



VANTAAN MAA- JA ASUNTOPOLIITTISTEN LINJAUSTEN SEURANTARAPORTTI 2020

VANTAAN MAA- JA ASUNTOPOLIITTISTEN LINJAUSTEN SEURANTARAPORTTI 2020

Sisällys

Esipuhe	3
Johdanto	4
1. Päämäärä: Vantaan maa- ja asuntopoliittikka on vastuullista, pitkäjänteistä ja taloudellisesti kestävää	4
Tavoitteiden ja toimenpiteiden toteutuminen	5
Maanhankinnat ja -luovutukset	8
Asuntotuotantotavoitteiden toteutuminen.....	10
Teemanosto: Asuntotuotannon ennätysmäärät ja asuntorakentamisennuste	12
2. Päämäärä: Vantaalle suunnitellaan vetovoimaisia asunto- ja työpaikka-alueita palveluineen	14
Tavoitteiden ja toimenpiteiden toteutuminen	15
Kaavoituksen tavoitteiden toteutuminen	21
Maankäyttösopimukset.....	23
Asukasbarometrin 2018 tulokset	24
3. Päämäärä: Vantaan tontinluovutus on avointa, tasapuolista ja kilpailua edistävää	25
Tavoitteiden ja toimenpiteiden toteutuminen	26
Tontinluovutukset	29
Teemanosto: Asuntotonttien myynnin ja vuokrauksen vaikutukset kaupungin talouteen ja maankäyttöön pitkällä tähtäimellä	31
Tontinluovutuskilpailut	32
Teemanosto: Markkatien yritystonttihaku	33
Seurannan yhteenveto	34
Tulevaisuuden suuntaviivat.....	36
Lähteet.....	38

ESIPUHE

Vantaan kasvu on lähtenyt viime vuosien aikana ennennäkemättömään nousuun. Kaupungin määrätietoinen kehittäminen, vilkas kansainvälinen lentokenttä, kattava raideliikenteen verkosto ja Vantaan sijainti keskellä kasvavaa pääkaupunkiseutua ovat luoneet yhdessä kaupungistamme houkuttelevan investointien kohteen. Vantaan tavoitteena on pitkäjänteinen ja toimiva maa- ja asuntopolitiikka, jolla ohjataan kaupungin kasvua. Vantaa haluaa varmistaa alueidensa sosiaalisen eheyden sekä luoda edellytykset elinkeinoelämälle ja työpaikkojen kasvulle. Ensisijaisesti haluamme varmistaa riittävän, monipuolisen ja kohtuuhintaisen asuntotuotannon.

Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 18.6.2018 ja ne ovat voimassa toistaiseksi. Linjaukset pohjautuvat jo aiemmin kaupungilla päätettyihin ja käytössä olleisiin toimintaperiaatteisiin, jotka yhdistettiin toisiaan tukevaksi kokonaisuudeksi. Maa- ja asuntopoliittisten linjausten päämäärät ja tavoitetilat limittyvät valtuustokauden 2018–2021 strategiassa päätettyihin painopistealueisiin. Niitä ovat hiilineutraali Vantaa 2030, kaupungin tiivistäminen lähiluontoa vaalien, asukkaiden hyvinvoinnin edistäminen, elinvoiman ja vetovoiman lisääminen sekä talouden tasapainon turvaaminen.

Maa- ja asuntopoliittisten linjausten seurantaraportti tehdään tässä laajuudessa ensimmäistä kertaa. Seurantaraportissa luodaan laaja-alainen katsaus kaupungin maa- ja asuntopolitiikan tilanteeseen ja raportoidaan linjausten tavoitteiden toteutuminen viime vuosilta. Seurantaraportti tuo avoimesti näkyväksi Vantaan maa- ja asuntopolitiikan toteuttamisen niin luottamushenkilöille ja kuntalaisille kuin kaikille aiheesta kiinnostuneille. Seurannalla lisätään Vantaan päätöksenteon ja toimintakulttuurin läpinäkyvyyttä ja vuoropuhelua ympäröivän yhteiskunnan kanssa.

Kaupungin pitkäjänteinen ja aktiivinen maa- ja asuntopolitiikka on luonut toimintaympäristön, jossa on mahdollista toteuttaa johdonmukaista kaupungin kehittämistä.

Lämmin kiitos tämän raportin laatijoille ja etenkin kaikille sen hyvien tulosten puolesta työtä tehneille!

Vantaalla 21.9.2020

Hannu Penttilä
apulaiskaupunginjohtaja
Kaupunkiympäristön toimiala

JOHDANTO

Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset jakaantuvat kolmeen päämäärään, joiden alle on koottu kaupungin tahtoa kuvastavia tavoitetiloja. Ensimmäinen päämäärä sisältää keskeiset maa- ja asuntopoliittiset, toinen päämäärä kaavoituksen ja kaupunkisuunnittelun, ja kolmas päämäärä tontinluovutuksen päämäärät ja tavoitetilat. Näiden toteutumiseksi on kirjattu yhteensä 68 toimenpidettä, joiden kautta kaupunki varmistaa tavoitteidensa toteutumisen käytännön tasolla. Toimenpiteisiin on kirjattu muun muassa Vantaan sitoutuminen seudullisiin kaavoitus- ja asuntotuotantotavoitteisiin, tavoitteet uuden asuntotuotannon hallintamuotojakaumasta ja asuntojen monipuolisuudesta, rakentamisen painottuminen keskuksiin sekä maanhankinnan, maankäyttösopimusten ja tontinluovutuksen periaatteet.

Tässä seurantaraportissa käydään läpi maa- ja asuntopoliittisten linjausten tavoittilojen ja toimenpiteiden toteutuminen vuosilta 2018–2019, esitetään maa- ja asuntopolitiikan kanalta keskeisten seurantatietojen toteutuminen viimeisen kymmenen vuoden ajalta sekä luodaan katsaus kaupungin maa- ja asuntopoliittisesta tilanteesta ja toimintaympäristöstä. Lisäksi raportoidaan maa- ja asuntopoliittisissa linjauksissa päätetyt seurattavat aihealueet:

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

1. PÄÄMÄÄRÄ: VANTAAN MAA- JA ASUNTOPOLITIikka ON VASTUULLISTA, PITKÄJÄNTEISTÄ JA TALOUDELLISESTI KESTÄVÄÄ

Vantaan maa- ja asuntopoliittisten linjausten 1. päämäärän tavoittiloina on, että

- maanhankinta on ennakoivaa sekä kaupungin ja asukkaiden edun mukaista
- maa- ja asuntopolitiikka on seudullisesti vastuullista ja asetettujen tavoitteiden mukaista
- asuntotuotanto on monipuolista ja sosiaalisesti kestävä. Asukkaille löytyy tarpeita sekä maksukykyä vastaava koti

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

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 kaupungin yksi tärkeimmistä maapolitiikan keinoista on maanhankinta. Maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti kaupunki hankkii maata alueilta, jotka tukevat kaupungin pitkän aikavälin strategioiden toteuttamista ja yhdyskuntarakenteen eheyttämistä.

TAVOITTEIDEN JA TOIMENPITEIDEN TOTEUTUMINEN

Maa- ja asuntopoliittisten linjausten 1. päämäärä sisältää keskeiset maa- ja asuntopoliittiset tavoitetilat ja yhteensä 17 toimenpidettä, jotka toteutuivat vuosina 2018–2019 kokonaisuudessaan hyvin, sillä 65 prosenttia keskeisistä toimenpiteistä toteutui täysin (taulukko 1). Tavoitteiden mukaisesti on onnistuttu maanhankinnassa, asuntotuotannon ja asuinalueiden laadun ja monipuolisuuden varmistamisessa sekä maa- ja asuntopoliittisten toteuttamisessa maakäyttösopimuksissa, kilpailuissa ja tontinluovutuksessa. Kuusi toimenpidettä (35 %) toteutui osittain, mikä johtui pääosin siitä, ettei kaikkia asuntotuotantotavoitteita täysin saavutettu, koska tonttitarjonta ei ole pystynyt vastaamaan kaikkien hankkeiden vaatimuksiin ja muutaman erityisasumisen hankkeen toteutuminen on viivästynyt. Toimenpiteistä yksi (6 %) jäi toteutumatta, koska pitkän korkotuen asuntotuotannossa ei ylletty tavoitemääriin johtuen valtion tukeman tuotannon hankkeita rajoittavista rakentamiskustannuksista ja tuotantoon sopivien tonttien tarjonnasta.

Taulukko 1. 1. Päämäärän maa- ja asuntopoliittiset tavoitetilat ja toimenpiteet.

1. Päämäärä. Vantaan maa- ja asuntopoliittikka on vastuullista, pitkäjänteistä ja taloudellisesti kestävä		
Tavoittila ja toimenpiteet	Keskeiset toimenpiteet 2018–2019	Tavoitteen toteutuminen
1.1. Maanhankinta on ennakoivaa sekä kaupungin ja asukkaiden edun mukaista		
Hankimme maata alueilta, jotka tukevat kaupungin pitkän aikavälin strategioiden toteuttamista ja yhdyskuntarakenteen eheyttämistä	<i>Pitkän aikavälin strategioiden toteuttamiseksi on hankittu aktiivisesti odotusarvomaata, laajoja viheralueita sekä yleiskaavan mukaista tulevaa asuntomaata. Useana vuotena budjetoitujen määrärahojen lisäksi on saatu kaupunginvaltuustolta lisämäärärahoja merkittäviä hankintoja varten. Vuonna 2018 kiinteää omaisuutta hankittiin 14,8 milj. eurolla 128 hehtaaria ja vuonna 2019 9,4 milj. eurolla 144 hehtaaria.</i>	toteutui
Käytämme maanhankinnassa ensisijaisesti vapaaehtoisia kauppoja sekä tarvittaessa etuosto-oikeutta ja lunastusta	<i>Kaikki maanhankintakeinot ovat olleet käytössä ja maata on hankittu pääasiassa vapaaehtoisin kaupunin etuosto-oikeutta on käytetty 13 kertaa vuosina 2010–2019. Keravan ja Vantaanjoen vesialueiden lunastustoimitus saatiin päätökseen 2019 ja Saraksen alueen lunastustoimituksen loppukokous oli 2020.</i>	toteutui

1.2. Maa- ja asuntopolitiikka on seudullisesti vastuullista ja asetettujen tavoitteiden mukaista		
Edistämme aktiivisella maa- ja asuntopolitiikalla alueiden rakentumista, toimivia tonttimarkkinoita ja vahvistamme kaupungin taloutta	<i>Kaikki saadut maanmyyntitulot ovat tukeneet kaupungin taloutta. Maankäyttö Sopimuksilla on voimakkaasti ohjattu tulevan asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoja sekä huoneistotyyppijakaumaa.</i>	toteutui
Varmistamme valtion kanssa solmitun MAL-sopimuksen Vantaalle asetettujen tavoitteiden toteutumisen	<i>MAL-sopimuskauden 2016–2019 asuntotuotantotavoite Vantaalle oli yhteensä 9 600 asuntoa (2 400 asuntoa/vuosi). Sopimuskaudella valmistui yhteensä noin 16 000 asuntoa, eli asetettu tavoite toteutui 165-prosenttisesti. Koko sopimuskauden tavoitteesta 1 065 000 k-m2 voimaan tulleista asumisen kaavoista toteutui 79 % ja tavoitteesta 1 065 000 k-m2 hyväksytyjä asumisen kaavoja toteutui 69 %.</i>	toteutui osittain
Mahdollistamme Vantaalle MAL-sopimuksen tai kaupungin erikseen päättämän asuntotuotantotavoitteen toteutumisen vuosittain	<i>Asuntotuotantotavoitteen toteutuminen on mahdollistettu suunnitelmallisella maanhankinnalla, kaavoituksella ja investoinneilla sekä maankäyttö Sopimuksilla, tonttikilpailuilla, maanluovutuksella ja tehokkaalla rakennuslupaprosessilla. Lisäksi tiivis yhteistyö erilaisien rakennuttajien kanssa on mahdollistanut hankkeiden toteutumisen. Valtion tukemaan tuotantoon tonttivarantoa on lähtötilanteessa ollut liian vähän, mutta sitä tullaan lisäämään.</i>	toteutui osittain
1.3. Asuntotuotanto on monipuolista ja sosiaalisesti kestävää. Asukkaille löytyy tarpeita sekä maksukykyä vastaava koti.		
Edistämme laatua kaikenhintaaisessa asuntotuotannossa niin omistus- kuin vuokra-asumisessa	<i>Asuntotuotannon kaikissa hallintamuodoissa on laatua edistetty hakemalla tontinluovutus kilpailuissa monipuolisesti erilaisia konsepteja, esimerkiksi yhteisöllisiä ratkaisuja (Kivistön yhteisöllinen kortteli), muuntojous-tavuutta (Kivistön koulun kilpailu) ja kohtuuhintaisuutta (Leinelän tonttikilpailu ja tuottajamuotoiset pientalotonttikilpailut). Pääsääntöisesti kilpailuissa haetaan kaupunkikuvallista laatua ja energiatehokkuutta. Sekä kilpailuissa että maankäyttö Sopimuksissa on edellytetty monipuolisuutta hallintamuodoissa ja huoneistotyyppijakaumissa.</i>	toteutui
Varmistamme, että kaupunginosista ja asuinalueilta löytyy riittävästi monipuolisia asumisen vaihtoehtoja	<i>Asuntopolitiikkaa on toteutettu kaupungin omalla maalla tontinluovutusehtojen kautta ja yksityisellä maalla maankäyttö Sopimusten kautta.</i>	toteutui
Toteutamme maa- ja asuntopolitiikkaa aktiivisesti maankäyttö Sopimuksissa, kilpailuissa ja tontinluovutuksessa	<i>Maankäyttö Sopimuksilla on säädelty asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoja sekä asuntojen huoneistotyyppijakaumaa. Tontinluovutuksissa on toimittu maa- ja asuntoliittisten linjausten mukaisesti luovuttamalla tontteja pääsääntöisesti kilpailuttamalla ja julkista hakua käyttäen.</i>	toteutui
Lisäämme omistusasumista, asumisoikeusasumista tai osaomistukseen perustuvia asunintarkkaisuja kaupunginosissa, joissa vuokra-asumisen osuus on suuri	<i>Erityisesti vuokratalovaltaisilla asuinalueilla kehittämissä hankkeita on edistetty voimakkaasti ja asuntojen hallintamuotoa on säädelty tiukemmin.</i>	toteutui

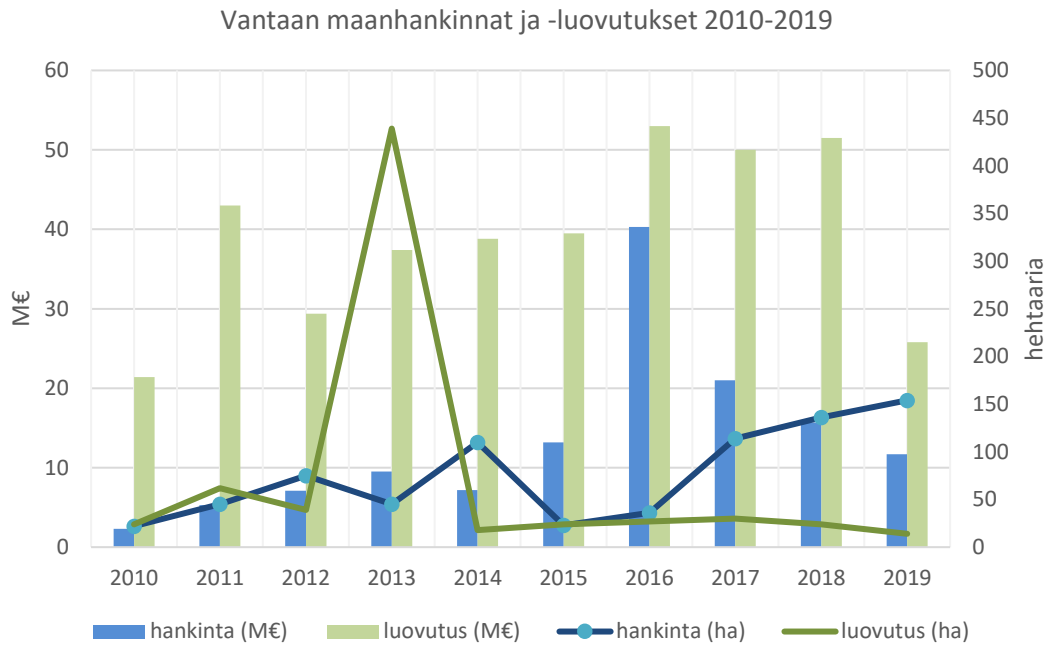
<p>Mahdollistamme, että vuosittaisesta asuntotuotannosta vähintään 20 prosenttia toteutetaan pitkäaikaisina kohtuuhintaisina vuokra-asuntoina valtion tuella tai muilla rahoitusmalleilla</p>	<p><i>MAL-sopimuskaudella 2016–2019 valtion tukemia pitkän korkotuen vuokra-asuntoja valmistui 16 % sopimuskauden 9 600 asunnon tavoitemäärästä.</i></p> <p><i>Vuonna 2018 ja 2019 valmistui pitkän korkotuen vuokra-asuntoja vuosittain 9 % valmistuneiden asuntojen kokonaismäärästä (9 610 asuntoa), johtuen kyseisten vuosien asuntotuotannon huomattavasti korkeammasta määrästä verrattuna vuosittaiseen 2 400 asunnon tavoitemäärään. Lisäksi joidenkin hankkeiden toteuttamiskustannukset ovat olleet liian suuret valtion tukemalle tuotannolle ja joissain tapauksissa tontteja ei ole ollut tarjolla sopivalla sijainnilla ottaen huomioon asuinalueiden sosiaalisen eheyden varmistamisen.</i></p>	<p><i>ei toteutunut</i></p>
<p>Varmistamme, että VAV-konserni pystyy tuottamaan 2/3 vuosittaisesta kohtuuhintaisien vuokra-asuntojen tuotantotavoitteesta</p>	<p><i>MAL-sopimuskaudella 2016–2019 pitkän korkotuen vuokra-asuntojen tuotantotavoite oli 480 asuntoa vuodessa, josta kaupunki oli asettanut VAV:n tavoitteeksi noin 321 asuntoa (67 %) vuosittain.</i></p> <p><i>Vuonna 2018 VAV-konsernin tuotanto oli 37 % pitkän korkotuen vuokra-asuntojen 480 asunnon vuosittaisesta tuotantotavoitemäärästä, ja 74 % vuonna 2019. VAV-konserni ei yltänyt vuosittaisiin tuotantotavoitteisiin, koska tontteja ei ole ollut riittävästi tarjolla valtion tukemaan tuotantoon ottaen huomioon alueiden sosiaalisen eheyden varmistamisen. Kaupunki pyrkii omalla tontinluovutuksella ja maankäytösopimuksilla varmistamaan tulevana vuosina riittävän tonttitarjonnan VAV-konsernille.</i></p>	<p><i>toteutui osittain</i></p>
<p>Mahdollistamme, että vuosittaisesta asuntotuotannosta noin 10 prosenttia toteutetaan asumisoikeus- tai osaomistus-asuntoina sekä mahdollisilla uusilla rahoitusmalleilla</p>	<p><i>MAL-sopimuskaudella 2016–2019 asumisoikeus- ja osaomistus-asuntoja sekä lyhyen korkotuen vuokra-asuntoja valmistui yhteensä noin 15 % asuntotuotannon 9 600 asunnon kokonaistavoitemäärästä.</i></p> <p><i>Asumisoikeus- ja osaomistus-asuntoja sekä lyhyen korkotuen vuokra-asuntoja valmistui vuonna 2018 noin 13 % ja 5 % vuonna 2019 asuntotuotannon kokonaismäärästä, mikä johtui valmistuneiden asuntojen huomattavasti korkeammasta määrästä verrattuna vuosittaiseen 2 400 asunnon tavoitemäärään.</i></p>	<p><i>toteutui</i></p>
<p>Mahdollistamme, että vuosittaisesta asuntotuotannosta noin 50 prosenttia toteutetaan vapaarahoitteisina omistus-asuntoina</p>	<p><i>Vuonna 2018 omistus-asuntotuotannon osuus asuntotuotannon kokonaismäärästä oli 51 % ja 65 % vuonna 2019.</i></p>	<p><i>toteutui</i></p>
<p>Varmistamme, että kaupungin vuokra-asuntokanta vastaa kysyntää ja VAV-konsernilla on aktiivinen rooli kaupungin asuntopoliittikan toteuttajana</p>	<p><i>Kaupunki ja VAV ovat yhteistyössä käynnistäneet useita kiinteistökehityshankkeita, joiden tavoitteena on vanhan asuntokannan perusparannus ja purkava uudistaminen, asuntokannan monipuolistaminen ja kysyntään paremmin vastaavan uuden kannan rakentaminen. Myös VAV-konsernin yhtiö rakenne on uudistettu vastaamaan paremmin tulevaisuuden asuntotuotannon tarpeita.</i></p>	<p><i>toteutui</i></p>

<p>Myönnämme kaupungin asuntolainarahastosta lainoja VAV-konsernille ja lisäksi hissiavustuksia esteettömyyden edistämiseksi</p>	<p>VAV-konsernilla ei ole ollut tarvetta nostaa lainoja kaupungin asuntolainarahastosta, jossa oli vuoden 2019 loppussa peruspääomaa noin 96 miljoonaa euroa.</p> <p>Kaupungin hissiavustuksia myönnettiin kahdelle asunto-osakeyhtiölle vuosina 2018–2019.</p>	<p>toteutui</p>
<p>Vähennämme asunnottomuutta Vantaalla seudullisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti</p>	<p>Kaupunki osallistui valtakunnalliseen Asunnottomuuden ennaltaehkäisyn toimenpideohjelmaan (AUNE) vuosina 2016–2019. AUNE-ohjelman loppuraportin mukaan asunnottomien määrä väheni Vantaalla vuosina 2016–2018 noin 20 %. Ohjelmakaudella kehitettiin aktiivisesti ennaltaehkäisevää asunnottomuustyötä sekä kokemusasiantuntijatyötä, ja työn pääkohdat vietiin osaksi kaupungin hyvinvointiohjelmaa. Ohjelmakauden tavoitteiden mukainen Koisoniityn palvelukeskus ei edennyt toteutusvaiheeseen. Kaupungin tulevat tavoitteet määritellään vuonna 2020 valmisteltavassa asunnottomuusohjelmassa.</p>	<p>toteutui osittain</p>
<p>Varmistamme tarpeita vastaavien erityisryhmien asuntojen rakentumisen Vantaalle seudullisten tavoitteiden mukaisesti.</p>	<p>Keskeneräisen sote- ja maakuntauudistuksen takia erityisryhmien hankkeita on edistetty hyvin harkiten. Toteutuneita hankkeita 2018–2019 ovat olleet Myyrmäen vanhustenkeskus sekä uusi turvakoti Asolassa. Pitkään vireillä olleiden Koisoniityn palvelukeskuksen ja Hämeenkyllän vanhustenkeskuksen hankkeiden toteutusai-kataulut ovat pitkittyneet.</p>	<p>toteutui osittain</p>

MAANHANKINNAT JA -LUOVUTUKSET

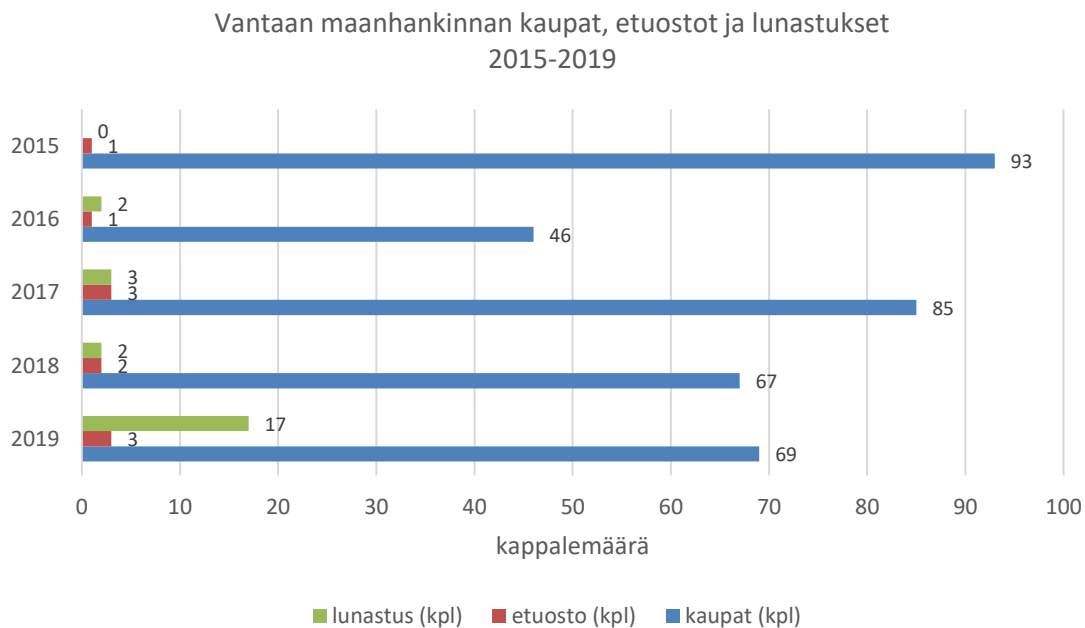
Kaupunki hankkii ensisijaisesti uusia maa-alueita ostamalla niitä vapaaehtoisilla kaupoilla yksityisiltä maanomistajilta. Tarpeen vaatiessa kaupunki voi käyttää myös muita lain sallimia keinoja, kuten etuosto-oikeutta ja lunastusta. Maata voidaan hankkia myös sopimus-korvauksena maankäytösopimusten yhteydessä maanomistajalta neuvotteluiden tuloksena. Ensisijaisesti maankäytösopimuksilla kaupungilla on mahdollisuus hankkia maaomaisuutta strategisesti tärkeiltä paikoilta.

Vuosina 2018–2019 hankittiin aktiivisesti odotusarvomaata, laajoja viheralueita sekä yleiskaavan mukaista tulevaa asuntomaata. Useana vuotena budjetoitujen määrärahojen lisäksi on saatu kaupunginvaltuustolta lisämäärärahoja merkittäviä hankintoja varten. Vuonna 2018 kiinteää omaisuutta hankittiin 14,8 miljoonalla eurolla 128 hehtaaria ja vuonna 2019 hankittiin 9,4 miljoonalla eurolla 144 hehtaaria (kuva 1). Vuosina 2010–2019 pinta-alaltaan merkittävin maanluovutus oli vuonna 2013 toteutunut Inkoossa sijaitsevan Bjursin alueen (noin 300 hehtaaria maata ja 100 ha vesialuetta) sekä Vihdissä sijaitsevan Etelälahden alueen (noin 16 hehtaaria) luovutukset Uudenmaan ELY-keskukselle luonnonsuojelutarkoituksiin osana METSO-ohjelmaa. Euromääräisesti suurin maanhankinta on ollut vuonna 2016 Kivistön kaupunkikeskus 1 asemakaavan noin 30 miljoonan euron maankäytösopimus-korvauksena saatu 5,1 hehtaarin maa-alue.



Kuva 1. Vantaan maanhankinnat ja -luovutukset 2010–2019.

Vuosina 2018–2019 kaikkia maanhankintakeinoja käytettiin, mutta pääasiassa maata hankittiin vapaaehtoisin kaupun sekä osana maankäyttösopimuskorvauksia (kuva 2 ja taulukko 2). Kaupungilla on mahdollisuus käyttää etuosto-oikeutta alueellaan sijaitsevan yli 3 000 m²:n suuruisen kiinteistön kaupassa, jolloin kaupungilla on oikeus saada myyty kiinteistö omistukseensa myyjän ja ostajan sopimasta kauppahinnasta ja -ehdoin asettumalla ostajan tilalle. Vuosina 2018–2019 kaupunki käytti etuosto-oikeutta viisi kertaa ja pääasiallisesti etuosto-oikeudella hankittiin yleiskaavoitetuilta alueilta rakentamattomia maa- ja metsätalousmaita sekä raakamaita.



Kuva 2. Vantaan maanhankinnan kaupat, etuostot ja lunastukset 2015–2019.

Taulukko 2. Vantaan maanhankinnan kaupungit, etuostot ja lunastukset 2015–2019

Vantaan maanhankinnan kaupungit, etuostot ja lunastukset 2015–2019						
vuosi	kaupat (1000 euroa)	etuostot (1000 euroa)	lunastus (1000 euroa)	kaupat (hehtaaria)	etuostot (hehtaaria)	lunastus (hehtaaria)
2015	8 523	35	0	26	4	0
2016	10 368	28	13	28	1	7
2017	18 123	2 895	17	8	38	4
2018	15 436	224	5	126	9	1
2019	10 282	730	684	123	15	15

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. Vuonna 2019 saatiin Keravan ja Vantaanjoen vesialueiden lunastustoimitus päätökseen ja lunastettiin useita kalualueita muun muassa Nikinmäestä. Saraksen alueen lunastustoimituksen loppukokous pidettiin vuonna 2020.

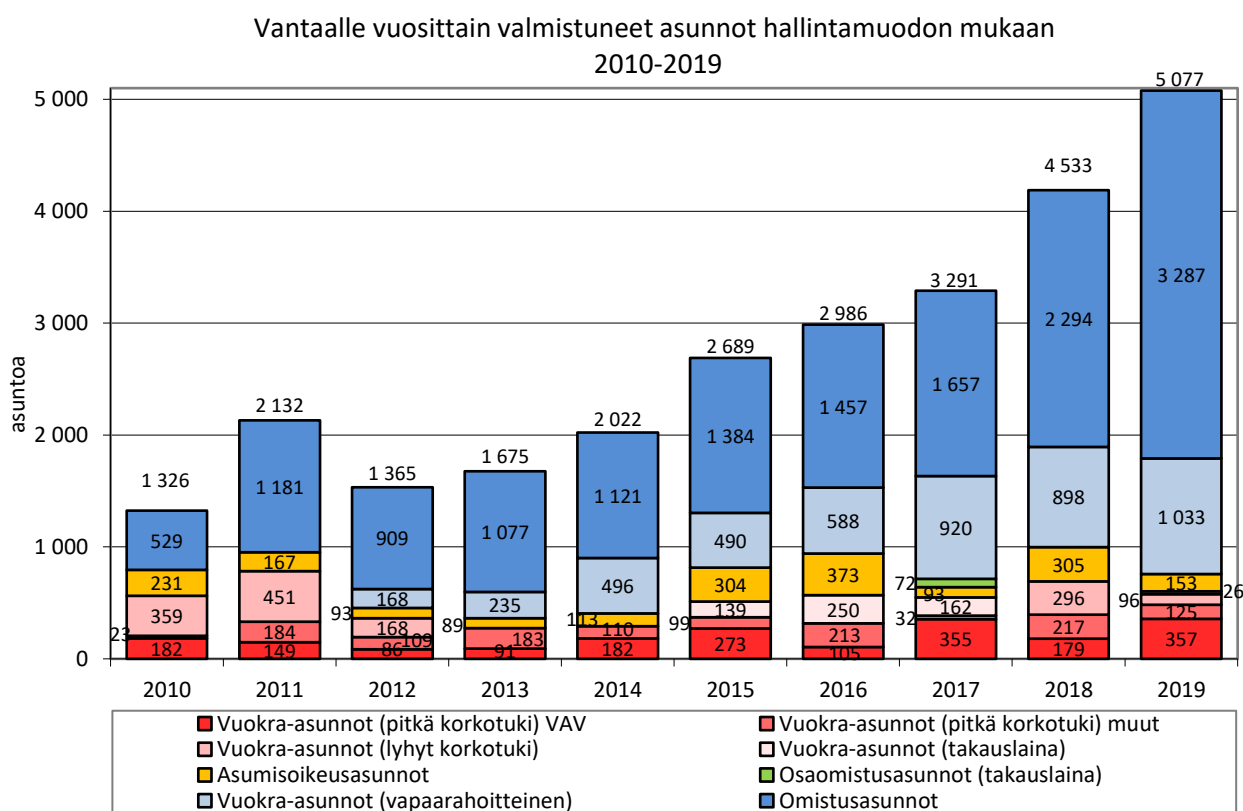
ASUNTOTUOTANTOTAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Helsingin seudun MAL-sopimuskaudella 2016–2019 Vantaa sitoutui vähintään 2 400 uuden asunnon vuosittaiseen tuotantoon. Tästä tavoitteesta 20 prosenttia tuli toteuttaa valtion tukemana pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona sekä kymmenen prosenttia valtion tukemana asumisoikeustuotantona ja lyhyen korkotuen vuokra-asuntotuotantona. Kaupunki sitoutui MAL-sopimuksessa myös vuosittaiseen asemakaavoitettavan asuinkerrosalan tavoitteeseen 266 000 kerrosneliömetriä.

MAL-sopimuskaudella 2016–2019 Vantaan tavoitteet asuntotuotannon osalta toteutui erinomaisesti, sillä yhteensä valmistui lähes 16 000 asuntoa, joka oli 165 prosenttia asetetusta tavoitemäärästä (9 600 asuntoa). Yhteensä valtion tukeman asuntotuotannon (sisältäen pitkän korkotuen ja lyhyen korkotuen vuokra-asunnot, erityisryhmä- ja asumisoikeusasunnot) tavoite toteutui sopimuskaudella 105-prosenttisesti. Pitkän korkotuen vuokra-asuntoja valmistui 16 prosenttia (MAL-tavoite 20 %) tavoitemäärästä. Asumisoikeus- ja osaomistusasuntoja sekä lyhyen korkotuen vuokra-asuntoja valmistui 15 prosenttia (kaupungin tavoite 10 %) asuntotuotannon tavoitemäärästä. Asumisen kaavoja tuli voimaan 79 prosenttia (839 948 k-m²) tavoitteesta ja hyväksytyjä kaavoja toteutui tavoitemäärästä 69 prosenttia (736 237 k-m²).

Vuonna 2018 valmistui noin 4 500 asuntoa ja vuonna 2019 noin 5 000 asuntoa, eli kaksinkertaisesti verrattuna vuosittaiseen 2 400 asunnon tuotantotavoitteeseen (kuva 3). Vuosina 2018–2019 omistusasuntotuotannon osuus asuntotuotannon kokonaismäärästä oli tavoitteen mukaisesti vähintään 50 prosenttia. Asumisoikeusasuntoja ja lyhyen korkotuen vuokra-asuntoja valmistui asuntotuotannon kokonaismäärästä vuonna 2018 noin 13 prosenttia ja

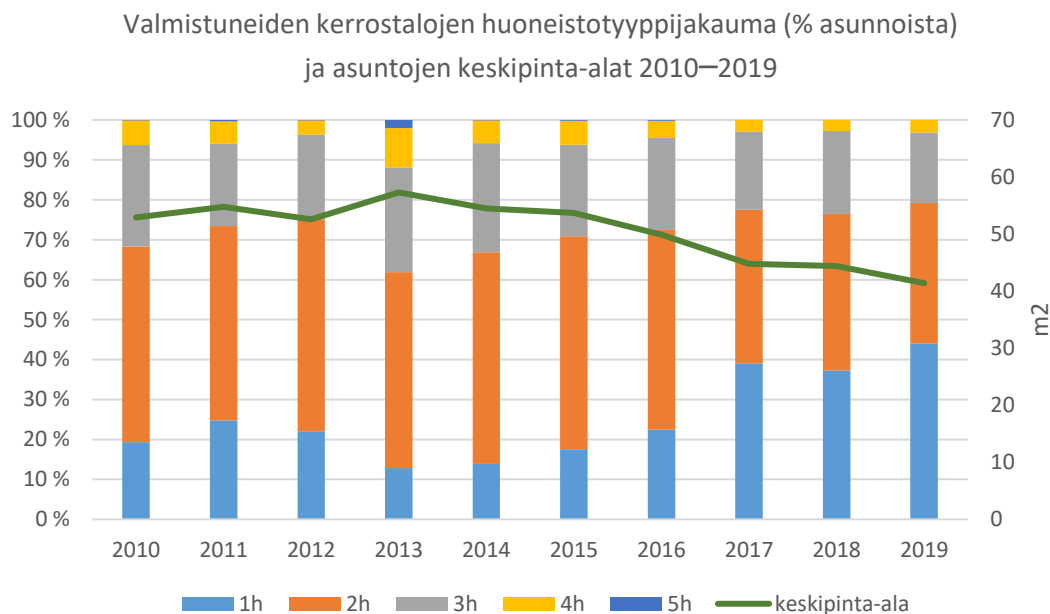
viisi prosenttia vuonna 2019 (tavoite 10 % vuosittain). Pitkän korkotuen vuokra-asuntoja valmistui vuonna 2018 ja 2019 vuosittain 9 % valmistuneiden asuntojen kokonaismäärästä (tavoite 20 % vuosittain). Pitkän korkotuen vuokra-asuntojen tuotantotavoite oli 480 asuntoa vuodessa, mistä tavoitteena oli, että kaupungin omistama VAV-konserni tuottaa 67 prosenttia eli 321 asuntoa vuosittain. Vuonna 2018 VAV-konsernin tuotanto oli 37 prosenttia pitkän korkotuen vuokra-asuntojen 480 asunnon vuosittaisesta tuotantotavoitemäärästä, ja 74 prosenttia vuonna 2019. Valtion tukemassa tuotannossa ei päästy kaikkiin tavoitteisiin johtuen asuntotuotannon huomattavasti korkeammasta tuotantomäärästä vuosina 2018–2019 verrattuna vuosittaiseen 2 400 asunnon tavoitemäärään. Lisäksi haasteena on ollut se, että joidenkin hankkeiden toteuttamiskustannukset ovat olleet liian suuret valtion tukemalle tuotannolle ja joissain tapauksissa tontteja ei ole ollut tarjolla sopivalla sijainnilla ottaen huomioon asuinalueiden sosiaalisen eheyden varmistamisen.



Kuva 3. Vantaalle vuosittain valmistuneet asunnot hallintamuodon mukaan 2010–2019.

Vantaan kaupunki teetti vuonna 2017 selvityksen uusista vantaalaisista kerrostaloasunnoista ja -alueista. Selvityksen taustalla oli Vantaan asuntorakentamisen jatkuva kasvu ja sen painottuminen erityisesti kerrostaloihin, joihin on rakennettu pinta-alaltaan ja huoneluvultaan yhä pienempiä asuntoja. Tarkasteltaessa vuosina 2010–2019 valmistuneiden kerrostaloasuntojen huoneistotyyppijakaumia, voidaan todeta yksioiden määrän kokonaistuotannosta yli kaksinkertaistuneen ja samalla kerrostaloasuntojen keskipinta-alan pienentyneen lähes 12 neliöllä (kuva 4). Uudistuotannon huoneistojakaumien monipuolisuuden varmistamiseksi tehostettiin kaupungin omassa tontinluovutuksessa huoneistotyyppijakauman sääntelyä ja aloitettiin vuoden 2018 alussa maankäyttösopimuksissa huoneistotyyppijakauman määrittely rajoittamalla yksioiden määrä korkeintaan 30 prosenttiin per rakennus. Vuoden 2019 alusta sääntelyä

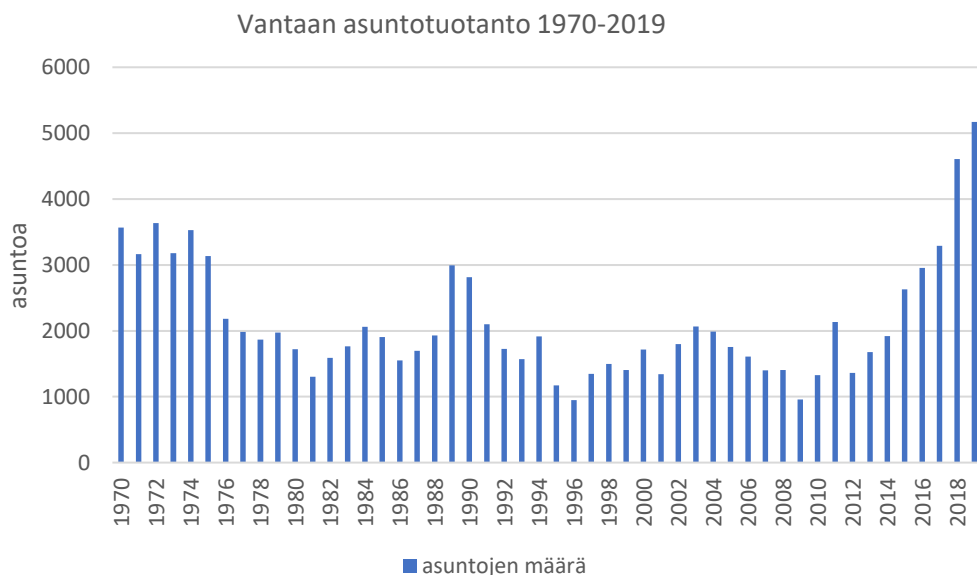
täydennettiin perheasuntojen vähimmäismäärien osalta niin, että vähintään 30 prosenttia rakennuksen asunnoista tulee olla kolmioita tai sitä suurempia asuntoja. Säätely ei kuitenkaan koske erityisryhmien asuntokohteita ja erikseen nimettyjä kohteita.



Kuva 4. Valmistuneiden kerrostalojen huoneistotyyppijakauma (% asunnoista) ja asuntojen keskipinta-alat 2010–2019.

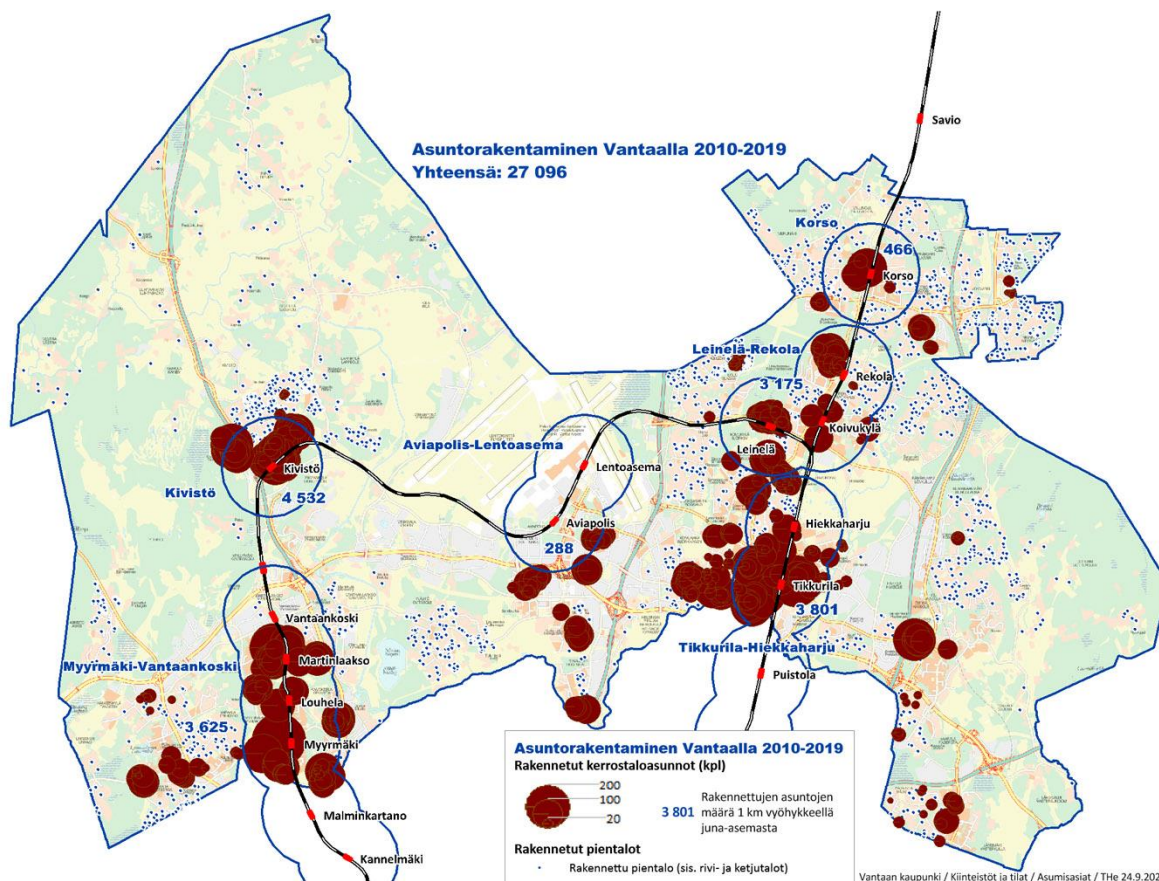
Teemanosto: Asuntotuotannon ennätysmäärät ja asuntorakentamisennuste

Vantaan asuntotuotanto on kasvanut pääkaupunkiseudun kunnista eniten viime vuosina, ja vuonna 2019 valmistui enemmän asuntoja kuin koskaan aikaisemmin (kuva 5). Asuntoja valmistui 2015–2019 reilusti kaksinkertainen määrä verrattuna jaksoon 2000–2014. (Vuori 2020).



Kuva 5. Valmistuneet asunnot Vantaalla 1970–2019.

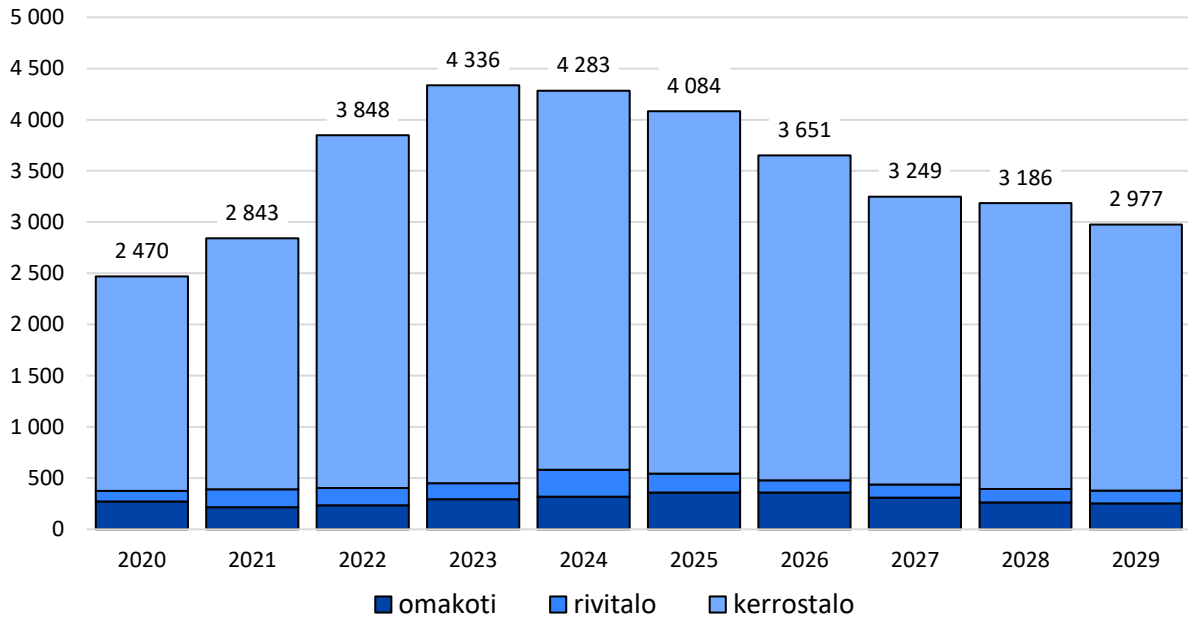
Vuosituhannen alusta lähtien asuntorakentaminen on keskittynyt Vantaalla yhä vahvemmin radanvarren keskusten ja asuinalueiden täydennysrakentamiseen, ja suuntaus jatkuu vahvana myös tulevaisuudessa. Kehäradan liikenteen käynnistymisellä vuonna 2015 on ollut rakentamista kiihdyttävä vaikutus ja asuntorakentaminen sijoittuu Vantaalla tällä hetkellä pääsääntöisesti ratojen ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen (kuva 6). Vantaan viime vuosina toteuttama maa- ja asuntopolitiikka, joustavasti toimiva kaavoitus ja rakennusvalvonta sekä vahva sijoittajavetoinen kasvu asuntomarkkinoilla ovat siivittäneet kaupungin ennätysmäiseen asuntojen rakentamisvauhtiin. Vantaasta on tullut entistä vahvemmin hyvien joukkoliikenneyhteyksien kaupunki kehäradan myötä ja tätä kehitystä on tavoitteena jatkaa muun muassa Vantaan ratikan rakentamisella.



Kuva 6. Asuntorakentaminen Vantaalla 2010–2019.

Vantaalla uutta asuntorakentamista kohdentuu runsaasti kaikille suuralueille seuraavien kymmenen vuoden aikana täydentämään ja osin laajentamaan nykyistä kaupunkirakennetta. Vantaan asuntorakentamisennuste on tavoitteisiin nähden varsin korkea eli siinä on yhteensä noin 35 000 asuntoa seuraavalle kymmennelle vuodelle (2020–2029) tavoitetason ollessa MAL-sopimuksessa noin 26 400 asuntoa vuosille 2020–2031 (kuva 7). Ennusteen mukaan voimakkainta asuntorakentaminen on tulevana vuosikymmenenä radanvarren keskuksissa eli Myyrmäessä, Tikkurilassa, Kivistössä ja Aviapoliksessa. Myyrmäen (21 %), Kivistön (20 %), Aviapoliksen (18 %) Tikkurilan (16 %) suuralueille sijoittuu ennusteen mukaan yhteensä noin 75 prosenttia uudesta asuntotuotannosta. Loput noin 25 prosenttia uudesta asuntotuotannosta sijoittuu Hakunilan (11 %), Koivukylän (8 %) ja Korson (7 %) suuralueille.

Vantaan asuntorakentamisennuste vuosille 2020-2029 talotyypeittäin



Kuva 7. Vantaan asuntorakentamisennuste 2020–2029 talotyypeittäin (valmistuvat asunnot).

Asuntorakentamisen määrä vaihtelee vuosittain paljon sekä koko kaupungin tasolla että erityisesti alueellisesti. Myyrmäen ja Tikkurilan suuralueilla rakentaminen painottuu vahvasti täydennysrakentamiseen, kun taas Kivistön suuralueella kaupunkirakenne laajenee kehäradan varrella Lapinkylään ja Aviapoliksessa Veromieheen. Kokonaan uusien asuntoalueiden sijaan Vantaan asuntorakentaminen perustuu seuraavien kymmenen vuoden ajan vahvasti täydennysrakentamiseen, jotta jo tehdyt kuntatekniikan ja palveluverkon investoinnit voidaan hyödyntää mahdollisimman hyvin. Samalla tuetaan asuinalueiden väestöpohjan kasvua, jotta myös uusien palvelujen synnylle luodaan mahdollisuuksia.

2. PÄÄMÄÄRÄ: VANTAALLE SUUNNITELLAAN VETOVOIMAISIA ASUNTO- JA TYÖPAIKKA-ALUEITA PALVELUINEEN

Vantaan maa- ja asuntopoliittisten linjausten 2. päämäärän tavoitetiloina on, että

- maankäyttöä ja palveluverkkoa suunnitellaan kokonaisvaltaisesti
- sujuva kaupunkisuunnittelu luo mahdollisuudet viihtyisille asuinalueille, monipuoliselle asuntotuotannolle ja menestyksellä yritystoiminnalle
- rakentaminen painottuu keskuksiin, raideliikenteen yhteyteen ja olemassa olevaan infrastruktuuriin
- maankäyttösopimuksia käytetään aktiivisesti maa- ja asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttamisessa
- asuinalueet ovat turvallisia, viihtyisiä ja sisältävät asukkailleen rakkaita paikkoja.

Maankäytön toteuttamisen ohjelmoinnilla pidetään yllä kokonaisnäkemyistä kaupungin kehittämisestä ja siinä otetaan kantaa rakentamisen ajoitukseen, mitoittamiseen sekä palveluiden ja infrastruktuurin yhteensovittamiseen kaupunginosatasolla. Vantaan viime vuosien voimakkaan kasvun ja asuntorakentamisen myötä kaupungin toimialojen ja tulosalueiden määrätietoisesta suunnittelusta ja yhteistyön merkitys on korostunut entisestään. Maankäytön ohjelmointityötä on suunnitelmallisesti kehitetty Vantaalla edelleen.

Vantaan kasvaessa nopeasti korostuu kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen merkitys toimivan sekä vetovoimaisen kaupunkiympäristön varmistamisessa. Kaavoituksen tavoitteena on luoda edellytykset kaupungin kehittämiselle ja sijoittaa kasvu siten, että Vantaa on viihtyisä asuinpaikka asukkaille sekä yritysten näkökulmasta kansainvälinen ja 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 saatavuuden, kunnallisteknisten verkostojen taloudellisuuden, pysäköinnin tehokkaan järjestelyn ja sosiaalisesti monipuolisen ympäristön rakentumisen.

Alueiden arvo nousee kaavoituksen myötä, kun niitä voidaan ottaa käyttöön esimerkiksi asumisen tai elinkeinoelämän tarpeisiin. Maankäyttösopimuksella kaupunki ja maanomistaja sopivat maanomistajan osallistumisesta kyseistä kaava-alueella 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.

TAVOITTEIDEN JA TOIMENPITEIDEN TOTEUTUMINEN

Maa- ja asuntopoliittisten linjausten 2. päämäärä sisältää keskeiset kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen tavoitteet ja yhteensä 37 toimenpidettä, jotka toteutuivat vuosina 2018–2019 kokonaisuudessaan hyvin, sillä 78 prosenttia keskeisistä toimenpiteistä toteutui täysin (taulukko 3).

Tavoitteiden mukaisesti kaupungin kasvu on ohjattu nykyiseen rakenteeseen erityisesti radan varsille ja keskustan yhteyteen. Lisäksi maankäyttösopimuksia on aktiivisesti käytetty maa- ja asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttamisessa. Seitsemän toimenpidettä (19 %) toteutui osittain, mikä johtui pääosin siitä, että kaikille hankkeille ei ole löytynyt sopivia tontteja, kerrostalovarannossa ei päästy tavoitemäärään ja kaavoitus ei ole kaikissa tapauksissa edennyt tavoiteaikataulussa johtuen muun muassa sopimusneuvotteluiden pitkittymisestä ja suojeltavien kasvi- tai eläinlajien löytymisestä kaava-alueelta. Kuitenkin vain yksi toimenpide (3 %) voidaan todeta jääneen toteutumatta, koska ei ole ollut mahdollisuuksia siirtää budjetoidun maanmyyntivoiton ylittäviä myyntivoittoja keskustan kehittämisrahoitukseen.

Taulukko 3. 2. Päämäärän kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen tavoitetilat ja toimenpiteet.

2. Päämäärä. Vantaalle suunnitellaan vetovoimaisia asunto- ja työpaikka-alueita palveluineen		
Tavoitetila ja toimenpiteet	Keskeiset toimenpiteet 2018–2019	Tavoitteen toteutuminen
2.1. Maankäyttöä ja palveluverkkoa suunnitellaan kokonaisvaltaisesti		
Teemme maankäytön toimialalla yhdessä palveluverkkosuunnittelun kanssa määrätietoista maankäytön toteuttamisen ohjelmointia	Maankäytön suunnittelun ja toteuttamisen ohjelmoinnin (MTO) prosessin valmistelu on ollut työn alla. Käytännön työssä yhteistyötä on parannettu ja tilakeskus on edustettuna kaavoituksen aluetiimeissä.	toteutui
Varaamme riittävästi tontteja palveluille ja mitoitamme sekä ajoitamme kaupungin tarjoamat palvelut suhteessa asuinalueiden väestökehitykseen	Pääsääntöisesti 10-vuoden toimitilainvestointiohjelmassa oleville hankkeille on pystytty löytämään sijainnit. Kuitenkin joidenkin hankkeiden kohdalla esitetty tontti ei ole vastannut toimialan vaatimuksia ja osa toiminnoista on jouduttu sijoittamaan toisaalle. Vantaa on viime vuosina kasvanut virallisia väestöennusteita voimakkaammin, jolloin on tullut myös pikaisella aikataululla toteutettavia ja ennakoimattomia tilatarpeita.	toteutui osittain
Toteutamme tarvittavan kunnallistekniikan oikea-aikaisesti ja riittävässä laajuudessa ja edistämme kunnallistekniikan tuloa vanhoille alueille	Poiketen monista muista kunnista on Vantaalla kunnallistekniikan toteuttamisen aikataulu ja laajuus määritelty maankäyttösopimuksissa. Vanhojen alueiden kunnallistekniikkaa edistetään investointiohjelmassa varattujen määrärahojen puitteissa.	toteutui osittain
2.2. Sujuva kaupunkisuunnittelu luo mahdollisuudet viihtyisille asuinalueille, monipuoliselle asuntotuotannolle ja menestyksekkäälle yritystoiminnalle		
Kaavoitamme ensisijaisesti kaupungin omistamaa maata ja asemakaavoitettuja täydennysrakentamisalueita	Vuonna 2018 kaavoituksen kokonaismäärästä 51 % kaavoitettiin kaupungin omistamille maille ja 72 % vuonna 2019. Asumisen kerrosneliöistä kaavoitettiin 70 % vuonna 2018 täydennysrakentamisena keskusta-alueille ja 80 % vuonna 2019.	toteutui
Pidämme yleiskaavan ajan tasalla	Kaupunki ohjaa maankäytön isoja linjoja kaupunkitasoisella yleiskaavalla, jonka ajantasaisuutta seurataan ja päivitetään säännöllisesti. Uusi yleiskaava on ollut valmistelussa ja tavoitteena on saada se syksyn 2020 aikana kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi.	toteutui
Pidämme yllä viiden vuoden asuntotuotantotarvetta vastaavaa asemakaavavarantoa	Vuoden 2018 lopussa kerrostalovarannon laskennallinen riittävyys oli neljä vuotta (580 000 k-m ²) ja vuoden 2019 lopussa 4,5 vuotta (650 000 k-m ²).	toteutui osittain

<p>Tavoitteenamme kaavoituksessa ja tonttutuotannossa on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys</p>	<p><i>Kaupunkirakenteen eheydestä on huolehdittu laatimalla kaavarunkoja, joissa määritellään aluekokonaisuuksien, esim. kaupunginosan suunnitteluperiaatteet, jotka ohjaavat yksittäisiä tonttikohtaisia asemakaavan muutoksia. Kaavarunkoja tai vastaavia yleissuunnitelmia on valmisteltu Myyrmäkeen, Hakunilaan, Tikkurilaan, Kivistöön ja Aviapolikseen. Asemakaavoissa kaupunkiympäristön laatu ja toteuttamiskelpoisuus ohjaavat kaavaratkaisujen suunnittelua ja kaavamääräysten valmistelua. Tontinluovutuskilpailuissa on haettu monipuolisesti erilaisia konsepteja ja esimerkiksi energiatehokkuutta, kaupunkikuvallista laatua, kohtuuhintaisuutta ja muuntojoustavuutta.</i></p>	<p>toteutui osittain</p>
<p>Kehitämme yritysalueita joustavasti kaavoituksen ja profiloinnin keinoin</p>	<p><i>Vehkalan yritysalueen kehitys on ollut tavoitteiden mukaista. Alueen länsiosan 2. vaiheen kaavoitus on viivästynyt. Aviapolis alueella yleissuunnittelu on vienyt aikaa, mutta yksi merkittävä yritystonttikokonaisuus on ollut julkisessa haussa 2019 ja alueella on vireillä kaavamuuotos.</i></p>	<p>toteutui osittain</p>
<p>Huomioimme monimuotoisesti arvokkaat luontoalueet kaavoituksessa ja tarvittaessa maanhankinnassa</p>	<p><i>Arvokkaita luontokohteita on hankittu aktiivisesti etenkin virkistyskäyttöön. Esimerkkinä Kuisjärven ympäristön, Sipoonkorven sekä Voutilan jokilaakson maanhankinnat.</i></p>	<p>toteutui</p>
<p>Turvaamme riittävät aluevaraukset luonnon monimuotoisuuden varmistamiseksi</p>	<p><i>Yleiskaavaehdotus 2020 sisältää ekologisen verkoston, joka muodostuu luonnonsuojelualuevarauksista, arvokkaista luontokohteista ja ekologisista runkoyhteyksistä. Tavoitteena on biodiversiteetin turvaaminen.</i></p>	<p>toteutui</p>
<p>Voimme asettaa alueet rakennuskieltoon, mikäli kaavat ovat vanhentuneet, eivätkä vastaa kaupungin tavoitteita</p>	<p><i>Rakennuskieltoa käytetään mm. alueilla, joilla maankäyttö muuttuu voimakkaasti, kuten Aviapoliksen ja Vantaan Akselin alueilla. Pientaloalueilla rakennuskiellon avulla pyritään varmistamaan maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja olemassa olevan miljööän arvojen turvaaminen.</i></p>	<p>toteutui</p>
<p>Rakennamme pääsääntöisesti asemakaavoitetulle alueille. Poikkeamispäätösten ja suunnittelutarveratkaisuiden linjaukset ovat yhtenäisiä ja tasapuolisia maanomistajille.</p>	<p><i>Rakentamisen volyymistä pääosa sijoittuu asemakaavoitetulle maalle. Vantaan rakennusjärjestyksen mukaan koko kaupungin asemakaavoittamaton alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta. Suunnittelutarveratkaisut ja poikkeamispäätökset on tehty tapauskohtaisesti, mutta aina yhteneväisen linjan mukaisesti. Yhteneväinen linja suunnittelutarveratkaisussa tarkoittaa 1983 yleiskaavassa määriteltyä ohjausmekanismia, joka on edelleen käytössä.</i></p>	<p>toteutui</p>
<p>Mahdollistamme maaseutumaisille alueille maaseutuyrittäjyyteen liittyvän täydennysrakentamisen, mutta emme haja-asutusluonteista rakentamista</p>	<p><i>Yleiskaavassa tämä linjaus on ollut voimassa vuodesta 1983 alkaen ja pysyy ennallaan uudessa yleiskaavassa.</i></p>	<p>toteutui</p>

2.3. Rakentaminen painottuu keskuksiin, raideliikenteen yhteyteen ja olemassa olevaan infrastruktuuriin		
Rakennamme Vantaata vahvojen keskusten varaan varmistaen myös ympäröivän yhdyskunnan elinvoimaisuuden	<i>Yleiskaavaehdotuksessa 2020 on nostettu Tikkurila, Aviapolis ja Myyrmäki pääkeskustoiksi, jotka ovat Vantaan keskustoista seudullisesti merkittävimpiä muiden keskusten kasvaessa paikallisempina ytiminä.</i>	toteutui
Lisäämme korkeaa rakentamista asemansuoduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut	<i>Korkeaa rakentamista on tarkasteltu kaavakohdaisesti ja kaavarungoissa. Kaupunkirakeenteen palvelualueella ollaan laatimassa selvitystä korkea rakentamisen mahdollisuuksista Vantaalla.</i>	toteutui
Hyödynnämme olemassaolevan infrastruktuuriin ja palveluverkon ennen uusien alueiden avaamista	<i>Sekä voimassa oleva että uusi yleiskaava ohjaavat kaupungin kasvusta suurimman osan nykyiseen rakenteeseen ja infraan. Myös seudullisen MAL2019-suunnitelman linjaukset ovat samat.</i>	toteutui
Siirrämme keskusten kehittämisrahastoon budjetoidun maanmyyntivoiton ylittäviä myyntivoittoja tilinpäätöksen yhteydessä tehtävällä erillispäätöksellä	<i>Ei ollut mahdollisuuksia siirtää myyntivoittoja keskusten kehittämisrahastoon.</i>	ei toteutunut
Rahoitamme keskusten kehittämisrahastolla keskustojen kehittämistä, suunnittelua ja toteuttamista sekä maanhankintaa	<i>Rahaston nykyiset resurssit on käytetty vuoteen 2022 mennessä ja rahastoa tulisi täydentää. Päätöksenteko rahaston linjauksista tulee olemaan kaupunginhallituksella vuodesta 2021 alkaen.</i>	toteutui
Suhtaudumme myönteisesti täydennysrakentamiseen ja perustelluista syistä purkavaan uudistamiseen	<i>Kaupunki on edistänyt täydennysrakentamisen ja purkavan uudistamisen hankkeita sijainneissa, joissa kaupunki- ja kiinteistökehittäminen on ollut perusteltua. Merkittäviä kehitysalueita ovat olleet esimerkiksi Myyrmäen, Martinlaakson ja Hakunilan keskukset sekä Tikkurila.</i>	toteutui
Haemme aktiivisesti valtion avustuksia asuinalueiden kehittämiseen ja kunnallistekniikan investointeihin	<i>Kaupunki on hakenut Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta (ARA) infra-avustuksia kunnallistekniikan rakentamiseen aina kun avustuksia on ollut haettavissa. Lisäksi kaupunki on hakenut aktiivisesti asuinalueiden kehittämiseen valtion avustuksia, ja viimeisimpänä kaupunki on hakenut hankkeilleen avustusta poikkihallinnollisia toimia korostavasta "Lähiöohjelma 2020–2022" avustushausta.</i>	toteutui
2.4. Maankäyttösopimuksia käytetään aktiivisesti maa- ja asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttamisessa		
Perimme maanomistajalta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta, mikäli laadittavassa asemakaavassa maanomistaja saa yli 500 k-m ² uutta rakennusoikeutta	<i>Kaavoihin ja kaavamuutoksiin, joissa maanomistaja saa merkittävää hyötyä, on liittynyt aina poikkeuksetta maankäyttösopimus.</i>	toteutui
Perimme maanomistajalta korvausta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvista kustannuksista, joka on enimmillään 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta	<i>Maanomistajalta on peritty korvausta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvista kustannuksista, joka on enimmillään 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta. Koska valtaosa kaavoista on ollut asuntokaavoja, korvaus on ollut 50 % arvonnoususta.</i>	toteutui

<p>Kohdistamme yksityiselle hankkeelle kunnallistekniikan rakentamisen aikaistamisesta aiheutuvat kustannukset</p>	<p><i>Kaavan laatimisen yhteydessä on huomioitu kunnallistekniikan rakentamisen tarve ja siitä aiheutuneet kustannukset. Ne on saatu laskennallisesti katettua pääsääntöisesti maankäyttö- ja rakennuslain mukaisilla sopimuskorvauksilla. Sopimuskorvauksia ei kuitenkaan kohdisteta suoraan kunnallistekniikan rakentamiseen, vaan ne tilitetään käyttötalouteen.</i></p>	<p>toteutui osittain</p>
<p>Voimme aina periä sisäisen kunnallistekniikan rakentamisen aiheuttamat kustannukset maanomistajalta</p>	<p><i>Sisäisen kunnallistekniikan korvauksia on peritty maanomistajalta niissä tapauksissa, joissa kaavassa ei ole arvonnousua.</i></p>	<p>toteutui</p>
<p>Perimme pääsääntöisesti asuntotonttien osalta 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta</p>	<p><i>Asuntotonttien osalta on peritty 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta kohtuullisen käyvän hinnan mukaan laskettuna.</i></p>	<p>toteutui</p>
<p>Perimme asunto-osakeyhtiön omistamien tonttien osalta vain 35 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta. Tällöin asuntotontin jo kaavoitettua rakennusoikeudesta tulee olla käytetty yli 50 %, ja asunto-osakeyhtiön osakkaina tulee pääsääntöisesti olla talon asukkaat.</p>	<p><i>Asunto-osakeyhtiön omistamien tonttien osalta on peritty 35 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta kohtuullisen käyvän hinnan mukaan laskettuna.</i></p>	<p>toteutui</p>
<p>Perimme yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta erillispientaloja ja paritaloja kaavoitettaessa vain uuden asuntorakentamisoikeuden 500 k-m² ylittävältä osalta</p>	<p><i>Asia on huomioitu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiin liittyvissä arvonnousun laskelmissa erillispientaloja ja paritaloja kaavoitettaessa.</i></p>	<p>toteutui</p>
<p>Huomioimme arvonnousua laskettaessa arvoa vähentävinä tekijöinä tontin kohtuullisen käyvän arvon, purkukulut ja maanpuhdistuskuluja</p>	<p><i>Arvonnousua laskettaessa on huomioitu vähentävinä tekijöinä poikkeukset tontin lähtökohdaisen kohtuullisen arvon ja purkukulut. Maanpuhdistuskuluja on huomioitu tapauskohtaisesti.</i></p>	<p>toteutui</p>
<p>Hyvitämme asumisen täydennysrakentamiskohteiden arvonnoususta rakenteellisten autopaikkojen rakentamiskustannukset säilytettävien asuinrakennusten osalta</p>	<p><i>Asumisen täydennysrakentamiskohteiden arvonnoususta on hyvitetty rakenteellisten autopaikkojen rakentamiskustannukset säilytettävien asuinrakennusten osalta. Tällä hyvityksellä on merkittäviä taloudellisia vaikutuksia hankkeelle, ja näin on voitu ohjata pysäköintiratkaisuja rakenteellisiin vaihtoehtoihin.</i></p>	<p>toteutui</p>
<p>Otamme korvaukset maana maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa silloin, kun alueen arvioidaan tukevan kaupungin pitkän aikavälin strategioiden toteuttamista</p>	<p><i>Korvaukset on otettu maana etenkin valtion tukeman asuntorakentamisen toteutumisen edistämiseksi.</i></p>	<p>toteutui</p>
<p>Varmistamme merkittävässä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa tasapainoisen asuntojen hallintamuoto- ja huoneistotyyppijakauman sekä tarvittaessa asemakaavoissa huoneistotyyppijakauman</p>	<p><i>Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa rahoitus- ja hallintamuodon säätelyä on tehty enenevässä määrin merkittävässä asemakaavahankkeissa vuodesta 2015 alkaen. Vuoden 2018 alussa aloitettiin sopimuksissa myös huoneistotyyppijakauman määrittely yksien määrää rajoittamalla ja vuoden 2019 alusta sitä täydennettiin perheasuntojen vähimmäismäärien osalta. Säätely ei koske erityisryhmien asuntokohteita ja erikseen nimettyjä kohteita.</i></p>	<p>toteutui</p>

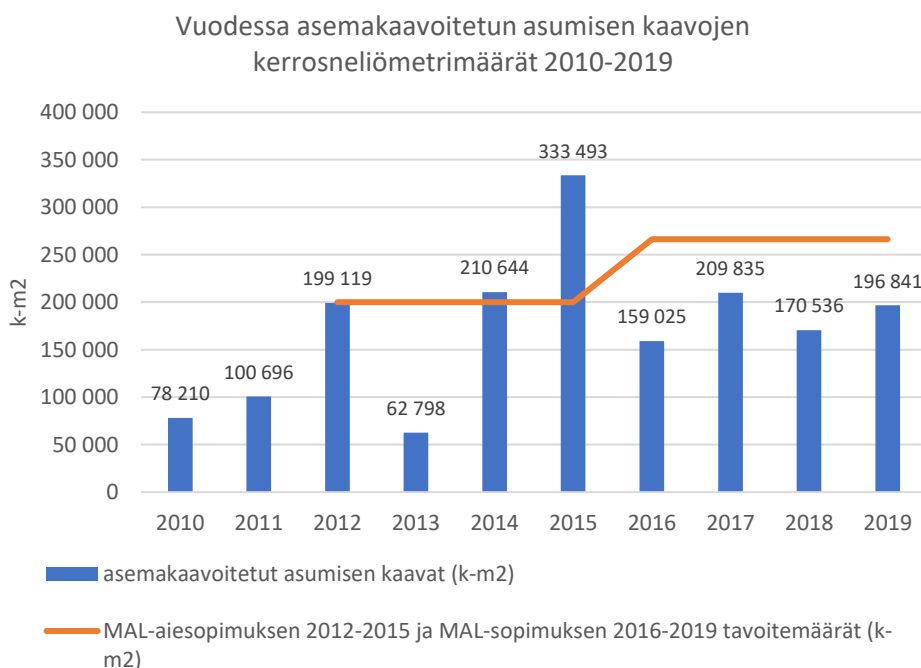
<p>Varmistamme maankäyttö sopimusten toteutumisen rakentamisvelvoitteilla ja sopimussakoilla</p>	<p><i>Pääsääntöisesti sopimuksissa on toteutumisen varmistamiseksi määritelty rakentamisvelvoitteet, ja ohjauksen varmistamiseksi myös sopimussakot. Rakentamisvelvoitteiden ja sopimussakojen järjestelmällistä seurantaä kehitetään MATTI:n avulla.</i></p>	<p>toteutui</p>
<p>2.5. Asuinalueet ovat turvallisia, viihtyisiä ja sisältävät asukkaalleen rakkaita paikkoja. Vantaalla on hyvä elää.</p>		
<p>Otamme uusilla asuinalueilla ja asuinalueissa turvallisuuden, terveellisuuden sekä esteettömyyden lähtökohdaksi</p>	<p><i>Asemakaavassa on tavoitteena toimiva, viihtyisä ja kestävä kaupunkiympäristö, joka mahdollistaa turvallisen ja terveellisen kaupunkielämän kaikille väestöryhmille. VAV on uudistuotannossa sertifioitu ympäristöystävälliseen Joutsenmerkki-rakentamiseen.</i></p>	<p>toteutui</p>
<p>Suunnittemme ja rakennamme viheralueverkoston monipuoliseksi, turvalliseksi ja helposti saavutettavaksi</p>	<p><i>Yleiskaavaehdotuksessa 2020 esitetään laajat viheraluekokonaisuudet ja yhteydet niiden välillä sekä määrätään varaamaan riittävästi tilaa puistoille ja virkistysalueille. Paikallisella tasolla viheralueverkostoja on suunniteltu kaavarungoissa. Vuosina 2018–2019 puistoja on suunniteltu ja rakennettu investointiohjelman mukaisesti. Itä- ja Keski-Vantaan peltojen ja niittyjen hoidon kehittämissuunnitelma saatiin valmiiksi, Ulkoilureittien yleissuunnitelmaa on valmisteltu sekä ulkoilureitti- ja latuverkostaä on täydennetty.</i></p>	<p>toteutui</p>
<p>Varaamme riittävän rahoituksen elinympäristön, infrastruktuurin ja rakennusten kunnossapidolle</p>	<p><i>Vuosina 2018–2019 elinympäristön ja infrastruktuurin kunnossapidolle osoitettuja määrärahoja on ollut vähän, ja niissä on tullut pieniä budjettiylityksiä. Kunnossapidon taso on kuitenkin pystytty pitämään kohtuullisena ja kriittisimmät korjaukset on saatu suoritettua. Erityistä huomiota on kiinnitetty keskustojen ja myönteisen erityiskohtelun kohdealueille. Vuosina 2018–2019 rakennusten kunnossapidolle osoitetut käyttötalous- ja investointimäärärahat olivat riittävät ja työohjelmat voitiin toteuttaa suunnitellusti. Kaupungin rakennuskannan korjausvelkaa saatiin myös pienennettyä. Rahoituksen riittävyys on mahdollistanut myös käyttöasteeltaan vähäisten kohteiden huomiointien ja niiden turvallisuudesta ja viihtyisyydestä huolehtimiseen.</i></p>	<p>toteutui osittain</p>
<p>Varmistamme toimivat pysäköintijärjestelyt, lisäämme kadunvarsipysäköintiä keskustoissa ja kehitämme uusia malleja pysäköinnin järjestämiseen</p>	<p><i>Valmisteilla on ollut Pysäköintipolitiikka-työ, johon on kerätty kaikki merkittävät pysäköintiin liittyvät tavoitteet ja toimintaperiaatteet. Pysäköinnin maksullisuutta esitetään kehitettävän maltillisesti siellä, missä sen uskotaan ratkaisevan havaittuja ongelmia ja tukevan muita kaupungin tavoitteita. Pysäköintipolitiikka-työ ja sen linjaukset tavoitteena saada vuoden 2020 aikana luottamuselinkäsittelyyn. Kaupungin yleisen pysäköintiyhtiön perustaminen on ollut valmistelussa kaupunkiympäristön toimialan ja konserniohjauksen yhteistyössä. Asumisen pysäköinnin uusi mitoitusohje otettiin käyttöön vuoden 2019 alusta.</i></p>	<p>toteutui</p>

<p>Seuraamme ja mittaamme asukkaiden tyytyväisyyttä asukasbarometrilla</p>	<p><i>Asukastyytyväisyys ja sen seuranta on yksi Vantaan valtuustokauden 2017–2021 strategian mittareista. Vantaan ensimmäinen Asukasbarometri toteutettiin vuonna 2018 ja seuraavan kerran vastaava tutkimus toteutetaan talvella 2020–2021.</i></p>	<p>toteutui</p>
---	---	-----------------

KAAVOITUKSEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Vantaan uutta, koko kaupungin kattavaa yleiskaavaa on laadittu valtuustokauden 2017–2020 aikana ja tavoitteena on, että yleiskaava hyväksytään vuoden 2020 loppuun mennessä. Uusi yleiskaava ohjaa kaupungin kasvua olemassa oleville, jo rakennetuille alueille. Kaupunki tiivistyy etenkin hyvien joukkoliikennedyhteyksien äärellä, mikä edistää kestävä elämäntapaa ja liikkumista. Monikeskuksisen kaupungin ytiminä toimivat uudistuvat keskustat. Etenkin Tikkurilassa, Aviapoliksessa ja Myyrmäessä mahdollistetaan alueiden laajentuminen ja tiivistyminen. Yleiskaavalla määritellään maankäytön kehityksen periaatteet, jotka ohjaavat asemakaavoja ja muuta tarkemman tason suunnittelua. Näin ollen uusi yleiskaava valmistuessaan luo perustan myös maa- ja asuntopoliittisten linjausten tavoitteiden ja toimenpiteiden kestävä toteuttamiselle.

Helsingin seudun MAL-sopimuskaudella 2016–2019 Vantaa sitoutui asemakaavoitettavan asuinkerrosalan vuosittaiseen 266 000 kerrosneliömetrin tavoitteeseen. Vuonna 2018 asemakaavoitettavan asuinkerrosalan tavoitemäärä toteutui 64-prosenttisesti ja vuonna 2019 74-prosenttisesti (kuva 8). Kivistössä asuntokaavatuotanto on ollut määrältään suurta, ennustettavaa ja tasaisen varmaa, mikä perustuu kaupungin maanomistukseen. Kuitenkin merkittävä osa asuntokaavoituksesta perustuu yksityisiin hankkeisiin. Niiden toteutuminen ja aikataulu ovat hankkeen omistajan päätöksistä kiinni, mikä heikentää olennaisesti kaavatuotannon ennustettavuutta ja vuosittaisiin tavoitemääriin yltämistä.



Kuva 8. Vuodessa asemakaavoitetun asumisen kaavojen kerrosneliömetrimäärät 2010–2019.

Kaavoituksen kokonaismäärästä kaavoitettiin vuonna 2018 kaupungin omistamille maille noin 51 prosenttia ja 72 prosenttia vuonna 2019. Asumisen kerrosneliöstä kaavoitettiin vuonna 2018 täydennysrakentamisena keskusta-alueille noin 70 prosenttia ja vuonna 2019 vastaava luku oli 80 prosenttia. Keskustojen kehittämisen erityisenä haasteena on hajautunut maanomistus, eri toimijoiden suuri määrä ja maanomistajien erilaiset tavoitteet. Kaupungin maanomistus luo parhaat edellytykset toteuttaa kaupungin strategian mukaisia tavoitteita aluekokonaisuuksien kehittämisessä. Esimerkkinä mainittakoon Kivistön palkittu suunnittelu. Kaupungin tavoitteiden mukaista aluekehitystä voidaan tukea aktiivisella ja jatkuvalla maanhankinnalla.

Pääkaupunkiseudulla voimassa olevien asemakaavojen tilanne rakentamatta olevan rakennusoikeuden eli varannon suhteen esitetään vuosittain Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) tuottamassa tonttivarantokatsauksessa. Varantolukuina käytetään laskennallista varantoa, johon ei sisällytetä pienimpiä tonttikohtaisia jäljellä olevia rakennusoikeuksia, joten laskennallinen varanto sisältää tulkintaa. Vantaan tavoitteena on pitää yllä viiden vuoden asuntotuotantarvetta vastaavaa asemakaavavarantoa. HSY:n tonttivarantokatsauksien 2019 ja 2020 mukaan Vantaan kerrostalovarannon laskennallinen riittävyys oli vuoden 2018 lopussa neljä vuotta (580 000 k-m²) ja vuoden 2019 lopussa 4,5 vuotta (650 000 k-m²) (kuva 9). Käytännössä asemakaavoituksessa ei ole riittävästi resursseja kaavoittaa tontteja varantoon, vaan lähes kaikki kaavat tehdään suoraan toteutettaviksi. Varantokaavoja on laadittu pääsääntöisesti kaupungin omalle maalle.

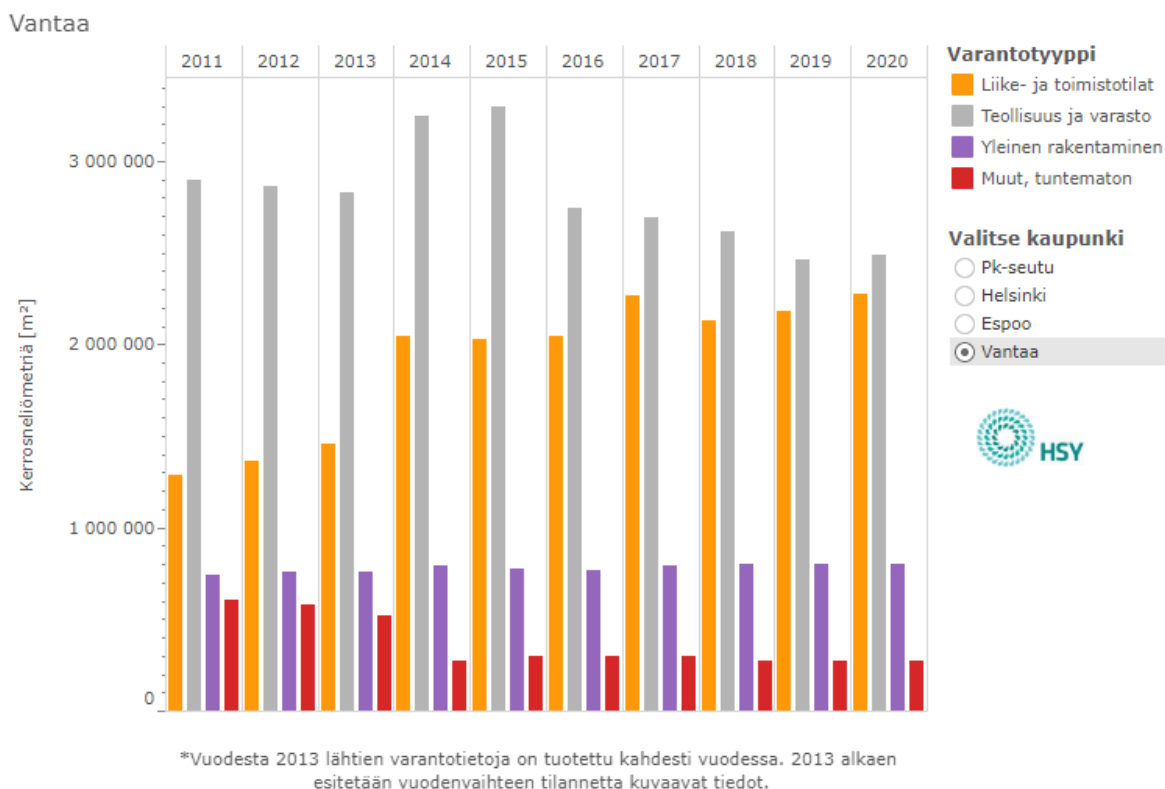
Laskennallisen asuintonttivarannon kehitys 2011–2020*



Kuva 9. Vantaan laskennallisen asuintonttivarannon kehitys 2011–2020 (Pääkaupunkiseudun tonttivaranto, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä).

HSY:n tonttivarantokatsaus 2020 mukaan Vantaalla Vehkalan länsipuolen asemakaava Myllymäessä lisäsi liike- ja toimistotilojen varantoa jonkin verran vuoden 2019 lopulla, mutta toimitilojen varantomuutos pysyi silti kokonaisuudessaan negatiivisena (kuva 10). Pääkaupunkiseudun kunnista Vantaalla on eniten toimitilojen varantoa tyhjillä ja lähes tyhjillä kaavayksiköillä. Kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa oleva toimitilavaranto on tällä hetkellä riittämätön kysyntään nähden, koska kaupungin maille ei ole viime vuosina kaavoitettu riittävästi uutta toimitilavarantoa. Toimitilavarantoa on kuitenkin tarkoitus jatkossa lisätä kohdistamalla asemakaavoitusta yritysalueille.

Laskennallisen toimitilavarannon kehitys 2011–2020*



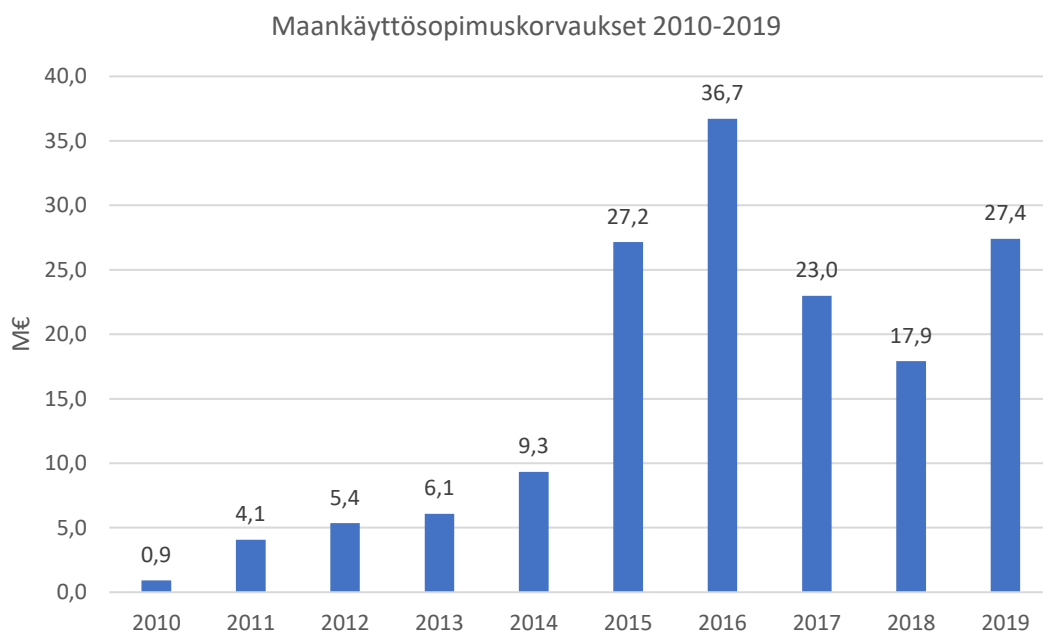
Kuva 10. Vantaan laskennallisen toimitilavarannon kehitys 2011–2020 (Pääkaupunkiseudun tonttivaranto, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä).

MAANKÄYTTÖSOPIMUKSET

Maankäyttösopimuksilla kaupunki pyrkii turvaamaan kaavan toteutumisen sopimalla muun muassa kunnallistekniikan suunnittelusta ja rakentamisesta, yleisten alueiden luovutuksesta, mahdollisista maakaupoista, rakentamisvelvoitteista ja -aikataulusta sekä mahdollisista rakentamishojjeiden ja lähiympäristösuunnitelman laatimisesta. Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on maankäyttö- ja rakennuslain mukaan velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

Kaupunki sai vuonna 2018 maankäyttösopimuskorvauksia 17,9 miljoonaa euroa ja 27,4 miljoonaa euroa vuonna 2019 (kuva 11). Maankäyttösopimuskorvausten määrä on noussut

merkittävästi vuoden 2014 jälkeen, mikä on seurausta kaupunginvaltuuston 17.12.2012 hyväksymien ja vuonna 2014 päivitettyjen Vantaan maapoliittisten linjausten mukaisesti käyttöönotetuista sopimuskäytännöistä, sekä laajojen asemakaavojen voimaantulosta vuosina 2015 ja 2016.

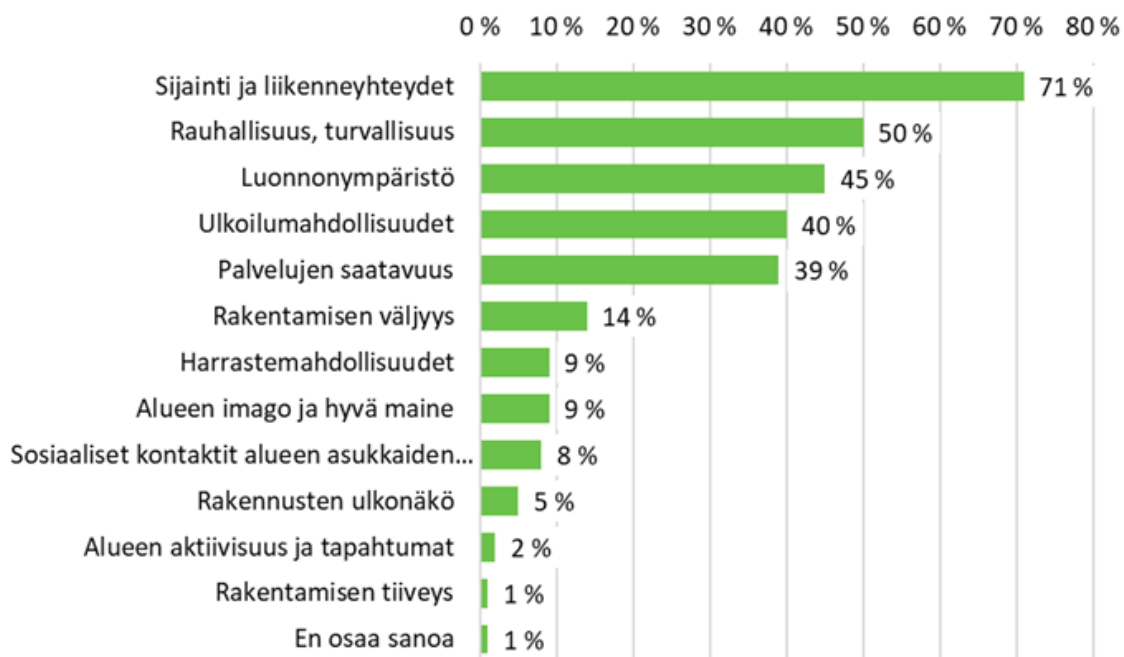


Kuva 11. Vantaan maankäyttösopimuskorvaukset (M€) vuosina 2010–2019.

ASUKASBAROMETRIN 2018 TULOKSET

Vantaan valtuustokauden 2017–2021 strategiassa on määritelty, että vantaalaisten tyytyväisyyttä asumiseen ja elämiseen seurataan säännöllisin väliajoin. Vuonna 2018 toteutettiin ensimmäinen Vantaan asukasbarometri -kyselytutkimus, jolla pyrittiin selvittämään vantaalaisten tyytyväisyyttä asumiseen, asuinalueeseen, palveluihin, liikkumiseen ja osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuuksiin. Vastaajien tilastollinen satunnaisotanta sisälsi 2000 täysi-ikäistä vantaalaista ja kyselyn vastausprosentti oli 38,8.

Vuoden 2018 asukasbarometrin tulosten mukaan vantaalaiset ovat keskimäärin tyytyväisiä asuinalueeseensa, asuntoonsa ja elämänlaatuunsa. Erot tyytyväisyydessä eri väestöryhmien, asuinalueiden tai talotyyppien välillä ovat hyvin pieniä. Tulos on kaupungin kannalta erinomainen, sillä tyytymättömyys ei ole kasaantunut millekään tietylle alueelle tai tietylle väestöryhmälle. Vantaalaisilla asuinalueilla viihtyvyyttä luovat erityisesti hyvä sijainti, liikenneyhteydet, turvallisuus ja rauhallisuus, luonnonympäristö sekä palveluiden saatavuus (kuva 12). Asuntonsa ominaisuuksista vantaalaiset ovat erityisen tyytyväisiä asuntonsa kokoon, valoisuuteen sekä pohjaratkaisuun.



Kuva 12. Tärkeimmät viihtyvyystekijät vantaalaisilla asuinalueilla (tekijän maininneiden prosenttiosuus). (Vantaan asukasbarometri 2018)

Asukasbarometrin tutkimustuloksissa nousi esiin myös tekijöitä, joihin huomiota kiinnittämällä vantaalaisten tyytyväisyyttä ja viihtyvyyttä on mahdollista parantaa entisestään. Asukkaat muun muassa toivovat asuinalueelleen lisää palveluita, parkkipaikkoja sekä vehreyttä. Joillakin asuinalueilla asukkaat kokevat, että huono maine aiheuttaa epävihtyvyyttä. Lisäksi osallistumis- ja vaikuttamiskanavista toivotaan enemmän tietoa. Tutkimuksen tuloksia on jalkautettu työpajatyöskentelyn kautta kaupunkiorganisaation eri tasoille ja jatkossakin asukasbarometrityöskentelyn tavoitteena on, että asukkaiden toiveet otettaisiin huomioon kaupungin palvelujen, toiminnan ja kaupunkiympäristön suunnittelussa. Tutkimus toteutetaan seuraavan kerran talvella 2020–2021, jolloin on kaupungin valtuustokauden 2018–2021 strategian mukaisesti tavoitteena, että tyytyväisyys on kohentunut entisestään.

3. PÄÄMÄÄRÄ: VANTAAN TONTINLUOVUTUS ON AVOINTA, TASAPUOLISTA JA KILPAILUA EDISTÄVÄÄ

Vantaan maa- ja asuntopoliittisten linjausten 3. päämäärän tavoitetiloina on, että

- tontteja luovutetaan monipuolisesti asumisen ja elinkeinoelämän tarpeisiin
- maaomaisuutta hallitaan järkevästi ja kustannustietoisesti

Maaomaisuus on voimavara, jonka arvon säilyttäminen ja kehittäminen on kaupungin tärkeä tehtävä. Kaupungin oma tontinluovutus on yksi parhaita keinoja, joilla kaupunki voi vaikuttaa alueellaan tapahtuvaan maankäyttöön sekä halutun maa- ja asuntopoliittikan toteuttamiseen. Kaupungin tontinluovutus perustuu avoimuuteen, tasapuolisuuteen ja kilpailua edistäviin periaatteisiin. Maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti pääsääntöisesti tontit

kilpailutetaan, jotta kaikilla halukkailla toimijoilla on tasapuolinen mahdollisuus saada tontti Vantaalta.

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.

TAVOITTEIDEN JA TOIMENPITEIDEN TOTEUTUMINEN

Maa- ja asuntopoliittisten linjausten 3. päämäärä sisältää keskeiset tontinluovutuksen tavoitetilat ja yhteensä 14 toimenpidettä, jotka toteutuivat vuosina 2018–2019 kokonaisuudessaan hyvin, sillä 71 prosenttia keskeisistä toimenpiteistä toteutui täysin (taulukko 4). Tavoitteiden mukaisesti tontinluovutuksia on tehty linjausten mukaisesti pääsääntöisesti myymällä ja monipuolisesti erilaisilla kilpailumuodoilla. Neljä toimenpidettä (29 %) toteutui osittain, mikä johtui siitä, että maanmyyntitulotavoitteisiin ei täysin ylletty ja tonttikilpailuissa olisi pitänyt saada edistettyä enemmän resurssiviisautta, energiatehokkuutta ja puurakentamista. Lisäksi passiivisesta ja kaupungille kustannuksia aiheuttavasta maaomaisuudesta ei ole täysin suunnitelmien mukaan päästy eroon, sillä muun muassa Lopen rantatontteja on edelleen myymättä.

Taulukko 4. 3. Päämäärän tontinluovutuksen tavoitetilat ja toimenpiteet.

3. Päämäärä. Vantaan tontinluovutus on avointa, tasapuolista ja kilpailua edistävää		
Tavoitetila ja toimenpiteet	Keskeiset toimenpiteet 2018–2019	Tavoitteen toteutuminen
3.1. Tontteja luovutetaan monipuolisesti asumisen ja elinkeinoelämän tarpeisiin		
Pidämme ajan tasalla kaupungin tonttien luovutusperiaatteet ja varmistamme tontinluovutuksessa tasapuolisuuden toteutumisen	Kaupunginhallitus on 5.3.2018 hyväksynyt asunto- ja erityispalvelutonttien luovutusehdot, jotka ovat toistaiseksi voimassa ja joita uudistetaan tarpeen vaatiessa. Yritystonttien kauppakirjapohjat on uudistettu 2019–2020 ja yritystonttien vuokrasopimusten pohjia ollaan laatimassa eri pituisten vuokra-aikojen tarpeeseen vuoden 2020 aikana.	toteutui

<p>Luovutamme tontit myymällä tai vuokraamalla</p>	<p><i>Valtuustokauden 2017–2021 maanmyyntitulotavoite 30 miljoonaa euroa vuodessa ohjaa luovutuksia toteutettavaksi ensisijaisesti myynnin muodossa. Vuonna 2019 tavoite maanmyynnille oli 36 miljoonaa euroa, mutta useille kilpailualueille ja asuntotonteille myönnettyjen varausaikojen jatkojen vuoksi maanmyyntivoittoja saatiin vain 16,3 miljoonaa euroa. Kauppoja tehtiin vuoden 2019 aikana noin 60 kpl. Työpaikkatonttien osalta vuosina 2018–2019 luovutuksia toteutettiin myös vuokraamalla. Lisäksi erityispalvelutontteja (varhaiskasvatus ja hoiva-asuminen) pääsääntöisesti vuokrataan. Vuokraus on ollut perusteltua muuttuvan maankäytön alueilla sekä jatkuvien vuokratulojen saamiseksi.</i></p>	<p>toteutui osittain</p>
<p>Valitsemme tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutuksensaajat pääosin tarjous- tai laatu kilpailulla tai niiden yhdistelmällä</p>	<p><i>Vuosina 2018–2019 järjestettiin yhdeksän erilaista tuottajamuotoisten asuntotonttien suunnittelu- ja tontinluovutus kilpailua.</i></p>	<p>toteutui</p>
<p>Mahdollistamme harkiten innovatiivisia asumisen kehittämishankkeita luovuttamalla tontteja ilman kilpailutusta</p>	<p><i>Puukerrostalorakentamiselle on osoitettu kolme tonttia ilman kilpailutusta Tikkurilasta, Koivuhaasta ja Kivistöstä. Lisäksi osuuskuntahankkeelle ja osaomistusasumiseen on osoitettu tontit Puu-Kivistöstä.</i></p>	<p>toteutui</p>
<p>Luovutamme pientalotontit joko pisteytyksellä, arvonnalla, tarjouskilpailulla tai jatkuvalla haulla</p>	<p><i>Vuosina 2018–2019 järjestettiin pientalotontteista yleinen haku ja kaksi tarjouskilpailua sekä Lopen rantatonttien tarjouskilpailu. Lisäksi pientalotontteja oli tarjolla jatkuvalla haulla. Lisäksi on pyritty varmistamaan sijainniltaan erinomaisten ja tästä syystä keskimääräistä selvästi kalliimpien pientalotonttien tarjonta.</i></p>	<p>toteutui</p>
<p>Valitsemme tarvittaessa yritystonttien luovutuksensaajat tarjouskilpailulla</p>	<p><i>Vuonna 2019 järjestettiin julkiset haut Markkatien 12, 14 ja 16 yritystonteista, Nikinmäen teollisuustonteista sekä Koivuhaantie 9 teollisuustontista.</i></p>	<p>toteutui</p>
<p>Varmistamme tontinluovutuksessa tasapainoisen asuntojen hallintamuotojakauman ja tarvittaessa huoneistotyyppijakauman</p>	<p><i>Pääsääntöisesti kaupunki on määritellyt tontinluovutuksissa ja tonttikilpailuissa hallintamuoto- ja huoneistotyyppijakauman.</i></p>	<p>toteutui</p>
<p>Edistämme kilpailuissa ja tontinluovutusehdoissa resurssiviisautta, energiatehokkuutta ja puurakentamista</p>	<p><i>Yhtiömuotoisten asuntotonttien kilpailutuksissa on edellytetty vähintään B energialuokkaa 2019 alkaen ja vuoden 2020 alusta pääsääntöisesti A energialuokkaa. Resurssiviisauden ja puurakentamisen edistämistä kilpailuissa (esim. Puu-Kivistö) on aloitettu, mutta parhaillaan laaditaan tarkempia linjauksia.</i></p>	<p>toteutui osittain</p>

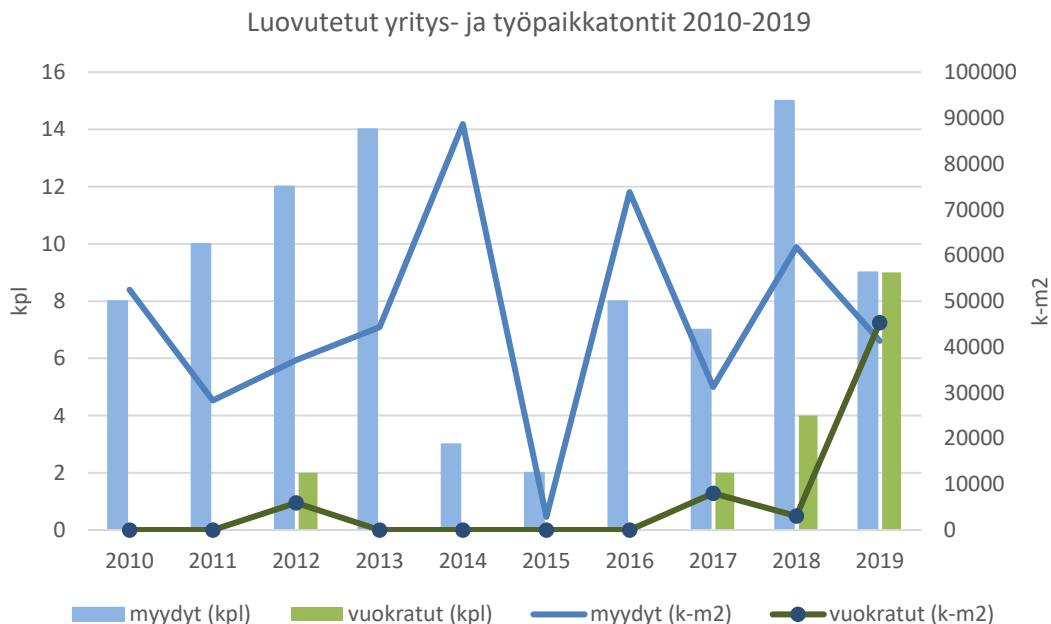
<p>Luovutamme erityispalvelutontit pääsääntöisesti vuokraamalla</p>	<p><i>Erityispalvelutontit (esimerkiksi yksityisille päiväkodeille) on pääosin luovutettu vuokraamalla. Kahdelle vireillä olevalle erityisasumisen hankkeelle (Hämeenkylässen vanhustenkeskus ja Koisoniityn palvelukeskus) tullaan luovuttamaan tontit kilpailuohjelmien mukaisesti myymällä.</i></p>	<p>toteutui</p>
<p>Luovutamme yritystontit käyvällä hinnalla loppukäyttäjälle tai loppukäyttäjän yhteistyötaholle</p>	<p><i>Yritystontteja luovutettaessa on oltu poikkeuksetta tietoisia loppukäyttäjistä. Tontinluovutukset on kuitenkin pääsääntöisesti toteutettu hankkeen investorille.</i></p>	<p>toteutui</p>
<p>Sidomme tonttien vuokran elinkustannusindeksiin ja tarkistamme vuokran puolessa välissä vuokrautta</p>	<p><i>Asuntotonttien vuokrasopimuksiin on kirjattu ehto vuokrien tarkistamisesta ja vuokrat on sidottu elinkustannusindeksiin.</i></p>	<p>toteutui</p>
<p>3.2. Maaomaisuutta hallitaan järkevästi ja kustannustietoisesti</p>		
<p>Emme myy lähtökohtaisesti asemakaavoittamatonta maata, emmekä asemakaavoissa kunnan toteutettaviksi tarkoitettuja alueita</p>	<p><i>Asemakaavoittamatonta maata on myyty ulkokuntien alueelta mm. suojelutarkoituksiin.</i></p>	<p>toteutui osittain</p>
<p>Mymmme, vuokraamme tai kehitämme passiivisen ja kuluja aiheuttavan maaomaisuuden</p>	<p><i>Kaupungin omistamia ulkokunnissa sijaitsevia kiinteistöjä, joilla ei ole ollut vantaalaisille asukkaille käyttöä, on realisoitu vähitellen. Vuonna 2013 myytiin kesäsiirtolana toiminut saari rakennuksineen Lemiltä. Kaupunki teki yhteistyössä Lopen kunnan kanssa ranta-asemakaavan, ja sen kuudesta rakennuspaikasta on myyty kolme. Kirkkonummen ja Vihdin kiinteistöistä on myyty määräaloja leirintäalueiden ulkopuolisilta alueilta. Passiivisesta ja kaupungille kustannuksia aiheuttavasta maaomaisuudesta ei ole täysin suunnitelmien mukaan päästy eroon, sillä muun muassa Lopen rantatontteja on edelleen myymättä.</i></p>	<p>toteutui osittain</p>
<p>Huolehdimme kaupungin maaomaisuudesta, sen järkevästä käytöstä ja arvon säilymisestä</p>	<p><i>Kaupunki on hakenut aktiivisesti asemakaavamuutoksia omistamilleen maille vastataksien tulevaisuuden tarpeisiin (yhteensä 25 asemakaavamuutoshakemusta vuosina 2018–2019). Maaomaisuuden kirjaus on toiminut Slto-Wise järjestelmässä vuodesta 2015, ja vuonna 2020 sitä ollaan siirtämässä MATTI:in.</i></p>	<p>toteutui</p>

TONTINLUOVUTUKSET

Yleinen taloustilanne vaikuttaa oleellisesti kaupungin vuosittain luovuttamien tonttien kysyntään ja lukumäärään. Toimijoiden kiinnostus Vantaan luovuttamia tontteja kohtaan on ollut viime vuosina suurta. Valtuustokauden 2017–2021 maanmyyntitulotavoite 30 miljoonaa euroa vuodessa on ohjannut luovutuksia toteutettavaksi ensisijaisesti myynnin muodossa. Vuokraus on ollut perusteltua joissakin muuttuvan maankäytön kohteissa sekä jatkuvien vuokratulojen saamiseksi. Vuonna 2019 tavoite maanmyynnille oli 36 miljoonaa euroa, mutta useille kilpailualueille ja asuntotonteille myönnettyjen varausaikojen jatkojen vuoksi maanmyyntivoittoja saatiin vain 16,3 miljoonaa euroa. Kauppoja tehtiin vuoden 2019 aikana noin 60 kpl.

Yritys- ja työpaikkatontit

Työpaikkarakentamisen edellytyksiä tuetaan luovuttamalla yritystontteja. Tonttien luovuttamisessa halutaan turvata kaikenkokoisten yritysten menestymismahdollisuudet Vantaalla. Yritys- ja työpaikkatontit pääosin luovutetaan neuvottelumenettelyllä tai julkisten hakujen kautta. Pääsääntöisesti kaupunki luovuttaa yritystontit myymällä ne suoraan loppukäyttäjälle tai loppukäyttäjän valitsemaalle yhteistyötaholle. Lisäksi tontteja on luovutettu vuokraamalla etenkin muuttuvan maankäytön alueilla. Vuosien 2010–2019 yritys- ja työpaikkatonttien myyntimäärät ovat vaihdelleet vuosittain riippuen muun muassa tonttivarannosta ja suhdanteista (kuva 13).

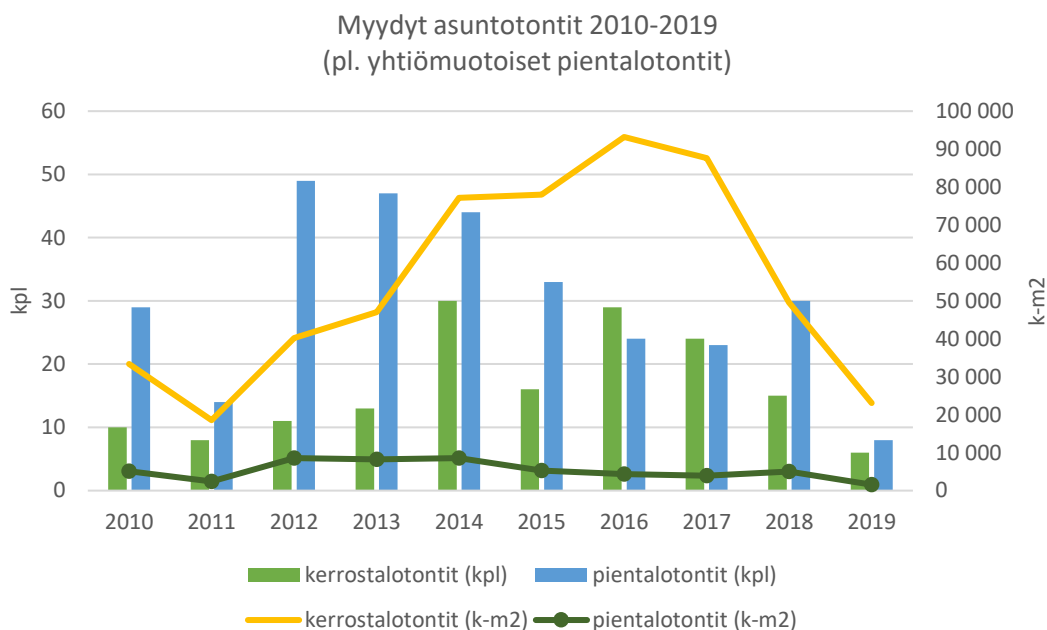


Kuva 13. Vantaan luovuttamat yritys- ja työpaikkatontit vuosina 2010–2019 (pl. pysäköintitontit).

Asunto- ja erityispalvelutontit

Kaupunki on 2010-luvulla luovuttanut asuntotontit pääsääntöisesti myymällä, mutta tontteja on vuokrattu erityisasumiseen ja varhaiskasvatukseen, ja lisäksi vuonna 2018 on vuokrattu asunto-osakeyhtiölle kerrostalotontti Kivistöstä. Tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutuksensaajat on pääosin valittu erilaisilla tarjous- tai laatukilpailulla tai näiden yhdistelmällä.

Vuonna 2018 myytiin 15 kerrostalotonttia ja vuonna 2019 myytiin kuusi kerrostalotonttia (kuva 14). Vuosien 2010–2019 tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusmäärät ovat vaihdelleet vuosittain riippuen muun muassa tonttivarannosta, kunnallistekniikan rakentamisaikatauluista ja toteutuneiden kilpailutusten määrästä. Muutamia tontteja on varattu tai luovutettu ilman kilpailutusta hankkeille, joiden tavoitteena on kehittää uusia asumiskonsepteja, esimerkiksi puukerrostaloja omistusasumiseen Kivistössä, Tikkurilassa ja Viertolassa, asunto-osuuskunta Kivistössä ja rakennusteknisiä innovaatioita eri hankkeissa.



Kuva 14. Vantaan myymät kerrostalo- ja pientalotontit vuosina 2010–2019 (pl. yhtiömuotoiset pientalotontit).

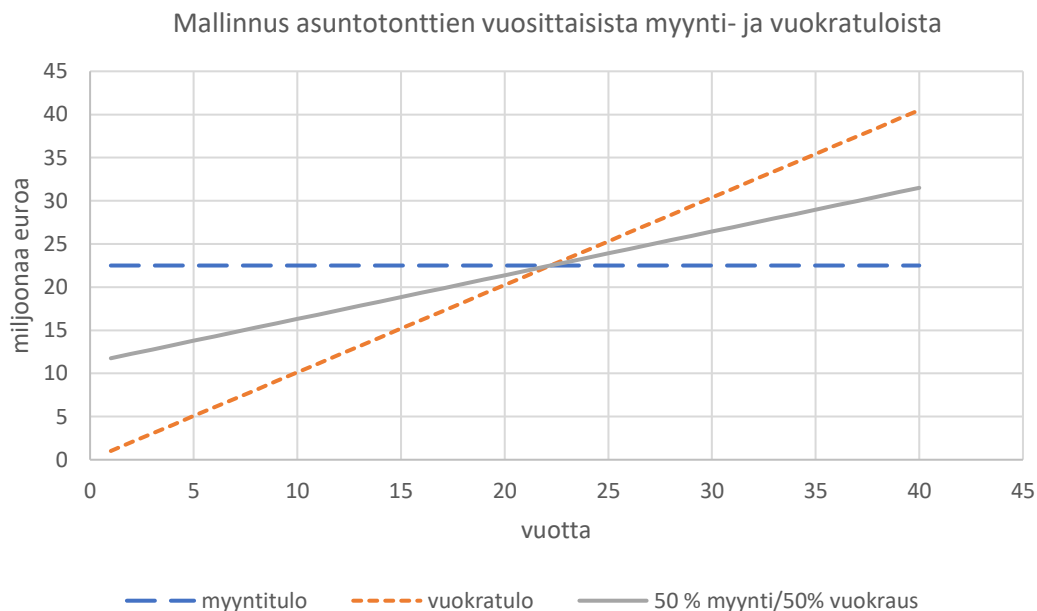
Vantaa haluaa tarjota mahdollisuuden pientalojen rakentamiseen myymällä pientalotontteja omatoimirakentajille monipuolisesti eri kaupunginosista. Lisäksi pientalotontteja on luovutettu järjestämällä tuottajamuotoisia pientalotonttikilpailuja. Pientalotontit luovutetaan joko pisteityksellä, arvonnalla, tarjouskilpailulla tai jatkuvalla haulla. Vuosittain luovutettavien pientalotonttien määrään vaikuttaa kysynnän lisäksi kaupungin mahdollisuudet investoida kunnallistekniikkaan ja palveluverkkoon uusilla pientaloalueilla. Vuonna 2018 myytiin 30 pientalotonttia ja vuonna 2019 kahdeksan pientalotonttia. Keskimäärin vuosina 2010–2019 on pientalotontteja luovutettu vuosittain 30 kappaletta.

Erytispalvelutontit, jotka luovutetaan esimerkiksi yksityisen päiväkodin tai hoivakodin rakentamiseksi, luovutetaan käypään hintaan ja pääsääntöisesti kilpailuttamalla. Erytispalvelutontit yleensä vuokrataan 30 vuodeksi, mutta myös niiden myynti on perustelluista syistä mahdollista. Keskenkärsäisen sote- ja maakuntauudistuksen takia erityisryhmien hankkeita on edistetty hyvin harkiten viime vuosina. Toteutuneita hankkeita ovat olleet vuonna 2019 valmistuneet VAV Palvelukodit Oy:n Myyrmäen vanhustenkeskus sekä Vantaan Turvakoti ry:n uusi turvakoti Asolassa. Pitkään vireillä olleiden VAV Palvelukodit Oy:n Koisoniityn pitkäaikaisasunnottomien palvelukeskuksen sekä Yrjö ja Hanna -säätien Hämeenkylässä vanhustenkeskuksen hankkeiden toteutusaikataulut ovat pitkittyneet.

Teemanosto: Asuntotonttien myynnin ja vuokrauksen vaikutukset kaupungin talouteen ja maankäyttöön pitkällä tähtäimellä

Maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti kaupunki voi luovuttaa tontteja myymällä ja vuokraamalla. Luovutettaessa tontti myymällä saadaan myyntitulojen lisäksi myös kiinteistöverosta tuloa kaupungille. Vantaan yleinen kiinteistöveroprosentti on viime vuosina ollut yksi prosentti, mutta tonttien verotusarvot ovat olleet jopa alle puolet niiden käyvästä arvosta. Vuokraamalla tontit kaupunki saa pysyvää vuokratuottoa, joka kasvaa jatkuvasti vuokrakanan kasvaessa ja ylittää pitkällä aikavälillä maanmyyntitulot. Kuitenkin kaupungin talousarviossa ja strategiassa tontinluovutuksen maanmyyntivoitot ovat keskeisessä osassa ja tästä syystä kaupunki on viime vuodet pääsääntöisesti luovuttanut tontit myymällä.

Yksinkertaistetulla mallilla voidaan vertailla tonttien myynnin ja vuokraamisen vaikutuksia kaupungin talouteen pitkällä tähtäimellä (kuva 15). Mallissa vertaillaan vuokra- ja myyntituloja 40 vuoden aikana tilanteessa, jossa kaikki tontit myytäisiin (myyntitulot 22,5 miljoonaa euroa vuosittain) tai kaikki tontit vuokrattaisiin (vuosivuokra 4,5 %). Lisäksi mallinnetaan tilanne, jossa puolet tonteista myytäisiin ja puolet vuokrattaisiin. Mallinnuksessa on arvioitu myös kiinteistöveron vaikutus siten, että vuosittainen kiinteistövero tontista on 0,5 prosenttia tontin käyvästä hinnasta. Mallissa vertaillaan pitkän aikavälin tuloja nykyhetkessä. Lisäksi inflaatio ja maan hinnan kehitys vaikuttaisivat todellisuudessa jonkin verran tuloksiin ja vaikutus koskisi sekä vuokrausta että myyntiä, mutta niitä ei ole tarkastelussa kuitenkaan otettu huomioon.



Kuva 15. Mallinnus asuntotonttien myynti- ja vuokratuloista.

Vertailu osoittaa, että pitkällä aikavälillä vuokraaminen olisi kaupungin kannalta taloudellisesti tuottoisampaa, sillä tonttien vuokratulot ylittävät 25 vuoden jälkeen tontin myymisestä saatavat tulot. Lisäksi vuokratessa kaupunki pystyy varmistamaan, että tonttia käytetään

vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen ja vuokrakauden loppuessa kaupungilla on mahdollisuus tarkistaa, että alueen käyttö vastaa kaupungin maankäytön periaatteita. Tämä on merkittävä asia kaupungin kehittämisen kannalta eteenkin strategisesti tärkeillä alueilla. Myös alueen kehittämisestä saatava arvonnousu jää maanomistajalle eli vuokranantajalle.

Vuokraaminen voisi olla vaihtoehtona esimerkiksi luovutettaessa tontteja valtion tukemalle asuntotuotannolle (ns. ARA-tuotanto). ARA-tuotantoon tontit luovutetaan valtion asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymällä enimmäishinnalla, joka on alle käyvän arvon ja rajoitukset poistuvat yleensä 40 vuoden päästä tontinluovutuksesta, jonka jälkeen tontin arvonnousu realisoituu tontin omistajalle. Tästä syystä olisi perusteltua pääsääntöisesti vuokrata ARA-tontit. Kaupungilla on jo ollut hyvänä käytäntönä pääsääntöisesti vuokrata erityispalvelutontit (päiväkodit, palvelu- ja hoiva-asuminen), sillä tällöin palvelutarpeen muuttuessa kaupungilla on mahdollisuus tarkastella alueen käyttöä uudestaan vuokra-ajan päättyessä.

Tonttien luovuttaminen tapauskohtaisesti ja kaupungin edun mukaisesti myymällä tai vuokraamalla tuo joustoa ja luo mahdollisuuksia tontinluovutukseen sekä vakauttaa maanluovutuksesta saatuja tuloja pitkällä aikavälillä. Asiaa on hyvä tarkastella kokonaisvaltaisesti ja ottaa jatkossa vuokraaminen huomioon myös päätettäessä maanmyyntitavoitteista.

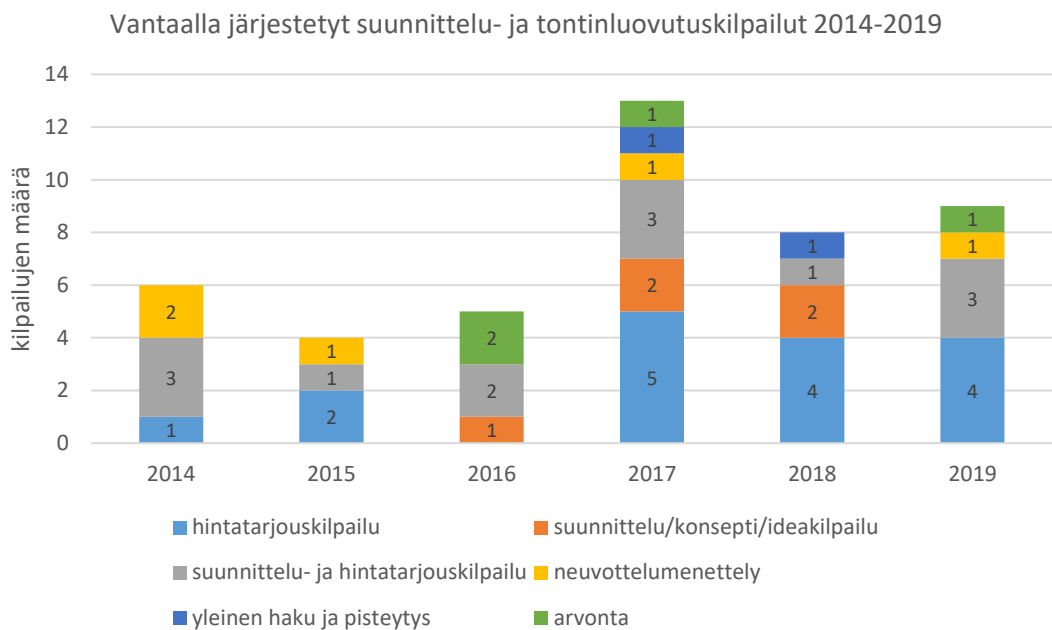
TONTINLUOVUTUSKILPAILUT

Vantaalla järjestetään vuosittain useita tontinluovutus- tai suunnittelukilpailuja, joiden avulla valitaan kaavakehityskumppanit tai tontinsaajat kohdealueille. Pääsääntöisesti kaikki kilpailutettavat tontit ovat asuntotontteja, mutta tarvittaessa myös yritystontteja voidaan kilpailuttaa.

Tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutuksensaajat valitaan pääsääntöisesti 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. Pientalotontit voidaan luovuttaa pisteytyksellä, tarjouskilpailulla tai arvonnalla riippuen kohdetonteista ja niiden kiinnostavuudesta. Mikäli pientalotontteja jää luovuttamatta yleisestä hausta ja tarjouskilpailusta, voidaan ne laittaa niin sanottuun jatkuvaan hakuun, josta ne ovat heti varattavissa ilman erillistä hakuaikaa. Yritys- ja työpaikkatontit pääosin luovutetaan neuvottelumenettelyllä tai julkisten hakujen kautta.

Vuosina 2018–2019 järjestettiin yhteensä 17 erilaista tontinluovutuskilpailua (kuva 16). Tuottajamuotoisista asuntotonteista järjestettiin vuosina 2019–2018 yhdeksän erilaista suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailua, esimerkiksi Puu-Kivistön aloituskorttelien suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu, Hakunilan asuntoreformikilpailu ja Myyr York Downtown suunnittelukilpailu. Pientalotonteista järjestettiin vuosina 2018–2019 yleinen haku Askiston ja

Vantaanlaakson tonteille ja kaksi erillistä tarjouskilpailua Hämevaaran, Pakkalan, Askiston ja Ylästön tonteista sekä Lopen rantatonttien tarjouskilpailu ja sähköinen huutokauppa. Vuonna 2019 järjestettiin julkiset tonttihakut Markkatien 12, 14 ja 16 yritystonteista, Nikinmäen teollisuustonteista sekä Koivuhaantie 9 teollisuustontista.



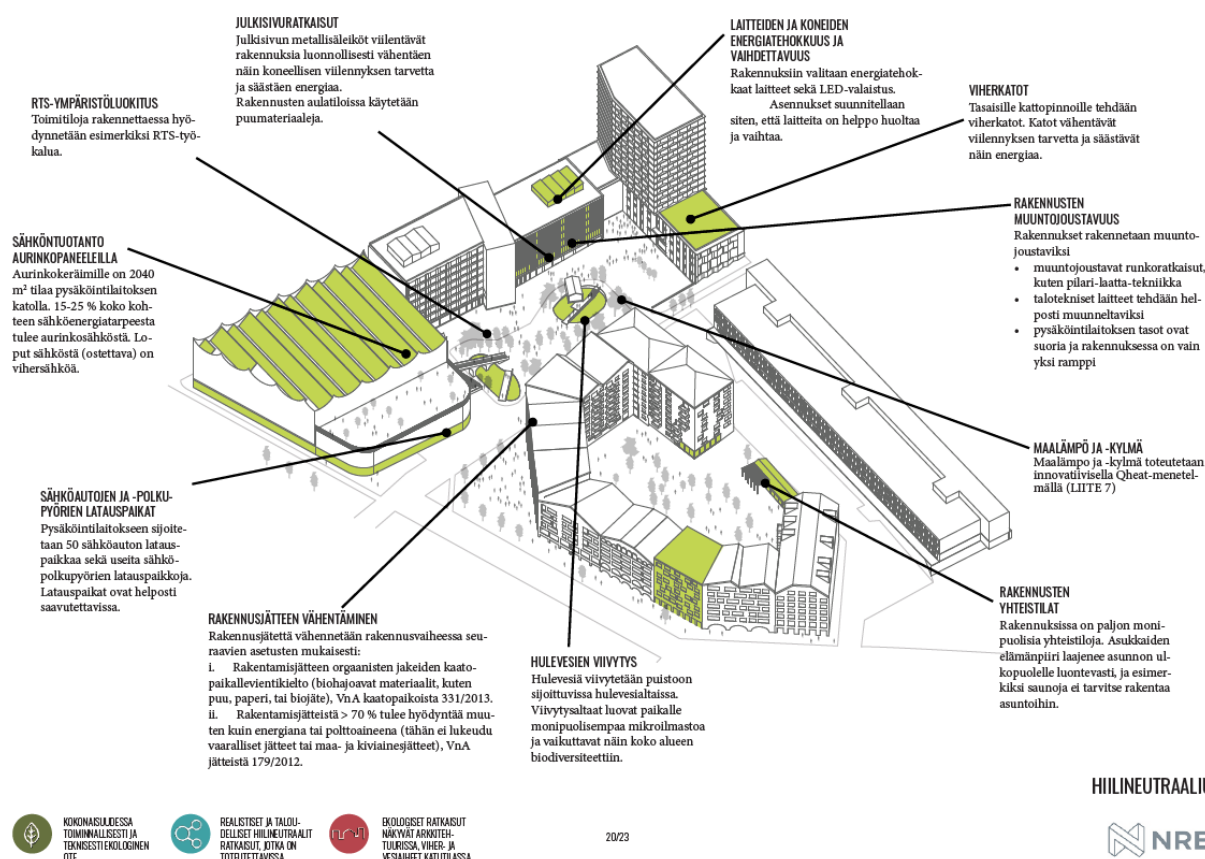
Kuva 16. Vantaan tontinluovutuskilpailut 2014–2019.

Tontinluovutuskilpailujen osallistujamäärät vaihtelevat suuresti riippuen haettavana olevasta kohteesta. Lähtökohtaisesti omatoimirakentajille suunnatut pientalotonttihakut saavat parhaimmillaan useita kymmeniä hakijoita. Tuottajamuotoisten kerrostalotonttien ja -korttelien kilpailuihin osallistuu keskimäärin 5–15 hakijaa. Yritys- ja työpaikkatontit usein luovutetaan suoraan neuvottelumenettelyllä ja yleensä julkisissa hauissa on vain muutamia hakijoita. Onnistuneen tonttikilpailun edellytyksinä ovat ytimekäs ja johdonmukainen kilpailuohjelma, tarkoitustaan palveleva asemakaava, selkeästi kuvattu kaupungin tahtotila kaavamuutosehdotukselle sekä yksiselitteiset arviointikriteerit. Puolestaan tonttikilpailuiden tuloksettomuuteen on johtanut tavoitteiltaan epäselvät ja vaatimuksiltaan liian yksityiskohtaiset kilpailuohjelmat, asemakaavan joustamattomuus kyseiseen hankkeeseen sekä rakennuttajan näkökulmasta kilpailuohjelman vaatimusten aiheuttama toteuttamiskelvoton taloudellinen yhtälö hankkeen kannalta.

Teemanosto: Markkatien yritystonttihakuku

Maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti kaupunki voi tarvittaessa valita yritystonttien luovutuksensaajat tarjouskilpailulla. Kaupunki päätti järjestää Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevalle Markkatien 12, 14 ja 16 tonteille julkisen tonttihakun keväällä 2019. Veromies on Aviapoliksen suuralueen kehittyvä keskus, johon on kasvamassa asumisen, palvelujen ja yritysten keskus. Markkatien tonttihakulla tavoiteltiin korttelialueelle toimivaa toimitila- ja palvelukokonaisuutta, joka tuo näkyvälle paikalle eloa ja tunnistettavuutta. Kilpailukriteereinä olivat kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteutuminen, toiminnallisuus ja toteuttamis-

kelpoisuus, hiilineutraalisuus ja myyntihinta. Tonttihakua oli avoinna kaikille halukkaille toimijoille ja hakuaikana saapui alustavia suunnitelmia ja hakemuksia yhteensä kuudelta eri ryhmitymältä. Tonttihakun voitti parhaimman kokonaisratkaisun esittänyt NREP Oy:n kilpailutyö ”Mark of Huber”. Kilpailutyössä on onnistuneesti luotu eloisa ja kaupunkimainen korttelikonaisuus, jossa on monipuoliset ja hyvin saavutettavat palvelut erilaisille käyttäjäryhmille. Lisäksi kilpailutyössä on kattavasti esitetty hiilineutraalisuus tavoitteeseen liittyvät ratkaisut, kuten esimerkiksi maa- ja kylmälämpö, rakennusten muuntojoustavuus sekä jakamistalous (kuva 17).



Kuva 17. Markkatien yritystonttihakun voittanut NREP Oy:n kilpailutyö ”Mark of Huber”.

SEURANNAN YHTEENVETO

Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset ovat olleet voimassa kesäkuusta 2018 alkaen. Linjaukset pohjautuvat jo aiemmin kaupungilla päätettyihin ja käytössä olleisiin toimintaperiaatteisiin, jotka löytyvät Vantaan asunto-ohjelmasta 2009–2017, vuonna 2016 hyväksytyistä asuntotuotannon tavoitteista sekä vuonna 2012 hyväksytyistä maapoliittisista linjauksista. Maa- ja asuntopoliittisten linjauksien seurannalla luodaan ajankohtainen ja kattava katsaus kaupungin maa- ja asuntopoliittisesta tilanteesta ja toimintaympäristöstä. Lisäksi seurannan tarkoituksena on avoimesti lisätä Vantaan päätöksenteon ja toimintakulttuurin läpinäkyvyyttä sekä vuoropuhelua ympäröivän yhteiskunnan kanssa.

Linjaukset sisältävät niin määrällisiä kuin laadullisia tavoitteita, mikä pitää huomioida toimenpiteiden toteutumisen arvioinnissa ja vertailussa. Määrällisten tavoitteiden toteutuminen on helpommin mitattavissa, ja on suoraviivaisempaa todeta määrällisten kriteerien

toteutuneen laadullisia tavoitteita paremmin. Seurannan tiedot on koottu useista eri lähteistä, kuten seudullisesta MAL-sopimuksista ja seurannasta (esim. asuntotuotannon ja asuntokaavoituksen määrät) sekä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän aineistoista. Lisäksi useiden toimenpiteiden toteutuminen ja arviointi perustuu kaupungin tilinpäätöksiin, raportteihin ja asiakirjoihin sekä kyseisen toimenpiteen vastuuyksikön asiantuntijoiden arvioon. Jatkossa seurannan arviointia voisi kehittää arviointikriteeristön ja mittariston tarkemmalla määrittelyllä. Seurannan ja arvioinnin jatkokehittäminen helpottaa maa- ja asuntopoliittisten linjausten tavoitteiden ja toimenpiteiden mittaamista sekä ajallisen kehityksen seuraamista ja vertailua.

Maa- ja asuntopoliittisten linjausten ensimmäisen kattavan seurannan tuloksien mukaan linjausten keskeiset tavoitetilat ja toimenpiteet ovat pääosin toteutuneet seurantavuosina 2018–2019. Maa- ja asuntopoliittisten (1. päämäärä) tavoitteiden mukaisesti on onnistuttu aktiivisessa maanhankinnassa, saavutettu pääosin asuntotuotannon seudulliset ja kaupungin omat tavoitteet, varmistettu asuntotuotannon ja asuinalueiden laatu ja monipuolisuus sekä maa- ja asuntopoliittisten aktiivisessa toteuttamisessa maakäyttösopimuksissa, kilpailuissa ja tontinluovutuksessa. Asuntotuotantotavoitteita ei kuitenkaan täysin saavutettu, koska tontti-tarjonta ei ole aina pystynyt vastaamaan valtion tukeman tuotannon sijainti- ja kustannus-vaatimuksia, ja osa erityisasumisen hankkeista on viivästynyt.

Kaavoituksen ja kaupunkisuunnittelun (2. päämäärä) tavoitteiden mukaisesti kaupungin kasvu on ohjattu nykyiseen rakenteeseen erityisesti radan varsille ja keskusten yhteyteen ja lisäksi maankäyttösopimuksia on aktiivisesti käytetty maa- ja asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttamisessa. Haasteena on kuitenkin ollut se, että kaikille hankkeille ei ole löytynyt sopivia tontteja, kerrostalovarannossa ei päästy tavoitemäärään ja kaavoitus ei ole kaikissa tapauksissa edennyt tavoiteaikataulussa johtuen sopimusneuvottelujen pitkittymisestä ja suojeltavista kasvi- tai eläinlajeista. Tontinluovutuksen (3. päämäärä) tavoitteiden mukaisesti tontit on luovutettu pääsääntöisesti myymällä ja monipuolisesti erilaisilla kilpailumuodoilla. Kuitenkin resurssiviisautta ja energiatehokkuutta sekä puurakentamista tulee jatkossa lisätä enemmän kilpailuohjelmiin.

Seurannan tulosten perusteella voidaan todeta, että kaupungin pitkäjänteinen maa- ja asuntopoliittikka on luonut toimintaympäristön, jossa on mahdollista päätettyjen linjausten mukaisesti aktiivisesti kehittää kaupunkia ja varmistaa valmiudet tulevaisuuden tarpeille. Linjausten toimenpiteet ovat osoittautuneet toimiviksi ja käytännönläheisiksi, ja ne pysyvät todennetusti toimintakykyisinä myös ennakoimattomissa yhteiskunnallisissa ja taloudellisissa muutostilanteissa. Myös ulkopuolisessa arvioinnissa, *Kaupunkiseutujen ja kuntien asuntopoliittisten ohjelmien arviointi ja kehittäminen* -selvityksessä, on annettu tunnustusta siitä, että Vantaa on onnistunut kirjaamaan maa- ja asuntopoliittisissa linjauksissa käytännönläheiset toimintaperiaatteet sille, miten kaupunki tosiasiallisesti tekee kaavoitusta sekä määrittelemään selkeästi tontinluovutuksen periaatteet ja niiden tavoitteet. Näin ollen seurannan tulosten perusteella ei ole ilmennyt tarpeita linjausten päivittämiselle tässä vaiheessa. Jatkossa tämän seurantaraportin kaltainen perusteellinen raportointi on tarpeen tehdä kerran valtuustokaudessa ja tiiviimpiä väliraportteja voidaan tuottaa tarvittaessa.

TULEVAISUUDEN SUUNTAVIIIVAT

Vantaa on sitoutunut Helsingin seudun ja valtion uuteen MAL-sopimukseen, joka kattaa vuodet 2020–2031. Sopimuksen pohjana on vuonna 2019 valmistunut MAL-suunnitelma, jossa seutu yhdessä on linjannut maankäytöstä, asumisesta ja liikenteestä. Uuden MAL-sopimuksen toimenpiteillä edistetään vähähiilistä ja kestävästä yhdyskuntarakennetta ja sitä tukevaa liikennejärjestelmää ilmastomuutoksen torjumiseksi sekä mahdollistetaan sujuva arki, työmarkkinoiden toimivuus ja elinkeinoelämän elinvoimaisuus. Erityisesti raideliikenteeseen ja muihin joukkoliikenteen runkolinjoihin sekä niiden asemiin ja solmukohtiin tukeutuvien vyöhykkeiden maankäyttöä vahvistetaan. Tavoitteena on myös torjua segregatiota ja asunnottomuutta sekä edistää asuinalueiden monimuotoisuutta ja alueiden asuntokannan monipuolisuutta. Sopimuskauden ensimmäisellä nelivuotisjaksolla 2020–2023 Vantaa on sitoutunut 2 640 asunnon vuosittaiseen tuotantoon. Valtion tukeman korkotukituotannon osuus tulee olla yhteensä 30 prosenttia asuntotuotannon kokonaistavoitteesta. Tästä 20 prosenttia tulee olla valtion tukemaa tavallista 40-vuotista korkotukivuokra-asuntotuotantoa ja erityisryhmien vuokra-asuntotuotantoa, ja loput 10 prosenttia muuta kohtuuhintaista asuntotuotantoa, kuten asumisoikeusasuntoja ja lyhyen korkotuen vuokra-asuntoja. Lisäksi asuntokaavoituksen tavoitteeksi on Vantaalle asetettu yhteensä 960 200 kerrosneliometriä vuosille 2020–2023 eli noin 240 000 kerrosneliometriä vuosittain.

Maankäytön ja palveluverkon pitkäjänteiseksi kehittämiseksi kaupunki tarkistaa omat kasvutavoitteet ja -näkökulmat vuosittain, jonka vuoksi laaditaan myös asuntorakentamisennuste, jossa arvioidaan kaavavarannosta ja käynnissä olevista hankkeista mahdollisimman realistinen valmistuvien asuntojen määrä ja volyyymi kaupunginosittain seuraavalle kymmenelle vuodelle. Kaupungin kasvumahdollisuuksiin vaikuttaa oleellisesti myös valtion rahoituspäätökset liikennehankkeisiin ja asuntotuotantoon. Maa- ja asuntopolitiikan linjausten mukaisesti maata hankitaan alueilta, jotka tukevat kaupungin pitkän aikavälin strategioiden toteuttamista ja yhdyskuntarakenteen eheytymistä. Kaupunki hankkii ensisijaisesti uusia maa-alueita ostamalla niitä vapaaehtoisilla kaupoilla. Maanhankintaneuvottelut kohdistuvat etenkin yleiskaavan mukaisiin asunto- ja viheralueisiin.

Kaavoituksen ja kaupunkisuunnittelun painopisteet kirjataan vuosittain kaavoitusohjelmaan, mutta niiden keskeiset tavoitteet ovat kuitenkin pitkäjänteisiä ja kauaskantoisia. Asemakaavoituksessa aluekokonaisuuksia suunnitteleamalla ohjataan kaupungistumista, kaupunkirakenteen tiivistymistä ja palveluiden sijoittumista hallitusti ja tavoitteellisesti kokonaisuus edellä. Kaavarungot, yleissuunnitelmat ja laaja-alaiset kaavaluonnokset luovat yksittäisille asemakaavahankkeille perustan, joka tukee tavoiteltua aluekokonaisuuden kehitystä. Keskustoja kehitetään monipuolisina asumisen, palveluiden ja työpaikkojen alueina, kuitenkin samalla kehittäen kaikkia Vantaan kaupunginosia tasapuolisesti. Vantaan ratikan kasvuvyöhykkeelle laaditaan asemakaavoituksen ja yleiskaavoituksen yhteisvoimin kaavarunko vuosina 2020–2023. Asuntoja kaavoitetaan ensisijaisesti asemanseuduille ja joukkoliikennevyöhykkeelle vähintään 240 000 kerrosneliometriä vuodessa ja tavoitteena on edistää monipuolista asuntotarjontaa ja alueiden tasapuolista kehitystä. Työpaikka-alueiden kaavoituksella vastataan elinkeinoelämän tarpeisiin ja vahvistetaan kaupungin elinvoimaa.

Kaupungin tontinluovutuksessa painotetaan tulevaisuudessakin monipuolisuutta. Kaupunki hakee aktiivisesti asemakaavoja omistamilleen maille ja erityisesti priorisoidaan kaupunkirakenteessa keskeisesti sijaitsevia alueita eli keskustoja ja niiden lähialueita. Yritystonttien luovuttamisella tuetaan aktiivisesti työpaikkarakentamisen edellytyksiä ja turvataan kaikenkokoisten yritysten menestymismahdollisuudet Vantaalla. Erityispalvelutonttien luovuttamisella, esimerkiksi varhaiskasvatuksen ja erityisasumisen hankkeille, pyritään ketterästi ja tarkoituksenmukaisesti vastamaan kasvavan kaupungin palvelutarpeisiin. Tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutuksella toteutetaan asuntopolitiikan keskeisiä tavoitteita asuinalueiden tasapainoiseksi kehittämiseksi sekä varmistetaan asuntokannan monipuolisuus ja vaihtelevuus. Kohtuuhintaisen asuntotuotannon varmistamisen tonttitarjontaa kohdennetaan myös kalliimmille asuntokohteille keskusta-alueilla. Pientalorakentamiselle etsitään täydennysrakentamiskohteita pääosin jo rakennetuilta asuinalueilta. Lisäksi pyritään varmistamaan sijainniltaan erinomaisten ja tästä syystä keskimääräistä selvästi kalliimpien pientalotonttien tarjonta. Sijainniltaan parhaat ja hinnaltaan kalleimmat tontit myydään ensisijaisesti tarjouskilpailujen kautta.

Maa- ja asuntopoliittisten linjausten tavoitetilojen ja toimenpiteiden toteutuminen mahdollistetaan myös jatkossa kauaskantoisella maanhankinnalla ja kaavoituksella, riittävällä ja tulevaisuuden tarpeita vastaavalla kaupungin omistamalla tonttivarannolla sekä tarkoituksenmukaisilla maankäyttösopimuksilla, tonttikilpailuilla, maanluovutuksella ja joustavalla rakennuslupaprosessilla. Tiivis ja toimiva yhteistyö rakennuttajien kanssa edistää hankkeiden toteutumista ja tavoitteiden saavuttamista. Kaupungin keskusten, asuinalueiden sekä palvelu- ja liikenneverkon suunnitelmallisella kehittämisellä varmistetaan myös tulevaisuudessa kaupungin vetovoimaisuus niin rakennuttajien, yritysten kuin asukkaiden näkökulmasta.

LÄHTEET

Seurantaraportin koonti ja tuotanto:

Asumisen erityisasiantuntija Wilma Toljander, asumisasiat / kiinteistöt ja tilat -palvelualue, kaupunkiympäristön toimiala

Seurantatietojen toimittajat:

Kiinteistöt ja tilat -palvelualue: Tomi Henriksson, Armi Vähä-Piikkiö, Juho Lumme, Marja Hannikainen, Virve Hutchinson, Taina Andersson, Jussi-Pekka Sojakka, Eija Kivineva
Kaupunkirakenne ja ympäristö -palvelualue: Tarja Laine, Mari Siivola, Ilkka Laine, Antti Kairus, Laura Muukka, Merja Kuparinen

Kadut ja puistot -palvelualue: Mikko Vanhanen, Heidi Burjam, Markus Holm, Kirsi Vaten, Henry Westlin

Kaupunkistrategian ja johdon toimiala: Sirpa Rönn, Juha Panula-Ontto

Sosiaali- ja terveydenhuollon toimiala: Liisa Kankkunen

VAV-konserni: Teija Ojankoski

Lähdeluettelo:

Asumiskokemuksia uusista vantaalaisista kerrostaloasunnoista ja -alueista (2017).

Kiinteistöt ja asuminen -yksikön selvitys. Vantaan kaupungin julkaisu.

Asunnottomuuden ennaltaehkäisyn toimenpideohjelman (AUNE) loppuraportti (2020).

Karppinen J., Kehittämisosuuskunta Avainväki. Viitattu 21.9.2020.

<https://asuntoensin.fi/assets/files/2020/01/AUNE-ohjelman-loppuraportti-Karppinen-Kehitt%C3%A4misosuuskunta-Avainv%C3%A4ki.pdf>

Helsingin seudun ja valtion MAL-sopimus 2020–2031. Viitattu 11.9.2020.

<https://www.ym.fi/fi->

[fi/maankaytto ja rakentaminen/maankayton suunnittelun ohjaus/Maankayton liikenteen ja asumisen sopimukset](https://www.ym.fi/fi/maankaytto_ja_rakentaminen/maankayton_suunnittelun_ohjaus/Maankayton_liikenteen_ja_asumisen_sopimukset)

Kaupunkiseutujen ja kuntien asuntopoliittisten ohjelmien arviointi ja kehittäminen (2020).

Aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI ja Kaupunkitutkimus TA Oy. Viitattu 10.9.2020.

https://ara-hankepankki.fi/development_projects

MAL-seuranta loppuraportointi sopimuskaudella 2016–2019. Helsingin seudun

ympäristöpalvelut -kuntayhtymä. Viitattu 31.8.2020. <https://www.hsy.fi/ilmanlaatu-ja-ilmasto/mal-seuranta/>

Pääkaupunkiseudun tonttivarantokatsaus 2019 ja 2020. Helsingin seudun ympäristöpalvelut

-kuntayhtymä. Viitattu 9.9.2020. <https://www.hsy.fi/ilmanlaatu-ja-ilmasto/tonttivaranto/>

Vantaan asukasbarometri 2018. Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan selvitys. Vantaan kaupungin julkaisu.

Vantaan asunto-ohjelma 2009–2017, ”Elämänmakuista asumista Vantaalla”.
Kaupunginhallituksen hyväksymä 2.3.2009, Vantaan kaupunki.

Vantaan kaupungin asuntotuotantoa koskevat tavoitteet vuosille 2016–2019.
Kaupunginvaltuuston hyväksymä 29.8.2016, Vantaan kaupunki.

Vantaan maapoliittiset linjaukset kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta koskien.
Kaupunginvaltuuston hyväksymä 17.12.2012 (päivitetty 22.9.2014), Vantaan kaupunki.

Vantaan maa- ja asuntopoliittisen linjaukset. Kaupunginvaltuuston hyväksymä 18.6.2018,
Vantaan kaupunki.

Vuori, P. (2020). Pääkaupunkiseudun asuntorakentaminen rikkoi ennätykset – Katsaus
asuntotuotantoon ja väestökehitykseen vuosina 1961–2019. Kvartti 3.4.2020, Helsingin
kaupunki. Viitattu 14.9.2020. [https://www.kvartti.fi/fi/artikkelit/paakaupunkiseudun-
asuntorakentaminen-rikkoi-ennatykset](https://www.kvartti.fi/fi/artikkelit/paakaupunkiseudun-asuntorakentaminen-rikkoi-ennatykset)



**Vantaa
Vanda**