



Maankäyttösopimuskorvausten laskentaperiaatteiden väliaikainen muutos asuntotuotannon edistämiseksi / TeA (kvalt)

VD/2883/10.00.01.05/2026

TeA/AK/TH/AV-P/ER

Kaupunginvaltuuston hyväksymiin päivitettyihin maa- ja asuntopoliittisiin linjauksiin esitetään täydennyksenä, että maankäyttösopimuskorvausten laskentaperiaatteita muutetaan määräajaksi 1.5.2026 – 31.12.2027. Arvonnousun laskennan yksikköhintana esitetään käytettäväksi maanomistajien asemakaavan tulevista tonteista saatujen sitovien esisopimusten mukaista hintatasoa. Vakiokäytäntö on ollut hinnoitella laskennassa tontit ulkopuolisen arvioijan alueellisten vyöhykehintoihin perusteella. Päätöksen tarkoituksena on kertoa avoimesti maanomistajille, rakennuttajille, sidosryhmille, luottamushenkilöille ja asukkaille kaupungin toimintatavoista sopimuspolitiikan osalta, ja edistää osaltaan asuntotuotannon rakentamista vaikeassa markkinatilanteessa.

Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on maankäyttö- ja rakennuslain mukaan velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Merkittävä hyöty arvioidaan aina kaavakohtaisesti. Maankäyttösopimuskorvauksella kohdistetaan yksityiselle hankkeelle kunnallistekniikan rakentamisesta aiheutuvat kustannukset. Maanomistajia kohdellaan Vantaalla yhdenvertaisesti velvollisuuden täyttämässä ja kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan ensisijaisesti neuvotteluissa maanomistajan kanssa.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt maa- ja asuntopoliittiset linjaukset 10.10.2022 § 7. Päätöksen mukaisesti Vantaan kaupunki perii maanomistajalta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta (maankäyttösopimuskorvaus), mikäli laadittavassa asemakaavassa maanomistaja saa yli 500 k-m2 uutta rakennusoikeutta. Maankäyttösopimuskorvausta peritään pääsääntöisesti asuntotonttien osalta 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta. Arvonnousua laskettaessa huomioidaan lisäksi arvoa vähentävinä tekijöinä tontin kohtuullinen käypä arvo, purkukulut ja tapauskohtaisesti maanpuhdistuskuluja.

Vantaalla asemakaavojen maankäyttösopimuskorvausten laskenta perustuu asuntorakentamisen lisääntyneen kerrosalan osalta pääosin riippumattoman ulkopuolisen arvioijan (Newsec Advisory Finland Oy, 14.5.2024) laatimiin kerrosalapohjaisiin alueellisiin vyöhykehintoihin. Koska asuntorakentamisen heikko markkinatilanne on jatkunut jo useamman vuoden, uusia asuntotonttien hintatietoja on saatu Vantaalta ja koko pääkaupunkiseudulta hyvin niukasti. Asuntotonttien hintataso on kuitenkin ollut vuosikymmenen alun huippuvuosiin verrattuna monin paikoin laskussa.

Asuntorakentaminen on ollut Vantaalla vähäistä viime vuosina. Vuonna 2024 valmistui 901 asuntoa ja vuonna 2025 vain 573 asuntoa. Vuonna 2023 Vantaalle valmistui vielä 3 150 asuntoa. Vuonna 2024 arvioidut vyöhykehinnat ovat Vantaalla paikoitellen mahdollisesti liian korkealla tasolla, erityisesti kerrostalotuotannon osalta ottaen huomioon nykyisen asuntomarkkinatilanteen. Tätä oletusta puoltaa myös se, että kaupungin omiin kerrostalotonttien hintakilpailuihin ei ole saatu tarjouksia, vaikka tonteille ei edes olisi asetettu kilpailussa pohjahintaa. Toisaalta pientalotonttien osalta asuntomarkkina on Vantaalla elpymässä ja kaupungin järjestämissä hintakilpailuissa on jo saatu alueellisia kerrosalapohjaisia vyöhykehintoja korkeampia tarjouksia.

Nykyisessä asuntomarkkinatilanteessa maanomistajien ja rakennuttajien tilanteen helpottamiseksi ja asuntorakentamisen edistämiseksi Vantaalla esitetään, että maankäyttösopimuskorvausten laskentaperiaatteita muutetaan määräajaksi. Kaupungin voimassa olevat maa- ja asuntopoliittiset linjaukset



mahdollistavat joustavasti muutokset maankäyttösopimusten arvonnousun kerrosalapohjaisessa laskentaperiaatteessa markkinatilanteen mukaan.

Maankäyttösopimuskorvausten laskentaperiaatteiden väliaikainen muutos helpottaisi osaltaan uusien asuntohankkeiden edistämistä heikossa asuntomarkkinatilanteessa, joka johtuu erityisesti rahoitusmahdollisuuksien sekä kuluttajien ja sijoittajien kysynnän heikentymisestä, heikosta työllisyystilanteesta ja epävakasta maailmantilanteesta, joka heijastuu epävarmuutena asuntomarkkinoille. Laskentaperiaatteiden muutoksella on tavoitteena edistää lähivuosina asuntotuotannon liikkeellelähtöä sopimusalueilla. Maankäyttösopimuskorvauksissa joustaminen heikossa markkinatilanteessa ei yksin riitä edistämään asuntotuotantoa, vaan sen lisäksi tarvitaan muitakin kysyntää edistäviä keinoja maanomistajilta, rakennuttajilta ja rahoittajilta.

Kaupungin omien taloudellisten etujen tai markkinoiden toimivuuden näkökulmasta ei ole tarkoituksenmukaista antaa helpotuksia maankäyttösopimuskorvauksista, mikäli ne eivät johda asuntorakentamisen vilkastumiseen sopimusalueella. Tästä syystä arvonnousun laskentaperiaatteiden muutos olisi väliaikainen heikossa markkinatilanteessa ja mikäli maanomistajien ja rakennuttajien väliset sitovat esisopimukset kaavoitettavien asuntotonttien ostamisesta eivät johtaisikaan asuntorakentamisen käynnistämiseen 2 vuoden sisällä asemakaavan voimaantulosta, kaupunki perisi maankäyttösopimuksessa ehdollisen korvauksen. Sen suuruus olisi kaupungin arvonnousulaskelmassa käyttämän alueellisen vyöhykehinnan ja sitovan esisopimuksen välisen hinnan erotus, ja asia kirjataan maankäyttösopimukseen. Rakentamisen aloitusajankohtana käytetään hetkeä, jolloin rakennuksen pohjavalu on tehty.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt kerrostaloasuntojen pinta-alojen sääntelyn periaatteet 18.9.2023 §18. Vantaan kaupunki sääntelee maankäyttösopimuksissa ja tarvittaessa asemakaavoissa kerrostaloasuntojen pinta-alaa siten, että asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla pinta-alaltaan alle 35 m² asuntoja ja vähintään 30 % on oltava pinta-alaltaan vähintään 65 m² tai suurempia asuntoja siten, että vähintään 10 % kohteen asuntojen kokonaismäärästä on 80 m² tai suurempia asuntoja. Maankäyttösopimuskorvausten helpotusten edellytyksenä on myös edellä mainitun pinta-alasääntelyn noudattaminen, mikä osaltaan varmistaa hankkeen laatua.

Maankäyttösopimuksissa tarkoituksenmukaisen sääntelyn toteutumisen varmistavat tarkemmat sopimuskirjaukset ja tarvittaessa sopimussakot. Kaupungin rakennusvalvonta varmistaa rakentamisen aloituksen toteutumisen lupa- ja rakennusprosessin yhteydessä. Kaupungin viranhaltijat vastaavat, että maankäyttösopimusten ja kaavoituksen sääntely ja maaomistajien kohtelu on yhdenmukaista asemakaavakohteissa.

Kaupunginhallitus 27.4.2026

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginvaltuustolle, että

- a) Vantaan kaupunki muuttaa maankäyttösopimuksissa sopimuskorvausten laskentaperiaatteita siten, että alueellisten vyöhykehintojen sijaan sopimusalueella voidaan arvonnousun laskennassa käyttää maanomistajan ja rakennuttajan laatiman tontin tai tonttien ostamiseen tähtäävän sitovan esisopimuksen mukaista kerrosalapohjaista hintatasoa, joka saa olla korkeintaan 25 % alhaisempi verrattuna kaupungin arvonnousun laskennassa käyttämään alueelliseen vyöhykehintaan,
- b) maankäyttösopimuskorvausten muutettu laskentaperiaate koskee vain vapaarahoitteista asuntotuotantoa ja niitä sopimusalueelle muodostettavia tulevia asuntotontteja, joista sitova esisopimus tontin ostamisesta on laadittu maanomistajan ja rakennuttajan välille,



- c) maankäyttösopimuskorvausten muutettu laskentaperiaate koskee vain asuntohankkeita, joissa korkeintaan 30 % saa olla pinta-alaltaan alle 35 m² asuntoja ja vähintään 30 % on oltava pinta-alaltaan vähintään 65 m² tai suurempia asuntoja siten, että vähintään 10 % kohteen asuntojen kokonaismäärästä on 80 m² tai suurempia asuntoja,
- d) muiden asuntotonttien ja asemakaavan käyttötarkoitusten osalta noudatetaan maankäyttösopimuksen arvonnousun laskennassa kaupungin alueellista vyöhykehintaa,
- e) mikäli tulevalle tontille, jolle on laadittu maanomistajan ja rakennuttajan välinen sitova esisopimus ostamisesta, haetaan vähäistä merkittävämpää poikkeamislupaa tulevasta asemakaavasta tai tontti ei ole rakenteilla (rakennuksen pohjavalu on tehty) 2 vuoden päästä asemakaavan voimaantulosta, perii kaupunki alueellisen vyöhykehinnan ja sitovan esisopimuksen välisen hinnan erotuksen kaupungille maankäyttösopimuksen mukaisena ehdollisena korvauksena, ja
- f) maankäyttösopimuskorvausten uutta laskentaperiaatetta sovelletaan aikavälillä 1.5.2026 – 31.12.2027 hyväksyttävissä maankäyttösopimuksissa.

Täytäntöönpano: Lakiasiat ja päätösvalmistelu, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot: tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 733 7447
kiinteistökehityspäällikkö Tomi Henriksson, puh. 050 318 0992,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)