

# VANTAAN MAA- JA ASUNTOPOLIITTISEN LINJAUKSET





# Sisällys

<b>Esipuhe</b> .....	4
<b>1. Päämäärä. Vantaan maa- ja asuntopolitiikka on vastuullista, pitkäjänteistä ja taloudellisesti kestävä</b> .....	7
<b>1.1.</b> Maanhankinta on ennakoivaa sekä kaupungin ja asukkaiden edun mukaista .....	8
Omalla maalla lisää päätösvaltaa ja taloudellista hyötyä .....	8
<b>1.2.</b> Maa- ja asuntopolitiikka on seudullisesti vastuullista ja asetettujen tavoitteiden mukaista .....	9
Kohti yhteisiä seudullisia tavoitteita .....	9
Nostureita ympäri Vantaata .....	9
<b>1.3.</b> Asuntotuotanto on monipuolista ja sosiaalisesti kestävä.	
Asukkaille löytyy tarpeita sekä maksukykyä vastaava koti .....	12
Asukkaiden Vantaa .....	12
Omakotitalosta keskustaan .....	13
Oma tupa vai vuokratyö? .....	15
Hyvinvointi on tärkeää kaikille alueille .....	16
Koti kullaa kallis – vai liian kallis? .....	17
Lisää asuntoja erilaisiin tarpeisiin .....	18
Hisseillä kohti esteetöntä asumista .....	20
Jokaiselle oma ovi .....	20

<b>2. Päämäärä. Vantaalle suunnitellaan vetovoimaisia asunto- ja työpaikka-alueita palveluineen</b> .....	23
<b>2.1.</b> Maankäyttöä ja palveluverkkoa suunnitellaan kokonaisvaltaisesti .....	24
Oikeaan paikkaan, oikeaan aikaan .....	24
<b>2.2.</b> Sujuva kaupunkisuunnittelu luo mahdollisuudet viihtyisille asuinalueille, monipuoliselle asuntotuotannolle ja menestyksellä yritys toiminnalle .....	26
Kaavoitus ohjaa maankäyttöä .....	26
Ihmisten asunot ja yrityksille paikkoja toimia, ympäristöä unohtamatta .....	27
Kaavat toteutukseen .....	28
Selvät linjat poikkeamiseen .....	28
<b>2.3.</b> Rakentaminen painottuu keskuksiin, raideliikenteen yhteyteen ja olemassa olevaan infrastruktuuriin .....	31
Keskusten uusi aika .....	31
Täydennysrakentamisella elinvoimaa ja eheyttä .....	32
<b>2.4.</b> Maankäyttösopimuksia käytetään aktiivisesti maa- ja asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttamisessa .....	35
Kaupungin ja maanomistajan sopimus .....	35
Maankäyttösopimus edistää maa- ja asuntopoliittisiä .....	37
<b>2.5.</b> Asuinalueet ovat turvallisia, viihtyisiä ja sisältävät asukkailleen rakkaita paikkoja. Vantaalla on hyvä elää. ....	39
Hyvän ympäristön edellytykset .....	39
Katse tulevaisuudessa - historiaa unohtamatta .....	40
Vaikuttamalla vahvempaa .....	41

<b>3. Päämäärä. Vantaan tontinluovutus on avointa, tasapuolista ja kilpailua edistävää</b> .....	43
<b>3.1.</b> Tontteja luovutetaan monipuolisesti asumisen ja elinkeinoelämän tarpeisiin .....	44
Tontteja asuntorakentamiseen ja yrityksille .....	44
Myyntiä ja vuokrausta käypään hintaan .....	45
<b>3.2.</b> Maaomaisuutta hallitaan järkevästi ja kustannustietoisesti .....	48
<b>Linjausten seuranta ja raportointi</b> .....	49
<b>Lähteet</b> .....	50
<b>Liite 1.</b> Maa- ja asuntopoliittisten linjausten päämäärät, tavoitetilat ja toimenpiteet .....	51
<b>Liite 2.</b> Maa- ja asuntopoliittisten linjaukset -työhön osallistuneet ...	55

# Esipuhe

Vantaan tavoitteena on olla kaupunki, jossa on hyvä elää, asua ja tehdä työtä. Mielekkään asumisen sekä yritysten menestyksen mahdollistajana tärkeässä roolissa on kaupungin toimiva maa- ja asuntopolitiikka. Maa- ja asuntopoliittisilla linjauksilla luodaan kaupungille mahdollisuus maankäytön, rakentamisen ja tonttimarkkinoiden hallintaan sekä kaupungin talouden tasapainottamiseen.

Vantaan viime vuosina toteuttama maa- ja asuntopolitiikka yhdessä joustavasti toimivan kaavoituksen ja rakennusvalvonnan kanssa on siivittänyt kaupungin ennätysmäiseen asuntojen rakentamisvauhtiin. Asunto-ohjelmatyöllä on kaupungissa pitkät perinteet vuosikymmenten ajan, mutta maapoliittiset linjaukset hyväksyttiin yhtenäisenä kokonaisuutena kaupunginvaltuustossa ensimmäistä kertaa vuonna 2012. Maapoliittiset linjaukset ovat toimineet vahvana selkänä virkamiesten valmistelutyölle sekä luottamushenkilöiden päätöksenteolle. Vantaan lähtökohtana maa- ja asuntopolitiikassa on avoimuus ja tasapuolisuus sekä maanhankinnassa että tontinluovutuksessa. Kaupunki haluaa kertoa avoimesti yhteistyökumppaneilleen toimintansa pelisäännöistä.

Yksi tärkeimmistä maankäytön haasteista on mahdollistaa asuntotuotannon riittävä määrä. Vastuullisen ja pitkäjänteisen asuntopolitiikan toteutuminen liittyy suunnitelmalliseen maapolitiikkaan ja on tulos- ta yhdessä mietityistä toimintatavoista. Asuntopoliittiset tavoitteet tulee olla tiedossa maankäytön eri vaiheissa ja maapolitiikan eri keinoja käy-



tettäessä. Maapolitiikalla on merkittävä rooli riittävän, monipuolisen ja kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteutumisessa sekä alueiden sosiaalisen eheyden varmistamisessa. Nämä tavoitteet ovat tärkeitä myös seudullisten tavoitteiden saavuttamisessa.

Kokonaisvaltaisen hyödyn saavuttamiseksi ja yhteisten tavoitteiden asettamiseksi Vantaalla on ensimmäistä kertaa yhdistetty maapoliittiset linjaukset sekä asunto-ohjelma toisiaan tukevaksi kokonaisuudeksi. Maa- ja asuntopoliittiset linjaukset toimivat etenkin maankäytön suunnittelun ja päätöksenteon selkänäojana, mutta ne antavat myös tietoa sidosryhmille sekä yhteystyökumppaneille kaupungin tavoitteista ja käytännöistä maa- ja asuntopoliitikassa.

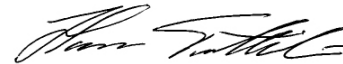
Uudet maa- ja asuntopoliittiset linjaukset on valmisteltu samaan aikaan Vantaan strategian 2018-2021 ja uuden yleiskaavan kanssa. Linjaukset tukevat Vantaan tulevaisuuden tahtotilaa, jossa ”Rohkea ja rento Vantaa on edelläkävijä ja vastuullinen kasvun keskus”. Valtuustokauden strategia sisältää ohjelmia, jotka tukevat strategisten tavoitteiden toteuttamista ja maa- ja asuntopoliittiset linjaukset ovat yksi näistä.

Linjausten toteutumista seurataan säännöllisesti ja tulokset raportoidaan kaupunginvaltuustolle. Seurattavina aihealueina ovat muun muassa kaupunkiin valmistuneiden asuntojen määrä ja asuntojen huoneistotyyppi sekä hallintamuotojakaumat. Tavoitteena on myös seurata jatkossa järjestelmällisesti asukkaiden tyytyväisyyttä asukasbarometrilla.

Maa- ja asuntopoliittisten linjausten päämäärät ja tavoitetilat löytävät monia yhtymäkohtia valtuustostrategiassa päätettyihin painopistee-alueisiin ja niiden tavoitteisiin, kuten hiilineutraaliin Vantaaseen 2030, kaupungin tiivistämiseen lähiluontoa vaalien, asukkaiden hyvinvoinnin edistämiseen, palveluiden kehittämiseen, kaupungin elinvoiman ja veto-voiman lisäämiseen sekä talouden tasapainon turvaamiseen. Maa- ja asuntopoliittisissa linjauksissa on nostettu esiin myös ne toimenpiteet, joita meidän tulee Vantaalla tehdä päämäärien ja niiden alaisten tavoitetilojen toteutumiseksi.

Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt maa- ja asuntopoliittisen ohjelman päämäärät, tavoitteet ja toimenpiteet kokouksessaan xx.yy.2018.

Vantaalla xx.yy.2018



**Hannu Penttilä**

Apulaiskaupunginjohtaja

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala



SRV VITOSET  
J. BELAROSKI OY

292980 ZI  
2240  
M & W  
TARE 62300 LBS  
PAYLOAD 62300 LBS  
CU CAP 1.000 CBM

22

# 1. PÄÄMÄÄRÄ

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

# 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 kiinteään omaisuuden ostoon osoitetaan kaupungin talousarviossa riittävät määrärahat.

Vantaa hankkii ensisijaisesti uusia maa-alueita ostamalla niitä vapaaehtoisilla kaupoilla yksityisiltä maanomistajilta. Tarpeen vaatiessa 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<sup>2</sup>: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 paikoilta.

### Toimenpiteet:

- Hankimme maata alueilta, jotka tukevat kaupungin pitkän aikavälin strategioiden toteuttamista ja yhdyskuntarakenteen eheyttämistä.
- Käytämme maanhankinnassa ensisijaisesti vapaaehtoisia kauppoja sekä tarvittaessa 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 asunto-markkina- 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 2016-2019. Sopimuksen keskeisinä tavoitteina ovat alueen eheä yhdyskuntarakenne, yhteisvastuullinen asuntopolitiikka ja toimiva liikennejärjestelmä. Seudun kuntien yhteisenä tavoitteena on sopimuskaudella rakentaa alueelle 60 000 uutta asuntoa.

Vantaa on sitoutunut seudullisessa MAL-sopimuksessa vähintään 2 400 uuden asunnon vuosittaiseen tuotantoon. Tästä tavoitteesta 20 prosenttia (480 asuntoa) toteutetaan valtion tukemana pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona. Asuntojen uustuotannosta kymmenen prosenttia (240 asuntoa) toteutetaan valtion tukemana asumisoikeustuotantona ja lyhyen korkotuen vuokra-asuntotuotantona. Vantaan kaupunki on sitoutunut MAL-sopimuksessa myös asemakaavoitettavan asuinkerrosalan tavoitteeseen, joka on sopimuskaudella 2016-2019 vuosittain 266 000 kerrosneliometriä.

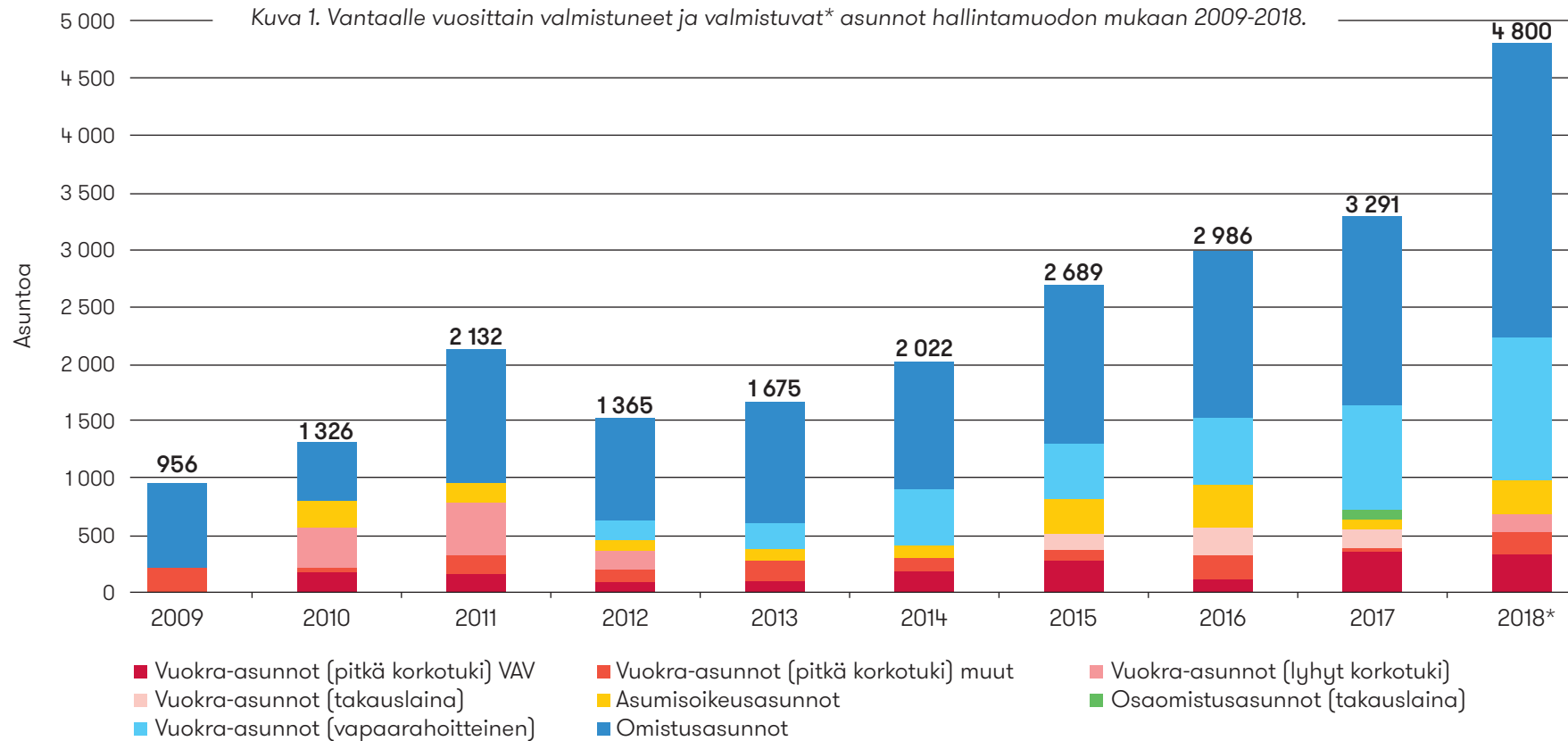
### **Nostureita ympäri Vantaata**

Vantaan asuntotuotanto on korkeammalla 2020-luvulle tultaessa kuin mitä se on ollut vuosikymmeniin. Voimassaolevalla MAL-sopimuskaudella 2016-2019 Vantaa tulee ylittämään asetetun asuntojen kokonaismäärän tavoitteen. Sen sijaan valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotannon vuosittaiseen tavoitemäärään ei ole päästy vuosina 2016 ja 2017, mutta sopimuskauden loppupuolella tavoite todennäköisesti saavutetaan. 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 volyyymi kaupunginosittain seuraavalle kymmenelle vuodelle. Asuntorakentamisennuste on tärkeä tietolähde myös kaupungin väestöennusteen ja investointisuunnitelmiensa laadinnalle. Vuonna 2017 Vantaalle valmistui lähes 3 300 asuntoa, mikä oli reippaasti yli kaupungille asetetun seudullisen tavoitteen (kuva 1). Myös tämän jälkeiset vuodet näyttävät asuntorakentamisennusteen mukaan muodostuvan Vantaalle erittäin vilkkaan asuntorakentamisen ja väestönkasvun vuosiksi aina pitkälle 2020-luvulle saakka yli 3500 asunnon vuosivauhdilla.

Asuntorakentamisennusteen mukaan kymmenessä vuodessa (2018-2027) Vantaalle arvioidaan rakentuvan yli 35 000 uutta asuntoa. Ennustekauden aikana syntyvistä asunnoista pääosa (87 prosenttia) sijoittuu kerrostaloihin. Suurimmat asuntorakentamisen paikat Vantaalla ovat Tikkurilassa, Kivistössä, Myyrmäessä ja Aviapoliksessa. Uutta asuntorakentamista syntyy kuitenkin kaikilla kaupungin suuralueilla tulevaisuudessa.

Kuva 1. Vantaalle vuosittain valmistuneet ja valmistuvat\* asunnot hallintamuodon mukaan 2009-2018.



Helsingin seudun kasvaessa Vantaa sitoutuu jatkossakin seudullisiin asuntotuotannon ja kaavoituksen tavoitteisiin. Maankäytön ja palveluverkon pitkäjänteisen kehittämisen vuoksi kaupunki tarkistaa myös omat kasvutavoitteet ja -näkömät 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 kestävä. 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.

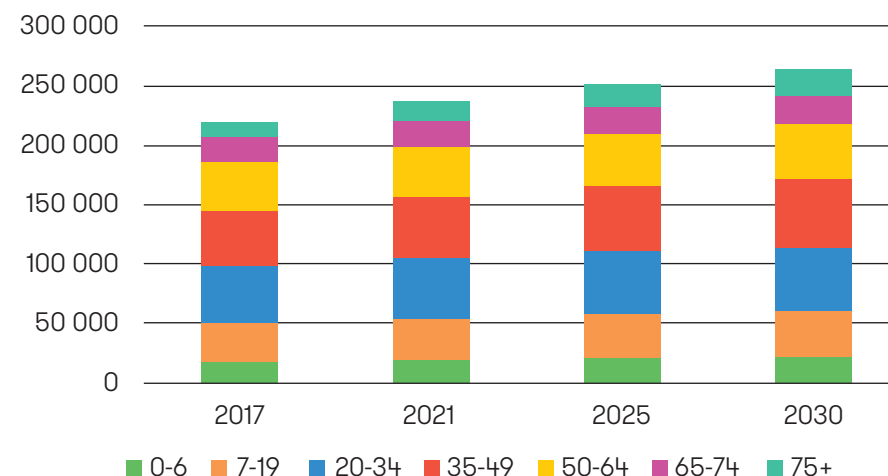
## Asukkaiden Vantaa

Suuren maaltamuuton aika 1960- ja 1970 -luvulla 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 syntyäaikoina kuin viime vuosinakin Kehäradan liikennöinnin käynnistymisen myötä. Tulevaisuuden työ- ja asumismahdollisuudet saavat lisäpontta Vantaan ainutlaatuisesta piirteestä valtakunnan tärkeimmän lentokentän kotikaupunkina.

Talouden korkeasuhdanteen myötä kaupunkiin rakentuu asuntoja enemmän kuin vuosikymmeniin ja väestönkasvua saadaan niin kotimaan kuin ulkomaan muuttovoitosta. Muun pääkaupunkiseudun ohella Vantaa on vetovoimainen ja haluttu asuinpaikka. Vuoden 2016 väestökasvu oli Vantaalla suurempaa kuin koskaan 2000-luvulla. Vuotuinen kasvu oli 2,2 prosenttia, ja vastaavaan kasvuun on päästy edellisen kerran 1970-luvulla (Sinkko 2017). Kaupungin haasteena on vastata kasvavan asukasmäärän palvelutarpeisiin ja löytää taloudellisesti kestävä tasapaino kasvun kanssa. Vantaan on tehtävä asuntopoliittisesti viisaita ratkaisuja jatkuvasti nousevien asuntojen hintapaineiden hillitsemiseksi, jotta yhä use-

ammalla nykyisellä ja tulevalla vantaalaisella olisi mahdollisuus löytää kaupungista tarpeitaan ja maksukykyään vastaava koti.

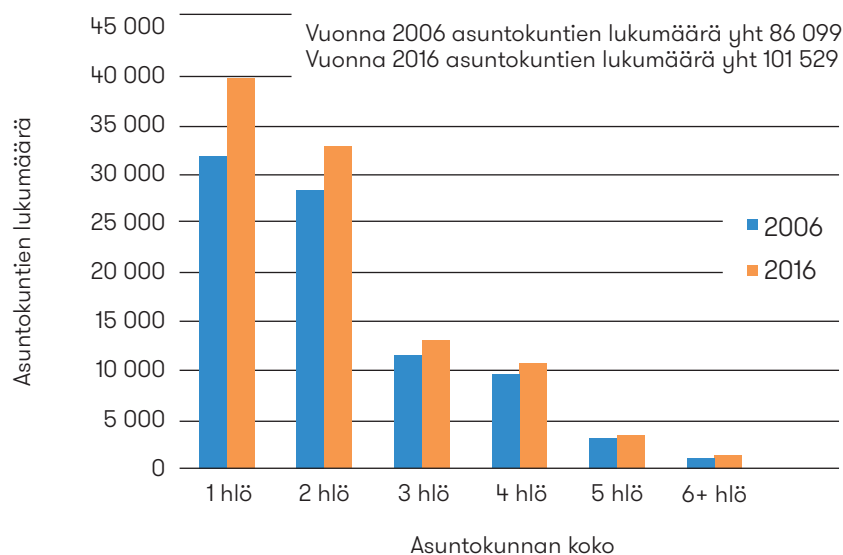
Vantaan väestönkasvun ennustetaan jatkuvan vilkkaana tulevat vuodet. Vuonna 2017 asukkaita kaupungissa oli lähes 220 000, mutta vuonna 2025 asukkaita ennustetaan olevan jo yli 250 000 (kuva 2). Suurin osa lähivuosien väestönkasvusta selittyy sekä koti- että ulkomaan muuttovoitosta. Kotimaan tärkein muuttolähde on ollut viime vuosina Helsinki, ja myös Uudenmaan ulkopuolelta muutetaan runsaasti Vantaalle. Muuttotappiota syntyy taas vantaalaisten muuttaessa kehyskuntiin ja muualle Uudellemaalle. Vantaalle muuttaneet ovat keskimäärin nuorempia kuin Vantaalta pois muuttavat. Kaupungin muuttovoitto keskittyy 15-39 -vuotiaisiin ja muuttotappiota tulee 45 vuotta täyttäneistä ja sitä vanhemmista. (Tilastokeskus 2017.)



Kuva 2. Vantaan ennustettu väestönkasvu ikäryhmittäin.

Väestön määrä nousee Vantaalla väestöennusteen (2017) mukaan kaikissa ikäluokissa tulevina vuosikymmeninä, mutta erityisesti ikääntyneiden osuus väestöstä kasvaa. Asumisen kannalta tämä tarkoittaa, että kaupunkiin tarvitaan yhä enemmän esteettömiä asuntoja hyvien palveluiden ja joukkoliikenneyhteyksien äärelle. Kotitalouksien määrä on kasvanut kaikissa asutokuntien kokoluokissa vuosien 2006-2016 välillä, mutta erityisesti pienten asutokuntien määrä on kasvanut (kuva 3). Asutokunnista yhden hengen kotitalouksia oli 52 prosenttia ja kahden hengen 32 prosenttia vuonna 2016.

Yksinelävien ja pienten kotitalouksien määrä kasvaa todennäköisesti edelleen myös tulevaisuudessa väestön ikääntyessä ja perhekuntien koon yhä pienentyessä. Tulevina vuosikymmeninä Vantaalla riittää kuitenkin myös lapsiperheitä, joiden tarpeisiin ja kysyntään täytyy pystyä vastamaan niin asutotarjonnassa kuin palveluissa.



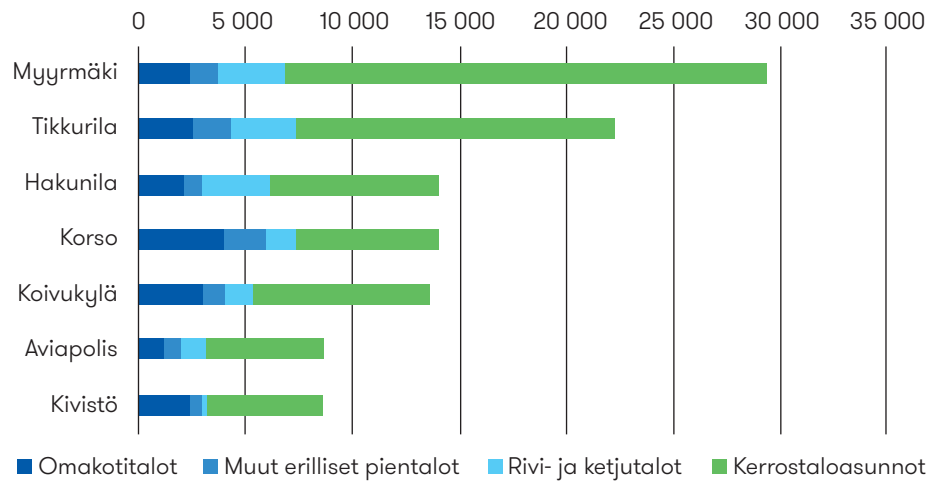
Kuva 3. Asutokunnat Vantaalla henkilöluvun mukaan vuosina 2006 ja 2016.

Vantaa on Suomen monikulttuurisin kaupunki väkilukuun suhteutettuna. Kaupungissamme asuu yli 30 000 vieraskielistä henkilöä ja määrän arvioidaan lähes kaksinkertaistuvan 2020-luvun puoliväliin mennessä (Helsingin seudun vieraskielisen väestön ennuste 2015-2030). 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 asunohjauksen 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 hyvinkin kantäväestön 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.

### Omakotitalosta keskustaan

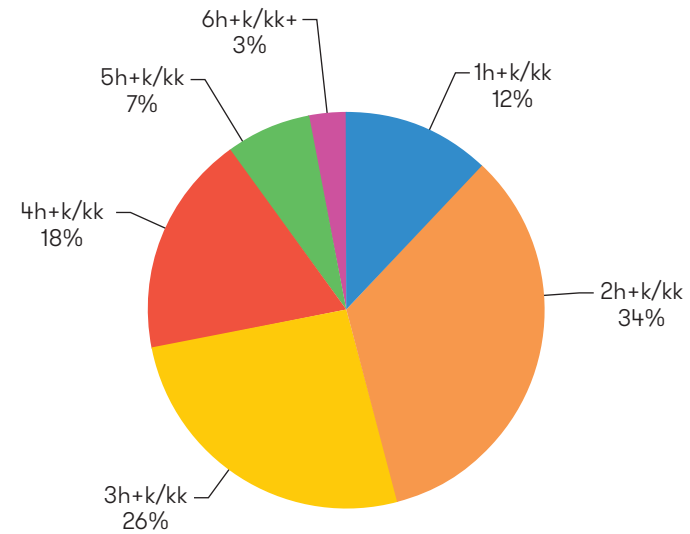
Vantaalla oli vuonna 2017 yhteensä noin 110 000 asuntoa. Vantaan asutokanta on verrattain nuorta, sillä 90 prosenttia asunnoista on rakennettu viimeisen 50 vuoden aikana. Asunnoista valtaosa, eli 63 prosenttia, sijaitsee kerrostaloissa. Erillisissä pientaloissa, kuten omakoti- ja rivitaloissa sijaitsee 24 prosenttia ja rivitaloissa vajaa 13 prosenttia asunnoista. Talotyyppien osuus vaihtelee kaupungin eri suuralueilla (kuva 4.) Asutorakentaminen on painottunut 2010-luvulla entistä vahvemmin kerrostaloasuntoihin, joihin sijoittui jo 84 prosenttia vuoden 2017 asutotuotannosta. Omakoti- ja rivitalorakentamisen määrä on Vantaalla pysynyt viime vuosina melko tasaisena viimeisen taloustaantumien pientä notkahdusta lukuun ottamatta. Pientaloasumisen osuus koko asutotuotannosta on kuitenkin koko ajan pienentynyt. Omakotitaloja on viime vuosina valmistunut kaupunkiin noin 200-300 kappaletta vuosittein ja rivitaloasuntoja noin 100-150 kappaletta.



Kuva 4. Asuntokanta talotyyppin mukaan Vantaan suuralueilla vuoden 2017 alussa.

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. Silti on vaikea ennustaa, jääkö kerrostaloasumisen ihanne pysyväksi ilmiöksi vai muuttuvatko ihmisten asumistoiveet jälleen rivitalo- ja omakotiasumisen suuntaan. Pientaloasumiselta kaupunkiseudulla tullaan todennäköisesti tulevaisuudessa odottamaan yhä enemmän helppoutta ja edellyttämään hyvää sijaintia toimivien liikenneyhteyksien sekä palveluiden ääressä.

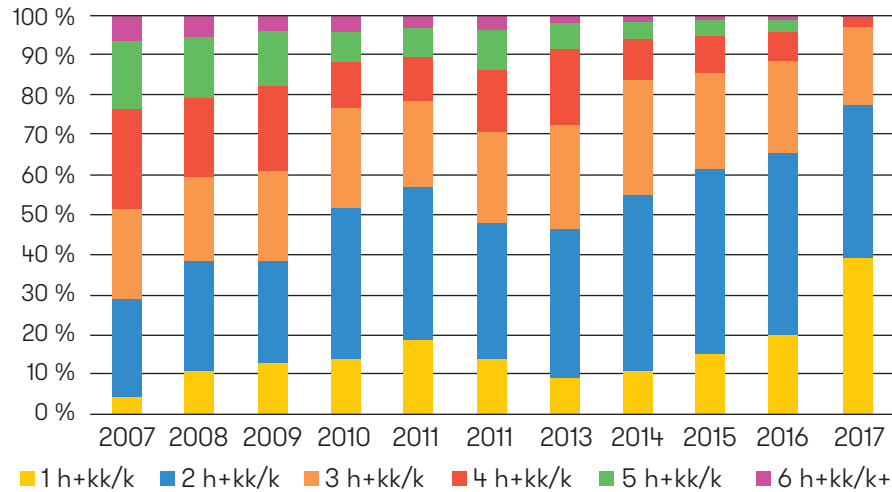
Yleisimpänä huoneistotyyppinä Vantaalla on kaksio, joita on koko kaupungin asuntokannasta yli kolmasosa. Toiseksi yleisin on kolmen huoneen huoneistotyyppi, joita on asuntokannasta 26 prosenttia. Suuria, vähintään neljän huoneen asuntoja asuntokannasta on 28 prosenttia ja yksiöitä puolestaan noin 12 prosenttia kaikista huoneistotyypeistä (kuva 5).



Kuva 5. Vantaan asuntokanta asunnon huoneluvun mukaan vuoden 2016 lopussa.

Kaksioden rakentaminen on jatkunut uudistuotannossa vilkkaana, sillä vuonna 2017 valmistuneista vantaalaisista kerrostaloasunnoista kaksioita oli 39 prosenttia. Yksiöiden osuus uusien kerrostalojen huoneistojakaumasta on niin ikään 39 prosenttia eli pieniä huoneistotyyppejä on uusista vantaalaisista kerrostaloasunnoista jo yhteensä 78 prosenttia (kuva 6.). Uusien asuntojen keskipinta-ala oli 52 h-m<sup>2</sup>, joista kerrostaloasuntojen keskipinta-ala on kutistunut jo alle 45 neliöön. Vantaalta siis löytyy monipuolisesti asuntoja eri huoneistotyypeissä, mutta huomionarvoista on se, että uusiin kerrostalokohteisiin rakentuu 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.

Vantaan keväällä 2017 tekemän asukaskyselyn mukaan uusien pienien kerrostaloasuntojen asukkaat ovat tyytyväisiä asuntoonsa ja asuinympäristöönsä, mutta heidän toiveenaan tulevaisuudessa on asua isom-



Kuva 6. Vantaalle valmistuneet asuntotyypit huoneluvun mukaan vuosina 2007-2017.

massa asunnossa. Kyselyyn vastanneet katsoivat, että pieni asunto ei pysty todennäköisesti vastaamaan elämäntilanteen, kuten perheeseen muutoksiin. (Virtanen 2017.)

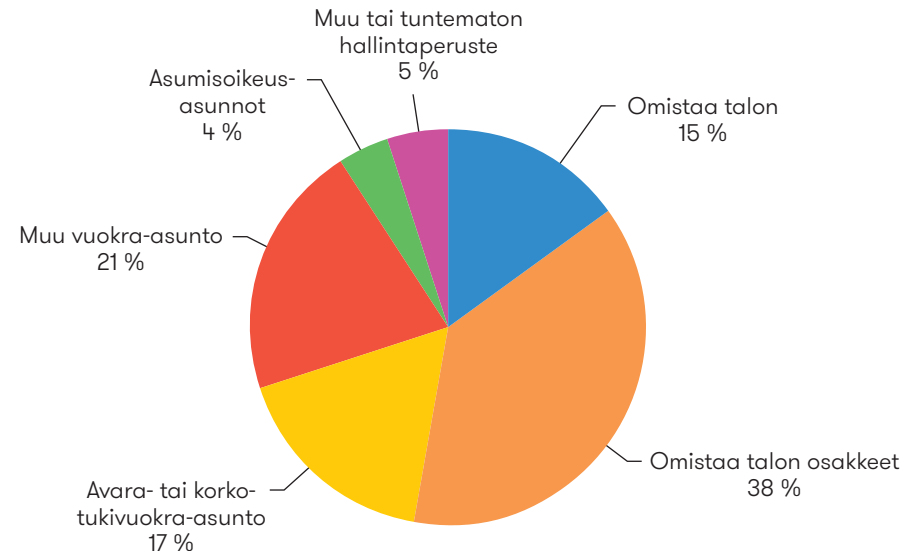
Asumisväljyys on Vantaalla pysynyt viimeiset kymmenen vuotta melko samana ja jopa hieman noussut. Vuonna 2016 asumisväljyys henkilöä kohti oli 35 huoneistoneliömetriä. Asumisväljyyden kasvuun on vaikuttanut osaltaan väestön ikääntyminen ja perheeseen pienentyminen.

### Oma tupa vai vuokratoti?

Kaupungin asuntokannasta selvästi yli 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 toden-

näköisemmin asutaan vuokra-asunnossa. Tämä kehitys on voimistunut viimeisen kymmenen vuoden aikana. Yhden henkilön asuntokunnista yli puolet asui vuokra-asunnossa vuonna 2016 (Tilastokeskus 2017).

Uudistuotannossa 2010-luvun ilmiönä näkyy erityisesti vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen kasvava määrä, jonka osuus kaupungin asuntotuotannosta oli vuonna 2017 jo kolmannes. 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 vuoksi ihmiset eivät halua välttämättä ostaa omaa asuntoa ja asuvat



Kuva 7. Asuntokanta asunnon hallintamuodon mukaan 31.12.2016.

mieluummin vuokralla ilman suurta lainaa sekä sitoutumista tiettyyn asuntoon tai tiettyyn asuinalueeseen.

Perinteisten omistus- ja vuokra-asuntojen rinnalle markkinoille on taroituksenmukaista saada lisää houkuttelevia ja rahoitusjärjestelmällään järkeviä asumisen hallintamuotoja. Asumisoikeus- ja osaomistus-asuntojen 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 vuokratyössä. 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 kaikenhintaaisessa 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, palvelutarjonnalle ja sosiaaliselle eheydelle. On myös tärkeää, että samalla asuinalueella voi halutessaan asua elämän eri vaiheissa ja esimerkiksi perheeseen muuttuessa alueelta löytyy eri kokoisia asuntoja aina yksioisista isompiin perheasuntoihin. Vantaa varmistaa asuntojen monipuolisuuden asuinalueillaan kaavoituksen lisäksi muun muassa erilaisilla kilpailuilla asuntorakennuttajille, kaavoihin liittyvillä merkittävillä maankäyttösopimuksilla sekä tontinluovutuksen yhteydessä myydessä 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 tyyppillisempää 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.)

Maa- ja asuntopolitiikalla on erityinen merkitys uusien asuinalueiden sosiaalisen eheyden varmistamisessa huolehtimalla alueen vuokra- ja omistusasumisen tasapainosta ja asuntotarjonnan monipuolisuudesta niin huoneisto- kuin talotyyppin osalta. Jo rakennetuilla alueilla alkanen 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 vuokratulovaltaisia alueita edellyttämällä alueelle myös omistusasuntojen rakentamista. 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.

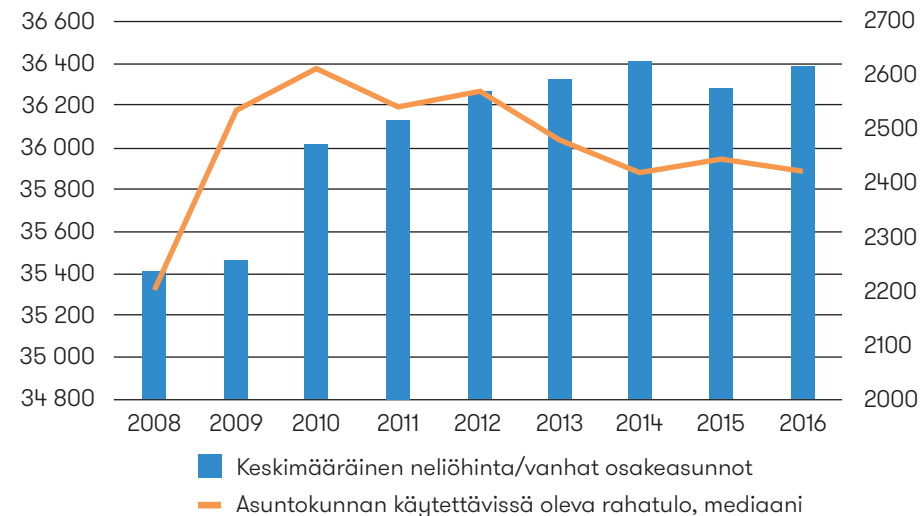
### Toimenpiteet:

- Varmistamme, että kaupunginosista ja asuinalueilta löytyy riittävästi monipuolisia asumisen vaihtoehtoja.
- Toteutamme maa- ja asuntopolitiikkaa aktiivisesti maankäyttösopimuksissa, kilpailuissa ja tontinluovutuksessa.
- Lisäämme omistusasumista, asumisoikeusasumista tai osaomistukseen perustuvia asumisratkaisuja kaupunginosissa, joissa vuokra-asumisen osuus on suuri.

### Koti kullaa 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.

Talouden pitkän matalasuhdanteen jälkeen patoutunut asuntokysyntä on alkanut purkautua ja asuntokauppa käy vilkkaana. Vuoden 2018 tammikuussa vanhojen kerrostaloasuntojen keskineliöhinta Vantaalla oli 2 623 euroa (Tilastokeskus 2018). 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 2008-2016 aikana vanhojen osakehuoneistojen hinta nousi Vantaalla 17 prosenttia neliöltä (Tilastokeskus 2017). Sen sijaan vantaalaisten asuntokuntien käytettävissä olevat tulot ovat jopa hieman laskeneet (kuva 8).



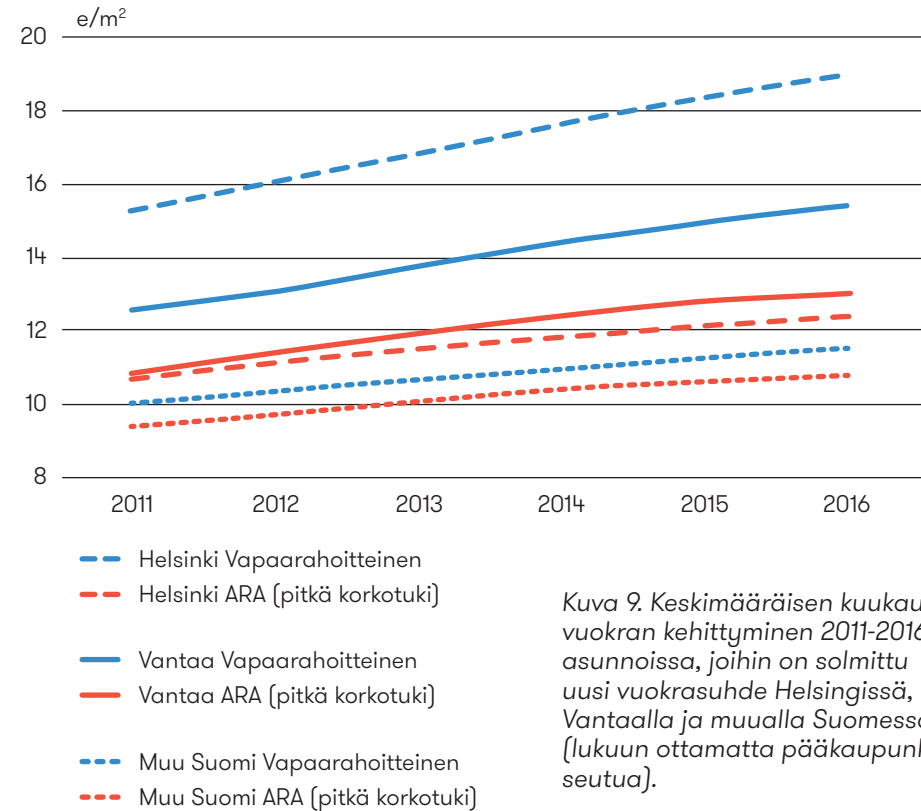
Kuva 8. Vanhojen osakehuoneistojen hinnat Vantaalla ja vantaalaisten asuntokuntien käytettävissä olevat tulot 2008-2016.

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.

Vuokramarkkinoilla hinnat ovat niin ikään nousseet viime vuosina jatkuvasti suuren kysynnän vuoksi. Vuosien 2011-2016 välillä vapaarahoitteisten asuntojen kuukausivuokra on noussut uusissa vuokrasopimuksissa lähes 20 prosenttia neliöltä (kuva 9) (Tilastokeskus 2017). Erilaisten sijoittajien tulo markkinoille on lisännyt vuokra-asuntojen tarjontaa, mutta myös osaltaan pitänyt hintoja korkealla tuotto-odotusten vuoksi. 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 maksukyvyyn 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 asuntotyyppisiä eri hintaluokissa, niin vuokra, omistus- kuin asumisoikeusasumisen vaihtoehtoja.



Kuva 9. Keskimääräisen kuukausivuokran kehittyminen 2011-2016 asunnoissa, joihin on solmittu uusi vuokrasuhde Helsingissä, Vantaalla ja muualla Suomessa (lukuun ottamatta pääkaupunkiseutua).

### 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 korkotuellella. Tavallisten vuokra-asuntojen lisäksi pitkän korkotuen asuntokannassa on myös opiskelija- ja nuorisoasuntoja sekä erityisryhmille kohdennettuja asuntoja. Pitkän korkotuen vuokra-asuntoissa noudatetaan vuosikymmeniä kestävästä säätelyn ajan asukasvalintaa, joka perustuu hakijoiden asunnon tarpeeseen ja varallisuusrajoihin. Pitkän

korkotuen vuokratilat 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 10 000 vuokra-asuntoa. Sen lisäksi myös muutama muu yleishyödyllinen toimija rakennuttaa valtion tukemia vuokra-asuntoja kaupunkiin. Seudullisen MAL-sopimuksen (2016-2019) tavoitteena on rakentaa Vantaalle vuosittain noin 480 uutta valtion tukemaa vuokra-asuntoa. Kaupunki tähtää siihen, että vuosittaisesta asuntojen kokonaismäärän tavoitteesta noin 20 prosenttia syntyisi kaupunkiin pitkäaikaisina kohtuuhintaisina vuokra-asuntoina valtion tuella tai muilla rahoitusmalleilla tuotettuina. 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 4 700 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 osakkaitensa etua ajava demo-

kraattinen yhteisö. Lainaa lyhentäessä asukkailla kertyy samalla pysyvää omaisuutta asunnon muodossa. Vuokra-asumisen kysynnän noususta huolimatta monien 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 osanomistusasuntoina 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 laitostasuminen lakkauttaminen ja siirtyminen kodinomaiseen asumiseen vuoteen 2020 mennessä. Vantaalla on sijoitettu uusiin VAV-konsernin taloihin vammaisille tarkoitettuja asuntoja muiden vuokra-asuntojen sekaan. Kussakin talossa on noin 15 vammaisille henkilöille tarkoitettua asuntoa ja asunnot on sijoitettu 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 laitospaikkasta 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 valmistuu vuonna 2019 Myyrmäkeen. Vastaavanlainen vanhusten palvelukeskus on tarpeen rakentaa todennäköisesti tulevaisuudessa myös Tikkurilan suuralueelle.

Vantaalla oli vuonna 2017 asunnottomana 256 henkilöä, joista pitkäaikaisasunnottomia oli 26 henkilöä. Tarkkaa lukua asunnottomuuden kokonaisuudesta on vaikea saada, koska kaupungilla ei ole tietoa kaikista asunnottomista henkilöistä. Vantaan kaupunki on sitoutunut valtakunnalliseen asunnottomuuden ennaltaehkäisyn toimenpideohjelmaan (AUNE), jonka tarkoituksena on tukea asunnottomuusuhan alla olevia henkilöitä. Asunnottomuuden ennaltaehkäisyn keinoja Vantaalla ovat muun muassa asumisneuvonta, jolla on saatu hyviä tuloksia esimerkik-

si 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 asuntokohdeiden 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 avoimia. Vantaan kaupunki sitoutuu tulevaisuudessa varmistamaan erityisryhmien asuntojen rakentamisen 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 määrätietoisesti suunnittelun ja yhteistyön merkitys korostuu entisestään. Maankäytön ohjelmointityötä kehitetään Vantaalla edelleen.*

### **Oikeaan paikkaan, oikeaan aikaan**

Vantaalla toimivien rakennuttajien kannalta on olennaista, että kaupunki on ennakoivasti 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 koordinoita 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. (Valtuustokauden strategia 2018-2021.)





Maankäytön ohjelmoinnilla näille alueille suunnataan erityisesti täydennysrakentamista, joka on kaupungin kannalta kustannustehokkain vaihtoehto hyödyntäen olemassa olevaa kunnallistekniikkaa ja palveluverkkoa sekä minimoiden kalliita uusinwestointeja.

Vantaan palveluverkon suunnittelussa varmistetaan palveluiden riittävyys suhteessa väestökehitykseen. Kaupungin nykyinen poikkeuksellisen suuri asuntorakentamisen volyyymi 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.

Tärkeinä taustatietoina kaupungin maankäytön toteuttamisen ohjelmoinnissa ja palveluverkon suunnittelussa on vuosittain laadittavat asuntorakentamisennuste ja kaupungin väestöennuste. Vantaalla otetaan käyttöön vuonna 2018 maankäytön uusi toimintamalli ja tietojärjestelmä (MATTI), joka tulee sisältämään 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 maankäytön toimialalla yhdessä palveluverkkosuunnittelun kanssa määrätietoista maankäytön toteuttamisen ohjelmointia
- Varaamme riittävästi tontteja palveluille ja mitoitamme sekä ajoitamme kaupungin tarjoamat palvelut suhteessa asuinalueiden väestökehitykseen
- Toteutamme tarvittavan kunnallistekniikan oikea-aikaisesti 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 vetoimaisen kaupunkiympäristön varmistamisessa. Kaavoituksen tavoitteena on luoda edellytykset kaupungin kehittämiseksi ja sijoittaa kasvu siten, että Vantaa on viihtyisä asuinpaikka asukkaille sekä yritysten näkökulmasta kansainvälinen ja menestyksellinen 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 saatuuden, 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 voimassa olevan, vuonna 2007 hyväksytyyn yleiskaavan ratkaisut perustuvat radanvarsien hyödyntämiseen, nykyisten keskusten vahvistamiseen ja olemassa olevien alueiden täydentämiseen. Ne ovat edelleen

erittäin tärkeitä suunnittelun lähtökohtia parhaillaan valmisteilla olevassa yleiskaavassa, jonka tavoitevuosi on 2050. Tulevan yleiskaavan hyväksytyissä tavoitteissa korostuvat paikallinen elinympäristö, mutta myös kansainvälisyys. Keskeiseksi maankäytön suunnitteluun vaikuttaviksi ilmiöiksi yleiskaavan valmistelutyössä on nostettu kaupungin vahva kasvu, ilmastonmuutos ja segregaaation ehkäisy. Yleiskaavan ajantasaisuus on tärkeää kaupungin pitkän aikavälin maankäytön tavoitteiden kannalta ja maanhankinnan toimenpiteiden suuntaamiseksi oikeille alueille riittävän aikaisessa vaiheessa. Kaupungin tavoitteena on hyväksyä uusi yleiskaava vuonna 2020.

Yleiskaavan aluevarausten ja merkintöjen pohjalta alueita asemakaavoitetaan eri toimintoihin. Vantaalla rakennetaan pääsääntöisesti vain asemakaavoitetulle alueille. Kaupunki kaavoittaa sekä omaa että yksityisten



maanomistajien omistamaa maata, mutta kaupungin omistaman maan kaavoitus on etusijalla. Omalle maalle kaavoitettaessa kaupungilla on suurempi mahdollisuus vaikuttaa alueen kokonaisuuden suunnitteluun, käyttötarkoitukseen, asuntopolitiikkaan ja tontinluovutukseen. Kaupunki saa merkittäviä maanmyyntivoittoja jalostamalla alun perin raakamaana hankittuja alueita kaavoituksen myötä ja tämän jälkeen myymällä tai vuokraamalla tontit. Yksityisten maanomistajien kaavoitushankkeita edistetään, kun ne tukevat tiivistyvän kaupungin strategisia tavoitteita ja ovat asemakaavoitetulla alueella sijaitsevia täydennysrakentamiskohteita. Kaavoitettavat alueet määritellään kaavoituksen työohjelmassa, joka valmistellaan yhteistyössä ja hyväksytetään vuosittain kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

### Toimenpiteet:

- Kaavoitamme ensisijaisesti kaupungin omistamaa maata ja asemakaavoitettuja täydennysrakentamisalueita
- Pidämme yleiskaavan ajan tasalla

### Ihmisille asuntoja ja yrityksille paikkoja toimia, ympäristöö unohtamatta

Vantaan tavoitteena on, että kaupungilla olisi jatkuvasti viiden vuoden asuntotuotantoa vastaava asemakaavavaranto. Tämä tarkoittaa vuoden 2018 asuntotuotantotavoitteilla noin 1,2 miljoonan k-m<sup>2</sup> suuruista asumisen asemakaavavarantoa. Kaavoituksessa ja tonttutuotannossa 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 keskiuuret 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 tulevaisuuskuva 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.

Vantaan valtuustokauden strategiassa 2018-2021 on nostettu esiin vahvasti kaupungin resurssiviisauden tavoite. Vantaan resurssiviisauden tiekartta ohjaa kaupungin kehitystä kohti päästötöntä, jätteenöntä ja luonnonvarojen kestävästi käytävää 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 viherrakennetekniikkajärjestelmien 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
- Huomioimme monimuotoisesti arvokkaat luontoalueet kaavoituksessa
- Turvaamme riittävät aluevaraukset luonnon monimuotoisuuden varmistamiseksi

### Kaavat toteutukseen

Asemakaavoitettujen alueiden rakentamisen edistäminen on kaupungin näkökulmasta oleellista. Asemakaavojen toteutumisen varmistamiseksi maankäyttösopimuksiin ja tontin luovutuskirjoihin liitetään rakentamisvelvoite, jolla maanomistajat veloitetaan rakentamaan tontit tietyssä ajassa. Jotta rakentamisvelvoite olisi tehokas, veloitteen rikkominen on välttämätöntä sanktioida sopimussakin.

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 luonnon-suojelun 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. Suunnittelutarveratkaisusta päättää yleiskaavapäällikkö. Poikkeamispäätöksissä ja suunnittelutarveratkaisussa tulee ottaa huomioon maanomistajien tasapuolinen ja yhdenvertainen kohtelu.



Vantaalla tiiviiden keskusta-alueiden ja laajojen pientaloalueiden ulkopuolelle jää alueita, joilla on vanhoja kyliä, pieniä asutuskeskittyymiä, 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.
- 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 tulevana vuosina korostuu Keski-Vantaalla Aviapolis, joka on tulevaisuudessa elinkeinoelämän ja asumisen keskus kiitoteiden kainalossa. Niin ikään Kivistön asemanseutu jatkaa voimakasta kasvuun tulevana vuosina.

Vantaalla on käynnissä uuden yleiskaavan laadinta, jonka yhteydessä selvitetään korkean rakentamisen mahdollisuuksia keskusta-alueilla, erityisesti hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palveluiden läheisyydessä Aviapoliksessa, Tikkurilassa ja Myyrmäessä. 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 kunnallistek-

niikan 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.

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. Myös väestöra-



kenteen 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.

Keskustojen kehittämiseen tarvitaan pääomaa uusien asuntojen, liiketilojen, työpaikkojen, pysäköintilaitosten sekä julkisen kaupunkitilan kuten puistojen, katujen ja torien rakentamista varten. Suuri osa pääomasta on yksityistä, mutta myös kaupungilta tarvitaan panostusta julkiseen rakentamiseen, kuten yleisen pysäköinnin järjestämiseen ja kiinteistöjen ostamiseen. Vantaalla on keskustojen kehittämisrahasto, johon budjetin ylittäviä maanmyyntituloja voidaan siirtää. Kehittämisrahastosta voidaan rahoittaa esimerkiksi alueiden kehittämistä, suunnittelua, toteuttamista ja maanhankintaa.

### 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
- Siirrämme keskusten kehittämisrahastoon budjetoidun maanmyyntivoiton ylittäviä myyntivoittoja
- Rahoitamme keskusten kehittämisrahastolla keskustojen kehittämistä, suunnittelua ja toteuttamista sekä maanhankintaa

## Täydennysrakentamisella elinvoimaa ja eheyttä

Vantaalla täydennysrakentaminen olemassa olevan kaupunkirakenteen yhteyteen on merkittävässä roolissa uusien asuntojen syntyemisessä kaupunkiin. Vaikka täydennysrakentaminen voi monin paikoin olla pitkä, vaikea ja ristiriitainen prosessi, sen lopputulos on usein sekä asukkaita että kaupunkia hyödyttävä ja asuinalueetta eheyttävä. Täydennysrakentamisella voidaan saada vanhalle asuinalueelle olevaa asuntokantaa täydentäviä asuntoja esimerkiksi esteettömyyden tai huoneistotyypin osalta ja näin mahdollistaa jatkossakin erilaisille asukkaille omia asuimistarpeita 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 segregatioon. Purkamisen kautta on mahdollista nostaa aluetehokkuutta, järjestää pysäköinti uudelleen sekä uudistaa huoneisto- ja hallintamuotojakaamaa 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 vuokratyhtiöiden isompia muutostyökokonaisuuksia. 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. Vuokratyhtiöiden puolella purkavan uudistamisen hankeaihoita 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



## 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-alueita 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 rakentamishankkeiden ja lähiympäristösuunnitelman laadimisesta. 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. Laaja-

mittaisissa 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 täyttämässä 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<sup>2</sup>, 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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 hallintamuotojakaamaa merkittävässä maankäyttösopimuksissa. Erityisesti vuokra-asuntovaltaisissa kortteleissa ja asuinalueilla aloitetaan asuntojen rahoitus- ja hallintamuodon säätely kaavahankkeissa tarvittaessa rakennuskohtaisesti.

Vantaalla rakentuu tällä hetkellä paljon pieniä asuntoja ja etenkin yksiöiden osuus huoneistotyypeistä on kasvanut uusissa asuntokohteissa. Merkittävässä maankäyttösopimuksissa varmistetaan asuntotuotannon monipuolisuus ja tarpeen vaatiessa sopimukseen voidaan lisätä tarkennuksia huoneistotyyppijakaumasta, mikäli niitä sopimusalueen sijainnista ja hankkeen luonteesta johtuen tarvitaan. Säätelyn ulkopuolelle jätetään erityisryhmien kohteet, kuten esimerkiksi opiskelija-asunnot tai hoiva-asumisen kohteet, sekä kaupungin hyväksymät, tiettyyn asumiskonseptiin perustuvat erityiskohteet.

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

## Toimenpiteet:

- Varmistamme merkittävässä maankäyttösopimuksissa tasapainoisen asuntojen hallintamuoto- ja huoneistotyyppijakauman sekä tarvittaessa asemakaavoissa huoneistotyyppijakauman
- Varmistamme maankäyttösopimusten toteutumisen rakentamisvelvoitteilla ja sopimussakoilla



## 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.*

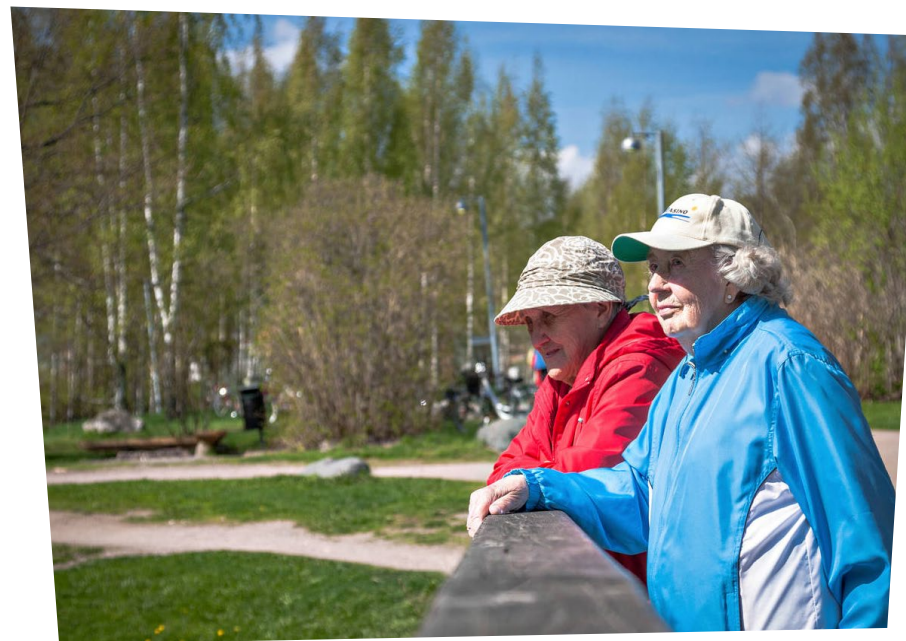
### Hyvän ympäristön edellytykset

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, melusteillä ja talojen hyvällä äänieristyksellä.

Kaupunkisuunnitteluun ja kaavoitukseen liittyvillä ratkaisulla, kuten esimerkiksi jalankulkureiteillä, näkyvillä, materiaaleilla, valaistuksella ja

viheralueilla, vaikutetaan tulevan alueen viihtyisyyteen, terveellisyteen 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 hiilinieluinä 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. Etätömahdollisuuksien 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 on vuoden 2018 loppuun käytössä pysäköintinormin määräaikainen kokeilu, jossa useilla asemanseuduilla rakennuttajat ovat voineet rakentaa vähemmän auto-paikkoja 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). Kokeilun tulosten pohjalta kehitetään Vantaan asuinalueille uudet pysäköintinormit.

### Toimenpiteet:

- Otamme uusilla asuinalueilla ja asuin-kohteissa turvallisuuden, terveellisyyden sekä esteettömyyden lähtökohdaksi
- Suunnitellaan ja rakennamme viheralueverkoston monipuoliseksi, turvalliseksi ja helposti saavutettavaksi
- Varaamme riittävän rahoituksen elinympäristön, infrastruktuurin ja rakennusten kunnossapidolle
- Varmistamme toimivat pysäköintijärjestelyt, lisäämme kadunvarsipysäköintiä keskustoissa 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 lakisäätöisen 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 Tulevaisuuskuva-hanke, jossa selvitettiin asukkaiden ajatuksia hyvästä kotikaupungista. Hankkeesta saatuja tuloksia hyödynnettiin myös kaupungin valtuustokauden strategian 2018-2021 laadinnassa.

Tulevaisuudessa Vantaa selvittää vuosittain asukkaiden tyytyväisyyttä asukasbarometrilla, joka toteutetaan kaupungissa ensimmäistä kertaa vuonna 2018. Tulosten perusteella kaupungin toimintaa linjataan tarvittaessa uudelleen.

### Toimenpiteet:

- Seuraamme ja mittaamme asukkaiden tyytyväisyyttä asukasbarometrilla



# 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 suunnittelu-kilpailuja, joiden avulla valitaan kaavakehityskumppanit tai tontinsaaajat 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 voimassa olevat tuottajamuotoisten asuntotonttien ja erityispalvelutonttien luovutusperiaatteet, -ehdot ja -hinnat, jotka päivitetään tarvittaessa. Selkeät luovutusperiaatteet varmistavat tontinsajien 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 merkittävässä 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 keskisuuret

yrietykset 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 huoneistotyyppijakaamaa. 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 vuokrasopimukseen 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-osaakeyhtiölle.

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 kehittämisskeskuksen (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 perustetavalle asunto-osakeyhtiölle. Vuokrauksen mahdollistaminen saattaa edesauttaa joidenkin asuntokohteiden rakentamista vähentäen rakennuttajan painetta sitoa pääomaa tonttiin. Kaupunki on tontin vuokrantajana 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 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 vuokratuottoa. Vuokratuotto päättyessä tarkistetaan asemakaavan ajantasaisuus sekä täydennysrakentamisen mahdollisuudet,

jonka perusteella päätetään sopimusten uusimisesta. Vuokratuotto päättyttyä uusittavat vuokrasopimukset tarkastetaan käypään arvoon ja muut vuokraehdot määritellään uusimisajankohtana voimassa olevien kaupungin päättämien periaatteiden mukaan.

### Toimenpiteet:

- Pidämme ajan tasalla kaupungin tonttien luovutusperiaatteet ja varmistamme tontinluovutuksessa tasapuolisuuden 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 joko pisteytyksellä, arvonnalla, tarjouskilpailulla tai jatkuvalla haulla
- Valitsemme tarvittaessa yritystonttien luovutuksensaajat tarjouskilpailulla
- Varmistamme tontinluovutuksessa tasapainoisen asuntojen hallintamuoto- ja 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 vuokratuottoa



CAFÉ

19 KOMMER  
TIL 20 FEBRUAR

Fazer

## 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 asuntopoliittiset linjaukset ovat Vantaan valtuustokauden 2018-2021 strategian alainen ohjelma, jonka tavoitteet tähtäävät kuitenkin pidemmälle ajalle valtuustokauden yli.

Linjausten toteumista seurataan vuosittain tunnusluvuilla ja työkaluilla, jotka antavat kattavan kuvan kaupungin maa- ja asuntopoliittisesta tilanteesta.

Seurannassa tarkasteltavia aihealueita ovat:

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

Seurantaan liittyy lyhyt katsaus kaupungin maa- ja asuntopoliittisesta tilanteesta ja toimintaympäristöstä. Maa- ja asuntopoliittisten linjausten seurannan tulokset raportoidaan vuosittain kaupunginvaltuustolle.

## 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 kaupunki-kehitys Helsingissä ja Vantaalla. Helsingin kaupungin tutkimus.

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

Sinkko, H. (2016). Vantaan väestöennuste 2017. Vantaan kaupungin julkaisu.

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

Tilastokeskus (2017). StatFin -tilastotietokannat. Viitattu 20.10.2017. <http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/>

Tilastokeskus (2018). Suomen virallinen tilasto (SVT): Osakeasuntojen hinnat. Vanhojen kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat, tammikuu 2018. Viitattu 6.4.2018. [http://www.stat.fi/til/ashi/2018/01/ashi\\_2018\\_01\\_2018-02-27\\_tau\\_002\\_fi.htm](http://www.stat.fi/til/ashi/2018/01/ashi_2018_01_2018-02-27_tau_002_fi.htm)

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-aiesopimus 2016-2019. (2016). Ympäristöministeriö.

Vantaan tulevaisuuskuvat – kaupunkilaisten näkemyksiä strategia-työhön. (2017). Vantaan kaupungin raportti.

Vantaan valtuustokauden strategia 2018-2021.

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



# Liite 1

## Maa- ja asuntopoliittisten linjausten päämäärät, tavoitetilat ja toimenpiteet

1. Päämäärä. Vantaan maa- ja asuntopoliittikka on vastuullista, pitkäjänteistä ja taloudellisesti kestävä	
Tavoitetila	Toimenpide
<b>1.1.</b> Maanhankinta on ennakoivaa sekä kaupungin ja asukkaiden edun mukaista	Hankimme maata alueilta, jotka tukevat kaupungin pitkän aikavälin strategioiden toteuttamista ja yhdyskuntarakenteen eheyttämistä
	Käytämme maanhankinnassa ensisijaisesti vapaaehtoisia kaupunkeja sekä tarvittaessa etuosto-oikeutta ja lunastusta
<b>1.2.</b> Maa- ja asuntopoliittikka on seudullisesti vastuullista ja asetettujen tavoitteiden mukaista	Edistämme aktiivisella maa- ja asuntopoliitikalla alueiden rakentamista, 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
<b>1.3.</b> Asuntotuotanto on monipuolista ja sosiaalisesti kestävä. Asukkaille löytyy tarpeita sekä maksukykyä vastaava koti	Edistämme laatua kaikenhintaaisessa asuntotuotannossa niin omistus- kuin vuokra-asumisessa
	Varmistamme, että kaupunginosista ja asuinalueilta löytyy riittävästi monipuolisia asumisen vaihtoehtoja
	Toteutamme maa- ja asuntopoliittikkaa aktiivisesti maankäyttösopimuksissa, kilpailuissa ja tontinluovutuksessa
	Lisäämme omistusasumista, asumisoikeusasumista tai osaomistukseen perustuvia asumisratkaisuja kaupunginosissa, joissa vuokra-asumisen osuus on suuri
	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 asuntopoliittikan toteuttajana
	Myönnämme kaupungin asuntolainarahastosta lainoja VAV-konsernille ja lisäksi hissiavustuksia esteettömyyden edistämiseksi
Vähennämme asunnottomuutta Vantaalla seudullisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti	
Varmistamme tarpeita vastaavien erityisryhmien asuntojen rakentamisen Vantaalle seudullisten tavoitteiden mukaisesti	

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

Tavoitetila	Toimenpide
2.1. Maankäyttöä ja palveluverkkoa suunnitellaan kokonaisvaltaisesti	Teemme maankäytön toimialalla yhdessä palveluverkkosuunnittelun kanssa määrätietoista maankäytön toteuttamisen ohjelmointia
	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 asuntotuotannolle ja menestyksellä yritystoiminnalle	Kaavoitamme ensisijaisesti kaupungin omistamaa maata ja 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
	Huomioimme monimuotoisesti arvokkaat luontoalueet kaavoituksessa
	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.
	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
	Siirrämme keskusten kehittämisrahastoon budjetoidun maanmyyntivoiton ylittäviä myyntivoittoja
	Rahoitamme keskusten kehittämisrahastolla keskustojen kehittämistä, suunnittelua ja toteuttamista sekä maanhankintaa
	Suhtaudumme myönteisesti täydennysrakentamiseen ja perustelluista syistä purkavaan uudistamiseen
	Haemme aktiivisesti valtion avustuksia asuinalueiden kehittämiseen ja kunnallistekniikan investointeihin



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

Tavoitetila	Toimenpide
<p><b>2.4.</b> Maankäyttö-sopimuksia käytetään aktiivisesti maa- ja asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttamisessa</p>	Perimme maanomistajalta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta, mikäli laadittavassa asemakaavassa maanomistaja saa yli 500 k-m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 merkittävässä maankäyttösopimuksissa tasapainoisen asuntojen hallintamuoto- ja huoneistotyyppijakauman sekä tarvittaessa asemakaavoissa huoneistotyyppijakauman
Varmistamme maankäyttösopimusten toteutumisen rakentamisvelvoitteilla ja sopimussakoilla	
<p><b>2.5.</b> Asuinalueet ovat turvallisia, viihtyisiä ja sisältävät asukkailleen rakkaita paikkoja. Vantaalla on hyvä elää.</p>	Otamme uusilla asuinalueilla ja asuinalueissa turvallisuuden, terveellisuuden 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 ja kehitämme uusia malleja pysäköinnin järjestämiseen
	Seuraamme ja mittaamme asukkaiden tyytyväisyyttä asukasbarometrilla

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

Tavoitetila	Toimenpide
<b>3.1.</b> Tontteja luovutetaan monipuolisesti asumisen ja elinkeinoelämän tarpeisiin	Pidämme ajan tasalla kaupungin tonttien luovutusperiaatteet ja varmistamme tontinluovutuksessa tasapuolisuuden 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 joko pisteytyksellä, arvonnalla, tarjouskilpailulla tai jatkuvalla haulalla
	Valitsemme tarvittaessa yritystonttien luovutuksensaajat tarjouskilpailulla
	Varmistamme tontinluovutuksessa tasapainoisen asuntojen hallintamuoto- ja huoneistotyyppijakauman
	Edistämme kilpailuissa ja tontinluovutusehdoissa resurssiviisautta, energiatehokkuutta ja puurakentamista
	Luovutamme erityispalvelutontit pääsääntöisesti vuokraamalla
	Luovutamme yritystontit käyväällä hinnalla loppukäyttäjälle tai loppukäyttäjän yhteistyötaholle
<b>3.2.</b> Maaomaisuutta hallitaan järkevästi ja kustannustietoisesti	Sidomme tonttien vuokran elinkustannusindeksiin ja tarkistamme vuokran puolesta välissä vuokratukautta
	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

## Maa- ja asuntopoliittisten linjaukset -työhön osallistuneet

**Tomi Henriksson**  
**Elisa Ranta**  
**Armi Vähä-Piikkiö**  
**Antti Kari**  
**Tarja Laine**  
**Mari Siivola**  
**Mika Vähämaa**  
**Aino Leino**  
**Tina Kristiansson**  
**Wilma Toljander**  
**Ilkka Rekonen**  
**Pasi Salo**  
**Kirsi Vaten**  
**Henrik Lönnqvist**  
**Heini Koskensalo-Kleemola**  
**Eila Tanninen**  
**Teija Ojankoski**  
**Jonna Kurittu**  
**Elina Virtanen**  
**Lea Varpanen**  
**Timo Kallaluoto**  
**Sanna Ala-Mantila**  
**Larissa Franz-Koivisto**  
**Marja Hannikainen**  
**Juho Lumme**

asumisasioiden päällikkö  
asumisen erityisasiantuntija  
tonttipäällikkö  
kiinteistöjohtaja  
kaupunkisuunnittelujohtaja  
yleiskaavapäällikkö  
kehitysinsinööri  
puistopäällikkö  
ympäristösuunnittelija  
erityisasumisen asiantuntija  
lupapäällikkö  
toimitilapäällikkö  
erityisasiantuntija  
tutkimuspäällikkö  
erityisasiantuntija  
talous- ja hallintojohtaja  
toimitusjohtaja, VAV Asunnot Oy  
yleiskaavasunnittelija  
suunnittelijaharjoittelija  
kehittämispäällikkö  
aluearkkitehti  
tutkija  
koordinaattori  
asuntoinsinööri  
tontti-insinööri



**Taitto** Kari Tervo

**Kuvat** Hannu Vallas, Joel Haapamäki, Pekka Turtiainen,  
Pertti Raami, Sakari Manninen

