



Turun kaupunki
Kaupunkiympäristötoimiala
PL 355 20101

LAUSUNTO KOSKIEN VIHERTEHOKKUUDEN LINJAUKSIA JA RAKENNUSJÄRJESTYSEHDOTUSTA TURUSSA

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi on 1907 perustettu kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Jäsenkuntamme muodostuu pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä (90 %), mutta jäsenistöömme kuuluu myös vuokrataloyhtiöitä, kiinteistöosakeyhtiöitä ja muita kiinteistönomistajayhteisöitä. Jäsenenämme on yli 2.500 taloyhtiötä Varsinais-Suomen alueella, joista noin puolet Turun Kaupungin alueella.

Rakennusjärjestyksen luvanvaraisuus

Kiitämme julkisivutoimenpiteiden vapauttamista luvanvaraisuudesta ja niiden ohjaamista ohjein. Pidämme hyvänä, että ilmalämpöpumppujen ulkoyksikön asentaminen parvekkeelle ja tasakatolle on rajattu luvantarpeen ulkopuolelle. Samoin aurinkoenergiajärjestelmien neliömäärästä ja lappeen suuntaisesta asennuksesta luopuminen selkeyttää ja helpottaa järjestelmien suunnittelua taloyhtiöissä. Rakennusjärjestys jättää suurta harkintavaraa ja olennaista on miten tätä jatkossa sovelletaan, tiukemmin vai löysemmin velvoittavana.

Auto ja polkupyöräpaikat

Asuntojen tuotantokustannuksien alentamiseksi on rakentamisen normeja kannattavaa poistaa ja vahvistettava markkinaperusteista ohjausta. Autopaikkojen järjestämisvelvollisuus ei koske vähäistä lisärakentamista eikä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä. Tätä kirjausta ei ole mainittu pyöräpaikkojen osalta, joka tulisi myös ottaa huomioon eli vähäinen lisärakentaminen tai rakennuksen korjaus- tai muutostyö ei voi laukaista pyöräpaikkojen järjestämisvelvoitetta.

Hulevesien käsittely

Hulevesien hallintaan liittyvät huomiot ovat tärkeitä. Kiinteistönomistajat tunnistavat tulvariskit, joita säädöksillä pyritään ehkäisemään. Rakennusjärjestysehdotuksen mukaan peruskorjauksen yhteydessä on esitettävä hulevesi- ja perustusten kuivatusjärjestelmä. Minkä laajuinen korjaus katsotaan tässä yhteydessä peruskorjaukseksi, joka tämän selvityksen laatimisveloitteen laukaisee?

Rakennusvalvonnan olisi tärkeä myös laatia ohjeita ja jakaa hyviä käytäntöjä yksittäisten kiinteistönomistajien ratkaisuihin. Turussa ja erityisesti keskusta-alueella on monin paikoin alueita, joissa maaperä ei mahdollista hulevesien imeyttämistä ilman merkittävää lisärakentamista ja hyvää suunnittelua.

Vihertehokkuuden linjaukset

Vihertehokkuuden velvoitteilla tavoitellaan yhtäältä asumisviihtyvyyttä parempina pihoina, toisaalta taas ilmastomuutokseen sopeutumista keskeisesti hulevesihaasteiden osalta.



Lähiympäristön laatu ja hulevesien hallinta ovat haastavimpia kaikkein tiiveimmin rakennetuilla keskusta-alueilla. Pidämme tavoitteita hulevesien hajautetun hallinnan osalta pääosin hyvin. Velvoittavaa sääntelyä tulee kuitenkin tehdä vain harkitusti ja hyvin perustellusti. Sääntely voi johtaa kehityksen kannalta ei-toivottuihin suuntiin.

Olemassa olevan rakennuskannan ympärillä on kuitenkin merkittävin täydennysrakentamispotentiaali. Pidämme tärkeänä, että tiiviimmissä keskustan kohteissa sallitaan poikkeaminen perustelluista syistä. Nämä perustellut syyt olisi hyvä kirjata vihertehokkuutta koskeviin materiaaleihin. Näitä syitä saattavat olla joillakin tonteilla esimerkiksi täyskansi-pihat, poikkeuksellisen pienet tontit tai suojellut rakennukset tai pihojen osat.

Turun Kaupunki on hiljattain uusinnut tai uusimassa laajalla vuorovaikutuksella kaksi merkittävää kaupungin kehitystä linjaavaa asiaa: yleiskaava, sekä asunto- ja maapoliittinen ohjelma. Ehdotamme, että mikäli siniviherkerroin otetaan velvoittavana voimaan tulisi täydennysrakentamisen kasvava kustannusriski huomioida maankäyttömaksun huojennuksina.

Viherkatoista

Merkittävä täydennysrakentamispotentiaali sijaitsee siellä, joiden pihoista valtaosa on kansion päällä. Tällöin vihervelvoitteita jouduttaisiin usein täyttämään viherkatoilla ja -seinillä. Kokemuksia tai tutkittua tietoa viherkatoista Suomen olosuhteissa kiinteistönomistajan näkökulmasta on esitetyistä perusteluista huolimatta vähän. Suomen oloissa toteutetut viherkatot sijaitsevat enimmäkseen autokatosten tai vastaavien piharakennelmien katoilla. Asuinrakennusten katoilla niitä on toteutettu verrattain vähän.

Viherkattojen tutkimuksessa vähäiselle huomiolle on jäänyt kiinteistönomistajan käytön, ylläpidon ja peruskorjaukseen liittyvät näkökulmat. Vertailu eri ilmasto-olosuhteissa olevien maiden tutkimukseen ei mielestämme ole riittävä perustelu sääntelylle. Ilmatieteen laitoksen aineistossa on todettu, että selvinnee ajan kanssa, miten pitkään viherkatot oikeasti kestävät Suomessa.¹ Tämä näkökulma kuvaa kiinteistönomistajan näkökulman. Riskejä ei ole riittävästi selvitetty. Helsingin viherkattoselvityksessä² on todettu, että yksityisten kiinteistöjen omistajien ja myös kaupungin rakennushankkeiden kannalta lisäkustannukset viherkattorakentamisesta voivat olla suuremmat kuin niistä saatava hyöty.

Ilmatieteen laitoksen julkaisemassa selvityksessä¹ on arvioitu viherkattojen kustannukseksi 350-550 €/kattoneliö siinä tapauksessa, että rakenteet yleistyvät Suomessa voimakkaasti. Tavanomaisen kermikaton uusimisen kustannus on tällä hetkellä noin 150 €/neliö. Viherkatto tehdään käytännössä perinteisen kermikatteen päälle, joten lisäkustannus uusittaessa olisi näillä hinta-arvioilla 200 – 400 €/kattoneliö olettaen, että viherkattojen kustannukset ovat uusimishetkellä jo merkittävästi laskeneet nykyisestä. Toisin kuin raportissa mainitaan, on

¹ Viherkatot Helsingissä kustannus- ja hyötyanalyysi 2013, Ilmatieteenlaitos

² Helsingin kaupunginhallitus 19.12.2016



kermikaton tekninen käyttöikä normaaliolosuhteissa noin 30 vuotta. Viherkaton teknisen käyttöiän voidaan arvioida olevan korkeintaan kermikaton käyttöiän pituinen.

Viherkattojen edut liittyvät erityisesti hulevesien hallintaan rankkasateiden aikana. Lisäksi ne saattavat jossain määrin parantaa rakennuksen energiatehokkuutta. Toisaalta ne lisäävät rakentamisen kustannuksia uudis- ja korjausrakentamisessa, sekä ylläpidon kustannuksia, että kosteuden hallintaan liittyviä riskejä. Viherkaton rakentamisen riskit liittyvät erityisesti kosteudenhallintaan. Kosteudenhallinta on jo ilman uusia määräyksiä todettu rakentamisessa haasteelliseksi tekijäksi. Riski virheille on olemassa, koska riittävää osaamista suunnittelulle, valvonnalle, ja työnjohdolle ei välttämättä ole saatavilla.

Useammassa materiaalissa on esitetty viherkattojen lisäävän asuntojen arvoa. Asuntomarkkina kuten muukin markkina toimii kysynnän ja tarjonnan mukaan.³ Arvo määräytyy ostajan ja myyjän välillä. Mikäli viherkatoilla tai kattopuutarhoilla olisi nähtävissä arvoa kohottava vaikutus pyrkisi markkina nykyistä enemmän tuottamaan tällaisia ratkaisuja. Voi siis todeta markkinan näkevän riskin arvoa suuremmaksi, jonka vuoksi viherkatot eivät ole markkinaehtoisesti asuinrakennuksissa yleistyneet.

Suomi on maailman vihreimpiä maita – yli 70 % maapinta-alastamme on metsää. Se mihin tehtävään katot valjastetaan pitkällä tähtäimellä, on huomion arvoinen asia. Tässä keskustelussa olisi syytä kiinnittää huomiota kokonaisuuteen. Moni kiinteistönomistaja valitsee ennemmin aurinkopaneelin⁴ tai aurinkokeräimen kuin viherkaton jo pelkästään riskienhallinnan näkökulmasta. Tiiviin kaupunkikeskustan hulevesiongelmat tulisi lähtökohtaisesti ratkaista muulla tavalla kuin viherkatoilla. Kaupunkien tiivistyessä tulisi sallia korkeampi rakentaminen, sekä huolehtia hulevesien viivytyksestä muin keinoin.

Asunto-osakeyhtiölain näkökulma

Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiön uudistushankkeesta voidaan päättää yhtiökokouksessa enemmistöllä vain, jos kiinteistö tai rakennus saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia. Jos uudistus ei ole tavanomainen, vaatii päätös jokaisen sellaisen osakkaan suostumuksen, joka maksaa vastiketta uudistuksen kustannuksiin.⁵

Kiinteistöliitto Uusimaan johtava lakimies VT Mia Pujals määrittelee tavanomaisuutta seuraavasti. Vaatimus tavanomaisuudesta koskee vain uudistuksia. Uudistuksia ovat lähtökohtaisesti kaikki sellaiset taloyhtiön toimet, joilla kiinteistöä ja rakennusta parannetaan ja toimenpiteiden seurauksena kohteen laatuolennaisesti nousee. Lainsäätäjä luokittelee kuitenkin kunnossapidoksi sellaiset uudistustoimet, joissa tason parannus on seurausta esim. rakentamista koskevista pakottavista määräyksistä.

³ Kaleva, Oikarinen, Soutamo: Kiinteistösijoittaminen 2017, KTI Kiinteistötieto Oy

⁴ Kiinteistöliitto aurinkosähkökysely kevät 2016

⁵ As Oy laki 2010, 3 osa 6 luku 33 §



Tavanomaisuuden määrittelyssä arvioidaan asuinkiinteistöjen tasoa ja rakentamista yleisesti, mutta myös ympäröivää yhteiskuntaa ja sen kehitystä. Tavanomaista onkin usein se, mitä voidaan pitää asuinkiinteistössä tavanomaisena, tavallisena ja normaalina. Apuna voidaan käyttää uudistuotannon ja rakentamisen määräyksiä sekä alueen ja paikkakunnan tasoa.

Tavanomaisuus elää ja muuttuu ajan kuluessa. Kiinteistöliitto joutuu usein tulkitsemaan tavanomaisuuden tasoa. Tulkintalinjauksissamme on vuosien varrella tavanomaisuutta jouduttu miettimään useasti. Tavanomaisuuden arvioinnissa tasapainoillaan yhteiskunnan ja teknisen kehityksen sekä toisaalta yksityisen ihmisen suojan ja itsemääräämisoikeuden välimaastossa.

Kysymys on siitä, minkälaisiin hankkeisiin taloyhtiö voi periä osakkailta vastiketta yhtiökokouksen enemmistöpäätöksen nojalla. Kun kyse ei ole enää kiinteistön ja rakennuksen välttämättömästä korjaamisesta ja kunnossapidosta, vaan tason nostamisesta ja uudesta tekniikasta, kustannukset ovat usein korkeat ja hankkeen kokevat tarpeelliseksi vain osa osakkaista. Kyse saattaa olla myös uudenlaisesta palvelusta, jonka kiinnostavuus taloyhtiössä vaihtelee.⁶

Yllä olevaan perustuen haluamme kiinnittää huomiota siihen, että viherkaton toteuttaminen ei ole asunto-osakeyhtiöjuridisesti aivan ongelmatonta. Ainakaan toistaiseksi viherkaton toteuttaminen ei mielestämme ole vielä yleisesti tavanomaista tasoa, mikä osaltaan rajoittaa taloyhtiön mahdollisuuksia viherkattojen rakentamiseen. Juridiseen arviointiin saattaa vaikuttaa se, minkälaisen hankekokonaisuuden osana viherkattoa ollaan toteuttamassa, mutta ainakin yksittäisenä toimenpiteenä olemassa olevan kattorakenteen muuttaminen viherkatoksi olisi mielestämme juridisesti ongelmallista.

Yhteenveto

Erilaisten määräysten tulisi kohdella nykyisiä ja tulevia kiinteistönomistajia tasapuolisesti. Ilmastonmuutokseen varautuminen ja ilmastonmuutoksen torjunta on asia johon yksityiset kiinteistönomistajat suhtautuvat vakavasti. Ymmärrämme, että ilmastonmuutokseen liittyvät toimenpiteet aiheuttavat kustannuksia. Toimenpiteiden tulisi kuitenkin olla taloudellisesti kannattavia. Viherkattojen osalta ei ole riittävää näyttöä siitä, että niiden edistäminen Suomen olosuhteissa olisi kokonaistaloudellisesti kannattavaa.

Esitämme, ettei viherkattoja edistetä sääntelyn keinoin, vaan toteutuksen tulisi tapahtua markkinaehtoisesti tai markkinaehtoisin kannustein. Kosteudenhallintaan liittyviä riskejä ei nykyistä enempää tule sääntelyn keinon asettaa yksityisten kiinteistönomistajien harteille.

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry

Juuso Kallio
toiminnanjohtaja

Matts Almgrén
neuvontainsinööri, DI

⁶ Kiinteistöliitto Uusimaan johtava lakimies VT Mia Pujals 2018