



Vastaus Kokoomuksen valtuustoryhmän ja RKP:n valtuustoryhmän sekä 26 muun valtuutetun aloite lisää kaupunkipientaloja Vantaalle / TeA (kvalt)

VD/8353/00.02.00.03/2025

TeA/SP/JNu/MY/ASa

Kokoomus ja RKP:n valtuustoryhmä sekä 26 muuta valtuutettua jättivät seuraavan valtuustoaloitteen:

Asuntomessujen Asumisen ihanteet 2025-tutkimuksen mukaan yli 70 prosenttia suomalaisista asuisi mieluiten pientalossa. Joidenkin tutkimusten mukaan prosenttiluku on jopa korkeampi. Kasvavilla kaupunkiseuduilla suomalaisten ykköstoiveen toteutumista haastaa kallistuvat tonttien hinnat ja kaupunkirakenteen tiivistyminen. Asumistoiveet pientalosta omalla pihalla sekä tiivis kaupunkirakentaminen on mahdollista yhdistää. Ratkaisu on kaupunkipientalo, joka on yleistyvää tapa rakentaa viihtyisiä koteja ja asuinalueita kaupunkiseuduilla. Kaupunkipientalolla (townhouse) tarkoitetaan tyypillisesti useita toisiinsa kytkeytyviä kaksi- tai kolmikerroksisia pientaloja, joissa on omat pihat sekä sisäänkäynnit kadulta. Kaupunkipientalot ovat suosittuja ratkaisuja monessa eurooppalaisessa kaupungissa. Onnistuneita esimerkkejä löytyy myös Suomesta. Esimerkiksi Helsingin tiivis, matala ja värikäs kaupunkipientaloalue Helsingin Alppikylässä on valittu Pohjoismaiden parhaaksi asuinalueeksi NBO Housing Nordic järjestön kilpailussa. Myös Vantaan palkittu Kartanonkoski on tunnettu viihtyisistä ja halutuista kaupunkipientaloista.

Viihtyisiä kaupunkipientaloja on mahdollista toteuttaa kaupunkimaisella aluetehokkuudella, joka asettuu perinteisten pientalo- ja kerrostaloalueiden välille. Keskitiivis rakentaminen mahdollistaa pientalojen tarjonnan lisäämisen myös hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Esimerkiksi ratikan reitille tulee kaavoittaa uudenlaista, persoonallista ja viihtyisää kaupunkimaista pientalokaupunkia omilla pihalla, sisäänkäynneillä ja autokatoksella. Ratkaisu sopii hyvin sekä uusien asuinalueiden rakentamiseen että lähiöiden täydennysrakentamiseen ja segregaaation torjuntaan. Vantaa voisi pyrkiä pääkaupunkiseudulla kaupunkimaisen pientalorakentamisen kärkikaupungiksi, joka tarjoaisi asumiseen houkuttelevan yhdistelmän urbaaneja palveluita ja hyviä joukkoliikenneyhteyksiä, mutta toisaalta oman pihan ja kotitalon tuomaa rauhaa ja viihtyisyyttä.

Me aloitteen allekirjoittaneet valtuutetut esitämme, että kaupunki edistää kaupunkipientalojen rakentamista Vantaalle sekä kaavoituksessa että tonttien luovutuksessa.

Kaupunginvaltuusto 15.12.2025 § 28

Päätettiin ottaa asia käsiteltäväksi ja lähettää valtuustoaloite kaupunginhallitukselle valmisteltavaksi.

Kaupunkiympäristön toimiala toteaa vastauksenaan seuraavaa:

Vantaan pientaloalueiden nykytila

Kaupunkipientalon määritelmää ei ole Suomessa tarkasti määritelty. Esimerkiksi Huttunen (2016:7) mainitsee, että termi townhouse on silti saanut suunnittelijoiden ja kaavoittajien käytössä selkeän aseman. Talotyyppin ”piirteet vaihtelevat kirjoittajasta riippuen mielenkiintoisella tavalla ja kuvastavat osin myös subjektiivisia odotuksia talotyyppin mahdollisuuksista mm. suomalaisen kaupunkikuvan rikastuttajina.” (2016:7)



Yleisesti kaupunkipientalo eli kaupunkirivitalo (engl. townhouse) määritellään siten, että sillä tarkoitetaan viereiseen asuntoon kytkettyä, usein kaksi–kolmekerroksista kaupunkimaista omakotitaloa, joka sijaitsee perinteisesti omalla tontillaan. Kaupunkipientaloon kuuluu yleensä rakennuksen takana oleva oma takapiha ja sisäänkäynti on usein niin sanotun sisäänkäyntipihan kautta kadulta. Kaupunkipientalo on yksi tapa toteuttaa tiivismatalaa kaupunkiympäristöä, jossa korkein kerrosluku on III.

Vantaan kaupunkistrategian 2026–2029 tavoitteet

Vantaan kaupungin uusi kaupunkistrategia *Tulevaisuus asuu Vantaalla* (vuosille 2026–2029) asettaa strategiseksi tavoitteeksi tulevaisuuden Vantaan rakentamisen, jossa asumisen monipuolisuus, viihtyisyys ja tasapainoinen kasvu ovat keskiössä. Strategian mukaan kaupunki haluaa tarjota asukkailleen erilaisia asumisen vaihtoehtoja, ohjata asuntotuotantoa tasapainoisesti ja varmistaa, että koti löytyy jokaiselle ja jokaiseen elämäntilanteeseen — urbaanista kaupunkiasumisesta vehreisiin pientaloalueisiin asti. Samalla strategia korostaa ympäristön viihtyisyyttä, yhteisöllisyyttä ja ekologista kestävyyttä, mikä välittyy myös pientalokaavoituksen tavoitteisiin: pientalojen merkityksellisen osan säilyttämiseen ja kehittämiseen kaupungin kasvussa sekä laadukkaiden, kohtuuhintaisten pientaloasuntojen mahdollistamiseen koko Vantaalla seuraavan valtuustokauden aikana. Erityiseksi tavoitteeksi on asetettu 500 uuden pientaloasunnon aloitus vuosittain valtuustokauden aikana.

Keskittiivis rakentaminen Vantaalla

Vantaalla on jo useita kaavoja, jotka mahdollistavat pientalo- ja kaupunkipientalorakentamisen. Koko Vantaan tasolla asemakaavan kaavavarannossa on pientalorakentamista sallivaa rakennusoikeutta yhteensä noin 330 000 kerrosalaneliötä, yhteenlaskettuna sellaisten tonttien alueilta, joilla tontin rakentamisaste on enintään 20 %. Kaupunkipientaloja mahdollistavaa rakennusoikeutta samaisilta alueilta on yhteensä noin 200 000 kerrosalaneliötä. Näistä luvuista tulee huomioida, että ne saattavat sisältää muutamia kortteleita, joille on merkitty sekä kaupunkipientaloja että kerrostaloa mahdollistavaa rakennusoikeutta, joita on ollut selvityksessä mahdotonta erotella toisistaan rakennusoikeuden jakautumisen näkökulmasta, vaan rakennusoikeus on osoitettu kokonaisuudessaan korttelille tai tontille, eikä rakennusaloille.

Tiedossa olevia kaupunkipientalojen rakentamiseen pakottavia kaavoja on 11, joista 8 ei ole toteutunut, 2 on toteutettu poikkeamisluvilla muuna rakentamisena kuin kaupunkipientalona ja 1 kaava on toteutunut kaupunkipientalona: Luhtitien ja Varistontien risteyksessä Varistossa.

Huomioitavaa on, että vaikka kaava mahdollistaisi kytkettyjen pientalojen rakentamisen, ovat alueet monin paikoin käytännössä jo toteutuneet omakotitaloalueina. Osa kaupunkipientaloja sallivista kaavoista saattaa vaatia ajantasaisuuden arvioinnin, eikä kaavoja voi sellaisenaan toteuttaa. Kaupungin omistamista pientalotonteista luovutuskelpoisia on 33 kpl. Tontteja, joille kunnallistekniikka on toteutettu, mutta tontin luovutuskelpoiseksi saattaminen on vielä kesken esimerkiksi pilaantuneen maan puhdistamisen tai lohkomisen suhteen, on 23 kpl. Luovutuskelvottomia tontteja ilman toteutettua kunnallistekniikkaa on 97 kpl.

Vantaan edellisessä yleiskaavassa (Yleiskaava 2007) asuinrakentamisen tehokkuutta pyrittiin ohjaamaan aiempaa monipuolisemmalla asumisen aluemerkitöjen typologialla (A1–A4). A2-aluemerkinnällä osoitettiin *matalat ja tiiviit asuntoalueet*, joille sai rakentaa ”ensisijaisesti pienkerrostaloja ja kytkettyjä pientaloja”. A2-alueet erotettiin varsinaisista pientaloalueista (A3 ja A4). Vuosina 2008–2016 kaavoitettiin yleiskaavan 2007 A2-alueelle yhteensä 19 asemakaavaa, mutta niiden toteutumistaso vaihtelee. Vantaan yleiskaavojen ajantasaisuuden arvioinnissa (2017) todetaan, että A2-merkinnällä oli vaikuttavuutta tehokkuuden ohjaamisessa, mutta toteuttajia oli hankala löytää juuri sen tyyppiselle tiivismatalalle rakentamiselle ja varsinkin townhouse-tyyppiselle rakentamiselle, jota A2-merkinnällä tavoiteltiin. A2-



alueiden kaavoitukseen osallistuneiden haastattelun perusteella keskeinen syy sille, miksi tiivismatala-alueet eivät ole toteutuneet halutun kaltaisena eli kaupunkipientalotyypisinä, on ollut rakentamisen verraten kallis hinta.

Vantaan nykyisessä yleiskaavassa 2020 yleiskaavan 2007 A2-alueet on sulautettu asumista sallivista kaavamerkinnöistä C, AC, A ja AP –alueille, kuitenkin pääosin A-alueille. A ja AP alueet sallivat enintään 3-kerroksisten rakennusten rakentamisen, kuitenkin niin, että olemassa olevien pientaloalueiden uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia alueen ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Näille alueille suositaan erilaisia pientalotyyppejä. Keskustoihin ja niiden läheisille alueille, eli C ja AC –merkityille alueille sallitaan myös kaikki talotyypit. Kuitenkin huomioitavaa perinteisen kaupunkipientaloalueen toteuttamisesta näillä alueilla on pysäköintiin liittyvä määräys, jossa pysäköintiratkaisut tulee toteuttaa kokonaisvaltaisesti. C-alueilla vaaditaan keskitetyn pysäköinnin järjestämistä, AC-alueilla suositellaan pysäköinnin keskittämistä.

Edellisen yleiskaava 2007 aikana laadituista asemakaavoista Piippilakin ensimmäinen asemakaava nro 741700 Havukoskella on esimerkki tiivis ja matala -tyyppiseen rakentamiseen tähtäävästä kaavasta, joka ei ole toteutunut. Asemakaava on tullut voimaan 16.5.2019. Luhtitien varressa olevat kolme AP-tonttia (kaava 141100 Luhtitie, 16.12.2019) ovat olleet kolme kertaa laatukilpailussa kiinteällä hinnalla. Kolmannen kierroksen jälkeen rakennuttajilta pyydettiin palautetta tonteista/kilpailusta ja kyselyyn vastasi yhteensä kolme rakennuttajaa. Hinta oli kaikkien kyselyyn vastanneiden mielestä liian korkea ja sijainti huono tai kohtalainen.

Uudemmissa ja vireillä olevista kaavoista Ratikkakaupungin alueelle suunnitellaan kaupunkipientalorakentamista ja pientalorakentamista, esimerkkinä Värитеhtaan alue, Fazerila-Santamalmi ja Annefred. Lisäksi Rauhalanlaakson kaavarungossa/ Saarakylän kaavaluonnoksessa varaudutaan kaupunkipientalojen rakentamiseen. Jokaisen kaavamuutoksen yhteydessä tulee kuitenkin tarkastella kaupunkipientalojen sijoittamisen mahdollisuus tai vähintään sitä, missä muodossa kaupunkipientalotontit toteutetaan alueelle, sillä ratikkakaupungin tiiviys ja tuottotavoitteet voivat aiheuttaa ristiriitaa ja haasteita perinteisen kaupunkipientaloalueen toteuttamiselle. Ratikkakaupungin kehittämisessä painotetaan ensisijaisesti joukkoliikenteen sujuvuutta ja yksityisautoilun vähentämistä, jolloin tarkasteluun tulee nostaa muun muassa pientaloalueille asetettujen autopaikkainormien täyttäminen ja pysäköintialueiden sijoittaminen.

Pientalonselvityksen laadinta

Kaavoituksen ja tonttiyksikön yhteistyönä on aloitettu Pientalonselvitys helmikuussa 2026. Työn arvioidaan valmistuvan kesän 2026 loppuun mennessä.

Selvityksen tarkoituksena on selvittää Vantaan kaupungin pientaloalueiden täydennysrakentamispotentiaalia, huomioiden mm. vihertehokkuusvaatimukset sekä mahdollisten kulttuuriympäristöjen asettamat reunaehdot täydennysrakentamiselle. Selvityksessä tarkastellaan kaupungin nykyisten yleis- ja asemakaavojen pientalovarantoa sekä jo kaavoitettua tonttivarantoa. Lisäksi tarkastellaan varsinkin olemassa olevien pientaloalueiden laajentamismahdollisuutta peltoalueille ja muille ihmisen muokkaamille alueille. Erityisesti selvitetään kaupunkipientalojen sijoittamisen mahdollisuutta C ja AC –alueiden vaihtumisvyöhykkeille ja vaihtoehtona kerrostaloille. Selvityksen lopuksi tarkastellaan eri tehokkuustasojen asuinalueiden vaatimaa tilamäärää sekä kaupunkipientaloalueiden toteuttamispotentiaalia ja mahdollisia sijainteja.

Selvityksessä käsitellään kriittisesti edellisen yleiskaavan 2007 tiivis- ja matala –merkinnän (A2) taustaa ja syitä kyseisten alueiden toteutumattomuudelle, jotta voidaan tunnistaa toteutukseen liittyviä rakenteellisia ja markkinaehtoisia haasteita. Lisäksi raportissa analysoidaan Vantaan kaupungin aiempia tontti-projektin ja pientaloprojektin vaikutuksia pientalorakentamisen kehitykseen. Selvityksen yhteydessä



toteutetaan rakennuttajille kyselytutkimus, jonka yhteydessä selvitetään, millainen näkemys heillä on tiivis-matalan toteuttamismahdollisuuksista ja rajoitteista.

Kaupunkipientalot kaavoituksessa jatkossa

Nykytrendi asuntojen kysynnässä on omakotitalomainen asuminen lähellä keskustan palveluita, hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Tähän vastaamaan Vantaalla on asetettu tavoitteeksi pientaloasuntojen määrän lisääminen. Kaavoituksessa tullaan seuraavien kaavoitussuunnitelmien laatimisen yhteydessä tarkastelemaan, missä keskustojen läheisillä alueilla voisi kaavoittaa kaupunkipientaloalueita. Nyt tekeillä olevaa pientalospelvitystä tullaan käyttämään tässä lähtötietona.

Kaupunginhallitus 1.6.2026 § 26

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa Kokoomuksen valtuustoryhmälle ja RKP:n valtuustoryhmälle sekä 26 muulle valtuutetulle toimialan esityksen mukainen kaupunginhallituksen vastaus, ja
- b) esittää kaupunginvaltuustolle merkittäväksi kaupunginhallituksen vastaus tiedoksi

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Vastaus Kokoomuksen valtuustoryhmän ja RKP:n valtuustoryhmän sekä 26 muun valtuutetun aloite lisää kaupunkipientaloja Vantaalle / TeA (kvalt)

Täytäntöönpano: Lakiasiat ja päätösvalmistelu

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus ja valituskielto

Lisätiedot:

Marjaana Yläjäski, 040 591 3878

Ville Leppänen, 040 158 0567

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)