



21.10.2020

Ärende/15

## § 281

### Den av ledamoten Petrus Pennanen väckta motionen om främjande av trivseln och samhörigheten med hjälp av ett pilotprojekt för kvartersgårdar

HEL 2020-001118 T 00 00 03

#### Beslut

På förslag av ordföranden bordlade stadsfullmäktige ärendet.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Suvi Rämö, förvaltningsexpert, telefon: 310 37313  
suvi.ramo(a)hel.fi

#### Bilagor

1 Valtuutettu Petrus Pennasen aloite

#### Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

#### Beslutsförslag

Stadsfullmäktige betraktar motionen som slutbehandlad.

#### Föredragandens motiveringar

Ledamoten Petrus Pennanen och 19 andra ledamöter föreslår i sin motion att staden ordnar ett pilotprojekt om förverkligandet av en kvartersgård i innerstaden som främjar bland annat trivseln, samhörigheten och naturens mångfald och utifrån vilket anvisningar för husbolag tas fram och läggs upp på internet.

Stadsstyrelsen konstaterar att stadens möjligheter att främja kvartersgårdar begränsar sig till detaljplaneläggning och rådgivning. Staden kan inte omdisponera gårdarna på den befintliga kvartersgården till en gemensam gård på annat sätt än genom ett detaljplaneändringsförfarande, som möjliggör byggandet av en kvartersgård ett projekt i sänder. En sådan detaljplaneändring kräver att alla bostadsaktiebolag och fastighetsbolag som gränsar till den tänkta gemensamma gården tillsammans ansöker om en detaljplaneändring. Det här, i sin tur, förutsätter framför allt att bolagen kommer överens sinsemellan om gårdsområde-



21.10.2020

nas förvaltning, ansvar och kostnader och om hur de delas upp genom bolagsspecifika beslut. Under de senaste tiderna har gemensamma gårdar förverkligats genom detaljplaneprocesser exempelvis på Busholmen, Arabiastranden, Sörnäsudden och Sumparn.

Stadsstyrelsen konstaterar vidare att det fortfarande är möjligt att i tillämpliga delar utnyttja den år 2007 utarbetade publikationen Helsingkiläinen kerrostalopiha (endast på finska) (<https://www.hel.fi/static/liitteet/kanslia/aluerakentaminen/kehittyvakerrostalo/Julkaisut/helsingkilainen-kerrostalopiha.pdf>), vars avsikt är att skapa grund för detaljplanläggning av nya gemensamma gårdsområden, i planeringen av ändringar också på befintliga kvartersgårdar. Däremot har staden lagt ner gårds- och trädgårdsrådgivningen, som tidigare hörde till tjänstesortimentet, eftersom det allmänt är möjligt att anställa proffs för att hjälpa med planeringen av kvarteren och de andra gårdarna i innerstaden.

Stadsstyrelsen anser att de nyttoaspekter i fråga om kvartersgårdar som nämns i motionen i sig är värda att främja. Stadsstyrelsen konstaterar dock att för att pilotprojektet som föreslås i motionen ska kunna förverkligas på en befintlig kvartersgård förutsätts att de bolag som är intresserade av projektet fattar beslut om de ovannämnda gemensamma arrangemangen och kostnadsfördelningen. Dessutom krävs att en detaljplaneprocess inleds alla parter emellan. Om det i något kvarter uppstår ett avtal om de här omständigheterna och planeringen av ett projekt börjar, ställer stadsmiljösektorn vid behov den expertis som finns inom sektorns servicehelheter till projektets förfogande för att hjälpa med dess genomförande.

Stadsmiljönämnden har gett ett utlåtande om motionen 5.5.2020. Stadsstyrelsens svar stämmer överens med utlåtandet.

Enligt 30 kap. 11 § 2 mom. i förvaltningsstadgan ska stadsstyrelsen förelägga fullmäktige en motion som undertecknats av minst 15 ledamöter.

Stadsfullmäktiges ordförande beslutade 15.4.2020, § 3, att stadsstyrelsen senast 7.10.2020 bör förelägga stadsfullmäktige de i 30 kap. 11 § i förvaltningsstadgan avsedda fullmäktigemotioner för vilka den utsatta tiden för detta är 1.4–7.10.2020. Enligt 30 kap. 20 § i förvaltningsstadgan kan stadsfullmäktiges ordförande av särskilda skäl bevilja stadsstyrelsen tillstånd att överskrida de utsatta tiderna i 30 kap.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, förvaltningsexpert, telefon: 310 37313

**Postadress**  
PB 1  
00099 HELSINGFORS STAD  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Besöksadress**  
Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Telefon**  
+358 9 310 1641  
**Telefax**  
+358 9 655 783

**FO-nummer**  
0201256-6  
**Kontonr**  
FI0680001200062637  
**Moms nr**  
FI02012566



21.10.2020

Ärende/15

suvi.ramo(a)hel.fi

## Bilagor

1 Valtuutettu Petrus Pennasen aloite

## Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

## Beslutshistoria

Stadsfullmäktige 07.10.2020 § 258

HEL 2020-001118 T 00 00 03

### Beslut

På förslag av ordföranden bordlade stadsfullmäktige ärendet.

### Föredragande

Stadsstyrelsen

### Upplysningar

Suvi Rämö, förvaltningsexpert, telefon: 310 37313  
suvi.ramo(a)hel.fi

Kaupunginhallitus 14.09.2020 § 522

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

Kaupunkiympäristölautakunta 05.05.2020 § 245

HEL 2020-001118 T 00 00 03

---

**Postadress**

PB 1  
00099 HELSINGFORS STAD  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Besöksadress**

Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Telefon**

+358 9 310 1641

**Telefax**

+358 9 655 783

**FO-nummer**

0201256-6

**Kontonr**

FI0680001200062637

**Moms nr**

FI02012566



21.10.2020

Ärende/15

## 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 pihojä käytetään pysäköintiin.

Vuodelta 2007 olevaa Helsinkiläinen kerrostalopiha -julkaisua, jonka tarkoituksena on luoda pohjaa uusien yhteisten piha-alueiden asemakaavoitukselle, on mahdollista edelleenkin soveltaen noudattaa suunniteltaessa muutoksia myös oleville korttelipihoille. Julkaisussa todetaan suurkorttelin tarjoavan mahdollisuuden pihatoimintojen 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 Sompasaassa, 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 yhte-



21.10.2020

Ärende/15

iskäyttöisiksi. Asemakaavamääräys edellyttää tälle alueelle yhtenäistä pihasuunnitelma. Tuolla yhdellä ja yhtenäisellä pihasuunnitelmalla on onnistuneen lopputuloksen kannalta aivan keskeinen merkitys. Esimerkiksi Jätkäsaassa 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