

Päätökset

23.4 Pihan viherpeitteisyys asuinpientalotonteilla

Asuinpientalotontin pinta-alasta **tulee vähintään 45 % olla** viherpeitteisenä ja vettä läpäisevää pintamateriaalia. Viherpeitteisyyteen luetaan myös viherkatot.

23.5 Puut ja pensaat tontilla

Asemakaavassa istutettavaksi määrätyille sekä rakentamattomalle tontin osalle **on istutettava** tai siinä **on säilytettävä** puita ja pensaita **vähintään 10 %** tontin pinta-alasta

EU:n ennallistamisasetus, johon esitetyt säännökset pohjautuvat

<https://ym.fi/ennallistamisasetus> sivujen mukaan:

Millaisia vaikutuksia asetuksella on MAL-sopimukset solmineille kunnille?

Suomen valtio on solminut maankäyttöä, asumista ja liikennettä koskevat MAL-sopimukset Suomen suurimpien **kaupunkiseutujen, eli Helsingin**, Oulun, Tampereen, Turun, Jyväskylän, Kuopion ja Lahden kanssa. Kaikki MAL-sopimusalueiden keskuskaupungit ja pääosa muista sopimusalueiden kaupungeista ja kunnista kuuluu kaupunkiympäristöjä koskevan kuudennen artiklan piiriin.

Asetus **ei vaikuta** näihin kuntiin vuoteen **2030 mennessä**, koska niiden viherpinta-ala ja latvuspeitteisyys ylittää kompromissiehdotukseen sisältyvän raja-arvon ja **vuoden 2030 jälkeiset** parantamistavoitteet **asetetaan kansallisesti**.

Vuoden 2030 jälkeen EU:n jäsenvaltiot saavat **itse asettaa** tavoitteensa lisätä viheralueita ja latvuspeitteisyyttä.

On **erittäin epätodennäköistä, että** ennallistamisasetus **voisi vaikuttaa** uusien asuinrakennusten rakentamiseen

Johtopäätös ympäristöministeriön antamista tiedoista

- ei koske MAL sopimuksen alaisia kuntia 2030 mennessä
- Kauniaiasten viherpinta-ala ja latvuspeittävyys ylittävät raja-arvot jo ilman säännöstä
- Kauniainen kuuluu MAL sopimuksen piiriin, jolloin asetuksella ei olisi vaikutusta Kauniaiisiin 2030 mennessä ja 2030 jälkeen asia päätetään kansallisesti. Tehty päätös on ennakkollinen, vaikka tiedossa ei ole säännösten sisältö 2030 jälkeen
- Ennallistamisasetus ei koske suoranaisesti yksittäistä tonttia, vaan suuria kokonaisuuksia esim. kaupunkeja ja siinä huomioidaan mm. metsät ja vesistöt. Kysymyksessä EU yleissäännös, joka tulee esille enemmänkin tiuhaan asutuissa suurkaupungeissa kuin harvaan asutussa Suomessa

Rakentamislain mukaan erityissuunnitelmia ei voi vaatia

- säännös on ehdoton (tulee olla, on istutettava, on säilytettävä)
- säännöstä ei voi valvoa ilman laskelmia viherpeittävydestä ja latvuspeittävyyydestä
- laskelma viher- tai latvuspeittävyyydestä on erityissuunnitelma, jota ei voi rakentamislain mukaan vaatia

Rakennusjärjestys ristiriidassa vahvistetun asemakaavan kanssa

Rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa taikka Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä määrätään asiasta toisin. (RAKL 17§:n 4 mom.)

- kaavassa on määritelty rakennusalue, joka tulee olla rakentamiseen käytettävissä
- suuri rakennusoikeus vie paljon tontin peittoalaa
- tarkoitus ei voi olla vaikeuttaa tontin suunnittelua eikä estää kaavan mukaista rakennusruudun käyttöä rakentamiseen
- kaavoitusvastuuta viheralueista ei voi siirtää rakennusjärjestyksellä tontin omistajille / rakentajille

Päätetty suuri ehdoton prosentti

- ehdotettu prosentti erittäin suuri ja ei toteudu monilla tonteilla (soveltuu muualle kuin jo kaavoitettuun asemakaavaan). Normaalina 1000m² tontilla lienee viherpeitteisenä n. 20-30 %
- rakennusta ja sen käyttöä palvelevat piharakenteet kuten mm. terassi, uima-allas, katokset yms ei olisi mahdollista rakentaa
- rakennusjärjestyksen säännökset velvoittavat tiettyihin tontin rakennelmiin mm ulkovarasto, varasto / katos, autopaikat, roskalaatikot ja postilaatikko, leikkipaikka, oleskelupaikka, huoltomahdollisuus polkupyörille, polkupyöräpaikat
- hyvä rakennustapa suosii muuta kuin viherpeitettä rakennuksen vierelle
- käytännössä vain rakennusruudun ulkopuolinen osa viherrakentamiseen, josta ainakin yksi rakennusruudun ulkopuolinen sivu menee ajo/kulkuväylään
- kalliotontilla viherpeittävyys voi olla Kauniaisissa esim. 2 % tai allekin

Mihin säännös johtaa

- rakennusjärjestyksen tarkoitus on olla yleissäännös, joka soveltuu yleisesti kaikkiin hankkeisiin / tontteihin.
- ehdottomaan rakennusjärjestyksen säännökseen haettaisiin todennäköisesti miltei kaikissa hankkeissa poikkeuslupaa, joka ei voi olla säännöksen tarkoitus
- rakentajien tärkein asia suunnittelussa olisi viherpihan rakentaminen muun tontin käytön suunnittelun sijaan: oleskelu, terassit, uima-allas, varasto yms.
- kalliotontti jouduttaisiin louhimaan viherpeittävyuden saamiseksi taikka kalliota olisi täytettävä mullalla ja siten korottamaan pihaa ja taloa vastoin luonnollista maanpinnan tasoa
- kalliotontille ei voi velvoittaa istuttamaan siellä vaaraa kaatumiselle aiheuttavia puita taikka korottamaan mullalla kalliopintaa, jolloin myös taloa tulisi korottaa vastoin säännöksiä.
- säännös pakottaa hakijoita riskialttiin viherkaton rakentamiseen muun rakentamisen sijaan esim. suuri prosentti estää parvekkeen/terassin rakentamisen autokatoksen yläpuolelle, jonka sijaan olisi tehtävä katos, jossa viherkatto
- 1000 m² tontilla istutussäännös tarkoittaa siis 100m² puita ja pensaita eli käytännössä esim. 100 kpl 1m² pensaita eli mihin mahtuisi mm. lasten leikkipiha ja muut rakenteet?

Muutosehdotukset

- esitetyt säännökset **ensisijaisesti** poistetaan ja katsotaan tilannetta vuoden 2030 jälkeisten kansallisten säännösten jälkeen
- Kauniaisien viherpinta-ala ja latvuspeittävyys ylittävät raja-arvot jo ilman säännöstä, joten tarvetta säännökselle ei ole
- Vähintäänkin säännöstä tulee muuttaa siten, ettei säännös ole pakottava, vaan ohjaava ja prosenttiosuus on käytännön tilanteisiin järkevä
 - o **toissijaisesti:** Asuinpientalotontin pinta-alasta **tulee pyrkiä** siihen, että **vähintään 25 %** on viherpeitteisenä ja vettä läpäisevää pintamateriaalia. Viherpeitteisyyteen luetaan myös viherkatot.
 - o **toissijaisesti:** Asemakaavassa istutettavaksi määrätylle sekä rakentamattomalle tontin osalle **on pyrittävä** istuttamaan tai siinä **tulee pyrkiä** säilyttämään puita ja pensaita **vähintään 5 %** tontin pinta-alasta.