Kaupunginhallitus 09.11.2026

Valtuustoaloite ympäristöystävällisten pientaloalueiden visiosta Espoolle

Valmistelijat / lisätiedot:
Keränen Ossi
Karhula Anja
Strengell Niina
Leskinen Aino
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus merkitsee selostusosan tiedoksi vastauksena valtuutettu Henna Kajavan sekä yhden muun 18.5.2026 jättämään valtuustoaloitteeseen ympäristöystävällisten pientaloalueiden visiosta Espoolle. Vastaus toimitetaan tiedoksi muille valtuutetuille valtuuston seuraavan kokouskutsun yhteydessä.

Käsittely

Päätös

Selostus

Valtuustoaloite

Valtuutettu Henna Kajava sekä yksi toinen valtuutettu ovat jättäneet 18.5.2026 valtuustoaloitteen ympäristöystävällisten pientaloalueiden visiosta Espoolle. Siinä tuodaan esiin seuraavaa:

Aalto-yliopiston kestävän rakentamisen professori Matti Kuittisen näkemyksen mukaan Espoo tarvitsisi vision ympäristöystävällisistä pientaloalueista. Tämä tukisi Espoon strategiaa, jossa painotetaan pientaloalueiden kaavoitusta ja toisaalta kaupungin ekologista kestävyyttä.

Pientaloalueet ovat Espoolle luonteenomaisia, koska Espoo profiloituu perheiden kaupunkina ja valtaosa espoolaisista haluaisi asua pientaloissa. Espoolle olisi luontevaa ottaa edelläkävijän rooli ympäristöystävällisen pientalovision työstämisessä, sillä Espoossa on Suomen suurin ja kansainvälisesti arvostetuin arkkitehtuurin tutkimus- ja opetusyhteisö.

Pientalorakentamiseen on kuulunut Espoossa viime vuosina tyypillisesti täydennysrakentaminen vanhoilla pientaloalueilla. Tiivis pientalorakentaminen on toisinaan hyvä ratkaisu, mutta toisinaan luonnolle tulisi jättää enemmän tilaa asutuksen lomassa. Rakennuttajien sijaan Espoon on ohjattava selkeästi myös pientalorakentamista siten, että ympäristö säilyy laadukkaana ja houkuttelee ulkoilemaan.

Me Espoon kaupunginvaltuutetut esitämme, että Espoo laatii ympäristöystävällisten pientaloalueiden vision, joka käsittää erityisesti laadukkaasti suunniteltuja minipientaloja yksin tai kaksin asuville ja ne voivat olla myös siirrettäviä. Pienempi talo, jossa asumisen neliöt on optimoitu, on ekologisempi ja mahdollistaa pientaloasumisen myös yksin ja kaksin asuville. Pientalovisiossa huomioitaisiin rakennusten ohella myös luonnonmukaisuutta ja monimuotoisuutta tukevat piha-alueet.

Vastaus valtuustoaloitteeseen

Espoon tällä hetkellä vireillä olevat pientalokaavat ovat useimmat täydennysrakentamista alueille, joissa on jo vanhastaan pientalopalstoitus ja vuosikymmenten mittaan toteutunutta asutusta. Esimerkkejä tällaisista ovat mm. Kolmperänranta, Soukanniemi, Ruukinranta, Mustalahti, Niipperinniitty.

Kuitenkin myös asemakaavoja, joissa muodostuu aivan uusia pientaloalueita, on myös tulevaisuudessa varmasti enemmän. Tällaisten asemakaavojen osalta kestävyysnäkökulma on erityisen olennainen, ja sitä tulisikin tutkia enemmän.

Laajemmille pientalokaavoille kaupunkisuunnittelulautakunta asettaa tavoitteet. Viime vuosina lautakunta on päättänyt tavoitteet mm. Mustalahden, Niipperinniityn ja Bergönrannan pientalokaavoille. Tavoitteissa on nykyisin aina kohta, kuinka kaavan laadinnassa huomioidaan luontoa ja ekologisia asioita. Koska alueet ovat erilaisia, tavoitteet pyritään kirjoittamaan mahdollisimman konkreettisiksi ja alueen erityispiirteisiin kohdistuviksi.

Asemakaavoja varten laaditaan luontoselvitykset yhteistyössä ympäristönsuojelun kanssa. Selvitysten pohjalta huomioidaan varsin laajalti eri luontotyyppejä sekä eri lajien elinalueita ja liikkumisyhteyksiä. Nämä pyritään ensi sijassa kaavoittamaan virkistysalueiksi, tarvittaessa ekologisia asioita turvaavin kaavamääräyksin. Katualueilla tunnistetaan katupuiden merkitys sekä viihtyisyyttä lisäävänä että pienilmaston tasaajana. Strategiassa esitetty 300 metrin etäisyys kotiovelta virkistysalueelle toimii konkreettisena ohjeena aluesuunnittelussa.

Tonttien käytössä on tapahtunut viimeisen parinkymmenen vuoden aikana merkittävä muutos. Vanhat omakotitaloalueet perustuivat pääosin e=0,20 tehokkuuteen ja suurehkoihin tontteihin, jotka olivat usein perua alueella jo vanhastaan voimassa olleesta kiinteistöjaosta. 1 000 neliön tontille tehokkuudella e=0,20 mahtui kaksi 100 neliömetrin kokoista omakotitaloa talousrakennuksineen. Kaavojen pientalovaranto on toteutunut varsin hitaasti, kymmenien vuosien kuluessa. Tämä on mahdollistanut alueen puustoisen ilmeen säilymisen siitä huolimatta, että alueen jollain kolkalla rakennettaisiin.

Uudemmat pientalokaavat ovat usein tehokkaampia mm. siksi, että tietyt palvelut edellyttävät tiettyä väestömäärää tietyn kokoisella alueella. Tehokkuudet ovat olleet välillä e=0,25…0,30, joskus jopa suurempia. Tämä mahdollistaa alueelle palveluita, mutta jättää kasvillisuudelle ja puustolle vähemmän tilaa.

Kaavoituksessa oletuksena on usein ollut kaksikerroksinen rakennus, jonka pienen peittopinta-alan ansiosta pihasta saadaan vehreämpi. Tämä ei kuitenkaan aina toteudu. Monet haluavat asua yksikerroksisessa omakotitalossa esteettömyyden ja toimivamman pohjan vuoksi. Jos kaava

ei erikseen tätä estä, talot rakennetaan usein yksikerroksisina. Tämän haittapuolena on ollut rakennuksen peittopinta-alan kasvu, jolloin jää vähemmän tilaa vehreydelle.

Uutena ilmiönä on aiempaa pienempien omakotitalojen suosio. Tätä selittää yksin tai kaksin asuvien asuntokuntien määrän kasvu. Asemakaavoissa ei aseteta asunnoille minimikokoja. Tällöin esim. 1970-luvulla kaavoitetulle isolle omakotitontille tontille saatetaankin rakentaa alun perin suunnitellun kahden talon sijasta kolme tai neljä, jopa kuusi pienempää omakotitaloa. Kun jokainen talo tarvitsee kulkutiet ja kaavan mukaiset autopaikat, peittopinta-ala on varsin suuri.

Varsinaisia minitaloja on Espoossa erikseen kaavoitettu vain Etelä-Leppävaaraan. Säterinmetsän ryhmäpuutarhan viereen on rakennettu yhdeksän 50-neliöisen minitalon kokonaisuus tonttitehokkuudella e=n. 0,12. Varsinaisia minitalojen kaavoja Espoossa ei ole muita. Tällaisten asemakaavojen laatimiselle ei kuitenkaan ole mitään estettäkään, mikäli maanomistaja jossakin niin toivoisi.

Pientalorakentamisen koneellistuminen ja projektien aikataulupaineet ovat vaikuttaneet työmaajärjestelyihin. Rakentajalle on usein kätevintä, kun koko tontti raivataan tyhjäksi ennen rakentamista. Puusto kaadetaan kokonaan ja maasto tasataan tarvittavilta osin.

Espoon Kaupunkisuunnittelukeskuksessa ja Rakennusvalvonnassa on herännyt huoli vallinneesta rakentamistavasta. Vuonna 2025 Espoossa julkaistiin rakentajille, isännöitsijöille ja asukkaille suunnattu "Puu paikallaan" -esite ja -sivusto. Tavoitteena on nostaa esiin, kuinka kukin taho voi omalla toiminnallaan vaikuttaa siihen, että pihat säilyvät luonnonläheisinä ja vehreinä myös tulevaisuudessa.

Kaupunkisuunnittelukeskuksessa on viime vuosina mietitty keinoja vehreyden säilyttämiseksi ja lisäämiseksi tonteilla. Merkittävä osa kaupunkivihreästä sijaitsee omakoti- ja rivitalojen pihoilla. Parhaimmillaan kotipihat voivatkin olla tärkeä osa monimuotoista kaupunkiluontoa.

Kaavamääräyksistä mahdollisia ovat mm. tehokkuusluvun laskeminen 0,25:stä 0,20:een tai jopa 0,15:een, pakottaminen kaksikerroksiseen ratkaisuun, määräämällä säästämään maisemallisesti merkittävä puusto, määräämällä rakentamisen sopeuttamisesta maastoon, määräämällä tontin sisäiset kulkutiet rakennettaviksi läpäisevästä materiaalista. Lisäksi on kaavamääräyksiä koskien mm. hulevesiä, säästettäviä puita, istutettavia tontin osia ja säästettäviä kallioita.

Vuonna 2024 Espoo otti käyttöön viherkerrointyökalun, jossa ensimmäisenä Suomessa oli mukana erillinen luontolaskuri. Luontolaskuri toimii myös suunnitteluvalintoja ohjaavana muistilistana luonnon monimuotoisuutta pihoilla tukevista toimista. Luontolaskuri on osa Espoon viherkerrointyökalua ja tulee rakennushankkeen täytettäväksi rakennuslupaa haettaessa. Vielä tällä hetkellä toteutuneita kohteita on vähän ja tämä tulee vaatimaan seurantaa, jotta todetaan vaikuttavuus.

Todennäköisesti tulevassa rakennusjärjestyksen päivityksessä (ehdotus 29.4.2026 Ympäristö ja rakennuslautakunta) viherkerroinlaskelmat ja luontolaskuri tullaan ulottamaan kaikkeen uudisrakentamiseen. Tämä tulee tukemaan pientalojen piha-alueiden monimuotoisuutta sekä ylläpitää pientaloalueiden perinteistä vehreää miljöötä.

Vuonna 2026 järjestettiin Espoon luontoviisaat pihat -kisa. Kisan tavoitteena oli kerätä tietoa ja esimerkkejä siitä, miten kotipihoilla edistetään luonnon monimuotoisuutta ja ilmastonmuutokseen sopeutumista. Osana kilpailua luotiin Espoon luontoviisaat pihat -verkkosivusto, jonne koottiin mm. vinkkilista luontoviisaaseen pihaan ja julkaistiin kilpailuun osallistuneet 12 esimerkkipihaa luontoviisaine ratkaisuineen.

Lokakuussa Suomen maisema-arkkitehtiliitto myönsi Espoon luontoviisaat pihat -kisalle Vuoden maisema-arkkitehtuuriteko 2026-kunniamaininnan. Perusteluina olivat, että Espoon työ osoittaa, että yksityisten tonttien pienilläkin valinnoilla on yhteisvaikutuksena suuri merkitys ekologisen verkoston toimivuudelle, ja että ohjauksen, mittareiden ja esimerkkien yhdistelmä on tehokas keino muuttaa käytäntöjä. Kunniamaininta korostaa hankkeen skaalautuvuutta: malli on sovellettavissa muissa kunnissa ja kannustaa katsomaan kaupunkia kokonaisuutena luontokadon pysäyttämiseksi.

Kaupunkisuunnittelun näkökulmasta varsin monia aloitteessa esitettyjä toimenpiteitä tehdään jo nyt. Vastauksessa esitetyillä ohjauskeinoilla voidaan saavuttaa aloitteessa esitettyjä tavoitteita ilman, että aiheesta laaditaan erillistä visiota.

Toisaalta toimielimen päättämä periaate tai visio voisi tarjota kaavoittajalle tukea, kun on perusteltava suunnitteluratkaisuja. Esimerkiksi asumisen ja maankäytön periaatteet ovat toimineet suunnittelun ohjaamisen tukena hyvin. Kaupunkisuunnittelukeskuksen mielestä aloitteessa esitettyjä toimenpiteitä voisikin käsitellä ja kirkastaa asumisen ja maankäytön periaatteiden seuraavan päivityskierroksen yhteydessä.

Liitteet

Oheismateriaali

- Valtuustoaloite Espoo laatii ympäristöystävällisten pientaloalueiden vision, joka käsittää erityisesti laadukkaasti suunniteltuja minipientaloja yksin tai kaksin asuville