



4.10.2021

Asia/16

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 25.05.2021 § 285

HEL 2020-012227 T 00 00 03

Hankennumero 5264_197

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että alueellista viherkerrointa on testattu Helsingissä kahdessa pilottikohteessa, ja työkalun käytöstä on todettu olevan selkeää hyötyä viheralueiden ekosysteemipalveluiden hyötyjen ja kehittämistarpeiden huomioimisessa asemakaavoituksessa. Työkalun laajempi käyttöönotto vaatii vielä kehitystyötä, ja kantakaupungin alueella se edellyttäisi pilotointia, kantakaupungin eri osien erityispiirteet huomioiden.

Tonttikohtaisen viherkertoimen sitova käyttö jo ennestään tiivisti rakennetussa ja heterogeenisessä kantakaupungissa tavoiteluvultaan muuta kaupunkia matalampanakaan ei vaikuta käyttökelpoiselta työkalulta. Sen sijaan kantakaupungissa käytetään jo muita yksilöityjä määräyksiä viherrakenteen ohjaamiseksi tonteille. Lisäksi ennestään viherpihoiksi kaavoitettujen asuinkorttelipihojen saattamista asemakaavan mukaiseen käyttöön voi kaupunki edistää viestinnällisin keinoin, jotta kiinteistönomistajille muodostuisi nykyistä voimakkaampi tahtotila muutosten toteuttamiseksi, vaikka niistä todennäköisesti syntyisikin niille kustannuksia.

Taustaa

Kaupunginvaltuusto päätti viherkertoimen käytön edistämistä kaavaprosessissa koskevan, valtuutettu Atte Harjanteen tekemän valtuustoaloitteen käsittelyn yhteydessä 4.11.2020 edellyttää valtuutettu Petrus Pennasen toivomusponnen mukaisesti selvitettävän mahdollisuuden kartoittaa viherkertoimien nykytilan kantakaupungissa viheralueiden kehittämisen tueksi.

Alkuperäinen valtuustoaloite koski viherkertoimen käytön edistämistä osana jo rakennettujen alueiden kaavaprosesseja luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi, johon antamassaan lausunnossaan kaupunginhallitukselle kaupunkiympäristölautakunta totesi, että alueellisen vi-



herkertoimen hyötyjen kartoittamista sekä tavoitteiden määrittelyä ja kokemusten keräämistä jatketaan kaupungin eri palvelujen yhteistyönä. Tähänastiset kokemukset ovat osoittaneet viherkertoimen käytön kehittämistarpeita erityisesti kaikkein tiiveimmillä alueilla, joilla viherkertoimen tavoitelukuun on mahdotonta päästä tai se johtaisi kokonaisuuden kannalta epätoivottuihin ratkaisuihin, ja joilla sen sijaan käytetään viherkertoimen tavoitteiden edistämiseen muita yksilöityjä kaavamääräyksiä, joilla voidaan varmistaa riittävä ja toteuttamiskelpoinen viher-rakenne.

Alueellinen viherkerroin

Alueellinen viherkerroin koskee korttelialueiden lisäksi myös yleisiä alueita. Työkalun tarkoituksena on selvittää viherrakenteen eri osien hyötyjä ja kehittämistarpeita asemakaavan laatimisen ja vaikutusten arvioinnin tueksi. Alueellisen viherkertoimen hyötyjen kartoittamista sekä tavoitteiden määrittelyä ja kokemusten keräämistä on jatkettu kaupungin eri palvelujen yhteistyönä. Kaupunkiympäristö toimialan kaupunki- ja maisematilasuunnittelu ja asemakaavoitus on käynnistänyt alueelliset pilottityöt yhdessä Forum Viriumin kanssa Malmin keskustan sekä Kyläsaaren ja Hermanninrannan alueella. Pilottitoissa on käytetty Ruotsissa Malmössä ja Tukholmassa kehitystyön alla olevaa alueellisen viherkertoimen mallia. Alueellisen viherkertoimen käytöllä on tarkoituksena varmistaa viheralueiden riittävä määrä ja laatu sekä niiden tuottamat hyödyt niin ihmisten virkistyskäytölle, hulevesien hallinnalle kuin luonnon monimuotoisuudelle. Tarkoitus on tuoda alueellisen viherkertoimen käytön tulokset kaupunkiympäristölautakunnalle tiedoksi asemakaavojen hyväksymisen yhteydessä.

Kantakaupungin jo rakennetuilla alueilla alueellisen viherkertoimen käyttöä ei ole tarkasteltu, mutta voidaan todeta, että sen avulla pystytäisiin arvottamaan jo olemassa olevia viheralueita ja osoittamaan alueiden ekosysteemipalvelujen riittävyys ja kehittämistarpeet. Kantakaupungin laajojen yhtenäisten puistoalueiden kuten Kaivopuiston ja Töölönlahden ympäristön lisäksi on tärkeää, että myös tiiviisti rakennetuilla alueille jää riittävästi puistoja ja muuta viherrakennetta, jotta esimerkiksi hallitsemattomien hulevesien, melun, ilmansaasteiden ja lämpösaarekkeistumisen aiheuttamia haittoja rakennetulla alueilla voitaisiin estää ja luonnon monimuotoisuutta säilyttää ja parantaa. Riittävällä viherrakenteella on sekä suoria että epäsuoria vaikutuksia ihmisten terveyteen.

Tonttikohtainen viherkerroin

Kantakaupungin yleensä jo ennestään tiiviisti rakennettujen, usein myös suojeluarvoja omaavien kiinteistöjen tonteilla tai kortteleissa ei



4.10.2021

useinkaan ole mahdollista päästä kaupungin yleiseen tavoitelukuun, tai välttämättä asettaa edes yksittäisiä määräyksiä koskien kattopuutarhoja, viherkattoja, istutettavia puita, tontin säilytettäviä osia tai pintojen vedenläpäisevyyttä. Myös kantakaupungin kalliainen maaperä ja monissa kohdin maanalaiset tilat rajoittavat mahdollisuuksia hulevesien imeyttämiseksi tai edes viivyttämiseksi, samoin kuin estävät suurikokoiseksi kasvavien puiden istuttamisen. Helsingin tavoitelukua matalampiin tavoitelukuihin sitoutuminen saattaisi johtaa joillain tonteilla kokonaisuuden kannalta epätoivottuihin ratkaisuihin, tai kaupunkitasoisen tavoiteluvun ollessa asetettu kaikkien, kantakaupungissa hyvin heterogeenisten tonttien kannalta toteutuskelpoiselle tasolle, viherkertoimen vaikutus jäisi epätarkoituksenmukaisen vähäiseksi. Viherympäristön säilyttämistavoitteet saattavat olla välillä myös ristiriidassa kantakaupungin täydennysrakentamistavoitteiden kanssa.

Helsingin viherkertoimen tonttikohtaista tavoitelukua on voitu soveltaa tontti-, kortteli- tai korttelistokohtaisesti kantakaupungin uusien asemakaavojen tai kaavamuuotosten laatimisen yhteydessä, jos sen toteuttamiskelpoisuudesta on ennalta voitu varmistautua. Suurimmassa osassa tapauksia yleiseen tavoitelukuun on tiiviisti rakennetuilla korttelialueilla kuitenkin mahdotonta päästä, etenkin, jos kyseessä on täydennysrakentaminen.

Viherkerrointa on voitu käyttää kantakaupungin uudisrakentamisalueilla (Jätkäsaaren palvelukorttelin ja Melkinlaiturin asemakaavat), purkavan saneerauksen kohteissa (Töölöntullinkatu 6) sekä myös joillain yleisillä tonteilla, joissa runsaat pihatilat ovat tarpeen (Laakson yhteissairaala). Myös esimerkiksi Teollisuuskadun alueen kaavarunkoon on tulossa määräys, jonka mukaan alueen jatkosuunnittelussa tulee tutkia viherkerroinmenetelmän soveltamista siten, että kortteleiden vihertehokkuus noudattaa Helsingin viherkerroinmenetelmässä asetettua tasoa.

Kohteissa, joissa ei ole voitu edellyttää viherkertoimen käyttöä, on sen sijaan käytetty muita tarkemmin yksilöityjä kaavamääräyksiä koskien viherrakentamista ja hulevesien hallintaa, esimerkiksi Marian kasvuyrittäjäkampuksen tai Helsinki Gardenin asemakaavoissa. Viherkerrointyökalun kehittäminen on tuonut kumppanuuskaavahankkeiden ohjaukseen tukea, jolloin on voitu edellyttää esimerkiksi kookkaiden puiden ja muun merkittävän kasvillisuuden säästämistä ja uutta viherrakentamista, jolloin myös ympäristön viihtyisyysarvot ovat kasvaneet. Lisäksi suunnittelua on ohjannut jo ennestään mm. kaupungin kaikkia hallintokuntia sitovat viherkatto- ja hulevesistrategiat; myös rakennusjärjestys edellyttää hulevesien imeyttämistä tontilla.

Voimassa olevien asemakaavojen määräysten toteutuminen



4.10.2021

Kaikissa kantakaupungin vanhojakin asuinkortteleita koskevissa asemakaavoissa on jo ennestään tonttien piha-alueita koskevia määräyksiä, jotka edellyttävät asukkaiden oleskelu- ja leikkialueiden rakentamista sekä tapauskohtaisesti, tontin ominaisuuksista riippuen, esim. puin ja pensain istutettavia sekä maanvaraisia tontinosia koskevia merkintöjä ja määräyksiä. Vastaavasti asemakaavoissa edellytettyjen, tontikohtaisten autopaikkojen sijoittaminen pihamaalle on yleensä aina kielletty, mahdollisesti yhtä huoltoajoneuvon paikkaa lukuun ottamatta.

Hyvin monissa tapauksissa kantakaupungin asuintonttien pihat ovat kuitenkin lähes kokonaan pysäköinnin käytössä, sillä pihoilla sijaitsevat maantasopaikat on luvitettu jo ennen autopaikat pihalta kieltävien asemakaavojen laatimista. Paikkoja ei ole voitu takautuvasti edellyttää poistettavaksi ja pihaa istutettavaksi muuta kuin mahdollisten uusien asemakaavan muutos- tai poikkeamispäätöshankkeiden myötä. Vastaavasti viherkertoimen käyttövelvollisuutta koskevan määräyksen lisääminen kaupungin rakennusjärjestykseen ei myöskään voisi vaikuttaa takautuvasti tonttien viherrakentamiseen, ellei kyseessä olisi esimerkiksi uutta rakennuslupaa edellyttävä, pihaa koskeva hanke. Lisäksi voimassa olevissa asemakaavoissa on yleensä asetettu kerrosalaan sidottu autopaikkavelvoite, jonka mukaiset paikat on edellytetty järjestettävien tonteilla maan alla, mikä vanhojen, olemassa olevien kiinteistöjen kyseessä ollessa on erittäin hankalaa ellei mahdotonta, ja merkitsisi maanvaraisten piha-alueiden muuttumista kansipihoiksi. Vanhoja kiinteistöjä koskevien, uusien asemakaavahankkeiden tai poikkeamispäätösten myötä on kuitenkin yleensä hyväksytty aiemmin rakennusluvan saaneiden, pihalla sijainneiden autopaikkojen siirtäminen esimerkiksi läheiseen pysäköintilaitokseen tai -halleihin taloudellinen kulu, johon monet taloyhtiöt eivät ole olleet valmiita investoimaan. Asuinkorttelialueiden pihoilta poissiirrettävien, korvaavien autopaikkojen järjestämisvelvoitteesta kokonaan luopuminen esim. alueellisen poikkeamispäätöksen turvin tai vireillä olevan kantakaupungin asemakaavojen uudistamistyön yhteydessä merkitsisi myös aivan liikaa paineita nykyiselle asukas-pysäköintijärjestelmälle katujen varsilla, sillä autopaikkojen määrä pihoilla on todella suuri.

Vaikka pihojen istuttaminen ja osoittaminen asemakaavan mukaiseen oleskelukäyttöön merkitsisi viihtyisämpää sekä mm. melu- ja ilmaansaastehaittojen kannalta terveellisempää elinympäristöä asukkaille, on jo pihoilla olemassa olevien autopaikkojen siirtäminen maanalaisiin tiloihin tai vuokrapaikoille pysäköintilaitoksiin tai -halleihin taloudellinen kulu, johon monet taloyhtiöt eivät ole olleet valmiita investoimaan. Asuinkorttelialueiden pihoilta poissiirrettävien, korvaavien autopaikkojen järjestämisvelvoitteesta kokonaan luopuminen esim. alueellisen poikkeamispäätöksen turvin tai vireillä olevan kantakaupungin asemakaavojen uudistamistyön yhteydessä merkitsisi myös aivan liikaa paineita nykyiselle asukas-pysäköintijärjestelmälle katujen varsilla, sillä autopaikkojen määrä pihoilla on todella suuri.

Sen sijaan kaupungin on mahdollista lisätä tiedotusta istutettujen oleskelupihojen avulla saavutettavista eduista asukkaille hyvin esimerkein



4.10.2021

sekä myös esimerkiksi laajempien korttelipihojen muodostamismahdollisuuksista ja eduista yhdessä naapurikiinteistöjen kanssa, ja luoda siten tahtotilaa asukkaista lähtevälle muutokselle, vaikka se autopaikkojen siirron myötä aiheuttaisikin kustannuksia. Esimerkiksi rakennusvalvonnan sivustoille voi olla syytä lisätä vastaavan ohjeistuksen menettelytavoista ja hyvistä esimerkeistä, kuten ullakkorakennus- ja linjasaneeraus Hankkeista on tehty.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Kirsti Rantanen, arkkitehti, puhelin: 310 37074
kirsti.rantanen(a)hel.fi
Aino Leskinen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 20825
aino.leskinen(a)hel.fi
