



§ 245

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Petrus Pennasen ym. valtuustoaloitteesta koskien viih- tyvyyden ja yhteisöllisyyden edistämisestä korttelipihapilotilla

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-arkkitehteiltä 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 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 kortte-



lipiha 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 yhteiskäyttöisiksi. Asemakaavamääräys edellyttää tälle alueelle yhtenäistä pihasuunnitelmaa. 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.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Petrus Pennanen ym. valtuustoaloite

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut



Valtuustoaloite

Valtuutettu Petrus Pennanen ja 19 muuta valtuutettua ovat tehneet 29.1.2020 seuraavan valtuustoaloitteen:

Korttelin taloyhtiöiden erillisten pihojen yhdistäminen tarjoaa merkittäviä etuja korttelin asukkaiden terveydelle, viihtyvyydelle, jätehuollolle ja esimerkiksi energiaratkaisuille. Se parantaa kaupunkiluonnon monimuotoisuutta ja myrskykestävyyttä hulevettä viivyttävän kasvillisuuden lisääntyessä. Tontin viheralueet mahdollistavat lisäksi esimerkiksi kaupunkiviljelyn ja pienpetojen pesimisen helpottamisen. Korttelipiha luo sitä ympäröivistä taloista yhteisön, jolla on aiempaa laajemmat tilat virkistäytyä, tutustua ja harrastaa pihallaan. Korttelipiha luo alustan taloyhtiöille rahaa säästävään ja palveluja parantavaan yhteistyöhön esimerkiksi yhteisen jätehuoltopisteen, sähköautojen latauspistokkeiden tai maalämpöpumpun suhteen.

Kaupunki voisi edistää korttelipihoja käytännössä esimerkiksi tukemalla pilottihanketta, jossa yksi korttelipiha toteutetaan kantakaupunkiin tiennäyttäjäksi muille kortteleille. Pilottikortteliin sovelletaan kasvillisuuden määrää mittaavaa viherkerrointa, jonka käyttöönosta jo rakennetulla alueella jätetään erillinen aloite. Pilottikortteli voidaan järjestää esimerkiksi kilpailuna, jossa kantakaupungin korttelit hakevat pilottiroolia. Kaupunki voi pilotissa tarjota asiantuntija-apua pihasuunnittelun vaihtoehtojen kartoittamisessa, josta esimerkiksi kaupungin Forum Virium -kehitysyhtiöllä on kokemusta hulevesi- ja maisemasuunnittelun suhteen.

Pilottikorttelin toteutuksen pohjalta kannattaa laatia taloyhtiöille työkalupakki verkkoon suositelluista käytännöistä pihojen toteuttamiseen. Tämän "Korttelipihan perustamisen ABC:n" toteuttamiseen on tarjonnut apuaan Korttelipihat takaisin! -ry. Ohjeistus voi kertoa myös hankkeen taloudellisesta puolesta laskemalla korttelipihan investoinnin kustannuksia ja pihan yhteisillä palveluilla saavutettavaa säästöä. Hankkeen talouslaskennan yhteydessä voidaan selvittää myös tarvetta ja mahdollisuuksia taloudellisten kannustimien käyttöön korttelipihojen edistämiseksi.

Aloitteen allekirjoittaneet kaupunginvaltuutetut ehdottavat, että kaupunki järjestää pilottihankkeen korttelipihan toteuttamisesta kantakaupunkiin. Pilotin perusteella laaditaan verkkoon ohjeistus taloyhtiöille.

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 14.4.2020 mennessä.



05.05.2020

Asia/7

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Petrus Pennanen ym. valtuustoaloite

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 28.04.2020 § 232