



4.10.2021

Asia/18

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 08.06.2021 § 308

HEL 2020-012230 T 00 00 03

Hankennumero 5264_194

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kantakaupungin olemassa oleville korttelialueille ehdotettua erillistä, yksityisille tonteille sijoitettavaa korttelipihapilottia vaikuttavampi ja resurssiviisaampi keino edistää yhteisiä tavoitteita pihojen kestävydestä, viihtyisyydestä ja yhteisöllisyydestä, on hyödyntää meneillään olevia tutkimus- ja kehityskohteita, asemakaavoitusta sekä parantaa tiedon saatavuutta pihakysymyksiin liittyen. Olemassa olevaa tietoa ja pihasuunnitteluun liittyviä ohjeistuksia pyritään kokoamaan samaan paikkaan kaupungin nettisivuille. Kaupunki voi myös tuoda pihaparannusten ja korttelipihojen hyötyjä esiin asemakaavoitustyössä sekä viestiä onnistuneista pihakohteista.

Taustaa

Kestävyden edistäminen, urbaani laatu ja asumisviihtyvyyden parantaminen ovat kaupunkiympäristön toimialan tärkeitä tavoitteita. Korttelipihoihin liittyviä parannustoimia kuten kasvillisuuden lisäämistä, hulevesien hallintaa sekä yhtenäisten pihakokonaisuuksien suunnittelua edistetään käytettävissä olevin keinoin muun muassa asemakaavoituksessa. Kantakaupungin yksityisillä rakennetuilla korttelialueilla muutoksen avainasemassa ovat kiinteistönomistajat sekä tonteilla toimivat asukkaat ja yritykset.

Kaupunki puolsi valtuustoaloitteen mukaista osallistuvan budjetoinnin 2019 - 2020 Oma Stadi hanke-ehdotusta Korttelipihat takaisin!. Hanke ei kuitenkaan menestynyt asukasäänestyksessä.

Olemassa olevat korttelipihat ja uudet kohteet

Kantakaupungissa pääosa asuinkortteleista on jo rakennettua kaupunkirakennetta, jonka reunaehdot ja muutosprosessi eroavat uudiskohteiden suunnittelusta. Useimmat vanhat asemakaavat kantakaupungin alueella velvoittavat istuttamaan kortteleiden piha-alueet sekä kieltävät



tonttien väliset raja-aidat ja autopaikkojen sijoittamisen pihalle. Määräysten mukainen tavoite ei kuitenkaan ole useimmiten toteutunut. Toteutus on jäänyt kiinni yksityisten taloyhtiöiden tahtotilasta ja investointihalukkuudesta. Pääsääntöisesti pihojen yhteiskäytölle tai pihan istutuksille ei tarvita kaavamuutosta tai rakennusvalvonnan lupaa.

Tiiviin kantakaupungin sisäpihat poikkeavat voimakkaasti toisistaan kokonsa ja fyysisten sekä toiminnallisten ominaisuuksiensa osalta. Suuri osa kortteleista ei muodosta yhtenäistä korttelipihaa vaan piha-alueet pilkkoutuvat pihasiipien, piharakennusten, kansipihojen, muurien ja tasoerojen vuoksi pienempiin tonttikohtaisiin osiin. Kiinteistöihin ja pihoihin voi kohdistua pelastusteihin liittyviä rajoituksia sekä asunto-osakeyhtiöiden ja korttelissa toimivien yritysten toiminnallisia vaatimuksia. Edellä mainituista syistä yleisesti koskevia tarkkoja velvoittavia määräyksiä tai suunnitteluohjeita ei ole mahdollista antaa, eivätkä yksittäisen korttelipihan pilottiratkaisut olisi yleispätevästi hyödynnettävissä. Laajoissa tai vaativissa pihahankkeissa tarvitaan kohdekohtaista ammattimaista suunnittelua, jota tarjoavat yksityiset pihasuunnittelun ammattilaiset. Taitava pihasuunnittelija osaa esittää kohdekohtaisesti parannustoimenpiteitä. Pihasuunnittelu ei kuulu kaupungin tämän hetkiin palveluvalikoimaan, mutta kaupungilla on kuitenkin paljon pohja- ja selvitystietoa saatavilla suunnittelun tueksi.

Esimerkkejä korttelipihojen kehittämiseen liittyvästä materiaalista:

- Pihasuunnitelma ja pihan muutostöiden luvanvaraisuus. Helsingin rakennusvalvonnan ohje, marraskuu 2017.

https://www.hel.fi/static/rakvv/ohjeet/Pihan_ ja_ lahiymp_ suunnittelu.pdf

- Töölön korttelipihojen korjaustapaohjeet. 2016.

https://www.hel.fi/static/rakvv/ohjeet/Toolon_ korttelipihojen_ korjaustapa_ ohjeet.pdf

- Hulevesien hallinta tonteilla. Rakennusvalvonnan ohje.
- Helsinkiläinen kerrostalopiha. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisu 2007:5.
- Pihan yleinen rakentamistapaohje 2011. Viherympäristöliiton julkaisu nro 51.
- Viherrakentajan käsikirja. Viherympäristöliiton julkaisu nro 44, 2009.
- Mahdollisuuksien piha! Ideoita kerrostalopihoille (2011).

https://www.hel.fi/hel2/ksv/julkaisut/esitteet/esite_ 2011-10.pdf

- Vihkerkerroin työkalu ja menetelmän käyttöohje.



4.10.2021

Asia/18

[Työkalu](#) ja sen [käyttöohje](#)

<https://www.hel.fi/static/rakvv/lomakkeet/viherkerroin-kayttoohje.pdf>

- Luonnolliseksi rakennettu – Näin suunnittelet, rakennat ja ylläpidät vihreää infrastruktuuria

<https://drive.google.com/file/d/1NnITyoOQeA55I6HkQCF6kZ2Vxvpfh3BY/view>

- Alueellinen viherkerroin 2.0 -opas.

https://drive.google.com/file/d/18A_4TBrQ4GI0zxLb5RP8tEJVcusFYsSu/view

- Helsingin kaupungin hulevesistrategia. Helsingin kaupungin rakennusviraston julkaisut 2008:9 / Katu- ja puisto-osasto.
- Helsingin kaupunkikasviopas - Helsingin kasvisuunnittelun työkalupakki. Helsingin kaupungin rakennusviraston julkaisut 2010:12 / Katu- ja puisto-osasto

Kaupunki edistää pihauudistuksia käytettävissä olevien keinoin. Rakennetuilla alueilla uusia tai voimassa olevien asemakaavan mukaisia määräyksiä sekä pihoihin että asumisolosuhteisiin liittyviä parannuksia vaaditaan toteuduttaviksi muutosprosessien, muun muassa poikkeamisten ja ullakkohankkeiden yhteydessä. Alueellisen ullakkopoikkeamispäätöksen alueella kaupunki mahdollistaa kerrosalan lisäämisen ilman asemakaavan muutosta, mutta velvoittaa samalla parannuksia piha-alueelle ja asukkaiden yhteistiloihin. Parannustoimet koskevat yksittäistä tonttia korttelialueella ja ne on sidottu hankkeen laajuuteen.

Olemassa olevassa korttelissa yhteispihan ja -tilojen suhteen uusia kohdekohtaisia velvoittavia määräyksiä sisältävän asemakaavamuutoksen laadinta edellyttää yleensä kaikkien kiinteistöjen yhteisen kaavamuutoshakemuksen sekä tahtotilan investoida ja ylläpitää yhteiseen käyttöön tarkoitettua piha-aluetta hallinnanjakosopimuksin. Kaupungille ei ole tullut lausunnon valmistelun aikana erillistä korttelikohtaista piha-kokonaisuutta koskevaa rakennuslupa- tai asemakaavamuutoshakemusta. Kantakaupungin vanhojen asemakaavojen meneillään olevassa ajantasaistamistyössä pyritään kuitenkin edistämään olemassa olevien kortteleiden piha-asiaa sekä viihtyvyyden että kestävyuden näkökulmasta alueasemakaavan tarkkuustasolla ja tiiviin kaupunkirakenteen sallimissa puitteissa.

Uudisrakentamisen hankkeissa on enemmän keinoja edellyttää kestävyttä parantavia ja yhteisöllisyyttä tukevia ratkaisuja (esimerkiksi hulevesien hallintaa, pihan oleskelupaikkoja, kasvillisuutta, viherkertoimen soveltavaa käyttöä). Esimerkiksi tulevan Hermanninrannan alueella,



kaupunki pääsee vaikuttamaan pihakokonaisuuksiin ja kestävyiden teemoihin niin kaavoituksen, aluerakentamisen, tontinluovutuksen kuin rakennuslupienkin kautta.

Kohde-esimerkit, yhteistoiminta ja tutkimustieto

Kantakaupungin rakennetussa historiallisessa ympäristössä keinot ovat rajatummalla ja kaupungin käytössä vaikutusmahdollisuudet yksityisillä tonteilla vähäisemmät. Rakennetun ympäristön osalta avainasemassa ovat kiinteistöt itse. Hyvänä esimerkkinä on esimerkiksi Kruununhaan asukasyhdistys, jolla on ollut perinne nostaa esiin kiinteistöjen onnistuneita pihakohteita valitsemalla vuoden piha. Yhdistys on myös järjestänyt yleisölle avoimen kiertokävelyn korttelipihakohteisiin.

Yhteistoimintamallina korttelipihojen kehittämiseen ja yhteiskäytön edistämiseen olisi mahdollista hyödyntää soveltuvilta osin Helsingin, Espoon ja Vantaan lanseeraamaa Taloyhtiöklubi-toimintamallia. Taloyhtiöklubi-toiminnan perusidea on koota yhteen naapuruston taloyhtiöiden hallitukset yhteistyöfoorumiksi, jonka avulla ryhdytään tekemään ohjattua, tavoitteellista ja aktiivista yhteistyötä kiinteistöjen ja alueen kehittämiseksi. Ympäristöministeriön rahoittama hankekokonaisuus, jossa Taloyhtiöklubin toimintaa koordinoi aina ulkopuolinen taloyhtiöiden johtamisen ja päätöksenteon haasteita ymmärtävä asiantuntija, on voimassa vuoden 2021 loppuun.

Myös tutkimustietoa hyödyntämällä ja sen saavutettavuutta parantamalla voidaan edistää laajempaa ymmärrystä korttelipihojen hyvinvointi- ja kestävyysvaikutuksista. Helsingin kaupunki on ollut mukana vihreän infrastruktuurin kehitystyössä Virtuaalivihreä-hankkeessa (Kala-satama, Forum Virium), jossa yhteiskehittämisen menetelmällä tuotiin yhteen eri näkökulmia koko suunnittelu- ja toteutusketjusta vihreän infrastruktuurin huomioon ottamiseen. Hankkeen keskeisenä tuotoksena julkaistiin opas Luonnolliseksi rakennettu – Näin suunnittele, rakenna ja ylläpidä vihreää infrastruktuuria. Julkaisua täydentävät tuotekortit, joiden avulla voi hahmottaa viherelementtien ominaisuuksia, teknisiä vaatimuksia sekä niiden tuottamia ekosysteemipalveluita. Virtuaalivihreä-hankkeessa tuotettiin myös suomenkielinen käänös korttelitason viherkerrointa täydentävästä Alueellinen viherkerroin 2.0 -oppaasta suunnittelijoiden käyttöön. Kaupunki kokeilee parhaillaan yleisiä alueita koskevan alueellisen viherkerroin käyttöä parissa kehittyvässä kaupunginosassa (Hermanninranta, Malmin keskusta).

Monialaisessa Sitra Lab-hankkeessa, jossa Helsingin kaupunki oli mukana, pilotoitiin menetelmää, jossa tarkasteltiin kehitteillä olevan GreenScenario-työkalun (Ramboll) avulla valittujen pihapilottikorttelien sinivihereinfrastuurin ja luontopohjaisten vaihtoehtojen ratkai-



4.10.2021

suojen sosio-ekologisia ja ekonomisia vaikutuksia. Kyseessä on mallipohjainen laskentatyökalu. Laura Suni selvitti hankkeen yhteydessä tehdyssä diplomityössään voidaanko ohjelman avulla laskea, mikä vaikutus erilaisilla viherrakenteen elementeillä on alueen olosuhteisiin sekä saada vertailtavien toimenpiteiden yleispiirteinen arvio. Pilottikohteen skenaariotarkastelua ja tuloksia hyödynnetään Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) asuinkorttelipihan perusparannuskohteen konkreettisesti toteutuksessa Länsi-Pasilassa. Lisätietoa menetelmän hyödyllisyydestä sekä sen pohjalta valittujen toimenpiteiden vaikuttavuudesta on mahdollista saada korttelin tarkemman suunnitteluprosessin aikana ja mahdollisen toteuttamisen jälkeisen arvioinnin yhteydessä. Kaupunki pyrkii saamaan laajemmin hyödynnettäviä tietoja tulevasta korttelipihakohteesta.

Tiedon saavutettavuus

Toivomusponteen liittyvän selvitystyön aikana tunnistettiin tarve lisätä tietoutta jo saatavilla olevasta materiaaleista ja prosesseista korttelipihojen viihtyvyyden, kestävyys- ja kestävyys sekä piha-alueiden yhteiskäyttöön liittyen. Kaupunki selvittää pihasuunnittelun aineistojen, tutkimustöiden, ohjeiden sekä suunnittelun työkalujen saavutettavuuden parantamista kokoamalla niitä yhteiseen paikkaan. Kaupungin nettisivuille voitaisiin laatia pihasuunnittelun ohjeistus kuten ullakkorakennus- ja linjasaneerausohjeista on tehty. Lisäksi kaupunki selvittää mahdollisuutta myös viestiä onnistuneista pihakohteista, mikä voisi inspiroida muita kiinteistöjä kehittämään pihojaan. Kaupunki kannustaa taloyhtiöitä, kiinteistöjä ja asukasyhdistyksiä tuomaan esiin onnistumisia tiiviissä kanta-kaupungissa, joista voidaan laajemminkin viestiä esimerkkinä muille.

Lautakunta esittää lisäksi, että toimiala järjestää korttelipihvoja hiljattain toteuttaneille tai niitä jo suunnitteleville taloyhtiöille suunnatun kilpailun. Sen kautta yhtiöiden olisi mahdollista nostaa esille innovatiivisia pihasuunnitelmia, kiinnostavia toiminnallisia ratkaisuja sekä toimivaksi osoittautuneita yhteistyömuotoja uusia hankkeita harkitsevien taloyhtiöiden innostamiseksi ja kannustamiseksi.

Käsittely

08.06.2021 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Tuomas Rantanen: "Lautakunta esittää lisäksi, että toimiala järjestää korttelipihvoja hiljattain toteuttaneille tai niitä jo suunnitteleville taloyhtiöille suunnatun kilpailun. Sen kautta yhtiöiden olisi mahdollista nostaa esille innovatiivisia pihasuunnitelmia, kiinnostavia toiminnallisia ratkaisuja sekä toimivaksi osoittautuneita yhteistyömuotoja uusia hankkeita harkitsevien taloyhtiöiden innostamiseksi ja kannustamiseksi"



4.10.2021

Asia/18

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Tuomas Rantasen vastaehdotuksen.

01.06.2021 Pöydälle

25.05.2021 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Kerttu Kurki-Issakainen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37349
kerttu.kurki-issakainen(a)hel.fi
