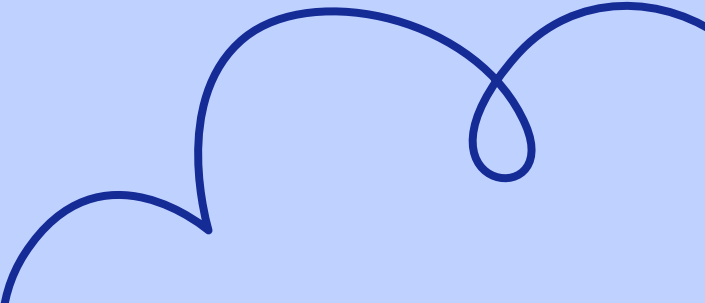


Asuntotuotannon monipuolistamisen ja vauhdittamisen toimenpidepaketit

Kaupungin johtoryhmä 24.8.2026

Tomi Henriksson, Elisa Ranta, Marjaana Yläjääski

Vantaa



Toimenpiteiden tarve

- Heikko markkinatilanne jarruttaa asuntotuotantoa, erityisesti vapaarahoitteista omistusasumista – hankkeet eivät käynnisty ilman kaupungin myötävaikutusta.
- Kustannus- ja rahoitusrealiteetit ovat muuttuneet, mikä edellyttää:
 - määräaikaista ja hallittuja joustoja hankkeiden käynnistämiseksi
 - Tietoisuutta kaavaratkaisujen (mm. pysäköinti, hankeko, vaiheistamisen mahdollisuus) vaikutuksista
- Nykyiset keinot eivät yksin riitä, vaan tontinluovutuksen ja sopimusjoustoilla on vain rajallinen vaikutus, jos kysyntä ei kohtaa tarjontaa.
- Tarvitaan yhteinen, ennakoitava linja kaavoituksen, tontinluovutuksen ja maankäyttösopimusten ratkaisuille valmistelun ja päätöksenteon tueksi.
- Pelkkä hallintamuotojen vaihtelu ei riitä – asuntotuotannon on oltava monipuolisempaa ja laadullisesti vetovoimaa lisäävää, jotta se erottuu ja menee kaupaksi.
- Aiempi markkinaehtoisuus on johtanut uudehkon asuntotuotannon yksipuolistumiseen. Jatkossa asuntokantajakauman pidemmän aikavälin vaikutukset mm. Vantaan väestörakenteen muutokseen ja alueiden segregatioherkkyyteen tulee ottaa paremmin huomioon.

Toimenpiteillä toteutamme kaupunkistrategiaa:

Monipuolisella asunto- ja palvelutarjonnalla houkuttelemme uusia asukkaita ratikan reitin varrelle työpaikkojen läheisyyteen

Tarjoamme asumiseen runsaasti vaihtoehtoja

Ohjaamme asuntotuotantoa tasapainoisesti, jotta Vantaalta löytyy koti jokaiselle ja joka elämäntilanteeseen.

Synnytämme elinvoimaisia ja sosiaalisesti kestäviä asuinalueita ja kyliä, joihin ihmiset haluavat, joissa he viihtyvät ja jonne he juurtuvat.

Kaupunkiasumista rytmittävät vehreät ja viihtyisät pientaloalueet ja arvokas lähiluonto.

Ratikan reitin läheisyyteen toteutetaan viihtyisiä kaupunkipientaloja.

Väritehtaan historiallinen miljöö tulee erottumaan koko pääkaupunkiseudun mittakaavassa. Virkistysalueet, liikenneyhteydet, palvelut ja työpaikat ovat lähellä.

Katrineberg Seutulassa edustaa kylämäistä pientaloaluetta, joka vetää puoleensa myös lähimatkailua. Etsimme mahdollisuuksia uusille vastaaville pientaloalueille.

Toimenpidepaketit 6 kpl



Linjaukset tehty
Linjauksia tarvitaan

Tontinluovutuksen ja maa- ja asuntopoliitiikan paketit 1–3

1. Tontinluovutuksen keinot
2. Maankäyttösopimusten joustot
3. Pitkän korkotuen Varke-kohteiden korvaaminen muulla asuntotuotannolla

Maankäytön- ja kaupunkisuunnittelun paketit 4–6

4. Monipuoliset asumisen ratkaisut maankäytönsuunnittelun lähtökohtana.
5. Asuinalueiden vetovoimatekijöiden tunnistaminen ja lisääminen
6. Kaavaratkaisujen toteutettavuus ja kustannusvaikutusten tunnistaminen

Rakentamisen edistämisen tontinluovutuksen keinoin

Paketti 1

Vantaa





Tontinluovutuksen toteutuneet toimenpiteet

- Vuokrausmahdollisuus luovutettaville tonteille
 - Annettu lisäksi yhtiölle tontin lunastusmahdollisuus vuokra-aikana
- Järjestetty hintakilpailuja ilman pohjahintaa
- Joustavat suunnitteluvarausten jatkot
 - Tasapainoilua: jos jatkoa ei myönnettäisi, muillekin toimijoille avautuisi mahdollisuus tarjota tontista
 - Sitouttaminen hankkeeseen: uusissa kilpailuissa indeksikorotus, jos suunnitteluvarausta jatketaan
- Kaksioiden salliminen AP-tonteilla noin 20–25 % osuudella
 - Tulkittu lautakunnan suhtautumisen olevan ristiriitaista, mutta esitykset menneet läpi sellaisenaan

Tontinluovutuksen toteutuneet toimenpiteet

- Sallittu AK-kohteessa pienen osakeosuuden myyminen sijoittajatahoille
- Tonttien luovutus tonttirahastoille kaupungin hyväksymin maanvuokrasopimusehdoin
 - Edellytetty vuokralaisen oikeutta lunastaa tontti tonttirahastolta
 - Edellytetty, että vuokra kohtuullinen ilman kohtuuttomia korotuksia
 - Käytäntö poikkeaa MAPOn linjauksesta, jonka vuoksi asia tuodaan erikseen jokaisessa päätösesityksessä esiin
 - *"Tontti myydään tai vuokrataan aina suoraan tontin loppukäyttäjälle, kuten esimerkiksi perustetulle asunto-osakeyhtiölle."*
- Tutkitaan jatkuvasti tonttihinnojen ja vyöhykearvion ajantasaisuutta



Tontinluovutuksen toteutuneiden toimenpiteiden vaikutuksia

- Kiinnostus etenkin yhtiömuotoisiin pientalotontteihin on lisääntynyt vuokrausmahdollisuuden ja tonttirahastoille myynnin kautta.
- Pohjahinnaton tarjouskilpailu AK-tontista Koivuhaassa herätti kiinnostusta ja saatiin hyväksyttävä tarjous, jonka pohjalta tehty tonttivaraus. (kevät 2026)
- Tonttien vuokraus ei tuota myyntituloja tässä hetkessä, mutta pitkäaikaista tuloa kaupungille vuosikymmeniksi eteenpäin. Viimeisen 10 vuoden aikana kaupungin maanvuokratulot ovat yli kaksinkertaistuneet.
- Tontinluovutuksen periaatteissa joustamisella on rajallinen vaikutuksensa – asuntojen myynti ratkaisee hankkeen käynnistymisen.



Jatkolinjaus

- Asumisen konseptien kehittäminen yhdessä rakennuttajien kanssa (mm. kohtuuhintaisen omistusasumisen konseptit) ja mahdollinen tontin suoravaraus.
- Välimallin tuotannolle ei tällä hetkellä ole näkymää valtion tukeman tuotannon osalta. Myös Helsingissä valmisteltu Vuokralla omaksi –malli ei ole edennyt toteutukseen. Vantaalla voidaan harkita tontinluovutuskilpailua, jossa toimijalta edellytettäisiin ideaa markkinaehtoisen välimallin toteuttamiseen.

LINJAUS:

Osoitamme asuntotontteja uusille asumisen konsepteille, myös mahdolliselle välimallin tuotannolle. Jatkamme aktiivista yhteistyötä rakennuttajien kanssa.

**Rakentamisen
edistäminen
maankäytösopimusten
joustoilla**

Paketti 2

Vantaa

Joustavampi arvonnousulaskenta maankäyttösopimuksissa (KH 27.4.2026)

- Maankäyttösopimukseen liittyvät kustannukset ovat joillakin alueilla liian korkeita nykyiseen markkinatilanteeseen nähden.
- Maankäyttösopimuksen korvaus voidaan laskea sen hinnan perusteella, josta maanomistaja ja rakennuttaja ovat sopineet tontin kaupasta etukäteen. Tämän hinnan on kuitenkin oltava enintään 25 % alempi kuin kaupungin käyttämä alueellinen vertailuhinta.
- Muutos on määräaikainen ja koskee maankäyttösopimuksia, jotka hyväksytään vuosina 2026–2027. Jos hanketta ei käynnistetä ajoissa tai kaavasta poiketaan merkittävästi, kaupunki voi periä myöhemmin erotuksen normaalin hinnan ja alemman hinnan välillä.
- Tavoitteena on, että joustavampi laskentatapa auttaa konkreettisesti uusien asuntohankkeiden käynnistymistä ja lisää asuntotuotantoa Vantaalla lähivuosina. Uutta laskentaperiaatetta sovelletaan 1.5.2026 – 31.12.2027 hyväksyttävissä maankäyttösopimuksissa.

Muut maankäyttösopimusten joustot ja vaikutukset

- Mahdollisuus maankäyttösopimusmaksujen joustavaan aikatauluun (korkeintaan kaksi vuotta kaavan voimaantulosta)
- Sopimusvalmistelun aikataulu on irrotettu kaavan laadinnan aikatauluista, joka tuo joustoa molempiin prosesseihin.
- Segregaatiouhan alaisilla alueilla tulee pohtia erilaisia keinoja asuntojen hallintamuotojen monipuolistamiseksi, myös maankäyttösopimuksia käyttäen

LINJAUS:

Segregaatiouhan alaisilla alueilla pyritään kohtuuhintaisen omistusasumisen lisäämiseen joustamalla maankäyttösopimusvelvoitteista ja maksuista



Pitkän korkotuen Varke- kohteiden korvaaminen muulla asuntotuotannolla

Paketti 3

Vantaa

Jousto maankäyttösopimukseen Varke-tuotannon osalta

- Varken pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotannon rahoitus on pienentynyt merkittävästi, ainakin parin seuraavan vuoden osalta.
- Vantaa ei todennäköisesti saa hyväksyttyjä korkotukilainoja kaikille sopimuksissa edellytetyille hankkeille.
- Erillistä periaatepäätöstä asiasta ei tehdä, sillä jokainen sopimusmuutos tuodaan erikseen päätöksentekoon.
- Esimerkki: Avain yhtiöiden hankkeessa Manttaalitie 1-3 tehtiin maankäyttösopimuksen muutos (KH 8.6.) yhden pitkän korkotuen hankkeen muuttamisesta takauslainakohteeksi. Avaimelta edellytetään myös omistusasuntokohteen rakentamisen aloitusta.

LINJAUS:

Valtion rahoituksen ollessa epäselvä, neuvottelemme maanomistajien kanssa vaihtoehtoisista ratkaisuista asuntotuotannon edistämiseksi.

Monipuoliset asumisen ratkaisut maankäytön suunnittelun lähtökohtana

Paketti 4

Vantaa

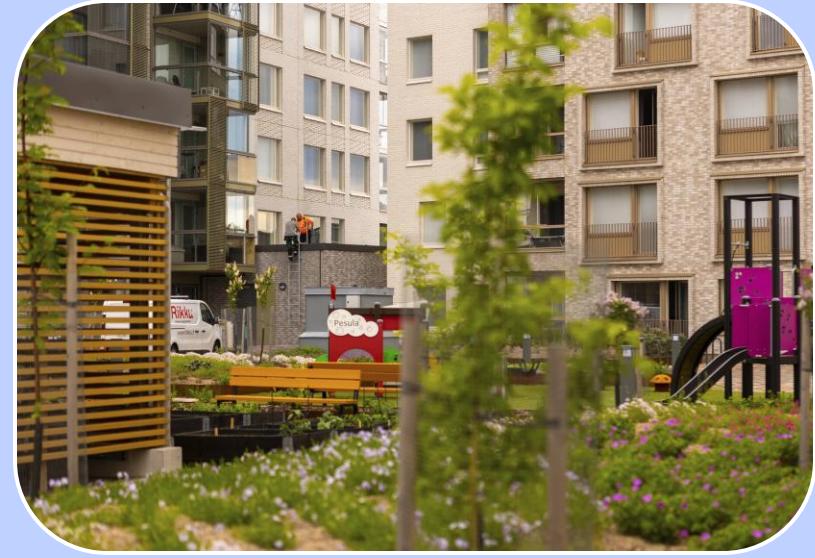
Monipuolisia asuntoja ja rakennustypologioita



Nostamme ja priorisoimme kaavoitussuunnitelmaan Vakio-mallin kehittämissuunnitelmien mukaisia laadukkaita asuntokaavoja.



Edistämme erilaisia talotyyppejä (kerrostalot, pientalot)



Kaavoituksella voidaan edistää asumisen laatua ja monipuolisuutta niin kerrostalo- kuin pientalorakentamisessa.

LINJAUS:

Pientalomaisen asumisen laatua tuodaan myös kerrostaloasuntoihin: asuntojen tulee olla valoisia ja rakennusten runkosyvyyden tulee olla maltillinen

Asemakaavoilla voidaan myös mahdollistaa asumisen laatutekijöitä, kuten:

- kattoterasseja,
- energiatehokkaita ratkaisuja,
- autopaikan hissiyhteydellä,
- tavallista korkeampia ja valoisampia huonetiloja,
- useaan suuntaan avautuvia asuntoja.

Rakennustypologioiden valinnalla ja kaavamääräyksillä voidaan vaikuttaa asuntojen ominaisuuksiin, kuten: läpitalon asuntojen toteutumisen

Pientaloja kaupunkilaiseen tarpeeseen

- Keskeisesti sijoittuva, tiivis pientalokaavoitus vastaa kysyntään, jota markkina ei ilman asemakaavan ohjausta tuota
 - Tarjoaa alueille vetovoimaa ja omistusasumistypologian, joka erottuu kerrostalopainotteisesta tarjonnasta ja täydentää kerrostalovaltaisten alueiden yksipuolistunutta uudistuotantoa. Tämä tukee sekoittunutta ja sosiaalisesti kestävästä kaupunkirakennetta.
 - Tasapainottaa alueiden hallintamuoto- ja asuntotyyppijakaumaa ja ehkäisee segregatiokehitystä.
 - Yhdistää urbaanin sijainnin, lähiluonnon ja raideliikenteen – ominaisuuksia, jotka ovat Vantaan kilpailuetuja. Näin hyödynnämme Vantaan vahvuuksia: vihreys, pientalomiljööt ja saavutettavuus.
- Pientalokaavoitus mahdollistaa vaiheittaisen ja markkinalähtöisemmän toteutuksen. Pienemmät hankekoot ja vaiheistaminen parantavat hankkeiden käynnistyvyyttä heikossa markkinatilanteessa verrattuna suuriin kerrostalohankkeisiin.

LINJAUS:

Pientaloja, erityisesti kaupunkipientaloja, kaavoitetaan myös keskeisille sijainneille osaksi laajentuvia kaupunkikeskuksia



Vantaa

**Asuinalueiden
vetovoimatekijöiden
tunnistaminen ja
lisääminen**

Paketti 5

Vantaa

Asuinalueiden vetovoimatekijät

- Asuinrakentamisen laadun ja typologisen monipuolisuuden ohjaus tuottaa tunnistettavia, viihtyisiä ja ajassa kestäviä ympäristöjä, mikä tukee alueen mainetta ja pitkän aikavälin arvonkehitystä sekä estää nopeasti vanhenevaa, markkinalähtöisesti yksipuolista rakentamista.
- Erityisiä vetovoimatekijöitä:
 - Luonnon, kulttuurimaiseman, virkistysalueiden ja puistojen läheisyys sekä rakennetun ympäristön viherrakenne
 - Turvallinen, siisti ja hyvin ylläpidetty ympäristö
 - Monipuoliset palvelut
 - Lähipalveluiden sijoittuminen tiiveimmän asumisen alueille kuten raideliikenteen asemat ja pysäkit.
 - Asuintalojen katutasoon muuntojoustavia liiketiloja, joissa riittävä huonekorkeus. Huomioidaan tarvittavat huollon ja pysäköinnin ratkaisut sekä talotekniikka

LINJAUS:

Keskustatoimintojen alueella katutason tilojen tulee olla avoimia kadulle ja toiminnallisesti monipuolisia.



Ominaispiirteiden hyödyntäminen vetovoiman kasvattajana

- Suunnittelussa ja toimintojen sijoittamisessa tulee hyödyntää ja kunnioittaa paikan tarjoamia elementtejä.
- Myös olemassa olevat vetovoimaa lisäävät alueen toimijat on tärkeää tunnistaa alueittain ja tukea niiden toimintaa.

LINJAUS:

Tavoitellaan olemassa olevien maamerkki- ja arvorakennusten säilyttämistä ja uuden käyttötarkoituksen löytämistä asemakaavoituksen yhteydessä.



**Kaavaratkaisujen
toteutettavuus ja
kustannusvaikutusten
tunnistaminen**

Paketti 6

Vantaa

Kaavatalous kaavoituksen lähtökohtana

- Kaavatalouden arvioinnin prosessia ja työkaluja on kehitetty toimialalla pitkäjänteisesti. On muun muassa tunnistettu tarve kaavatalousasiantuntijalle ja aihepiirin lisäkoulutukselle.
- Kaavatalousselvitykset (myös yleiskaavatasolla) ohjaavat Vakio-mallin mukaisesti kaavoitussuunnitelman laadintaa. Kaupungin investointien näkökulmasta kalliiden kaavahankkeiden käynnistäminen tulee harkita tarkoin ja oikea-aikaisesti.
- Tietoisuus kaavamääräysten kustannusvaikutuksista:
 - Kaavoittajan tulee arvioida hankkeen suunnittelun edetessä sen toteutettavuutta niin kokonaisratkaisun kuin yksittäisten kaavamerkintöjen ja -määräysten näkökulmasta.
 - Tulee tunnistaa sekä kaupungille aiheutuvat kustannukset (esim. yleisten alueiden määrä) että rakennuttajalle aiheutuvat kustannukset.

LINJAUS:

Kaavoitussuunnitelma laaditaan Vakio-mallin mukaisesti ottaen huomioon kaupungille aiheutuvat kustannukset ja tuotot.

Toteutettavuuden varmistaminen

- Monipuoliset typologiat, pienemmät hankekoot ja vaiheistettavuus parantavat hankkeiden käynnistymisen edellytyksiä. Asuntotuotannon monipuolisuuden varmistaminen auttaa välttämään tilanteita, joissa suuri määrä keskenään samanlaisia asuntoja kilpailee samasta kysynnästä ja tukkii markkinan.
- Sijaintiin nähden liian tehokas tai tiivis rakentaminen, liian suuri kerralla toteutettava kokonaisuus tai huono huoneisto- ja kokonaiskerrosalan suhdeluku voivat heikentää rakentamisen houkuttelevuutta ja kaavaratkaisun hyväksyttävyyttä.
- Jos toteuttamisen yhteydessä hankkeen rahoituksen edellytykset eivät täyty ja kyse on pienestä poikkeamismenettelyn piiriin kuuluvasta muutoksesta, voidaan arvioida poikkeamisen edellytyksiä tarkentuneen suunnitelman perusteella.
- Maanomistajavetoisissa hankkeissa tulee ennen asemakaavaehdotuksen laatimista varmistua suunnitelman toteutettavuudesta esim. markkinavuoropuhelun avulla tai edellyttämällä rakennuttajaosapuolen mukaan ottamista.
- Kaupungin mailla voidaan aiempaa useammin käynnistää kumppanuuskaavoitukseen perustuva hanke.

LINJAUS:

Kaikissa kaavahankkeissa arvioidaan toteutettavuuden edellytykset ja tunnistetaan yksittäisten rakennushankkeiden käynnistymisen pullonkaulat.

Vaiheistaminen

- **Toteutuksen varmistamiseksi** rakennuskokonaisuuden tai korttelin rakentamisen vaiheistamisen ja pienempiin toteutusosiin jakamisen edellytykset tarkastellaan osana suunnittelua.
 - Asemakaavavaiheessa keinoina mm. yhteisten tilojen toteuttamista koskevat määräykset, esimerkkinä korttelin yhteisten jäte- tai yhteistilojen sijoittuminen ja toteutuminen oikea-aikaisesti.
 - Vaiheistamisen mahdollisuus huomioidaan myös pysäköintiratkaisun tai muun ison investoinnin suunnitteluratkaisussa ja toteutuksen ohjauksessa.
- Isojen aluehankkeiden asuntokaavoitusta edistetään ensisijaisesti kohdennetusti valituilla alueilla tai kortteleissa. Suunnittelematon ja hajautunut rakentaminen voi johtaa laajan kaupunkiympäristön pitkäaikaiseen keskeneräisyyteen, joka vaikuttaa alueen houkuttelevuuteen ja arvoon.

LINJAUS:

Alueelle tärkeiden toimintojen oikea-aikainen toteutuminen varmistetaan asemakaavamääräyksillä ja suunnitteluratkaisuilla.