asumisen hallintamuotoja. Asumisoikeus- ja osaomistusasuntojen lisäksi uutena vaihtoehtona Suomessa mietitään asumisen osuuskuntamallia, joka on Keski-Euroopassa suosittu asumismuoto. Monipuoliset asuntojen omistus –ja hallintamuotojärjestelmät antavat kaupunkilaisille enemmän vaihtoehtoja elämäntilanteeseen ja varallisuuteen sopivan asumisratkaisun löytämiseen ja mahdollisuuden edetä asumisuralla.

Vantaan tavoitteena on edistää asumisen laatua kaikessa asumisessa riippumatta siitä, ovatko asunnot omistus- vai vuokrakäytössä. Laadukas asuminen ei välttämättä tarkoita aina kalliita rakentamiskustannuksia ja -materiaaleja, vaan hyvää arkkitehtuuria ja asuntosuunnittelua, viihtyisää kaupunkiympäristöä, toimivia palveluita sekä mahdollisuutta nauttia lähellä olevasta luonnosta ja virkistysalueista. Vantaa edistää asumisen laatua esimerkiksi suunnittelemalla ja toteuttamalla yhä laajempaa pyörätieverkostoa ja lisäämällä virkistyskäyttömahdollisuuksia jokivarsilla.

Toimenpiteet:

- Edistämme laatua kaikenhintaisessa asuntotuotannossa niin omistus- kuin vuokra-asumisessa

Hyvinvointi on tärkeää kaikille alueille

Vantaan tavoitteena on, että erilaiset asukkaat voisivat löytää kaupungista juuri itselleen sopivan kodin. Asuntotuotannon monipuolisella tarjonnalla eri kaupunginosissa on suuri merkitys alueiden viihtyisyydelle, palveluntarjonnalle ja sosiaaliselle eheydelle. On myös tärkeää, että samalla asuinalueella voi halutessaan asua elämän eri vaiheissa ja esimerkiksi perhekoon muuttuessa alueelta löytyy eri kokoisia asuntoja aina yksiöistä isompiin perheasuntoihin. Vantaa varmistaa asuntojen monipuolisuuden asuinalueillaan kaavoituksen lisäksi muun muassa erilaisilla kilpailuilla asuntorakennuttajille, kaavoihin liittyvillä merkittävillä maankäyttösopimuksilla sekä tontinluovutuksen yhteydessä myydessään tai vuokratessaan maata.

Vantaalla on tunnistettavissa asuinalueita, joilla korostuu kielteisen eriytymiskehityksen merkkejä. Tällaisilla asuinalueilla esimerkiksi työttömien ja pienituloisten asuntokuntien osuus on suurempi kuin muilla alueilla. Alueellinen eriytyminen Vantaalla -tutkimuksen mukaan asuinalueiden välinen sosioekonominen eriytyminen Vantaalla on kasvanut vuosien 1995–2015 välillä. Erityisesti pienituloisuus on yhä tyypillisempää lähiöissä ja 1980- ja 1990-lukujen kerrostaloalueilla, ja myös eri tuloryhmien sijoittuminen erillisille asuinalueille on voimistunut. Vuokra-asuntokannan keskittyminen ja vieraskielisten korkeampi osuus tietyillä alueilla ovat osin havaitun eriytymisen taustalla. (Ala-Mantila 2018.)

Eriytymiskehityksen kierteessä olevien alueiden taustalta ja historiasta löytyy selittävinä tekijöinä usein aikanaan tehdyt asuntopoliittiset ratkaisut ja vanheneva, korjausvelkainen rakennuskanta. Asuntorakentamisen ja erityisesti omistusasuntotuotannon pullonkaulana on alueen matala hintataso, jonka vuoksi rakentajat eivät uskalla ottaa riskiä mahdollisesti kannattamattomista hankkeista. Ongelma ei koske vain asuntorakentamista, vaan liittyy yksityiseen toimitilarakentamiseen yhtä lailla.

Asuntojen hallintamuotojen monipuolisuuden varmistaminen ja ohjaaminen on tärkeää erityisesti eriytyvillä alueilla. Asuntojen hallintamuotojakaumaa ohjataan kaupungin omassa tontinluovutuksessa, mutta myös merkittävien yksityisen maan kaavoitushankkeiden yhteydessä tehtävissä maankäyttö-sopimuksissa. Paikoittain on tärkeää lisätä omistusasumista, asumisoikeusasumista tai osaomistukseen perustuvia asumisratkaisuja kaupunginosissa, joissa vuokra-asumisen osuus on suuri. Täydennysrakentamisella ja harkinnan mukaan myös purkavalla uudistamisella on tärkeä merkitys asuntojen hallintamuotojakauman uudistamisessa eriytyvillä alueilla. (Valtuustokauden strategia 2022–2025.)

Maa- ja asuntopolitiikalla on erityinen merkitys uusien asuinalueiden sosiaalisen eheyden varmistamisessa huolehtimalla alueen vuokra- ja omistusasumisen tasapainosta ja asuntotarjonnan monipuolisuudesta niin huoneisto- kuin talotyypin osalta. Jo rakennetuilla alueilla alkaneen eriytymiskehityksen pysäyttäminen on haastavaa, sillä esimerkiksi asuntojen hallintamuotoihin on vaikeaa vaikuttaa jälkikäteen. Näissä tapauksissa Vantaan maankäyttö on suunnitelmallisesti tukenut täydennysrakentamista ja purkavan uudistamisen hankkeita, joiden yhteydessä voidaan monipuolistaa esimerkiksi vuokratalovaltaisia

alueita edellyttämällä alueelle myös omistusasuntojen rakentamista. Eriytymisuhan alla oleville alueille valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon lisäämisessä Vantaa noudattaa erityistä harkintaa. Asuntopolitiikalla tehdyt ratkaisut asuinalueiden hallintamuodossa eivät yksin riitä sosiaalisen eriytymiskehityksen ehkäisemiseen tai vähentämiseen, vaan lisäksi tarvitaan erilaisia sosiaalipoliittisia toimenpiteitä. Vantaa seuraa jatkuvasti sosiaalisen eheyden tilannetta asuinalueilla. Eheyttä tukevia toimenpiteitä tehdään aina räätälöidysti alueittain yhdessä eri toimijoiden sekä kaupungin hallinnonalojen yhteistyönä.

Vantaa on rohkeasti käyttänyt erilaisia maapoliittisia keinoja halutun asuntopolitiikan, kuten esimerkiksi hallintamuotojakauman toteuttamiseen. Kaupunki on asettanut myös sopimussakkoja tavoitteidensa toteutumisen varmistamiseksi. Maankäyttösopimuksia ja tontinluovutusta käytetään myös jatkossa systemaattisesti tavoitteiden toteuttamisen välineenä.

Toimenpiteet:

- Varmistamme, että kaupunginosista ja asuinalueilta löytyy riittävästi monipuolisia asumisen vaihtoehtoja ja asuntorakentamisessa huomioidaan asuinalueiden erityispiirteet
- Toteutamme maa- ja asuntopolitiikkaa aktiivisesti maankäyttösopimuksissa, kilpailuissa ja tontinluovutuksessa
- Lisäämme omistusasumista, asumisoikeusasumista tai osaomistukseen perustuvia asumisratkaisuja kaupunginosissa, joissa vuokra-asumisen osuus on suuri
- Varmistamme monipuolisen pientaloasumisen mahdollisuudet Vantaalla

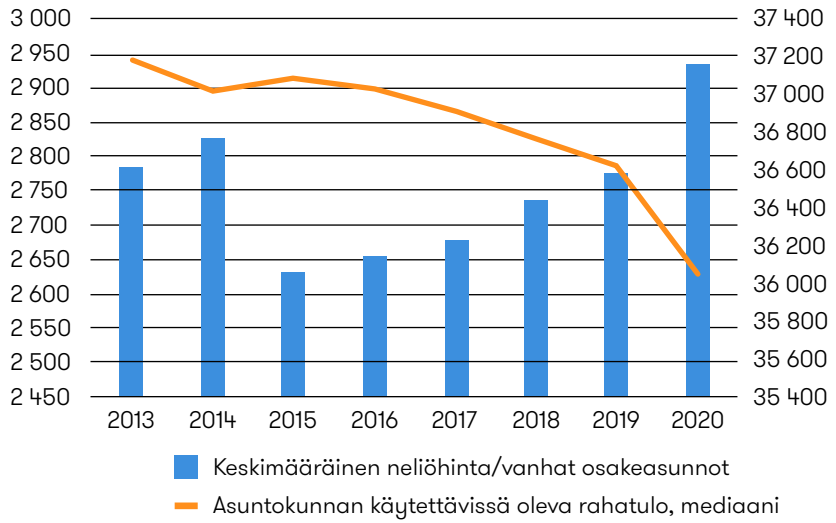
Koti kullan kallis – vai liian kallis?

Moni pääkaupunkiseudun asukas tietää, että oli sitten kyse asuntolainasta, vuokrasta tai vastikkeesta, omista tuloista melkoinen osa kuluu kuukaudessa asumiseen. Vantaa saa muun Helsingin seudun ohella uusia asukkaita kaupungistumisen myötä ja väestömäärän kasvaessa. Tämä kasvattaa asuntojen kysyntää ja pitää asuntojen hinnat sekä vuokratason korkealla.

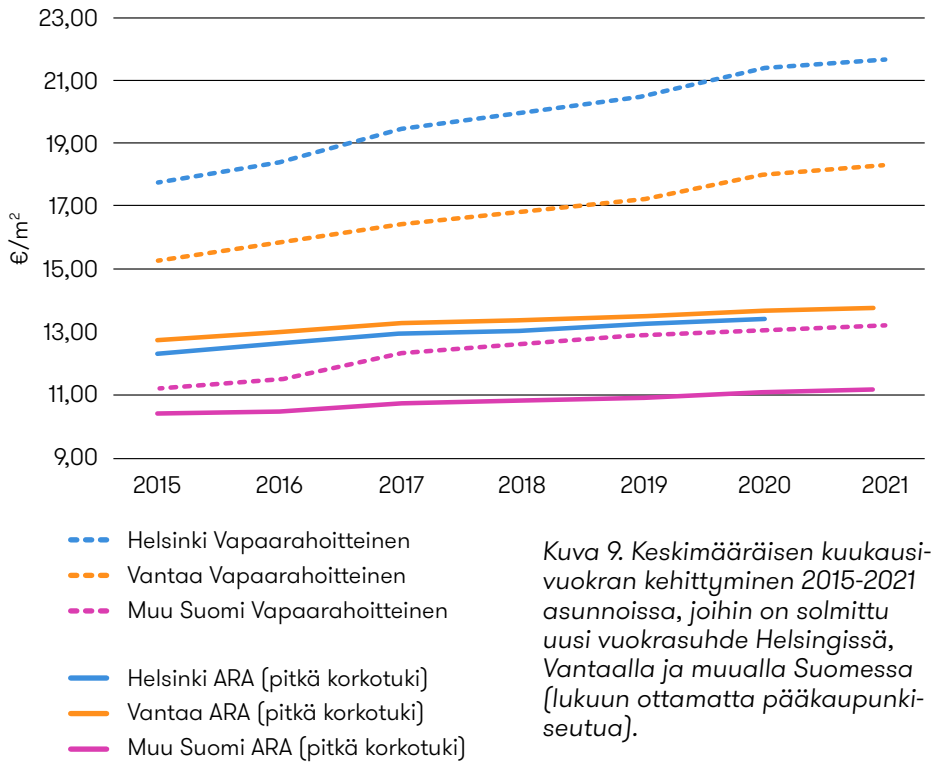
Vilkkaiden asuntorakentamis- ja asuntokauppavuosien jälkeen asuntomarkkinat ovat hiipuneet merkittävästi vuonna 2022 korkojen ja rakentamiskustannusten nousun takia. Poikkeuksellisesti etenkin pääkaupunkiseudun asuntojen hintojen ennustetaan laskevan lähitulevaisuudessa. Vuoden 2022 tammikuussa vanhojen kerrostaloasuntojen keskineliöhinta Vantaalla oli 3 087 euroa (Tilastokeskus 2022). Uusien asuntojen neliöhinnat tonttikustannuksien kanssa vaihtelevat Vantaalla noin 3 500–6 000 euron välillä. Asuntojen hinnat Vantaalla ovat viimeisen kymmenen vuoden aikana olleet nousussa. Vuosien 2013–2021 aikana vanhojen osakehuoneistojen hinta nousi Vantaalla 9 prosenttia neliöltä (Tilastokeskus 2022). Sen sijaan vantaalaisten asuntokuntien käytettävissä olevat tulot ovat jopa hieman laskeneet (kuva 8).

Vantaa on muun voimakkaasti kasvavan pääkaupunkiseudun tapaan pyrkinyt vähentämään asuntojen hintojen nousupaineita kasvattamalla asuntotuotannon määrää muuan muassa lisäämällä kaavoitusta, nostamalla rakentamistehokkuutta, mahdollistamalla täydennysrakentamista ja luovuttamalla tontteja monipuolisesti asumiseen. Vantaa on toteuttanut näitä toimenpiteitä aktiivisesti ja onnistunut hyvin asuntotuotannon määrän nostamisessa viime vuosina.

Kaupunki on kilpailuttanut myytäviä asuntotontteja myös edellyttämällä kilpailuun osallistuvia toimijoita esittämään asuntojen lopulliset myyntihinnat ehdotuksissaan ja noudattamaan niitä asuntojen kuluttajamyynnissä. Näin kaupungin luovuttamalle maalle on saatu tuotettua myös yleisiä markkinahintoja edullisempia omistusasuntoja.



Kuva 8. Vanhojen osakehuoneistojen hinnat Vantaalla ja vantaalaisten asuntokuntien käytettävissä olevat tulot 2013-2020.



Kuva 9. Keskimääräisen kuukausivuokran kehittyminen 2015-2021 asunnoissa, joihin on solmittu uusi vuokrasuhde Helsingissä, Vantaalla ja muualla Suomessa (lukuun ottamatta pääkaupunkiseutua).

Vuokramarkkinoilla hinnat ovat nousseet viime vuosina suuren kysynnän vuoksi. Vuosien 2015–2021 välillä vantaalaisten vapaarahoitteisten asuntojen kuukausivuokra on noussut uusissa vuokrasopimuksissa lähes 25 prosenttia neliöltä (kuva 9) (Tilastokeskus 2022). Erilaisten sijoittajien tulo markkinoille on lisännyt vuokra-asuntojen tarjontaa, mutta myös osaltaan pitänyt hintoja korkealla tuotto-odotusten vuoksi. Vuonna 2022 vapaarahoitteiset vuokrat nousivat koko Suomen laajuisesti vain hieman, selvästi yleistä hintatasoa hitaammin (Tilastokeskus 2022). Pienituloisen väestön vuokra-asumisen turvaamiseksi Vantaalle tarvitaan edelleen lisää valtion tukemia tai muita edullisia vuokra-asuntoja.

Asuntojen kohtuuhintaisuudesta puhutaan paljon, mutta termiä on vaikea määritellä, koska se vaihtelee ihmisten maksukyvyn mukaan. Vantaan tavoitteena on, että jokainen vantaalainen voi löytää kaupungista omaa tarvettaan ja maksukykyään vastaavan asunnon. Tämä tarkoittaa sitä, että kaupungin kaikilta kaupungin alueilta löytyy monipuolisesti erilaisia asuntotyyppejä eri hintaluokissa, niin vuokra, omistuskuin asumisoikeusasumisen vaihtoehdoissa.

Lisää asuntoja erilaisiin tarpeisiin

Merkittävässä roolissa kaupungin asuntopolitiikassa ovat kohtuuhintaiset, valtion erilaisilla tukimekanismeilla rakennetut vuokra-asunnot. Vantaalla on noin 18 000 asuntoa, jotka on rakennettu valtion pitkällä korkotuella. Tavallisten vuokra-asuntojen lisäksi pitkän korkotuen asuntokannassa on myös opiskelija- ja nuorisoasuntoja sekä erityisryhmille kohdennettuja asuntoja. Pitkän korkotuen vuokra-asuntoissa noudatetaan vuosikymmeniä kestävän säätelyn ajan asukasvalintaa, joka perustuu hakijoiden asunnon tarpeeseen ja varallisuusrajoihin. Pitkän korkotuen vuokratalot vapautuvat lainan ehtoina olleista rajoituksista

noin 40 vuoden kuluttua ja tällöin asuntoja koskeva säätely päättyy. Rajoituksista vapautuneet valtion tukemat asunnot jäävät usein vuokra-asuntokäyttöön vapaarahoitteisina kohteina tai ne saatetaan myydä omistusasunnoiksi.

Suurin valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon omistaja ja rakennuttaja Vantaalla on kaupungin omistama VAV-konserni (mm. VAV-asunnot Oy), jolla on kaupungissa noin 11 000 vuokra-asuntoa. Sen lisäksi myös muutama muu yleishyödyllinen toimija rakennuttaa valtion tukemia vuokra-asuntoja kaupunkiin. Kaupunki tähtää siihen, että MAL-sopimuskauden (2020–2023) vuosittaisesta asuntotuotannon kokonaismäärän tavoitteesta 20 prosenttia syntyy kaupunkiin pitkäaikaisina kohtuuhintaisina vuokra-asuntoina valtion tuella toteutettuina. Kaupungin lähtökohtana on, että VAV-konserni toteuttaisi 2/3 vuosittaisesta kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuotantotavoitteesta Vantaalle.

Kysyntä VAV-konsernin omistamiin vuokra-asuntoihin on ollut viime vuosina suurta ja vireillä olevia asuntohakemuksia on noin 5 000 kappaletta. Pääosa hakijoista on pieniä yhden tai kahden hengen ruokakuntia ja suurin kysyntä on pienistä asunnoista. Vapaita vuokra-asuntoja on tarjolla noin 80-100 kappaletta kuukausittain, joten vain murto-osa asunnonhakijoista saa asunnon. Kaupunki ja VAV-konserni tekevät tiivistä yhteistyötä, jotta uudelle vuokra-asuntotuotannolle löytyy Vantaalta riittävästi tontteja sopivilta paikoilta. Kaupunki myös tukee VAV-konsernia vuokra-asuntokannan uudistamisessa, jotta asuntokanta vastaa paremmin nykyiseen ja tulevaan kysyntään.

Vantaa haluaa monipuolistaa asuntojen hallintamuotojakaumaa ja kannustaa erilaisiin asuntojen hallinta- ja omistusmuotoihin perinteisten vuokra- ja omistusasumisen lisäksi. Asumisoikeusasuntoja on Vantaalla noin 5 400 kappaletta ja niiden suosiosta kertoo edelleen jatkuva kysyntä uudisasuntotuotannossa. Asumisoikeus on kiinnostava asumismuoto myös senioreille, sillä yli 55-vuotiaita eivät koske varallisuusrajat ja näin heillä on mahdollisuus päästä asumaan hyväkuntoiseen, esteettömään asuntoon asumisoikeusmaksulla, joka on 15 prosenttia asunnon hinnasta. Viime aikoina Vantaa asuntomarkkinoille on palannut myös osaomistusvaihtoehto.

Valtakunnalliseen keskusteluun asumisen uusista hallintamuodoista on noussut myös ehdotus eurooppalaisesta asunto-osuuskuntamallista. Mallissa asukas pääsisi kiinni asuntoon pienellä omalla pääomalla ja vastike olisi omakustannusperiaatteella kohtuullinen, ilman voiton tavoittelua. Vantaa suhtautuu näihin niin kutsuttuihin asumisen välimalleihin positiivisesti ja tavoitteena on, että kaupungin vuosittaisesta asuntotuotannosta noin 10 prosenttia toteutetaan asumisoikeus- tai osaomistusasuntoina sekä mahdollisilla uusilla rahoitusmalleilla.

Suomalaiseen tapaan perinteisellä omistusasumisella asunto-osakeyhtiöissä tai omakotitalossa on jatkossakin merkittävä sija vantaalaisessa asumisessa. Asunto-osakeyhtiö on monella tapaa asukkailleen kustannustehokas ja pitkällä tähtäimellä kohtuuhintainen asumisen vaihtoehto ollessaan voittoa tavoittelematon ja osakkaittensa etua ajava demokraattinen yhteisö. Lainaa lyhentäessä asukkaille kertyy samalla

pysyvää omaisuutta asunnon muodossa. Vuokra-asumisen kysynnän noususta huolimatta monen vantaalaisen tavoitteena on ennen pitkää ostaa oma asunto. Kaupungin tavoitteena on, että vuosittaisesta asuntotuotannosta noin 50 prosenttia toteutetaan vapaarahoitteisina omistusasuntoina.

Toimenpiteet:

- Mahdollistamme, että vuosittaisesta asuntotuotannosta vähintään 20 prosenttia toteutetaan pitkäaikaisina kohtuuhintaisina vuokra-asuntoina valtion tuella tai muilla rahoitusmalleilla
- Varmistamme, että VAV-konserni pystyy tuottamaan 2/3 vuosittaisesta kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuotantotavoitteesta
- Mahdollistamme, että vuosittaisesta asuntotuotannosta noin 10 prosenttia toteutetaan asumisoikeus- tai osaomistusasuntoina sekä mahdollisilla uusilla rahoitusmalleilla
- Mahdollistamme, että vuosittaisesta asuntotuotannosta noin 50 prosenttia toteutetaan vapaarahoitteisina omistusasuntoina
- Varmistamme, että kaupungin vuokra-asuntokanta vastaa kysyntää ja VAV-konsernilla on aktiivinen rooli kaupungin asuntopolitiikan toteuttajana

Hisseillä kohti esteetöntä asumista

Vantaan kaupungilla on asuntolaina-, kiinteistö- ja rakentamisrahasto, jota hallinnoi konsernihallinnon ja rahoituksen yksikkö. Vantaalla on linjattu, että asuntolainarahastosta voidaan jatkossa myöntää lainoja VAV-konsernin kohteiden toteuttamiseen sekä hissiavustuksia taloyhtiöille hissien jälkiasennukseen ja perusparantamiseen. Myös hissien rakentamisen esiselvitysten teettämiseen voidaan myöntää avustusta.

Hissiavustusten jakaminen on keino, jolla kaupunki voi tukea kotien esteettömyyttä ja edesauttaa monien iäkkäiden asukkaiden kotona asumista mahdollisimman pitkään.

Toimenpiteet:

- Myönnämme kaupungin asuntolainarahastosta lainoja VAV- konsernille ja lisäksi hissiavustuksia esteettömyyden edistämiseksi

Jokaiselle oma ovi

Osa vantaalaisista tarvitsee tukea elämäänsä ja apua asumiseensa tai sen järjestämiseen. Kaupungin tavoitteena on, että mahdollisimman moni ikäihminen ja vammainen voi asua omassa asunnossaan tavallisessa asuntokannassa ja tarvittavat palvelut tuodaan omaan kotiin.

Kehitysvammaisten osalta valtakunnallisena tavoitteena on ollut viime vuosina laitosasumisen lakkauttaminen ja siirtyminen kodinomaiseen asumiseen. Vantaalla on sijoiteltu uusiin VAV-konsernin taloihin vammaisille tarkoitettuja asuntoja muiden vuokra-asuntojen sekaan. Kussakin talossa on noin 15 vammaisille henkilöille tarkoitettua asuntoa ja asunnot on sijoiteltu eri puolille taloa.

Ikäihmisten osalta kaupungin pyrkimyksenä on niin ikään tukea kotona asumista mahdollisimman pitkään. Kaupunki kannustaa senioreita pohtimaan hyvissä ajoin oman asumisen esteettömyyttä ja vaivattomuutta tulevaisuutta ajatellen ja etsimään ajoissa itselleen kodin, jossa voi viettää pitkään vanhuudenpäiviään. Raskaasta laitosmaisesta vanhustenhoidosta on pitkälti luovuttu ja siirrytty tehostettuun palveluasumiseen, jossa asukkailla on käytössään oma yksityinen huone ryhmätilojen ohella. VAV-konsernin suuri, 199 asuntoa sisältävä palveluasumisen hanke valmistui vuonna 2019 Myyrmäkeen. Vastaavanlainen vanhusten palvelukeskus on tarpeen rakentaa todennäköisesti tulevaisuudessa myös Tikkurilan suuralueelle.

Vantaalla oli vuonna 2021 asunnottomana 219 henkilöä, joista pitkäaikaisasunnottomia oli 76 henkilöä. Yksinelävien asunnottomuus vähentyi Vantaalla, mutta pitkäaikaisasunnottomien määrä lisääntyi 43 henkilöllä vuoteen 2020 verrattuna. Vantaan kaupungilla on käynnissä vuosina 2021–2023 asunnottomuuden ehkäisyhanke, jossa kehitetään palveluja kaikkein heikoimmassa asemassa sekä monialaisen ja laajan tuen tarpeessa oleville vantaalaisille. Asunnottomuuden ennaltaehkäisyn keinoja Vantaalla ovat muun muassa asumisneuvonta, jolla on saatu hyviä tuloksia esimerkiksi häätöjen ehkäisyssä. Asumisneuvontaa ollaan kohdentamassa myös erityisesti maahanmuuttajien asumisen tukemiseen. Vantaa on luovuttanut tontteja ja tehnyt yhteistyötä Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön (HOAS) ja Nuorisoasuntoliiton (NAL Asunnot) kanssa asuntokohteiden toteutumiseksi nuorille.

Asunnottomuustyön lähtökohtana on Vantaalla turvata kunnan asukkaan asuminen Asunto ensin -periaatteen mukaisesti. Kunnan palvelut rakentuvat niin, että kuntalainen saa tarvittavan tuen ja palvelut, myös niissä tilanteissa kuin asunnottomuus uhkaa. Asunnottomuusuhan alla on usein myös päihde- ja mielenterveyskuntoutujia. Vantaalla on käynnissä työ- ja päivätoimintaa sekä asumista yhdistävä Koisoniitty-hanke, jossa kuntoutusta ja elämänhallintaa tukevia toimintoja tarjoava keskus sisältää myös 40 asuntoa.

Vantaalle on viime aikoina rakentunut myös lukusia yksityisiä erityisryhmien asumishankkeita, joista osaa kaupunki on tukenut tontinluovutuksella. Tuleva sosiaali- ja terveydenhuollon kokonaisuudistus siirtää erityisryhmien asumisen maakunnan vastuulle. Monet uudistuksen yksityiskohdat ovat vielä käytännön järjestelyiden osalta avoinna. Vantaan kaupunki sitoutuu tulevaisuudessa varmistamaan erityisryhmien asuntojen rakentumisen alueelleen sekä tekemään tarvittavat tonttivaraukset seudullisten tavoitteiden mukaisesti.

Toimenpiteet:

- Vähennämme asunnottomuutta Vantaalla seudullisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti
- Varmistamme tarpeita vastaavien erityisryhmien asuntojen rakentumisen Vantaalle seudullisten tavoitteiden mukaisesti

2. PÄÄMÄÄRÄ

Vantaalle suunnitellaan vetovoimaisia asunto- ja työpaikka-alueita palveluineen

2.1 Maankäyttöä ja palveluverkkoa suunnitellaan kokonaisvaltaisesti

Maankäytön toteuttamisen ohjelmoinnilla pidetään yllä kokonaisnäkemystä kaupungin kehittämisestä ja siinä otetaan kantaa rakentamisen ajoitukseen, mitoitukseen sekä palveluiden ja infrastruktuurin yhteensovittamiseen kaupunginosatasolla. Vantaan viime vuosien voimakkaan kasvun ja asuntorakentamisen myötä kaupungin toimialojen ja tulosalueiden määrätietoisen suunnittelun ja yhteistyön merkitys korostuu entisestään. Maankäytön ohjelmointityötä kehitetään Vantaalla edelleen.

Oikeaan paikkaan, oikeaan aikaan

Vantaalla toimivien rakennuttajien kannalta on olennaista, että kaupunki on ennakoinut rakentamisen ajoittamisen ja varannut riittävät määrärahat kunnallistekniikan investointeihin alueilla, jotta esimerkiksi tarvittavat kadut, vesihuollon runkolinjat, melusuojaukset ja maanpuhdistukset saadaan tehtyä. Alueille muuttaville asukkaille ja kaupungissa toimiville yrityksille on tärkeää, että palvelut toimivat ja asuinympäristö rakennetaan viihtyisäksi sekä toimivaksi. Maankäytön toteuttamisen ohjelmointi on toimialojen yhteistyötä, jolla voidaan yhteisesti koordinoida hankkeita, varmistaa niiden hyvä suunnittelu, toimia taloudellisesti järkevästi ja varmistaa oikea-aikainen infrastruktuurin ja palveluiden rakentaminen alueilla.

Vantaan tavoitteena on vahvistaa nykyistä kaupunkirakennetta ja rakentua yhä enemmän vahvojen keskusten varaan. Pääosa uudesta rakentamisesta sijoitetaan tiivistyville keskusta-alueille ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Maankäytön ohjelmoinnilla näille alueille suunnataan erityisesti täydennysrakentamista, joka on kaupungin kannalta kustannustehokkain vaihtoehto hyödyntäen olemassa olevaa kunnallistekniikkaa ja palveluverkkoa sekä minimoiden kalliita uusinvestointeja.

Vantaan palveluverkon suunnittelussa varmistetaan palveluiden riittävyys suhteessa väestökehitykseen. Kaupungin nykyinen poikkeuksellisen suuri asuntorakentamisen volyymi ja väestön kasvu asettavat uudenlaisia haasteita kaupungin mahdollisuuksille vastata kasvavaan palvelutarpeeseen. Kaupungille kasvusta aiheutuvien investointimenojen määrä riippuu kunnallistekniikan investointien osalta esimerkiksi siitä, miten pitkälti rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan infrastruktuuriin. Toimitilainvestointeihin vaikuttavat myös uuden asuntorakentamisen tuoman muuttoliikkeen vaikutukset väestöön: nuorimpien ikäluokkien palvelutarpeet tulevat vastaan nopeimmin lisääntyneenä päivähoidon kysyntänä ja viiveellä koulupaikkojen tarpeena. Palvelutarvetta arvioidaan kokonaisuutena, sillä pääsääntöisesti uudisrakentamisen muuttoliikevaikutuksia voimakkaammin palvelutarpeeseen vaikuttavat muutokset nykyisessä asuntokannassa ja väestössä. Maankäytön toimialalla kaavoituksen ja tontinluovutuksen tehtävänä on turvata palvelutonttien riittävyys eri alueilla.

Vantaan ja Keravan hyvinvointialue otti vastuulleen 1.1.2023 alkaen Vantaan ja Keravan alueen sosiaali- ja terveyspalvelujen sekä pelastustoimen järjestämisen. Vantaa tekee palveluverkkosuunnittelua esimerkiksi erityispalvelutonttien ja muiden palvelutonttien osalta hyvinvointialueen kanssa vastaten myös jatkossa tuleviin tonttitarpeisiin kaupungin alueella.

Tärkeinä taustatietoina kaupungin maankäytön toteuttamisen ohjelmoinnissa ja palveluverkon suunnittelussa on vuosittain laadittavat asuntorakentamisennuste ja kaupungin väestöennuste. Vantaalla on otettu käyttöön vuonna 2018 maankäytön uusi toimintamalli ja tietojärjestelmä (MATTI), joka sisältää maankäytön suunnittelun, kuntatekniikan rakentamisen ja elinkaaren hallinnan sekä kartta- ja paikkatiedon tuotannon ja hallinnan. Uuden kaupunkitietomallin tavoitteena on koota eri toimialojen prosessit yhteen helpommin hallittavaksi kokonaisuudeksi, joka palvelee myös maankäytön toteuttamisen ohjelmointia ja palveluverkon suunnittelua.

Toimenpiteet:

- Teemme kaupungin toimialojen yhteistyönä määrätietoista maankäytön toteuttamisen ohjelmointia ja palveluverkkosuunnittelua sekä Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen kanssa palveluverkkosuunnittelua
- Varaamme riittävästi tontteja palveluille ja mitoitamme sekä ajoitamme kaupungin tarjoamat palvelut suhteessa asuinalueiden väestökehitykseen
- Toteutamme tarvittavan kunnallistekniikan oikeaaikaisesti ja riittävässä laajuudessa ja edistämme kunnallistekniikan tuloa vanhoille alueille

2.2 Sujuva kaupunkisuunnittelu luo mahdollisuudet viihtyisille asuinalueille, monipuoliselle asuntotuotannolle ja menestyksekkäälle yritystoiminnalle

Vantaan kasvaessa nopeasti korostuu kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen merkitys toimivan sekä vetovoimaisen kaupunkiympäristön varmistamisessa. Kaavoituksen tavoitteena on luoda edellytykset kaupungin kehittämiselle ja sijoittaa kasvu siten, että Vantaa on viihtyisä asuinpaikka asukkaille sekä yritysten näkökulmasta kansainvälinen ja menestyksekäs paikka harjoittaa liiketoimintaa. Hyvä ja suunnitelmallinen kaavoitus on myös tärkeä osa toimivaa maa- ja asuntopolitiikkaa. Kokonaisvaltainen alueiden tarkastelu ja suunnittelu varmistavat julkisten ja yksityisten palveluiden saatavuuden, kunnallisteknisten verkostojen taloudellisuuden, pysäköinnin tehokkaan järjestelyn ja sosiaalisesti monipuolisen ympäristön rakentumisen.

Kaavoitus ohjaa maankäyttöä

Kaupungin tehtävänä on vastata alueensa kaavoituksen järjestämisestä eli kaavoitukseen liittyvästä päätöksenteosta, kaavoituksen laadusta, määrästä ja kohdentumisesta sekä siihen liittyvästä lakien ja määräysten noudattamisesta. Kaupungilla on niin kutsuttu kaavoitusmonopoli eli kaupungin päätösvallassa on, milloin ja missä laajuudessa kaavahankkeet aloitetaan.

Yhdyskuntarakenteen peruslinjat määritellään yleiskaavassa. Vantaan yleiskaavan 2020 tavoitevuosi on 2050 ja kaavan tavoitteissa korostuvat paikallinen elinympäristö, mutta myös kansainvälisyys. Keskeisiksi maankäytön suunnitteluun vaikuttaviksi ilmiöiksi yleiskaavassa on nostettu kaupungin vahva kasvu, ilmastonmuutos ja segregaation ehkäisy. Merkittävin ratkaisu yleiskaavassa on tulevan kasvun ohjaaminen nykyiseen kaupunkirakenteeseen: asemanseutujen ja uusien joukkoliikennekäytävien hyödyntämiseen, nykyisten keskusten vahvistamiseen ja olemassa olevien alueiden täydentämiseen. Yleiskaavan ajantasaisuus on tärkeää kaupungin pitkän aikavälin maankäytön tavoitteiden kannalta ja maanhankinnan toimenpiteiden suuntaamiseksi oikeille alueille riittävän aikaisessa vaiheessa.

Yleiskaavan aluevarausten ja merkintöjen pohjalta alueita asemakaavoitetaan eri toimintoihin. Vantaalla rakennetaan pääsääntöisesti vain asemakaavoitetulle alueille. Asemakaavoituksen painopiste on alueilla, jotka tukevat tiivistyvää kaupunkirakennetta tai edistävät kaupungin strategisia, taloudellisia ja elinkeinopoliittisia tavoitteita edistäviä alueita sekä asemakaavoitetulla alueella sijaitsevissa täydennysrakentamiskohteissa.

Kaupunki kaavoittaa sekä omaa että yksityisten maanomistajien omistamaa maata. Sekä omalle että yksityiselle maalle kaavoitettaessa huomioidaan kaavatalous (mm. infran rakentaminen ja kaupunkirakenne) sekä palveluverkko (esim. päiväkodit, koulut ja terveydenhuolto). Kaupunki saa merkittäviä maanmyyntivoittoja jalostamalla alun perin raakamaana hankittuja alueita kaavoituksen myötä ja tämän jälkeen myymällä tai vuokraamalla tontit. Maanmyyntivoitot, maankäyttökorvaukset ja vuokratulot ovat yksi merkittävistä kaupunkistrategian sitovista tavoitteista. Yksityisten maanomistajien kaavoitushankkeita edistetään etenkin niissä tapauksissa, kun ne tukevat tiivistyvän kaupungin strategisia, taloudellisia ja elinkeinopoliittisia tavoitteita tai ovat asemakaavoitetulla alueella sijaitsevia täydennysrakentamiskohteita.Yritysalueiden asemakaavoitus ei vaadi pääsääntöisesti palvelurakenteen investointeja. Yritysalueilla yksityisten maanomistajien kaavoitushankkeita voidaan edistää, mikäli kaavoituksella voidaan mahdollistaa mer-

kittävän yrityksen sijoittuminen Vantaalle tuoden lisää työpaikkoja ja yritysverotuloja kaupungille. Kaavoitettavat alueet määritellään kaavoituksen työohjelmassa, joka valmistellaan yhteistyössä ja hyväksytetään vuosittain kaupunkisuunnittelulautakunnassa. Lautakunnalle tuodaan tiedoksi myös kaikki kaavoitusaloitteet, jotka eivät ole työohjelmassa.

Toimenpiteet:

- Kaavoitamme ensisijaisesti kaupungin strategisia ja taloudellisia tavoitteita edistäviä alueita sekä asemakaavoitettuja täydennysrakentamisalueita
- Pidämme yleiskaavan ajan tasalla

Ihmisille asuntoja ja yrityksille paikkoja toimia, ympäristöä unohtamatta

Vantaan tavoitteena on, että kaupungilla olisi jatkuvasti viiden vuoden asuntotuotantoa vastaava asemakaavavaranto. Tämä tarkoittaa vuoden 2022 asuntotuotantotavoitteilla noin 1,2 miljoonan k-m^2 suuruista asumisen asemakaavavarantoa. Kaavoituksessa ja tonttituotannossa tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus ja toteuttamiskelpoisuus. Suunnittelun laatu varmistetaan muun muassa selvittämällä kaavan ekologiset, taloudelliset, sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset. Asumisen laatua kehitetään Vantaalla määrätietoisesti järjestämällä erilaisia arkkitehtuuri- ja tontinluovutuskilpailuja.

Kaavoituksella kehitetään alueita myös yrityselämän tarpeisiin. Vantaan tavoitteena on luoda aktiivisesti uutta työtä, aktivoida yrityksiä sekä rakentaa, profiloida ja markkinoida kiinnostavia yritysalueita. Maapolitiikalla ja kaavoituksella luodaan edellytyksiä vetovoimaisille yritys- ja työpaikka-alueille. Tonttien luovutuspolitiikalla kaupunki voi suunnata yritystoimintaa sinne, missä edellytykset toiminnan harjoittamiseen ovat parhaimmat ja alueen muut yritykset tukevat sijoittuvan yrityksen menestymisen mahdollisuuksia. Erityisesti pienet ja keskisuuret yritykset ovat riippuvaisia kaupungin tonttitarjonnasta ja sen kohtuuhintaisuudesta. Tästä syystä on tärkeää, että kaupunki suunnittelee, kaavoittaa ja luovuttaa tontteja myös pk-sektorin yritysten tarpeisiin.

Asukkaille tehdyssä Vantaan tulevaisuuskuvat 2017 -kyselyssä nousi esiin, että vantaalaisille lähimetsät ja -luonto ovat hyvin tärkeitä. Ihmiset arvostavat mahdollisuutta päästä helposti rauhoittumaan luontoon ja kokevat tärkeäksi luonnon monimuotoisuuden säilyttämisen. Kaupunkisuunnittelussa huomioidaan toiveet lähivirkistysalueista ja asukkaiden helposta yhteydestä lähiluontoon. Kaavoituksessa otetaan myös huomioon riittävät aluevaraukset monimuotoisen luontoympäristön varmistamiseksi. Arvokkaat luontokohteet säilytetään kartoittamalla luontoalueita sekä turvaamalla mahdollisuuksien mukaan monimuotoisesti arvokkaat alueet kaavoituksessa ja maanhankinnassa.

Asuinalueiden viihtyvyyden kannalta vehreä ja monipuolinen ympäristö on tärkeää. Uusilla, rakentuvilla alueilla olemassa olevan puuston ja kasvillisuuden säilyttäminen on haasteellista, mutta kaavoituksen ja rakentamisen yhteydessä on mahdollista huomioida, että ainakin osa alueella olevasta puustosta ja kasvillisuudesta säilytetään.

Vantaan valtuustokauden strategiassa 2022–2025 on nostettu esiin vahvasti kaupungin resurssiviisauden sekä hiilineutraaliuden tavoitteet. Vantaan resurssiviisauden tiekartta ohjaa kaupungin kehitystä kohti päästötöntä, jätteetöntä ja luonnonvaroja kestävästi käyttävää kaupunkia. Resurssiviisaus huomioidaan rakennusten, tuotteiden ja palveluiden hankinnoissa sekä käytössä niiden koko elinkaaren ajan. Kaupunki edistää toiminnassaan kiertotaloutta ja samalla luo edellytyksiä alan yrittäjyydelle. Vantaan kaupungin tavoitteena on olla hiilineutraali vuonna 2030. Kaupunki hillitsee toimillaan ilmastonmuutosta ja sopeutuu muutoksiin ennakoivasti. Tämä tarkoittaa kaupunkisuunnittelussa esimerkiksi luonnonmukaisten hulevesi- ja viherrakenneratkaisujen suosimista. Kaupunkirakenteen tiiviys, hyvät joukkoliikenneyhteydet sekä toimivat pyöräilyverkostot kannustavat asukkaita liikkumaan vähäpäästöisemmin ilman autoa.

Toimenpiteet:

- Pidämme yllä viiden vuoden asuntotuotantotarvetta vastaavaa asemakaavavarantoa
- Tavoitteenamme kaavoituksessa ja tonttituotannossa on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys
- Kehitämme yritysalueita joustavasti kaavoituksen ja profiloinnin keinoin
- Turvaamme monimuotoisesti arvokkaat luontoalueet kaavoituksessa ja tarvittaessa maanhankinnassa
- Edistämme ekologisuutta ja asuinalueiden viihtyvyyttä säilyttämällä olemassa olevaa puustoa ja kasvillisuutta. Turvaamme viheralueiden riittävyyden rakentuvilla ja rakentuneilla alueilla sekä ekologisten yhteyksien jatkuvuuden
- Turvaamme riittävät aluevaraukset luonnon monimuotoisuuden varmistamiseksi

Kaavat toteutukseen

Asemakaavoitettujen alueiden rakentumisen edistäminen on kaupungin näkökulmasta oleellista. Asemakaavojen toteutumisen varmistamiseksi maankäyttösopimuksiin ja tontin luovutuskirjoihin liitetään rakentamisvelvoite, jolla maanomistajat velvoitetaan rakentamaan tontit tietyssä ajassa. Jotta rakentamisvelvoite olisi tehokas, velvoitteen rikkominen on välttämätöntä sanktioida sopimussakoin.

Maankäyttö- ja rakennuslain (97§) mukainen rakentamiskehotus on yksi keino rakentamisen edistämiseen. Kun asemakaava on ollut voimassa vähintään kaksi vuotta, kunta voi antaa rakentamiskehotuksen, mikäli tontin sallitusta kerrosalasta ei ole käytetty vähintään puolta. Rakentamiskehotus on erityisen tärkeä silloin, kun halutaan hyödyntää esimerkiksi rakennettua kunnallistekniikkaa tai palveluverkkoa.

Alueet, joilla kaavat ovat vanhentuneet ja alueen maankäytön ajanmukaistamiseksi tarvitaan uutta suunnittelua, voidaan määrätä maankäyttö- ja rakennuslain perusteella rakennuskieltoon. Rakennuskielto voidaan määrätä sekä yleis- että asemakaavan laatimisen ajaksi ja sitä on myös Vantaalla käytetty.

Selvät linjat poikkeamiseen

Mikäli rakentamisessa halutaan poiketa asemakaavasta tai muista maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista tai muista rajoituksista, tarvitaan ennen rakennuslupaa poikkeamispäätös.

Poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeamisesta päättää kaupunkisuunnittelujohtaja. Mikäli poikkeaminen on vähäinen eikä siinä poiketa kaavan keskeisistä periaatteista, voi rakennusvalvontaviranomainen myöntää poikkeuksen rakennusluvan yhteydessä.

Vantaan rakennusjärjestyksen mukaan koko kaupungin asemakaavoittamaton alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta. Ennen kuin rakennuslupa voidaan myöntää alueelle, jolla ei ole voimassa asemakaavaa, tarvitaan suunnittelutarveratkaisu, jossa harkitaan edellytykset rakennusluvan myöntämiselle. Suunnittelutarveratkaisuista päättää yleiskaavapäällikkö. Poikkeamispäätöksissä ja suunnittelutarveratkaisuissa tulee ottaa huomioon maanomistajien tasapuolinen ja yhdenvertainen kohtelu.

Asemakaavoitusyksikkö kehittää asiakaspalvelua asemakaavamuutoksen hakuprosessissa niin, että tuloksena on selkeä ja avoin toimintatapa. Vantaa ottaa käyttöön selkeän prosessin kaavoituksen aloittamiseksi (kaavoitusaloite) sekä luo ohjeistuksen täydennysrakentamiseen. Asemakaavaprosessia kehitetään esimerkiksi kokemus- ja palvelumuotoilun keinoin yhteistyössä korkeakoulujen kanssa. Lisäksi kumppanuuskaavoitusta kehitetään yhteistyössä sidosryhmien kanssa.

Vantaalla tiiviiden keskusta-alueiden ja laajojen pientaloalueiden ulkopuolelle jää alueita, joilla on vanhoja kyliä, pieniä asutuskeskittymiä, maataloutta palvelevia alueita ja yksittäisiä pientaloja. Näiden alueiden maankäyttö on määritelty yleiskaavassa, mutta tulevien rakennuspaineiden vuoksi niiden käyttöönotto on suunniteltava huolellisesti. Kyseisten alueiden rakentaminen ilman suunnitelmaa saattaa johtaa näiden alueiden tulevien mahdollisuuksien menettämiseen. Vantaa ei salli maaseutumaisille alueille haja-asutusluonteista rakentamista, vaan ainoastaan maaseutuyrittäjyyteen liittyvä täydennysrakentaminen on mahdollista. Nämä periaatteet ovat maatalousalueiden (MT) sekä maa- ja metsätalousvaltaisten alueiden (M) yleiskaavamääräysten mukaisia.

Toimenpiteet:

- Voimme asettaa alueet rakennuskieltoon, mikäli kaavat ovat vanhentuneet, eivätkä vastaa kaupungin tavoitteita
- Rakennamme pääsääntöisesti asemakaavoitetulle alueille. Poikkeamispäätösten ja suunnittelutarveratkaisuiden linjaukset ovat yhtenäisiä ja tasapuolisia maanomistajille.
- Kehitämme asemakaavamuutoksen hakuprosessia ja sen läpinäkyvyyttä
- Mahdollistamme maaseutumaisille alueille maaseutuyrittäjyyteen liittyvän täydennysrakentamisen, mutta emme haja-asutusluonteista rakentamista

2.3 Rakentaminen painottuu keskuksiin, raideliikenteen yhteyteen ja olemassa olevaan infrastruktuuriin

Vantaalla on useita keskuksia, joiden ytimiin ja ympärille pääosa asumisesta ja elinkeinoelämän toiminnoista sijoittuu. Tulevaisuuden Vantaa rakentuu yhä vahvemmin näiden keskusten varaan ja tavoitteena on hyödyntää entistä rohkeammin kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuuksia.

Keskusten uusi aika

Vantaalla on erinomaiset edellytykset vahvistaa entisestään olemassa olevan kaupunkirakenteen tiivistymistä ja suunnata rakentamista keskusta-alueille ja joukkoliikennevyöhykkeille. Merkittävässä roolissa keskustojen uudessa nousussa on ollut Kehäradan avaaminen liikenteelle vuonna 2015, minkä ansiosta asemanseudut ovat saaneet uudenlaista vetovoimaa. Rakentamisen nousukiidossa ovat vahvasti Tikkurila, Myyrmäki ja Martinlaakso, mutta myös Korso, Koivukylä sekä Hakunila tulevat saamaan lähivuosina uutta nostetta erilaisten uudistushankkeiden myötä. Uutena merkittävänä keskuksena tulevina vuosina korostuu Keski-Vantaalla Aviapolis, joka on tulevaisuudessa elinkeinoelämän ja asumisen keskus kiitoteiden kainalossa. Niin ikään Kivistön asemanseutu jatkaa voimakasta kasvuaan tulevina vuosina.

Vantaan yleiskaavan 2020 mukainen kasvu painottuu erityisesti keskuksiin, joista varsinkin pääkeskukset Tikkurila, Aviapolis ja Myyrmäki vahvistuvat ja laajentuvat merkittävästi. Keskusten vahvistamisen sekä tiiviin ja korkean rakentamisen puolesta puhuu moni asia. Yhä useampi asukas arvostaa asunnon sijaintia hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden äärellä ja myös kaupungille täydennysrakentaminen on järkevää, sillä keskusta-alueilla palveluverkon ja kaupungin kunnallistekniikan kustannukset eivät nouse niin kalliiksi kuin uusille alueille rakennettaessa.

Tästä syystä Vantaan maankäytössä painotetaan aina kaavoitusta ja rakentamista olemassa olevan infrastruktuuriin yhteyteen ennen uusien alueiden avaamista rakentamiselle. Vaikka yleiskaavassa korostetaan tiivistä kaupunkirakentamista, kehittyy Vantaa asuinympäristöiltään jatkossakin vahvasti myös vehreiden pientaloalueiden kaupunkina.

Asumisen, työpaikkojen ja palveluiden tiivistäminen keskuksiin vähentää myös autoilun tarvetta ja liikenteestä syntyvien kasvihuonekaasupäästöjen määrää. Ihmisten asumistoiveet ovat viimeisimmissä tutkimuksissa painottuneet kohti urbaanimpaa kerrostaloasumista ja toiveet omakotitaloasumisesta ovat puolestaan hieman vähentyneet. Väestörakenteen ikääntyminen näkyy asumistoiveissa, sillä moni seniori-ikäinen haluaa asua vaivattomasti kerrostalossa lähellä palveluja. Toisaalta edelleen lähes puolella suomalaisten kaupunkiseutujen asukkaista on edelleen toiveissa asua pientalossa, tosin omakotitalojen sijaista halutaan yhä useammin huolettomampaa yhtiömuotoista asumista esimerkiksi pari- tai rivitalossa (Strandell 2017). Keskusten vetovoiman kasvaessa suunnittelussa pitää myös huomioida Vantaan lähiöt sekä pientaloalueet, joissa suurin osa vantaalaisista asuu. Näillä alueilla elinvoimaisuus turvataan muun muassa täydennysrakentamisen ja purkavan uudistamisen avulla.

Vantaan halutaan nostaa esille uusien sekä vanhojen kaupunkikeskustojen elinvoiman tärkeys. Kaupunkikeskusten kehityksen suunnitelmallisuuden vahvistamiseksi ja yksityisten sekä julkisten investointien kokoamiseksi kaupungissa laaditaan jokaiseen suuralueen keskustaan oma kehittämissuunnitelma, jossa korostuvat alueen myönteiset ominaispiirteet. Niiden lähtökohtana ovat kaupungin eri toimialojen yhteistyössä määritellyt kehittämiskohteet.

Vantaalaisista asuinalueista erityisesti Kartanonkoski koetaan viihtyisäksi ja yhteisölliseksi alueeksi, jossa on onnistuttu yhdistämään tiivis pientaloasuminen ja kerrostaloasuminen. Maa- ja asuntopoliittisten linjausten päivitystyön yhteydessä tavoitteeksi nousi vastaavanlaisten asuinalueiden suunnittelu ja toteuttaminen Vantaalle. Kartanonkoski 2.0 -ajatuksen tarkoituksena on luoda uusia omaleimaisia asuinalueita, joissa yhdistetään tiivistä kerrostaloasumista, kaupunkipientaloja sekä erillistaloja erilaisissa elämäntilanteissa olevien asukkaiden tarpeisiin, viihtyisyyteen ja luontoon panostaen.

Toimenpiteet:

- Rakennamme Vantaata vahvojen keskusten varaan varmistaen myös ympäröivän yhdyskunnan elinvoimaisuuden
- Lisäämme korkeaa rakentamista asemanseuduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut
- Hyödynnämme olemassa olevan infrastruktuurin ja palveluverkon ennen uusien alueiden avaamista

Täydennysrakentamisella elinvoimaa ja eheyttä

Vantaalla täydennysrakentaminen olemassa olevan kaupunkirakenteen yhteyteen on merkittävässä roolissa uusien asuntojen syntymisessä kaupunkiin. Vaikka täydennysrakentaminen voi monin paikoin olla pitkä, vaikea ja ristiriitainen prosessi, sen lopputulos on usein sekä asukkaita että kaupunkia hyödyttävä ja asuinaluetta eheyttävä. Täydennysrakentamisella voidaan saada vanhalle asuinalueelle olevaa asuntokantaa täydentäviä asuntoja esimerkiksi esteettömyyden tai huoneistotyypin osalta ja näin mahdollistaa jatkossakin erilaisille asukkaille omia asumistarpeita vastaavan kodin löytäminen omalta asuinalueelta. Täydennysrakentaminen lisää kaupunkiin rakentamisen kerrostuneisuutta ja tuo kaivattua uudistusta alueille. Uusien asuntojen myötä alueen palvelut saavat uutta asiakaskuntaa, joten täydennysrakentaminen vahvistaa nykyisten palveluiden säilymismahdollisuuksia ja tuo alueelle mahdollisesti lisää palveluita.

Täydennysrakentaminen lähtee usein käyntiin taloyhtiön tarpeesta tehdä esimerkiksi remontti tai peruskorjaus, jolloin täydennysrakentamisesta saatavilla tuloilla korjausten kustannuksia pystytään osittain kattamaan. Monilla esimerkiksi 1960- ja 1970- luvuilla rakennetuilla kerrostaloyhtiöillä on suuria pysäköintialueita, joita voidaan ottaa täydennysrakentamiskäyttöön uusien pysäköintijärjestelyiden ansiosta. Kaupunki hakee myös itse kaavamuutoksia rakennetuille asuinalueille, kun tonttien käyttötarkoitus muuttuu tai tehokkuutta halutaan nostaa. Näin kaupungin omistamalle maalla saadaan käynnistettyä täydennysrakentamishankkeita. Vantaalla on myös selvitetty pientaloalueiden täydennysrakentamismahdollisuuksia ja kannustettu nykyisiä asukkaita tonttien jakamiseen, lohkomiseen ja myymiseen. Täydennysrakentamisessa tulee aina tarkastella kutakin hanketta omana kokonaisuutenaan alueen ja tontin lähtökohdista. Kaupunki suhtautuu täydennysrakentamishankkeisiin lähtökohtaisesti myönteisesti ja kannustavasti.

Vanhoilla asuinalueilla voidaan joutua pohtimaan rakennusten purkamista peruskorjauksen vaihtoehtona. Purkava uudistaminen nousee esiin hankkeissa, joissa rakennukset ovat tulleet elinkaarensa päähän ja korjauskustannukset ovat suuret tai mahdollisesti jopa suuremmat

kuin purkamisen ja uuden rakentamisen tilalle. Lisäksi olemassa oleva asuntokanta ei välttämättä vastaa nykypäivän kysyntää laadun tai asuntojen koon osalta. Asuinalue saattaa olla myös jossain määrin sosiaalisesti eriytynyt, mikä voi johtaa segregaatioon. Purkamisen kautta on mahdollista nostaa aluetehokkuutta, järjestää pysäköinti uudelleen sekä uudistaa huoneisto- ja hallintamuotojakaumaa alueella. Tämä tarkoittaa, että esimerkiksi erittäin vuokra-asuntovaltaiselle alueelle saadaan lisättyä omistus- ja asumisoikeusasumista. Purkavan uudistamisen hankkeissa on tärkeää tarkastella hanketta monesta eri näkökulmasta ja laskea yhteen purkamisen edut ja haitat. Rakennusten purkaminen ja uuden rakentaminen aiheuttavat vanhan korjaamiseen verrattuna huomattavan määrän enemmän kasvihuonekaasupäästöjä. Toisaalta alueen tehokkuuden, energiansäästön ja viihtyvyyden kasvattaminen sekä tarkoituksenmukaisempi asuntokanta vähentävät tulevaisuudessa ilmastovaikutusta.

Toistaiseksi purkavan uudistamisen hankkeita on suunnittelussa ja toteutuneina Vantaalla vielä vähän ja ne ovat lähinnä vuokrataloyhtiöiden isompia muutoskokonaisuuksia. Asunto-osakeyhtiöissä purkamisvaihtoehto on vielä toistaiseksi vaikea toteuttaa, sillä purkupäätökseen vaaditaan jopa yhtiön kaikkien osakkaiden yhteinen myönteinen päätös. Mikäli päätöksenteko asunto-osakeyhtiöissä tulevaisuudessa helpottuu, saattaa hankkeita syntyä jatkossa enemmänkin Vantaalle. Vuokrataloyhtiöiden puolella purkavan uudistamisen hankeaihioita on odotettavissa niin ikään lisää lähivuosina. Vantaa suhtautuu myönteisesti purkavan uudistamisen hankkeisiin, mikäli syyt ovat riittävän painavia ja perusteltuja. Jokainen purkavan uudistamisen hanke harkitaan ja tutkitaan ennen puoltoa tapauskohtaisesti.

Valtio on asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) kautta tukenut viime vuosina niin kutsutuilla infra-avustuksilla muun muassa täydennysrakennettavia asuinalueita, jotka sijaintinsa puolesta edistävät joukkoliikenteen runkoyhteyksiin tukeutuvaa tiiviimpää ja eheämpää yhdyskuntarakennetta. Avustukset ovat kohdistuneet laajoihin täydennysrakentamiskohteisiin, jotka vaativat suuria kunnallisteknisiä investointeja ja joilla on suuri asuntorakentamisen potentiaali. Vantaa on saanut avustusta esimerkiksi vuosille 2016-2019 yhteensä yli neljä miljoonaa euroa. Kaupunki aikoo myös jatkossa hakea aktiivisesti asuinalueiden kehittämiseen ja kunnallistekniikan investointeihin haettavana olevia avustuksia.

Toimenpiteet:

- Suhtaudumme myönteisesti täydennysrakentamiseen ja perustelluista syistä purkavaan uudistamiseen
- Haemme aktiivisesti valtion avustuksia asuinalueiden kehittämiseen ja kunnallistekniikan investointeihin
- Lisäämme uusien ja vanhojen keskustojen elinvoimaisuutta kehittämisohjelmien avulla
- Edistämme uuden ”Kartanonkoski 2.0:n” suunnittelua ja toteutumista

2.4 Maankäyttösopimuksia käytetään aktiivisesti maa- ja asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttamisessa

Alueiden arvo nousee kaavoituksen myötä, kun niitä voidaan ottaa käyttöön esimerkiksi asumisen tai elinkeinoelämän tarpeisiin. Maanomistaja saa näin ollen omistamalleen maalle hyötyä, kun taas kaupungille koituu kustannuksia uuden alueen rakentamisesta osaksi yhdyskuntaa. Maankäyttösopimuksella kaupunki ja maanomistaja sopivat maanomistajan osallistumisesta kyseistä kaava-aluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksiin, mutta sopimuksessa on mahdollisuus sopia laajemminkin kaavan toteuttamiseen liittyvistä velvoitteista. Vantaa perii korvausta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvista kustannuksista yksityisiltä maanomistajilta enimmillään puolet kaavoituksen tuomasta arvonnoususta.

Kaupungin ja maanomistajan sopimus

Maankäyttösopimuksilla pyritään turvaamaan kaavan toteuttamisen kannalta tärkeät asiat sopimalla muun muassa kunnallistekniikan suunnittelusta ja – rakentamisesta, yleisten alueiden luovutuksesta, mahdollisista maakaupoista, rakentamisvelvoitteista ja -aikataulusta sekä mahdollisista rakentamisohjeiden ja lähiympäristösuunnitelman laatimisesta. Lisäksi voidaan sopia alueella tarvittavista asuntopoliittisista tavoitteista. Maankäyttösopimusneuvotteluita käydään samanaikaisesti kaavoitusprosessin kanssa, mutta sopimus voidaan tehdä osapuolia sitovasti vasta, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Sopimuksen toteutumisen ehtona on kaavan voimaantulo. Laajamittaisissa rakentamishankkeissa voidaan tehdä jo ennen kaavatyön aloittamista maanomistajien kanssa yhteistoiminta- ja aiesopimuksia suuren hankkeen yhteisten periaatteiden varmistamiseksi ennen varsinaisen asemakaavoituksen aloittamista.

Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on maankäyttö- ja rakennuslain mukaan velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Merkittävä hyöty arvioidaan aina kaavakohtaisesti. Maanomistajia kohdellaan yhdenvertaisesti velvollisuuden täyttämisessä ja kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan ensisijaisesti neuvotteluiden kautta maanomistajan kanssa. Mikäli kustannuksiin osallistumisesta ei synny sopimusta, on kunnalla lain mukaan mahdollista toissijaisesti periä maanomistajalta kehittämiskorvausta (Maankäyttö- ja rakennuslaki 1999/132 § 91). Päätös maankäyttösopimusmenettelystä tai kehittämiskorvausmenettelyn käytöstä tehdään asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta päätettäessä. Alueita kaavoitettaessa yhdyskuntarakentamisen korvausta peritään ja sopimus maanomistajan kanssa tehdään Vantaalla aina, kun rakennusoikeus lisääntyy tai käyttötarkoitus muuttuu yli 500 k-m^2, ja maanomistaja saa merkittävää hyötyä. Mikäli asemakaavasta aiheutuu välitöntä kunnallistekniikan rakentamista, joka pääosin palvelee toteutettavaa hanketta, voidaan kustannukset aina periä maanomistajalta.

Maankäyttösopimuksissa, jotka tehdään työpaikka-alueille ja yritystonteille, peritään maanomistajalta sisäiset ja ulkoiset kunnallistekniikan kustannukset. Sisäisen ja ulkoisen kunnallistekniikan yhteenlaskettu kokonaiskustannus ei saa ylittää kuitenkaan 50 prosenttia kaavoituksen alueelle tuomasta arvonnoususta.

Sisäisillä kustannuksilla tarkoitetaan sopimusalueella hankkeen toteuttamisesta aiheutuvia menoja, kuten katu-, hulevesi- tai viherrakentamista.

Sisäisen kunnallistekniikan korvaus muodostuu hankkeesta aiheutuvan, välttämättömän kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksista.

Ulkoisilla kunnallistekniikan kustannuksilla tarkoitetaan varsinaisen sopimusalueen ulkopuolella olevan kunnallistekniikan rakentamisesta muodostuvia kustannuksia, joita aiheuttavat esimerkiksi pääkadut, rampit, asemat, sillat tai joukkoliikennejärjestelyt. Ulkoisen kunnallistekniikan kustannusten korvaus on alueellinen taksamuotoinen maksu.

Asuntotonttien osalta peritään korvausta yhdyskuntarakentamisen kustannuksina puolet kaavoituksen tuomasta arvonnoususta. Poikkeuksena ovat kuitenkin asunto-osakeyhtiöt omistamat tontit, joiden osalta peritään vain 35 prosenttia kaavoituksen tuomasta arvonnoususta. Tällöin asuntotontin jo kaavoitetusta rakennusoikeudesta tulee olla käytettynä yli puolet ja asunto-osakeyhtiön osakkaina tulee pääsääntöisesti olla talon asukkaat. Tällä huojennuksella Vantaan kaupunki haluaa kannustaa ja tukea asunto-osakeyhtiöitä täydennysrakentamishankkeisiin tonteillaan. Erillispientaloja ja paritaloja kaavoitettaessa maankäyttösopimuksessa peritään sopimuskorvausta vain uuden asuntorakennusoikeuden 500 k-m^2 ylittävältä osalta.

Kaavoituksen myötä tulevaa arvonnousua laskettaessa on päätetty huomioida arvoa vähentävinä tekijöinä maa-alueen kohtuullinen käypä nykyarvo, rakennusten mahdolliset purkukulut ja erityistapauksissa maanpuhdistuskuluja. Kaupunki hyvittää asumisen täydennysrakentamiskohteiden arvonnoususta rakenteellisten autopaikkojen rakentamiskustannukset säilytettävien asuinrakennusten osalta. Tämä kannustaa asunto-osakeyhtiöitä siirtymään maantasopysäköinnistä rakenteelliseen pysäköintiin ja edesauttaa täydennysrakentamishankkeiden toteutumista.

Vantaan maa- ja asuntopoliittisten tavoitteiden mukaisesti kaupunki ottaa maankäyttösopimuksissa korvaukset maana silloin, kun sen arvioidaan tukevan kaupungin pitkän aikavälin strategioiden toteuttamista. Näin kaupunki saa tontteja omaan hallintaansa ja voi luovuttaa niitä eteenpäin haluamillaan ehdoilla.

Toimenpiteet:

- Perimme maanomistajalta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta, mikäli laadittavassa asemakaavassa maanomistaja saa yli 500 k-m^2 uutta rakennusoikeutta
- Perimme maanomistajalta korvausta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvista kustannuksista, joka on enimmillään 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta
- Kohdistamme yksityiselle hankkeelle kunnallistekniikan rakentamisen aikaistamisesta aiheutuvat kustannukset
- Voimme aina periä sisäisen kunnallistekniikan rakentamisen aiheuttamat kustannukset maanomistajalta
- Perimme pääsääntöisesti asuntotonttien osalta 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta
- Perimme asunto-osakeyhtiön omistamien tonttien osalta vain 35 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta. Tällöin asuntotontin jo kaavoitetusta rakennusoikeudesta tulee olla käytetty yli 50 %, ja asunto-osakeyhtiön osakkaina tulee pääsääntöisesti olla talon asukkaat.
- Perimme yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta erillispientaloja ja paritaloja kaavoitettaessa vain uuden asuntorakentamisoikeuden 500 k-m^2 ylittävältä osalta
- Huomioimme arvonnousua laskettaessa arvoa vähentävinä tekijöinä tontin kohtuullisen käyvän arvon, purkukulut ja maanpuhdistuskuluja
- Hyvitämme asumisen täydennysrakentamiskohteiden arvonnoususta rakenteellisten autopaikkojen rakentamiskustannukset säilytettävien asuinrakennusten osalta
- Otamme korvaukset maana maankäyttösopimuksissa silloin, kun alueen arvioidaan tukevan kaupungin pitkän aikavälin strategioiden toteuttamista

Maankäyttösopimus edistää maa- ja asuntopolitiikkaa

Alueiden toteuttamisen kustannussopimisen lisäksi maankäyttösopimuksissa voidaan sopia myös muista aluetta koskevista tavoitteista. Asuinalueiden sosiaalisen eheyden varmistamiseksi Vantaan kaupunki säätelee sopimusalueen asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa merkittävissä maankäyttösopimuksissa. Erityisesti vuokra-asuntovaltaisissa kortteleissa ja asuinalueilla aloitetaan asuntojen rahoitus- ja hallintamuodon säätely kaavahankkeissa tarvittaessa rakennuskohtaisesti. Merkittävissä maankäyttösopimuksissa, joissa kaavamuutoksen laajuus on noin 10 000 kerrosneliömetriä, varmistetaan asuntotuotannon monipuolisuus hallintamuotojakauman ohjauksen kirjauksilla. Eriytyvillä alueilla hallintamuotojakauman ohjausta voidaan tehdä myös kerrosneliömetreiltään pienemmissä asemakaavoissa.

Vantaalla rakentuu tällä hetkellä paljon pieniä asuntoja ja etenkin yksiöiden osuus huoneistotyypeistä on kasvanut uusissa asuntokohteissa. Asuntojen keskipinta-alat ovat viimeisen vuosikymmenen aikana pienentyneet huomattavasti. Etenkin kolmioiden tai sitä suurempien perheasuntojen huoneistoala on uudistuotannossa varsin pientä: kolmiot ovat paikoin alle 55-neliöisiä ja neljän huoneen asuntoja on toteutettu jopa alle 65 neliön kokoon. Monipuolisen ja laadukkaan asuntotuotannon turvaamiseksi asuntokohteiden huoneistotyyppijakaumaa ja suurempien perheasuntojen riittävää tarjontaa säädellään maankäyttösopimuksissa sekä tarvittaessa asemakaavoissa.

Huoneistotyyppijakauman ohjauksen ja suurempien perheasuntojen tarjonnan varmistavan sääntelyn periaatteista valmistellaan päätöksentekoon erilliset päätökset. Sääntelyn ulkopuolelle jätetään erityisryhmien kohteet, kuten esimerkiksi opiskelijaasunnot tai hoiva-asumisen kohteet, sekä kaupungin hyväksymät, tiettyyn asumiskonseptiin perustuvat erityiskohteet. Sääntelyn tulee myös huomioida asuntomarkkinoiden erot eri alueiden välillä sekä rakennusalan suhdannetilanteen vaihtelut.

Maankäyttösopimuksiin asetetaan tarvittavia sopimussakkoja varmistamaan, että kaavan toteuttajaosapuoli sitoutuu sopimuksessa säädettyyn alueen rakentamisaikatauluun, asuntojen rahoitus- ja hallintamuotoon, huoneistotyyppijakaumaan sekä asuntojen muuhun sääntelyyn.

Toimenpiteet:

- Varmistamme merkittävissä maankäyttösopimuksissa tasapainoisen asuntojen hallintamuotojakauman
- Varmistamme maankäyttösopimuksissa sekä tarvittaessa asemakaavoissa huoneistotyyppijakauman sekä riittävän suurempien kolmioiden tai sitä suurempien asuntojen tarjonnan
- Varmistamme maankäyttösopimusten toteutumisen rakentamisvelvoitteilla ja sopimussakoilla
- Vantaa valmistelee palvelulupaukset rakennuslupiin, kaavoitusprosesseihin ja työpaikkatonttien tiedusteluun. Lautakunnalle raportoidaan vuosittain työpaikkatonttien tarjontatilanne ja tehdyt sopimukset. Kaupungin tulee edistää työpaikkatonttien ja toimitilojen tarjontaa myös pk-yrityksille

2.5 Asuinalueet ovat turvallisia, viihtyisiä ja sisältävät asukkailleen rakkaita paikkoja. Vantaalla on hyvä elää.

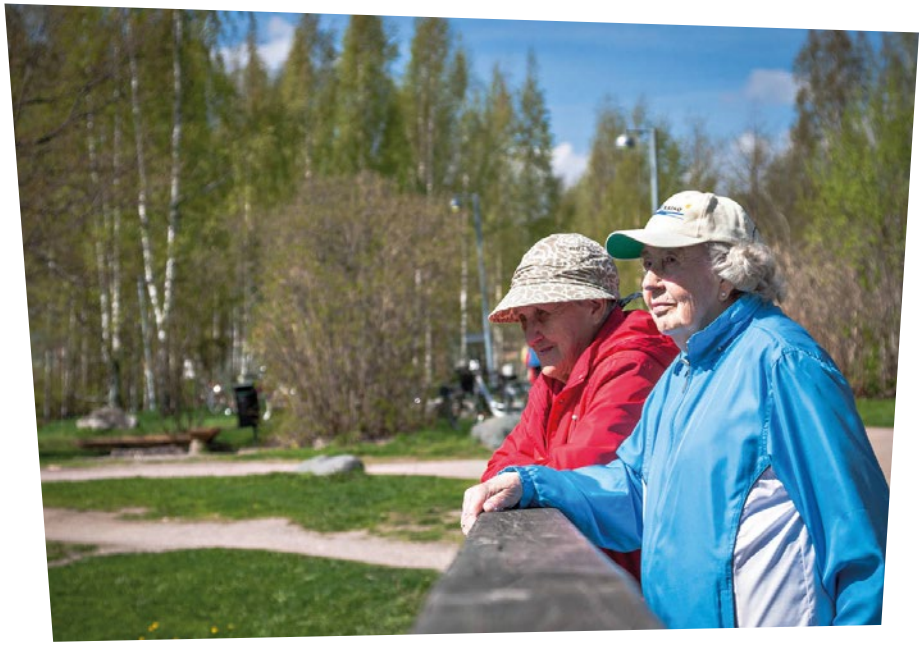
Vantaan tavoitteena on olla kaupunki, johon sen asukkaat ovat juurtuneet ja jossa he viihtyvät sekä toteuttavat itselleen tärkeitä asioita. Vantaan tulevaisuuskuvat -kyselyn mukaan kaupunkilaiset haluavat omaleimaisen kaupungin, josta löytyy kaikkea kaupunkimaisista keskustoista vehreisiin omakotialueisiin, maaseutuun ja metsiin. Vantaalaisille on tärkeää olla hyvien kulkuyhteyksien ja palveluiden äärellä, mutta myös luonnon halutaan olevan helposti saavutettavissa ja lähellä. Kaupunkisuunnittelulla on avainasema hyvän elinympäristön luomisessa vantaalaisille asukkaille niin rakkaimpien paikkojen säilyttämisessä kuin uusien mahdollisuuksien luomisessa.

Hyvän ympäristön edellytykset

Asukkaiden viihtyvyyden kannalta ensiarvoisen tärkeää on suunnitella ja toteuttaa asuinalueita, jotka ovat eri-ikäisille ja erilaisia tarpeita omaaville ihmiselle terveellisiä ja turvallisia. Liikenneyhteyksien solmukohdassa Vantaan haasteena on huomioida asuinalueiden suunnittelussa lento-, raide- ja autoliikenteen melu sekä pienhiukkaset. Nämä rajoitteet ohjaavat monin paikoin asumisen sijoittamista Vantaalla ja vaikuttava kaupungin kasvumahdollisuuksiin. Monia liikenteen aiheuttamia meluhaittoja voidaan kuitenkin ratkaista rakennusten järkevällä sijoittelulla, meluesteillä ja talojen hyvällä äänieristyksellä.

Kaupunkisuunnitteluun ja kaavoitukseen liittyvillä ratkaisuilla, kuten esimerkiksi jalankulkureiteillä, näkymillä, materiaaleilla, valaistuksella ja viheralueilla, vaikutetaan tulevan alueen viihtyisyyteen, terveellisyyteen sekä turvallisuuteen. Esteettömäksi suunniteltu ympäristö ja asuinrakennukset ovat kaikkien asukkaiden etu, josta nauttivat etenkin seniorit, lapsiperheet sekä liikuntarajoitteiset. Asuinalueilla asukkaiden koettuun turvallisuudentunteeseen vaikuttaa myös asumisen monipuolisuus niin hallintamuoto- kuin huoneistotyyppijakauman osalta. Eri ikäisten ja erilaisessa elämäntilanteessa olevien ihmisten sekoittuneisuus alueella on rikkaus ja mahdollistaa juurtumisen samalle asuinalueelle elämäntilanteen ja asumistarpeiden vaihdellessa.

Hyvään vantaalaiseen elinympäristöön kuuluu erottamattomana osana läheisyys ympäröivään luontoon ja viheralueisiin. Viheralueverkosto



asemakaavoitetuilla alueilla on kaupungissamme erinomainen: kaupunkimaisesti rakennetun alueen asukkaista 96 prosenttia asuu 300 metrin vaikutusalueella virkistysalueesta. Asukkaiden toiveena on pitää kiinni tästä helposta pääsystä viheralueille ja täydennysrakentamisessa on huomioitava, että läheisyys puistoihin ja luontoon säilyy hyvänä. Luonnon monimuotoisuuden ja toimivan viheralueverkoston säilymiseksi tarvitaan riittävän leveitä viheryhteyksiä, mikä mahdollistaa myös niiden virkistyskäytön ulkoilureitteinä. Tulevina vuosina Vantaan jokivarsien virkistyskäyttöä lisätään ja purojen sekä ojien merkitystä asuinalueilla korostetaan. Uudet leikkialueet pyritään toteuttamaan laajempina toimintapuistoina, joista saavat virikkeitä kaikenikäiset asukkaat. Viheralueilla ja metsillä on myös tärkeä merkitys ilmastonmuutoksen torjunnassa ja siihen sopeutumisessa: ne toimivat elinvoimaisina hiilinieluina ja oikein suunnitellut viheralueet kestävät sään ääri-ilmiöitä sekä auttavat hulevesien hallinnassa.

Viihtyisäksi ja toimivaksi rakennettu ympäristö vaatii myös jatkuvaa ylläpitoa ja huoltoa. Vantaa varaa katujen, teiden, puistojen ja kaupungin vastuulla olevien rakennusten kunnossapitoon vuosittain kuntatekniikan ja tilakeskuksen tulosalueiden käyttöön riittävät määrärahat. Hyvin huolehdittu ja siisti ympäristö kannustaa myös asukkaita pitämään huolta omasta kaupungistaan ja asuinympäristöstään.

Asuinalueiden viihtyvyyden ja toimivuuden yhtenä tekijänä on pysäköinnin järjestelyt. Erilaiset pysäköintivaihtoehdot vaikuttavat paljolti alueen kaupunkimaisuuteen sekä rakennusten sijoitteluun, mutta myös alueen pysäköinnin ja asuntojen hintatasoon. Maantasopysäköinti on usein rakennuttajalle ja käyttäjälle edullisin ratkaisu. Laajat pysäköintikentät ovat kaupunkikuvallisesti kuitenkin haastavia ja antavat vaikutelman autovaltaisesta maankäytöstä, jossa on tehostamisen varaa. Keskuksissa ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä, joissa on kevennetty pysäköintinormi, kaupunki edellyttää usein rakennuttajilta rakenteellista pysäköintiratkaisua. Täydennysrakentamisalueilla pysäköinnin siirtäminen kenttäpaikoilta laitoksiin tai kansien alle on yleensä edellytys uusien hankkeiden toteuttamiselle. Vantaa on päättänyt kehittää uusia pysäköinnin malleja uusien asuinalueiden ja täydennysrakentamiskohteiden toteuttamisen helpottamiseksi.

Katse tulevaisuudessa - historiaa unohtamatta

Viihtyisä ja rakas kotikaupunki muodostuu monipuolisesta ja mielenkiintoisesta ympäristöstä, jossa näkyy rakennusten ja toimintojen historiallinen kerrostuneisuus, mutta tuntuu samalla tulevaisuuden mahdollisuuksien jännittävä odotus. Kaupunkimme menneisyyden parhaat palat tulee kaupunkisuunnittelussa ottaa huomioon ja suojella tulevia asukkaita varten, mutta toisaalta alueita täytyy uudistaa ja kehittää vastaamaan nykypäivän tarpeita.

Kaupunkiympäristön muutoksen lisäksi tulevaisuuden asumisen toiveita ja tarpeita on syytä miettiä suunnittelun kannalta. Yksinasuvien ja pienten perheiden määrä on ollut viime vuosina kasvussa. Asunnolta saatetaan kuitenkin vaatia yhä enemmän muuntojoustavuutta esimerkiksi lasten asuessa vanhemmillaan vuoroviikoin. Etätyömahdollisuuksien kasvaessa työnteko siirtynee työpaikoilta yhä enemmän kotiin ja ihmiset saattavat kaivata erilaisia tiloja työntekoon joko asunnossaan tai kotikorttelissaan.

Kaupunkielämässä on sosiaalisen median tavoitettavuuden myötä kasvanut innostus erilaisten tapahtumien järjestämiseen ja vahvempaan yhteisöllisyyteen. Osalla kaupunkilaisista toive yhteisöllisyydestä voi näkyä myös asumisessa, jossa yhteiselämästä innostuneet ihmiset jakavat yhdessä isomman asunnon tai ryhtyvät esimerkiksi ryhmärakentamishankkeeseen. Asumistoiveiden moninaisuus, elämäntapojen muuttuminen ja yhteisöasumisen toiveet ikäihmisten ja erityisryhmien osalta ovat tärkeitä asioita huomioida vantaalaista asumista suunniteltaessa.

Joukkoliikenneyhteydet Vantaalla ovat jo erittäin hyvät ja monet vantaalaiset voivat elää ja hoitaa asioitaan mutkattomasti ilman omaa autoa. Vantaalle suunnitellaan yleiskaavan yhteydessä uutta pikaraitiotieverkkoa, joka sujuvoittaa kaupungin poikittaisliikennettä. Vantaa haluaa olla entistä vahvemmin pyöräilykaupunki, jossa yhä useampi asukas taittaa työmatkansa polkupyörällä. Pyöräilyn ja kevyenliikenteen infrastruktuurin parantamiseen panostetaan jatkuvasti.

Autoliikenteen tulevaisuutta on haasteellista ennustaa: toisaalta asuminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä vähentää autojen tarvetta ja tulevaisuus voi viedä autonomistajuuden yhä enemmän yhteiskäyttöisiin autoihin.

Pysäköintipaikkojen määrän riittävyyttä ja käytössä olevan pysäköintinormin toimivuutta seurataan Vantaalla. Kaupungilla oli vuoden 2018 loppuun käytössä pysäköintinormin määräaikainen kokeilu, jossa useilla asemanseuduilla rakennuttajat ovat voineet rakentaa vähemmän autopaikkoja kaavamääräyksistä poiketen. Kokeilu on osaltaan edesauttanut asuntorakentamisen kasvua Vantaalla, mutta paikoittain asukkaat ovat kokeneet parkkipaikkojen määrän liian pieneksi tai pysäköinnin hinnan liian korkeaksi (Virtanen 2017). Vantaan asuinalueille ontäsmennetty vuoden 2019 alusta uudet pysäköintimitoitukset.

Toimenpiteet:

- Otamme uusilla sekä olemassa olevilla asuinalueilla ja asuinkohteissa turvallisuuden, terveellisyyden sekä esteettömyyden lähtökohdaksi
- Suunnittelemme ja rakennamme viheralueverkoston monipuoliseksi, turvalliseksi ja helposti saavutettavaksi
- Varaamme riittävän rahoituksen elinympäristön, infrastruktuurin ja rakennusten kunnossapidolle
- Varmistamme toimivat pysäköintijärjestelyt, lisäämme kadunvarsipysäköintiä keskustoissa, pyrimme kaavoittamaan liiketilojen läheisuuteen riittävästi asiakaspysäköintipaikkoja ja kehitämme uusia malleja pysäköinnin järjestämiseen

Vaikuttamalla vahvempaa

Muuttuvassa kaupungissa on tärkeää antaa mahdollisuus nykyisille ja tuleville kaupunkilaisille kertoa mielipiteensä ja vaikuttaa kaupungissa tapahtuviin asioihin. Vantaa kannustaa asukkaita osallistumaan kaupungin suunnitteluun ja vaikuttamaan oman asuinalueensa asioihin Osallistuva Vantaa -toimintamallin avulla.

Vantaan maankäytön suunnittelussa on viime vuosina otettu mukaan asukkaita suunnitteluun lakisääteisen osallistumisen lisäksi esimerkiksi vantaalaisissa kouluissa ja päiväkodeissa, joissa oppilaat ovat päässeet itse vaikuttamaan leikkialueen tai lähiympäristön suunnitteluun. Kaupunki järjestää säännöllisesti lapsille ja nuorille Vaikuttaja-päivän, jossa voidaan keskustella myös kaupunkisuunnitteluun liittyvistä asioista. Vantaalla toteutettiin 2017 Vantaan Tulevaisuuskuvat- hanke, jossa selvitettiin asukkaiden ajatuksia hyvästä kotikaupungista. Hankkeesta saatuja tuloksia hyödynnettiin myös kaupungin valtuustokauden strategian 2018-2021 laadinnassa.

Jatkossa Vantaa selvittää kerran valtuustokaudessa asukkaiden tyytyväisyyttä asukasbarometri-kyselytutkimuksella. Vuosina 2018 ja 2020 toteutettujen asukasbarometrien perusteella vantaalaiset asukkaat ovat keskimäärin tyytyväisiä asumiseensa ja Vantaa koetaan hyvänä kaupunkina asua. Vastaajat ovat tyytyväisimpiä asuntonsa kokoon ja pohjaratkaisuun sekä valoisuuteen. Vantaalaisilla asuinalueilla viihtyvyyttä luovat erityisesti sijainti ja liikenneyhteydet, rauhallisuus ja turvallisuus sekä luonnonympäristö. Tulosten perusteella kaupungin toimintaa linjataan tarvittaessa uudelleen.

Toimenpiteet:

- Seuraamme ja mittaamme asukkaiden tyytyväisyyttä asukasbarometrilla
- Kaupungin määrittelemillä segregaatiouhan alaisilla alueilla pilotoidaan uusia täydennysrakentamisen malleja

3. PÄÄMÄÄRÄ

Vantaan tontinluovutus on avointa, tasapuolista ja kilpailua edistävää

3.1 Tontteja luovutetaan monipuolisesti asumisen ja elinkeinoelämän tarpeisiin

Parhaita keinoja, jolla Vantaa voi vaikuttaa alueellaan tapahtuvaan maankäyttöön ja halutun asuntopolitiikan toteuttamiseen on kaupungin oma tontinluovutus. Maaomaisuus on voimavara, jonka arvon säilyttäminen ja kehittäminen on kaupungin tärkeä tehtävä. Vantaa luovuttaa asuntotontit ensisijaisesti erilaisten suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailuiden kautta löytääkseen sopivat kumppanit toteuttamaan kohteet kaupungin reunaehtojen ja tavoitteiden mukaisesti. Tontteja voidaan luovuttaa myös neuvottelumenettelyiden tai arvontojen kautta.

Tontteja asuntorakentamiseen ja yrityksille

Toimijoiden kiinnostus Vantaan kaupungin luovuttamia tontteja kohtaan on ollut viime vuosina suurta. Yleinen taloustilanne vaikuttaa oleellisesti kaupungin vuosittain luovuttamien tonttien kysyntään ja lukumäärään. Periaatteena on, että tontinluovutus on tasapuolista ja avointa kaikille toimijoille.

Vantaalla järjestetään vuosittain useita tontinluovutus- tai suunnittelukilpailuja, joiden avulla valitaan kaavakehityskumppanit tai tontinsaajat kohdealueille. Tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutuksensaajat valitaan tarjous- tai laatukilpailulla tai näiden yhdistelmällä. Tontinluovutuskilpailun sisältöä ja tavoitetta muokataan aina kilpailukohteen mukaan. Kilpailuissa voidaan hakea esimerkiksi edullisinta myyntihintaa asunnon ostajille, parasta kaupunkikuvallista laatua, yhteisöllisyyden konsepteja, hyvää asuntosuunnittelua tai energiatehokkuutta. Kilpailut ovat avoimia kaikille rakennuttajille ja erityyppisillä kilpailukokonaisuuksilla kaupunki haluaa antaa sekä isoille että pienille rakennuttajille mahdollisuuden rakentaa asuntoja Vantaalle.

Vantaan kaupunginhallitus on 5.3.2018 hyväksynyt toistaiseksi voimassaolevat tuottajamuotoisten asuntotonttien ja erityispalvelutonttien luovutusperiaatteet, -ehdot ja -hinnat, jotka päivitetään tarvittaessa. Selkeät luovutusperiaatteet varmistavat tontinsaajien tasapuolisen kohtelun ja kertovat toimijoille tarkemmin kaupungin toimintatavoista ja periaatteista tontinluovutuksessa.

Kaupungilla on myös mahdollisuus luovuttaa tontti toimijalle ilman kilpailutusta, mikäli kyseessä on erityisen innovatiivinen asumisen kehittämishanke, jonka halutaan toteutuvan Vantaalle. Tonttien luovutuksesta päättää pienissä tonttikohteissa ja hankkeissa kaupunkisuunnittelulautakunta ja merkittävissä kohteissa kaupunginhallitus.

Vantaa haluaa tarjota mahdollisuuden omakotitalojen rakentamiseen luovuttamalla pientalotontteja omatoimirakentajille monipuolisesti eri kaupunginosista. Kaupunki luovuttaa vuosittain noin 20-50 erillispientalotonttia. Vuosittain luovutettavien pientalotonttien määrään vaikuttaa kysynnän lisäksi kaupungin mahdollisuudet investoida kunnallistekniikkaan ja palveluverkkoon uusilla pientaloalueilla. Pientalotontit voidaan luovuttaa pisteytyksellä, tarjouskilpailulla tai arvonnalla riippuen kohdetonteista ja niiden kiinnostavuudesta. Mikäli tontteja jää luovuttamatta yleisestä hausta ja tarjouskilpailusta, voidaan ne laittaa niin sanottuun jatkuvaan hakuun, josta ne ovat heti varattavissa ilman erillistä hakuaikaa.

Työpaikkarakentamisen edellytyksiä tuetaan luovuttamalla yritystontteja. Tonttien luovuttamisessa halutaan turvata kaikenkokoisten yritysten menestymismahdollisuudet Vantaalla. Erityisesti pienet ja keskisuu-

ret yritykset ovat riippuvaisia kaupungin luovuttamista kohtuuhintaisista tonteista. Kaupunki myy yritystontit suoraan loppukäyttäjälle tai loppukäyttäjän valitsemalle yhteistyötaholle varmistaakseen yritystoiminnan perustamisen ja sijoittumisen Vantaalle. Yritystonttien saajat voidaan valita myös tarjouskilpailulla.

Kilpailuissa ja tontin kauppakirjoissa sekä vuokrasopimuksissa Vantaa edellyttää rakennuttajalta kaupungin kanssa sovittujen asuntopoliittisten tavoitteiden toteutumista, kuten asuntojen hallintamuoto- ja huoneistotyyppijakaumaa. Kaupunki myös edistää resurssiviisautta, energiatehokkuutta ja puurakentamista kilpailuissa ja tontinluovutuksessa kohteesta riippuen. Sovittujen asuntopoliittisten sekä muiden kaupungin asettamien tavoitteiden toteutuminen varmistetaan asettamalla tontin kauppakirjoihin ja vuokrasopimuksiin riittävät sopimussakkolausekkeet.

Myyntiä ja vuokrausta käypään hintaan

Kaupunki voi luovuttaa tontteja myymällä ja vuokraamalla. Vantaan talouden kannalta on ollut tärkeää saada tontinluovutuksesta maanmyyntituloja ja tästä syystä kaupunki on viime vuodet pääsääntöisesti edellyttänyt toimijoilta tonttien ostoa. Myydessään tontit toimijoille, kaupunki kuitenkin samalla luopuu maan pitkäaikaisesta tuotosta ja tontin tulevaisuuden käyttöpotentiaalista. Tontin vuokraamisen etuna kaupungille ovat tasaiset ja hyvin ennustettavissa olevat vuokratulot. Johdonmukaisella tonttien vuokraamisella vuosittaisista vuokratuotoista on saatavissa tasaisesti kasvava tulolähde, joka ohittaa kymmenien vuosien aikana tontin myyntitulon.

Tonttien luovuttamistapaa valitessa on huomioitava, että maanmyyntivoitot ovat keskeisessä osassa kaupungin talousarviossa ja strategiassa. Näin ollen tonttien luovuttamisessa myyminen tulee jatkossakin olemaan ensisijaisesti käytetty vaihtoehto. Luovutustavaksi katsotaan tapauskohtaisesti kaupungin kannalta kussakin tilanteessa paras vaihtoehto. Tontti myydään tai vuokrataan aina suoraan tontin loppukäyttäjälle, kuten esimerkiksi perustetulle asunto-osakeyhtiölle.

Lakien ja säännösten mukaan kaupungin tulee tonttien arvonmäärityksessä käyttää aina käypää hintaa ja varmistaa ettei kauppaan sisälly julkista tukea hinnanmäärityksen kautta. Vantaa luovuttaa vapaarahoitteiseen tuotantoon tulevat asuntotontit, pientalotontit sekä yritystontit aina käypään hintaan. Valtion tukeman pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotannolle, asumisoikeustuotannolle ja tai valtion tukemalle erityisasumiselle tontit vuokrataan tai myydään valtion asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymällä enimmäishinnalla. Vuosivuokra näissä kohteissa määritellään ARA:n hyväksymien periaatteiden mukaisesti ja vuokra-aika on pääsääntöisesti 40 vuotta.

Kaupungilla on mahdollisuus myydä tai vuokrata tontti ARA:n hyväksymällä enimmäishinnalla sellaiseen vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon, jonka pyrkimyksenä on estää asuinalueiden sosiaalisen rakenteen eriytymistä sekä rakentamiseen, jonka tavoitteena on kehittää uusia malleja kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon.

Vapaarahoitteisten, tuottajamuotoisten asuntotonttien käypä arvo määräytyy tontin rakennusoikeuden, rakennusoikeudelle määritettävän yksikköhinnan sekä tonttikohtaisten ominaisuuksien mukaan. Tonttien vuosivuokra on 4,5 % tontin käyvästä arvosta. Tonttien vuokra-aika on pääsääntöisesti 40 vuotta. Valtion takauslainalla ja 10 vuoden korkotuella toteutettavien kohteiden tontit luovutetaan vapaarahoitteisen tuotannon periaatteiden mukaisesti.

Vantaa voi vuokrata tontin suoraan rakennuttajan toimesta perustettavalle asunto-osakeyhtiölle. Vuokrauksen mahdollistaminen saattaa edesauttaa joidenkin asuntokohteiden rakentumista vähentäen rakennuttajan painetta sitoa pääomaa tonttiin. Kaupunki on tontin vuokranantajana luotettava, pitkäaikainen ja kohtuulliseen tuottoon tyytyvä, mikä on myös asukkaan etu.

Erityispalvelutontit, jotka luovutetaan esimerkiksi yksityisen päiväkodin tai hoivakodin rakentamiseksi, luovutetaan käypään hintaan. Erityispalvelutontit pääsääntöisesti vuokrataan, mutta myös niiden myynti on mahdollista. Myynnin on oltava kaupungin edun mukaista ja hyvin perusteltavissa, sillä tontit on kannattavaa pitää kaupungin omistuksessa tulevaisuuden tarpeita varten. Samalla mahdollinen kiinteistökehityksen tuoma arvonnousu jää kaupungille. Erityispalvelutonttien vuokra-aika on pääsääntöisesti 30 vuotta.

Pientalotontit omakoti- ja paritalorakentamiseen hinnoitellaan alueen kiinnostavuuden ja hintatason sekä tonttien ominaisuuksien perusteella käyvän hinnan mukaisesti. Pientalotonttien vuokrausvaihtoehto selvitetään. Pientalotonttien vuokra-aika on pääsääntöisesti 50 vuotta ja vuosivuokra on 4 % tontin käyvästä arvosta.

Yritystontit myydään tai vuokrataan suoraan loppukäyttäjälle tai loppukäyttäjän yhteistyötaholle, jotta varmistetaan yritystoiminnan perustaminen ja sijoittuminen Vantaalle. Vuosivuokrana käytetään 5-7 % tontin käyvästä hinnasta.

Tonttien vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja tarkistetaan puolessa välissä vuokrakautta. Vuokrakauden päättyessä tarkistetaan asemakaavan ajantasaisuus sekä täydennysrakentamisen mahdollisuudet, jonka perusteella päätetään sopimusten uusimisesta. Vuokrakauden päätyttyä uusittavat vuokrasopimukset tarkastetaan käypään arvoon ja muut vuokrausehdot määritellään uusimisajankohtana voimassa olevien kaupungin päättämien periaatteiden mukaan.

Toimenpiteet:

- Pidämme ajan tasalla kaupungin tonttien luovutusperiaatteet ja varmistamme tontinluovutuksessa tasapuolisuuden ja avoimuuden toteutumisen
- Luovutamme tontit myymällä tai vuokraamalla
- Valitsemme tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutuksensaajat pääosin tarjous- tai laatukilpailulla tai niiden yhdistelmällä
- Mahdollistamme harkiten innovatiivisia asumisen kehittämishankkeita luovuttamalla tontteja ilman kilpailutusta
- Luovutamme pientalotontit ensisijaisesti tarjouskilpailulla tai jatkuvalla haulla ja toissijaisesti pisteytyksellä tai arvonnalla
- Valitsemme tarvittaessa yritystonttien luovutuksensaajat tarjouskilpailulla
- Varmistamme tontinluovutuksessa tasapainoisen asuntojen hallintamuotojakauman ja tarvittaessa huoneistotyyppijakauman
- Edistämme kilpailuissa ja tontinluovutusehdoissa resurssiviisautta, energiatehokkuutta ja puurakentamista
- Luovutamme erityispalvelutontit pääsääntöisesti vuokraamalla
- Luovutamme yritystontit käyvällä hinnalla loppukäyttäjälle tai loppukäyttäjän yhteistyötaholle
- Sidomme tonttien vuokran elinkustannusindeksiin ja tarkistamme vuokran puolessa välissä vuokrakautta

CAFÉ

3.2 Maaomaisuutta hallitaan järkevästi ja kustannustietoisesti

Vantaa omistaa erilaisia maa-alueita sekä oman kaupunkialueensa sisällä, että muiden kuntien alueella. Kaupunki huolehtii aktiivisesti maaomaisuutensa arvon säilymisestä ja kehittymisestä tehden tarvittavia toimenpiteitä. Osa näistä alueista on asemakaavoittamattomia tai kaavassa muuhun kuin rakentamiseen tarkoitettuja, kuten esimerkiksi virkistys- ja suoja-alueita. Kaupungin omistamat käyttämättömät alueet saattavat odottaa tulevaisuuden kaavoitusta ja rakentamista, mutta maa-alueille, joilla ei ole tulevaisuudessa odotettavaa arvonnousua, on järkevää miettiä muuta käyttöä tai niistä on syytä luopua turhien kustannusten välttämiseksi.

Kaupunki ei luovuta asemakaavoittamattomia alueita yksityisille tahoille kuin joissakin erityisen poikkeuksellisissa tapauksissa. Tällainen syy voi olla esimerkiksi rakennuksen sijoittumisesta johtuva vähäisen lisäalueen tarve tai kulkuyhteyden järjestäminen kiinteistölle. Kaupunki hankkii yleensä omistukseensa asemakaavoissa yleisiksi ja kunnan toteutettaviksi tarkoitetut alueet ja myös pitää ne omistuksessaan.

Rakennetut kiinteistöt, jotka eivät ole aktiivisessa palveluverkkokäytössä, aiheuttavat kaupungille monenlaisia kuluja. Tällaisista kiinteistöistä on tarkoituksenmukaista luopua, mikäli kiinteistölle ei ole nyt tai vastaisuudessa kaupunkia palvelevaa käyttöä tai muuta odotettavissa olevaa merkittävää hyötyä. Kaupunki omistaa myös muissa kunnissa kiinteistöjä, jotka ovat monipuolisessa käytössä. Näille alueille sijoittuu muun muassa Kuninkaanlähteen vedenottamo ja Kaunialan sairaala sekä ulkoilu- ja leirintäalueita. Kiinteistöomaisuuden hallinta vaatii aina ylläpitokustannuksia ja kohteiden hyötyä tulee tarkastella kokonaisvaltaisesti.

Mikäli kaupungin omistuksessa oleva kiinteistö ei vastaa enää tarvetta, on järkevää pohtia sen realisointia myymällä, vuokraamalla tai kehittämällä se vastaamaan nykytarvetta. Vantaan palveluverkosta poistuvat kiinteistöt ja vajaasti rakennetut yleisten rakennusten tontit tutkitaan ennen mahdollista myyntiä tai vuokrausta siltä varalta, että ne voidaan muuttaa asuin- tai työpaikkakäyttöön kaavamuutoksella. Osa tonteista on kuitenkin tarkoituksenmukaista jättää odottamaan varantona tulevia yleisiä tarpeita. Kaupunki hakee aktiivisesti kaavamuutoksia passiivisen maaomaisuuden kehittämiseksi ja käyttöön ottamiseksi.

Maaomaisuus on yksi Vantaan arvokkaimmista ja tärkeimmistä varallisuuden muodoista, jonka avulla on mahdollista vaikuttaa kaupungin kehitykseen. Kaupungin velvollisuutena on huolehtia maaomaisuuden arvon säilymisestä ja sen järkevästä käytöstä oikeaan aikaan, oikeassa paikassa. Pitkäjänteisesti ja harkitusti hoidetusta maaomaisuudesta saatavia hyötyjä ja tuloja käytetään vantaalaisten asukkaiden hyvinvoinnin lisäämiseen ja kaupungin talouden vahvistamiseen.

Toimenpiteet:

- Emme myy lähtökohtaisesti asemakaavoittamatonta maata, emmekä asemakaavoissa kunnan toteutettaviksi tarkoitettuja alueita
- Myymme, vuokraamme tai kehitämme passiivisen ja kuluja aiheuttavan maaomaisuuden
- Huolehdimme kaupungin maaomaisuudesta, sen järkevästä käytöstä ja arvon säilymisestä

Linjausten seuranta ja raportointi

Vantaan maa- ja asuntopoliittisissa linjauksissa on löydetty erilaisia tavoitetiloja ja toimenpiteitä, joiden avulla kaupungin tahtotilaa maankäytön ja asumisen edistämiseksi voidaan toteuttaa. Maa- ja asuntopoliittisten linjausten tavoitteet ovat pitkäjänteisiä ja linjaukset ovat voimassa toistaiseksi.

Maa- ja asuntopoliittisten linjausten toteutumista seurataan säännöllisesti raportilla, jossa luodaan laaja-alainen katsaus kaupungin maa- ja asuntopolitiikan tilanteeseen ja raportoidaan linjausten tavoitteiden toteutuminen viime vuosilta.

Seurantaraportissa tarkasteltavia aihealueita ovat:

- Asuntotuotannon määrä ja kaupungin omien sekä seudullisten asuntotuotantotavoitteiden toteutuminen
- Asuntojen huoneistotyyppi- ja hallintamuotojakauma uudistuotannossa
- Asukasbarometrilla mitattu asukastyytyväisyys
- Kootut tiedot maanhankinnasta, myytyjen yritys- ja asuntotonttien määrä sekä vuodessa asemakaavoitetun asumisen kaavojen kerrosneliömetrimäärä
- Asuntorakentamisennuste, jossa arvioidaan asuntotuotannon volyymi kymmenen vuoden aikajänteellä

Lähteet

Ala-Mantila, S. (2018). Alueellinen eriytyminen Vantaalla 1995–2015. Vantaan kaupungin julkaisu.

Helsingin seudun vieraskielisen väestön ennuste 2015-2030. (2016). Helsingin kaupungin tietokeskuksen julkaisu.

Hirvonen, J. & Vanhatalo, M. (2018). Ympäristöasenteet ja kaupunkikehitys Helsingissä ja Vantaalla. Helsingin kaupungin tutkimus.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 1999/132. Annettu Helsingissä 5.2.1999.

Strandell, A. (2017). Asukasbarometri 2016 – Kysely kaupunkimaisista asuinympäristöistä. Suomen ympäristökeskuksen raportti.

Tilastokeskus (2022). StatFin -tilastotietokannat. Viitattu 1.12.2022. https://pxdata.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-aiesopimus 2020–2023. (2020). Ympäristöministeriö.

Vantaan tulevaisuuskuvat – kaupunkilaisten näkemyksiä strategiatyöhön. (2017). Vantaan kaupungin raportti.

Vantaan valtuustokauden strategia 2022–2025.

Virtanen, E. (2017). Asumiskokemuksia uusista vantaalaisista kerrostaloasunnoista ja -alueista. (2017). Vantaan kaupungin selvitys.

Vantaan asukasbarometri 2018 ja Vantaan asukasbarometri 2020. Vantaan kaupungin raportteja.

Vantaan väestöennuste 2022. Vantaan kaupungin julkaisu.

Liite 1 Maa- ja asuntopoliittisten linjausten päämäärät, tavoitetilat ja toimenpiteet

1. Päämäärä. Vantaan maa- ja asuntopolitiikka on vastuullista, pitkäjänteistä ja taloudellisesti kestävää	
Tavoitetila	**Toimenpide**
1.1. Maanhankinta on ennakoivaa sekä kaupungin ja asukkaiden edun mukaista	Hankimme maata alueilta, jotka tukevat kaupungin pitkän aikavälin strategioiden toteuttamista ja yhdyskuntarakenteen eheyttämistä
	Maanhankinnassa käytämme ensisijaisesti vapaaehtoisia kauppoja sekä perustellusta syystä etuosto-oikeutta ja lunastusta
1.2. Maa- ja asunto-politiikka on seudullisesti vastuullista ja asetettujen tavoitteiden mukaista	Edistämme aktiivisella maa- ja asuntopolitiikalla alueiden rakentumista, toimivia tonttimarkkinoita ja vahvistamme kaupungin taloutta
	Varmistamme valtion kanssa solmitun MAL-sopimuksen Vantaalle asetettujen tavoitteiden toteutumisen
	Mahdollistamme Vantaalle MAL-sopimuksen tai kaupungin erikseen päättämän asuntotuotantotavoitteen toteutumisen vuosittain
1.3. Asuntotuotanto on monipuolista ja sosiaalisesti kestävää. Asukkaille löytyy tarpeita sekä maksukykyä vastaava koti	Edistämme laatua kaikenhintaisessa asuntotuotannossa niin omistus- kuin vuokra-asumisessa
	Varmistamme, että kaupunginosista ja asuinalueilta löytyy riittävästi monipuolisia asumisen vaihtoehtoja ja asuntorakentamisessa huomioidaan asuinalueiden erityispiirteet
	Toteutamme maa- ja asuntopolitiikkaa aktiivisesti maankäyttösopimuksissa, kilpailuissa ja tontinluovutuksessa
	Lisäämme omistusasumista, asumisoikeusasumista tai osaomistukseen perustuvia asumisratkaisuja kaupunginosissa, joissa vuokra-asumisen osuus on suuri
	Varmistamme monipuolisen pientaloasumisen mahdollisuudet Vantaalla
	Mahdollistamme, että vuosittaisesta asuntotuotannosta vähintään 20 prosenttia toteutetaan pitkäaikaisina kohtuuhintaisina vuokra-asuntoina valtion tuella tai muilla rahoitusmalleilla
	Varmistamme, että VAV-konserni pystyy tuottamaan 2/3 vuosittaisesta kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuotanto-tavoitteesta
	Mahdollistamme, että vuosittaisesta asuntotuotannosta noin 10 prosenttia toteutetaan asumisoikeus- tai osaomistusasuntoina sekä mahdollisilla uusilla rahoitusmalleilla
	Mahdollistamme, että vuosittaisesta asuntotuotannosta noin 50 prosenttia toteutetaan vapaarahoitteisina omistusasuntoina
	Varmistamme, että kaupungin vuokra-asuntokanta vastaa kysyntää ja VAV-konsernilla on aktiivinen rooli kaupungin asunto-politiikan toteuttajana
	Myönnämme kaupungin asuntolainarahastosta lainoja VAV-konsernille ja lisäksi hissiavustuksia esteettömyyden edistämiseksi
	Vähennämme asunnottomuutta Vantaalla seudullisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti
	Varmistamme tarpeita vastaavien erityisryhmien asuntojen rakentumisen Vantaalle seudullisten tavoitteiden mukaisesti

2. Päämäärä. Vantaalle suunnitellaan vetovoimaisia asunto- ja työpaikka-alueita palveluineen	
Tavoitetila	**Toimenpide**
2.1. Maankäyttöä ja palveluverkkoa suunnitellaan kokonaisvaltaisesti	Teemme kaupungin toimialojen yhteistyönä määrätietoista maankäytön toteuttamisen ohjelmointia ja palveluverkkko-suunnittelua sekä Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen kanssa palveluverkkosuunnittelua
	Varaamme riittävästi tontteja palveluille ja mitoitamme sekä ajoitamme kaupungin tarjoamat palvelut suhteessa asuin-alueiden väestökehitykseen
	Toteutamme tarvittavan kunnallistekniikan oikea-aikaisesti ja riittävässä laajuudessa ja edistämme kunnallistekniikan tuloa vanhoille alueille
2.2. Sujuva kaupunki-suunnittelu luo mahdollisuudet viihtyisille asuinalueille, monipuoliselle asunto-tuotannolle ja menestyksekkäälle yritystoiminnalle	Kaavoitamme ensisijaisesti kaupungin strategisia ja taloudellisia tavoitteita edistäviä alueita sekä asemakaavoitettuja täydennysrakentamisalueita
	Pidämme yleiskaavan ajan tasalla
	Pidämme yllä viiden vuoden asuntotuotantotarvetta vastaavaa asemakaavavarantoa
	Tavoitteenamme kaavoituksessa ja tonttituotannossa on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys
	Kehitämme yritysalueita joustavasti kaavoituksen ja profiloinnin keinoin
	Turvaamme monimuotoisesti arvokkaat luontoalueet kaavoituksessa ja tarvittaessa maanhankinnassa
	Edistämme ekologisuutta ja asuinalueiden viihtyvyyttä säilyttämällä olemassa olevaa puustoa ja kasvillisuutta. Turvaamme viheralueiden riittävyyden rakentuvilla ja rakentuneilla alueilla sekä ekologisten yhteyksien jatkuvuuden
	Turvaamme riittävät aluevaraukset luonnon monimuotoisuuden varmistamiseksi
	Voimme asettaa alueet rakennuskieltoon, mikäli kaavat ovat vanhentuneet, eivätkä vastaa kaupungin tavoitteita
	Rakennamme pääsääntöisesti asemakaavoitetulle alueille. Poikkeamispäätösten ja suunnittelutarveratkaisuiden linjaukset ovat yhtenäisiä ja tasapuolisia maanomistajille.
	Kehitämme asemakaavamuutoksen hakuprosessia ja sen läpinäkyvyyttä
	Mahdollistamme maaseutumaisille alueille maaseutuyrittäjyyteen liittyvän täydennysrakentamisen, mutta emme haja-asutusluonteista rakentamista
2.3. Rakentaminen painottuu keskuksiin, raideliikenteen yhteyteen ja olemassa olevaan infrastruktuuriin	Rakennamme Vantaata vahvojen keskusten varaan varmistaen myös ympäröivän yhdyskunnan elinvoimaisuuden
	Lisäämme korkeaa rakentamista asemanseuduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut
	Hyödynnämme olemassaolevan infrastruktuurin ja palveluverkon ennen uusien alueiden avaamista
	Suhtaudumme myönteisesti täydennysrakentamiseen ja perustelluista syistä purkavaan uudistamiseen
	Haemme aktiivisesti valtion avustuksia asuinalueiden kehittämiseen ja kunnallistekniikan investointeihin
	Lisäämme uusien ja vanhojen keskustojen elinvoimaisuutta kehittämisohjelmien avulla
	Edistämme uuden ”Kartanonkoski 2.0:n” suunnittelua ja toteutumista

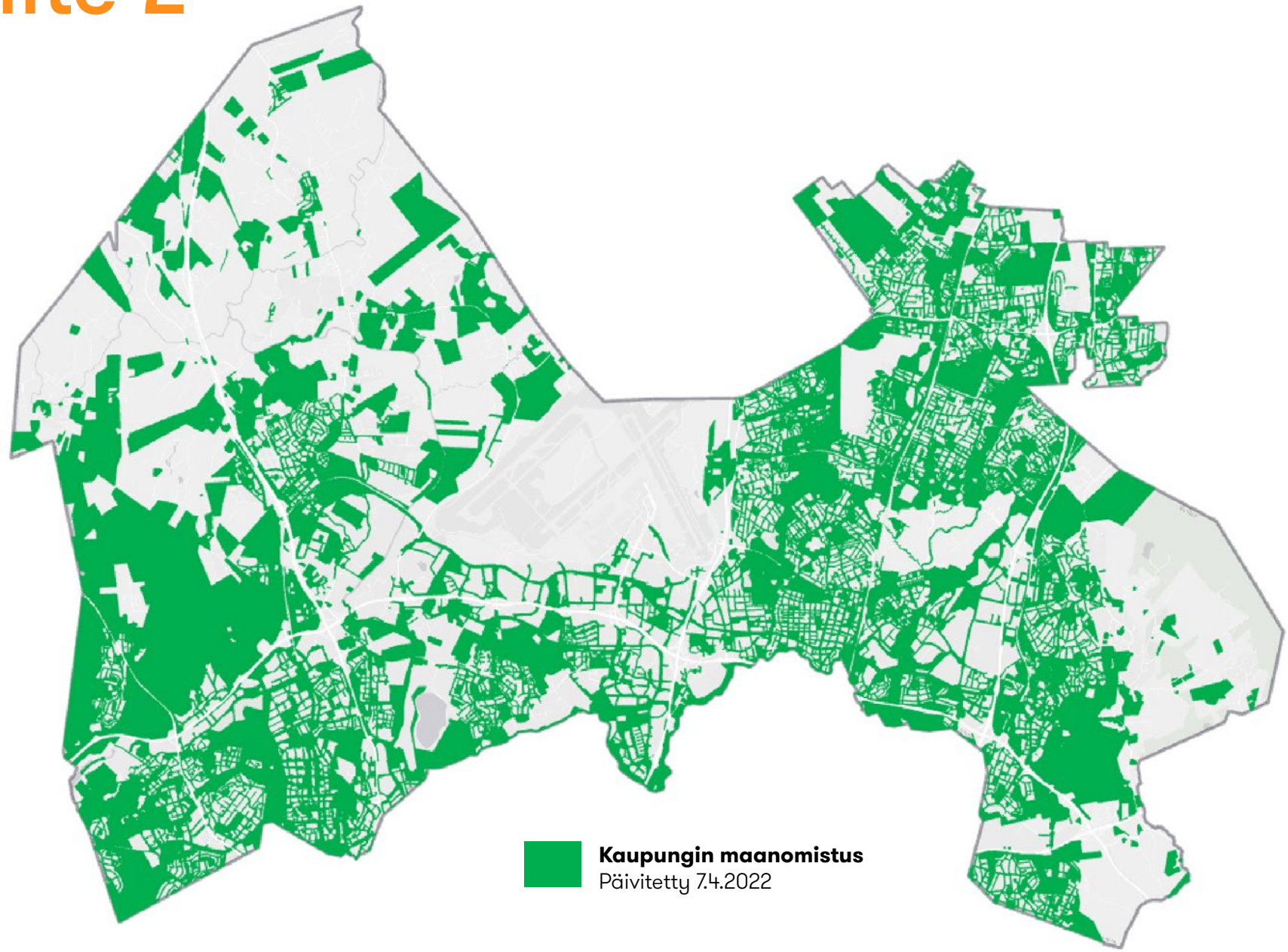
→

2. Päämäärä. Vantaalle suunnitellaan vetovoimaisia asunto- ja työpaikka-alueita palveluineen		
	Tavoitetila	**Toimenpide**
	2.4. Maankäyttösopimuksia käytetään aktiivisesti maa- ja asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttamisessa	Perimme maanomistajalta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta, mikäli laadittavassa asemakaavassa maanomistaja saa yli 500 k-m^2 uutta rakennusoikeutta
		Perimme maanomistajalta korvausta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvista kustannuksista, joka on enimmillään 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta
		Kohdistamme yksityiselle hankkeelle kunnallistekniikan rakentamisen aikaistamisesta aiheutuvat kustannukset
		Voimme aina periä sisäisen kunnallistekniikan rakentamisen aiheuttamat kustannukset maanomistajalta
		Perimme pääsääntöisesti asuntotonttien osalta 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta
		Perimme asunto-osakeyhtiön omistamien tonttien osalta vain 35 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta. Tällöin asuntotontin jo kaavoitetusta rakennusoikeudesta tulee olla käytetty yli 50 %, ja asunto-osakeyhtiön osakkaina tulee pääsääntöisesti olla talon asukkaat
		Perimme yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta erillispientaloja ja paritaloja kaavoitettaessa vain uuden asuntorakentamisoikeuden 500 k-m^2 ylittävältä osalta
		Huomioimme arvonnousua laskettaessa arvoa vähentävinä tekijöinä tontin kohtuullisen käyvän arvon, purkukulut ja maanpuhdistuskuluja
		Hyvitämme asumisen täydennysrakentamiskohteiden arvonnoususta rakenteellisten autopaikkojen rakentamiskustannukset säilytettävien asuinrakennusten osalta
		Otamme korvaukset maana maankäyttösopimuksissa silloin, kun alueen arvioidaan tukevan kaupungin pitkän aikavälin strategioiden toteuttamista
		Varmistamme merkittävissä maankäyttösopimuksissa tasapainoisen asuntojen hallintamuotojakauman
		Varmistamme maankäyttösopimuksissa sekä tarvittaessa asemakaavoissa huoneistotyyppijakauman sekä riittävän suurempien kolmioiden tai sitä suurempien asuntojen tarjonnan
		Varmistamme maankäyttösopimusten toteutumisen rakentamisvelvoitteilla ja sopimussakoilla
		Vantaa valmistelee palvelulupaukset rakennuslupiin, kaavoitusprosesseihin ja työpaikkatonttien tiedusteluun. Lautakunnalle raportoidaan vuosittain työpaikkatonttien tarjontatilanne ja tehdyt sopimukset. Kaupungin tulee edistää työpaikkatonttien ja toimitilojen tarjontaa myös pk-yrityksille
	2.5. Asuinalueet ovat turvallisia, viihtyisiä ja sisältävät asukkailleen rakkaita paikkoja. Vantaalla on hyvä elää.	Otamme uusilla sekä olemassa olevilla asuinalueilla ja asuinkohteissa turvallisuuden, terveellisyyden sekä esteettömyyden lähtökohdaksi
		Suunnittelemme ja rakennamme viheralueverkoston monipuoliseksi, turvalliseksi ja helposti saavutettavaksi
		Varaamme riittävän rahoituksen elinympäristön, infrastruktuurin ja rakennusten kunnossapidolle
		Varmistamme toimivat pysäköintijärjestelyt, lisäämme kadunvarsipysäköintiä keskustoissa, pyrimme kaavoittamaan liiketilojen läheisyyteen riittävästi asiakaspysäköintipaikkoja ja kehitämme uusia malleja pysäköinnin järjestämiseen.
		Seuraamme ja mittaamme asukkaiden tyytyväisyyttä asukasbarometrilla
		Kaupungin määrittelemillä segregaatiouhan alaisilla alueilla pilotoidaan uusia täydennysrakentamisen malleja

3. Päämäärä. Vantaan tontinluovutus on avointa, tasapuolista ja kilpailua edistävää		
	Tavoitetila	**Toimenpide**
	3.1. Tontteja luovutetaan monipuolisesti asumisen ja elinkeinoelämän tarpeisiin	Pidämme ajan tasalla kaupungin tonttien luovutusperiaatteet ja varmistamme tontinluovutuksessa tasapuolisuuden ja avoimuuden toteutumisen
		Luovutamme tontit myymällä tai vuokraamalla
		Valitsemme tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutuksensaajat pääosin tarjous- tai laatukilpailulla tai niiden yhdistelmällä
		Mahdollistamme harkiten innovatiivisia asumisen kehittämishankkeita luovuttamalla tontteja ilman kilpailutusta
		Luovutamme pientalotontit ensisijaisesti tarjouskilpailulla tai jatkuvalla haulla ja toissijaisesti pisteytyksellä tai arvonnalla
		Valitsemme tarvittaessa yritystonttien luovutuksensaajat tarjouskilpailulla
		Varmistamme tontinluovutuksessa tasapainoisen asuntojen hallintamuotojakauman ja tarvittaessa huoneistotyyppijakauman
		Edistämme kilpailuissa ja tontinluovutusehdoissa resurssiviisautta, energiatehokkuutta ja puurakentamista
		Luovutamme erityispalvelutontit pääsääntöisesti vuokraamalla
		Luovutamme yritystontit käyvällä hinnalla loppukäyttäjälle tai loppukäyttäjän yhteistyötaholle
		Sidomme tonttien vuokran elinkustannusindeksiin ja tarkistamme vuokran puolessa välissä vuokrakautta
	3.2. Maaomaisuutta hallitaan järkevästi ja kustannustietoisesti	Emme myy lähtökohtaisesti asemakaavoittamatonta maata, emmekä asemakaavoissa kunnan toteutettaviksi tarkoitettuja alueita
		Myymme, vuokraamme tai kehitämme passiivisen ja kuluja aiheuttavan maaomaisuuden
		Huolehdimme kaupungin maaomaisuudesta, sen järkevästä käytöstä ja arvon säilymisestä

Liite 2

Vantaan maanomistus -kartta



Liite 3 Maa- ja asuntopoliittisten linjaukset -työhön osallistuneet

Tomi Henriksson	asumisasioiden päällikkö
Elisa Ranta	asumisen erityisasiantuntija
Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
Antti Kari	kiinteistöjohtaja
Tarja Laine	kaupunkisuunnittelujohtaja
Mari Siivola	yleiskaavapäällikkö
Mika Vähämaa	kehitysinsinööri
Aino Leino	puistopäällikkö
Tina Kristiansson	ympäristösuunnittelija
Wilma Toljander	erityisasumisen asiantuntija
Ilkka Rekonen	lupapäällikkö
Pasi Salo	toimitilapäällikkö
Kirsi Vaten	erityisasiantuntija
Henrik Lönnqvist	tutkimuspäällikkö
Heini Koskensalo-Kleemola	erityisasiantuntija
Eila Tanninen	talous- ja hallintojohtaja
Teija Ojankoski	toimitusjohtaja, VAV Asunnot Oy
Jonna Kurittu	yleiskaavasuunnittelija
Elina Virtanen	suunnittelijaharjoittelija
Lea Varpanen	kehittämispäällikkö
Timo Kallaluoto	aluearkkitehti
Sanna Ala-Mantila	tutkija
Larissa Franz-Koivisto	koordinaattori
Marja Hannikainen	asuntoinsinööri
Juho Lumme	tontti-insinööri

Maa- ja asuntopoliittisten linjaukset -päivitystyöhön 2022 osallistuneet

Elisa Ranta	asumisasioiden päällikkö
Tomi Henriksson	kiinteistökehityspäällikkö
Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
Antti Kari	kiinteistöjohtaja
Tero Anttila	apulaiskaupunginjohtaja
Tarja Laine	kaupunkisuunnittelujohtaja
Henry Westlin	kaupungininsinööri
Elina Virtanen	asumisen erityisasiantuntija
Jasmin Bayar	asumisen erityisasiantuntijan toimensijainen
Wilma Toljander	asumisen erityisasiantuntija

Vantaa