



MAAPOLIITTISET LINJAUKSET

Kaupunkisuunnittelulautakunnassa 26.11.2012, kaupungin-
hallituksessa 3.12.2012 ja kaupunginvaltuustossa 16.12.2012
hyväksytyn Maapoliittisen ohjelman tekstiversio, jota on täy-
dennetty ja tarkennettu 2014.

Esitetyt täydennykset ja tarkennukset on merkitty puneella.

Sisällys

ESIPUHE	2
LÄHTÖKOHDAT	2
Maapolitiikan nykyiset suuntaviivat	2
Maanomistus.....	2
Yleiskaava	2
Tilastotietoa.....	3
Talous.....	3
Nykyinen toimintaympäristö.....	3
TAVOITTEET.....	4
KEINOT.....	5
Maankäytön toteuttamisen ohjelmointi.....	5
Kaavoitus.....	6
Hajarakentamisen ohjaaminen	7
Maanhankinta	8
Maan luovutus.....	8
Hinnoitteluperusteet.....	8
Tuottajamuotoiset asuntotontit.....	9
Erillispientalotontit	10
Erityispalvelutontit (mm. päiväkodit, erityisasuminen)	10
Työpaikkatontit.....	10
Muut alueet.....	11
Maaomaisuuden hallinta.....	11
Asemakaavoihin liittyvät sopimukset	11
Asemakaavojen toteutumisen edistäminen	13
Rahasto.....	13
Seudullinen yhteistyö	14
YHTEENVETO UUSISTA KÄYTÄNNÖISTÄ JA KEINOISTA.....	15

ESIPUHE

Maapoliittiset linjaukset on **strateginen asiakirja**, jossa kaupunginvaltuusto määrittelee kaupungin maapoliittiset tavoitteet ja toimenpidesuositukset koskien mm. kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta. Maapoliittisten linjausten keskeinen päämäärä on sitouttaa kaupungin viranhaltijat ja päätöksentekijät yhteisiin maapoliittisiin tavoitteisiin. Maapoliittinen asiakirja on myös **julkinen asiakirja**, josta jokainen voi saada informaatiota kaupungin maapoliittisista toimintalinjoista.

Kaupungin maapolitiikalla ymmärretään kaupungin maanhankintaan ja -luovutukseen, yksityisen maan kaavoittamiseen sekä yksityisessä omistuksessa olevien rakentamiskelpoisten tonttien rakentamisen edistämiseen liittyviä tavoitteita ja toimenpiteitä. Kaupungin maapolitiikka voidaan määritellä työvälineeksi, jolla luodaan ja varmistetaan edellytykset suunnitella ja toteuttaa pitkäjänteisesti kaupungin maankäyttöä, elinkeinotoimintaa, rakentamista sekä muuta toimintaa. Maapolitiikalla varmistetaan kaavoituksen tarkoituksenmukainen toteutuminen, maanomistajien yhdenvertainen kohtelu, kaupungille aiheutuvien investointien kannattavuus sekä kustannusten optimointi. Maapolitiikalla luodaan toimintaedellytyksiä asuntotuotannolle ja elinkeinotoiminnalle.

Maapoliittisia linjauksia on täydennetty ja tarkennettu vuoden 2014 strategisten linjausten sekä vuosien 2013 ja 2014 kaavahankkeissa havaittujen haasteiden pohjalta erityisesti täydennysrakentamisen edistämiseksi.

LÄHTÖKOHDAT

Maapolitiikan nykyiset suuntaviivat

Talouden tasapainottamis- ja velkaohjelma

- Perustetaan maapoliittinen työryhmä valmistelemaan keskeiset linjaukset kaavoitusta, maanhankintaa ja luovutusta koskien
- Varmistetaan maanmyyntitulot kaavoittamalla ensisijaisesti kaupungin omistamia maita
- Maapolitiikan kaikki keinot (mm. etuostot ja lunastukset) otetaan käyttöön
- Varmistetaan tarvittavat maanhankintavarat
- Kaupungin vahvalla maanomistuksella pystytään säätelemään rakentamista ja markkinoita
- Maapolitiikalla tavoitellaan kaupungin tulopohjan vahvistamista

Maapolitiikan linjausten pohjana 2012

- Vantaan strategiset tavoitteet
- Vantaan asunto-ohjelma
- MAL-aiesopimus 2012-2015
- Elinkeinopoliittinen ohjelma
- Kilpailukykyohjelma

Maanomistus

Maapolitiikan hoitoa varten Vantaan kaupungilla on käytettävissään tällä hetkellä noin 7700 hehtaaria omaa maata. Tämä on noin kolmasosa kaupungin hallinnollisesta alueesta. Nykyisen asuntorakentamisennusteen mukaan puolet seuraavan 10 vuoden asuntorakentamisesta tapahtuu kaupungin omistamalla maalla.

Yleiskaava

Pääosalla Vantaata on voimassa kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava 2007, joka on tullut voimaan kuulutuksin 25.2.2009, 3.6.2009 ja 13.1.2010. Osalla Länsi-Vantaata on voimassa kaupunginvaltuuston 19.6.2006 hyväksymä Marja-Vantaan osayleiskaava, joka tuli voimaan 9.7.2008. Pienellä osalla Hakkilaa ja Jokiniemeä on voimassa kaupunginvaltuuston 14.9.1992 hyväksymä Vantaan yleiskaava 1992.

Tilastotietoa

- Vantaan asukasluku oli vuoden 2012 alussa 203 001 ja sen kehitys on ollut viimeisen 10 vuoden aikana keskimäärin + 2 111 as/v.
- Asuntojen määrä oli vuoden 2012 alussa 98 371, joista pientaloissa 38,1% (37 483) ja kerrostaloissa 61,9% (60 888). Asuntoja on rakennettu viimeisen 10 vuoden aikana keskimäärin 1 642 /v.
- Työpaikkojen määrä vuoden 2011 alussa oli 103 955 (31.12.2010) ja kaupunkiin on syntynyt uusia työpaikkoja vuosien 2001-2010 aikana keskimäärin 1 367 /v.
- Työpaikkarakennuksia* oli vuoden 2012 alussa 2 520 ja niitä on rakennettu viimeisen 10 vuoden aikana keskimäärin 39 /v.
- Työpaikkarakennuksia** rakennettiin 1 504 373 k-m² vuosien 2002-2011 välisenä aikana eli keskimäärin 150 437 k-m²/v.

* pl. asuinrakennukset, maatalousrakennukset ja muut rakennukset

set

** ml. teollisuus-, liike-, varasto- ja julkiset rakennukset

Talous

- Maanhankintaan on vuosittain budjetoitu noin 4 M€. Lisämäärärahoilla on ostettu maata mm. Leinelästä ja Marja-Vantaalta.
- Käyttötalouden maanmyyntivoitto on vuosittain ollut noin 15-30 M€, jolloin maanmyynnin voittoprosentti on vaihdellut välillä 75-90 %.
- Vuosittainen maan vuokratuotto on noin 3,5 M€.
- Kunnallistekniikan investoinnit ovat vuosittain 35 M€. Kunnallistekniikan sopimuskorvaukset ovat vaihdelleet vuosittain välillä 0,9-6,4 M€. Lisäksi sopimuskorvauksia on saatu maa-alueina.
- Kiinteistöveron tuotto vuonna 2012 on n. 63 M€. Kaupunki perii rakentamattomilta rakennuspaikoilta korotettua kiinteistöveroa 2,5 % (max 3 %). Korotetun kiinteistöveron kokonaistuotto on n. 0,9 M€. (Mikäli vero-% näiden kiinteistöjen osalta korotettaisiin 3 %:iin, lisätuotto olisi n. 0,2 M€.) Marja-Vantaan ja keskustojen kehittämisrahastosta on rahoitettu mm. Tikkurilan kehittämistä ja Marja-Vantaa projektia.

Nykyinen toimintaympäristö

- Radat, aseman seudut , tieverkko ja lentokenttä muodostavat Vantaan kaupunkirakenteen selkärangan. Kehäradan rakentuminen tukee tätä kehitystä.
- Marja-Vantaa on tulevaisuuden mahdollisuus ja haaste.
- Keskustojen elinvoimaisuutta parannetaan ja rakentamista suunnataan täydennysrakentamiseen.
- Työpaikkarakentamisen painopistealueet ovat keskustojen lisäksi Aviapolis, Vantaan Akseli ja Vehkala.
- Kaavoituksessa, tontinluovutuksessa ja muussa toiminnassa huomioidaan Helsingin seudun ja valtion välisen maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) aiesopimuksen tavoitteet sekä kohtuuhintaisen asuntotuotannon tarve.

TAVOITTEET

Maapoliittisten linjausten tärkein tavoite on luoda kaupungille **mahdollisuus rakentamisen ja tonttimarkkinoiden hallintaan**. Vahvalla maapoliittisella otteella kaupunki voi **tasapainottaa talouttaan** ja hallita entistä enemmän rakentamisen suuntaamista ja ajoittamista. Näin saadaan sekä kaupungin kunnallistekniset -, että palveluinvestoinnit täysimääräisesti ja oikea-aikaisesti hyödynnetyksi. Kaupungin hankkiessa itselleen eri maapoliittisin keinoin lisää maaomaisuutta se voi luovuttaa tontteja rakentamiseen sieltä, missä luovuttaminen palvelee parhaiten kaupungin kulloinkin voimassa olevia asunto-, elinkeino- ja palvelurakentamisen strategisia tavoitteita. Kaupungin luovuttaessa omistamaansa maata se pystyy varmistamaan alueiden laadun ja erityisesti asumisen osalta turvaamaan kohtuuhintaisen asuntotuotannon ja alueiden sosiaalisen eheyden. Työpaikka-alueiden osalta se mahdollistaa erityisesti alueen profiloinnin ja monipuolisen elinkeinorakenteen.

Vantaan maankäytön suunnittelun päätavoitteena on kaupunki, jossa vantaalaisten on hyvä elää, asua ja tehdä työtä. Suunnittelutavaksi on määritelty **yhdyskuntarakenteen eheyttäminen**. Se tähtää kestäväan kehitykseen ja elinympäristön laadun parantamiseen kokonaisuutena. Siihen liittyy keskeisesti pyrkimys olemassa olevien alueiden täydennysrakentamiseen uusien, nykyisestä kaupunkirakenteesta irrallisten rakentamisalueiden sijaan. Tämä tarkoittaa jo rakennetun infrastruktuurin, erityisesti radanvarsien, ja palveluverkon entistä tehokkaampaa käyttöä, kaupunginosien toiminnallista monipuolistamista ja uusien asunto- ja työpaikka-alueiden suunnittelua joukkoliikennejärjestelmään tukeutuen.

Tavoitteena on, että kaupungin toiminta ja kehittäminen ovat taloudellisesti kestäväällä pohjalla ja asukkaiden tarvitsemat palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Palvelujen keskittämisen avulla varmistetaan niiden toimivuutta ja laatua. Eheyttäminen ei kuitenkaan ole pelkkiä uusia rakennuksia, katuja tai kunnallistekniikkaa vaan elinympäristön laadun, elinvoimaisuuden ja sosiaalisen eheyden turvaamista kokonaisuutena, jonka sisältö ja ilme vaihtelee alueittain ja kaupunginosittain.

Maapolitiikalla on merkittävä rooli **riittävän, monipuolisen ja kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteutumisessa**. Valtion ja Helsingin seudun kuntien välisen maankäytön asumisen ja liikenteen (MAL) aiesopimuksen vuosille 2012-2015 sekä Vantaan asunto-ohjelman 2009-2017 tavoitteena on 2000 uuden asunnon rakentaminen vuosittain Vantaalle. Uustuotannosta 20 % (400 asuntoa) toteutetaan valtion tukemina vuokra-asuntoina ja yhteensä noin 20 % vapaarahoitteisina vuokra-asuntoina, asumisoikeusasuntoina, osaomistusasuntoina tai vastaavina.

Valtion tukeman tuotannon (vuokra-asunnot ja asumisoikeusasunnot) lisäksi tarvitaan myös muuta kohtuuhintaista tuotantoa. Kaupunki voi omalta osaltaan edistää sen syntymistä luovuttamalla kohtuuhintaisia tontteja vapaarahoitteiseen vuokra- ja omistusasuntotuotantoon.

Riittävä ja monipuolinen tuotanto edistää myös asuntomarkkinoiden toimivuutta. Vuokra-asunnoista muutetaan vuokra-asuntojen lisäksi myös asumisoikeus- ja omistusasuntoihin, mikä sitten vapauttaa vuokra-asuntoja uusille vuokra-asuntojen tarvitsijoille. Riittävä vuokra-asuntotuotanto lisää myös asukkaiden valinnanvaraa ja vaihtuvuutta, mikä voidaan nähdä myönteisenä asiana.

Pientaloasunnoille on jatkuva kysyntä Vantaalla. Hankkimalla maata ja kaavoittamalla sitä voidaan estää pientaloasumista arvostavien asukkaiden muutto kehyskuntiin. Tulevina vuosina kaupungin tulee varmistaa pientaloasumiseen kaavoitetun tonttimaan riittävyys ja edistää nykyisten pientaloalueiden täydennysrakentamista.

Työpaikkarakentamisen edellytysten luomisella maapoliittisin keinoin tavoitellaan osaltaan yritysten sijoittumista kaupunkiin, uusien työpaikkojen syntymistä, työllisyyden parantamista sekä työpaikkaomavaraisuuden kasvattamista. Monipuolisella elinkeinoelämällä luodaan kaupunkiin sekä elävyyttä että elinvoimaa.

Tonttien luovutuspolitiikalla kaupunki voi suunnata yritystoimintaa sinne, missä edellytykset toiminnan harjoittamiseen ovat parhaimmat ja alueen muut yritykset tukevat sijoittuvan yrityksen menestymisen mahdolli-

suuksia. Luovuttamalla tontteja monipuoliseen liiketoimintaan kaupunki myös pitää huolta monipuolisen ja vähemmän haavoittuvan yritystoiminnan jatkumosta.

Erityisesti pienet ja keskisuuret yritykset ovat riippuvaisia kaupungin tonttitarjonnasta ja sen kohtuuhintaisuudesta. Tämän vuoksi on erittäin tärkeää, että kaupungilla on osoittaa riittävä määrä tontteja eri puolelta Vantaata erityisesti pk-sektorin tarpeisiin.

Maankäytön strategisten tavoitteiden mukaisesti Vantaalla priorisoidaan kaavoitusta ja täydennysrakentamista erityisesti keskustoissa ja joukkoliikennevyöhykkeillä. Myös sopimuskäytäntöjen tulee tukea täydennysrakentamista. Täydennysrakentamisessa kaupungin tarvitsee investoida uuteen kuntatekniikkaan ja palveluihin vain murto-osa verrattuna uusiin asuntoalueisiin, koska täydennysrakentamisessa voidaan hyödyntää täysimääräisesti olevaan infrastruktuuriin ja palveluverkkoon jo aiemmin tehdyt investoinnit. Mikäli uusia investointeja mahdollisen asukasluvun kasvun myötä tarvitaan, kohdentuvat ne alueille, joiden sijainti ja saavutettavuus ovat myös tulevaisuudessa hyviä. Koska kaupunki käytännössä säästää merkittävästi investointikustannuksissa, on perusteltua että osa tästä hyödystä suunnataan täydennysrakentamisen hankkeiden tukemiseen. Tämän vuoksi kaupungin perimiä maankäytön sopimuskorvausperusteita on muokattu siten, että täydennysrakentamisesta tulisi taloudellisesti kannattavaa ja se vilkastuisi entisestään.

KEINOT

Maankäytön toteuttamisen ohjelmointi

Maankäytön toteuttamisen ohjelmoinnilla pidetään yllä kokonaisnäkemyistä kaupungin kehittämisestä. Se perustuu kaupunkistrategiaan, maankäyttöpolitiikkaan, yleis- ja asemakaavojen luomiin rakentamismahdollisuuksiin, sektorikohtaisiin ohjelmallisiin tavoitteisiin, käytössä oleviin taloudellisiin resursseihin ja jatkuvaan seurantaan. Toteuttamisen ohjelmoinnissa otetaan kantaa rakentamisen ajoitukseen ja mitoittamiseen sekä palvelujen ja infrastruktuurin yhteensovittamiseen kaupunki- ja aluetasolla. Hyvällä suunnittelulla ja hankkeiden koordinoinnilla on mahdollista edistää täydennysrakentamisen mahdollisuuksia ja välttää turhia kustannuksia.

Sekä asunto- että työpaikkarakentamista pyritään systemaattisesti ohjelmoimaan asemien ja joukkoliikennekäytävien läheisyyteen. Tämä osaltaan vähentää riippuvaisuutta henkilöautoliikenteestä ja parantaa joukkoliikenteen käyttöastetta ja lipputuloja. Hyvien joukkoliikenne- ja kevyenliikenteen yhteyksien varrella on mahdollista hakea uudenlaisia kustannustehokkaita pysäköintiratkaisuja mm. väljemmällä mitoitusnormistolla ja huolellisella suunnittelulla ja siten edesauttaa kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteutumista.

Palveluverkon tietokantojen ylläpidosta vastaavat toimialat jokainen oman palveluverkkonsa osalta ja työssä pidetään yllä mm. 10 vuoden investointiohjelmaa, joka sisältää nykyverkon lisäksi uudet ja lakkautettavat julkisen palveluverkon toimipaikat (kuten päiväkodit ja koulut). Palveluverkon mitoituksessa tavoitteena on toimipaikkojen korkea käyttöaste ja palvelutarpeen huippuja tasoitetaan tarvittaessa väliaikaisin ratkaisuin. Mikäli kaupunginosissa on palveluille varattuja tontteja tai tontinosia, joille ei ole tarvetta sijoittaa uusia palveluja, ne kaavoitetaan uudelleen, erityisesti asumiseen.

Kaikki kaupungin asuntotuotannon ja elinkeinotoiminnan kannalta tärkeät tontinluovutus- ja sopimuskohteet tunnistetaan ajoissa. Kunnallistekniikan osalta kohteiden oikea laajuus, laatutaso ja kustannukset varmistetaan laatimalla asemakaavoituksen yhteydessä kunnallistekninen yleissuunnitelma. Yleissuunnitelmassa pyritään ottamaan huomioon perinteistä kunnallistekniikkaa laajemmalti kaikki kohteen toteutukseen ja kustannuksiin vaikuttavat tekijät kuten melusuojaus, vesihuollon runkolinjat tms. Yleissuunnitelma voi tapauskohtaisesti sisältää myös alustavan alueellisen esirakentamissuunnitelman ja pilaantuneiden maiden puhdistussuunnitelman mm. massatalouden optimoimiseksi.

Investointien taloussuunnitelmissa otetaan pitkäjänteisesti ja realistisesti huomioon kohteiden suunnittelutamis- ja rakennuttamisprosessien kestot mahdolliset valitukset huomioon ottaen.

Kaupunki ylläpitää riittävää katusuunnitelmavarantoa. Tarkemmat toteutusajankohdat ja suunnitelmien yksityiskohdat sovitaan kumppanien kanssa.

Maankäytön toteuttamisen ohjelmoinnin keinot

- Ennen rakentamisen suuntaamista uusille alueille sekä täydennysrakentamisalueille varmistetaan julkisen ja yksityisen palvelun saatavuus.
- Tarvittava kunnallistekniikka varaudutaan toteuttamaan oikea-aikaisesti ja riittävässä laajuudessa.

Kaavoitus

Vuonna 2030 Vantaan asukasmäärän arvioidaan olevan noin 240 000 asukasta. Tämä tarkoittaa 30 000 uutta asuntoa ja noin 30 000 uutta työpaikkaa eli noin 8 miljoonaa kerrosneliömetriä uutta rakentamista. Lisäksi tarvitaan mm. palveluita, tieverkkoa, muuta infrastruktuuria ja viheralueita. Kaavoittamisen tavoitteena on luoda edellytykset kunnan kehittämiselle ja sijoittaa kasvu niin, että Vantaa on jatkuvasti sekä viihtyisä elinympäristö ja kotiseutu asukkailleen että kansainvälisesti menestyvä eurooppalainen kaupunki.

Kunnat vastaavat alueensa kaavoituksen järjestämisestä (ns. kaavoitusmonopoli). Tämä tarkoittaa sitä, että kunta vastaa kaavoitukseen liittyvästä päätöksenteosta, kaavoituksen laadusta, määrästä, kohdentumisesta sekä siihen liittyvästä lakien ja määräysten noudattamisesta.

Yhdyskuntarakenteen peruslinjaukset on vuodesta 1983 alkaen määritelty yleiskaavassa. Vantaan nykyisen yleiskaavan (2007) ja Marja-Vantaan osayleiskaavan (2006) ratkaisut perustuvat ratojen hyödyntämiseen, nykyisten keskusten vahvistamiseen sekä olevien alueiden täydentämiseen. Kehäradan ja Marja-Vantaan rakentaminen perustuvat pitkäjänteiseen kehittämistyöhön ja ne ovat merkittäviä uusia alueita koko pääkaupunkiseudulla. Yleiskaavassa on määritelty kaavoitusvarantoa yli 20 vuodeksi eteenpäin. Yleiskaavan ajantasaisuutta ja toteutusta arvioidaan säännöllisesti ja tarkistetaan tarvittaessa.

Vantaalla rakennetaan pääsääntöisesti asemakaavoitetulle alueelle. Kaupunki asemakaavoittaa sekä omaa että muiden omistamaa maata. Kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on etusijalla. Kaavoitettavat alueet määritellään kaavoitusohjelmassa, joka valmistellaan yhteistyössä ja hyväksytään vuosittain kaupunkisuunnittelulautakunnassa. Osa kaavasuunnittelusta tapahtuu yhteistyössä maanomistajan tai maanomistajan valtuuttaman tahon kanssa (ns. kumppanuuskaavoitus). Kaavoituksesta peritään maksu.

Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta. Tähän sisältyy myös MAL-aiesopimuksen asuntotuotantotavoite. Asemakaavavarannon tulee sijaita alueilla, joilla se on kohtuullisin kustannuksin käyttöönotettavissa ja mahdollistaa kohtuuhintaisen asuntotuotannon.

Riittävän suurten kokonaisuuksien tarkastelu varmistaa julkisten ja yksityisten palveluiden saatavuuden, kunnallisteknisten verkostojen taloudellisuuden, pysäköinnin tehokkaan järjestelyn ja sosiaalisesti monipuolisen, vetovoimaisen ympäristön rakentumisen. Tarvittaessa kaupunki voi tehdä myös osayleiskaavoja ja asemakaavoituksen tueksi kehityskuvia ja kaavarunkoja. Hyvä yleiskaavoitus nopeuttaa asemakaavojen valmistelua.

Poikkeamispäätöksellä voidaan muuttaa asemakaavan osaa tai määräystä. Poikkeamispäätöksistä päättävät aluearkkitehdit ja niissä tehtävät linjaukset ovat yhtenäisiä ja ne ottavat huomioon maanomistajien tasapuolisen ja yhdenvertaisen kohtelun.

Suunnittelussa pyritään eurooppalaisittain kilpailukykyiseen laatuun sekä paikalliseen omaleimaisuuteen. Suunnittelun laatu varmistetaan selvittämällä mm. kaavan ekologiset, taloudelliset, sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset.

Kaupunki ylläpitää ajantasa-asemakaavaa. Toteutumattomien kaavojen sisällön ajantasaisuutta seurataan säännöllisesti. Tarvittaessa alueet, joiden kaavat ovat vanhentuneet, asetetaan rakennuskieltoon. Vantaan kaavoituksen keskeinen periaate on kaavoittaa olevaa ympäristöä täydentämällä sekä hyödyntämällä nykyisiä keskustoja ja ratojen asema-alueita. Keskustojen ja asemien ympäristön täydennysrakentaminen voi olla hyvinkin tehokasta. Tällaisilla alueilla voidaan soveltaa mm. kevennettyä pysäköintinormia. Täydennettäviä alueita on tutkittu mm. yleiskaavaprosessissa.

Pientalorakentamisen edellytyksiä vahvistetaan lisäämällä sekä olevien omakotitaloalueiden täydennysrakentamista että kaavoittamalla enemmän pientaloja kaupungin omistamille maille. Tämä koskee erityisesti asemien lähellä olevia pientaloalueita. Samalla vahvistetaan erilaisten asumismuotojen sekoittumista.

Kaavoituksen keinot

- Kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on etusijalla.
- Yleiskaavan ajantasaisuutta arvioidaan säännöllisesti ja tarvittaessa käynnistetään kehityskuvan, osayleiskaavan tai kaavarungon laatiminen.
- Asemakaavojen ajantasaisuutta seurataan systemaattisesti. Tarvittaessa alueet, joiden kaavat ovat vanhentuneet, eivät vastaa kaupungin tavoitteita, asetetaan rakennuskieltoon.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Varmistetaan pientaloalueiden kaavavaranto.
- Vantaalla rakennetaan pääsääntöisesti asemakaavoitetulle alueelle. Poikkeamispäätösten linjaukset ovat yhtenäisiä ja ottavat huomioon maanomistajien tasapuolisen ja yhdenvertaisen kohtelun.
- Kaavoituksen yhteydessä tutkitaan kaavojen taloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja ekologiset vaikutukset.
- Kaavoituksen tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteutuskelpoinen asuntotuotanto.
- Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen sekä uusien alueiden vetovoima ja laatutaso.
- Täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti erityisesti ratojen varsille.

Hजारakentamisen ohjaaminen

Vantaalla tiiviiden keskusta-alueiden ja laajojen pientaloalueiden ulkopuolelle jää alueita, joilla on vanhoja kyliä, pieniä asutuskeskittyksiä, maataloutta palvelevia alueita ja yksittäisiä pientaloja. Näiden alueiden maankäyttö on määritelty yleiskaavassa, mutta tulevien rakennuspaineiden vuoksi niiden käyttöönotto on suunniteltava huolellisesti. Alueiden rakentaminen ilman suunnitelmaa saattaa johtaa näiden alueiden tulevien mahdollisuuksien menettämiseen. Maaseutumaisille alueille ei sallita haja-asutusluonteista rakentamista, vaan ainoastaan maaseutuyrittäjyyteen liittyvä täydennysrakentaminen on mahdollista. Nämä peri-

aatteet ovat maatalousalueiden (MT) sekä maa- ja metsätalousvaltaisten alueiden (M) yleiskaavamääräysten mukaisia.

Hajarakentamisen ohjaamisen keinot

- Hajarakentamisen ohjaus perustuu yleiskaavaan.
- Maaseutumaisille alueille ei sallita haja-asutusluonteista rakentamista vaan ainoastaan maaseutuyrittäjyyteen liittyvä täydennysrakentaminen on mahdollista.

Maanhankinta

Kaupungin maanhankinnan tärkein tehtävä on maan hankkiminen yhdyskuntarakentamisen tuleviin tarpeisiin. Sen avulla turvataan maan saaminen yhdyskunnan käyttöön oikea-aikaisesti oikealta paikalta kohtuuhintaan. Aktiivisella maanhankinnalla varmistetaan mm. asunto- ja työpaikkarakentamiseen soveltuvan maan riittävyys jatkossakin. Lisäksi maanhankinnalla turvataan luonnonsuojelun ja yleisen virkistyskäytön vaatimuksia. Maanhankinta edellyttää, että kiinteän omaisuuden ostoon osoitetaan kaupungin talousarviossa riittävät määrärahat.

Pääasiallinen maanhankintakeino on **vapaaehtoinen kiinteistökauppa**. Asetetut tavoitteet saavutetaan luotettavimmin, kun maanhankinnat tehdään riittävän ajoissa ja asemakaavoittamattoman maan ostotoiminta on aktiivista. Pyrkimyksenä on, että kaupunki saisi kaavoituksen tuoman arvonnousun korvaamaan osaltaan kaavan toteuttamisesta aiheutuvia kustannuksia.

Kunnalla on **etuosto-oikeus** kunnassa sijaitsevan yli 3000 m²:n suuruisen kiinteistön kaupassa, millä tarkoitetaan kunnan oikeutta saada myyty kiinteistö omistukseensa myyjän ja ostajan sopimasta kauppahinnasta ja -ehdoin. Kunta siis asettuu ostajan tilalle. Etuosto-oikeusjärjestelmästä on säädetty etuostolaissa (608/77).

Yleisen tarpeen vaatiessa on kunnalla mahdollisuus käyttää **lunastusta** maanhankintakeinona. Asemakaava antaa usein lunastusperusteen (MRL 96 §) asemakaavassa yleisiksi alueiksi ym. kunnan tarpeisiin osoitettujen alueiden (kadut, puistot, Y-tontit, ym.) kohdalla. Lisäksi mm. tontinoman omistajana kunnalla on samanlaiset lunastusoikeudet kuin yksityiselläkin maanomistajalla.

Asemakaavoittamattoman maan lunastaminen edellyttää ympäristöministeriön myöntämää lunastuslupaa (MRL 99 §). Tällöin lunastuslupaa haettaessa on osoitettava yleinen tarve maan lunastamiselle. Lähtökohtaisesti lunastettavasta omaisuudesta määrätään sen käyvän hinnan mukainen täysi korvaus. Yleiskaavan aiheuttama arvonnousu useimmiten luetaan maanomistajan hyväksi.

Maanhankinnan keinot

- Maata hankitaan alueilta, jotka tukevat yhdyskuntarakenteen eheyttämistä sekä kaupungin pitkän aikavälin strategioiden toteuttamista.
- Maanhankinnassa käytetään kaikkia lain sallimia keinoja - vapaaehtoisia kauppoja, etuosto-oikeutta ja lunastusta.

Maan luovutus

Hinnoitteluperusteet

Maan luovutushintojen arvonnärittelyssä tulee noudattaa EU:n komission tiedonantoa julkisten viranomaisten tekemiin maa-alueita ja rakennuksia koskeviin kauppoihin sisältyvistä tuista (EYVL C 209, 10.7.1997). Tiedonannon mukaan kiinteistön markkinahinta saadaan joko tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta

ehtoja, tai ilman tarjouskilpailua yhden tai useamman riippumattoman arvioijan laatimalla arviolla. Noudattamalla tiedonannossa kuvattuja menettelytapoja voidaan lähteä siitä, ettei kauppaan sisälly julkista tukea.

Kaupunki käyttää työpaikkatonttien luovutushintojen arvonmäärittelyssä riippumattoman asiantuntijatahon laatimaa selvitystä yritystonttien hinnoista ja markkinoista. Tonttien luovutuksensaajat voidaan myös tarvittaessa valita tarjouskilpailulla.

Vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon tontit luovutetaan käypään hintaan. Se perustuu HSY:n kunnilta keräämiin tietoihin vuosittain toteutuneista yksityisten välisistä edustavista pientalotonttikaupoista. Kerrostalotonttien hinta on johdettu pientalotonttien hinnasta siten, että se vastaa kaupunginosittain 80 % pientalotonttien hinnasta. Näistä hinnoista muodostuu ns. ARA-hinta erikseen pientalotonteille ja kerrostalotonteille siten, että se vastaa noin 80 % käyvästä hinnasta. Valtion tukemaan tuotantoon luovutettavat tontit hinnoitellaan ARA:n hyväksymään enimmäishintaan.

Tontti voidaan myydä ARA:n hyväksymällä enimmäishinnalla sellaiseen vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon, jonka tavoitteena on estää asuinalueiden sosiaalisen rakenteen eriytymistä, sekä rakentamiseen, jonka tavoitteena on kehittää uusia malleja kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Tällöin asuntojen enimmäismyyntihinnan hyväksyy kaupunki.

Tuottajamuotoiset asuntotontit

Asuntotonttien luovutuksella kaupunki varmistaa osaltaan asuntotuotantotavoitteiden toteutumisen. Kaupungin tehtävänä on huolehtia asuntoalueiden sosiaalisesta eheydestä sekoittamalla asuntojen rahoitus- ja hallintamuotoja.

Tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutuksen keinot

- Myydään käypään hintaan.
- Valtion tukeman asuntotuotannon tontit myydään ARA:n hyväksymällä tontinhinnalla.
- ~~Vapaarahoitteiseen vuokra-asunto- tai muuhun vastaavaan asuntotuotantoon tontit myydään ARA:n hyväksymällä tontinhinnalla, jota korotetaan 10 – 20 %:lla.~~
- Vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon, jonka pyrkimyksenä on estää asuinalueiden sosiaalisen rakenteen eriytymistä, voidaan tontti myydä ARA:n hyväksymällä tontinhinnalla.
- Rakentamiseen, jonka tavoitteena on kehittää uusia malleja kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon, voidaan tontti myydä ARA:n hyväksymällä tontinhinnalla. Tällöin asuntojen enimmäismyyntihinnan hyväksyy kaupunki.
- Tonttien luovutuksensaajat voidaan tarvittaessa valita tarjoustai laatukilpailulla tai niiden yhdistelmällä.
- Asuntotontteja voidaan myös vuokrata. Vuosivuokra on käyvästä hinnasta 4 - 6 % ja ARA-tuotannossa ARA:n hyväksymällä vuosivuokralla. Vuokrat sidotaan elinkustannusindeksiin.

Erillispientalotontit

Kaupunki luovuttaa tontteja erillispientalorakentamiseen. Osalle väestöä pientalotontit ovat kaupungin veto-voimatekijä ja pientaloasumista arvostetaan laajasti. Vantaalla on runsaasti sekä yleiskaavassa että asemakaavoissa osoitettua erillispientalotonttivarantoa. Tämän varannon käyttöönotto edellyttää kuitenkin paljon investointeja kunnallistekniikkaan ja palveluverkkoon, joiden vaatima rahoitus on varmistettava ennen ko. alueiden aktivoimista pientalotuotantoon.

Erillispientalotonttien luovutuksen keinot

- Kaupungin pientalotontit myydään pisteytyksellä, arvonnalla, niiden yhdistelmällä, tarjouskilpailun perusteella tai kiinteähintaisina.
- Erillispientalotontit myydään kohtuulliseen hintaan, joka on vähintään 20 % yli alueen ARA-hinnan.
- Kaupunki luovuttaa tulevana vuosina tontit keskimäärin 100:lle erillispientalolle vuodessa.

Erityispalvelutontit (mm. päiväkodit, erityisasuminen)

Talouden tasapainottamis- ja velkaohjelmalla pyritään pysäyttämään velanotto. Kaupungin on kuitenkin huolehdittava mm. päivähoidon tarjoamisesta ja erityisryhmien asumisen järjestämisestä. Omien investointien sijaan kaupunki voi ostaa palveluja yksityisiltä palvelutuottajilta. Palvelutuottajat tarvitsevat tiloja, esim. päiväkoteja, hoivakoteja, erityisryhmien asuntoja, joissa ne tarjoavat palveluita. Kaupunki edistää yksityisten palvelujen syntymistä luovuttamalla tontteja palvelurakentamiseen.

Erityispalvelutonttien luovutuksen keinot

- Tontit myydään tai vuokrataan ARA:n hyväksymällä tontinhinnalla tai vuosivuokralla.
- Erityisasumisessa tontinluovutusehdoksi kirjataan, että kunnan on voitava halutessaan vaihtaa palvelutalossa toimivaa palvelutuottajaa (kilpailutustilanne) ja säilyttää samalla asukkaiden vuokrasuhde.

Työpaikkatontit

Työpaikkarakentamisen edellytyksiä turvataan maapoliittisin keinoin luovuttamalla yritystontteja. Tonttien luovuttamisessa tulee turvata kaikenkokoisten yritysten menestyminen. Erityisesti pienet ja keskisuuret yritykset ovat riippuvaisia kaupungin luovuttamista tonteista. Näin ollen niitä tulee olla riittävä määrä ja niiden tulee olla kohtuuhintaisia. Erityistapauksissa teollisuustontit voidaan vuokrata.

Tonttien myyminen suoraan loppukäyttäjälle tai loppukäyttäjän yhteistyötaholle varmistaa sen, että yrityksen toiminta siirtyy / perustetaan Vantaalle. Myös tonttien luovuttaminen tarjouskilpailulla on oltava keinovalikoimassa.

Työpaikkatonttien luovutuksen keinot

- Tontit myydään käyvällä hinnalla loppukäyttäjälle tai loppukäyttäjän yhteistyötaholle.
- Tonttien luovutuksensaajat voidaan valita tarjouskilpailulla.
- Erityistapauksissa tontit voidaan vuokrata, jolloin vuokrat on käyvää hinnasta 5 -7 %. Vuokrat sidotaan elinkustannusindeksiin.

Muut alueet

Muut alueet käsittävät asemakaavoittamattomia alueita ja kaavoissa muuhun kuin rakentamiseen osoitettuja alueita, kuten virkistys-, suoja-, yms. alueita.

Asemakaavoittamattomien alueiden luovuttaminen ei ole perusteltua kuin joissakin erityisen poikkeuksellisissa tapauksissa. Tällainen syy voi olla esimerkiksi rakennuksen sijoittumisesta johtuva vähäisen lisäalueen tarve kiinteistölle tai kulkuyhteyden järjestäminen kiinteistölle.

Koska asemakaavoissa yleisiksi ja kunnan toteutettaviksi osoitettujen alueiden hankinta on tietyin edellytyksin kunnan velvollisuutena, niiden luovuttaminen yleensä ei ole perusteltua.

Asemakaavoittamattomien ja yleisiksi osoitettujen alueiden luovutuksen keinot

- Kaupunki ei lähtökohtaisesti myy rakentamatonta asemakaavoittamatonta maata, eikä asemakaavoissa kunnan toteutettaviksi tarkoitettuja alueita.

Maaomaisuuden hallinta

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.

Ulkokunnissa sijaitsevat Vantaan omistamat kiinteistöt ovat monipuolisessa käytössä. Näille alueille sijoittuvat mm. Kaunialan sairaala, Kulomäen täyttömäki ja Kuninkaanlähteen vedenottamo. Nuorisopalvelut ylläpitää Vihdissä ja Heinolassa leiri- ja kurssitoimintakeskuksia. Muut alueet tarjoavat virkistyskäyttömahdollisuuksia ulkoilu- tai leirintäalueina. Vantaa on luopumassa talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman mukaisesti joidenkin alueiden ylläpidosta, minkä jälkeen alueiden jatkokäyttö tulee selvittää realisointinäkökulmasta.

Kohteiden myynti edellyttää toimialojen keskinäistä yhteistyötä päämäärän saavuttamiseksi ja usein uuden käyttötarkoituksen hyväksymistä Y-tonteilla sijaitsevien vanhojen rakennusten osalta.

Maaomaisuuden hallinnan keinot

- Passiivinen, etenkin kuluja aiheuttava maaomaisuus myydään, vuokrataan tai kehitetään vastaamaan nykytarpeita.

Asemakaavoihin liittyvät sopimukset

Maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL) säädetään maanomistajan velvollisuudesta osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin:

Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan maanomistajan kanssa. Velvollisuuden täyttämiseksi on maanomistajia kohdeltava yhdenvertaisesti (MRL 91a). Mikäli osallistumisesta ei synny sopimusta, on kunnalla toissijaisesti mahdollisuus periä kehittämiskorvausta. MRL 91c§).

Vantaan kaupunginhallitus on päättänyt 20.10.2003, että maanomistajien kanssa tehdään ensisijaisesti maankäyttösopimukset ja toissijaisesti määrätään maksettavaksi kehittämiskorvaus, kun maanomistajat saavat asemakaavasta tai asemakaavanmuutoksesta maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:ssä tarkoitettua merkittävää hyötyä. Merkittävä hyöty arvioidaan asemakaavakohtaisesti. Maankäyttösopimuksissa on otettava huomioon yhdyskuntatekniikan kustannusten lisäksi kaupungin asunto-, elinkeino- ja kaupunkirakennestrategiaa toteuttavat tavoitteet. Päätös maankäyttösopimusmenettelystä tai kehittämiskorvausmenettelyn käytöstä tehdään asemakaavakohtaisesti asemakaava- tai asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asettamisesta päätettäessä.

Yhteistoiminta- ja aiesopimuksia tehdään maanomistajien kanssa silloin kun on tarve ohjata laajamittaista rakentamista ennen kaavatyön aloittamista. Maankäyttösopimuksilla ohjataan asemakaavaan perustuvaa rakentamista ja sopimus vaaditaan maanomistajalta aina kun rakennusoikeus lisääntyy tai käyttötarkoitus muuttuu kaavoituksella yli 500 k-m².

Ulkoisen kunnallistekniikan maksua peritään maanomistajalta, mikäli laadittavassa/muutettavassa asemakaavassa maanomistaja saa yli 500 k-m² uutta rakennusoikeutta. Poikkeuksena ulkoisen kunnallistekniikan maksua peritään erillispientaloja ja paritaloja kaavoitettaessa vain uuden asuntorakentamisoikeuden 500 k-m² ylittävältä osalta.

Mikäli laadittavasta/muutettavasta asemakaavasta aiheutuu välitöntä kunnallistekniikan rakentamista, joka pääosin palvelee toteuttavaa hanketta, niin tästä aiheutuvat kustannukset voidaan aina periä maanomistajalta. Kustannukset peritään riippumatta siitä, peritäänkö ulkoisen kunnallistekniikan maksua. Kokonaiskustannus ei saa ylittää 50% kaavoituksen tuomasta arvonnoususta.

Mikäli maanomistaja haluaa toteuttaa aluetta nopeammin kuin em. sopimuksessa on yhteisesti sovittu ja kaupunki siihen suostuu, edellyttää kaupunki, että maanomistaja tarvittaessa vastaa kunnallistekniikan lisäkustannuksista.

Sopimuksilla pyritään turvaamaan kaavan toteuttamisen aikataulu, sisältö ja talous sopimalla mm. kunnallistekniikan suunnittelusta ja –rakentamisesta, yleisten alueiden luovutuksista, mahdollisista maakaupoista, rakentamisvelvoitteista, rakentamisohjeiden ja lähiympäristösuunnitelman laatimisesta yms

Asemakaavoihin liittyvien sopimuskäytäntöjen keinot

- Ulkoisen kunnallistekniikan maksua peritään maanomistajalta, mikäli laadittavassa/muutettavassa asemakaavassa maanomistaja saa yli 500 k-m² uutta rakennusoikeutta.
- Poikkeuksena ulkoisen kunnallistekniikan maksua peritään erillispientaloja ja paritaloja kaavoitettaessa vain uuden asuntorakentamisoikeuden 500 k-m² ylittävältä osalta
- Yksityistä maata kaavoitettaessa maanomistaja suorittaa kaupungille yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvista kustannuksista korvauksen, joka on enimmillään 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta.
- Asuntotonttien osalta kuitenkin peritään 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta.

- Poikkeuksena edelliseen: asunto-osaakeyhtiön omistamien tonttien osalta peritään vain 35 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta. Tällöin asuntotontin jo kaavoitetusta rakennusoikeudesta tulee olla käytetty yli 50 %, ja asunto-osaakeyhtiön osakkaina tulee pääsääntöisesti olla talon asukkaat.
- Sisäisen kunnallistekniikan rakentamisen aiheuttamat kustannukset voidaan aina periä maanomistajalta. Sopimuksen kokonaiskustannus ei saa ylittää 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta.
- Arvonnousua laskettaessa arvoa vähentävinä tekijöinä huomioidaan purkukulut, maanpuhdistuskuluja sekä asumisen täydennysrakentamiskohteiden osalta olemassa olevien autopaikkojen korvaaminen rakenteellisilla autopaikoilla säilytettävien asuinrakennusten osalta.
- Kunnallistekniikan aikaistamisen kustannukset rakentamisen mahdollistamiseksi kohdistetaan yksityiselle hankkeelle.
- Maankäyttösopimuksissa kaupunki ottaa korvaukset maana silloin, kun alueen arvioidaan tukevan kaupungin pitkän aikavälin strategioiden toteuttamista.

Asemakaavojen toteutumisen edistäminen

Asemakaavoitetun rakennusmaan rakentumisen edistäminen on erittäin oleellista. Asemakaavojen toteutumisen varmistamiseksi sekä luovutuskirjoihin että maankäyttösopimuksiin liitetään rakentamisvelvoite, jolla maanomistajat veloitetaan rakentamaan tontit tietyssä ajassa. Jotta velvoite olisi tehokas, veloitteen rikkominen on välttämätöntä sanktioida ankarin sopimussakoin.

Maankäyttö- ja rakennuslain 97 §:n mukainen rakentamiskehotus on yksi keino rakentamisen edistämiseksi. Kun asemakaava on ollut voimassa vähintään kaksi vuotta, kunta voi antaa rakentamiskehotuksen, jos tontin sallitusta kerrosalasta ei ole käytetty vähintään puolta. Keinoa on tarkoituksenmukaista käyttää silloin, kun kaupungin on tärkeää hyödyntää mm. rakennettua kunnallistekniikkaa ja palveluverkkoa.

Asemakaavojen toteutumisen edistämisen keinot

- Kaupunki edistää nykyisten pientaloalueiden täydennysrakentamista.
- Rakentamisvelvoitetta ja sopimussakkoa käytetään tontinluovutuksissa sekä yksityisen maan kaavoituksen toteuttamissopimuksissa.
- Rakentamiskehotusta käytetään silloin, kun on tärkeää hyödyntää mm. rakennettua kunnallistekniikkaa ja palveluverkkoa.

Rahasto

Keskustojen elinvoimaisuus on kaupungin kilpailukyvyyn ja asukkaiden viihtyisyyden kannalta keskeinen tekijä. Keskustojen kehittäminen tarkoittaa uusien asuntojen, liiketilojen, työpaikkojen, pysäköintilaitosten ja julkisen kaupunkitilan kuten puistojen, katujen ja torien rakentamista. Tämä tapahtuu pääosin yksityisellä pääomalla. Kehittämisessä tarvitaan myös kaupungin panosta; tyypillisiä kohteita ovat julkisen kaupunkitilan rakentaminen,

yleisen pysäköinnin järjestäminen ja kiinteistöjen ostot. Rahasto tekee mahdolliseksi em. toimenpiteet. Rahastoa on tarkoitus ylläpitää maanmyyntituloilla.

Rahaston keinot

- Marja-Vantaan ja keskustojen kehittämisrahastolla rahoitetaan em. alueiden kehittämistä, suunnittelua ja toteuttamista sekä maanhankintaa.
- Rahastoon voidaan siirtää budjetoidun maanmyyntivoiton ylittäviä myyntivoittoja.

Seudullinen yhteistyö

Seudullisen yhteistyön merkitys erityisesti liikenteen, maankäytön ja asumisen suunnittelussa ja toteuttamisessa lisääntyy Helsingin seudulla. MAL-aiesopimuksessa määritellään asuntorakentamisen vuosittaiset tavoitteet Vantaalle (2000 asuntoa, josta 20 % valtion tukemaa vuokra-asumista). Vantaa osallistuu aktiivisesti seudulliseen yhteistyöhön ja pyrkii yhdessä sovittujen tavoitteiden toteuttamiseen.

Maankäytön yhteistyöllä on pitkät perinteet ja sen jatkaminen entistä aktiivisempana on koko seudun kannalta ensiarvoisen tärkeää.

Seudullisen yhteistyön keinot

- Kaavoituksessa, tontinluovutuksessa ja muussa toiminnassa otetaan huomioon Helsingin seudun kuntien ja valtion välisen maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) aiesopimuksen tavoitteet.
- Harjoitetaan kunnan rajat ylittävää maankäytön yhteistyötä naapurikuntien kanssa.

YHTEENVETO UUSISTA KÄYTÄNNÖISTÄ JA KEINOISTA

Kaavoituksen keinot

- Kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto.

Maanhankinnan keinot

- Maanhankinnassa käytetään kaikkia lain sallimia keinoja: vapaaehtoisia kauppoja, etuosto-oikeutta ja lunastusta.

Tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutuksen keinot

- Tonttien luovutuksensaajat voidaan tarvittaessa valita tarjous- tai laatu-kilpailulla tai niiden yhdistelmällä.

Erillispientalotonttien luovutuksen keinot

- Kaupungin pientalotontit myydään pisteytyksellä, arvonnalla, niiden yhdistelmällä, tarjouskilpailun perusteella tai kiinteähintaisina.
- Kaupunki luovuttaa tulevana vuosina tontit keskimäärin 100:lle erillispientalolle vuodessa.

Maaomaisuuden hallinnan keinot

- Passiivinen, etenkin kuluja aiheuttava maaomaisuus myydään, vuokrataan tai kehitetään vastaamaan nykytarpeita.

Asemakaavoihin liittyvien sopimuskäytäntöjen keinot

- Asuntotonttien osalta peritään 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta.
- Poikkeuksena edelliseen: asunto-osakeyhtiön omistamien tonttien osalta peritään vain 35 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta. Tällöin asuntotontin jo kaavoitetusta rakennusoikeudesta tulee olla käytetty yli 50 %, ja asunto-osakeyhtiön osakkaina tulee pääsääntöisesti olla talon asukkaat.
- Sisäisen kunnallistekniikan rakentamisen aiheuttamat kustannukset voidaan aina periä maanomistajalta. Sopimuksen kokonaiskustannus ei saa ylittää 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta.
- Arvonnousua laskettaessa arvoa vähentävinä tekijöinä huomioidaan purkukulut, maanpuhdistuskuluja sekä asumisen täydennysrakentamiskohteiden osalta olemassa olevien autopaikkojen korvaaminen rakenteellisilla autopaikoilla säilytettävien asuinrakennusten osalta.
- Maankäyttösopimuksissa kaupunki ottaa korvaukset maana silloin, kun alueen arvioidaan tukevan kaupungin pitkän aikavälin strategioiden toteuttamista.

Asemakaavojen toteutumisen edistämisen keinot

- Kaupunki edistää nykyisten pientaloalueiden täydennysrakentamista.