

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 23.04.2025

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 23.04.2025

Tonttikohtaisen viherkertoimen tavoitearvot Lahdessa

1820/10.03.01.05/2025

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

maisema-arkkitehti Maria Silvast p. 044 416 3044

maisema-arkkitehti Marjo Airamo p. 044 483 1938

suunnittelujohtaja Juha Helminen p. 050 387 8710

Päätös**Esittelijä**

suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää tonttikohtaisen viherkertoimen tavoitetasoiksi maankäyttöluokittain seuraavat:

Pientalovaltaiset asuinalueet (AR, AP) 1,2

Kerrostalovaltaiset asuinalueet (AK, AL) 0,9

Toimisto- ja toimitilarakentamisen alueet (KT, KTY) 0,8

Palveluiden, kaupan- ja liikerakentamisen alueet (P, PL, PV, PA, C, K, KL, KM) 0,7

Teollisuustoimintojen ja logistiikan alueet (T, TV, TY, TT) 0,5

Yleisten alueiden korttelialueet (Y, YL, YH, YU, YO, YS, YY, YM, YK) 0,8

Autopaikkojen korttelialueet (LPA) 0,6

Lisäksi lautakunta päättää, että viherkertoimen tavoitetasoa voidaan lieventää

seuraavasti:

0,1 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

0,1 yksikköä, jos rakentamisalueen (tontin) pihasta on yli 50 % kansipihaa

Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisin perustein myöntää maksimissaan 0,1 yksikön vähennyksen tontin viherkertoimeen. Perustelu poikkeamiseen tulee kirjata rakennuslupahakemukseen.

Rakennusvalvontaviranomainen voi teknisin, toiminnallisin tai sijainnillisin (esim. tontti rajoittuu pääosin viheralueisiin) erityisin perustein teollisuustoimintojen ja logistiikka sekä jakeluasema alueiden osalta alentaa viherkerrointa tai luopua siitä kokonaisuudessaan. Perustelu poikkeamiseen tulee kirjata rakennuslupahakemukseen.

Perusteluosa

Viherkertoimen käyttöä edellytetään Lahden rakennusjärjestyksessä, joka hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa (KV 11.11.2024).

Viherkerroin kuvaa tontin vihertehokkuutta, eli sitä kuinka paljon tontilla on kasvillisuutta ja vettä viivyttäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan.

Vihertehokkuus on elinehto tiivistyvässä kaupungissa: Se parantaa ilmastonmuutokseen sopeutumista, kaupunkilaisten hyvinvointia ja viihtyisyyttä sekä luonnon monimuotoisuutta. Viherkerroin parantaa kaupunkikuvaa ja asumisviihtyisyyttä. Yritysalueilla se parantaa asiakkaiden vierailukokemusta ja yrityskuvaa. Viherkertoimen avulla voidaan tarkentaa tietoa hulevesien viivytystarpeesta, lisätä luonnon monimuotoisuutta ja säilyttää tonttien hiilivarastoja.

Tonttikohtaisella viherkertoimella tarkoitetaan vihertehokkuuden laskentatyökalua, joka on käytössä useissa Suomen suurimmissa kaupungeissa. Menetelmän avulla ohjataan rakentajia varmistamaan tonttinsa riittävä viherpinta-ala ja ehkäisemään hulevesitulvia. Työkalu pohjautuu kansainvälisiin esimerkkeihin ja se kehitettiin Suomen olosuhteisiin vuonna 2014. Lahdessa viherkerrointa on pilotoitu muun muassa Joutjärven tontinluovutuskilpailussa ja muutamissa kaavahankkeissa.

Lahden viherkerroin-laskurin tavoitearvot ja laskentataulukko on tehty yhteistyössä rakennusvalvonnan ja kaupunkisuunnittelun kesken. Tavoitearvoiksi esitetyt luvut noudattelevat muiden verrokkikaupunkien linjauksia. Työryhmä on myös tehnyt koelaskelmia erityyppisiltä alueilta, jotta on voitu varmistaa lukujen olevan realistisesti toteutettavissa.

Viherkerroinlaskelma toimitetaan rakennusvalvontaan rakennusluvan hakemisen yhteydessä, jotta ratkaisujen suuret linjat tulee suunniteltua riittävän aikaisessa vaiheessa. Viherkerroinlaskurilla lasketaan myös tonttikohtainen hulevesien määrä ja todentaa järjestelmien riittävyys tontilla. Tämä nopeuttaa hulevesi-insinöörin työtä lupakäsittelyssä ja helpottaa alueellisten hulevesijärjestelmien tarpeen hahmottamisessa.

Strategiset tavoitteet

Viherkertoimen käyttöönotto tukee Lahden strategisia tavoitteita. Viherkertoimen käyttöönotto on toimenpiteenä sekä arkkitehtuuripoliittisessa ohjelmassa (KV 5.9.2022) että viheralueohjelmassa (KV 9.12.2024).

Tavoitetasot

Viherkertoimen tavoitetasot asettavat riittävän kunnianhimoiset vaatimukset uudis- ja lisärakentamisen vihertehokkuudelle ilman kohtuuttomia kustannusvaikutuksia. Tavoitetaso määräytyy asemakaavan pääkäyttötarkoituksen mukaan ja huomioi erityisolot, kuten kattopihat ja haastavat maaperät.

Käytännössä vihertehokkuus lasketaan Excel-pohjaisella viherkerroin-laskurilla, joka on muokattu Lahden strategian mukaisesti painottaen ilmastoviisautta ja luonnon monimuotoisuutta. Laskuriin täytetään lähtötiedot, joiden perusteella muodostuu tavoitearvo. Eri viherelementeillä on erilaisia painokertoimia, jotka kannustavat säilyttämään hiilivarastoja ja luonnon monimuotoisuutta.

Laskuriin täytetään lähtötiedot, joiden perusteella muodostuu tavoitearvo. Tavoitetaso on minimitaso ja siihen on mahdollista päästä usein erilaisin keinoin ja elementein. Eri viherelementeillä on erilaisia painokertoimia. Esimerkiksi säilytettävästä kasvillisuudesta saa enemmän pisteitä kuin istutettavasta uudesta puustosta. Näin pyritään edistämään hiilivarastojen säilymistä ja luonnon monimuotoisuuden säilymistä. Painokertoimien avulla kaupunki pyrkii siis kannustamaan toimimaan Lahden strategisten tavoitteiden mukaisesti. Lopulliset pihasuunnitelman ratkaisut ovat kuitenkin toimijan / suunnittelijan itse valittavissa. Vihertehokkuutta nostavat säilytettävän ja istutettavan kasvillisuuden lisäksi läpäisevät pintamateriaalit sekä erilaiset sade- ja sulamisvesien käsittelyn ratkaisut kuten viherkatot, sadepuutarhat tai viivytyksaltaat.

Asemakaavoitus

Kaupunki on tähän saakka ohjannut uudis- ja lisärakentamisen vihertehokkuutta asemakaavamääräyksillä ja -merkinnöillä, jotka koskevat säilytettävää ja istutettavaa kasvillisuutta sekä muita viherrakenteita. Nyt viherkertoimen käyttöä edellytetään Lahden rakennusjärjestyksessä. Rakennusjärjestyksen (3.5) mukaisesti: "Uudis- ja lisärakennuksen rakentamislupahakemukseen, lukuun ottamatta omakoti- ja paritaloja, on liitettävä laskelma viherkertoimen tavoitetason täyttymisestä."

Viherkerroin koskee siis sekä uusia kaavoitettavia alueita että ns. vanhoja alueita, joilla tehdään uudis- ja lisärakentamista. Jatkossa tonttien vihertehokkuutta ohjataan pääasiassa viherkertoimen avulla, ja yksittäiset keinot, joilla tavoitteeseen

päästään, voidaan jättää hankkeeseen ryhtyvien päätettäväksi. Viherkertoimen tavoitetasojen toteutuminen uusilla tai uudelleen kaavoitettavilla asemakaava-alueilla varmistetaan jo asemakaavatyön yhteydessä.

Koulutus ja opastus

Lahdessa ei ole aiemmin vaadittu viherkerrointyökalun käyttöä laajemmin. Laskuriin liitetään käyttöohje ja toimijoille järjestetään opastusta tarpeen mukaan. Koska vastaavia laskureita on käytössä useimmissa suurissa kaupungeissa, konsulteilla on jo vahvaa osaamista asiassa.

Koelaskelmat

Koelaskelmien perusteella ehdotetut tavoiteluvut ovat mahdolliset saavuttaa, vaikka tontti olisi ahdas. Keskeistä on, että piha-alueiden suunnittelussa kiinnitetään huomiota laatuun ja monimuotoisilla ratkaisuilla päästään sekä kustannustehokkaisiin että kokonaistaloudellisesti kannatettaviin viihtyisiin ja esteettisiin ratkaisuihin.

Vaikutukset

Viherkertoimen käyttö parantaa kaupunkikuvaa, viihtyisyyttä ja lisää Lahden ympäristöpääkaupunki-imagoa. Vihertehokkuus auttaa ilmastonmuutokseen sopeutumisessa huomioimalla paremmin hulevesien viivytystarpeet.

Viherkertoimen avulla voidaan myös säilyttää ja lisätä luonnon monimuotoisuutta kaupunkialueilla mikä on tärkeää ekosysteemien toimivuuden ja ihmisten hyvinvoinnin kannalta. Kun viherkerrointyökalua hyödynnetään mahdollisimman aikaisessa vaiheessa suunnittelua, voidaan lisäkustannuksilta välttyä. Mahdolliset vähäiset lisäkustannukset ovat suhteessa hankkeiden kokonaiskustannuksiin pienet. Alueiden erilaiset käyttötarkoitukset on huomioitu tavoitearvoissa. Viherkertoimen käyttäminen edesauttaa laadukkaampien pihojen rakentamista ja siten kestävämpiä ratkaisuja.

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 23.04.2025

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

-