

Liite 1. Maa- ja asuntopoliittisten linjausten päivitettävät toimenpiteet

Uudelleen muotoillut, poistettavat tai uudet toimenpiteet on koottu maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisten tavoitetilojen alle siinä järjestyksessä, kun ne alkuperäisessä linjauspaperissa etenevät. Toimenpiteisiin lisätyt tekstit on alleviivattu uudesta muotoilusta. Kunkin toimenpiteen kohdalla on esitetty aluksi uusi muotoilu tai uusi toimenpide, mutta myös aiempi korvattava toimenpide on kirjattu näkyviin vertailun helpottamiseksi.

Muutettujen toimenpiteiden yhteyteen on myös nostettu Maa- ja asuntopoliittisten linjausten 2018 selostustekstit, jotka liittyvät aiheeseen. Muutettavat tai lisättävät tekstikohdat on lihavoitu.

PÄÄMÄÄRÄ 1: Vantaan maa- ja asuntopolitiikka on vastuullista, pitkäjänteistä ja taloudellisesti kestävä

Tavoitetila 1.1.

Uudelleen muotoiltu toimenpide: **”Maanhankinnassa käytämme ensisijaisesti vapaaehtoisia kauppvoja sekä perustellusta syystä etuosto-oikeutta ja lunastusta”**

Aiempi toimenpide ”Maanhankinnassa käytämme ensisijaisesti vapaaehtoisia kauppvoja sekä tarvittaessa etuosto-oikeutta ja lunastusta”

Sisältöteksti s.10:

Vantaa hankkii ensisijaisesti uusia maa-alueita ostamalla niitä vapaaehtoisilla kauppoilla yksityisiltä maanomistajilta. Tarpeen vaatiessa **perustellusta syystä** kaupunki voi käyttää myös muita lain sallimia keinoja, kuten etuosto-oikeutta ja lunastusta. Kaupungilla on mahdollisuus käyttää etuosto-oikeutta alueellaan sijaitsevan yli 3 000 m²:n suuruisen kiinteistön kaupassa, jolloin kaupungilla on oikeus saada myyty kiinteistö omistukseensa myyjän ja ostajan sopimasta kauppahinnasta ja -ehdoin asettumalla ostajan tilalle. Yleisen tarpeen vaatiessa on kaupungilla mahdollisuus käyttää myös lunastusta maanhankintakeinona. Asemakaava antaa usein lunastusperusteen asemakaavassa yleisiksi alueiksi osoitettujen alueiden, kuten esimerkiksi puistojen ja katujen osalta. Asemakaavoittamattoman maan lunastaminen edellyttää ympäristöministeriön myöntämää lunastuslupaa. Lunastettavasta omaisuudesta määrätään lähtökohtaisesti sen käyvän hinnan mukainen korvaus. Maata voidaan ottaa myös sopimuskorvauksena maankäyttösopimusten yhteydessä maanomistajalta neuvotteluiden tuloksena. Maankäyttösopimuksilla Vantaa on saanut maaomaisuutta strategisesti tärkeitä paikoita.

Tavoitetila 1.3.

Uusi toimenpide tavoitetilaan 1.3.: **Varmistamme monipuolisen pientaloasumisen mahdollisuudet Vantaalla.**

Uudelleen muotoiltu toimenpide: **”Varmistamme, että kaupunginosista ja asuinalueilta löytyy riittävästi monipuolisia asumisen vaihtoehtoja ja asuntorakentamisessa huomioidaan asuinalueiden erityispiirteet”**

Aiempi toimenpide: ”Varmistamme, että kaupunginosista ja asuinalueilta löytyy riittävästi monipuolisia asumisen vaihtoehtoja.”

Sisältöteksti, sivu 16:

Julkisessa keskustelussa on viime vuosina puhuttu paljon kaupunki- ja kerrostaloasumisen ihanteen uudesta noususta (esim. Strandell 2017). Kerrostaloasumisen vaivattomuus, esteettömyys ja hyvä sijainti suhteessa palveluihin ja joukkoliikenteeseen on voittanut puolelleen jo monet asukkaat. **Maailmanlaajuisen koronapandemian myötä myös pientaloasuntojen kysyntä on kasvanut voimakkaasti. Syitä pientalojen kysynnän kasvulle ovat todennäköisesti toive omasta pihasta, etätöiden myötä tullut mahdollisuus asua kauempana työpaikasta sekä lisääntynyt tilan tarve kotona työskentelyn myötä.** Pientaloasumiselta kaupunkiseudulla tullaan todennäköisesti tulevaisuudessa odottamaan

yhä enemmän helppoutta ja edellyttämään hyvää sijaintia toimivien liikenneyhteyksien sekä palveluiden ääressä. **Tästä johtuen markkinassa tulee olla tarjolla myös yhtiömuotoista pientalotarjontaa, kuten rivi-, pari- ja erillistalotuotantoa. Vantaalla lisätään pientaloasumisen kaavoitusta.**

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

Poistettava tekstiosuus: ~~Silti on vaikea ennustaa, jääkö kerrostaloasumisen ihannepysyväksi ilmiöksi vai muuttuvatko ihmisten asumistoiveet jälleen rivitalo- ja omakotiasumisen suuntaan.~~

Sisältöteksti, sivu 19:

Maa- ja asuntopolitiikalla on erityinen merkitys uusien asuinalueiden sosiaalisen eheyden varmistamisessa huolehtimalla alueen vuokra- ja omistusasumisen tasapainosta ja asuntotarjonnan monipuolisuudesta niin huoneisto- kuin talotyyppien osalta. Jo rakennetuilla alueilla alkaneen eriytymiskehityksen pysäyttäminen on haastavaa, sillä esimerkiksi asuntojen hallintamuotoihin on vaikeaa vaikuttaa jälkikäteen. Näissä tapauksissa Vantaan maankäyttö on suunnitelmallisesti tukenut täydennysrakentamista ja purkavan uudistamisen hankkeita, joiden yhteydessä voidaan monipuolistaa esimerkiksi vuokratalovaltaisia alueita edellyttämällä alueelle myös omistusasuntojen rakentamista. **Eriytymisuhan alla oleville alueille valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon lisäämisessä Vantaa noudattaa erityistä harkintaa.**

PÄÄMÄÄRÄ 2: Vantaalle suunnitellaan vetovoimaisia asunto- ja työpaikka-alueita palveluineen.

Tavoitetila 2.1.

Uudelleen muotoiltu toimenpide: **”Teemme kaupungin toimialojen yhteistyönä määrätietoista maankäytön toteuttamisen ohjelmointia ja palveluverkkosuunnittelua sekä Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen kanssa palveluverkkosuunnittelua.”**

Aiempi toimenpide: **”Teemme maankäytön toimialalla yhdessä palveluverkkosuunnittelun kanssa määrätietoista maankäytön toteuttamisen ohjelmointia.”**

Selostusteksti, sivu 27:

Vantaan palveluverkon suunnittelussa varmistetaan palveluiden riittävyys suhteessa väestökehitykseen. Kaupungin nykyinen poikkeuksellisen suuri asuntorakentamisen volyymi ja väestön kasvu asettavat uudenlaisia haasteita kaupungin mahdollisuuksille vastata kasvavaan palvelutarpeeseen. Kaupungille kasvusta aiheutuvien investointimenojen määrä riippuu kunnallistekniikan investointien osalta esimerkiksi siitä, miten pitkälti rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan infrastruktuuriin. Toimitilainvestointeihin vaikuttavat myös uuden asuntorakentamisen tuoman

muuttoliikkeen vaikutukset väestöön: nuorimpien ikäluokkien palvelutarpeet tulevat vastaan nopeimmin lisääntyneenä päivähoidon kysyntänä ja viiveellä koulupaikkojen tarpeena. Palvelutarvetta arvioidaan kokonaisuutena, sillä pääsääntöisesti uudisrakentamisen muuttoliikevaikutuksia voimakkaammin palvelutarpeeseen vaikuttavat muutokset nykyisessä asuntokannassa ja väestössä. Maankäytön toimialalla kaavoituksen ja tontinluovutuksen tehtävänä on turvata palvelutonttien riittävyys eri alueilla.

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

Tavoitetila 2.2.

Uudelleen muotoiltu toimenpide: **”Kaavoitamme ensisijaisesti kaupungin strategisia ja taloudellisia tavoitteita edistäviä alueita, asemakaavoitettuja täydennysrakentamisalueita sekä kaupungin omistamaa maata.”**

Aiempi toimenpide: **”Kaavoitamme ensisijaisesti kaupungin omistamaa maata ja asemakaavoitettuja täydennysrakentamisalueita.”**

Selostusteksti, sivut 28-29:

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

Kaupunki kaavoittaa sekä omaa että yksityisten maanomistajien omistamaa maata, mutta kaupungin omistaman maan kaavoitus on etusijalla. Omalle maalle kaavoitettaessa kaupungilla on suurempi mahdollisuus vaikuttaa alueen kokonaisuuden suunnitteluun, käyttötarkoitukseen, asuntopolitiikkaan ja tontinluovutukseen. Näin toimimalla **kaupungilla on mahdollisuus ohjata kaavoitusta ottamalla huomioon kaavatalous** (mm. infran rakentaminen ja kaupunkirakenne) **sekä palveluverkko** (esim. päiväkodit, koulut ja terveydenhuolto). Kaupunki saa merkittäviä maanmyyntivoittoja jalostamalla alun perin raakamaana hankittuja alueita kaavoituksen myötä ja tämän jälkeen myymällä tai vuokraamalla tontit. Maanmyyntivoitot ja vuokratulot ovat yksi merkittävistä kaupunkistrategian sitovista tavoitteista.

Yksityisten maanomistajien kaavoitushankkeita edistetään etenkin niissä tapauksissa, kun ne tukevat tiivistyvän kaupungin strategisia, **taloudellisia ja elinkeinopoliittisia** tavoitteita tai ovat asemakaavoitetulla alueella sijaitsevia täydennysrakentamiskohteita. Yritysalueiden asemakaavoitus ei vaadi pääsääntöisesti palvelurakenteen investointeja. Yritysalueilla yksityisten maanomistajien kaavoitushankkeita voidaan edistää, mikäli kaavoituksella voidaan mahdollistaa merkittävän yrityksen sijoittuminen Vantaalle tuoden lisää työpaikkoja ja yritysverotuloja kaupungille.

Kaavoitettavat alueet määritellään kaavoituksen työohjelmassa, joka valmistellaan yhteistyössä ja hyväksytetään vuosittain kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

Tavoitetila 2.2.

Uudelleen muotoiltu toimenpide: **”Turvaamme mahdollisuuksien mukaan monimuotoisesti arvokkaat luontoalueet kaavoituksessa ja tarvittaessa maanhankinnassa.”**

Aiempi toimenpide: ”Huomioimme monimuotoisesti arvokkaat luontoalueet kaavoituksessa ja tarvittaessa maanhankinnassa.”

Uusi toimenpide tavoitetilaan 2.2.: **”Edistämme ekologisuutta ja asuinalueiden viihtyvyyttä säilyttämällä olemassa olevaa puustoa ja kasvillisuutta. Turvaamme viheralueiden riittävyyden rakentuvilla ja rakentuneilla alueilla sekä ekologisten yhteyksien jatkuvuuden.”**

Selostusteksti, sivut 29-30:

Asukkaille tehdyssä Vantaan tulevaisuuskuvat 2017 -kyselyssä nousi esiin, että vantaalaisille lähimetsät ja -luonto ovat hyvin tärkeitä. Ihmiset arvostavat mahdollisuutta päästä helposti rauhoittumaan luontoon ja kokevat tärkeäksi luonnon monimuotoisuuden säilyttämisen. Kaupunkisuunnittelussa huomioidaan toiveet lähivirkistysalueista ja asukkaiden helposta yhteydestä lähiluontoon. Kaavoituksessa otetaan myös huomioon riittävät aluevaraukset monimuotoisen luontoympäristön 30 varmistamiseksi. Arvokkaat luontokohteet säilytetään kartoittamalla luontoalueita sekä **turvaamalla mahdollisuuksien mukaan huomioimalla** monimuotoisesti arvokkaat alueet kaavoituksessa ja maanhankinnassa.

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

Tavoitetila 2.2.

Uusi toimenpide: **”Kehitämme asemakaavamuutoksen hakuprosessia ja sen läpinäkyvyyttä.”**

Uusi selostusteksti:

Asemakaavoitusyksikkö kehittää asiakaspalvelua asemakaavamuutoksen hakuprosessia niin, että tuloksena on selkeä ja avoin toimintatapa. Asemakaavaprosessia kehitetään esimerkiksi kokemus- ja palvelumuotoilun keinoin yhteistyössä korkeakoulujen kanssa.

Tavoitetila 2.3.

Uusi toimenpide: **”Lisäämme uusien ja vanhojen keskustojen elinvoimaisuutta kehittämisohjelmien avulla”**

Uusi selostusteksti:

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

Poistettava toimenpide tavoitetilasta 2.3: **”Rahoitamme keskusten kehittämisrahastolla keskustojen kehittämistä, suunnittelua ja toteuttamista sekä maanhankintaa.”**

Poistettava selostusteksti, sivu 34:

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

Tavoitetila 2.4.

Uudelleen muotoiltu toimenpide: **”Varmistamme merkittävässä maankäyttösopimuksissa tasapainoisen asuntojen hallintamuotojakauman.”**

Uudelleen muotoiltu toimenpide: **”Varmistamme maankäyttösopimuksissa sekä tarvittaessa asemakaavoissa huoneistotyyppijakauman sekä kolmioiden tai sitä suurempien asuntojen riittävän keskipinta-alan.”**

Aiempi toimenpide: Varmistamme merkittävässä maankäyttösopimuksissa tasapainoisen asuntojen hallintamuoto- ja huoneistotyyppijakauman sekä tarvittaessa asemakaavoissa huoneistotyyppijakauman.

Selostusteksti, sivu 39:

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

Vantaalla rakentuu tällä hetkellä paljon pieniä asuntoja ja etenkin yksiöiden osuus huoneistotyypeistä on kasvanut uusissa asuntokohteissa. **Asuntojen keskipinta-alat ovat viimeisen vuosikymmenen aikana pienentyneet huomattavasti. Etenkin kolmioiden tai**

sitä suurempien perheasuntojen huoneistoala on uudistuotannossa varsin pientä: kolmiot ovat paikoin alle 55-neliöisiä ja neljän huoneen asuntoja on toteutettu jopa alle 65 neliön kokoon. Monipuolisen ja laadukkaan asuntotuotannon turvaamiseksi asutokohteiden huoneistotyyppijakaumaa ja keskipinta-alaa säädelään maankäyttösopimuksissa sekä tarvittaessa asemakaavoissa.

Huoneistotyyppijakauman ohjauksen ja keskipinta-alan sääntelyn periaatteista valmistellaan päätöksentekoon erilliset päätökset. Sääntelyn ulkopuolelle jätetään erityisryhmien kohteet, kuten esimerkiksi opiskelija-asunnot tai hoiva-asumisen kohteet, sekä kaupungin hyväksymät, tiettyyn asumiskonseptiin perustuvat erityiskohteet.

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

Selostuksesta poistettu tekstiosuus:

~~ja tarpeen vaatiessa sopimukseen voidaan lisätä tarkennuksia huoneistotyyppijakaumasta, mikäli niitä sopimusalueen sijainnista ja hankkeen luonteesta johtuen tarvitaan.~~

Tavoitetila 2.5.

Uudelleen muotoiltu toimenpide: **”Otamme uusilla sekä olemassa olevilla asuinalueilla ja asuin kohteissa turvallisuuden, terveellisuuden sekä esteettömyyden lähtökohdaksi”**

Aiempi toimenpide: ”Otamme uusilla asuinalueilla ja asuin kohteissa turvallisuuden, terveellisuuden sekä esteettömyyden lähtökohdaksi.”

Ei muutoksia selostustekstiin.

PÄÄMÄÄRÄ 3: Vantaan tontinluovutus on avointa, tasapuolista ja kilpailua edistävää.

Tavoitetila 3.1.

Uudelleen muotoiltu toimenpide: **”Pidämme ajan tasalla kaupungin tonttien luovutusperiaatteet ja varmistamme tontinluovutuksessa tasapuolisuuden ja avoimuuden toteutumisen”**

Aiempi toimenpide: ”Pidämme ajan tasalla kaupungin tonttien luovutusperiaatteet ja varmistamme tontinluovutuksessa tasapuolisuuden toteutumisen.”

Ei muutoksia selostustekstiin.

Uudelleen muotoiltu toimenpide: **”Luovutamme pientalotontit joko tarjouskilpailulla, jatkuvalla haulla, arvonnalla tai pisteytyksellä”**

Aiempi toimenpide: ”Luovutamme pientalotontit joko pisteytyksellä, arvonnalla, tarjouskilpailulla tai jatkuvalla haulla.”

Ei muutoksia selostustekstiin.