



08.11.2022

Asia/3

## § 617

### Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Otso Kivekkään ym. valtuustoaloitteesta, joka koskee kadun reunaan kiinni rakentamisen periaatetta

HEL 2022-008453 T 00 00 03

#### Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Periaate rakennusten rakentamiseksi kiinni katulinjaan on hyvä ja kannatettava uusilla rakennettavilla alueilla. Periaate tukee monissa tapauksissa myös yleiskaavan tavoitteita urbaanista kaupunkirakenteesta ja on myös laajasti toteutettu käytännössä mm. Kalasatamassa, Länsisatamassa, Pasilassa, Kuninkaantammessa ja Kruunuvuorenrannassa.

Uusilla pientaloalueilla kuten Puu-Myllypurossa, Maunulan koillisosassa ja Pakilan eteläreunassa tonttitehokkuus on vanhoja pientaloalueita suurempi ja rakennukset on rakennettu kiinni tontin rajaan. Näillä alueilla yhtenäiseen ilmeeseen vaikuttavat kaavamääräykset, rakentamispahjeet ja sama rakentamisajankohta.

Täydennysrakentamisalueilla kaupunkirakenteen perusratkaisu on usein ainoa kaupunkikuvaa koossa pitävä asia ja uusien rakennuksien tulisi tukea alueen kaupunkikuvallisia ratkaisuja eikä pyrkiä olemaan ristiriidassa olemassa olevan kaupunkikuvan kanssa. Tästä on mahdollisuus poiketa laajojen ja kokonaisvaltaisten täydennysrakentamishankkeiden yhteydessä, jossa uudisrakentamisen määrä on niin suuri, että vanha rakenne jää jossain mielessä alisteiseksi, kuten esim. Pakilantiellä Pakilassa.

Länsi-Pakilaan, jossa tonttitehokkuus on  $e=0.25$ , on tänä vuonna tehty suunnitteluperiaatteet, jotka mahdollistavat pääosalla tonteista tehokkuuden noston asemakaavamuutoksien. Työssä tutkittiin alueen ominaispiirteet ja nykyistä tehokkaamman rakentamisen vaikutus tonteilla ja katutilassa. Kaupunkikuvan keskeiseksi ominaispiirteeksi nousi kadun varren vehreys (tonteilla oleva istutettava alue), jota myös asukkaat pitivät erittäin tärkeänä. Tulevissa asemakaavamuutoksissa suunnittelun lähtökohtana on tonteilla kadun varressa olevan vihervyöhykkeen säilyminen sekä kahteen kerrokseen rakentaminen, jolla on merkittävä vaikutus tontille jäävän pihan kokoon.

Systemaattista periaatetta rakennusten sijoittamisperiaatteesta ei kuitenkaan tule tehdä, koska tilanteet vaihtelevat ja suunnittelussa tulee



pystyä ratkaisemaan myös monitahoisia suunnittelukysymyksiä esim. teknisten reunaehtojen ratkaisemiseksi tai kaupunkikuvallisesti mielenkiintoisen ratkaisun aikaan saamiseksi.

## Käsittely

Vastaehdotus:

Otso Kivekäs: Poistetaan lausunnon viimeinen kappale.

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Otso Kivekkään vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

## Lisätiedot

Tuomas Hakala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37205  
tuomas.hakala(a)hel.fi

## Liitteet

1 Valtuustoaloite 22.06.2022 Kivekäs Otso Periaate kadun reunaan rakentamisesta

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Periaate rakennusten rakentamiseksi kiinni katulinjaan on hyvä ja kannatettava uusilla rakennettavilla alueilla. Periaate tukee monissa tapauksissa myös yleiskaavan tavoitteita urbaanista kaupunkirakenteesta ja on myös laajasti toteutettu käytännössä mm. Kalasatamassa, Länsisatamassa, Pasilassa, Kuninkaantammessa ja Kruunuvuorenrannassa.

Uusilla pientaloalueilla kuten Puu-Myllypurossa, Maunulan koillisosassa ja Pakilan eteläreunassa tonttitehokkuus on vanhoja pientaloalueita suurempi ja rakennukset on rakennettu kiinni tontin rajaan. Näillä alueilla yhtenäiseen ilmeeseen vaikuttavat kaavamääräykset, rakentamistapaohjeet ja sama rakentamisajankohta.

Täydennysrakentamisalueilla kaupunkirakenteen perusratkaisu on usein ainoa kaupunkikuvaa koossa pitävä asia ja uusien rakennuksien



tulisi tukea alueen kaupunkikuvallisia ratkaisuja eikä pyrkiä olemaan ristiriidassa olemassa olevan kaupunkikuvan kanssa. Tästä on mahdollisuus poiketa laajojen ja kokonaisvaltaisten täydennysrakentamishankkeiden yhteydessä, jossa uudisrakentamisen määrä on niin suuri, että vanha rakenne jää jossain mielessä alisteiseksi, kuten esim. Pakilantiellä Pakilassa.

Länsi-Pakilaan, jossa tonttitehokkuus on  $e=0.25$ , on tänä vuonna tehty suunnitteluperiaatteet, jotka mahdollistavat pääosalla tonteista tehokkuuden noston asemakaavamuutoksien. Työssä tutkittiin alueen ominaispiirteet ja nykyistä tehokkaamman rakentamisen vaikutus tonteilla ja katutilassa. Kaupunkikuvan keskeiseksi ominaispiirteeksi nousi kadun varren vehreys (tonteilla oleva istutettava alue), jota myös asukkaat pitivät erittäin tärkeänä. Tulevissa asemakaavamuutoksissa suunnittelun lähtökohtana on tonteilla kadun varressa olevan vihervyöhykkeen säilyminen sekä kahteen kerrokseen rakentaminen, jolla on merkittävä vaikutus tontille jäävän pihan kokoon.

Systemaattista periaatetta rakennusten sijoittamisperiaatteesta ei kuitenkaan tule tehdä, koska tilanteet vaihtelevat ja suunnittelussa tulee pystyä ratkaisemaan myös monitahoisia suunnittelukysymyksiä esim. teknisten reunaehtojen ratkaisemiseksi tai kaupunkikuvallisesti mielenkiintoisen ratkaisun aikaan saamiseksi.

Lisäksi maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 54 §:n 2 momentin mukaan rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. MRL ei näin ollen anna mahdollisuutta koko kaupunkia koskeviin yksiselitteisiin suunnitteluratkaisuihin, jotka eivät huomioisi olemassa olevan kaupunkirakenteen arvoja.

## Esittelijän perustelut

### Valtuustoaloite

Valtuutettu Otso Kivekäs ja 24 muuta valtuutettua ovat tehneet 22.6.2022 seuraavan valtuustoaloitteen:

Helsinki tiivistyy. Arvioissa yleiskaavan rakentamispotentiaalista noin kolmannes on täydennysrakentamista olemassaoleville alueille. Se on myös yleensä taloudellisinta ja eniten luontoa säästävä tapa rakentaa.

Siksi uudet talot ovat pääosin suurempia ja tontit pienempiä kuin aiemmin. Pientalojen tonttitehokkuus oli ennen 0,2 tai 0,25, nykyään yleensä 0,4. Se tarkoittaa että 500 neliön pienellä tontilla voi olla 200 neliön talo. Kerrostalotonttien tehokkuus on kasvanut vastaavasti.



Jotta voimme tuottaa viihtyisää ympäristöä asukkaille, myös suunnittelupojen täytyy muuttua vastaamaan uusiin olosuhteisiin. Pientalotonttien kaavoissa on tyypillisesti määräys, että taloja ei saa rakentaa esimerkiksi 4 metrin etäisyydelle kadusta, vaan rakentaminen pitää keskittää tontin keskelle. Nykyisillä pienillä ja tiiviisti rakennetuilla tonteilla tämä tarkoittaa, että pihosta tulee epäkäytännöllisiä ja epäviihtyisiä.

Myös kerrostalojen tapauksessa rakentaminen irti kadusta johtaa pienempiin pihoihin ja usein epäviihtyisämpään katutilaan. Vastaavaa konkreettista määräystä kaavoissa ei yleensä ole, vaan talon paikka määrätään täsmällisesti. Samalla tavoin tämä johtaa tiivistyvillä alueilla yleensä huonompaan lopputulokseen kuin kadun reunaan kiinni rakentaminen. Puu-Myllypuro on hyvä esimerkki uudehkosta pientaloalueesta, jossa talot on rakennettu kiinni katuun ja tällä tavoin saatu suuremmat ja viihtyisämmät pihat ja myös miellyttävä katu ympäristö.

Me allekirjoittaneet esitämme, että kaupunki laatisi periaatelinjauksen, jossa linjataan että pientalotonteilla saa rakentaa kadun reunaan kiinni ja määrittellään poikkeukset tähän pääsääntöön rakennussuojelun tai muiden perusteiden johdosta. Kerrostalojen osalta linjattaisiin vastaava periaate joka toimii suuntaviivana kaavoitukselle.

## Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle 14.10.2022 mennessä.

Lausunnot on saatu lisää aikaa 2.11.2022.

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

### Lisätiedot

Tuomas Hakala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37205  
tuomas.hakala(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Valtuustoaloite 22.06.2022 Kivekäs Otso Periaate kadun reunaan rakentamisesta

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätöshistoria



08.11.2022

Asia/3

---

Kaupunkiympäristölautakunta 01.11.2022 § 607

Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 § 592