



30.01.2024

Asia/9

§ 49

Helsingin tonttikohtaisen viherkertoimen tavoitetasot uudis- ja lisärakentamisessa

HEL 2023-014300 T 10 05 01

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli tiimipäällikkö Anna Böhling. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Amanda Pasasen ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Anna Böhling, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37211
anna.bohling(a)hel.fi

Liitteet

1 Helsingin kaupungin asemakaavamerkinnot

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää tonttikohtaisen viherkertoimen tavoitetasoiksi maankäyttöluokittain seuraavat:

- asuinalueet, tavoitetaso 0,9
(A, AK, AL, AH, AP, AR, ALP)
- palvelujen ja toimistorakentamisen alueet, tavoitetaso 0,8
(P, PL, KT, KTY, KH, Y, YL, YH, YU, YO, YS, YY)
- kaupan ja liikerakentamisen alueet, tavoitetaso 0,7
(K, KL, KM)
- teollisuustoimintojen ja logistiikan alueet, tavoitetaso 0,5
(T, TV, TY, TT, ET).

Lisäksi lautakunta päättää, että viherkertoimen tavoitetasoa voidaan laskea:



- 0,2 yksikköä,
jos rakentamisalueen (tontin) läpäisevän maa-aineksen syvyys on alle 1 metrin
(läpäisemättömän pinnan, kuten kallioperän tai pohjaveden pinnan tason päällä) vähintään 50 % pihan pinta-alasta, tai
- 0,1 yksikköä,
jos rakentamisalueen (tontin) pihasta on yli 50 % kansipihaa,
- 0,1 yksikköä,
muusta vastaavasta tai perustellusta syystä

Tonttikohtainen viherkerroin ei koske omakoti- tai paritalotontteja.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä laskee tonttikohtaisen viherkertoimen Helsingin viherkerroinlaskentatyökalulla.

Samalla lautakunta päättää, että tonttikohtaisen viherkertoimen tavoite-
tasot uudis- ja lisärakentamisessa tulevat voimaan 1.2.2024.

Esittelijän perustelut

Tonttien vihertehokkuuden ohjaaminen viherkertoimen avulla

Tonttikohtaisella viherkertoimella ohjataan uudis- ja lisärakentajia varmistamaan tonttinsa osalta riittävä viherpinta-ala ja samalla ehkäisemään hulevesitulvia. Viherkerroin kuvaa tontin vihertehokkuutta, eli sitä kuinka paljon tontilla on kasvillisuutta ja vettä viivyttyviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan. Vihertehokkuus on elinehto tiivistyvässä kaupungissa: se parantaa ilmastonmuutokseen sopeutumista, kaupunkilaisten hyvinvointia ja viihtyisyyttä sekä luonnon monimuotoisuutta.

Vihertehokkuutta nostaa säilytettävän ja istutettavan kasvillisuuden lisäksi läpäisevät pintamateriaalit sekä erilaiset sade- ja sulamisvesien käsittelyn ratkaisut kuten viherkatot, sadepuutarhat tai viivytyksaltaat. Vihertehokkuutta kuvaava viherkerroin lasketaan Excel-pohjaisella Helsingille kehitetyllä laskentatyökalulla, joka on ladattavissa Helsingin kaupungin internetsivulta "Rakennusvalvonnan ohjeet ja lomakkeet" ja osoitteesta <https://www.hel.fi/static/rakvv/lomakkeet/viherkerroin.xlsm>. Laskentatyökalussa on osoitettu eri maankäyttömuodoille erilaiset tavoitetasot. Tavoitetaso on laskennallinen vähimmäistaso, johon voidaan päästä usein erilaisin keinoin ja elementein. Lisäksi kullekin elementille on määritelty oma painokertoimensa. Esimerkiksi hulevesien luonnonmukaisen hallinnan elementeistä saa suuremman pistemäärän kuin maanalaisen viivytyksrakenteen rakentamisesta. Myös tontilla säilytettävän puun tuottama pistearvo on suurempi kuin istutettavan uuden puun. Tarkoituksena on antaa suunnittelijalle rakennuslupavaiheessa vapautta valita kohteeseen sopivimmat keinot päästä viherkertoimen tavoitetasoon.



Kaupunki on tähän saakka ohjannut uudis- ja lisärakentamisen vihertehokkuutta asemakaavamääräyksillä ja -merkinnöillä, jotka koskevat viherkertoimen käyttöä, säilytettävää ja istutettavaa kasvillisuutta sekä muita viherrakenteita. Viherkerroinmääräystä on käytetty yhä enenevässä määrin asemakaavoissa vuodesta 2016 lähtien. Vuonna 2021 määräystä käytettiin noin puolessa voimaan tulleista kaavoista (asumista sisältävät asemakaavat) (Helsingin viherkerroinmenetelmän vaikuttavuuden arviointi, 30.12.2021).

Kaupunginvaltuuston hyväksymän uuden rakennusjärjestyksen tultua voimaan 7.6.2023 vaatimus viherkertoimen käyttämisestä siirtyi rakennusjärjestykseen, eikä viherkertoimen käyttämisestä ole enää tarvetta määrätä asemakaavoissa. Viherkertoimen tavoitetasojen toteutuminen uusilla tai uudelleen kaavoitettavilla asemakaava-alueilla on kuitenkin myös jatkossa varmistettava asemakaavatyön viitesuunnitteluvaiheessa. Tontin maankäyttöluokka määräytyy asemakaavan mukaisen pääkäyttötarkoituksen mukaan.

Ote Helsingin rakennusjärjestyksestä:

"31 b § Viherkerroin

Uudis- ja lisärakennuksen rakennuslupahakemukseen on liitettävä laskelma kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymän viherkertoimen tavoitetason täyttymisestä. Laskelmaa ei tarvitse liittää omakoti- tai paritalon rakennuslupahakemukseen.

Omakotitalojen ja paritalojen talousrakennuksiin tulee rakentamisen yhteydessä toteuttaa viherkatto, jollei katolle sijoiteta aurinkopaneeleja tai -keräimiä."

Tonttikohtainen viherkerroin lasketaan rakennuslupavaiheessa Helsingin viherkerroinlaskentatyökalulla. Laskennan tekee hankkeeseen ryhtyvä hankkeeseen laaditun pihasuunnitelman pohjalta. Helsingin viherkerroinmenetelmän käyttöohjeessa ohjeistetaan tarkemmin työkalun käytöstä. Laskelma liitetään mukaan uudis- ja lisärakennuksen rakennuslupahakemukseen. Tonttikohtainen viherkerroinvaatimus koskee lähtökohtaisesti kaikkia uudis- ja täydennysrakentamiskohteita lukuun ottamatta omakoti- tai paritalotontteja rakennusjärjestyksen 31b § mukaisesti. Tonttikohtainen viherkerroin ei koske myöskään yleisiä alueita, kuten puistoja tai katuja. Mikäli viherkerroinlaskentatyökalu osoittaa, että tavoitetasoon ei päästä, rakennusvalvonta harkitsee, onko rakennusluvan hakija esittänyt riittävät perustelut poikkeamisen myöntämiselle.

Viherkertoimen tavoitetasojen määräytyminen



Viherkertoimen mukaisten tavoitetasojen on tarkoitus asettaa riittävän kunnianhimoisen vaatimus uudis- ja lisärakentamisen vihertehokkuudelle. Tonttien vihertehokkuutta ohjataan pääasiassa viherkertoimen avulla, ja yksittäiset keinot, joilla tavoitteeseen päästään, voidaan jättää hankkeeseen ryhtyvien päätettäväksi.

Helsingin viherkertoimen tavoitetasot perustuvat vuonna 2014 laadittuun kehitystyöhön osana EU-rahoitteisen "Ilmastonkestävä kaupunki (ILKKA) työkaluja suunnitteluun -hanketta" (Viherkerroinmenetelmän kehittäminen Helsingin kaupungille, Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen julkaisu 8/2014). Tässä työssä kehitettiin Helsingille oma viherkerroinlaskentatyökalu pohjautuen ulkomaisiin ja kotimaisiin viherkerroinlaskentatyökaluihin. Työkalun toimivuutta pilotoitiin Kuninkaan-tammen ja Jätkäsaaren kortteleissa.

Viherkerrointyökalua päivitettiin vuonna 2017 EU-rahoitteisessa iWater-hankeessa, jolloin tavoitetasoja nostettiin +0,1 yksikköä (lukuun ottamatta teollisuustoimintojen ja logistiikan alueita) ja hulevesien luonnonmukaisen hallinnan painoarvoa lisättiin. Tavoitteena on ollut asettaa tavoitetaso siten, että se on mahdollista saavuttaa useilla erilaisilla toteutusvaihtoehdoilla, mutta kuitenkin siten, että ilman merkittävää määrää kasvillisuutta, viherrakenne- tai hulevesiratkaisuja siihen ei voi päästä.

Viherkerrointyökalun toimivuuden seuranta ja päivittäminen

Viherkerrointyökalun käyttöä seurataan kaupunkiympäristön toimialalla. Seurannassa keskeistä on työkalun käytettävyyden sekä sen toimivuuden ja vaikuttavuuden arviointi kunnianhimoisen vihertehokkuuden saavuttamisessa tonteilla. Seurannan pohjalta työkalua ja sen ohjeistusta päivitetään säännöllisesti aina tarpeen mukaan. Tavoitteena on rullaava prosessi, jossa työkalu kehittyy jatkuvasti osana muita maankäytön suunnittelun ja rakentamisen ohjauskeinoja edistäen ilmastonkestävämpää ja viihtyisämpää kaupunkia sekä monimuotoisempaa kaupunkiluontoa.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 § 1 mom. kohdan 1 mukaan toimialalautakunta päättää yleis- ja asemakaavoituksen, liikenne- ja katusuunnittelun sekä muun maankäytön ohjaamisesta.

Tiedoksianto

Päätös toimitetaan yleistiedoksiantona, koska vastaanottajien lukumäärä ei tiedetä. Asiakirjan nähtäville asettamisesta ilmoitetaan viranomaisen ilmoitustaululla.



30.01.2024

Asia/9

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Anna Böhling, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37211
anna.bohling(a)hel.fi

Liitteet

1 Helsingin kaupungin asemakaavamerkinnot

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Rakennusvalvontapalvelut
Asemakaavoitus -palvelu
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu
Ilmastoyksikkö