



14.09.2020

Asia/11

§ 522

V 7.10.2020, Valtuutettu Petrus Pennasen aloite viihtyvyyden ja yhteisöllisyyden edistämisestä korttelipihapilotilla

HEL 2020-001118 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto katsoo aloitteen loppuun käsitellyksi.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 37313
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

1 Valtuutettu Petrus Pennasen aloite

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Valtuutettu Petrus Pennanen ja 19 muuta valtuutettua esittävät aloitteessaan, että kaupunki järjestää pilottihankkeen muun muassa viihtyisyyttä, yhteisöllisyyttä ja luonnon monimuotoisuutta edistävän korttelipihaan toteuttamisesta kantakaupunkiin, jonka perusteella laaditaan ohjeistus taloyhtiöille internetiin.

Kaupunginhallitus toteaa, että kaupungin mahdollisuudet korttelipihojen edistämiseen rajautuvat asemakaavoituksen ja neuvonnan keinoihin. Olemassa olevaa korttelipihaa ei voida muuttaa kaupungin toimesta pihoiltaan yhteispihalliseksi muulla tapaa kuin asemakaavan muutosmenettelyllä, joka mahdollistaa korttelipihaan toteuttamisen rakennushanke kerrallaan. Tällainen kaavamuutos vaatii sitä, että kaikki ajateltuun yhteispihaan rajautuvat asunto-osake- ja kiinteistöyhtiöt hakevat kaavamuutosta yhdessä. Tämä puolestaan edellyttää ennen kaikkea yhtiöiden keskinäistä sopimista piha-alueiden hallinnoinnista, vastuista, kus-



tannuksista ja niiden jakautumisesta yhtiökohtaisin päätöksiin. Viime aikoina yhteispihoja on toteutunut asemakaavaprosessin myötä esimerkiksi Jätkäsaareen, Arabianrantaan, Sörnäistenniemelle ja Sompasaa-reen.

Kaupunginhallitus toteaa edelleen, että vuonna 2007 laadittua Helsingiläinen kerrostalopiha -julkaisua (<https://www.hel.fi/static/liitteet/kanslia/aluerakentaminen/kehittyvakerrostalo/Julkaisut/helsingilainen-kerrostalopiha.pdf>), jonka tarkoituksena on luoda pohjaa uusien yhteisten piha-alueiden asema kaavoitukselle, on mahdollista edelleenkin soveltaen noudattaa suunniteltaessa muutoksia myös oleville korttelipihoille. Sen sijaan kaupunki on aikoinaan luopunut tehtävävalikoimassa olleesta piha- ja puutarhaneuvonnasta, sillä apua kantakaupungin kortteleiden ja muiden pihojen suunnitteluun on hankittavissa yleisesti pihasuunnittelun ammattilaisilta.

Kaupunginhallitus katsoo, että aloitteessa mainitut korttelipihoista saatavat hyödyt ovat sinänsä edistämisen arvoisia. Kaupunginhallitus toteaa kuitenkin, että aloitteessa esitetty pilottihanke vaatisi olemassa olevalle korttelipihalle toteutuakseen hankkeesta kiinnostuneiden yhtiöiden päätöksiä edellä mainituista yhteisjärjestelyistä ja kustannusjaosta. Lisäksi edellyttäisiin asemakaavoitusprosessin käynnistämistä kaikkien osapuolten kesken. Jos jossakin korttelissa syntyy sopimus näistä seikoista ja hankkeen suunnittelu alkaa, kaupunkiympäristön toimiala tarjoaa sen toteutumiseksi tarvittaessa toimialan palvelukokonaisuuksien asiantuntemusta.

Aloitteesta on saatu kaupunkiympäristölautakunnan lausunto 5.5.2020. Vastaus on lausunnon mukainen.

Hallintosäännön 30 luvun 11 §:n 2 momentin mukaan kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi aloitteet, jotka on allekirjoittanut vähintään 15 valtuutettua.

Kaupunginvaltuuston puheenjohtaja päätti 15.4.2020 § 3, että hallintosäännön 30 luvun 11 §:ssä tarkoitettujen valtuutettujen aloitteet, joiden kaupunginvaltuustolle esittämisen määräaika on 1.4.-7.10.2020, tulee kaupunginhallituksen esittää kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi viimeistään 7.10.2020. Hallintosäännön 30 luvun 20 §:n mukaan kaupunginvaltuuston puheenjohtaja voi erityisestä syystä myöntää kaupunginhallitukselle luvan 30 luvussa tarkoitettujen määräaikojen ylittämiseen.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 37313



14.09.2020

Asia/11

suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

1 Valtuutettu Petrus Pennasen aloite

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 05.05.2020 § 245

HEL 2020-001118 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kaupunkiympäristölautakunta päätti todeta, että kaupungilla ei ole tällä hetkellä muita keinoja yhdistää yksittäisiä pihoja suuremmiksi yhteispihoiksi kuin aloitteessa esille nostettu valistuksen tie. Yhteispihan luominen vaatii pihaan rajautuvien asunto-osake- ja kiinteistöyhtiöiden keskinäistä sopimista yhteisjärjestelyistä ja kustannusten jakautumisesta. Tällaisten sopimusten laatiminen vaatii juridista erityisosaamista sekä taloyhtiöiden päätökset. Kaupunki on järjestelmällisesti luopunut aikoinaan tehtävävalikoimassa olleesta piha- ja puutarhaneuvonnasta, sillä apua kantakaupungin kortteleiden ja muiden pihojen suunnitteluun on hankittavissa yleisesti pihasuunnittelun ammattilaisilta, kuten maisema-arkkitehdeiltä ja -suunnittelijoilta.

Jo valmiiksi rakennettua aluetta pihoiltaan yhteispihalliseksi ei voida muuttaa kaupungin taholta muulla tapaa kuin tekemällä uusi asemakaava ja odottamalla, että sitä toteutettaisiin rakennushanke kerrallaan. Tällainen kaavamuutos vaatii sitä, että kaikki ajateltuun yhteispihaan rajautuvat tontit hakisivat yhtä aikaa mukaan kaavamuutokseen ja sopisivat yhteisistä tavoitteista, joista yksi olisi uuden yhteispihan luominen. Tämä edellyttää taloyhtiöiltä päätöksentekoa ja keskinäistä sopimista. Monen pihan käyttötarkoitus muuttuisi asemakaavan muutoksen myötä. Useissa kantakaupungin kortteleissa asemakaava ei nykyisinkään salli autopaikkoja pihoilla, vaikka pihoja käytetään pysäköintiin.

Vuodelta 2007 olevaa Helsingiläinen kerrostalopiha -julkaisua, jonka tarkoituksena on luoda pohjaa uusien yhteisten piha-alueiden asemakaavoitukselle, on mahdollista edelleenkin soveltaen noudattaa suunni-



14.09.2020

teltaessa muutoksia myös oleville korttelipihoille. Julkaisussa todetaan suurkorttelin tarjoavan mahdollisuuden pihatointojen joustavaan yhdistämiseen ja pihan käytön muunteluun tarpeen mukaan.

Vähän aikaa sitten asemakaavoitettujen kortteleiden piha-alueet on usein merkitty asumista palveleviksi, yhteiskäyttöisiksi korttelialueiksi (AH-korttelialue). Tähän merkintään voi sisältyä yhteispihatontteja, yhteisiä vapaa-ajantiloja sekä varastoja jne. Käytännössä tällainen korttelipiha vaatii hallinnoijakseen alueellisen palveluyhtiön, johon AH-tonttia ympäröivät tontit liittyvät. AH-korttelialueita on erityisesti Arabianrannassa, Sörnäistenniemellä ja Sompassaareissa, joissa tonteilla ei ole omaa pihaa-aluetta yhtään tai ei juuri ollenkaan, koska yhteispiha sijaitsee AH-tontilla.

Toinen tapa on erilliset, pihalliset tontit. Tällöin asemakaavassa määrätään esimerkiksi, että korttelin piha-alueet tulee rakentaa yhteiskäyttöisiksi. Asemakaavamääräys edellyttää tälle alueelle yhtenäistä pihasuunnitelmaa. Tuolla yhdellä ja yhtenäisellä pihasuunnitelmalla on onnistuneen lopputuloksen kannalta aivan keskeinen merkitys. Esimerkiksi Jätkäsaareissa tämän asemakaavamääräyksen avulla on saatu yhteispihoja asukkaille.

Ensimmäinen askel yhteispihahankkeessa on tällaista pihaa haluavien ja siihen rajautuvien taloyhtiöiden sopiminen erillisten piha-alueidensa hallinnoinnista, vastuista, kustannuksista ja niiden jakautumisesta. Jos muun muassa näistä seikoista päästää sopuun, on tämän jälkeen oikea aika aloittaa pihan toimintojen ideoiminen ja suunnittelu. Mikäli tällainen sopimus syntyy ja suunnittelu alkaa, kaupunkiympäristön toimiala seuraa hanketta ja tarvittaessa tarjoaa siihen asiantuntemustaan. Tällä hetkellä ei ole olemassa yhteispihahankkeita edistäviä taloudellisia ohjaukeinoja kuin mahdolliset taloyhtiöiden toimintojen rationalisoinnista seuraavat säästöt. Tulevaisuudessa voisi olla mahdollista kehittää tällaiselle tonttien pihoja suuremmaksi korttelipihoja yhdistävälle hankkeelle myös taloudellisia kannustimia esimerkiksi ympäristövaikutusten perusteella.

28.04.2020 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Jussi Luomanen, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelupäällikkö: 310 38626
jussi.luomanen(a)hel.fi