

31.12.2020

Kimmo Kurunmäki

RAKLI ry kiittää mahdollisuudesta kertoa näkemyksiään vihertehokkuuden linjaamisesta Turussa. RAKLI on maan kattavin ja vaikuttavin kiinteistöjen ammattimaisten omistajien, kiinteistösijoittajien, toimitilajohdon ja rakennuttajien järjestö. Valvomme jäsentemme etua, osallistumme yhteiskunnalliseen keskusteluun sekä teemme työtä kestävän elinympäristön puolesta. Yhteiskunnallisen vaikuttamisen ja alan käytäntöjen kehittämisen lisäksi tarjoamme jäsenillemme tietoa alan tulevaisuudesta ja parhaista käytännöistä sekä työkaluja oman toiminnan kehittämiseksi.

RAKLI kannattaa viherkertoimien soveltamista suositeltavina tavoitteina, ei velvoittavina, sekä kohdistaa soveltaminen hulevesien hallinnan kannalta haastavimmille alueille. Siniviherympäristön merkitys kasvaa kaupunkien kasvun, yhdyskuntarakenteen tiivistymisen, elinympäristön viihtyisyyden ja hulevesien hallinnan tarpeen myötä. Olennaisinta on lähestyä vihertehokkuutta alueellisesti (naapurusto ja hulevesien valuma-alueet), ei tontti- tai korttelikohtaisesti. Ensisijainen ohjausväline on yleiskaava, jossa määritellään kaupungin ja kaupunginosien rakentamisen painopisteet sekä siniviherrakenne. Esimerkiksi puiston viereisissä kortteleissa kategorinen viherkerroinvaatimus vaikuttaa epätarkoituksenmukaiselta.

Kaupunkien kasvu tulee pääosin suunnata sisäänpäin olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Täydennys- ja tiivistämisrakentaminen vahvistaa kaupungin elinvoimaa sekä mahdollistaa palveluiden, asumisen ja työn hyvän saavutettavuuden. Täydennysrakentaminen mahdollistaa mm. energia- ja liikennejärjestelmien kehittämisen vähähiiliseksi. Kaupunkien on varmistettava riittävä asuntotuotanto hyvillä täydennys- ja tiivistysalueilla. Vihertehokkuusvaatimuksilla ei tule vaarantaa muiden ilmaston, vähähiilisyyden ja elinvoiman kannalta tärkeiden tavoitteiden toteuttamista.

Keskeinen kysymys on, ohjaako viherkertoimen velvoite rakentamista täydennysrakentamisen sijaan etäämmälle? Täydennysrakentamisen investointimahdollisuuksiin vaikuttavat suuresti yksittäisten (pientenkin) tekijöiden kokonaiskustannukset. Mikäli viherkerroin tuo oman lisänsä kustannuksiin, se voi vähentää rakennuttajien investointihalua. Erityisesti tilanne voi olla haastava kaavamuutoshankkeissa. "Greenfield-alueiden" rakentamisessa tilanne on toinen: viherkerroin toimii lähtökohtaperiaatteena.

Ohjaako viherkertoimen soveltaminen korkeaan rakentamiseen täydennysalueilla, jotta tontille jää riittävästi viherpintaa ja kasvillisuutta? Onko kaupunki valmis kaavoittamaan korkeita rakennuksia? Onko rakennuttaja valmis maksamaan korkeasta rakentamisesta aiheutuvia lisäkuluja? Sallitaanko viherkertoimen mukaisesti toteutetussa kohteessa jälkeenpäin muutoksia, jotka voivat laskea vihertehokkuutta?

Yhtenä painopisteenä riittävän vihertehokkuuden varmistamisessa voisi olla keskitettyjen

pysäköintilaitosten rakentaminen tonttikohtaisen - maanpäällisen tai pihakannen alle toteutettavan - autopysäköinnin sijaan.

Viherkertoimen käyttöä suosituksena puoltaa se, että kattojen ja seinien käytöllä viherpintana voi olla haitallisia vaikutuksia rakennusten kunnossapitoon. Viherrakenteiden vaikutuksia rakennuksiin ja toteutuskustannuksiin tulee tutkia lisää, ennen kuin vihertehokkuutta aletaan soveltaa velvoittavana. Rakennuttajille tulee antaa mahdollisuus löytää sopivimmat vihertehokkuuden ratkaisut tapauskohtaisesti, kaavoissa osoitettavat alueelliset olosuhteet ja suositukset huomioiden.

Viherkatot toimivat hyvin lämpötilan vaihtelun tasaamisessa, mutta kattopinta-alaa tulisi hyödyntää nykyistä enemmän myös aurinkoenergian tuottamiseen.

RAKLI on parhaillaan päivittämässä selvitystä (2015) asemakaavamääräysten vaikutuksista toteuttamisen kustannuksiin. Vihertehokkuuden määräykset pyritään ottamaan huomioon päivityksessä. Päivitys valmistuu maaliskuussa 2021.

Lisätietoja: Kimmo Kurunmäki, johtaja, yhdyskunta & infra ja Mikko Somersalmi, tekninen johtaja, www.rakli.fi