



Maa- ja asuntopoliittisten linjausten päivitys 2022 / (kvalt) TeA

VD/7620/10.00.00.00/2022

TeA/AK/TH/ER/AVP/MT

Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa vuonna 2018. Linjausten tavoitteena on antaa kaupungille tuki maankäytön ja tonttimarkkinoiden hallintaan, varmistaa riittävän ja monipuolisen asuntotuotannon edellytykset sekä luoda mahdollisuuksia elinkeinoelämän tarpeisiin. Vuosille 2022–2025 laaditun valtuustososimuksen talous- ja strategiaohjelmaan kirjattiin, että maa- ja asuntopoliittiset linjaukset päivitetään osana uuden valtuuston strategiaa. Päivitystyössä on keskitytty maa- ja asuntopoliittisissa linjauksissa asetettujen toimenpiteiden muutoksiin ja lisäksi sekä niihin liittyvien selostustekstien muutoksiin. Mukana on myös uusia toimenpiteitä.

Aihiot maa- ja asuntopoliittisissa linjauksissa asetettujen toimenpiteiden muutoksiin on saatu kevään 2022 aikana luottamushenkilöiden osallistamisesta kaupunkiympäristö- sekä kaupunkitalautakuntien iltakoulussa (7.4.), kaupunginhallituksen iltakoulussa (9.5.), valtuustoseminaarissa (13.5.) ja valtuustoryhmille toteutetusta kyselystä (16.5.). Osa muutosehdotuksista on noussut myös virkamiesten valmistelusta. Lisäksi päivitystyön yhteydessä toteutettiin rakennuttajille kysely, jonka kautta saatiin mielipiteitä kaupungin toimintatapojen sekä nykyisten maa- ja asuntopoliittisten linjausten toimivuudesta rakennuttajakumppanien näkökulmasta. Tasapuolisuuden tärkeys maankäytön prosesseissa ja kaupungin toiminnan läpinäkyvyys kautta linjan korostuivat kyselyn vastauksista. Lisäksi toteutettiin kaupungin sisäinen kysely palveluverkon suunnittelijoille liittyen palveluverkon tuleviin tonttitarpeisiin.

Nyt esitettävässä maa- ja asuntopoliittisten linjausten päivityksessä on täsmennetty teemoihin liittyviä toimenpiteitä ja kirjattu valtuustoryhmien ehdotuksina tulleita uusia toimenpide-ehdotuksia. Maa- ja asuntopoliittiset linjaukset ovat tarkoitettu toistaiseksi voimassa olevaksi asiakirjaksi ja tästä syystä toimenpiteiden kirjaaminen mahdollisimman aikaa kestäviksi on tärkeää. Tärkeimpinä teemoina valtuustoryhmille tehdystä kyselystä ja muusta osallistamisesta nousivat esiin asuntokannan monipuolisuuden varmistaminen, luonnon monimuotoisuuden turvaaminen sekä yksityisen maan kaavoitukseen liittyvät kysymykset.

Asuntokannan monipuolisuuden varmistamisella tarkoitetaan niin asuntojen hallintamuotojen, huoneistotyyppien ja –kokojen sekä talotyyppien kokonaisuutta. Vantaan tahtotilana on lisätä pientaloasumisen määrää ja mahdollisuuksia kaupungissa. Pientaloasumisen kaavoja on otettu vahvemmin mukaan kaavoitusohjelmaan ja kaavoitusresurssia lisätty. Myös maa- ja asuntopoliittisiin linjauksiin esitetään lisättävän toimenpide pientaloasumisen mahdollisuuksien varmistamisesta.

Valtuustoryhmille tehdyssä kyselyssä nousivat myös esiin toiveet VAV:n roolin täsmentämisestä ja valtion tukeman asuntotuotannon tavoitteiden saavuttamisessa jatkossa. Valtion tukeman asuntotuotannon tuotantotavoitteet määritellään osana valtion ja seudun kuntien maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimusta. Tästä syystä maa- ja asuntopoliittisten linjausten päivityksen yhteydessä ei ole tehty näihin liittyen tarkennuksia. Voimassa olevien linjausten mukaisesti ”mahdollistamme Vantaalle MAL-sopimuksen tai kaupungin erikseen päättämän asuntotuotantotavoitteen toteutumisen vuosittain” ja ”varmistamme, että VAV-konserni pystyy tuottamaan 2/3 vuosittaisesta kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuotantotavoitteesta”.



Maa- ja asuntopoliittisten linjausten päivityksen yhteydessä on nostettu esiin huoli perheasuntojen vähäisestä määrästä uudessa asuntotuotannossa sekä kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen pienet huoneistopinta-alat. Poliittiseen päätöksentekoon on toivottu periaatepäätöstä asuntojen huoneistotyyppien ja asuntojen keskipinta-alan sääntelystä. Aiheesta on valmisteltu erillinen päätösesitys, joka tuodaan kaupunkitila- ja kaupunkiympäristölautakuntien sekä kaupunginhallituksen päätöksentekoon syksyllä 2022. Maa- ja asuntopoliittisten linjausten päivityksessä asiaa koskevat toimenpiteet on muotoiltu niin, että huoneistotyyppien ja asuntojen keskipinta-alan sääntely on mahdollista maankäytösopimuksissa ja tarvittaessa asemakaavoissa. Huoneistotyyppijakauman ohjausta koskeva päätös on kaupunginvaltuuston päätettäväksi menevän maa- ja asuntopoliittisten linjausten soveltamista ja toimeenpanoa, joten päätösehdotus huoneistotyyppien ja keskipinta-alan sääntelystä tuodaan hyväksyttäväksi kaupunginhallitukseen sen jälkeen, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt maa- ja asuntopoliittisten linjausten päivityksen.

Osallistamistyön yhteydessä nousi esiin kysymyksiä kaupungin omistaman maan kaavoittamisen ensisijaisuudesta erityisesti kaavoittamattomalla maalla. Asemakaavoitetuilla, kaupungin kannalta keskeisillä alueilla kaupunki kaavoittaa merkittävässä määrin myös yksityisten maanomistajien maita. Maa- ja asuntopoliittisten linjausten päivitystyössä toimenpidettä on päivitetty niin, että kaupunki kaavoittaa omien maiden lisäksi kaupungin strategisia ja taloudellisia tavoitteita edistäviä alueita. Kaupungin edun mukaista on, että kaavatyöt ohjataan kaavataloudellisesti järkeville alueille huomioiden muun muassa kaupunkirakenteen kestävyys, infrastruktuurin rakentamiskustannukset, palveluverkon investoinnit ja kaupungin maanmyynti- sekä vuokratulojen varmistaminen pitkäjänteisesti.

Valtuustoryhmille tehdyn kyselyn vastauksissa nousi esille myös halu turvata monimuotoisia luontoalueita sekä ekologisuutta asuinalueilla. Asiaan on kiinnitetty huomioita myös resurssiviisauden tiekartan päivitystyön yhteydessä helmikuussa 2022, jolloin valtuustoryhmät sitoutuivat laatimaan pitkän aikavälin strategian mittareineen lähiluonnon ja luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi. Päivitystyön yhteydessä resurssiviisauden tiekarttaan lisättiin uusina kaistoina luonnon monimuotoisuutta sekä hiilinieluja koskevat kaistat. Luonnon monimuotoisuuteen ja ekologisuuteen liittyviä toimenpiteitä on lisätty ja terävöitetty myös maa- ja asuntopoliittisten linjausten päivityksessä, jotta ne edistäisivät nykyistä paremmin kaupungin kunnianhimoisia resurssiviisaustavoitteita.

Ainoaksi kokonaan poistettavaksi toimenpiteeksi esitetään maa- ja asuntopoliittisten linjausten päivityksessä Marja-Vantaan ja keskustan kehittämisrahastoa koskevaa toimenpidettä. Vantaan kaupunginvaltuusto on lakkauttanut Marja-Vantaan ja keskustojen kehittämisrahaston 31.12.2021.

Päivitystyön tuloksena hyväksytyt muutokset tullaan päivittämään syksyllä 2022 Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset -dokumenttiin. Liitteessä 1 on esitetty maa- ja asuntopoliittisten linjausten toimenpiteiden muutokset ja niihin liittyvät selostustekstit. Näiden muutosten lisäksi on tarkoituksenmukaista päivittää teknisesti linjausten selostustekstejä, jossa on paljon toimintaympäristön kuvausta, tilastotietoa tai viittauksia vanhentuneisiin asiakirjoihin tai sopimuksiin. Selostusteksti päivitetään teknisesti syksyn 2022 aikana. Päivitetyt maa- ja asuntopoliittiset linjaukset tuodaan kaupunginvaltuustolle tiedoksi.

Voimassa olevat Vantaan kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset ovat julkisesti saatavilla kaupungin verkkosivuilla: <https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Vantaan-maa-ja-asuntopoliittiset-linjaukset.pdf>



Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että

- hyväksytään liitteen 1 mukaiset päivitykset maa- ja asuntopoliittisten linjausten toimenpiteisiin ja selostusteksteihin, ja
- oikeutetaan kaupunkiympäristön toimiala tekemään maa- ja asuntopoliittisten linjausten selostusteksteihin merkitykseltään vähäisiä korjauksia ja tarkistuksia.

Käsittely:

Puheenjohtaja Kimmo Kiljunen esitti asian jättämistä pöydälle. Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkilautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkilautakunta 24.8.2022 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että

- hyväksytään liitteen 1 mukaiset päivitykset maa- ja asuntopoliittisten linjausten toimenpiteisiin ja selostusteksteihin, ja
- oikeutetaan kaupunkiympäristön toimiala tekemään maa- ja asuntopoliittisten linjausten selostusteksteihin merkitykseltään vähäisiä korjauksia ja tarkistuksia.

Käsittely:

Merkittiin, että **apulaiskaupunginjohtaja** muutti esitystään seuraavilla tavoilla:

Maa- ja asuntopoliittisten linjausten selostustekstin sivuilla 28-29 olevan luvun "Kaavoitus ohjaa maankäyttöä" loppuun lisätään seuraava uusi lause: "*Lautakunnalle tuodaan tiedoksi myös kaikki kaavoitusaloitteet, jotka eivät ole työohjelmassa*".

Tavoitetilan 2.2. toimenpiteen "Kehitämme asemakaavamuutoksen hakuprosessia ja sen läpinäkyvyyttä" uusi selostusteksti muutetaan kuulumaan seuraavasti (muutos *kursiivilla*): "Asemakaavoitusyksikkö kehittää asiakaspalvelua asemakaavamuutoksen hakuprosessia niin, että tuloksena on selkeä ja avoin toimintatapa. *Vantaa ottaa käyttöön selkeän prosessin kaavoituksen aloittamiseksi (kaavoitusaloite) sekä luo ohjeistuksen täydennysrakentamiseen.* Asemakaavaprosessia kehitetään esimerkiksi kokemus- ja palvelumuotoilun keinoin yhteistyössä korkeakoulujen kanssa. *Lisäksi kumppanuuskaavoitusta kehitetään yhteistyössä sidosryhmien kanssa.*"

Tavoitetilaan 2.4. lisätään seuraava uusi toimenpide: "*Vantaa valmistelee palvelulupaukset rakennuslupiin, kaavoitusprosesseihin ja työpaikkatonttien tiedusteluun. Lautakunnalle raportoidaan vuosittain työpaikkatonttien tarjontatilanne ja tehdyt sopimukset. Kaupungin tulee edistää työpaikkatonttien ja toimitilojen tarjontaa myös pk-yrityksille.*"

Tavoitetilaan 2.5. lisätään seuraava uusi toimenpide: "*Kaupungin määrittelemillä segregatiouhan alaisilla alueilla pilotoidaan uusia täydennysrakentamisen malleja*".

Tavoitetilan 3.1. toimenpide "Luovutamme pientalotontit joko tarjouskilpailulla, jatkuvalla haulla, arvonnalla tai pisteytyksellä" muutetaan kuulumaan seuraavasti (muutokset *kursiivilla*): "Luovutamme



pientalotontit *ensisijaisesti tarjouskilpailulla tai jatkuvalla haulla ja toissijaisesti pisteytyksellä tai arvonnalla.*"

Kaupunkitilalautakunnan jäsen Katja Siniketo-Pietilä teki seuraavan muutosesityksen puheenjohtaja Otso Kivimäen kannattamana:

Tavoitetilan 2.2. toimenpide "Kaavoitamme ensisijaisesti kaupungin strategisia ja taloudellisia tavoitteita edistäviä alueita, asemakaavoitettuja täydennysrakentamisalueita sekä kaupungin omistamaa maata" muutetaan kuulumaan seuraavasti: *"Kaavoitamme ensisijaisesti kaupungin strategisia ja taloudellisia tavoitteita edistäviä alueita sekä asemakaavoitettuja täydennysrakentamisalueita"*. Maa- ja asuntopoliittisten linjausten selostustekstin sivuilta 28–29 poistetaan kaupungin omistaman maan kaavoittamisen ensisijaisuutta koskevat kohdat.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat apulaiskaupunginjohtajan pohjaesitystä, äänestävät jaa ja he, jotka kannattavat kaupunkitilalautakunnan jäsen Katja Siniketo-Pietilän muutosesitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 7 jaa-ääntä (Hummastenniemi, Hynninen, Kiljunen, Oja, Pajunen, Toivonen, Viilo) ja 8 ei-ääntä (Kivimäki, Liutu, Mattila, Mäkipernaa, Penttilä, Puha, Siniketo-Pietilä, Vähäkangas). Puheenjohtaja totesi muutosesityksen tulleen hyväksytyksi.

Kaupunkitilalautakunnan jäsen Heidi Hummastenniemi teki seuraavan muutosesityksen:

Tavoitetilan 2.2. toimenpide "Turvaamme mahdollisuuksien mukaan monimuotoisesti arvokkaat luontoalueet kaavoituksessa ja tarvittaessa maanhankinnassa" muutetaan kuulumaan seuraavasti: *"Turvaamme monimuotoisesti arvokkaat luontoalueet kaavoituksessa ja tarvittaessa maanhankinnassa"*.

Muutosesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkitilalautakunnan jäsen Katja Siniketo-Pietilä teki seuraavan muutosesityksen:

Tavoitetilaan 2.3. lisätään seuraava uusi toimenpide: *"Edistämme uuden "Kartanonkoski 2.0:n" suunnittelua ja toteutumista"*. Maa- ja asuntopoliittisten linjausten selostustekstiin lisätään seuraava uusi kappale: *"Kartanonkoski 2.0 -ajatuksen tarkoituksena on luoda uusia omaleimaisia asuinalueita, joissa yhdistetään tiivistä kerrostaloasumista, kaupunkipiientaloja sekä erillistaloja erilaisissa elämäntilanteissa olevien asukkaiden tarpeisiin, viihtyisyyteen ja luontoon panostaen"*.

Muutosesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkitilalautakunnan jäsen Mikko Viilo teki seuraavan muutosesityksen kaupunkitilalautakunnan jäsen Heidi Hummastenniemen kannattamana:

Tavoitetilan 3.1. toimenpide "Luovutamme pientalotontit ensisijaisesti joko tarjouskilpailulla tai jatkuvalla haulla ja toissijaisesti pisteytyksellä tai arvonnalla" muutetaan kuulumaan seuraavasti: *"Luovutamme pientalotontit joko tarjouskilpailulla, jatkuvalla haulla, arvonnalla tai pisteytyksellä"*.



Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat apulaiskaupunginjohtajan pohjaesitystä, äänestävät jaa ja he, jotka kannattavat kaupunkitilalautakunnan jäsen Mikko Viilon muutosesitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 9 jaa-ääntä (Kiljunen, Kivimäki, Liutu, Mattila, Mäkipernaa, Penttilä, Puha, Siniketo-Pietilä, Vähäkangas) ja 6 ei-ääntä (Hummastenniemi, Hynninen, Oja, Pajunen, Toivonen, Viilo). Puheenjohtaja totesi muutosesityksen tulleen hylätyksi.

Päätös:

Hyväksyttiin muutettu esitys.

Kaupunkiympäristölautakunta on 23.8.2022 § 4 käsitellyt huoneistotyyppijakauman sekä kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen keskipinta-alan sääntelyn periaatteita. Kaupunkitilalautakunta on osaltaan käsitellyt asian 24.8.2022 § 7. Kaupunkiympäristölautakunta ja kaupunkitilalautakunta ovat päätyneet asiassa toisistaan poikkeaviin ratkaisuihin. Lautakuntien päätöspöytäkirjat ovat saatavilla osoitteessa: <https://paatokset.vantaa.fi>.

Koska huoneistotyyppijakauman sekä kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen keskipinta-alan sääntelyn periaatteet ovat maa- ja asuntopoliittisten linjausten soveltamista ja täytäntöönpanoa, tuodaan huoneistotyyppijakauman sekä kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen keskipinta-alan sääntelyn periaatteet kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi vasta sen jälkeen, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt maa- ja asuntopoliittisten linjausten päivityksen.

Kaupunginhallitus 5.9.2022 § 15

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle, että

- a) hyväksytään liitteen 1 mukaiset päivitykset maa- ja asuntopoliittisten linjausten toimenpiteisiin ja selostusteksteihin, ja
- b) oikeutetaan kaupunkiympäristön toimiala tekemään maa- ja asuntopoliittisten linjausten selostusteksteihin merkitykseltään vähäisiä korjauksia ja tarkistuksia.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Liitteet:

- Liite 1. Maa- ja asuntopoliittisten linjausten päivitettävät toimenpiteet (II)
- Liite 2. Maa- ja asuntopoliittisten linjausten päämäärät, tavoitetilat ja toimenpiteet 2022 (muutokset näkyvissä) (II)

Täytäntöönpano: Lakiasiat ja päätösvalmistelu, esitys kaupunginvaltuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:



Vantaa

kiinteistökehityspäällikkö Tomi Henriksson, puh. 050 318 0992
asumisasioiden päällikkö Elisa Ranta, puh. 043 826 9419
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)