

Vantaa

Pientaloselvitys

Vantaan pientalokaavoituksen ja -rakentamisen nykytila ja tulevaisuuden mahdollisuudet

Kaupunkiympäristölautakunta 10.11.2026

Sisällysluettelo

Johdanto 4

Mikä on kaupunkipientalo eli townhouse? 5

Historiakatsaus 10

Vantaan yleiskaava 2007:n matalat ja tiiviit asuntoalueet (A2) 10

Vantaan kaupungin tonttijakokampanjat 2003, 2008 ja 2014 13

Vantaan kaupungin pientaloprojekti valtuustokaudella 2021–2025 15

Nykytilanteen analyysi 18

Yleiskaavan mahdollistamat pientaloalueet 18

Asemakaavojen mahdollistama pientalorakentaminen 23

Aviapolis 24

Hakunila 26

Kivistö 29

Koivukylä 32

Korso 34

Myyrmäki 36

Tikkurila 38

Vantaan kaupungin pientalotonttivaranto 40

Analyysi nykyisistä pientaloalueista 42

Markkinatilanteen analyysi 44

Rakennuttajien näkökulmia 45

Minne kaupunkipientaloja sopisi toteutettavan? 46

Toteutuneet kaupunkipientalokohteet muualla 47

Espoon ja Helsingin näkökulmia pientalorakentamiseen 47

Helsinki 47

Espoo 48

Mahdollisuudet kaupunkipientaloille Vantaalla 49

Toteutuneita kaupunkipientaloalueita Vantaalla 49

Esimerkkejä kaupunkipientalokaavojen toteutumisen haasteista Vantaalla 50
Poikkeamisluvalla ei voida laajamittaisesti edistää kaupunkipientalojen toteutumista 52
Mahdollisuudet kaupunkipientaloille suuralueittain 53
Aviapolis 54
Myyrmäki 56
Tikkurila 58
Kivistö 60
Korso ja Koivukylä 62
Hakunila 64

Pientalotuotannon lisäämisen edellytykset ja vaikutukset 67
Olemassa oleville pientaloalueille syntyvä täydennysrakentaminen 67
Havainnollistaminen: 500 pientalon tilantarve eri tehokkuuksilla 68
Tehokkaan pientalorakentamisen vihertehokkuus 70
Pientaloalueiden taloudelliset vaikutukset 71

Johtopäätökset 74

Työhön osallistuneet 78
Työryhmä 78
Ohjausryhmä 78

Lähteet 79

Julkaisija
Vantaan kaupunki
11/2026
Kaupunkiympäristön toimiala
Kaupunkirakenne ja ympäristö

Johdanto

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, Strategian tavoitteet välittyvät myös pientalojen kaavoittamiseen. Kohtuuhintaisten sekä laadukkaiden pientalojen merkitys on keskeistä kaupungin kasvulle nykyisen valtuustokauden aikana.

Tämän selvityksen tarkoituksena on tutkia Vantaan kaupungin olemassa olevien pientaloalueiden täydennysrakentamispotentiaalia huomioiden mm. vihertehokkuusvaatimukset sekä mahdollisten kulttuuriympäristöjen asettamat reunaehdot täydennysrakentamiselle. Työ on rajattu siten, että tarkastelussa ovat yleiskaava 2020:n asumisen alueiksi soveltuvat alueet C, AC, A, AP, A/KM, A/TP sekä lentomelualueiden A-erityismerkintäalueet. AT-alueita ei huomioida. Selvityksessä kiinnitetään erityistä huomiota kaupunkipientaloihin (eli *townhouse*-tyyppiseen rakentamiseen). Kaupunkipientaloja on pidetty keinona yhdistää pientaloasumisen ominaisuuksia ja kaupunkimaisen yhdyskuntarakenteen tavoitteita. Vantaalla niiden toteuttamista on pyritty edistämään useissa suunnitteluhankkeissa jo 2000-luvulta lähtien, mutta toteutuneet kohteet ovat jääneet tavoiteltua vähäisemmiksi. Tämän vuoksi selvityksessä tarkastellaan erikseen kaupunkipientalojen toteutumisen edellytyksiä, toteutumisen esteitä sekä mahdollisia tulevaisuuden sijainteja Vantaalla.

Historiakatsauksessa tarkastellaan edellisen yleiskaavan (Vantaan yleiskaava 2007) *tiivis ja matala* -luokan (A2) merkinnän taustaa ja syitä kyseisten alueiden toteutumattomuudelle. Lisäksi raportissa analysoidaan Vantaan kaupungin aikaisemman pientaloprojektin ja tontinjakokampanjoiden vaikutuksia pientalorakentamisen kehitykseen.

Selvityksessä tarkastellaan kaupungin yleis- ja asemakaavojen mahdollistamaa rakentumatonta pientalovarantoa sekä toteuttamiskelpoista tonttivarantoa. Markkinatilanneanalyysissä keskustellaan kaupunkipientaloalueiden toteuttamispotentiaalista rakennuttajille toteutetun kyselyn kautta. Näin voidaan tunnistaa toteutukseen liittyviä rakenteellisia ja markkinaehtoisia haasteita. Selvityksessä pohditaan myös strategian vaatiman 500 pientaloaloituksen vaatiman tilamäärän vaikutuksia eri tehokkuustasojen kautta.

Mikä on kaupunkipientalo eli townhouse?

”Suhde katutilaan on townhouse-talon vakiintuneimpia ominaisuuksia”

Tervo, A. ja Hasu, E. (toim.), 2015:20

Pientalo on asuntotyyppi, jossa eri asuntojen tilat eivät sijaitse päällekkäin. Esimerkkejä pientaloista ovat omakotitalo, paritalo, rivitalo ja kaupunkipientalo.

Kaupunkipientalolle ei ole vakiintunutta määritelmää. Yleensä kaupunkipientaloksi eli kaupunkirivitaloksi (engl. townhouse) mielletään viereiseen asuntoon kytketty, usein kaksi–kolmekerroksinen, kaupunkimainen pientalo, joka sijaitsee perinteisesti omalla tontillaan. Tässä raportissa kaupunkipientaloksi lasketaan myös kaupunkipientalomaisesti asemoidut yhtiömuotoiset rivitalot, jotka sijoittuvat julkisen kaupunkitilan (usein katu) ja yksityisen takapihan väliin. Tämä eroaa tavanomaisesta rivitalokäsityksestä Suomessa, jossa rakennukset ovat usein kauempana kadusta muodostaen rakennusryhmiä rivitalojen yhteisen pihamuodostelman ympärille. Kaupunkipientaloalueet voidaan rakentaa hyvinkin tehokkaasti, tehokkuusluvun sijoittuessa välille 0,5–1. Tällaisen tehokkuuden ratkaisut ovat varsin tyypillisiä Keski-Euroopassa, mutta Suomessa ne ovat olleet toistaiseksi harvinaisia. Rakentajien löytäminen on ollut haastavaa.

Kaupunkipientaloon kuuluu yleensä rakennuksen takana oleva oma takapiha, ja sisäänkäynti on usein niin sanotun sisäänkäyntipihan kautta kadulta. Sisäänkäyntipihaa personoimalla katutilasta voi syntyä vaihteleva ja mielenkiintoinen. Tämä on olennaista pientaloalueilla, koska niillä asukastiheys ei yleensä riitä kivijalkapalveluiden muodostumiseksi alueelle. Näin ollen kaupunkipientaloilla kadun rajaaminen on mainio tapa muodostaa pientaloalueille sosiaalisesti aktiivisia kaupunkitiloja, jotka ovat omiaan luomaan alueelle yhteisöllisyyttä ja turvallisuuden tunnetta.

Kaupunkipientalo on yksi tapa toteuttaa tiivismatalaa kaupunkiympäristöä, jossa korkein kerrosluku on pohjoismaisessa kontekstissa tyypillisesti II–III. Kaupunkipientaloilla toteutettu tiivismatala rakenne luo kaupunkimaisempaa ympäristöä, jossa eri yksityisyyden asteet ovat tarkemmin eroteltuja. Sen sijaan tyypillisessä suomalaisessa rivitalorakentamisessa voi helpommin syntyä tiloja, joista kenellekään ei synny omistajuuden tunnetta, eikä aluetta koeta julkiseksi kaupunkitilaksi.

Kuten todettua, kaupunkipientalon määritelmää ei ole Suomessa tarkasti määritelty. Esimerkiksi Huttunen (2016:7) mainitsee, että termi kaupunkipientalo (townhouse) on silti saanut suunnittelijoiden ja kaavoittajien käytössä selkeän aseman. Talotyypin *"piirteet vaihtelevat kirjoittajasta riippuen mielenkiintoisella tavalla ja kuvastavat osin myös subjektiivisia odotuksia talotyypin mahdollisuuksista mm. suomalaisen kaupunkikuvan rikastuttajina."* (2016:7)

Esimerkiksi *Habitat Components – Townhouse* -tutkimuksessa kaupunkipientalo on määritelty seuraavien ominaisuuksien kautta, mukailtu tässä:

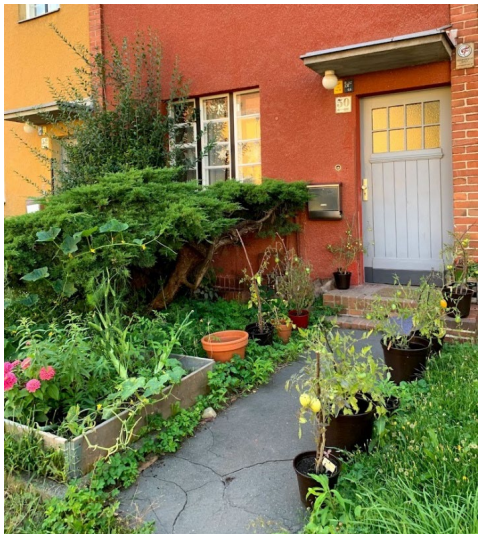
- *monikerroksisuus*
- *rakennettu kiinni naapureihinsa*
- *oma rajattu asuntokohtainen piha*
- *oma sisäänkäynti kadulle ja pihalle* (etupihalle ja takapihalle)
- *monikäyttöisyys* (työ-, liike- ja varastotilat mahdollisia asumisen ohella)
- *yksilöllinen arkkitehtoninen ilme tai eriasteinen autonomia suhteessa ulkoista ilmettä koskeviin päätöksiin*
    - Vantaalla: vähintään värivalinta
- *hajautettu pysäköinti: autopaikka asunnon tai talon yhteydessä, tontilla tai edessä kadulla*
    - korttelissa tai taloyhtiössä voi siis olla keskitetty pysäköinti
    - ei alueellisia pysäköintikenttiä / -laitoksia
- *omatonttisuus / asuntoyksikön hallinnollinen "itsenäisyys", jos osa asuntoyhtiötä*
    - Vantaalla: myös rivitaloyhtiö voidaan ajatella **kaupunkipientalomaiseksi**, jos se toteuttaa kaupunkiympäristölliset kriteerit yksityisyyden vaihtelusta







Kuva 1 ja 2. Kaupunkipientalomaista täydennysrakentamista Tukholman Enskededalenissa, Kvarteret Mursmäckan. Uusi 2,5-kerroksinen talorivistö sopii hyvin vanhojen puutalojen sekaan. Omatonttisia, ”aitoja” kaupunkipientaloja.





Kuva 3 ja 4. Kaupunkipientalomaista rakentamista Berliinin Hufeisensiedlungissa. Jokainen etupiha on erilainen, vaikka rakennuksessa vaihtelee vain julkisivun väri asunnoittain.










Kuva 5–10. ***Tukholman*** *Råckstassa on rakennettu runsaasti* ***yhtiömuotoista*** *kaupunkipientaloa. Råckstan tapauksessa etäisyys linnuntietä Tukholman keskustasta on n. 11 km, joka on verrannollinen esim. Myyrmäen-Martinlaakson etäisyyteen Helsingin keskustasta. Asemakaavassa on määritelty pysäköintiä kadulle asuntonumeroin korvamerkittynä. Asemakaavassa on myös määritelty, että asukkailla tulee olla mahdollisuus levittäytyä elämällään katutilaan woonerf-henkisesti. Tässä tapauksessa "katutila" on joillakin kaduilla itse asiassa korttelialuetta, johon on määritelty julkinen jalankulku. Asemakaavassa määritellään myös rakennusten maksimikorkeus ja yhden asunnon maksimileveys – 6,2 metriä. Tämä edesauttaa monipuolisen katutilan syntymistä. Nämä ovat yhtiömuotoisia kaupunkipientalomaisia ratkaisuja. Puut ovat vielä pieniä.*





*Kuva 11 ja 12. Myös Suomesta löytyy muutamia esimerkkejä kaupunkimaisesta pientalorakentamisesta: **Vantaalta** esimerkiksi Kartanonkoskelta.*





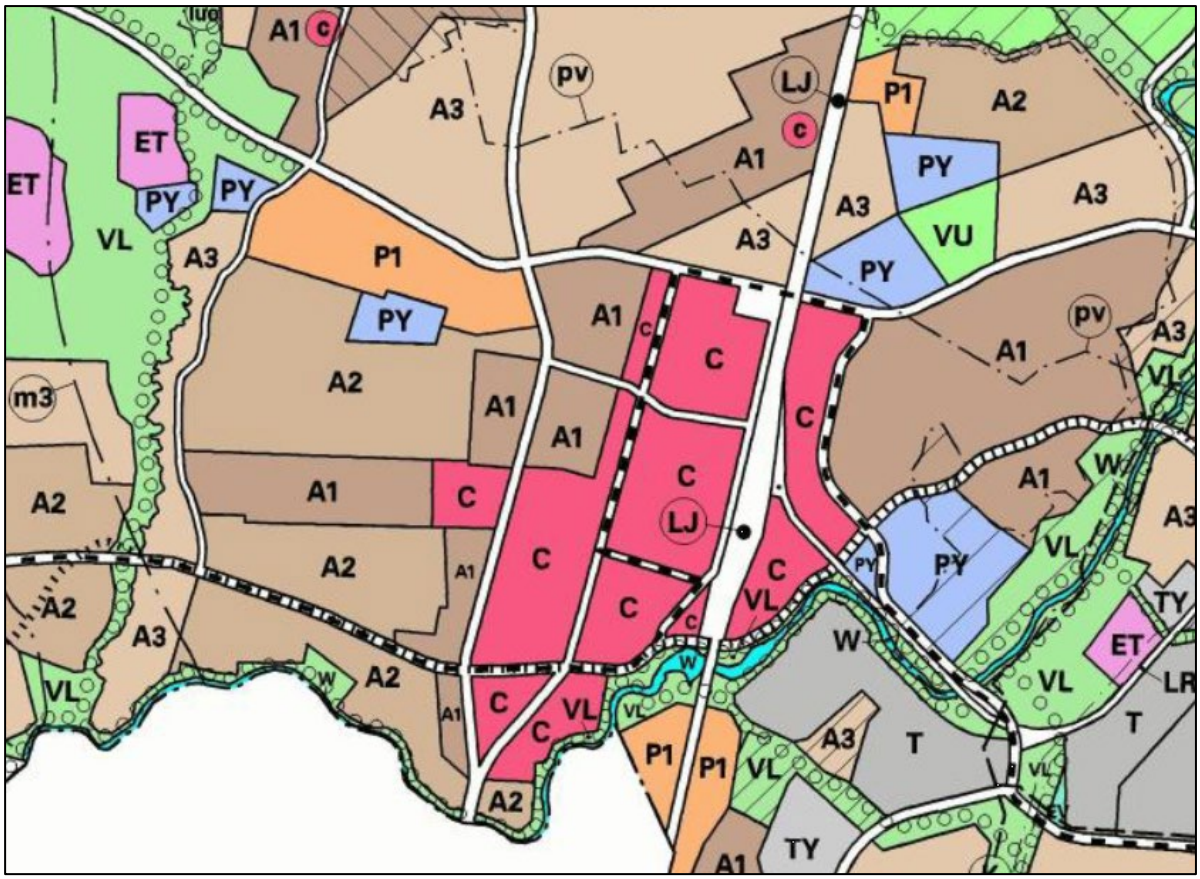


*Kuva 13–15. **Helsingissä** on useita kohteita, tässä esimerkit Malminkartanosta ja Alppikylästä.*

Historiakatsaus

Vantaan yleiskaava 2007:n matalat ja tiiviit asuntoalueet (A2)

Vantaan edellisessä yleiskaavassa (yleiskaava 2007, kuva 16) asuinrakentamisen tehokkuutta pyrittiin ohjaamaan aiempaa monipuolisemmalla asumisen aluemerkintöjen 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). A2-alueisiin sisällytettiin uusien asuinaluerajauksien lisäksi osa jo olemassa olleista rivitaloalueista sekä esimerkiksi Kartanonkosken pientalovaltaiset osat.



Kuva 16. Yleiskaava 2007:n kaavakartta Tikkurilan ympäristössä. A2-aluevarausmerkintä osoittaa matalat ja tiiviit asuntoalueet.

Yleiskaavatoimikunnan pöytäkirjan (Vantaan kaupunki, 2002) mukaan Yleiskaava 2007:n laadintaprosessin aikana väljien pientaloalueiden heikkouksina nähtiin yhdyskuntarakenteen hajautumiseen liittyvät ongelmat mukaan lukien joukkoliikenteen ja palveluiden saavutettavuus. Pientalojen ja kerrostalojen väliin kaivattiin monipuolisempia vaihtoehtoja. Tiivismatalan eli A2-

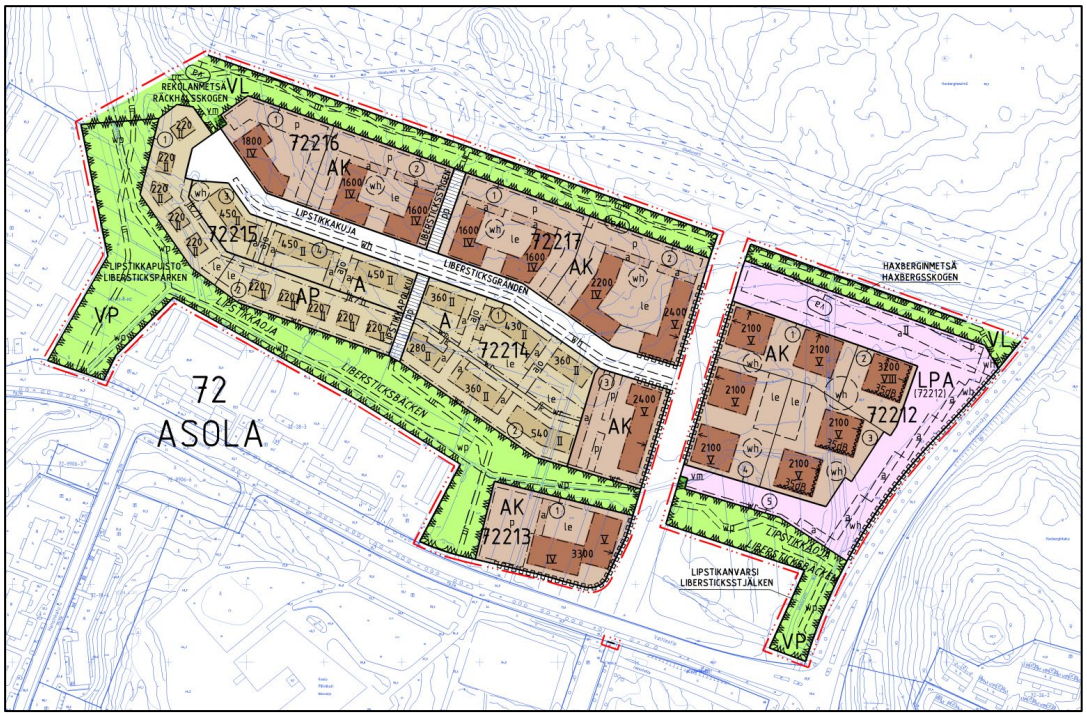
aluemerkinnän tyyppisen rakenteen nähtiin sopivan keskustojen tiiviin kerrostalokannan ja väljempien pientaloalueiden väliin. Tiivismatalan nähtiin mahdollistavan liki yhtä tehokasta rakentamista kuin kerrostalorakentaminen, minkä lisäksi tiivismatalan rakenteen nähtiin tarjoavan hyvin eri kokoisia ja -tyyppisiä asumisen vaihtoehtoja – myös omalla pihalla ja kohtuuhintaan. Tiivismatalan rakenteen todettiin kuitenkin vaativan hyvää suunnittelua ja ammattimaista toteuttamista niin kaupungin kuin yksityisen puolen taholta. (Vantaan kaupunki, 2002). Tiivismatalaa asuinrakentamista kaavoitettiin yleiskaavan A2-aluevarausten lisäksi myös esimerkiksi pääosin pientaloasumiselle varatuille A3-alueille.

Vantaan yleiskaavojen ajantasaisuuden arvioinnissa (Vantaan kaupunki, 2017) todetaan, että yleiskaava 2007:n A2-merkinnällä oli vaikuttavuutta tehokkuuden ohjaamisessa, mutta toteuttajia oli hankala löytää juuri sen tyyppiselle tiivismatalalle rakentamiselle, jota A2-merkinnällä tavoiteltiin. Vuosina 2008–2016 yleiskaavan A2-alueille laadittiin yhteensä 19 asemakaavaa, jotka mahdollistivat uutta asuinkerrosalaa 256 000 kerrosneliömetriä (noin viidesosa kaikesta uudesta kerrosalasta ko. aikavälillä). A2-alueiden keskimääräinen kaavayksikkötehokkuus oli yleiskaavan ajantasaisuuden arvioinnin laatimishetkellä ollut noin 0,5.

A2-alueille kaavoitettiin sekä kerrostaloja että pientaloja. Kerrostalot olivat korkeimmillaan jopa 8-kerroksisia, eli kyse ei ollut vain pienkerrostaloista. Useimmissa isoimmissa kokonaisuuksissa kaavoitettiin vähintään 6-kerroksisia kerrostaloja. Tyypillisesti isommilla A2-alueilla hieman yli puolet alueesta osoitettiin kerrostaloille ja vajaa puolet alueesta 1–2 kerroksisille asuintaloille. Yleiskaavojen ajantasaisuuden arvioinnissa (Vantaan kaupunki, 2017) pidettiin sinänsä onnistuneena yleiskaavan tavoitetta saada aikaan sekoittunutta rakennetta ja tehokkuutta A1- ja A3-alueiden väliin. Kuitenkin asemakaavoitus- ja toteutusvaiheissa A2-alueille oli todettu haastavaksi saada aikaan tavoiteltua tiivismatalaa rakentamista ja etenkin townhouse-tyyppisiä kytkettyjä pientaloja.

Esimerkkejä osin tai kokonaan toteutuneista asemakaavoista yleiskaava 2007:n A2-alueilla:

- Lipstikka, 721300. (kuva 17). 4–8-kerroksisia kerrostaloja ja 2-kerroksisia pari- ja rivitaloja.
- Rajakylä, 001455. 5-kerroksisia kerrostaloja ja 2-kerroksisia rivitaloja.
- Keski-Nikinmäki, 860700 ja 860800. Omakotitalo-, pari- ja rivitaloja sekä 2-kerroksisia kerrostaloja.
- Pähkinärinne 4, 121200. 2-kerroksisia omakotitalo-, pari ja rivitaloja, 2-kerroksisia kerrostaloja sekä kaksi 6-kerroksista kerrostaloa.
- Marja-Vantaan (Kivistön) asuntomessualue, 231000. A2-alueen osalta pääosin 2-kerroksisia erillistaloja.



Kuva 17. Lipstikassa asemakaava-alue jaettiin 4–8-kerroksisten kerrostalojen ja 2-kerroksisten pientalojen kesken.

A2-alueiden kaavoitukseen osallistuneiden haastattelun perusteella keskeinen syy sille, miksi tiivismatala-alueet eivät ole toteutuneet halutun kaltaisena eli kaupunkipientalotyyppisinä, on ollut rakentamisen verraten kallis hinta. Kustannussyistä A2-alueilla päädyttiin tyypillisesti kompromissiratkaisuun, jossa alueet kyllä toteutettiin, mutta kaupunkipientalojen sijaan pienehköjen kerrostalojen ja 1–2-kerroksisten pientalojen yhdistelmänä. Yleiskaava 2007:n voimaantulon jälkeen vaikutusta on ollut myös rakennusliikkeiden määrän vähenemisellä, sillä suurilla rakennusliikkeillä ei ole ollut niin suurta mielenkiintoa toteuttaa pienen mittakaavan kohteita kuin pienemmillä rakennusliikkeillä.

Yksi esimerkki toteutumattomasta tiivismatala-alueesta on kaavahanke nimeltä Leinelä 2, josta järjestettiin suunnittelukilpailu vuonna 2008 (kuva 18). Korkeatasoisesta kilpailusta huolimatta alue ei toteutunut ollenkaan johtuen kustannussyistä. Jälkikäteen on selvää, että myös luonto- ja virkistysarvot voivat asettaa rajoitteita alueen toteuttamiselle. Tunnistetut luontoarvot ovat vaikuttaneet myös esimerkiksi Nikinmäen pientalovaltaisten asemakaavojen toteutumiseen täysimääräisinä. Nikinmäessä kysyntään ja sitä kautta toteutukseen vaikuttavana osatekijänä ovat olleet myös maan korkeusvaihtelut. Kivistön asuntomessualueella kysyntävaikutukset taas ilmenivät siten, että messualueelle kaavoitettu yksittäinen 2-kerroksinen rivitalo ei kiinnostanut rakennuttajia, jolloin päädyttiin seitsemään erilliseen omakotitalotonttiin. Osana messualuetta toteutettiin kuitenkin myös 3-kerroksisia pienkerrostaloja, mikä yleisesti ottaen ei ole kustannustehokas ratkaisu johtuen lainsäädännön edellyttämästä hissien rakentamisvaatimuksesta. Esimerkki asemakaavoitetusta

A2-alueesta, jonne ollaan laatimassa kokonaan uutta kaavaa, on Koivukylässä sijaitseva Piippilakki. Alkuperäisen asemakaavan 3-kerroksisten talojen sijaan uudessa asemakaavassa kerroskorkeus ollaan rajaamassa kahteen kerrokseen.



Kuva 18. Leinelä 2 -aluetta suunniteltiin yleiskaava 2007:n A2-merkinnän mukaisesti matalana ja tiiviinä asuntoalueena. Kuvassa vuoden 2008 suunnittelukilpailun voittanut ehdotus.

Vantaan kaupungin tonttijakokampanjat 2003, 2008 ja 2014

Vantaan kaupunki toteutti vuosina 2003, 2008 ja 2014 tonttijakokampanjat edistääkseen pientalotonttien tarjontaa olemassa olevilla asuinalueilla. Tavoitteena oli aktivoida suurten omakotitonttien omistajia selvittämään mahdollisuuksia jakaa tonttinsa ja muodostaa uusia rakennuspaikkoja valmiin katu- ja vesihuoltoverkoston piirissä.

Tonttijakokampanjoilla pyrittiin lisäämään pientalotonttien tarjontaa ilman uusien alueiden avaamista rakentamiselle tai kaavoitukselle. Tavoitteena oli edistää maankäytön suunnittelun strategisen tason periaatetta täydentävästä rakentamisesta. Täydennysrakentaminen olemassa olevilla asuinalueilla tukee kestävää yhdyskuntarakennetta, hyödyntää jo rakennettua infrastruktuuria ja vahvistaa alueiden elinvoimaa. Samalla täydennysrakentaminen tarjoaa maanomistajille vaihtoehtoja: tontin voi jakaa myyntiä varten tai rakentaa uudelle rakennuspaikalle esimerkiksi perheenjäsenelle.

Tonttijakokampanjoissa kartoitettiin olemassa olevilla pientalokaava-alueilla sijaitsevat kiinteistöt, joilla olisi täydennysrakentamismahdollisuuksia. Kartoituksissa käytettyjä kriteereitä pientalotonttien valikointiin olivat seuraavat: vähintään noin 500 neliömetrin suuruinen uudeksi rakennuspaikaksi soveltuva alue, jolla olisi vain yksi muodostajakiinteistö, vähintään 100 kerrosneliötä käyttämätöntä pientalorakennusoikeutta, mahdollisuus liittyä olemassa olevaan tie- ja kunnallistekniikkaverkostoon, järjestettävissä oleva ajoyhteys kadulle, kiinteistö ei sijaitse 55 dB lentomeluvyöhykkeellä.

Kaupunki lähestyi maanomistajia kirjeitse ja tarjosi tietoa tontin jakamisen edellytyksistä, aikataulusta ja hyödyistä. Lisäksi tarjottiin alennusta tontinjakokustannuksista. Tavoitteena oli madaltaa kynnystä käynnistää tonttijakoprosessi ja lisätä tietoisuutta täydennysrakentamisen mahdollisuuksista.

Vuoden 2003 kampanjassa kirjeitä lähetettiin noin 520 kiinteistönomistajalle Nikinmäkeen, Leppäkorpeen, Metsolaan, Ilolaan, Itä-Hakkilaan, Ylästöön, Vapaalaan, Askistoon, Vantaanlaaksoon ja Hämeenkylään. Kampanjan seurauksena haettiin vähintään 25 kpl tonttijakoa. Vuonna 2008 kirje lähetettiin noin 1 800 maanomistajalle vanhoilla pientalokaava-alueilla, ja kirjeen saaneista 55 kiinteistöä oli hakenut tonttijakoa vuoden 2009 loppuun mennessä. Vuonna 2014 kirje lähetettiin paikkatietoanalyysin perusteella kartoitetuille 1 500 kiinteistön maanomistajille, joista vuoden 2015 loppuun mennessä 66 oli hakenut tonttijakoa.

Tonttijakokampanjat olivat osa kaupungin laajempaa tavoitetta vastata kasvavaan pientalokysyntään hallitusti ja kaupunkirakennetta eheyttäen. Kampanjat olivat konkreettinen keino pientalorakentamisen mahdollisuuksien lisäämiseen ilman merkittäviä uusia investointeja infrastruktuuriin. Kampanjoiden voitiin siten nähdä tukevan kaupungin strategisia kasvu- ja asumistavoitteita. Kampanjoiden myötä ei kuitenkaan saavutettu niille asetettuja tavoitteita, sillä vain kourallinen kiinteistönomistajia päätti jakaa kiinteistönsä kampanjoiden vaikutuksesta.

Kampanjoiden aikana nousi esiin kiinteistönomistajille koituvia taloudellisia ja hallinnollisia haasteita erityisesti tilanteissa, joissa jaettua tonttia ei saatu myytyä tai rakennettua kohtuullisessa ajassa. Keskeinen huolenaihe liittyi rakentamattomien rakennuspaikkojen verotukseen. Rakentamattomasta rakennuspaikasta voitiin periä korotettua kiinteistöveroa, mikäli tonttia ei rakennettu tai luovutettu eteenpäin. Tämä tarkoitti käytännössä sitä, että tontin jakanut maanomistaja saattoi joutua maksamaan omistamastaan uudesta, rakentamattomasta tontista korkeampaa kiinteistöveroa, kun markkinatilanne ei mahdollistanut tontin nopeaa myyntiä tai rakentamisen käynnistämistä.

Taloudellinen riski koettiin merkittäväksi erityisesti suhdannetilanteessa, jossa pientalotonttien kysyntä ei ollut vahvaa.

Korotetun kiinteistöveron uhka sekä epävarmuus tontin realisoitumisesta johtivat siihen, että osa asukkaista suhtautui tonttijakokampanjoihin kriittisesti. Osa yleisöstä piti tonttijakoon kannustamista kaupunkivetoisena keinona lisätä tonttitarjontaa yksityisten maanomistajien taloudellisella riskillä. Lisäksi tontin jakamiseen liittyvät kustannukset – kuten lohkominen, mahdolliset liittymämaksut sekä suunnittelu- ja lupaprosessit – lisäsivät epävarmuutta hankkeen kannattavuudesta. Monille kiinteistönomistajille tontin jakaminen näyttäytyi monivaiheisena ja riskialttiina prosessina, jonka hyödyt eivät olleet selvästi ennakoitavissa.

Kokonaisuutena tontinjakokampanjat osoittivat, että pelkkä potentiaalisten rakennuspaikkojen kartoittaminen ja maanomistajien informointi eivät riitä lisäämään tonttitarjontaa merkittävästi, mikäli markkinaolosuhteet, verotusratkaisut ja taloudelliset kannustimet eivät tue yksityisten maanomistajien päätöksentekoa. Kokemukset kampanjoista ovat tuoneet esiin tarpeen tarkastella täydennysrakentamisen edistämiskeinoja kokonaisvaltaisemmin ja huomioida paremmin kiinteistönomistajien riskit ja kannustimet.

Vantaan kaupungin pientaloprojekti valtuustokaudella 2021–2025

Vantaan kaupunkiympäristön toimialalla toteutettiin valtuustokauden 2021–2025 aikana kaupunkistrategian tavoitteisiin liittyen ns. pientaloprojekti, jossa tarkasteltiin pientalorakentamisen mahdollisuuksia Vantaalla ja edistettiin tavoitetta lisätä pientalorakentamisen määrää. Projektiin kytkeytyviä töitä olivat pientalokaavoituksen edistäminen, täydennysrakentamismahdollisuuksien kartoittaminen, yleiskaavan mahdollistamien pientaloalueiden kartoitustyö, toimintaympäristökatsausten laadinta (ml. tilastojen ja barometrien analyysi), rakennusjärjestyksen uudistamiseen osallistuminen sekä viestinnälliset keinot (ml. ohjesivusto pientalorakentamisesta kiinnostuneille). Projektin aikana asemakaavoituksessa aloitti pysyväluonteisesti erityinen pientaloalueiden asemakaavoittaja. Pientaloprojektiin osallistuivat mm. yleis- ja asemakaavoitus, rakennusvalvonta, asumisen asiantuntijat sekä toimielimistä kaupunkiympäristölautakunta ja kaupunginhallitus. Projektin pääasiallisena vastuuhenkilönä toimi yleiskaavapäällikkö.

Kaupunkistrategiassa 2022–2025 nostettiin kerrostalovaltaisen asuntotuotannon toteuttamisen rinnalle pientaloasuntojen rakentamisen edistäminen. Tarkoitus oli luoda asemakaavoituksen avulla monimuotoisia pientaloasumisen

vaihtoehtoja sekä edistää olemassa olevien pientaloalueiden viihtyisää täydennysrakentamista yleiskaavan määrittämin reunaehdoin. Kaupunkistrategiassa Vantaa tunnistettiin ”pientalojen suurkaupungiksi”, ja käsite pientalojen suurkaupungista pyrittiin nostamaan kaupungin laajemmin tunnetuksi vetovoimatekijäksi. Kaupunkistrategian vuoden 2020 lähtötaso valmistuneille pientaloasunnoille oli 494 valmistunutta pientaloasuntoa vuodessa, ja määrä pyrittiin nostamaan 600 valmistuneeseen pientaloasuntoon vuodessa. Valmistuneista pientaloista noin puolet oli ollut omakotitaloja. Kaupunkistrategiassa tunnistettuja pientalojen määrän lisäämisen keinoja olivat kaavoitus, tontinluovutus ja yleiskaavan mahdollistama täydennysrakentaminen. Kaupunkistrategian ohella merkittävä strateginen ohjausväline pientalorakentamisen toteuttamisessa olivat (ja ovat yhä) kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset.

Koska kaupunki vastaa koko pientalorakentamisen hallinnollisesta ketjusta asemakaavoituksesta rakennuslupaan, pientaloprojektissa tunnistettiin pientalotavoitteen edistämisen edellyttävän lisäpanoksia ketjun eri vaiheisiin. Kaavoituksen ohella lohkominen, tontinluovutus sekä infraan ja palveluihin liittyvät investoinnit nähtiin osana pientalorakentamisen kokonaistaloudellista yhtälöä.

Yleiskaavan mahdollistavien asemakaavoittamattomien alueiden sekä jo asemakaavoitettujen alueiden lisäksi pientaloprojektissa tunnistettiin täydentävään rakentamiseen liittyvä suuri potentiaali. Potentiaalia todettiin olevan erityisesti yksityisellä maalla jo voimassa olevien asemaavojen mahdollistamana vajaasti rakennetuilla tonteilla. Yksityisomisteisten tonttien potentiaalin toteutumista pyrittiinkin takavuosina edistämään kannustamalla tontinomistajia tontin lohkomisiin (ks. edellinen luku). Pientaloprojektissa toteutettiin myös pientalorakentajan ohjeet -sivusto kaupungin verkkosivuille palvelemaan pientalorakentamisesta kiinnostuneita. Kaupungin tontteja oli projektin laadintahetkellä ollut luovutuksessa vuosittain noin 10–20. Kaupungin tonttien osalta toteutuksen edellytyksinä nähtiin alueen olemassa oleva kunnallisinfrastruktuuri ja palvelut.

Määrällisiin tavoitteisiin vastaamisen lisäksi pientaloprojektissa tehtiin myös laadullista tarkastelua. Projektissa laadittiin referensseihin perustuva pienselvitys erityyppisistä pientaloista ja niiden massoittelusta erilaisille alueille. Projektin aikana yksi toimialan keskeisistä lähtökohdista tavoitellun tyyppiselle pientaloalueelle oli tiivis ja matala -luonteinen ”Kartanonkoski 2.0”. Toisaalta valtuustokauden aikana esitettiin myös tarve osoittaa alueita yksinomaan erillis-, omakoti- ja paritalorakentamiseen (kaupunkiympäristölautakunta 10.12.2024 § 8, pöytäkirjalausuma).

Pientaloalueiden laatuun ja luonteeseen vaikuttavaa ohjausta sisällytettiin myös valtuustokauden aikana voimaan tulleeseen yleiskaava 2020:een. Yleiskaavan pientaloalueiden kaavamääräyksissä huomioitiin olemassa olevien pientaloalueiden ominaispiirteiden ja rakentamisen tapojen vaaliminen sekä kerroskorkeuden rajoittaminen kolmeen. Erityisesti yleiskaavamääräyksillä pyrittiin rajoittamaan aikaisemmin toteutunutta luhtitalojen rakentamista olemassa oleville pientaloalueille.

Pientaloprojektin aikana havaittiin, että pelkästään tonttitason täydentämisellä pientalorakentamisen riittävän volyymin lisääminen on vaikeaa. Toisaalta pientalokaavaehdotusten läpivienti päätöksentekoprosessissa oli osin haastavaa. Valtuustokauden kuluessa yhä keskeisempään rooliin poliittisessa päätöksenteossa nousivat luontoarvojen ja nykyisten pientaloalueiden lähivirkistysarvojen merkitys. Jo lähtökohtaisesti rajoittavana tekijänä pientalokaavoitukselle olivat myös kaupungin maanomistuksen rajallisuus sekä kaavataloudelliset seikat. Kaiken kaikkiaan projektissa pidettiin hankalana löytää optimaalisia sijainteja uusille pientaloalueille. Myös rajalliset resurssit asemakaavoituksessa, tontinluovutuksessa ja kunnallistekniikassa nähtiin rajoittavana tekijänä uusien pientalojen toteuttamiselle ja tonttitarjonnan lisäämiselle, joskin projektin aikana palkattu pientalokaavoittaja paransi asemakaavoituksen resurssitilannetta. Koska pientalotonttien tai -alueiden kaavoituksesta joka tapauksessa kuluu vuosia siihen, että tontit saadaan luovutuskuntoon, tulosten aikaansaaminen pientaloasuntojen määrän lisäämisessä ottaa oman aikansa.

Projektissa todettiin myös, että pientalotonttien lisäämisen tavoite oli ristiriitainen kaupungin muiden tavoitteiden kanssa, jotka kytkeytyivät pikemminkin tehokkaan yhtiömuotoisen asumisen edistämiseen. Kaupungin muista tavoitteista mainittiin maanmyyntitulot, hiilineutraalisuus, kestävä liikkuminen, MAL-asuntotuotantotavoitteet sekä yleiskaava 2020:n tavoitteet. Vihertehokkuusvaatimusten taas nähtiin vaikuttavan toteutuskelpoisen kerrosalan määrään. Varsinkin resurssisyistä joistain muista kaupungin tavoitteista nähtiin tarvetta tinkiä, jotta pientalotuotantoa saataisiin enemmän aikaiseksi.

Suhteutettuna kaupunkistrategian 2022–2025 vuosittaiseen tavoitteeseen 600 valmistuneesta pientaloasunnosta voidaan havaita, että Vantaan rakennusvalvonnan tietojen mukaan tavoite ylittyi vuonna 2022 (656 pientaloasuntoa), mutta tavoitteeseen ei päästy vuosina 2023 (454 pientaloasuntoa), 2024 (180 pientaloasuntoa) eikä 2025 (171 pientaloasuntoa). Kuitenkin vuonna 2024 pientaloasuntojen osuus kaikista valmistuneista asunnoista oli 18,5 %, mikä oli osuudeltaan samaa luokkaa kuin vuonna 2022, jolloin pientaloasuntojen osuus oli 20 %. Rakennusalan yleinen taantuma on vuodesta 2024 lähtien vaikuttanut kaikkien valmistuneiden asuntojen määrään

ja erityisesti uudiskerrostaloasuntojen kysyntään, minkä johdosta vuonna 2025 pientaloasuntojen osuus kaikista valmistuneista asunnoista oli jo 35 %.



Kuva 19. Erillispientalokohde Viertolassa (2022). Kuva: Vantaan aineistopankki.

Nykytilanteen analyysi

Yleiskaavan mahdollistamat pientaloalueet

Vantaan yleiskaavoitus laati vuonna 2024 kartoituksen yleiskaava 2020:n mahdollistamista pientaloalueista (Vantaan kaupunki, 2024). Tarkoitus oli havainnollistaa pientaloaluevarausten toteutettavuutta eri näkökulmista. Kartoitukseen poimittiin yleiskaavavarannolta varsinaiset pientaloaluevaraukset eli pääosin AP-alueet (sekä muutama pientalovaltaiseksi oletettu A-aluevaraus), joiden kerrosala oli vähintään noin 4 500–5 000 k-m² (eli vähintään noin sadan asukkaan aluevaraukset). Kohdealueita oli 35 kappaletta, ja ne olivat pääosin rakentamattomia alueita, joiden toteutus edellyttää uutta asemakaavaa. Alueiden mahdollistama pientaloasumisen kerrosala oli yhteensä noin 1,17 milj. k-m², mikä vastaa noin 22 500 uutta asukasta. Yleiskaavan mahdollistaman uuden potentiaalin lisäksi myös olemassa oleva asemakaavavaranto mahdollistaa uutta pientaloasumista (ks. s. 23).

Pientaloja ja pientalotyyppistä asumista voidaan sijoittaa myös kerrostalovaltaisille alueille, joita yleiskaavan pientaloaluekartoituksessa ei huomioitu. Kartoituksen kokorajauksen ulkopuolelle jäi myös useita pienempiä,

muutaman kymmenen asukkaan potentiaalisia pientaloasumisen alueita. Kartoitus ei niin ikään käsitellyt täydennysrakentamismahdollisuuksia yksittäisten tonttien tasolla. Kartoituksessa kuvattiin yleiskaavan mahdollistamien pientaloalueiden toteutettavuutta muun muassa rakentamisen potentiaalin, maanomistuksen, luontoarvojen sekä tiedossa olevien rakentamiseen ja taloudellisuuteen liittyvien reunaehtojen näkökulmasta.

Kartoituksen ja varantotietojen perusteella yleiskaava mahdollistaa uusia pientaloalueita kaikilla Vantaan suuralueilla. Laajin varsinaisten pientaloalueiden yleiskaavavarantomäärä sijaitsee Kivistön suuralueella (yli 500 000 k-m² vuoden 2026 alussa), toiseksi suurin Korson suuralueella (noin 250 000 k-m² vuoden 2026 alussa). Myös Koivukylän ja Myyrmäen suuralueilla yleiskaavavarantoa on runsaasti, noin 160 000 k-m². Kivistön suuralueen osalta suuri osa varannosta toteutuu kuitenkin arviolta aikaisintaan usean vuosikymmenen kuluttua, sillä pientaloaluevaranto sijaitsee Kivistössä laajalti yhdyskuntarakenteeltaan keskeisten sijaintien ulkopuolella.

Yleiskaavan pientalovarantomäärät eivät sisällä jo asemakaavoitettujen alueiden rakentamatonta tonttivarantoa, jota käsitellään erikseen osiossa *Analyysi nykyisistä pientaloalueista*. On myös hyvä huomioida, että pientaloasumista voidaan toteuttaa myös osana kerrostalovaltaisena toteutettavia alueita, eikä tällaisia kohteita ole huomioitu yleiskaavavarantotiedoissa, vaan mukana on ainoastaan yksinomaan pientaloasumiselle suunnitellut tai sellaisiksi oletetut alueet. Yleiskaavan varantosummausten ulkopuolella on siis esimerkiksi sellaisia monipuolisen asumisen alueita (A), joita voidaan toteuttaa kerrostaloalueiden sijaan vaihtoehtoisesti myös kaupunkipientaloalueina.

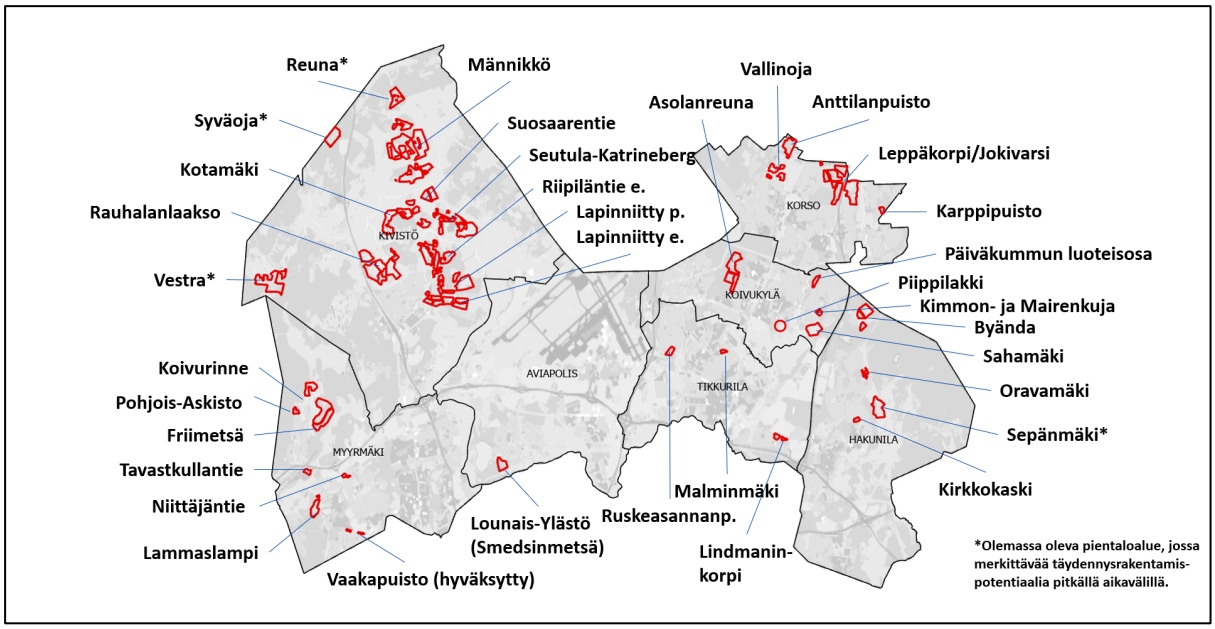
Suuralue	Yleiskaavan pientalovaranto (k-m²)
Aviapolis	17 000
Hakunila	41 000
Kivistö	531 000
Koivukylä	159 000
Korso	245 000
Myyrmäki	147 000
Tikkurila	26 000
Koko Vantaa	**1 166 000**

Taulukko 1. Yleiskaavan pientalovaranto suuralueittain vuoden 2026 alussa.

Yleiskaavan pientaloaluevarausten keskinäinen arvottaminen riippuu valitusta näkökulmasta. Yleiskaava 2020:n toteuttamisen keskeisenä lähtökohtana on olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuminen (infra, palvelut, joukkoliikenne). Samalla luontoarvojen ja viheralueiden turvaaminen on tärkeää. Vantaan maa- ja asuntopoliittisten linjausten (Vantaan kaupunki 2023, kaupunginvaltuustossa 10.10.2022 § 7) mukaan kaupunki kaavoittaa kaupungin strategisia ja taloudellisia tavoitteita edistäviä alueita. Kaupungin pientaloasuntotavoitteiden saavuttaminen voi katsoa edellyttävän myös joistain näkökulmista epäoptimaalisille alueille etenemistä. Merkittävä osa pientaloaluevarauksista on nykyistä yhdyskuntarakennetta täydentävää, minkä vuoksi niiden asemakaavoituksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota asukasvuorovaikutukseen.

Pientaloaluekartoituksen perusteella yleiskaavan metsäisillä AP-aluevarauksilla on sekä luontoarvoiltaan rikasta metsää että metsittymään lähteneitä entisiä peltoja. Samalla pientaloaluevarauksen alueella voi olla esimerkiksi yhdessä osassa vanhempaa ja arvokasta metsää ja toisessa osassa metsittynyttä peltoa, jossa luontoarvot ovat vasta kehittymässä. Metsäisten alueiden eroavaisuudet on tunnistettava. Vastaisuudessa on kiinnitettävä huomiota myös kaupunginosatason latvuspeittävyyteen sekä lämpösaarekeilmiön vaikutuksiin, kun arvioidaan metsäisille tai puustoisille alueille rakentamisen vaikutuksia. Mikäli jokin aikaisemmin toteutettavaksi oletettu pientaloalue jää toteutumatta esimerkiksi virkistysarvojen puolustamisen takia, on pohdittava, korvataanko tällöin toteutumatta jäänyt asukas- ja kiinteistötaloudellinen potentiaali jossain muualla.

Usea yleiskaavan pientaloaluevaraus sijaitsee jokilaaksojen savimaapohjalla, mikä voi edellyttää hintavia pohjarakennustoimia. Näin on etenkin peltomailla. Muita peltomailla rakentamista estäviä tai vaikeuttavia tekijöitä ovat epäkeskeinen sijainti yhdyskuntarakenteessa, tulviminen, lentomelu, maisema-arvot, viljelyskäyttö (huoltovarmuus) sekä yksityinen maanomistus. Edellä mainitut tekijät on otettu laajalti huomioon jo yleiskaavaratkaisussa.



Kuva 20. Yleiskaava 2020:n pientaloaluekartoituksen kohdealueet (yleiskaavan mahdollistamat n. yli 5 000 k-m² pientaloaluekokonaisuudet).

Taulukossa 2 esitetään yleiskaavan pientaloaluekartoituksessa tarkasteltujen vähintään noin 100 asukkaan pientaloalueiden toteutettavuuteen vaikuttavia tekijöitä. Tarkastelussa on erityisesti aluevarausten tukeutuminen olemassa olevaan yhdyskunta- ja palvelurakenteeseen (kunnallistekniikka huomioiden), tiedossa olevat merkittävät luontoarvot sekä kaupungin maanomistustilanne. Tarkastelu on tehty yleisluontoisella tasolla, eli sitä on pidettävä viitteellisenä. Osa pientaloaluevarauksista on melko suuria, jolloin alueiden rakennettavuus, luontoarvot ja maanomistus voivat vaihdella aluevarausten sisällä. Luontoarvojen osalta on huomioitu Vantaan ekologiset verkostot -selvityksen (Huttunen 2023) luontoarvorasterin korkean pisteytyksen mukaiset alueet.

On tärkeä huomioida, että vaikka taulukossa 2 erikseen esitettyjen tekijöiden (yhdyskuntarakenteeseen tukeutuminen, luontoarvot, kaupungin maanomistus) kannalta alue olisi toteutuskelpoinen, jäävät huomioon otettaviksi reunaehdoiksi edelleen esimerkiksi maaperän rakennettavuus, virkistysarvot, vaikutukset hiilijalanjälkeen tai alueiden toteutukseen vaikuttaviin kynnysinvestointeihin (esim. asemavaraukset tai koulut) liittyvät epävarmuustekijät. Yleiskaavan mahdollistamien pientaloalueiden toteutettavuuteen liittyy monia yksilöllisiä sekä suuralueittaiseen ohjelmointiin liittyviä reunaehtoja, joten alueiden keskinäinen arvottaminen on hankalaa. Asemakaavoitusvaiheessa alueiden toteutettavuutta eri näkökulmista tulee arvioida yksityiskohtaisemmalla tasolla.

Yleiskaavan mahdollistama pientaloalue (n. 100–2 000 as.)	Tukeutuu olevaan yhdyskunta- ja palvelu-rakenteeseen	Luontoarvot keskeisenä reunaehtona	Kaupungin maan-omistus 5/2026	Muut mahdollisesti rajoittavat tekijät
AVIAPOLIS				
Lounais-Ylästö (Smedsinmetsä)	Kyllä	Osittain	100 %	Rakennettavuus, maankäytön rajaaminen
HAKUNILA				
Byända	Osittain	Ei	0 %	Vesihuolto puuttuu. Kaavatyön lopettamispäätös 19.1.2026.
Kirkkokaski	Kyllä	Ei	100 %	Turvepohjainen maaperä ei sovellu rakentamiseen
Oravamäki	Kyllä	Osittain	100 %	Rakennettavuus
Sepänmäki	Osittain	Ei	11 %	Jo rakennettu alue, jossa täydennyspotentiaalia pitkällä aikavälillä
KIVISTÖ				
Kotamäki	Osittain	Osittain	0 %	Rakennettavuus
Lapinniitty eteläinen	Kyllä	Osittain	32 %	Rakennettavuus, pieni osa lentomelualuetta
Lapinniitty pohjoinen	Kyllä	Osittain	61 %	Rakennettavuus
Männikkö	Osittain	Ei	13 %	Rakennettavuus
Rauhalanlaakso (Saarankylä)	Kyllä	Ei	78 %	Rakennettavuus
Reuna	Osittain	Ei	31 %	Jo rakennettu alue, jossa täydennyspotentiaalia pitkällä aikavälillä
Riipiläntie eteläinen	Kyllä	Osittain	9 %	Rakennettavuus
Seutula-Katrineberg	Kyllä	Ei	63 %	
Suosaarentie	Osittain	Ei	0 %	Jo rakennettu alue, jossa täydennyspotentiaalia pitkällä aikavälillä
Syväoja	Osittain	Ei	4 %	Jo rakennettu alue, jossa täydennyspotentiaalia pitkällä aikavälillä
Vestra	Osittain	Ei	7 %	Jo rakennettu alue, jossa täydennyspotentiaalia pitkällä aikavälillä
KOIVUKYLÄ				
Asolanreuna	Kyllä	Kyllä	0 %	Rakennettavuus
Kimmon- ja Mairenkuja	Kyllä	Ei	48 %	Puiston virkistyskäyttö huomioitava
Piippilakki	Kyllä	Ei	100 %	Rakennettavuus
Päiväkummun luoteisosa	Kyllä	Ei	100 %	Hylätty asemakaavaehdotuksen päätöskäsittelyssä.
Sahamäki	Kyllä	Ei	9 %	Maanhankinta ei ole toteutunut
KORSO				
Anttilanpuisto	Kyllä	Ei	97,5 %	Rakennettavuus, lentomelu
Karppipuisto	Kyllä	Kyllä	100 %	Turvepohjainen maaperä ei sovellu rakentamiseen
Leppäkorpi/ Jokivarsi	Kyllä	Osittain	43 %	Tiemelu
Vallinoja	Kyllä	Ei	90 %	Rakennettavuus
MYYRMÄKI				
Friimetsä	Osittain	Osittain	88 %	
Koivurinne	Kyllä	Ei	51 %	Tie- ja lentomelu
Lammaslampi	Osittain	Osittain	55 %	Rakennettavuus, viljelypalstat
Niittäjäntie (Ulkoniitty)	Kyllä	Ei	100 %	Rakennettavuus, tie- ja lentomelu
Pohjois-Askisto	Kyllä	Osittain	100 %	
Rajatorpantie	Kyllä	Osittain	100 %	Rakennettavuus, tie- ja lentomelu

Tavastkullantie	Osittain	Ei	0 %	Vanhat teollisuusrakennukset, tiemelu
TIKKURILA				
Lindmaninkorpi	Kyllä	Kyllä	100 %	
Malminmäki	Kyllä	Osittain	100 %	Rakennettavuus, puiston virkistyskäyttö huomioitava
Ruskeasannan-puisto	Kyllä	Ei	59 %	Rakennettavuus

Taulukko 2. Yleiskaavan mahdollistamien vähintään noin 100 asukkaan pientaloalueiden toteutettavuuteen vaikuttavia tekijöitä.

Asemakaavojen mahdollistama pientalorakentaminen

Asemakaavan pientalovaranto on laskettu tutkimalla pientaloja, kaupunkipientaloja sekä pientaloja sallivan sekoitetun rakenteen korttelialueita ja laskemalla asemakaavan kaavayksiköistä ja rakennusvalvonnan tietokannoista alueille toteutuneen kerrosalan sekä asemakaavan mukaisen rakentamattoman rakennusoikeuden määrä. Tilastot on laskettu asemakaavan käyttötarkoitusalueittain ja summattu suuralueittain eikä tuloksia esitetä tonttikohtaisesti.

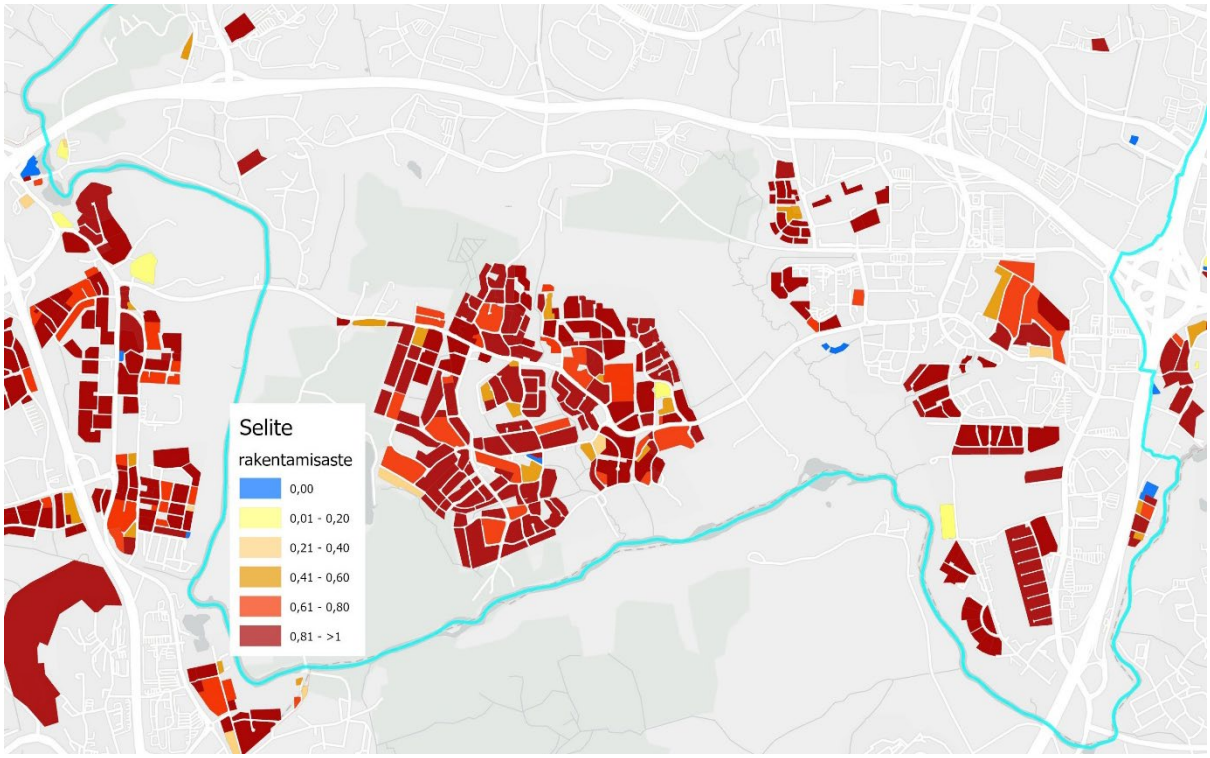
Pelkkä käyttämätön asumisen rakennusoikeus ei aina tarkoita, että kaavatilanne automaattisesti mahdollistaisi asuntorakentamista. Kaavoja tuleekin aina tarkastella tapauskohtaisesti määräykset huolellisesti lukien. Kaavoissa voi olla esimerkiksi sanallisia määräyksiä, jotka määrittelevät asuntorakentamiselle varatun osuuden kokonaisrakennusoikeudesta. Tällöin kartalla alue voi virheellisesti näyttäytyä koko lailla rakentumattomana, vaikka todellisuudessa asuntorakentamisen osuus voisi olla kokonaan käytetty.

Toinen tilanne, jossa kartat voivat johtaa harhaan, on tapaukset, joissa asema- tai rakennuskaava todetaan vanhentuneeksi. Alueen asemakaava saattaa olla yli 13 vuotta vanha ja alue pääosin rakentumatta, jolloin kaavan ajanmukaisuus tulee arvioida. Vantaalla ajanmukaisuudesta päättää kaupunginhallitus.

Kolmas pientalovarannon tulkintaan vaikuttava tekijä ovat melualueiden muutokset. Lento- tai tiemelu saattaa joillakin alueilla joissain tilanteissa rajoittaa uudisrakentamista vanhoillakin tonteilla, vaikka niillä olisi rakennusoikeutta jäljellä.

Kaikista edellä mainituista tapauksista on karttojen yhteydessä esimerkkejä.

Aviapolis



Kuva 21. Pientaloalueiden rakentamisaste Aviapoliksen suuralueella voimassa olevien asemakaavojen mukaan. Aviapoliksen suuralueella on vain hieman päälle 7 000 k-m² asemakaavan rakennusoikeusvarannon mukaista rakentamatonta rakennusoikeutta. Tilanne 5/2026.

Kokonaan rakentumattomat alueet
Backaksen kartanon pohjoispuolella on äskettäin kaavoitettua, rakentamatonta AR-aluetta, jossa rakennusoikeutta on vajaa 3 000 k-m².

Manttaalitien luona sijaitseva suurempi sininen alue on todellisuudessa sekoittunutta A-aluetta, jossa kolmikerroksiselle pientalorakentamiselle on varattu 2 240 k-m². Tämäkin alue on äskettäin kaavoitettu.

Tuusulanväylän varressa Tammistossa sijaitseva rakentumaton tontti on asemakaavoitettu vuonna 1987 kaavamerkinnällä AOT-3. Tämä merkintä sallii erillispientalot sekä teollisuusrakennuksia, työpaikka- ja liiketoimintaa. Alue ei siitä huolimatta ole rakentunut.

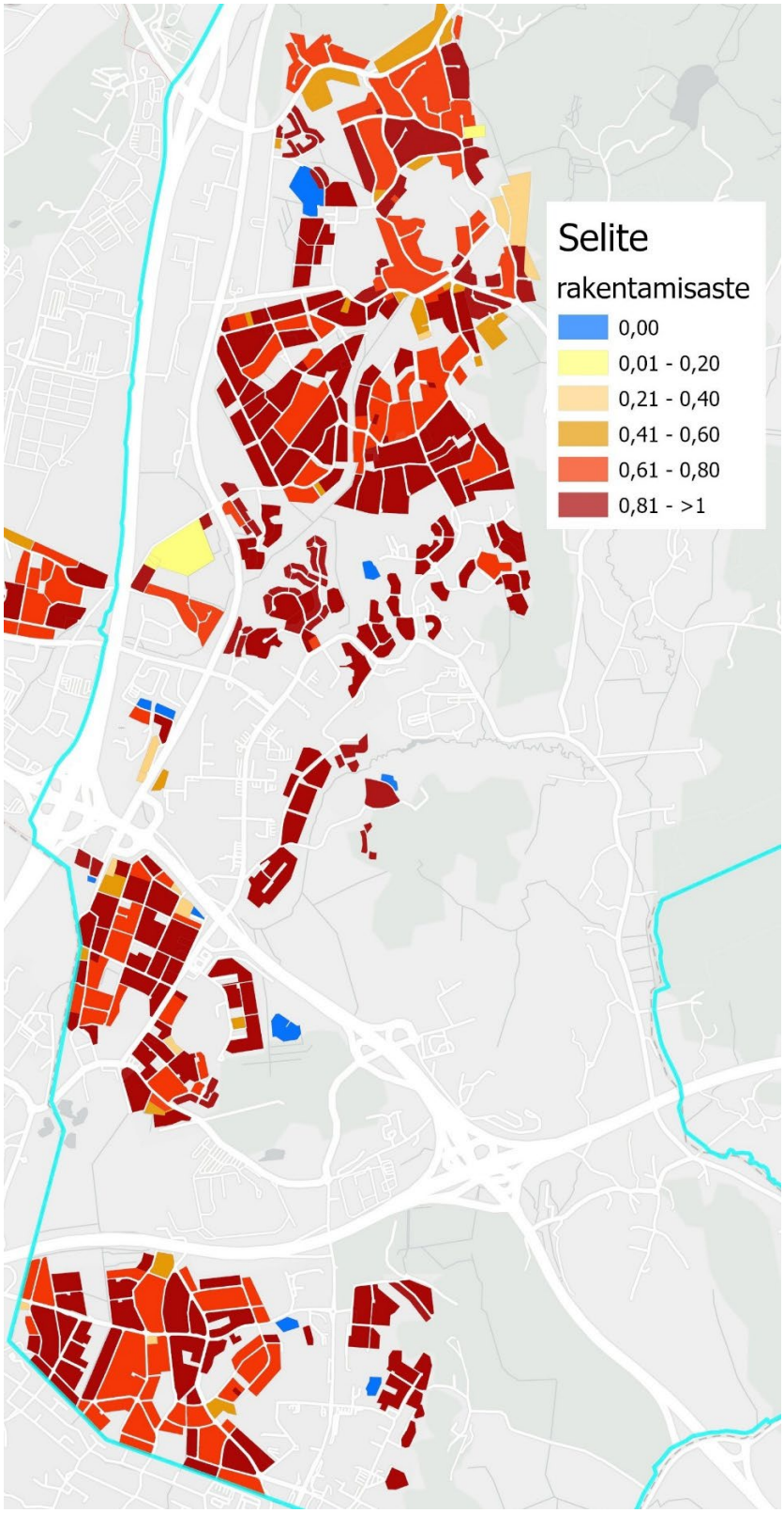
Muut alueet
Kartalla näkyvä rakentamisaste on suuntaa antava eikä siitä voi vetää suoria johtopäätöksiä rakennuspaikkojen määrästä. Erillispientaloja syntyy suuraluekohtaisesti vuosittain suhteellisen vakiintunut määrä.

Aviapoliksessa melkein kaikki pientalotonteista ovat rakentuneet rakennusoikeudellisesti yli 60-prosenttisesti, eli täydennysrakentamispotentiaalia on suhteellisen vähän.

Myös Pakkalantien varressa on rakennusoikeudellisesti vain puoliksi rakentunut tontti, jossa kaava mahdollistaa rivitalorakentamista.

Veromäen alueella monet tontit on rakennettu pienemmällä tehokkuudella, kuin mitä asemakaava sallisi, joten alue nousee kartassa esiin.

Hakunila



Kuva 22 Pientaloalueiden rakentamisaste Hakunilan suuralueella voimassa olevien asemakaavojen mukaan. Alueella on hieman yli 22 000 k-m² asemakaavan rakennusoikeusvarannon mukaista rakentamatonta rakennusoikeutta. Tilanne 5/2026.

Kokonaan rakentumattomat alueet
Kolohongan alueella Insinöörin- ja Kolohongankujien yhteydessä sijaitsee rakentumaton A-korttelialue, kaavoitettu 2009, jossa sallitaan korkeintaan II-kerroksinen rakentaminen rakennusoikeuden ollessa 5 850 k-m². Kohde on varattu rakennuttajalle ja ensimmäisen tontin rakentaminen on tarkoitus aloittaa tänä vuonna.

Saagatien päässä Nissaksessa sijaitsee rakentumatonta AR-korttelialuetta, joka on kaavoitettu vuonna 2021. Kaava sallii yksikerroksisuuden, rakennusoikeutta 1 300 k-m². Tontti on jo myyty ja sen rakentaminen on alkanut tänä vuonna.

Pitkäsentien varressa Hakunilan ja Lahdenväylän välissä sijaitsee aiemmin rakentuneita erillispientalotontteja, joiden rakennuskanta on purettu 2000-luvun aikana. Kaava on vuodelta 1976 ja sallii tehokkuuden 0,3 ja kerrosluvun II. Puolella tonteista kulkee johtoja, jotka pitää ensin siirtää. Tontit eivät siis ole luovutuskelpoisia vielä.

Ratsumestarinkujan varressa Hakunilassa on kolme rakentumatonta AO-tonttia, rakennusoikeutta yhteensä 480 k-m² ja sallittu kerrosluku I ½. Kunnallistekniikkaa ei ole rakennettu (katu puuttuu ja johtoja pitäisi siirtää). Tuloihin nähden infran rakentaminen on todettu liian kalliiksi, joten nämä eivät käytännössä koskaan voi toteutua tällaisenaan.

Rajakalliontiellä ja Vaaralantien päässä on kummassakin yksittäinen pieni tontti, joissa ollut rakennus, mutta purettu nykytilassaan. Rajakalliontielle on tulossa infran uusintatöitä ja tontit kannattaa luovuttaa vasta töiden valmistuttua. Vaaralantien pään tontit ovat muodoltaan, kooltaan ja sijainniltaan hankalia aivan Kehä III:n vieressä. Kehä III aiheuttaa myös meluhaasteen.

Lähdepuiston alue Vaaralassa on kaavoitettu vuonna 2017, muttei ole rakentunut. Kaava mahdollistaa pientalojen osalta 6 000 k-m² kaksikerroksista rakentamista A-alueelle. Tämän kaavan alueella on haasteena heikosti rakennettava maaperä, minkä vuoksi toteutuksen taloudellinen yhtälö on vaikea tai jopa mahdoton. Ongelmana on myös melu Kehä III:lta: kerrostalot olisi rakennettava ensin (ei realistista), että kehän melua saa vähennettyä pientalojen rakentamista varten. Lisäksi pitäisi rakentaa uusi katu savimaalle.

Maratontien varrella Rajakylässä on rakentumatonta AP-aluetta, asemakaava vuodelta 2013. Kaava mahdollistaa II-kerroksista rakentamista tehokkuudella 0,4. Näille tonteille haettu kaavamuutosta rakentamisen tehostamiseksi, perusteena sijainti ratikan varressa. Tavoitteena on saada asemakaavamuutos vireille syksyn 2026 aikana. Lähtökohtana on silti, että alueelle sijoittuu myös pientaloa.

Länsimäessä Kurupuiston vieressä on rakentumaton A-alue vuodelta 2017. Kaava sallii kaksi kerrosta ja yhteensä 3000 k-m² rakentamista. Tällä hetkellä

alueen poikki kulkee hulevesijohto, joka on siirrettävä. Tontille on määrä sijoittaa oppilaitosten väistötiloja määräajaksi. Tämän jälkeen tai aikana tonteille on tarkoitus hakea kaavamuutos, koska tämänhetkisen kaavan pysäköintiratkaisu sekä A-korttelin suuri tehokkuus tekevät kaavan toteutumisedellytyksistä hankalat.

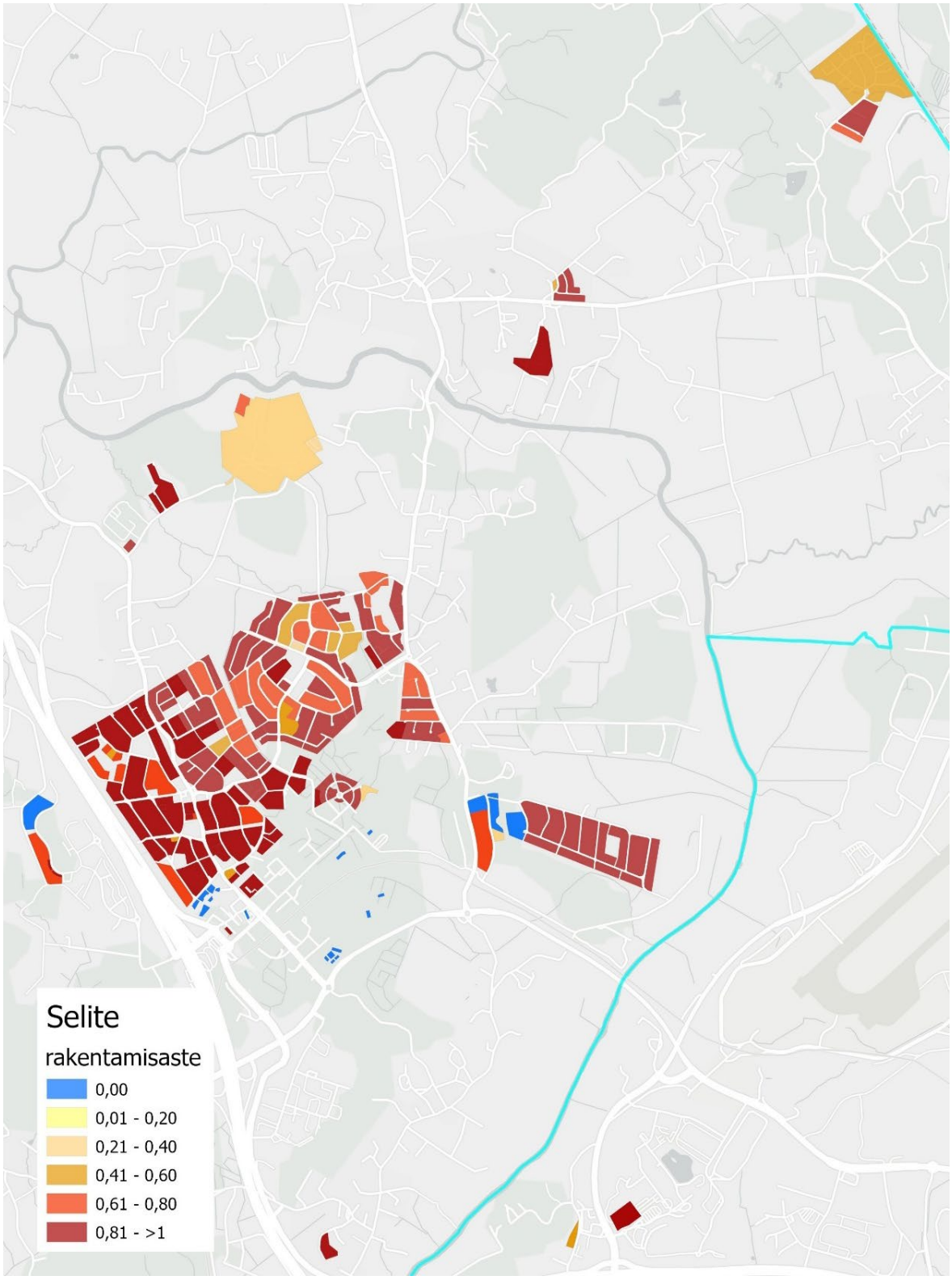
Muut alueet
Kartalla näkyvä rakentamisaste on suuntaa antava eikä siitä voi vetää suoria johtopäätöksiä rakennuspaikkojen määrästä. Erillispientaloja syntyy suuraluekohtaisesti vuosittain suhteellisen vakiintunut määrä.

Hakunilan suuralueella suurin osa pientalotonteista on rakentunut rakennusoikeudellisesti yli 60-prosenttisesti. Alueen rakennusoikeus on tehokkaalla käytöllä, mutta rakentamisen paikkoja löytyy edelleen.

Itä-Hakkilan alueelta löytyy joitakin alueita, joilla rakennusoikeus on hyödynnetty vain noin 50-prosenttisesti. Näillä alueilla saattaa olla paljonkin potentiaalia uusille rakennuksille nykyiselläkin asemakaavatilanteella.

Keltainen alue Kaskelassa Kaskelankujan varrella on harhaanjohtava, sillä alueen voimassa oleva kaava vuodelta 1984 määrittelee alueen AOV1-alueeksi. Tälle alueelle saa sijoittaa omakoti- ja kasvitarharakennuksia, mutta kullekin rakennusalalle sallitusta suurimmasta kerrosalasta saa enintään 360 neliömetriä käyttää asumiselle. Suurin osa näistä rakennusaloista on 1000–1500 m², eli vähimmillään jopa vain 24 prosenttia kerrosalasta saa käyttää asuinrakentamiselle. Käytännössä siis alueen rakennusoikeus pientaloasumisen osalta on suurimmaksi osaksi käytetty.

Kivistö



Kuva 23. Pientaloalueiden rakentamisaste Kivistön suuralueella voimassa olevien asemakaavojen mukaan. Alueella on yli 31 000 k-m² asemakaavan rakennusoikeusvarannon mukaista rakentamatonta rakennusoikeutta. Tilanne 5/2026.

Kokonaan rakentumattomat alueet
Kivistön keskustan kaavarungon alueella sijaitsee nykytilassa useita kaupunkipientaloille ja rivitaloille sopivia paikkoja. Kivistön kirkon kortteleiden asemakaavassa vuodelta 2019 mahdollistetaan kaikkiin kortteleihin osittain kaksi- tai kolmikerroksista pientalorakentamista. Keskustan muissa uudemmissa vielä rakentumattomissa Puu-Kivistön, Kvartsikulman, Kivistön Lumikvartsin ja Kivistön Onnenkiven asemakaavoissa vuosilta 2018–2024 on kaikissa varattu korttelialueita II-III-kerroksiselle pientalorakentamiselle. Kokonaisuudessaan pientalovarantoa Kivistön keskustan kaavarungon alueella kokonaan rakentumattomilla tonteilla on yli 6 000 k-m².

Kivistön kirkon kortteli vaatii ensin melumuuriksi pysäköintilaitoksen ja sekä kaupungin että seurakunnan omistamien AK-tonttien rakentumisen. Puu-Kivistön asemakaavan alueelle on vireillä asemakaavamuutos. Myös suuri keskitetty pysäköinti vähentää rakentumisen mahdollisuuksia. Pientalojen pysäköinnin osoittaminen ylipäätänsä keskitettyyn pysäköintilaitokseen heikentää niiden toteutumisen edellytyksiä. Kvartsikulmassa infrastruktuuria ei ole vielä toteutettu, eikä kannatakaan, koska valmiita tontteja muutenkin luovuttamatta. Tässäkin haasteena suuri keskitetty pysäköinti. Kivistön Lumikvartsin ja Kivistön Onnenkiven alueilla kunnallistekniikkaa ei ole vielä alettu rakentaa lainkaan, ja molempien kaavaratkaisu perustuu suureen pysäköintilaitokseen.

Keimolanmäen kaavassa 2008 on vielä rakentumattomat siniset alueet määritelty AP- ja ATR-alueiksi. Alueelle on vireillä asemakaavamuutos, jossa parannetaan toteutettavuuden edellytyksiä jyrkässä maastossa. Näistä pohjoisimmat pientalotontit vaativat melusuojakseen ns. käärmetalon kerrostalojen rakentumisen Hämeenlinnanväylän melua vastaan.

Koivupään rakentumattomilla alueilla on voimassa kaava vuodelta 2004. Kaava sallii A-alueille korkeintaan kaksikerroksisista rakentamista tehokkuudella 0,25. Kaavan toteutumisen kannalta olennainen tieto on Lapinkylän asemavarauksen sijaitseminen hyvin lähellä. Alue on yleiskaavassa osittain AC-aluetta.

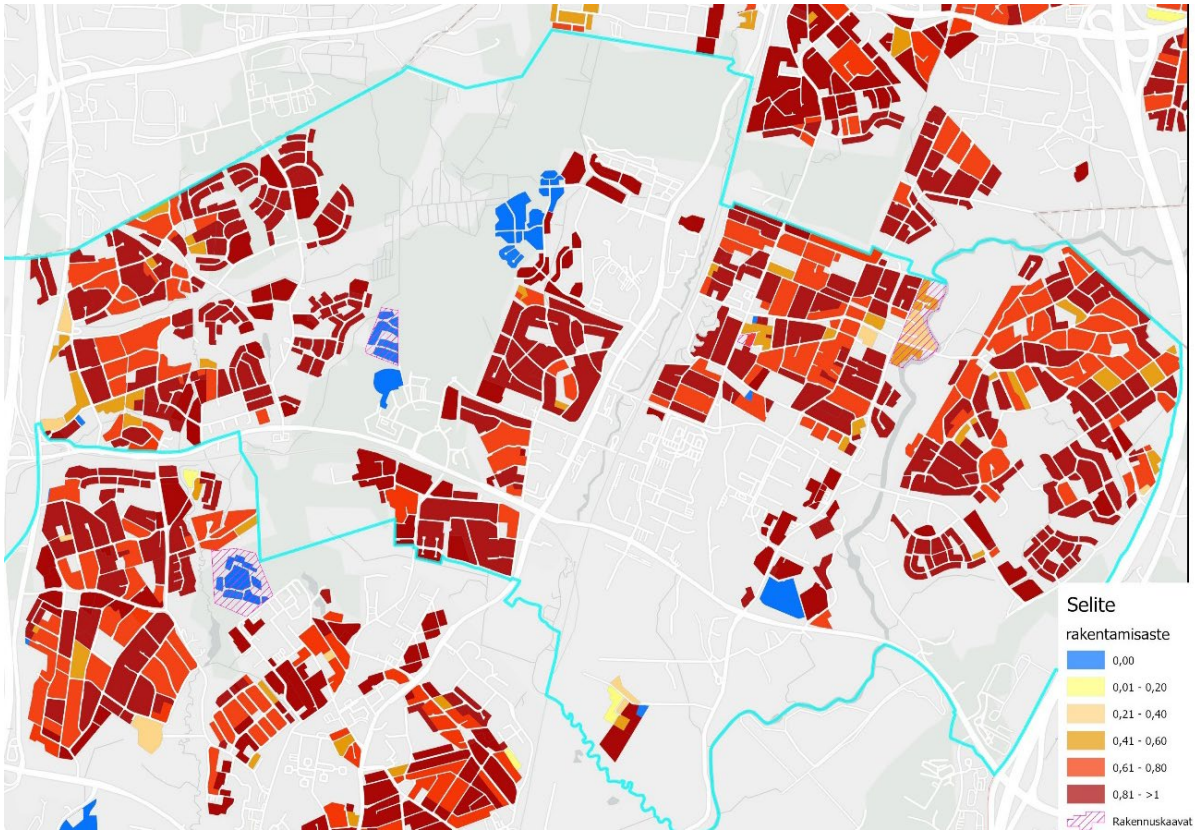
Muut alueet
Kartalla näkyvä rakentamisaste on suuntaa antava eikä siitä voi vetää suoria johtopäätöksiä rakennuspaikkojen määrästä. Erillispientaloja syntyy suuraluekohtaisesti vuosittain suhteellisen vakiintunut määrä.

Kivistön suuralueen pientaloalueet ovat rakennusoikeuden suhteen varsin suurelta osin kokonaan rakentuneet. Erityisesti Kannistossa on kuitenkin joitakin vain 40–80-prosenttisesti rakentuneita alueita, joilla voi olla keskimääräistä enemmän potentiaalia uusillekin rakennuksille.

Linnan kartanon tienoilla (historiallinen alue, johon ensimmäinen asemakaava laadittu 2017) sijaitsee suuri alue, joka on tässä raportissa merkitty rakentamisasteeltaan vain välille 0,21–0,40. Tämä ei johdu ainoastaan yhdestä rakentumattomasta AO-tontista, vaan alueelle on kaavoitettu vielä toteutumaton siirtolapuutarha-alue, johon voi rakentaa 60 kpl 30 k-m² mökkiä. Näitä ei kuitenkaan voine laskea pientaloasunnoiksi, joten rakentamisaste on siis hieman harhaanjohtava.

Kesäkylässä puolestaan voi tosiasiallisesti olla mahdotonta lisätä rakennuspaikkoja uusille asunnoille, vaikka rakentamisaste on 0,5:n tienoilla. Kaava periaatteessa sallii jokaiselle rakennusalalle 100 k-m² rakentamista, mutta asettaa tiukkoja ehtoja siitä, mikä osa tästä voi olla **asuin**rakentamista. Asuinrakennuksen tulee sijoittua vähintään 8 metrin etäisyydelle viereisen rakennusalan rakennuksista (muistakin kuin asuinrakennuksista). Lisäksi asuinrakennuksen pidemmän sivun pituus saa olla enintään yhdeksän metriä.

Koivukylä



Kuva 24. Pientaloalueiden rakentamisaste Koivukylän suuralueella voimassa olevien asemakaavojen mukaan. Alueella on hieman alle 64 000 k-m² asemakaavan rakennusoikeusvarannon mukaista rakentamatonta rakennusoikeutta. Tilanne 5/2026.

Kokonaan rakentumattomat

Rekolan keskustassa on kaksi rakentumatonta AO-tonttia, joilla kummallakin tehokkuusluku on 0,2. Kaavat ovat vuosilta 2021 ja 1983. Uudemmassa on kyse AL-tontin muutoksesta AO-tontiksi, kun taas vanhemmassa AO-alue ei ole koskaan ilmakuvien perusteella rakentunut, vaikka sitä ympäröivät AO-alueet ovat.

Laurintie 106:ssa on viisi rakentumatonta AO-tonttia. Tontteja on kilpailutettu tuottajamuotoisena tonttina, mutta toteuttajaa ei vielä löytynyt.

Rekolanmäen asemakaava-alueella Peijaksen sairaalan länsipuolella on huomattava määrä rakentumatonta AR-aluetta sekä muutamia AO-tontteja. Rakentumatonta AO-rakennusoikeutta alueella on 2 800 k-m² neljällätoista tontilla jokaisen rakennusoikeuden ollessa 200 k-m². AR-rakennusoikeutta alueella puolestaan on melkein 30 000 k-m². Kaava on vuodelta 1982, joten on syytä arvioida, miltä osin kaava on mahdollisesti vanhentunut.

Piippilakin ensimmäinen asemakaava (nro 741700) Havukoskella Koivukylänväylän varressa on esimerkki tiivis ja matala -tyyppiseen rakentamiseen tähtäävästä kaavasta, joka ei ole toteutunut. Asemakaava-alueella on yhteensä suhteellisen paljon, 17 000 k-m² rakentamatonta rakennusoikeutta AR- ja AKR-alueilla. Kaava edellyttää osin jopa III ½-kerroksista rakentamista. Kaavan toteuttamisen haasteena nähtiin erityisesti juuri tämä kerrosluku III ½, joka johtaa kalliiseen hissivaatimukseen. Kaava-alueen kunnallistekniikkaa ei ole myöskään toteutettu. Kaava-alueella on käynnistynyt keväällä 2025 asemakaavamuutos, joka toteutetaan kumppanuuskaavoituksena alueen toteuttamisedellytysten parantamiseksi.

Leinelän aseman lähistöllä sijaitsee suunnittelukilpailun 2008 pohjalta suunniteltu rivitaloalue, jota ei ole kaavoitettu, saati rakennettu. Alue on kuitenkin yleiskaavassa A-aluetta.

Piippilakista ja Leinelästä on tarkempia kuvauksia s. 10 alkaen.

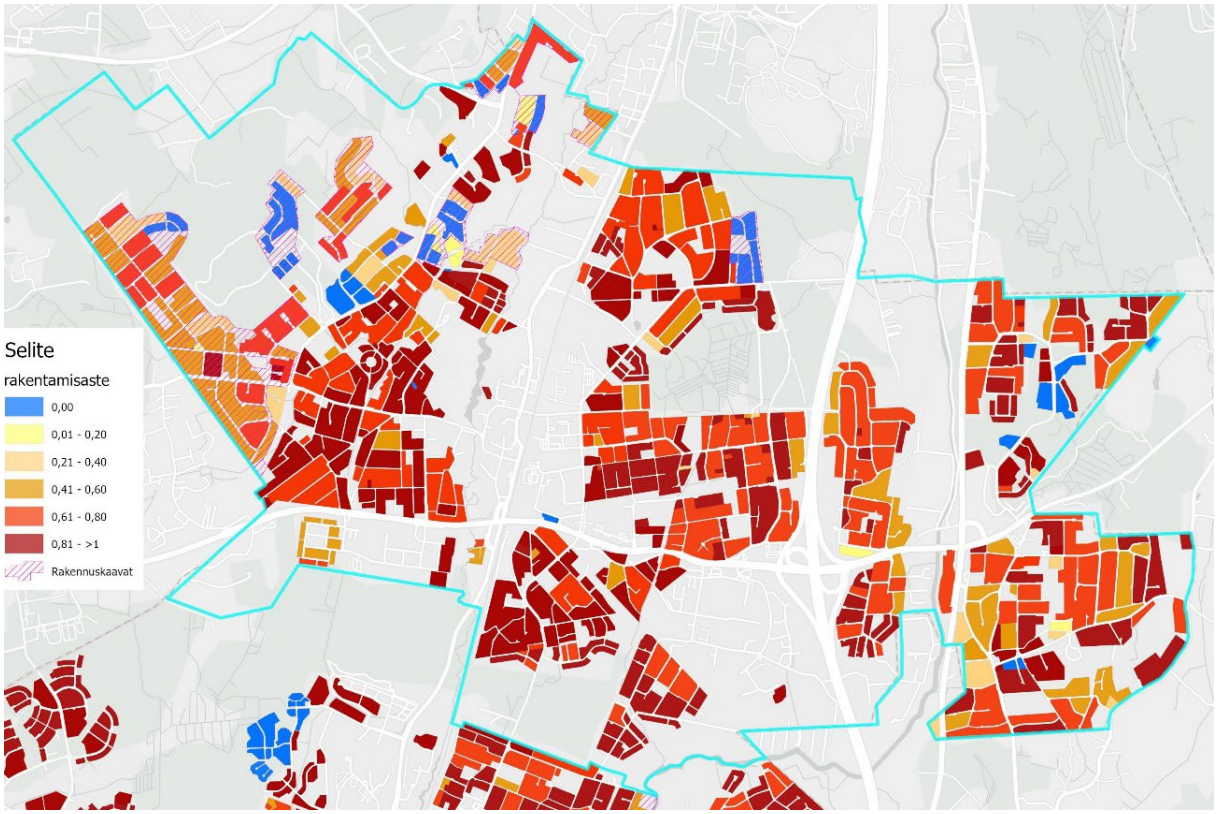
Muut
Kartalla näkyvä rakentamisaste on suuntaa antava eikä siitä voi vetää suoria johtopäätöksiä rakennuspaikkojen määrästä. Erillispientaloja syntyy suuraluekohtaisesti vuosittain suhteellisen vakiintunut määrä.

Yleisesti ottaen Koivukylän suuralueella pientaloalueet ovat rakentuneet rakennusoikeudellisesti suurilta osin, mutta vajaasti rakennettuja ja jopa tyhjiäkin tontteja on olemassa. Rekolassa ja Päiväkummussa on jonkin verran vain puoliksi rakentuneita tontteja, joissa saattaa olla potentiaalia täydennysrakentamiselle kaavaa muuttamatta. Myös Ilolassa on jonkin verran samanlaisia tapauksia.

Rosenlundin asemakaava on vuodelta 2021 ja kunnallistekniikka juuri valmistunut. Alue on rakenteilla.

Osalla Rekolan alueista on voimassa vanha rakennuskaava. Rakennuskaava rajaa rakentamisen määrän kaavan mukaisilla pientalojen tonteilla yhteen pientaloon ja enintään 300 k-m²:iin. Alueen tiivistäminen on tapahtunut enimmäkseen poikkeamisluvilla, joissa rakennusoikeus on jaettu useamman pientalon rakentamiselle. Rakennuskaava-alueet on merkitty kartalle rasterilla, koska näillä alueilla ei rakentamisasteen vertailu muihin alueisiin toimi.

Korso



Kuva 25. Pientaloalueiden rakentamisaste Korson suuralueella voimassa olevien asemakaavojen mukaan. Alueella on hieman yli 80 000 k-m² asemakaavan rakennusoikeusvarannon mukaista rakentamatonta rakennusoikeutta, mutta erityisesti Korson rakennuskaavan alueella tilastot voivat johtaa harhaan. Tilanne 5/2026.

Kokonaan rakentumattomat

Rakennuskaava-alueilla on Vallinojan, Vierumäen ja Leppäkorven alueilla useita kokonaan rakentumattomia pientaloalueita. Näiden toteuttaminen voimassa olevien rakennuskaavojen pohjalta on kuitenkin mahdotonta. Vuoteen 1953 verrattuna esimerkiksi luontoarvoilla ja ilmastonmuutokseen sopeutumisella on suurempi merkitys kaupunkisuunnittelussa. Alueiden rakentaminen vaatisi asemakaavan laatimista. Vallinojan kehittäminen riippuu myös siitä, päätetäänkö Vallinojalle rakentaa asema. Vierumäellä uusien pientaloalueiden kaavoittaminen vaatisi investointeja infrastruktuuriin. Alueella on myös paikoin luontoarvoja ja paikoin lentomelua. Leppäkorvessa puolestaan rakentamista rajoittaa mm. Lahdenväylän melu.

Nikinmäessä on voimassa olleen rakennuskaavan korvannut asemakaava vuodelta 2003, jossa on suurehkoja rakentumattomia AKR- ja AOR-alueita tehokkuuksilla 0,2–0,25. Asemakaavan myötä alueelle on rakennettu uusi kokoojakatu Pitkäsiima, jonka mahdollistama rakennuspotentiaali on suurilta osin vielä käyttämättä. Osa alueen tonteista on ollut varattuna ja jatkuvassa

haussa rakennuttajille, mutta toteuttajaa ei ole vielä löytynyt. Osalla tonteista on jyrkkiä maastonmuotoja, jotka luovat haasteita tonttien rakentamiseen.

Muut
Kartalla näkyvä rakentamisaste on suuntaa antava eikä siitä voi vetää suoria johtopäätöksiä rakennuspaikkojen määrästä. Erillispientaloja syntyy suuraluekohtaisesti vuosittain suhteellisen vakiintunut määrä. Korson suuralueelle rakentuu tasaisesti pientaloja tiivistämällä, ja potentiaalia on muuhun Vantaaseen verrattuna paljon.

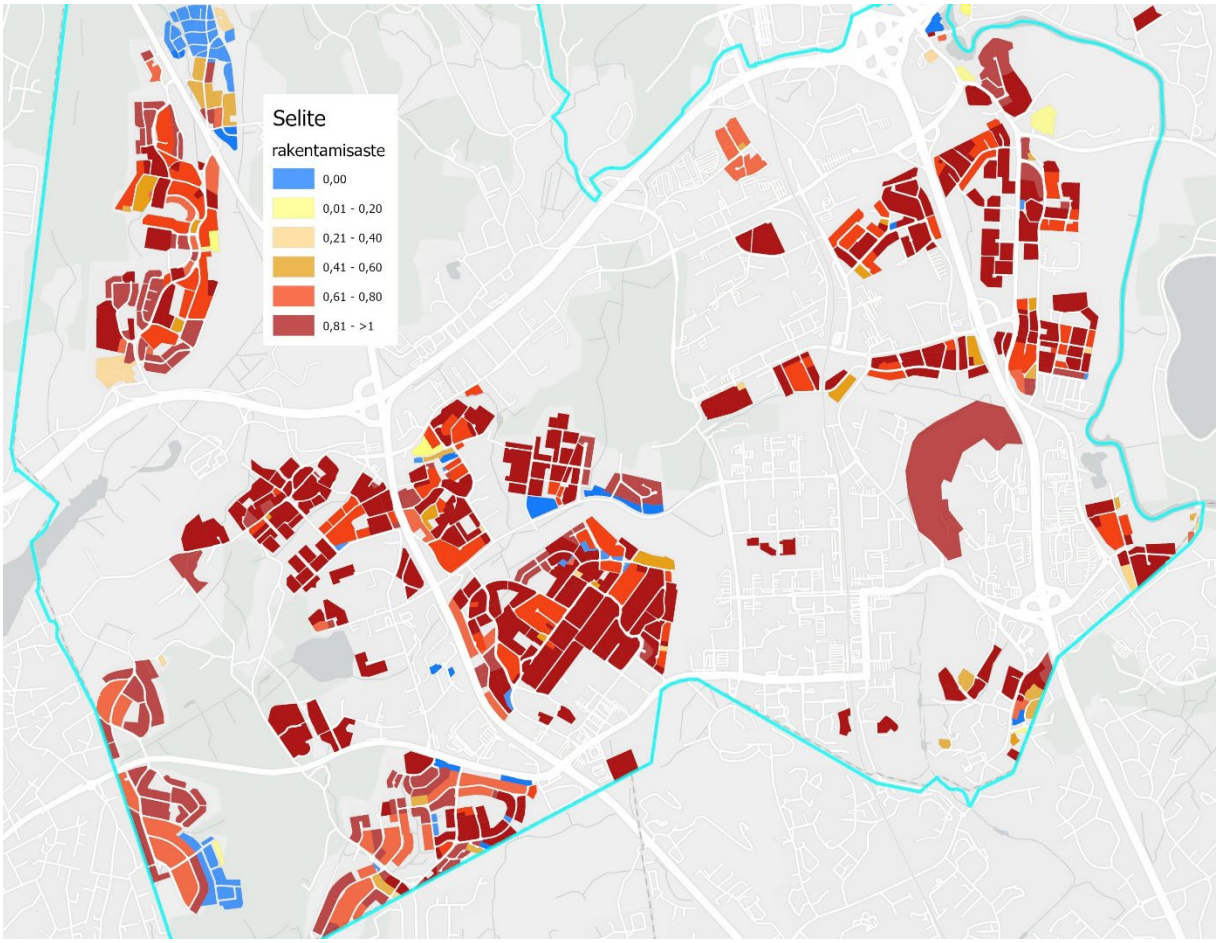
Erityisesti Vierumäki, Vallinoja ja Nikinmäki loistavat keskimääräistä keltaisempina kartalla. Vierumäen osalta voidaan jopa sanoa, että rakentamisaste on keskimäärin vain 0,5:n luokkaa, jolloin melkein joka tontilla olisi laskennallisesti mahdollista toiseen asuinrakennukseen. Tämä ei kuitenkaan pidä paikkaansa: tuloksia vääristää se, että varsinkin Korson alueella on edelleen monilla alueilla voimassa edelleen vuoden 1953 rakennuskaava. Vaikka laskennallisesti rakennuskaavan alueella olisikin ”käyttämätöntä rakennusoikeutta”, eivät kaavan asettamat muut reunaehdot mahdollista lisärakentamista monissa tapauksissa.

Rakennuskaava rajaa rakentamisen määrän kaavan mukaisilla pientalojen tonteilla yhteen pientaloon ja enintään 300 k-m²:iin. Alueen tiivistäminen on tapahtunut enimmäkseen poikkeamisluvilla, joissa rakennusoikeus on jaettu useamman pientalon rakentamiselle. Rakennuskaava-alueet on merkitty kartalle rasterilla, koska näillä alueilla ei rakentamisasteen vertailu muihin alueisiin toimi.



Kuva 26. Vierumäessä on voimassa vuoden 1953 rakennuskaava. Ote.

Myyrmäki



Kuva 27. Pientaloalueiden rakentamisaste Myyrmäen suuralueella voimassa olevien asemakaavojen mukaan. Alueella on hieman yli 71 000 k-m² asemakaavan rakennusoikeusvarannon mukaista rakentamatonta rakennusoikeutta. Tilanne 5/2026.

Kokonaan rakentumattomat alueet
Koivurinteen alueella on rakentumattomia pientalokortteleita. Kunnallistekniikkaa ei myöskään ole rakennettu. Alueetta asemakaavoitetaan tällä hetkellä uudelleen rakentumisen edistämiseksi.

Linnaisissa on vuonna 2016 valmistunut kaava, joka mahdollistaa pientaloalueen laajentamista tehokkuudella 0,25. Alueelta on löytynyt noroja, mistä syystä kunnallistekniikkaa ei ole päästy rakentamaan. Norot rajaavat osan tonteista pois, joten kunnallistekniset suunnitelmat täytyy laatia uudelleen.

Luhtitien varressa on asemakaava, joka mahdollistaa kaupunkipientalomaista rakentamista 7 000 k-m². Kaava on varsin tuore, vuodelta 2019. Toteuttajaa ei vielä löytynyt. Tontit ovat olleet useaan otteeseen laatukilpailussa ja tullaan seuraavaksi laittamaan hintakilpailuun.

Myös Rajatorpantien varressa Hämevaarassa on kaupunkipientalomaista rakentamista mahdollistava tuore asemakaava vuodelta 2023. Kaava mahdollistaa n. 5 000 k-m². Läntinen kortteli on ollut kilpailussa, mutta toteuttajaa ei löytynyt. Itäinen kortteli vaatii kävely- ja pyörätiesillan purkamisen Rajatorpantien yltä.

Vapaalassa ja Hämevaarassa on yksittäisiä rakentumattomia AO-tontteja. Suurimmasta osasta puuttuu kunnallistekniikka, joka suunnitteilla/tekeillä tai tulossa myöhemmin.

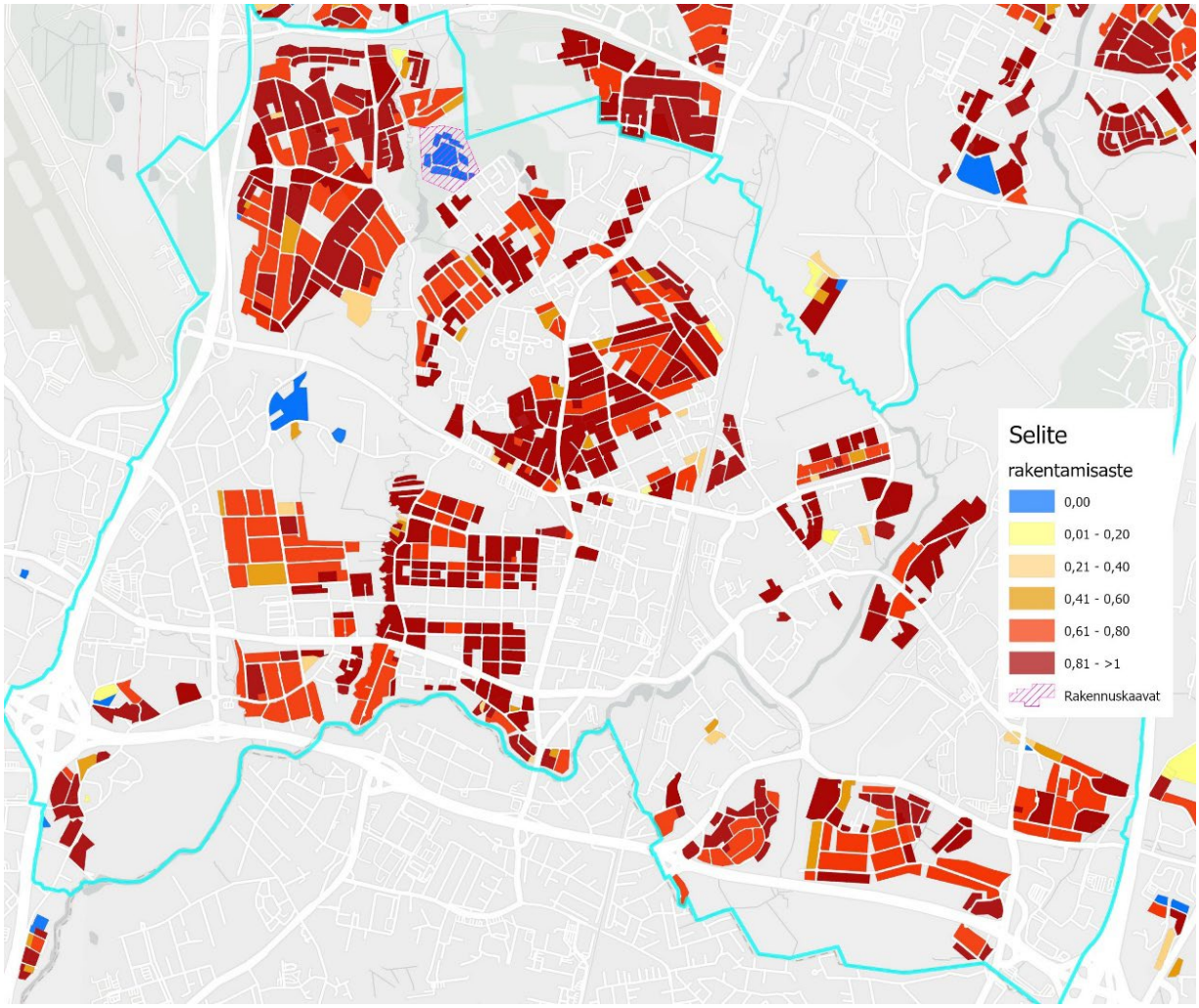
Vantaanlaaksossa on yksi rakentumaton suuri AO-tontti rakennusoikeudella 500.

Martinlaaksossa on yksi rakentumaton rivitaloja mahdollistava A-alue rakennusoikeudella 600. Tontti on jatkuvassa haussa, mutta toteuttajaa ei ole löytynyt.

Muut alueet
Kartalla näkyvä rakentamisaste on suuntaa antava eikä siitä voi vetää suoria johtopäätöksiä rakennuspaikkojen määrästä. Erillispientaloja syntyy suuraluekohtaisesti vuosittain suhteellisen vakiintunut määrä.

Vaikka Myyrmäen suuralueella kartat loistavat varsin punaisena, tapahtuu tälläkin suuralueella pientaloalueiden täydennysrakentamista. Suurimman osan tonteista rakentamisaste on yli 80 %. Askiston rakentamisaste on muuta suuraluetta hieman alhaisempi, mutta silti pääosin yli 60 %.

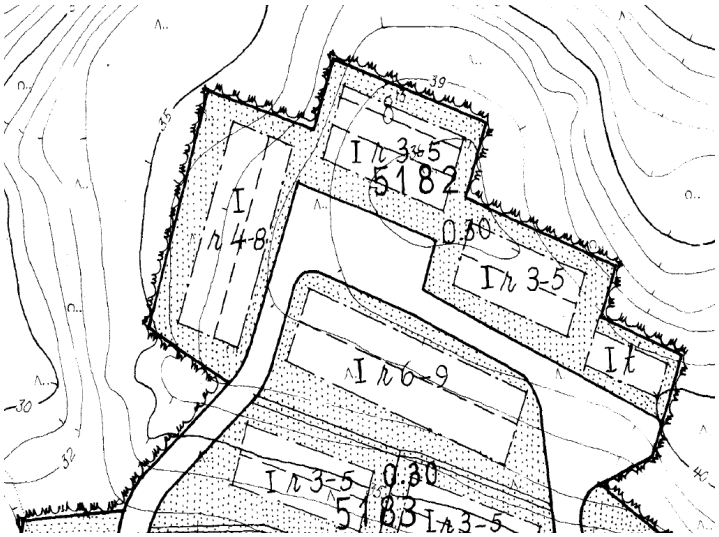
Tikkurila



Kuva 28. Pientaloalueiden rakentamisaste Tikkurilan suuralueella voimassa olevien asemakaavojen mukaan. Alueella on hieman alle 16 000 k-m² asemakaavan rakennusoikeusvarannon mukaista rakentamatonta rakennusoikeutta. Tilanne 5/2026.

Kokonaan rakentumattomat alueet

Simonsillan alueella on edelleen voimassa vuoden 1954 rakennuskaava, jossa mahdollistetaan tehokkuudella 0,3 pientalorakentamista. Kaupungin omistama alue tulisi yleiskaavan tavoitteiden ja alueen luontoarvojen mukaisesti uudelleen kaavoittaa esimerkiksi puisto- tai virkistysalueeksi. Yleiskaavasta 1983 lähtien alue on ollut osa suurempaa viheraluetta. Nykyisessä yleiskaavassa alueelle sijoittuu myös osin *luo*-alue, sillä alueella on luonnon monimuotoisuuden kannalta erittäin tärkeitä luontoarvoja.



Kuva 29. Simonsillan alue on esimerkki kaavavarannosta, joka nousee tilastoissa esiin, vaikkei alueen rakentaminen ole ollut tarkoituksenmukaista enää vuosikymmeniin. Ote voimassa olevasta rakennuskaavasta.

Koivuhaassa sijaitsee kartalla isona sinisenä alueena näyttäytyvä AM-alue, johon saa sijoittaa 700 k-m² maatalouden talouskeskuksien toimintaan liittyviä rakennuksia. Maataloustoiminta alueella on ilmakuvien perusteella päättynyt viimeistään 1970–1980-lukujen taitteessa. AM-alueen vieressä on kapea suikale AP-aluetta, jossa sallittu tehokkuus on 0,2. AP-alue on nykyisellään metsää.

Muut alueet

Kartalla näkyvä rakentamisaste on suuntaa antava eikä siitä voi vetää suoria johtopäätöksiä rakennuspaikkojen määrästä. Erillispientaloja syntyy suuraluekohtaisesti vuosittain suhteellisen vakiintunut määrä.

Tikkurilan suuralueella on varsin vähän käyttämätöntä rakennusoikeutta. Eniten rakennusoikeutta on jäljellä Simonkylässä, Koivuhaassa ja Kuninkaalassa, mutta niissäkin vähemmän kuin muiden suuralueiden rakennusoikeudeltaan vähiten rakentuneilla alueilla. Uusien asuinrakennusten saaminen tonteille voi olla varsin hankalaa muualla kuin muutamilla rakentamisasteeltaan 0,5:n tienoilla olevilla tonteilla. Todellisuudessa esimerkiksi myös lentomelun aiheuttamat rajoitukset voivat estää tonttien lisärakentamisen, jos vain olemassa oleva rakentaminen on sallittua tai asuntojen määrää tontilla on rajoitettu erilaisin asemakaavamääräyksin. Koivuhaassa on voimassa olevassa yleiskaavassa teollisuudelle varattuja alueita, joissa asuntorakentamisen lisäämistä ei enää sallita. Lisäksi Koivuhaan ja Kuninkaalan alueilla toimii joitakin yrityksiä, joiden läheisyys rajoittaa uusien asuin- ja kokoontumisrakennusten sijoittamista turvaetäisyyksien vuoksi. Kaikesta tästä huolimatta Tikkurilankin suuralueelle syntyy vuosittain useita uusia pientaloja nykyisille alueille.

Vantaan kaupungin pientalotonttivaranto

Kaupungin omistamia luovutuskelpoisia erillispientalotontteja ja yhtiömuotoisia pientalotontteja on ympäri kaupunkia, yhteensä 33 kpl (ks. Taulukko 3 ja 4). Käytännössä tontit asetetaan tontinluovutuskilpailuun tai jatkuvaan hakuun käypään hintaan sitä mukaa, kun tontteja saadaan luovutuskelpoiseksi. Tontin luovutuskelpoisuus tarkoittaa yksinkertaisimmillaan sitä, että asemakaava on lainvoimainen, kunnallistekniikka on rakennettu, tontti on lohkottu, maaperäselvitys on tehty ja mahdollinen pilaantunut maa on puhdistettu. Lisäksi tarjonnassa on pyritty huomioimaan tontin menekki kyseisellä alueella. Samalta alueelta ei ole tarkoituksenmukaista laittaa kerralla liian monta tonttia myyntiin yhtä aikaa, ettei markkina mene ns. tukkoon.

Mikäli tontista ei saada yhtään hyväksyttyä tarjousta tarjouskilpailussa, osa tonteista asetetaan jatkuvaan hakuun ja osa kilpailutetaan uudelleen parempana ajankohtana.

Kaupunki omistaa 23 pientalotonttia, joissa kadut ja johdot on jo rakennettu, mutta tonttien luovutuskelpoiseksi saattaminen vaatii vielä toimenpiteitä, kuten pilaantuneen maan puhdistaminen, tontin lohkominen tai meluntorjunta (ks. Taulukko 3 ja 4). Osa näistä tonteista on saatettavissa luovutuskelpoisiksi kohtalaisin toimenpitein, mutta osa on toteuttamisedellytyksiltään erittäin haastavia, esimerkiksi jos meluntorjunta tai rakennettavuudeltaan vaikea maaperä edellyttää kalliita toimenpiteitä. Tällaisia haastavia tontteja yritetään saada kaupaksi mm. huutokaupan avulla. Laajoja erillispientalotonttialueita ei ole Vantaalla kaavoitettu lähivuosina tai niiden kunnallistekniikkaa ei ole päästy syystä tai toisesta rakentamaan.

Kaupungin omistamia pientalotontteja, joissa kunnallistekniikka ei vielä ole valmis, on yhteensä 97 kpl (ks. Taulukko 3 ja 4). Näistä 26 tontille kunnallistekniikan on arvioitu valmistuvan vuoden 2027 loppuun mennessä ja 71:lle vuoden 2027 jälkeen.

Usein täydennysrakentamista varten kaavoitettujen pientalotonttien kunnallistekniikan rakentaminen osoittautuu hyötyihin nähden liian kalliiksi, minkä vuoksi toteutusta siirretään toistuvasti tärkeämpien investointien tieltä.

Taulukoiden 3 ja 4 tilastointiin ei ole otettu mukaan tontteja, joissa a) kunnallistekniikan rakentumista ei ole ajoitettu, b) kaavamuutos on käynnissä/tulossa, c) on voimassa tonttivaraus.

Erillispientalotontit	Yht.	Kivistö	Myyrmäki	Aviapolis	Tikkurila	Korso	Koivukylä	Hakunila
Luovutuskelpoiset tontit	**17**	0	10	2	4	1	0	0
Tontit, joissa kunnallistekniikka valmis, mutta vaatii toimenpiteitä, kuten pilaantuneen maan puhdistus	**11**	0	0	0	1	4	5	1
Tontit, joissa kunnallistekniikan ajoitettu valmistuvan 2027 mennessä	**26**							
Tontit, joissa kunnallistekniikan ajoitettu valmistuvan 2027 jälkeen	**64**							

Taulukko 3. Kaupungin omistamat erillispientalotontit.

Yhtiömuotoiset pientalotontit	Yht.	Kivistö	Myyrmäki	Aviapolis	Tikkurila	Korso	Koivukylä	Hakunila
Luovutuskelpoiset tontit	**16**	0	6	0	0	8	2	0
Tontit, joissa kunnallistekniikka valmis, mutta vaatii toimenpiteitä, kuten pilaantuneen maan puhdistus	**12**	2	1	0	0	5	0	4
Tontit, joissa kunnallistekniikan ajoitettu valmistuvan 2027 mennessä	**0**							
Tontit, joissa kunnallistekniikan ajoitettu valmistuvan 2027 jälkeen	**7**							

Taulukko 4. Kaupungin omistamat yhtiömuotoiset pientalotontit.

Analyysi nykyisistä pientaloalueista

Taulukossa 5 on osoitettu, paljonko pientaloasuntoja on ennustettu rakentuvan Vantaalle suuralueittain seuraavien kymmenen vuoden aikana (2026–2035). Asuntojen määrää laskettaessa omakotitalojen keskimääräisenä kokona on käytetty 150 k-m² ja rivitaloasuntojen keskimääräisenä kokona 90 k-m². Ennuste pitää sisällään sekä ns. uudet kaavoitetut pientalotontit, joita ei ole vielä rakennettu (sekä kaupungin että yksityisen omistuksessa), että jo olemassa olevalla pientaloalueella olevat vajaasti rakennetut pientalotontit, joita täydennysrakennetaan esim. lohkomisen kautta (yksityisessä omistuksessa). Taulukko ei kerro kaupunkipientalojen rakentamispotentiaalista, sillä asuntorakentamisennusteessa ei ole eritelty rivitalokohteita eri tyylisiin rivitaloihin.

Uudet pientaloasunnot suuralueittain ennustejaksolla 2026–2035 (10 v.)					
Suuralue	Talotyyppi	k-m² / 10 v.	Pientaloasuntojen määrä talotyypeittäin / 10 v.	Pientaloasuntojen määrä yht. / 10 v.	Pientaloasuntojen määrä keskimäärin per vuosi
Myyrmäki	omakotitalo	54 205	361	692	69
	rivitalo	29 748	331		
Kivistö	omakotitalo	22 988	153	500	50
	rivitalo	31 205	347		
Aviapolis	omakotitalo	21 444	143	272	27
	rivitalo	11 572	129		
Tikkurila	omakotitalo	36 136	241	404	40
	rivitalo	14 710	163		
Koivukylä	omakotitalo	40 975	273	572	57
	rivitalo	26 909	299		
Korso	omakotitalo	57 652	384	705	71
	rivitalo	28 875	321		
Hakunila	omakotitalo	18 867	126	281	28
	rivitalo	13 997	156		
Koko Vantaa	omakotitalo	252 267	1682	3426	343

Taulukko 5. Asuntorakentamisennusteen 2026–2035 mukainen uusien pientaloasuntojen määrä suuralueittain 10 vuoden aikana.

Taulukko 5 havainnollistaa, kuinka suuri osa kymmenen vuoden aikana ennustetusta pientalotuotannosta sijoittuu olemassa oleville pientaloalueille täydennysrakentamisen kautta. Kyse on tuotannosta, joka syntyy vajaasti rakennettujen, yksityisessä omistuksessa olevien pientalotonttien täydennysrakentamisena, esimerkiksi lohkomisen kautta. Suuri prosenttiosuus kertoo, että pientalorakentamisen edellytykset kyseisellä suuralueella on pitkälti

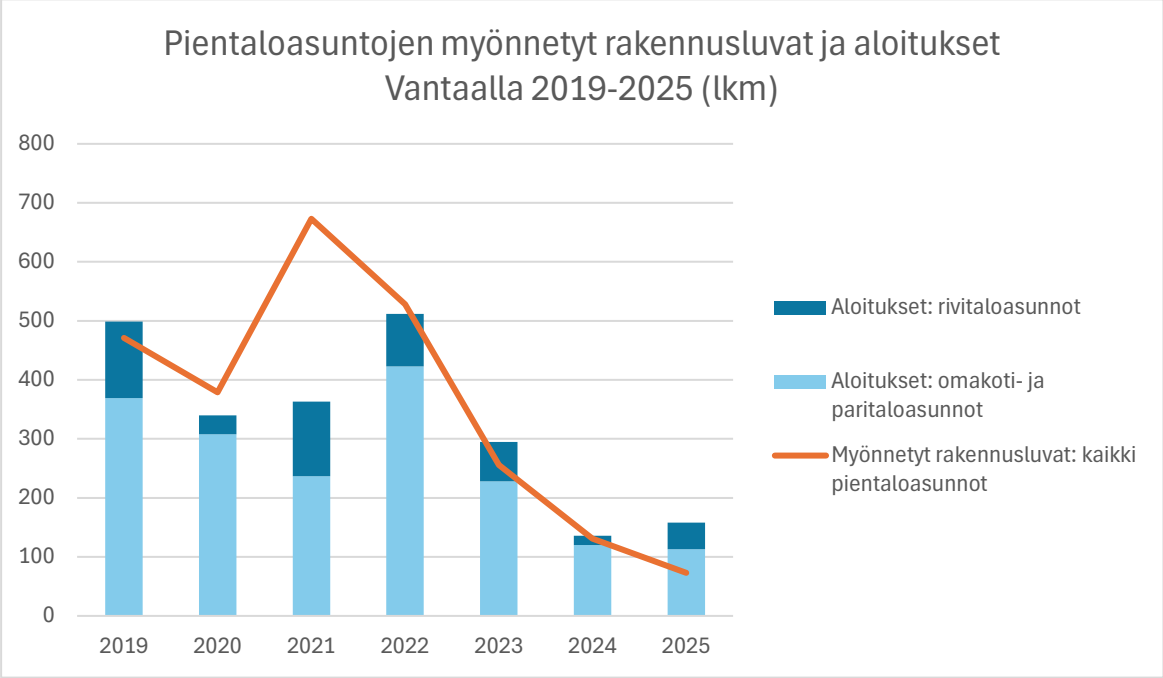
riippuvaista siitä, kuinka aktiivisesti yksityiset maanomistajat tuovat uusia rakennuspaikkoja markkinoille. Pieni prosenttiosuus puolestaan viittaa siihen, että suuralueen pientalotonttivaranto koostuu pääosin uusista kaavoitetuista tonteista, joista osa on kaupungin omistuksessa. Tämän osuuden rakentumiseen kaupunki voi pyrkiä vaikuttamaan tontinluovutuksen kautta.

Uudet pientaloasunnot suuralueittain ennustejaksolla 2026–2035		
Suuralue	Ennustettu pientaloasuntojen määrä keskimäärin per vuosi (kpl)	Näistä sijaitsee yksityisen omistamalla maalla (%)
Myyrmäki	69	29 %
Kivistö	50	44 %
Aviapolis	27	74 %
Tikkurila	40	87 %
Koivukylä	57	50 %
Korso	71	64 %
Hakunila	28	64 %
Koko Vantaa	343	56 %

Taulukko 6. Ennustettu pientaloasuntojen osuus, joka syntyy pientaloalueiden tiivistämisen kautta yksityisten omistamilla tonteilla.

Markkinatilanteen analyysi

Asuntorakentaminen on ollut murroksessa vuodesta 2022 lähtien omistusasuntotuotannon ollessa todella vähäistä. Asuinrakentamisen matalasuhdanne näkyy myös pientalotuotannossa. Kuvaajasta 1 ilmenee, että Vantaalla aloitettujen pientaloasuntojen määrä on laskenut vuoden 2022 reilun 500 aloituksen määrästä vuoden 2025 noin 150 aloitukseen. Kuvaaja osoittaa myös pientaloasunnoille myönnettyjen rakennuslupien määrän jyrkän laskun, mikä ennakoi matalaa aloitusten määrää myös tulevina vuosina.



Kuvaaja 1. Pientaloasuntojen myönnetyt rakennusluvat sekä aloitukset Vantaalla vuosina 2019–2025. (Lähde: MATTI, Rakennusvalvonnan koontinäytöt)

Viime vuosina asuntotonttien kauppa on ollut lähes jäissä asuinrakentamisen pysähdyttyä. Kaupunki on pyrkinyt edistämään tontinluovutusta erilaisin helpotuksin, kuten tarjoamalla vuokrausmahdollisuuden yhtiömuotoisiin pientalotontteihin tontin ostamisen rinnalla, mahdollisuuden lunastaa vuokratontti vuokra-aikana, mahdollisuus tontin myyntiin tonttirahastolle kaupungin hyväksymien ehdoin, pohjahinnattomin hintakilpailuin, myönnetty herkästi jatkoa suunnitteluvarauksiin, sallimalla rakentaa pienellä osuudella myös kaksioita perheasuntojen lisäksi sekä tarkistamalla tonttihintoja. Joustoja on käytetty tapauskohtaisesti riippuen alueen erityispiirteistä.

Erityisesti vuokrausmahdollisuus on jonkin verran piristänyt yhtiömuotoisten tonttien menekkiä, sillä rakennuttajan ei ole tarvinnut sitoa pääomaa tontin ostamiseen. Pelkät tontinluovutuksen ja sopimusehtojen joustot eivät kuitenkaan yksin ole pystyneet kääntämään tontinluovutusta ja asuntorakentamista

nousuun, sillä rakentamisen ajurina toimiva asuntojen kysyntä on ollut vähäistä johtuen heikosta talous- ja työmarkkinatilanteesta.

Rakennuttajien näkökulmia

Tätä selvitystä varten haastattelimme rakennuttajia, jotka ovat toteuttaneet pientalokohteita joko Vantaalla tai muualla Suomessa. Selvitimme, miksi kiinnostus kaupunkipientalojen rakentamiseen on vähäistä ja mikä saisi rakennuttajat kiinnostumaan tiivis-matala-tyyppisestä rakentamisesta.

Yhtiöiden kiinnostus tiiviiseen ja matalaan rakentamiseen liittyy vahvasti markkina- ja asiakaskysyntään. Rakennuttajat toivovat, että kaavoitus olisi joustavaa eikä puuttuisi liikaa asuntojen rakenteisiin tai huoneistojakaumiin. Tiivis ja matala -tyyppisen rakentamisen kiinnostuksen ja kannattavuuden esteinä on ollut erityisesti kaavoituksen ohjaus liian kalliisiin tai monimutkaisiin ratkaisuihin, kuten pakolliset autotallit, vaatimukset julkisivumateriaaleista, kattokulmista ja pakotetut kolmitasoiset asunnot. Kolmikerroksisuus nostaa kustannuksia ja heikentää asuntojen käytännöllisyyttä, minkä lisäksi kaavamääräykset ja lupaprosessit ovat olleet kankeita ja vaikeuttaneet toteutusta. Rakennuttajien mielestä alueet on kaavoitettu liian tehokkaiksi, jolloin viihtyisyys ja arjen sujuvuus kärsivät. Esimerkiksi lumitilalle tai vieraspaikoitukselle ei ole jätetty tilaa.

Oikea sijainti korostuu vastauksista: townhouse-tyyppistä rakentamista toivotaan lähelle keskusta-alueita hyvien palveluiden ja kulkuyhteyksien äärelle. Alueelta toivotaan myös yleistä hyvää mainetta ja vetovoimatekijöitä – alueen yleistä turvallisuutta ja hyvämaineista koulua. Kaupunkipientalotonteille toivotaan autopaikkoja omalle pihalle eikä keskitetylle pysäköintialueelle.

Rakentamisen kannattavuutta heikentää myös se, että pienet kokonaisuudet eivät ole rakennusliikkeille yhtä houkuttelevia kuin suuret projektit. Myös tonttien hinnoittelun tulisi tukea kannattavaa rakentamista esimerkiksi tontin kokoa säätelemällä. Townhouse-tyyppinen rakentaminen on teknisesti ja taloudellisesti haastavaa, sillä kustannukset ovat korkeammat kuin perinteisessä rivitalo- tai kerrostalorakentamisessa, mutta asiakkaat eivät ole valmiita maksamaan korkeampaa hintaa. Lisäksi pientalojen ylläpito vaatii asukkailta enemmän aktiivisuutta, mikä sopii luontevammin omistusasumiseen. Haastetta tuo myös se, että kaupunkikuvallisesti onnistuneiden kaupunkipientalojen toteuttaminen vaatii usein yhteisrakentamista, johon suomalaiset eivät ole tottuneet.

Erityisesti kaksikerroksiset ratkaisut koetaan houkuttelevina, mutta yksikerroksisten asuntojen kysyntäkin on lisääntynyt väestön ikääntymisen myötä. Yhtiöt arvostavat mahdollisuutta rakentaa erillistaloja sekä ryhmärakentamisen mallia, jossa rakentajaperheet voivat vaikuttaa asuntojensa

suunnitteluun varhaisessa vaiheessa mahdollistaen yksilölliset rakentamisratkaisut. Monipuoliset talotyypit lisäävät kiinnostusta, etenkin kun asumisen ihanteet muuttuvat kohti omakotitalomaisempaa asumista. Kaupunkipientalot nähdään potentiaalisina erityisesti perheille ja sellaisille kotitalouksille, jotka haluavat yhdistää omakotitaloasumisen ja kaupunkimaisen sijainnin edut. Onnistunut suunnittelu ja ennakoitava kaavoitus madaltavat hankkeiden käynnistämisen kynnystä.

Minne kaupunkipientaloja sopisi toteutettavan?

Rakennuttajien haastattelussa kysyttiin, mille alueille Vantaalla voisi toteuttaa kaupunkipientaloja. Vastaajat pitävät townhouse-tyyppistä ja tiivis ja matala -rakentamista mahdollisena useilla Vantaan alueilla, kuten Päiväkummussa, Rekolassa, Kivistössä, Vallinojalla, Tikkurilan laita-alueilla, Hiekkaharjussa, Viinikkalassa, Fazerilan alueella, Hämevaaran seudulla, Varisto-Pähkinärinteessä, Nissaksessa, Vaaralassa, Korson suuralueella, Aviapoliksen läheisyydessä, Hämeenkylässä, Askistossa, Länsi-Vantaalla ja Pakkala-Ylästö-välillä.

Rakentamisen sijoittumista pohditaan myös palveluiden, koulujen, päiväkotien ja julkisen liikenteen läheisyyden kannalta. Useat vastaajat korostavat, että townhouse-rakentaminen ei sovi heti asemien läheisyyteen tai omakotialueiden keskelle, mutta silti tulisi sijoittua alueille, joissa on hyvät julkisen liikenteen yhteydet sekä palvelut. Townhouse-rakentaminen nähdään järkevänä erityisesti kaupungin keskusten reunamilla tai uusilla alueilla, joissa voidaan luoda yhtenäisiä kokonaisuuksia ja varmistaa hyvät liikenneyhteydet. Lisäksi mainitaan, että hyvällä suunnittelulla rakentaminen voi onnistua lähes missä tahansa Vantaalla, kunhan alueella on vetovoimatekijöitä ja kaava mahdollistaa townhouse- ja pientalotyyppiset ratkaisut niille sopiville paikoille.

Rakennuttajien näkemyksen mukaan ideaalinen vantaalainen pientaloalue on väljästi kaavoitettu, mikä mahdollistaa yksilölliset ja edustavat rakennukset sekä riittävän tilavat pihat ja maantasopaikoituksen asunnon läheisyydessä. Alueella tulisi suosia omistusasuntoja, mutta vuokra-asuntoja voi myös olla tarjolla rajallisesti, ja tonttien tulee olla kohtuuhintaisia sekä sopivia tavallisille perheille. Rakentaminen toteutetaan asukkaiden ehdoilla painottaen asuntojen sisäistä viihtyvyyttä ja tilavuutta – esimerkiksi huomioimalla makuuhuoneiden minimikoko.

Rakennuttajien mielestä ihanteelliselta pientaloalueelta löytyy luontoa, rauhallisuutta, hyvä pyörätieverkosto, yhteisöllisyyttä ja omaleimaisuutta. Rakennuttajien näkemyksen mukaan pientaloalueella sallitaan monimuotoiset tiiviin ja matalan talotyypit, kuten kaksitasoiset rivi-, pari- ja erillistalot sekä mahdollisuuksien mukaan yksitasoiset talot. Kaavoituksessa jätetään tilaa

suunnittelulle ja vältetään turhaa rajoittamista, jotta kustannustehokas tuotanto on mahdollista ja alue voi kehittyä asukkaiden tarpeiden mukaisesti.

Toteutuneet kaupunkipientalokohteet muualla

Rakennuttajilta pyydettiin esimerkkejä onnistuneista kaupunkipientalototeutuksista ja tekijöistä niiden taustalla. Useimmissa vastauksissa nostettiin Vantaan Kartanonkoski onnistuneena alueena, lisäksi mainittiin Ylästö, Sundsberg Kirkkonummella, Lauttasaaren eteläosat, Oulun Hiukkavaara ja Tampereen Hervanta. Espoon Säteri, Kuninkaantammi, Kauklahti ja puu-Vallila Helsingissä nousivat myös esiin onnistuneina esimerkkeinä. Tuusulan 2020 asuntomessujen Jämerä Townhouse -hanke, joka toteutettiin ryhmärakentamisena, on myös mainittu malliesimerkkinä, jossa kunta, operaattori ja toteuttaja tekivät tiivistä yhteistyötä. On hyvä huomata, että vaikka kaikki edellä mainitut kohteet ovat tiiviisti rakennettuja pientaloalueita, osassa kohteista ei löydy varsinaisia kaupunkipientaloja.

Onnistumisten taustalla ovat kaavaratkaisut, jotka mahdollistavat järkevän toteutuksen, esimerkiksi kaksikerroksiset asunnot koetaan useimmiten paremmiksi kuin kolmikerroksiset. Ryhmärakentaminen, pienten omakotitalojen määräysten keventäminen ja hallinnanjakosopimusten helpottaminen ovat myös edistäneet onnistumisia. Yhteistyö kunnan kanssa on yhtä lailla tärkeää: markkinan löytyminen esimerkiksi pienomakotitaloille on ollut mahdollista, kun kaavamääräyksiä on sovellettu joustavasti. Toisaalta osa vastaajista kokee, ettei onnistuneita esimerkkejä ole lainkaan ja kaikki omat kohteet ovat olleet haastavia. Kartanonkoskellakin on kuulemma esiintynyt haasteita, esimerkiksi viranomaisyhteistyössä.

Espoon ja Helsingin näkökulmia pientalorakentamiseen

Myös Helsingissä ja Espoossa on vahvistettu pientalotuotannon asemaa ja edellytyksiä viime aikoina. Lisäksi Vantaa kilpailee pientaloasujista ja rakennuttajista kehyskuntien kanssa, joilla etuna on edullisempi maan hinta. Alla Helsingistä ja Espoota saatuja nostoja pientalorakentamisesta.

Helsinki

Helsingissä on testattu kaupunkipientaloja sekä yhtiömuotoisina että omatonttisina. Esimerkiksi Alppikylässä on muutamia omatonttisia townhouse-kortteleita, joissa kukin asukas on vastannut oman talon toteuttamisesta yhteen kytketyistä omakotitaloista. Pientalotonteista vastaavan Helsingin kaupungin Tontit-yksikön asiantuntija Juha Heikkilän näkemys on, että kyseisissä kohteissa

on onnistuttu rakentamisen huippuvuosina, jolloin tonteista on ollut pulaa (Teams-haastattelu 8.4.2026). Lisäksi korttelin toteutuminen kerralla valmiiksi on onnistunut, jos rakentamiseen ovat ryhtyneet tuttavaporukat. Alppikylän townhouse-kortteleissa on edelleen muutamia luovuttamattomia tontteja, jotka luovat ongelmia jo asuntonsa rakentaneille siten, että tyhjäksi jäänyt seinä täytyy sääsuojata joka talvi. Juha Heikkilän mukaan myös Helsinki on lisännyt pientalotonttien kaavoitusta ja edistänyt tontinluovutusta parantaakseen hankkeiden toteutumisedellytyksiä ja vastatakseen peremmin markkinan kysyntään monipuolisella asuntotarjonnalla.

Helsingin Honkasuolle on myös kaavoitettu omatonttisia townhouse-kortteleita. Näistä suurin osa on kuitenkin toteutettu lopulta yhtiömuotoisena niin, että tontit on yhdistetty yhdeksi tontiksi. Yhtiömuotoinen rakentaminen säästää kustannuksia, ja sillä varmistetaan asuntojen yhtäaikainen rakentuminen. Kaavamääräyksillä on varmistettu kaupunkipientalotyylinen rakentaminen, kuten värien vaihtelu asunnoittain.

Espoo

Espoon strategiassa on pientalorakentamisesta linjattu seuraavasti uudessa Espoo-tarinassa: *Lisäämme määrätietoisesti omistusasuntojen ja erityisesti pientalojen, rivitalojen ja kaupunkipientalojen tarjontaa etenkin lapsiperheiden tarpeisiin. Edistämme riittävän pientalotonttitarjonnan ja kaupungin tontinluovutustavoitteiden varmistamiseksi muun muassa Pohjois- ja Keski-Espoon yleiskaavan pientaloasemakaavoja.* (Espoon kaupunki 2026)

Espoon kaupungin maankäyttöasiantuntija Elisa Leinonen sanoo, että edellä mainittu strategian linjaus näkyy jo kaavoituksessa, kun pitkään valmisteltuja kerrostalokaavoja on mm. palautettu valmisteluun, ja painopistettä siirretty pientalokaavoihin (sähköpostihaastattelu 8.4.2026).

Leinonen näkee, että mikäli kaupunkipientaloja kaavoitetaan, tulee toteutusedellytykset huomioida hyvin jo kaavan laadinnasta lähtien, läpi koko prosessin. Mikäli toisiinsa kytketyille kaupunkipientaloille osoitetut tontit halutaan luovuttaa omatoimiseen rakentamiseen, tulee tontinluovutuksessa varmistaa jotenkin mm. se, että talot toteutuvat aikataulullisesti siten, että rajapinnat voidaan suunnitella ja toteuttaa tarkoituksenmukaisesti. (sähköpostihaastattelu 8.4.2026)

Mahdollisuudet kaupunkipientaloille Vantaalla

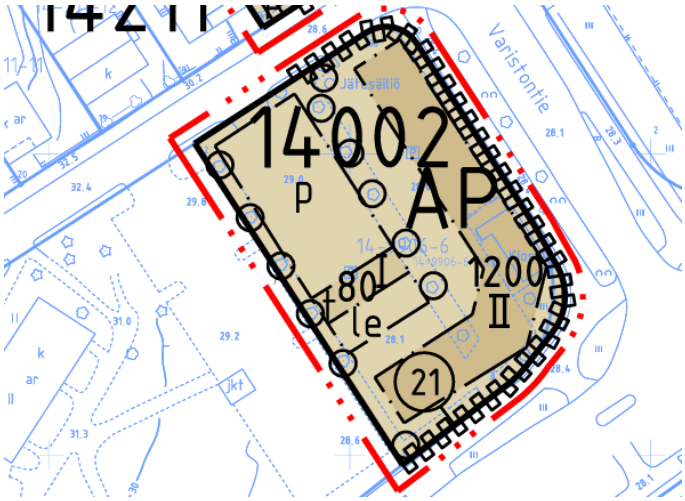
Toteutuneita kaupunkipientaloalueita Vantaalla

Kartanonkoskella on useita kaupunkipientalomaisia ratkaisuja. Kartanonkoskella on asemakaavassa määritelty esimerkiksi väritystä (korkeintaan kaksi asuntojulkisivua samalla värillä vierekkäin), kattomuotoja ja pihoja. Kartanonkoskella on myös laadittu suunnitteluperiaatteet, jotka täsmentävät asemakaavan määräyksiä. Kartanonkosken kohteet ovat kuitenkin yhtiömuotoisia, joita on ohjattu kaupunkipientalomaisemmiksi kaavamääräyksin ja suunnitteluperiaattein.

Uudemmista kohteista esimerkkinä voidaan nostaa Luhtitien ja Varistontien risteys Varistossa. Rakennus rajaa Luhtitien katutilaa ja luo selkeästi yksityiset takapihatilat asunnoille. Varistonkujan puolella laaja parkkialue valitettavasti on kovin näkyvä kujalta päin. Etupihat Luhti- ja Varistontien puolelle ovat periaatteessa omiaan luomaan mielenkiintoista vaihtelua katutilaan, mutta katutilan leveys ja olemus eivät edesauta sitä, että asukkaat tekisivät pihoista omannäköisiään. Etupihavyöhykkeet ovat kuitenkin todennäköisemmin aktiivisempia pienemmillä kaduilla, ja isomman väylän varressa ne jäävät helpommin vähälle käytölle. Jotta rakennuksesta saataisiin kaupunkipientalomainen, on asemakaavassa määrätty mm. *”Asuinrakennukset on rakennettava kiinni kadun puoleisiin rakennusrajoihin.”*, *”Rakentamiseen on käytettävä rakennusalan koko pituus.”* sekä *”Jokaisesta asunnosta tulee olla uloskäynti talon molemmille puolille.”* Samantyyppisiä määräyksiä on käytetty myös Kartanonkoskella.



Kuva 30. Kaupunkipientalomaista rakentamista Luhtitiellä. Kuva: Vantaan karttapalvelu.



Kuva 31. Asemakaavakartta. Ote.

Esimerkkejä kaupunkipientalokaavojen toteutumisen haasteista Vantaalla

Kivistön Spinellikujan varsi on esimerkki paikasta, jossa kaupunkipientalot eivät ole rakentuneet ja toteutus on lopulta ollut kerrostaloa. Alla on ote maisterintutkielmasta (Leppänen 2023:92), jossa kuvaillaan prosessia kaavoituksesta toteutukseen.

”Spinellikujalle piti asemakaavan tavoitteiden mukaan syntyä muutamia kaupunkipientaloja, millä oli tarkoitus varmistaa erilaisen, intiimimmän katutilan ja mittakaavan syntyminen, kun julkisivusta olisi tullut vaihtelevampi ja etupihavyöhyke olisi syntynyt. Yhtä lailla tavoitteena oli myös erilaisten talotyyppien toteuttaminen, ja erilaisten asujien saaminen Kivistöön. Kaupunkipientalojen syntyminen oli varmistettu tonttijaolla niin, että kaupunkipientalot olivat oma tonttinsa – yhteensä korttelissa oli viisi tonttia. Kaavan lainvoimaistumisen jälkeen tonttijakoa kuitenkin muutettiin, ja edellä mainitut tavoitteet hävisivät: Spinellikujan varrella on nyt melko samanlainen rakennus, kuin muuallakin korttelissa, ainoastaan matalampi – ”sama suunnittelijakin varmaan ja samat materiaalitkin julkisivuissa” (h1.1). Tähän myötävaikutti myös se, että kaavan väljyyden varmistamiseksi kerrosluvuksi II ½:n sijasta asetettiin kolme, sanoi eräs kaavoittaja (h1.1).

Tämä tapaus osoittaa, että vaihtelevia kaupunkitiloja ei voi luoda tonttijaolla, toisin kuin [David] Sim (2022) ja [Jane] Jacobs (1961) toteavat, vaan kaavatyössä on Vantaan tapauksessa keskityttävä ulkonäöllisiin määräyksiin, jotta kaupunkitilojen reunoista tulisi mielenkiintoisia. Tonttijakoa voi muuttaa suhteellisen helposti asemakaavan voimaantulon jälkeenkin, ilman, että kaavaa tarvitsisi muuttaa. Tässä tapauksessa on harmillista, että kaavoittajan työaikaa on mennyt paljon tonttijaon miettimiseen kaupunkitilan kannalta. Spinellikujan arvioinkin kuvaavan hyvin viestikapulan vaihtamisen haastetta – suunnittelupöydältä toiselle siirtyessä tavoitteet eivät välttämättä seuraa mukana.”

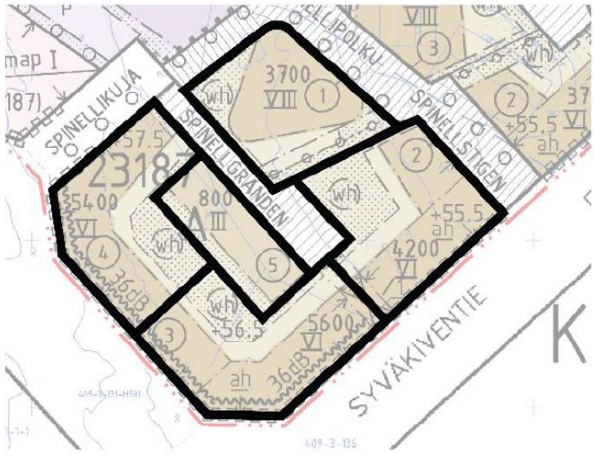


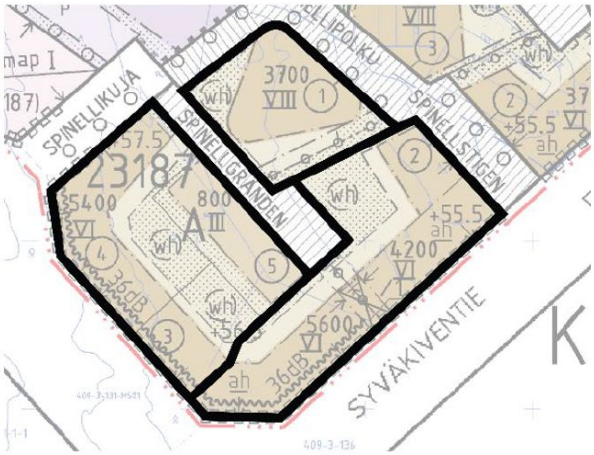


Kuva 40. Selostuksen havainnekuvassa näkyy selkeästi kaavoittajan tahto erilaisesta typologiasta Spinellikujan varressa: kaupunkipientalot tuovat tilaan vaihtelua. (Kuva: Vantaan kaupunki 2015)

Kuva 41. Spinellikujan ”kaupunkipientalot” muodostuivatkin todellisuudessa pienkerrostaloksi, joka matkii ympäröiviä korkeampia rakennuksia. Pohjakerros ei ota kontaktia katuun, ja tässäkin tapauksessa verhot ovat yleensä kiinni. Pohjakerroksilla ei ole pihoja, ja niiden sisäänkäynnit ovat rappukäytävässä. Potentiaalia mielenkiintoisemmalle katutilalle olisi ollut paljon, jos jokaisella asunnolla olisi ollut piha ja pääsisäänkäynti katutilasta – ainakin jos uskomme Gehlin ja Simin näkemyksiä mielenkiintoisuudesta. 2023.

Kuva 32. Ote työstä. (Leppänen 2023:93)





Kuva 42. Kuvapari. Alkuperäinen kaavoittajan määräämä tonttijako (vas,), jossa jokaisella korttelin sivulla on vähintäänkin kaksi tonttia (ja täten toivottavasti rakennuttajaa tai suunnittelijaa), muuttui pian kaavan voimaantulon jälkeen karkearakeisemmaksi (oik.). Pitkä Syväkiventien julkisivu muodostui monotoniseksi, ja Spinellikujan kaupunkipientalotontti (tontti nro 5, kerrosluku III) kuuluukin nyt suureen kerrostalotonttiin.

Kuva 33. Ote työstä. (Leppänen 2023:93)

Vantaalla on useita muitakin esimerkkejä, joissa kaupunkipientalojen synnyttämisen intentio ei ole toteutunut (ks. Vantaan yleiskaava 2007:n matalat ja tiiviit asuntoalueet -luku). Toinen esimerkki kerrostalona toteutumisesta on

Kivistön Kvartsijuonenkujalla, jossa kuitenkin on saatu monimuotoisuutta väri- ja kattomaailman avulla sekä etupihoilla.

Toteutumattomia kaupunkipientalokohteita on mm. Myyrmäen suuralueella Rajatorpantien ja Luhtitien varsilla, Kivistön keskustassa useiden eri asemakaavojen yhteydessä sekä Aviapoliksessa Manttaalitiellä. Vain aika voi näyttää, saadaanko nämä toteutumaan.

Poikkeamisluvalla ei voida laajamittaisesti edistää kaupunkipientalojen toteutumista

Asemakaavamuutosten lisäksi kaupungin on mahdollista harkita voimassa olevasta asemakaavasta poikkeamista, mutta poikkeamisluvat eivät sovellu laajamittaiseen kaupunkipientalojen edistämiseen. Poikkeaminen on aina tapauskohtaista harkintaa, eikä se saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Alueellisilla poikkeamisluvilla voi toisaalta mahdollistaa vain olemassa olevan tilan käyttötarkoituksen muutoksia. Merkittävät muutokset alueen rakentamistehokkuuteen tai muuhun kaavalliseen perusratkaisuun tulee ratkaista asemakaavan muutoksella.

Poikkeaminen edellyttää aina erityisiä syitä, eli sen tulee johtaa parempaan tulokseen esimerkiksi kaupunkikuvan, ympäristön, turvallisuuden, palvelutason, rakennuksen käytön, suojelutavoitteiden tai liikenneolojen kannalta, kuin mihin päästäisiin säännösten mukaisella rakentamisella. Poikkeamisluvilla myönnettävältä rakentamiselta vaaditaan lähtökohtaisesti myös vihertehokkuuden tavoiteluvun saavuttamista.

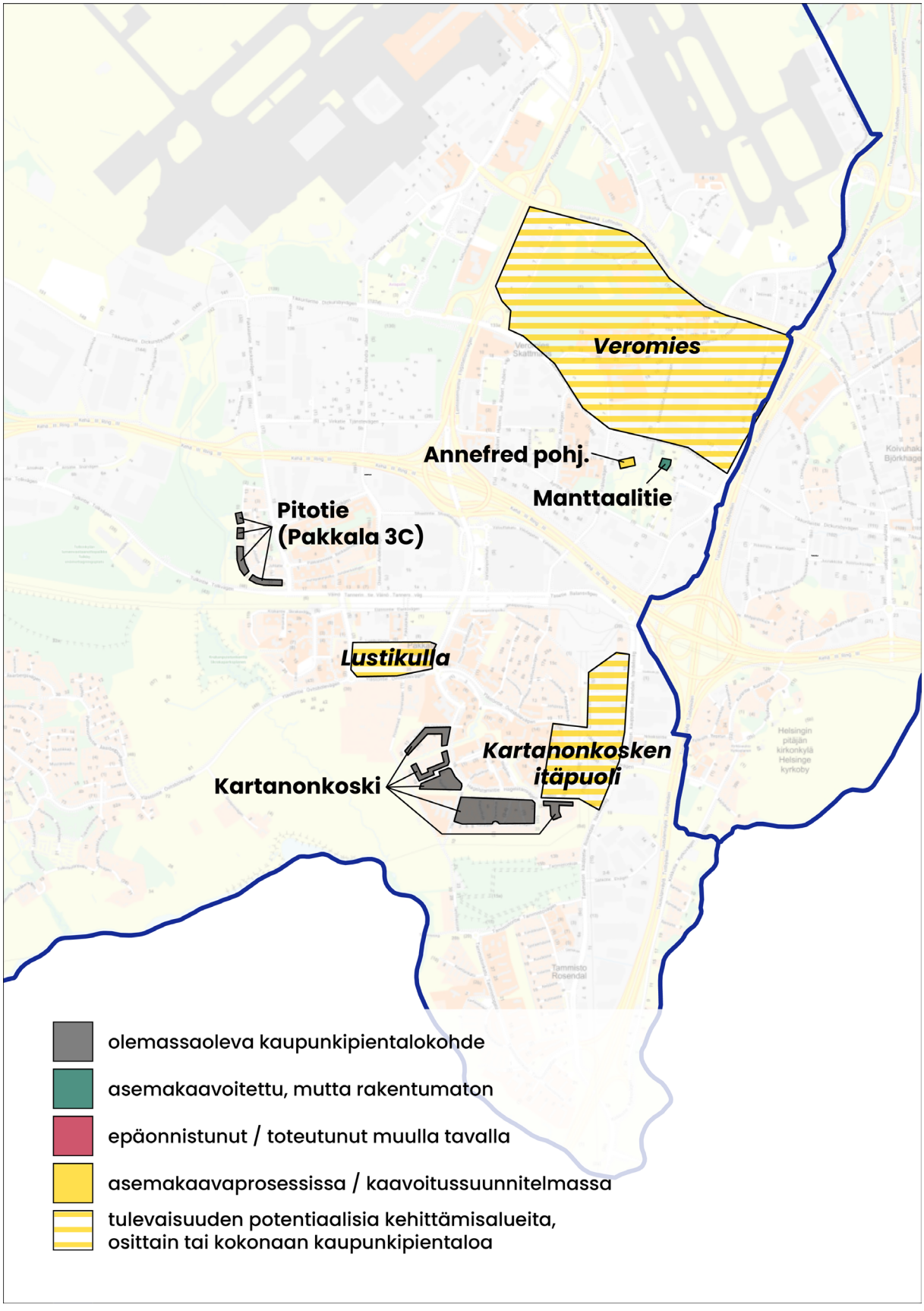
Pientalohankkeissa poikkeamisia haetaan tyypillisesti rakennusoikeuteen, asuntojen määrään tai rakentamisen sijoittumiseen liittyvistä määräyksistä. Haettu poikkeaminen voi kuitenkin asettaa haasteita mm. riittävän viherrakenteen ja viihtyisien pihatilojen kannalta. Helsingin hallinto-oikeuden päätöksen (28.6.2022) mukaan poikkeamispäätöksellä ei myöskään voi ylittää pientalotontin rakennusoikeutta huomattavissa määrin.

Joillakin yleiskaavan asumisen alueilla lentomelun määrä on vanhempien asemakaavojen tapauksessa saattanut kaavan laatimisen jälkeen vähentyä, jolloin poikkeamisia on voitu tapauskohtaisesti myöntää ääneneristävyyteen tai asuntojen määrään liittyvistä määräyksistä. Jos hanke kuitenkin sijoittuu ympäristöhäiriöiden alueelle, ja joka on jo yleiskaavassa osoitettu muulle kuin asumiselle, ei poikkeamislupa ole mahdollinen.

Mahdollisuudet kaupunkipientaloille suuralueittain

Alla on kuvattu toteutuneita ja mahdollisia kaupunkipientalokohteita suuralueittain. Kohteet perustuvat olemassa oleviin asemakaavoihin, kaavoitussuunnitelmaan tai yleiskaavaan.

Aviapolis



Kuva 34.

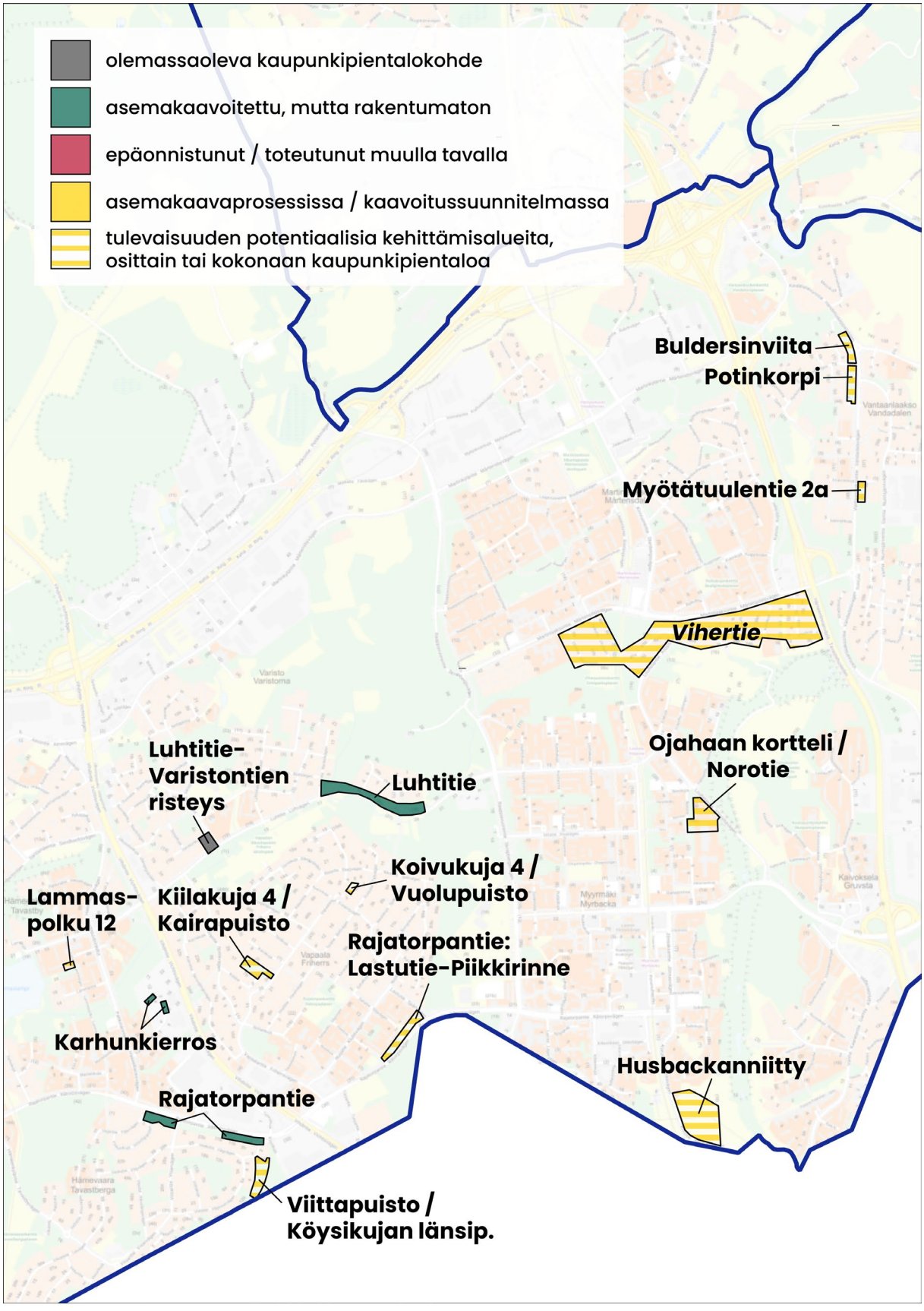
Nykytila
Aviapoliksen suuralueella on tällä hetkellä Vantaan kaupunkipientalomaisen rakentamisen keskittymä: Pakkalassa Kartanonkoskella on toteutunut huomattava määrä kaupunkitilallisesti kaupunkipientalomaisia kohteita. Lisäksi Pakkalassa Pitotien varrella (asemakaava Pakkala 3C) on useita kaupunkipientalomaisia kohteita.

Kaavoitettu varanto
Lähitulevaisuuden osalta on Tikkurilantien lähistöllä Manttaalitiellä äskettäin voimaantullut asemakaava, jossa mahdollistetaan hieman kaupunkipientaloja. Myös Annefred pohjoisen asemakaavatyön yhteydessä tutkitaan kaupunkipientalokorttelin sijoittamista alueelle.

Tulevaisuuden näkymät
Aviapoliksessa voidaan tutkia pientalorakentamisen paikkoja myös Veromieheen. Tarkemmat paikat varmistetaan Asumisen työpaketti -työn yhteydessä, joka alkaa syksyllä 2026.

Myös Kartanonkosken itäpuoliset yleiskaavan A/KM-alueet voivat osittain toteutua kaupunkipientalona. Lisäksi Lustikullan alue voi toteutua suureksikin osaksi kaupunkipientalona.

Myyrmäki



Kuva 35.

Nykytila
Myyrmäen suuralueelta löytyy yksi kaupunkitilallisesti selkeä kaupunkipientalokohde Varistosta, Luhtitien ja Varistontien risteyksestä.

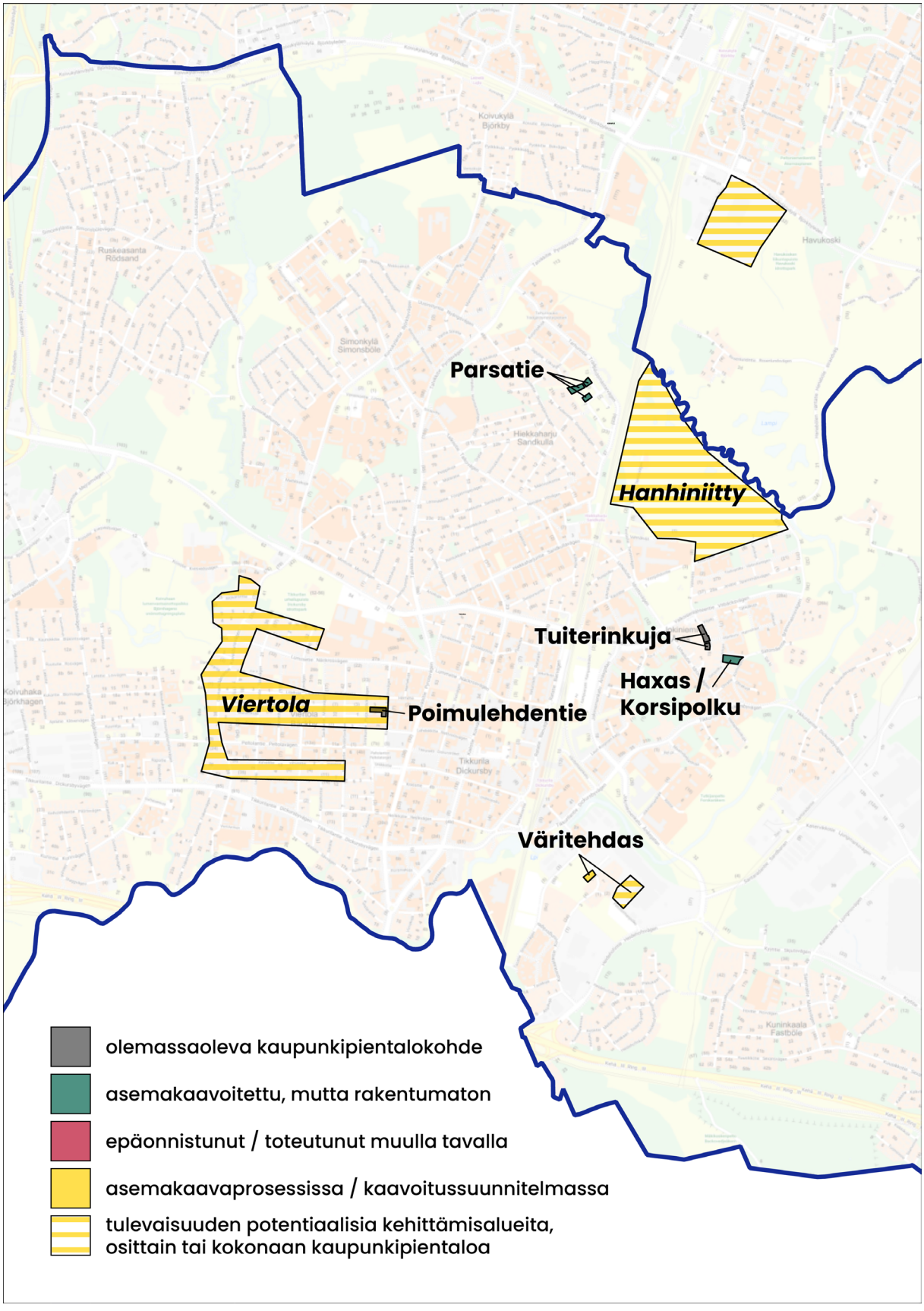
Kaavoitettu varanto
Varistossa ja Hämevaarassa on viime vuosina kaavoitettua kaupunkipientalovarantoa: Luhtitien ja Rajatorpantien vartta on kaavoitettu. Myös Karhunkierroksen alueella on kaksi sopivaa paikkaa kaupunkipientaloille.

Tulevaisuuden näkymät
Myyrmäen suuralueella ei ole Aviapoliksen tai Kivistön tapaan suurempia alueita, joihin voisi sijoittaa merkittäviä määriä kaupunkipientalorakentamista. Yksittäisiä paikkoja saattaa ilmaantua vuosien kuluessa. Erityismaininnan on saanut Vihertien varsi Martinlaaksossa. Alueella on tarkoitus tutkia tarkemmin kaupunkipientaloilla alueen tiivistämistä.

Kartalle on nostettu lisäksi yksittäisinä kohteina mm.

- Rajatorpantien pohjoispuoli Lastutien ja Piikkirinteen välillä.
- Vantaanlaaksossa Buldersinviita, Potinkorpi ja Myötätuulentie 2a.
- Hämevaarassa Viittapuisto / Köysikujan länsipuoli.
- Myyrmäessä voidaan harkita, toteutetaanko Ojahaan kortteli Norotiellä ja Husbackanniitty Korutien varrella kerrostaloina vai kaupunkipientaloina.
- Vapaalassa Kiilakuja 4, Kairapuisto. Vpk:n omistama kiinteistöllä (1958) on vpk:n talo (1957). Asemakaavassa 1980 kuitenkin jostain syystä on kaavoitettu puistoksi eikä Y-tontiksi. Puistoa ei ole lunastettu kaupungille 46 vuoteen. Samalla tontiksi myös kaupungin omistama maa Vapaalantie 24b:n kohdalla.
- Vapaalassa myös Koivukuja 5, Vuolupuisto. Kaavamuutoksen osallistumisessa 2018 naapurit vastustivat rakentamista, perusteluna se, että omakotiyhdistys rakentaisi sinne leikkipaikan. Lautakunta 13.8.2018 ei tästä syystä hyväksynyt kaavamuutosta. Alue on kaupungin maata eikä leikkipaikkaa kuitenkaan rakennettu.
- Pähkinärinteellä Lammaspolku 12. Alue on kaavoitettu Y-tontiksi, mutta Vantaan kaupunki tai Vakehyva eivät tarvitse sitä.

Tikkurila



Kuva 36.

Nykytila
Tikkurilan suuralueella on muutamia yksittäisiä kaupunkipientalomaisesti rakennettuja kohteita, esimerkiksi Poimulehdentiellä sekä Jokiniemessä Tuiterinkujalla.

Tikkurilan suuralueilla on useita rivitalo- tai luhtitalokohteita, jotka kuitenkaan eivät toteuta tämän raportin kaupunkipientalon määritelmän kriteerejä.

Kaavoitettu varanto
Tikkurilan suuralueella on kaupunkipientalomaisesti kaavoitettuja tontteja Parsatien varressa Hiekkaharjussa sekä Korsipolun varressa Jokiniemessä (Haxas).

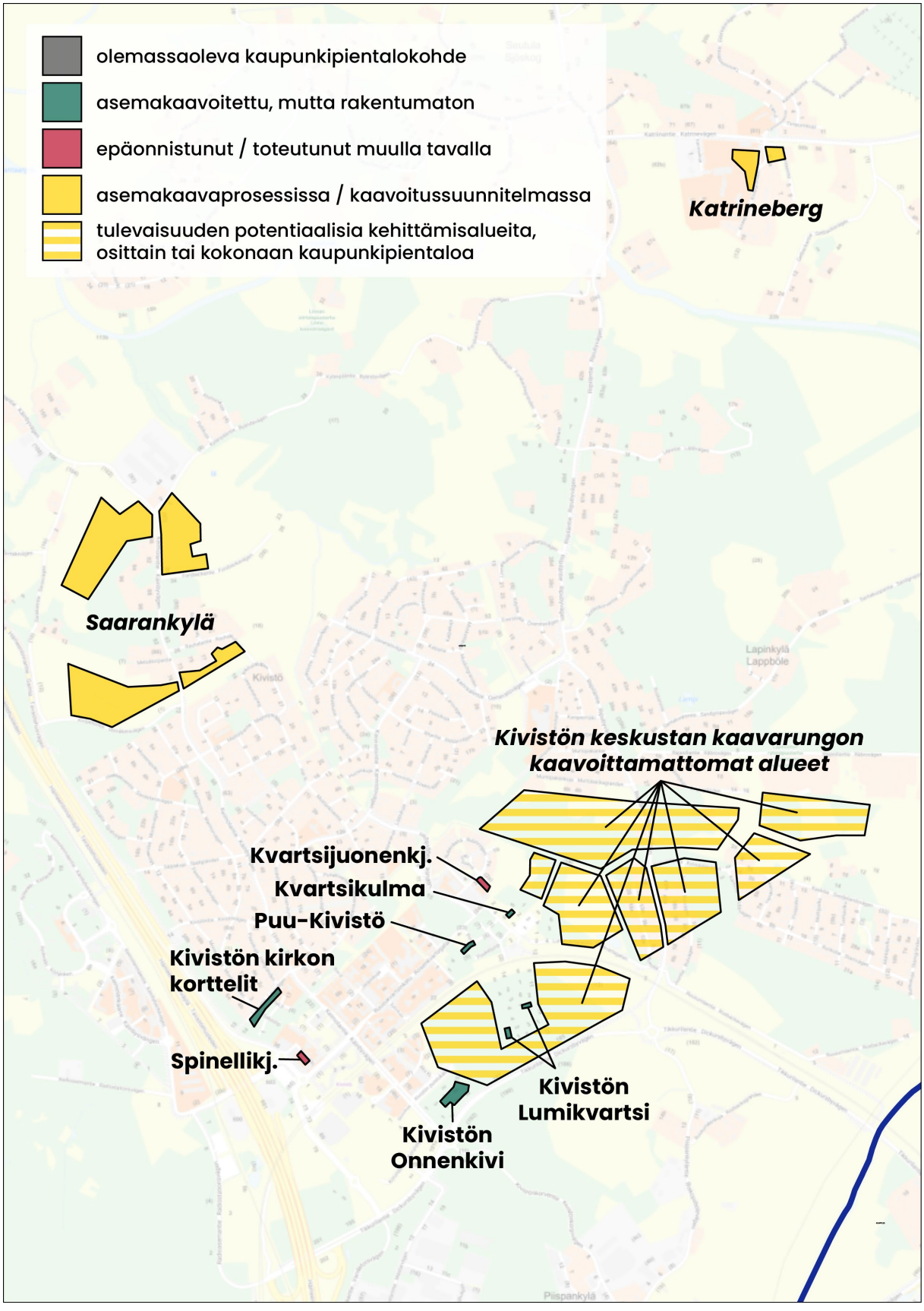
Tulevaisuuden näkymät

Viertolan alueelle on mahdollista sijoittaa kaupunkipientalomaista rakentamista pidemmällä tähtäimellä. Tiheä katuverkko ja pieni tonttikoko ovat luonteva mahdollisuus kaupunkipientalojen kehittämiselle.

Tikkurilan suuralueella suurin potentiaali kaupunkipientalomaiselle rakentamiselle on Hanhiniityn alueella. Alueelle voi sijoittua kerrostalorakentamisen lisäksi kaupunkipientaloja.

Väritehtaan alueen ensimmäisessä asemakaavassa on määrä olla yksi kaupunkipientalokortteli. Alueen toiseenkin asemakaavaan on tarkoitus sijoittua jonkin verran kaupunkipientaloa.

Kivistö



Kuva 37. Kivistön kaupunkipientalojen nykytilanne ja potentiaali.

Nykytila
Kivistössä ei sijaitse tällä hetkellä yhtään kaupunkipientalon määritelmään sopivaa rakennusta.

Spinellikujalle ja Kvartsijuonenkujalle pyrittiin saamaan kaupunkipientaloja, mutta ne eivät kuitenkaan toteutuneet suunnittelulla tavalla.

Kaavoitettu varanto
Kivistön asemakaavoituksessa on viimeisten n. kahdeksan vuoden ajan sijoitettu kaupunkipientalomaista rakentamista jokaiseen keskustan asemakaavaan.

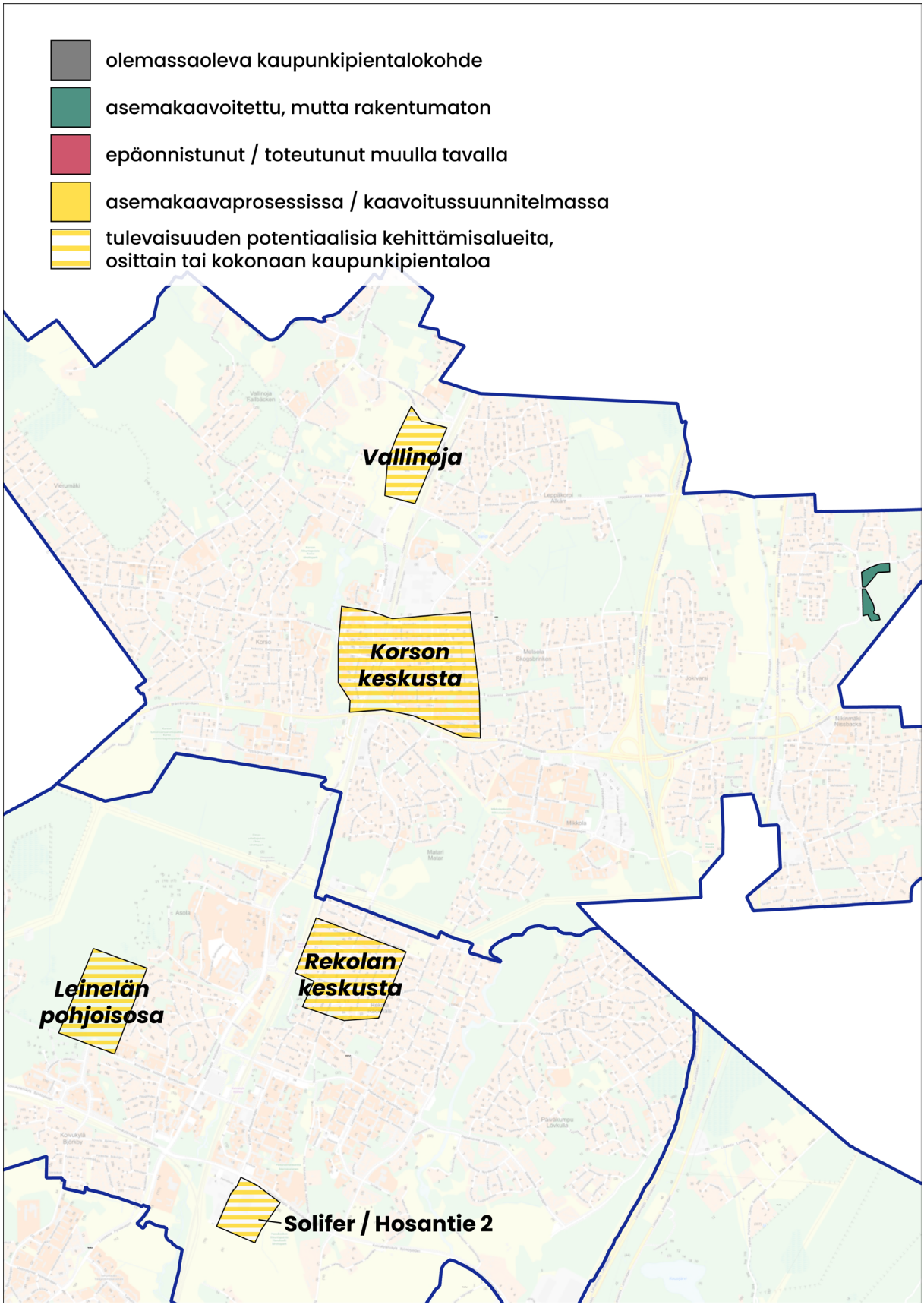
Tämän takia Kivistön keskustassa on varsin paljon kaupunkipientalomaiselle rakentamiselle soveltuvaa rakentumatonta varantoa. Ne sijaitsevat seuraavien asemakaavojen alueilla:

- Kivistön kirkon korttelit
- Puu-Kivistö
- Kvartsikulma
- Kivistön Lumikvartsi
- Kivistön Onnenkivi

Tulevaisuuden näkymät
Kivistön keskustan tuleviinkin asemakaavoihin voidaan sijoittaa kaupunkipientaloja Kivistön keskustan kaavarungon tavoitteiden mukaisesti.

Muualla Kivistön suuralueella Saarankylän alue nousee merkittävänä potentiaalina kaupunkipientalojen sijoittamiselle alueen keskeisimpiin kohtiin joukkoliikennepysäkkien läheisyyteen. Lisäksi Katrinebergissä on kyläkeskukseen tarkoitus sijoittaa kaupunkipientaloja.

Korso ja Koivukylä



Kuva 38.

Nykytila
Korson ja Koivukylän suuralueilla ei ole tällä hetkellä kaupunkipientalomaista rakentamista.

Kaavoitettu varanto
Korson ja Koivukylän suuralueilla ei ole kaavoitettua kaupunkipientalovarantoa varsinaisesti. Nikinmäessä on AKR-kaavavarantoa, joka periaatteessa voisi toteutua kaupunkipientalomaisesti, mutta alueen maastonmuodot ovat haasteelliset.

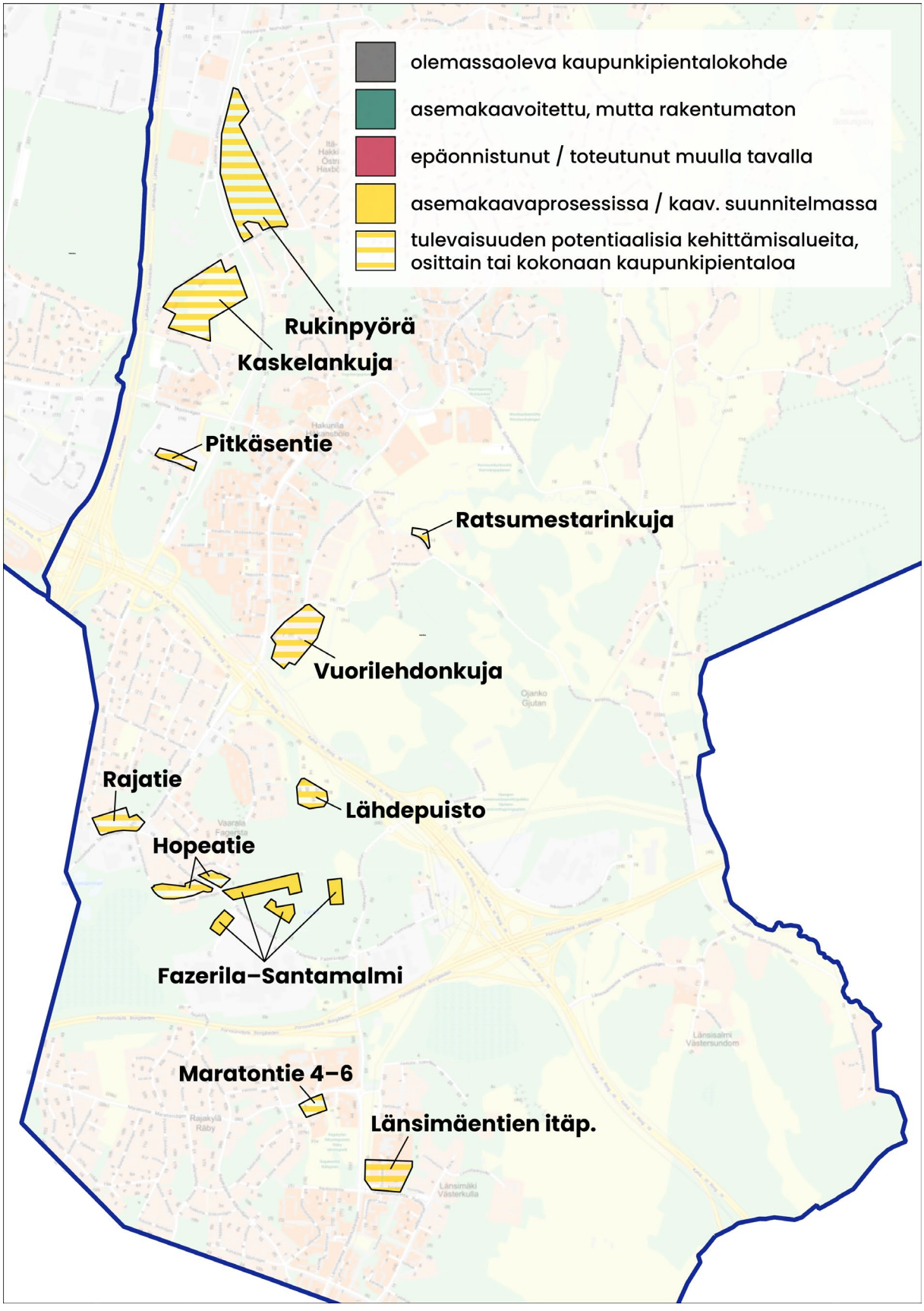
Tulevaisuuden näkymät
Vallinojan alue Pohjois-Korsossa on potentiaalinen osittain kaupunkipientalorakentamisellekin soveltuva alue, joskin savinen maaperä on haastava. On selvitettävä tarkemmin myös tarkemmin pääradan tärinän vaikutukset. Haasteena ovat myös Rekolanojan tulvat ja infrastruktuurin puute, jotka lisäävät alueen toteuttamiskustannuksia. Alueen toteutuminen on vielä pitkällä tulevaisuudessa ja on osin riippuvainen Vallinojan asemavarauksen toteutumisesta. Toteuttaminen myös vaatii sen selvittämistä, kuinka tehokasta rakentamista Vallinojan asema vaatisi. Pientalojen toteuttaminen ei välttämättä olisi riippuvaista asemasta.

Leinelän pohjoispuolella on yleiskaavassa runsaasti A-varantoa (asuinalue). Alueen on ajateltu olevan osa Leinelän aluerakentamista, tiivismatalaa, mutta jäänyt sittemmin kaavoittamatta. Alue on nykyään metsää, mutta sen eteläosassa on jo katuliittymä. Alueella on luontoarvoja, jotka pitäisi selvittää.

Rekolan ja Korson aseman ympäristöissä on periaatteessa mahdollisuuksia kehittyä pikkuhiljaa kaupunkipientalomaisemmaksi tontti kerrallaan. Sekä Korsossa että Koivukylässä alueiden vetovoiman lisääntyminen, maan arvon nousu ja sitä kautta myös laadukkaan asuinrakentamisen kannattavuus on osin kiinni siitä, miten keskustojen ja asemaympäristöjen uudistumista ja uusien palvelujen saamista niihin saadaan edistettyä.

Hosantie 2 Koivukylän suuralueen eteläosassa voi myös tulevaisuudessa olla potentiaalinen alue kaupunkipientalorakentamiselle.

Hakunila



Kuva 39.

Nykytila
Hakunilan suuralueella ei ole nykytilanteessa kaupunkipientalomaista rakentamista.

Kaavoitettu varanto
Ei kaavoitettua varantoa.

Tulevaisuuden näkymät
Hakunila on laaja alue, ja pitkällä aikavälillä potentiaalia on paljon. Maanomistustilanne aiheuttaa haasteensa toteutumiselle, samoin matala maan arvo.

Tällä hetkellä pisimmällä suunnitelmissa on Fazerila-Santamalmin alue, jossa osan rakentamisesta on ajateltu olevan kaupunkipientalomaista. Kartalle on merkitty tämänhetkinen tilanne suunnittelussa. Alueelle ollaan laatimassa asemakaavaluonnosta, jonka tavoitteena on valmistua vuoden loppuun mennessä.

Fazerila-Santamalmin läheisyydessä on myös Hopeatien ja Rajatien ympäristössä mahdollisuuksia kaupunkipientalorakentamiselle.

Lähellä Kehä III:a Fazerilan pohjoispuolella on Lähdepuiston alue, jossa on rakentumatonta asemakaavavarantoa. Alueen rakentamista kaupunkipientaloilla voidaan tutkia, mutta kaupungin tämänhetkisen näkemyksen mukaan alue on haasteellinen kaavataloudellisesti. Paikalle pitäisi rakentaa aluksi kerrostaloja melunsuojaukseksi.

Vuorilehdonkujan alue Hakunilassa on osittain potentiaalinen alue tulevaisuuden kaupunkipientalorakentamiselle.

Ratsumestarinkujan varressa on rakentumattomia omakotitalotontteja, joiden uudelleenkaavoittamista voidaan harkita. Alueen etäisyys Hakunilan keskustaan on vain noin 700 metriä.

Myös Pitkäsentien varressa Hakunilan keskustan länsipuolella on rakentamattomia pientalotontteja, joiden uudelleenkaavoittamista voidaan harkita. Tämä vaatii kuitenkin laajemman aluekokonaisuuden tarkastelua (Hakunilan keskustan laajennusalue). Etäisyys Hakunilan keskustaan on niin ikään noin 700 metriä.

Pohjoisempana Lahdentien ympäristössä on laajoja alueita, joissa kaupunkipientalorakentaminen voisi olla mahdollista. Yksi sijaitsee Kaskelankujan läheisyydessä Kaskelassa. Alueelta puuttuu katu, ja yleiskaavan virkistysyhteys tulee varmistaa. Maaperä ei ole myöskään otollinen pellon ollessa savea, ylärinteessä on hiekkaa ja silttiä.

Toinen alue sijaitsee Vyyhtitien-Lahdentien välissä, jonne vuonna 2015 valmisteilla ollut Rukinpyörän kaavatyö hylättiin OAS-vaiheessa. Se poistettiin kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä vuoden 2018 työohjelmasta 29.1.2018 § 7.

Osoitteeseen Maratontie 4–6 on tulossa syksyn aikana kaupungin maalle sijoittuva kaavahanke vireille. Alueelle voi sijoittua kerros- ja pientaloja.

Myös Länsimäentien itäpuolella oleva alue on mahdollinen kaupunkipientaloille. Sen pohjoisosaan tulee mahdollisesti koulun laajennus.

Pientalotuotannon lisäämisen edellytykset ja vaikutukset

Olemassa oleville pientaloalueille syntyvä täydennysrakentaminen

Taulukossa 7 on havainnollistettu se, että suurin osa syntyvästä pientalokannasta rakentuu olemassa olevien pientaloalueiden täydennysrakentamisena, eikä kaupungin kaavoittamille uusille pientalotonteille. Täydennysrakentamisen osuus on sekä suuralueittain että koko kaupungin tasolla korkea, keskimäärin 80 %. Tämä tarkoittaa sitä, että kaupungin strategiassaan asettamasta pientaloasuntojen tavoitemäärästä, 500 asuntojen aloitusta per vuosi, suurin osa todennäköisesti nykytilassa syntyy olemassa oleville pientaloalueille täydennysrakentamisena.

Käytännössä vajaasti käytettyjä pientalotontteja tiivistetään purkaen vanhoja rakennuksia tai rakentamalla olemassa olevien rakennusten viereen. Samassa yhteydessä tontti yleensä joko lohkotaan useammaksi tai tontin hallinta jaetaan hallinnanjakosopimuksella.

Taulukon 7 laatimista varten määritettiin rakennukset, jotka sijaitsevat uusilla kaavoitetuilla pientalotonteilla, eli eivät ole syntyneet täydennysrakentamisen kautta. Ns. uusien kaavatonttien rakennuksissa on käytetty rajausta: asemakaava tullut voimaan 1.1.2010 tai sen jälkeen.

Suuralue	Valmistuneiden pientalojen määrä yhteensä vuosina 2021–2025	Osuus, joka on rakentunut olemassa olevalle pientaloalueelle täydennysrakentamisen kautta
Myyrmäki	187	70 %
Kivistö	148	84 %
Aviapolis	173	43 %
Tikkurila	196	89 %
Koivukylä	155	95 %
Korso	215	98 %
Hakunila	81	81 %
Koko Vantaa	1155	80 %

Taulukko 7. Vuosina 2021–2025 valmistuneiden pientalojen määrä sekä kuinka suuri osuus valmistuneista pientaloista on rakentunut olemassa olevalle pientaloalueelle täydennysrakentamisen kautta.

Havainnollistaminen: 500 pientalon tilantarve eri tehokkuuksilla

Vaikka pientalot tulevaisuudessakin syntyisivät pääosin nykyisten pientaloalueiden tiivistymisen yhteydessä, vievät ne sielläkin tilaa, ja loputtomasti alueet eivät voi tiivistyä. Tulevaisuudessa on siis todennäköistä, että yhä suurempi osa Vantaan pientalorakentamisesta sijoittuu uusille alueille.

Kaupunkistrategiassa 2026–2029 määritellään pientalotuotantotavoitteeksi 2000 asuntoa valtuustokauden aikana. Tämä, käytännössä siis 500 pientaloasunnon tavoite vuodessa, on varsin kunnianhimoinen. Seuraavassa on kuvattu, mitä tämä määrä tarkoittaisi *kokonaan uusilla alueilla* tilantarpeen puolesta. Tärkeää on kuitenkin muistaa, että suuri osa pientalorakentamisesta nykytilanteessa tapahtuu nykyisten pientaloalueiden tiivistymisen myötä, vaikka suhdeluku painottuisi myöhemmin uusia alueita kohden.

500 pientaloasunnon toteuttaminen varsinkin matalammilla (e = ≤0,20) tehokkuuksilla vaatii suuria maa-aloja riittävän korttelialueen tuottamiseksi. Jos tehokkuus nousee yli 0,3:n, on tavoitteen saavuttaminen jo huomattavasti helpompaa tilantarpeen puolesta. Rivi- ja kaupunkipientaloilla tehokkuuksilla e = ≤0,40 tavoite on tätäkin saavutettavimmissa.

500 pientaloasunnon tavoite voi myös tarkoittaa kovin eri määriä asukkaita. Mikäli asunnot ovat pienehköjä, voi asukasluku olla tuhannen tienoilla, kun taas vain suurien asuntojen toteutumassa voi asukasluku olla reilusti yli kahdentuhannen. Jos pienet asunnot toteutuvat yksikerroksisina tehokkuudeltaan matalille korttelialueille, on maankäytöstä saatava hyöty todella pientä tilantarpeeseen nähden.

Kaupunkisuunnittelun lähtökohtana tulisi aina olla harkittu tilankäyttö maailmassa, jossa luonnon resurssit vähenevät, ilmastonmuutosta on hillittävä ja luontokatoa estettävä. Tällöin pientaloalueidenkin tehokkuuden on noustava totuttua korkeammaksi ja kerrosluvun painotuttava kahteen yhden sijasta.

Tiiviillä rivi-/kaupunkipientalotalorakentamisella saadaan sekä säästettyä rakennettavaa maata että asutettua enemmän ihmisiä. Asukasta kohden tarvittava maapinta-ala on monin verroin pienempi kuin suurilla omakotitalotonteilla.

Yhteenvetona voi todeta, että yksinomaan 500 suuren omakotitalon toteuttaminen ei ole realistista; tällainen määrä ei mahtuisi edes esimerkiksi koko Rauhalanlaakson kaavarungon alueelle (Saarankylä). Tehokkaampia ratkaisuja on suosittava, että Vantaalla rakentamiseen soveltuva maapinta-ala ylipäätänsä voisi mahdollistaa 500 asunnon toteutumisen. Tämä on myös

ilmastovaikutusten kannalta parempi ratkaisu kaupunkirakenteen laajetessa vähemmän ja joukkoliikenteen edellytyksien ollessa parempia suuremmalla asukaspohjalla. Paikallisen vehreyden olemassaoloa tulee vaalia tiukoilla vihertehokkuuden tavoiteluvuilla, jotka ovat jo Vantaalla käytössä.

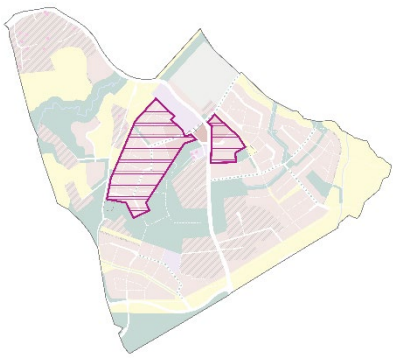
Alla on havainnollistettu niin taulukon muodossa kuin kartoinkin 500 asunnon tilantarpeen suuruutta Rauhalanlaakson kaavarungon aluevarauksien pinta-aloilla (Kaupunginhallitus 22.6.2026). Ensimmäisessä esimerkissä korttelitehokkuus on kaikkein pienin ja vastaavasti esimerkissä viisi tehokkuus on suurin.

esimerkki	tonttikoko tai yhden asunnon osuus yhtiö-muotoisesta korttelista	kerros-luku	e =	rak. oik.	tilantarve 500 asunnolle vuodessa n.	asukkaita keskim. per asunto (45 m²/ asukas)	500 asuntoa vuodessa mahdollistaa asukkaita	kortteli-maan tarve per asukas
AO-tontti 1	1 100 m²	I	n. 0,10	110 k-m²	55 ha	2,44	1 220 hlö	451 m²
AO-tontti 2	1 100 m²	II	n. 0,20	220 k-m²	55 ha	4,88	2 440 hlö	225 m²
AO-tontti 3	800 m²	II	n. 0,25	200 k-m²	40 ha	4,44	2 220 hlö	180 m²
AO-tontti 4	525 m²	II	n. 0,30	160 k-m²	26 ha	3,56	1 780 hlö	146 m²
AR-/A-tontti 5	219 m² *	II–II ½	n. 0,57	125 k-m² **	11 ha	2,78	1 390 hlö	79 m²

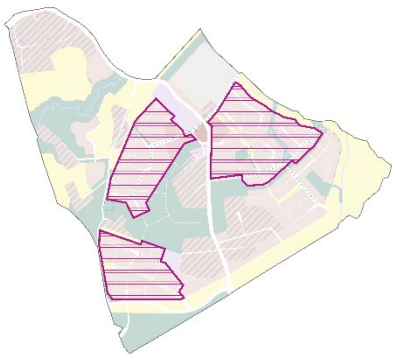
Taulukko 8. Eri tyyppisillä tonttiratkaisuilla laskettuja korttelimaan tarpeita per asukas.

**7 000 m² korttelialue, jossa 32 asuntoa, jolloin laskennallisesti yhden asunnon osuus on 219 m². Esimerkkikortteli Saarankylästä. Jos keskimääräinen asuntokoko on pienempi, mahtuu asuntoja vieläkin enemmän jo pelkästään tällaiselle korttelialueelle.*

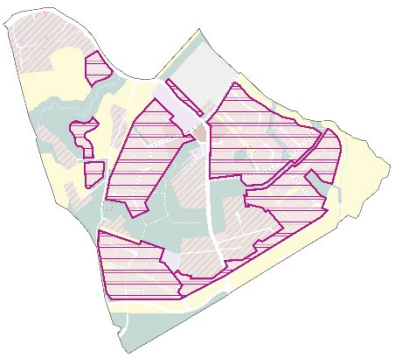
***4 000 k-m² rakennusoikeutta koko korttelialueella, jolloin laskennallisesti yhden asunnon osuus on 125 k-m².*



Kuva 40. 11 ha (esimerkki 5).



Kuva 41. 26 ha (esimerkki 4).



Kuva 42. 40 ha (esimerkki 3).

Esimerkit osoittavat, miten tilantarve kasvaa korttelitehokkuuden ollessa pieni. Esimerkit 1 ja 2 eivät edes mahtuisi kokonaisuudessaan Rauhalanlaakson kaavarunkoalueelle, jossa rakentamiseen soveltuvaa maata on n. 40 ha.

Tehokkaan pientalorakentamisen vihertehokkuus

Alla on esimerkkejä korttelitehokkuuksista, jotka vastaavat edellisen kappaleen esimerkkejä 4 ja 5. Korttelikortit todentavat, miten vihertehokkuustavoite voi toteutua tehokkaammallakin pientalorakentamisella.



Kuva 43. Esimerkkiä 4 vastaava tehokkuus. 525 m², e=0,30 omakotitalotontti. Vihertehokkuuden tavoitetaso tällaisessa korttelissa on Vantaalla 1,20. Esimerkkikorttelin tulos on 1,80. Ei mittakaavassa. Vihertehokkuuden puolesta tällainen toteutuisi myös jopa alle 400 m² tonteilla. Vihertehokkuuslaskelma: Eeva Eitsi.



Kuva 44. Esimerkkiä 5 vastaava tehokkuus. 7000 m², e=0,57 kaupunkipientalokortteli 32 asunnolle. Vihertehokkuustavoite tällaisessa korttelissa on Vantaalla 1,00. Esimerkkikorttelin tulos on 1,03. Ei mittakaavassa. Tehokkuuteen 0,6 on siis mahdollista päästä keskitetyllä maantasopysäköinnillä. Vielä korkeampiin tehokkuuksiin on mahdollista päästä, jos autopaikka sijoittuu rungon sisään ja kerrosluku nousee esim. II ½:een. Tällainen typologia on varsin rivitalomainen toteutuessaan yhtiömuotoisesti, mutta toteuttaa tämän selvityksen kaupunkipientalosta tilanmuodostuksen kautta: asunto rajautuu sekä kadun että sisäpihan puolelle ja kadun puolen piha on ns. sisääntulopiha, josta on pääsisäänkäynti. Vihertehokkuuslaskelma: Eeva Eitsi.

Pientaloalueiden taloudelliset vaikutukset

Pientaloalueiden toteuttamisen taloudellisia vaikutuksia on arvioitu Vantaan kaupungin sisäisen kaavatalousarviointityön lisäksi esimerkiksi Vantaan yleiskaavan kaavatalousselvityksessä (FCG, Vantaan kaupunki, 2024) sekä Vantaan, Espoon ja Helsingin yhteisessä pientaloalueselvityksessä (FCG/MDI, Helsingin, Espoon ja Vantaan kaupungit 2025), joista jälkimmäinen käsitteli myös pientaloalueiden vaikutuksia elinvoimaan ja segregaatioon. Selvitysten keskeisenä johtopäätöksenä voidaan todeta, että pientaloalueiden toteuttaminen on kaupungeille taloudellisesti kannattavaa, jos kohteet sijoitetaan houkutteleville alueille, maanhankinta on onnistunutta ja olemassa olevaa infraa sekä palveluverkkoa hyödynnetään mahdollisimman tehokkaasti. Seuraavassa esitetään kootusti selvitysten perusteella tehtyjä johtopäätöksiä pientaloalueiden toteuttamisen vaikutuksista kaupungin talouteen, elinvoimaan ja segregaatioon.

Vantaan yleiskaavan pientaloaluevarausten toteutus ei arvioiden mukaan useinkaan ole välittömästi kaupungille kannattavaa, jos tarkastellaan lyhyen aikavälin hyöty–kustannussuhdetta. Toisaalta ne alueet, joiden toteutus on arvioitu välittömästi kannattavaksi, sisältävät pääsääntöisesti muita toteutukseen vaikuttavia reunaehtoja, kuten virkistykseen, luontoarvoihin tai maanomistukseen liittyviä kysymyksiä. Suurin osa pientaloalueista näyttäytyy kuitenkin kannattavana tai ainakin lähes ”itsensä takaisin maksavana” pitkällä aikavälillä (n. 20–50 vuotta) muun muassa kunnallisverokertymän myötä. Pientaloalueiden toteutuksen suurimmat investoinnit kohdistuvat palvelurakennusten sekä infrastruktuurin rakentamiseen. Jos alue tukeutuu jo olemassa olevaan palvelu- ja kunnallistekniseen verkkoon, ovat kustannukset luonnollisesti matalammat. Hyville sijainneille toteutetut laadukkaat pientaloalueet houkuttelevat maksukykyisiä asukkaita, mikä voi nostaa alueiden maan arvoa ja vaikuttaa kunnallisverotuloihin edullisesti. Selvitystarvetta on kuitenkin sen suhteen, miten uudelle alueelle toteutettavan pientalorakentamisen ensimmäinen vaihe vaikuttaa koko alueen myöhemmän rakentamisen käynnistymiseen tai tehokkuuteen.

Pientaloalueet eroavat keskenään rakennettavuudeltaan ja sijainniltaan suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Vantaalla pientaloaluevaraukset sijaitsevat usein jokilaaksojen savimaapohjalla, mikä voi edellyttää hintavia pohjarakennustoimia. Metsäisillä alueilla rakennettavuus on usein parempi, mutta tällöin toteutuksessa tulevat vastaan luonto- ja virkistysarvoihin liittyvät reunaehdot. Rakennettavuutta selkeämmin mahdollisten pientaloalueiden kaavataloudellinen eroavaisuus ilmenee siinä, sijaitseeko alue nykyistä kaupunkirakennetta täydentävällä paikalla, vai onko kyseessä erillinen saarekkeensa. Erillään muusta kaupunkirakenteesta sijaitsevat alueet voivat vaatia suhteellisesti suurempia investointeja, jotta saadaan järjestettyä alueen tarvitsema kunnallisinfrastruktuuri, kuten vesihuolto. Erillään olevat alueet eivät myöskään voi tukeutua yhtä vahvasti olemassa olevaan palveluverkkoon tai julkisen liikenteen linjoihin.

Pientaloalueiden kaavataloudellinen kannattavuus on lähtökohtaisesti yleensä heikompi kuin kerrostaloalueilla, mikä selittyy ennen kaikkea kerrostaloalueiden korkeammalla rakentamisen tehokkuudella. Kerrosalan ja sitä kautta asukasmäärän lisääminen voi lähtökohtaisesti lisätä pientalovaltaisen alueen taloudellista kannattavuutta, kunhan alue näyttäytyy edelleen hyvätuloisten näkökulmasta houkuttelevana. Kerrosalan ja kannattavuuden suhteen ei voi kuitenkaan esittää yksiselitteistä riippuvuussuhdetta, koska väljempi rakentamisen tehokkuus on myös laatutekijä, joka voi vaikuttaa edullisesti kysyntään. Rakennusoikeuden arvo alueella määrittelee myös pientalorakentamisen suhteellista kannattavuutta: keskeisellä sijainnilla pientalorakentaminen voi olla suhteellisesti kalliimpaa kuin tehokas

kerrostalorakentaminen, kun taas etäämmällä pientalorakentaminen voi olla suhteellisesti edullisempaa (tällöin on kuitenkin otettava huomioon alueen toteutukseen liittyvät investointitarpeet). Tehokkaan tiivis ja matala -tyyppisen rakentamisen tapauksessa myös keskeinen sijainti voi olla tästä näkökulmasta perusteltu. Kokonaisvaltaista vertailua ei ole kuitenkaan tehty siitä, mitkä olisivat vaihtoehtoisten asumisen maankäyttöratkaisujen taloudelliset vaikutukset tietyllä vantaalaisella alueella.

Myös maanomistus vaikuttaa pientaloalueiden kaavataloudellisuuteen. Yksityisellä maalla maanomistajien intressit vaikuttavat pientaloalueiden toteutukseen, ja yleiskaavassa pientaloalueeksi kaavoitettu alue voi olla nykyisellään maanomistajan muussa käytössä. Maanomistuksen pirstaleisuus voi kokonaisuudessaan heikentää alueen taloudellista kannattavuutta, mutta pirstaleisuus voi joskus myös edesauttaa hankkeiden toteutumista, sillä kaupunki ei peri arvonnoususta maankäyttökorvausta maanomistajalta, jonka kiinteistön rakennusoikeus kasvaa alle 500 kerrosneliömetriä. Kun kyse on suuresta yksityisen tahon omistamasta alueesta, Vantaalla kaupunki pyrkii tyypillisesti ostamaan maan itselleen ennen pientaloalueen kaavoitusta.

Laskennallisesti pääkaupunkiseudun tasolla tarkasteltuna pientaloalueet kokonaisuudessaan vahvistavat kaupunkien elinvoimaa nostamalla keskimääräistä tulotasoa, työllisten ja korkeasti koulutettujen osuutta sekä syntyvyyttä. Pientaloalueet vähentävät väestön demografisen rakenteen sekä asumisen rakenteen yksipuolistumista. Elinvoiman kannalta keskeistä on, että pientaloalueet vähentävät kehyskuntiin kohdistuvaa hyväosaisten muuttoliikettä ja siten verotulojen kaikkoamista kehyskuntiin.

Pientaloalueiden toteutuksen vaikutukset segregaatioon on arvioitu kaksijakoisiksi. Vaikka pientaloalueet vähentävät väestörakenteen yksipuolistumista, lisäävät pitovoimaa hyväosaisten suhteen ja sitä kautta ylläpitävät kaupungin taloudellista pohjaa, voi pientaloalueiden valikoitunut väestöpohja lisätä väestön sosioekonomisen rakenteen eroja eri asuinalueiden välillä. Pientaloalueisiin liittyy riski koulusegregaation kasvun osalta, mitä voidaan ehkäistä sekoittamalla eri tulotasojen asumista alueiden sisällä tai koulupiirijaottelun keinoin. Epäselvää on, miten suuri vaikutus uudella pientalorakentamisella on lähialueen vanhojen asukkaiden sosioekonomiseen asemaan tai alueen vanhojen asuntojen arvoon.

Tiivistettynä voidaan todeta, että pientaloalueet eivät ole yhtä säännönmukaisesti kaavataloudellisesti kannattavia kuin kerrostaloalueet, mutta pientaloalueet tyypillisesti vähintään maksavat itsensä takaisin usean vuosikymmenen aikajänteellä. Lisäksi pientaloalueilla on kaupungille myönteisiä elinvoimavaikutuksia. Pientaloasuntotarjonta lisää osaltaan monipuolisten asumisvaihtoehtojen mahdollisuuksia Vantaalla.

Johtopäätökset

Selvityksessä on muodostettu ajankohtainen kokonaiskuva pientalorakentamisen mahdollisuuksista Vantaalla. Erityishuomio on kohdistettu kaupunkipientalojen toteuttamisen näkökulmaan. Selvityksen perusteella Vantaan pientalorakentamisen haasteet liittyvät useisiin eri tekijöihin. Kaupungilla on käytettävissään merkittävä pientalovaranto, mutta rakentamisen toteutumiseen vaikuttavat samanaikaisesti maanomistus, infrastruktuurin toteuttaminen, rakentamisen kustannukset, markkinatilanne sekä ympäristö- ja virkistysarvoihin liittyvät reunaehdot. Samalla pientalotuotanto nojaa vahvasti olemassa olevien pientaloalueiden täydentymiseen, johon kaupunki voi vaikuttaa vain osittain. Selvää on lisäksi, että pientalotavoitteiden saavuttaminen edellyttää pitkäjänteistä ja useita suunnittelutasoja yhdistävää toimintaa. Alla on tiivistetty selvityksen johtopäätökset neljään pääkohtaan.

Vantaalla on runsaasti pientalovarantoa, mutta vain osa siitä on helposti toteutettavaa. Varannon toteutuminen riippuu sekä teknistaloudellisesta toteutettavuudesta että markkinatilanteen elpymisestä. Välittömästi luovutettavissa olevien tonttien määrä on verrattain pieni suhteessa pitkän aikavälin rakentamispotentiaaliin. Merkittävä osa kaupungin tulevasta pientalotonttivarannosta on sidoksissa kunnallistekniikan ja palveluverkon investointeihin, mikä saattaa rajoittaa kaupungin mahdollisuuksia kasvattaa pientalotuotantoa nopeasti. Kunnallistekniikan rakentamisen on useilla pientaloaluevarauksilla arvioitu tulevan kalliiksi suhteessa maankäytöstä saataviin tuloihin, mihin vaikuttavat alueen yhdyskuntarakenteellinen sijainti, maaperän rakennettavuus ja maanomistustilanne. Virkistysarvojen tai esimerkiksi latvuspeittävyyden huomioiminen voivat joillain alueilla edelleen hankaloittaa taloudellisesti kannattavan pientalorakentamisen toteutumista. Samaan aikaan on hyvä muistaa, että näennäisesti kannattamattomallakin pientalorakentamisella voi olla kaupungille myönteisiä elinvoimavaikutuksia mm. pitkän aikavälin kunnallisverokertymän kautta.

Merkittävä osa tulevasta pientalotuotannosta perustuu täydennysrakentamiseen. Asuntorakentamisennusteen mukaan Vantaalle voisi valmistua vuosina 2026–2035 keskimäärin noin 343 uutta pientaloasuntoa vuodessa. Tämä ennusteen keskiarvo sekä viime vuosien vähäiset pientalojen aloitukset enteilevät sitä, ettei strategiassa asetettuun 500 vuosittaiseen pientaloasunnon aloitukseen päästä ainakaan lähivuosina. Eniten uutta pientalotuotantoa ennustetaan Korsoon, Myyrmäkeen ja Koivukylään. Myös Kivistössä ennustettu tuotanto on merkittävää. Ennusteen mukaan valtaosa tulevasta pientalotuotannosta toteutuu nykyisten pientaloalueiden täydennysrakentamisena yksityisomistuksessa olevilla tonteilla. Tämä tekee

tuotannosta pitkälti riippuvaista yksityisten maanomistajien aktiivisuudesta. Alueiden välillä on kuitenkin suuria eroja: suuralueista Tikkurilassa ja Aviapoliksessa painopiste on vahvasti yksityisillä tonteilla, kun taas Myyrmäessä kaupungin omistamien ja uusien asemakaavoitettujen tonttien merkitys korostuu. Toisaalta vuosien kuluessa pientalotuotannon painopisteen on pakko siirtyä täydennysrakentamisesta uusien pientalokokonaisuuksien rakentamiseen, sillä nykyisiä tontteja ei voi loputtomiin lohkoa pienemmiksi.

Kaupunkipientalot sopisivat Vantaalle, mutta niiden toteuttaminen on osoittautunut hankalaksi. Ne soveltuvat erityisesti suhteellisen keskeisille alueille, joissa ne voivat yhdistää pientaloasumisen ominaisuuksia ja kaupunki-infrastruktuurin tehokasta hyödyntämistä. Parhaat edellytykset kaupunkipientalomaiselle rakentamiselle näyttävät olevan uusilla tai suurelta osin rakentumattomilla aluekokonaisuuksilla, kuten Kivistön keskustassa, Saarankylässä, Aviapoliksessa, Hanhiniityssä ja Väritehtaan alueella, mikäli maanomistajat ja rakennuttajat näkevät niiden toteuttamisen taloudellisesti houkuttelevana.

Yhtiömuotoiseen pientaloon verrattuna omatonttisen kaupunkipientalon toteutuksen haasteena ovat korkeammat rakentamiskustannukset, omatoimirakentamisen vaatimus sekä kaupungin suurempi ohjaustarve. Lisäksi hallinnointi hajautuu yksittäisille asunnoille, ja rakentaminen toteutuu usein pitkällä aikavälillä, mikä voi johtaa alueen pitkittyneeseen keskeneräisyyteen. Myös asumiskustannukset ovat todennäköisesti yhtiömuotoisessa ratkaisussa edullisemmat keskitetymmän talotekniikan, kiinteistönhuollon ja korjausten ansiosta. Kaupunkipientalorakentamisen, olkoonkin yhtiömuotoisesti toteutettu, haasteena voivat olla myös kolmikerroksinen toteutus tai muut kustannuksia nostavat laatutekijät.

On tärkeää kiinnittää huomiota yhtiömuotoisten rivitalokohteiden kaupunkitilallisiin vaikutuksiin, jotta niistä saataisiin kaupunkipientalomaisempia. Yhtiömuotoisesta kohteesta voi saada kaupunkipientalomaisen mm. kiinnittämällä huomiota rakennusten asetteluun tontilla, sisäänkäyntietupihojen muodostamisella tai värityksen vaihtelulla. Tässä asemakaavavaiheen suunnittelu on keskeisessä roolissa.

On olemassa viitteitä siitä, että uuden alueen aloittaminen erityisen laadukkaalla kaupunkipientalomaisella rakentamisella voi edesauttaa alueen korkeatasoisen imagon syntymistä. Asiaa ei kuitenkaan ole kokonaisvaltaisesti selvitetty. Uusien alueiden kaavoituksessa on joka tapauksessa tärkeää huomioida erityisesti aloituskortteleiden laatunäkökulma.

Pientalotavoitteiden saavuttaminen vaatii aikaa ja monialaista yhteistyötä. Pientalorakentamisen lähivuosien toteutumista rajoittaa ennen kaikkea

markkinatilanne. Kaupunki on pyrkinyt edistämään tontinluovutusta ja rakentamista joustavoittamalla tontinluovutukseen liittyviä ehtoja. Toimenpiteet ovat helpottaneet erityisesti yhtiömuotoisten pientalotonttien luovutusta, mutta niiden vaikutus on jäänyt rajalliseksi yleisen kysyntätilanteen vuoksi. Rakentamisen merkittävin pullonkaula ei tällä hetkellä ole kaavoitettujen tonttien puute, vaan asuntojen heikko kysyntä ja rakentamisen kannattavuuteen liittyvä epävarmuus.

Kokonaisuutena tarkasteltuna Vantaalla on edellytyksiä ylläpitää kaupunkistrategian mukaista pientalotuotantoa myös tulevaisuudessa. Tuotannon toteutuminen edellyttää kuitenkin sekä markkinakysynnän vahvistumista että sitä, että kaupungin tonttivarantoa saadaan vaiheittain luovutuskelpoiseksi. Erityisen tärkeää on huolehtia kunnallisteknisten investointien toteutumisesta sekä tunnistaa ne alueet, joilla kaupungin omilla tontinluovutustoimilla voidaan tehokkaimmin tukea pientalorakentamista. Pientalotavoitteen toteutumisen ja kaupungin resurssien kannalta on perusteltua toteuttaa pientalohankkeita riittävän isoina kokonaisuuksina. Samalla on syytä tiedostaa, että merkittävä osa tulevasta pientalotuotannosta syntyy yksityisten maanomistajien tekemien ratkaisujen kautta, jolloin kaupungin rooli on ennen kaikkea mahdollistava.

Vantaa kilpailee pientaloasujista ja -rakentajista sekä pääkaupunkiseudun muiden kaupunkien että kehyskuntien kanssa. Siksi pientalokaavoituksessa ei riitä pelkkä tonttitarjonnan lisääminen, vaan ratkaisujen on oltava monipuolisia mahdollistaen niin erityisen laadukasta kuin myös kohtuuhintaista pientalorakentamista. Helsingin ja Espoon viimeaikaiset linjaukset osoittavat, että pientalotarjontaa vahvistetaan aktiivisesti, samalla kun kehyskunnat hyötyvät edullisemmasta maasta. Kehyskuntiin nähden Vantaan etu on sijainti lähempänä pääkaupunkiseudun työmarkkinoita, mutta Vantaan kilpailukyky edellyttää myös, että kaavoituksessa huomioidaan rakentamisen kustannukset, toteutettavuus ja alueellinen markkinakysyntä. Kaupunkipientalojen osalta on mahdollistettava myös kustannustehokkaampaa yhtiömuotoista tuotantoa omatonttisten ratkaisujen sijaan. Omistusmuodosta huolimatta lopputuloksen on kuitenkin oltava riittävän laadukas ja houkutteleva.

Lopuksi on vielä hyvä todeta, että tämän selvityksen avulla voidaan tukea pientalorakentamista Vantaalla, mutta selvitys itsessään ei suoraan johda pientalotuotannon kasvuun. Kaupunkipientalojen toteuttaminen nykyisessä kaupunkirakenteessa on usein haastavaa, sillä hankkeet kohtaavat herkästi paikallista vastustusta tai päätöksentekoon liittyvää epävarmuutta. Erityisesti pientaloalueiden täydentämiseen liittyvä vuorovaikutus osoittautuu usein vaikeaksi. Yksityisillä mailla maanomistajien tavoitteena on puolestaan monesti rakennusoikeuden mahdollisimman suuri lisäys, mikä ei välttämättä tue kaupunkipientalomaisia ratkaisuja.

Selvityksen perusteella pientaloasuntojen lisäämisen suurin haaste ei ole niiden kaavoittaminen vaan toteutuminen. Vantaalla on mahdollista osoittaa pientaloille uusia sijainteja myös tulevaisuudessa, mutta niiden rakentuminen edellyttää samalla kaavoitusresursseja, suunnittelun priorisointia, kysyntää, toteuttamiskelpoisia kaavaratkaisuja sekä rakennuttajien ja maanomistajien kiinnostusta. Lopulta pientalotavoitteiden toteutuminen ratkaistaan siinä, onnistutaanko suunnitelmat muuttamaan toteutuviksi hankkeiksi.

Työhön osallistuneet

Työryhmä

Ville Leppänen	asemakaava-arkkitehti
Jaakko Raunamaa	nimistönsuunnittelija
Hilma Ruoho	maankäyttöinsinööri
Matti Sahlberg	yleiskaavasuunnittelija
Anna Sarikaya	johtava asemakaava-arkkitehti

Sekä muita Vantaan kaupunkiympäristön toimialan asiantuntijoita.

Ohjausryhmä

Ilari Airikkala	projektijohtaja
Jasmin Bayar	asumisen erityisasiantuntija
Mia Bungers	projektijohtaja
Tuomas Eskola	aluearkkitehti
Milja Halmkrona	aluearkkitehti
Janne Juntunen	projektijohtaja
Timo Kallaluoto	aluearkkitehti
Anniina Korkeamäki	projektijohtaja
Kerttu Kurki-Issakainen	aluearkkitehti
Juha Nurmi	yleiskaavapäällikkö
Sampo Perttula	kaupunkisuunnittelujohtaja
Johanna Rajala	aluearkkitehti
Elisa Ranta	asumisasioiden päällikkö
Ville Selonen	ympäristösuunnittelija
Lauri Tölli	maankäyttöinsinööri
Sirkku Wallin	projektijohtaja
Marjaana Yläjääski	asemakaavapäällikkö

Lähteet

Espoon kaupunki, 2026. Espoon tarina. 2.2. Tasapainoiset alueet. https://www.espoo.fi/fi/kaupunki-ja-paatoksenteko/espoo-tarina#2-hallitusti-kasvavan-espoon-kaikki-kaupunginosat-ovat-viihtyisi-ja-turvallisia-81811 [2.9.2026]

FCG, Vantaan kaupunki, 2024. Vantaan yleiskaava 2020:n kaavataloudellisten vaikutusten ja ilmastovaikutusten arviointi valikoiduilla alueilla. https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Vantaan-yleiskaava-kaavatalousselvitys-27052024_2.pdf

FCG/MDI, Helsingin, Espoon ja Vantaan kaupungit, 2025. Pientaloalueiden taloudellisten vaikutusten arviointi pääkaupunkiseudulla. https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/P%C3%A4%C3%A4kaupunkiseudun-pientaloalueselvitys-tiivistelm%C3%A4raportti.pdf

Huttunen, H. 2016. Johdanto. Teoksessa Tervo, A. ja Hasu, E. (toim.), *Kotina suomalainen townhouse. Lähtökohtia ja tulkintoja tulevaisuuteen. Habitat Components - Townhouse -hankkeen loppuraportti* (s. 4–9). Espoo: Aalto-yliopisto.

Huttunen, J. 2023. Vantaan ekologiset verkostot. Metsä- ja puustoinen verkosto, avointen biotooppien verkosto ja siniverkosto. https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Vantaan-ekologiset-verkostot-2023.pdf

Leppänen, V. 2023. ”Ei sitä oikein osattu sanoittaa: tavoiteltiin kaupunkia” – julkisen kaupunkitilan visiot ja todellisuus Vantaan Kivistössä. Pro gradu -tutkielma, Helsingin yliopisto.

Tervo, A. ja Hasu, E. (toim.), 2015. Uusi suomalainen unelmakoti? Asukasnäkökulma townhouse-asumiseen. Espoo: Aalto-yliopisto.

Vantaan kaupunki, 2002. Yleiskaavatoimikunnan oheisaineisto 31.10.2002. Julkaisematon aineisto.

Vantaan kaupunki, 2017. Vantaan yleiskaavojen ajantasaisuuden arviointi. Julkaisematon aineisto.

Vantaan kaupunki, 2022. Innovaatioiden Vantaa. Kaupunkistrategia 2022–2025.

Vantaan kaupunki, 2023. Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset. https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Vantaan-maa-ja-asuntopoliittiset-linjaukset-saavutettava-08032023.pdf

Vantaan kaupunki, 2024. Yleiskaava 2020:n mahdollistamat pientaloalueet -kartoitus. https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/yleiskaava2020-mahdollistamat-pientaloalueet.pdf

Valokuvat
Ville Leppänen, ellei toisin mainita.

Karttakuvat ja analyysit
Anna Sarikaya, Ville Leppänen, Matti Sahlberg ja Hilma Ruoho, ellei toisin mainita.

Julkaisija
Vantaan kaupunki
11/2026
Kaupunkiympäristön toimiala
Kaupunkirakenne ja ympäristö