

Turun kaupunki
Kaupunginhallitus
PL 355 20101

LAUSUNTO KOSKIEN VIHERTEHOKKUUDEN LINJAUKSIA

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

Vihertehokkuuden valmistelusta

Turun kaupunki on tuomassa melko nopealla aikataululla velvoittavaa sääntelyä. Kokonaisuuden hallinta koskien kasvillisuutta, sen laatua ja pintojen läpäisevyyttä on tärkeää. Tavoite on oikeansuuntainen, mutta velvoittavana vihertehokkuuden linjaukset voivat johtaa kehityksen kannalta ei-toivottuihin suuntiin.

Turun Kaupunki on hiljattain usinut tai uusimassa laajalla vuorovaikutuksella kaksi merkittävää kaupungin kehitystä linjaavaa asiaa: yleiskaava, sekä asunto- ja maapoliittinen ohjelma. Kiitämme siitä vuorovaikutuksesta, jota näiden keskeisten asioiden valmistuksessa on tehty. Kiitämme myös huomioista, joita on tehty esimerkiksi taloyhtiöiden täydennysrakentamisen kannusteiksi. Olemme yllättyneitä siitä, että vihertehokkuuden linjauksien valmistelussa ei ole vastaavalla tavalla käyty vuoropuhelua sidosryhmien kanssa. Osallisuus muodostui käytännössä ensi kerran rakennusjärjestyksen esittelytilaisuudessa 12.10.2020. Kyseessä on kuitenkin vaikutuksiltaan laaja asia, jonka vuoksi avoin vuorovaikutus ja laajempi vaikutusten arviointi olisi mielestämme edelleen tarpeellinen.

Vihertehokkuuden veloitetasoja on käsityksemme mukaan koeponnistettu ainoastaan uudisrakennusalueille esim. Kirstinpuisto. Esittelytilaisuudessa jäi kuva, että olemassa olevan rakennuskannan osalta vaikutusten arviointi on jäänyt vähäisemmälle painoarvolle. Olemassa olevan rakennuskannan ympärillä on kuitenkin merkittävin täydennysrakentamispotentiaali. Tämän potentiaalin hyödyntäminen on vaarassa jäädä toteutumatta, jos viherkerroin asetetaan velvoittavaksi.

Viherkatoista

Merkittävä täydennysrakentamispotentiaali sijaitsee siellä, joiden pihosta valtaosa on kansion päällä. Tällöin vihervelvoitteita jouduttaisiin usein täyttämään viherkatoilla ja -seinillä. Kokemuksia tai tutkittua tietoa viherkatoista Suomen olosuhteissa on vähän. Tampereen teknillisen yliopiston alaisuudessa on keväällä 2017 käynnistynyt SOGREEN-hanke, jossa näitä luontopohjaisia ratkaisuja eli viherseiniä ja kattoja tutkitaan. Jotain hankkeesta kertoo se, että tuoretta materiaalia on vain rajatusti saatavilla.



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. Virallisia ohjeita¹ viherkaton rakentamiseen ei toistaiseksi ole laadittu. Tämän vuoksi riski mm. virheellisesti rakennettujen tai virheellisesti toimivien kattojen aiheuttamille kosteusvaurioille on suuri.

Helsingin viherkattoselvityksessä² on todettu, että yksityisten kiinteistöjen omistajien ja myös kaupungin rakennushankkeiden kannalta lisäkustannukset viherkattorakentamisesta voivat olla suuremmat kuin niistä saatava hyöty.

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 enemmän aurinkopaneelin³ tai aurinkokeräimen kuin viherkaton jo pelkästään riskienhallinnan näkökulmasta.

Yhteenveto

Erilaisten määräysten tulisi kohdella nykyisiä ja tulevia kiinteistönomistajia tasapuolisesti. Esitämme tehtäväksi laajempaa vaikutusten arviointia yhdessä eri sidosryhmien kanssa ennen velvoittavan sääntelyn käyttöönottoa. Tämä sisältäisi esimerkiksi taloudellisten vaikutusten arvioinnin. Mikäli vihertehokkuus halutaan ottaa nopeammalla aikataululla käyttöön, tulisi sen tapahtua ainoastaan tavoitteellisena, jotta ehditään käymään vuoropuhelua eri kiinteistönomistajien ja sidosryhmien välillä ja saamaan siten kokemuksia käytännön vaikutuksista.

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry

Juuso Kallio
toiminnanjohtaja

Matts Almgrén
neuvontainsinööri, DI

¹ Ympäristöministeriön ohje rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta 28.2.2020

² Helsingin kaupunginhallitus 19.12.2016

³ Kiinteistöliitto aurinkosähkökysely kevät 2016