



§ 119

Asuntotuotantotoimikunnan lausunto valtuustoaloitteista koskien asunnottomien konttimajoitusta ja 200 konttiasunnon rakentamista

HEL 2016-003261 T 00 00 03

Lausunto

Merkittiin, että lausuntoa täydennettiin siten, että sen toisessa kappaleessa mainittu vuokrataso on kuukausivuokra.

Toimikunta antoi seuraavan lausunnon kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Helena Kantolan ym. valtuustoaloitteista koskien asunnottomien konttimajoitusta ja 200 konttiasunnon rakentamista.

Aloitteen tekijät ovat huolissaan asunnottomien määrästä sekä pienten kohtuuhintaisten asuntojen puutteesta. Ratkaisuksi esitetään kiireellistä kokeiluhanketta, jossa Helsingin kaupunki toteuttaisi 200 konttiasuntoa esimerkiksi neljänä 50 asunnon kerrostalokokonaisuutena. Aloitteen tekijöiden mukaan yhden 14,3 m² kokoisen konttikodin tuotantokustannus olisi 30 000 – 40 000 euroa ja vuokrataso 250-300 €/m²/kk ja normaaliin asuntotuotantoon verrattuna kustannussäästöjä syntyisi selvästi.

Konttiasuminen voisi olla vaihtoehto lyhytaikaisempaan asumistarpeeseen ja konteista on koottu jopa kerrostaloja, esimerkiksi opiskelijoille peräti 1000 asunnon kokonaisuus Hollannissa. Kontit eivät välttämättä ole alkuperältään rahtikontteja, vaan ne voidaan tehdä jo alun pitäen asuntokonteiksi. Konttiasuminen näyttäisi kiinnostavan eri puolilla maailmaa ja esimerkkejä löytyy yksittäisistä asunnoista alkaen. Aaltoyliopistossa on vuonna 2014 Päivi Aaltio tehnyt Arkkitehtuurin laitoksella diplomityön rahtikonttien käytöstä väliaikaisena asuntona.

Konttiasunnot liitetään joko kokonaan tai osittain kunnallisiin järjestelmiin; esimerkiksi vesi- ja viemäröntiasiat, lämmitys ja ilmanvaihto on ratkaistava jollakin tavalla. Osaan konttiasumishankkeita on tuotu erilaisia ekologisia elementtejä: kompostoivia käymälöitä, aurinkoenergiaa tai tuulivoimaa. Mikäli konttiasunnot rakennettaisiin kunnallistekniikan alueelle Helsingissä, olisi ne järkevintä liittää kunnallistekniikkaan kuten muutkin rakennukset. Lisäksi mikäli konttiasunnot suunnattaisiin lähinnä väliaikaiseen asumiseen, asukkaan erityistä huolellisuutta vaativat ratkaisut kuten tulisijat ja kuivakäymälät, voivat olla liian vaativia käyttää.

Konttiasumisen kustannuksia on hiukan haasteellista verrata tavanomaiseen rakentamiseen. Mikäli 50 miniasunnon konttikokonaisuus



maksaisi 1,5-2 miljoonaa (30 000 – 40 000 € / kontti) niin hyvin karkealla laskelmalla samankokoisilla asunnoilla toteutettava vaatimattomasti varusteltu 50 asunnon kokonaisuus maksaisi arviolta kaksi kertaa enemmän, 3-4 miljoonaa. Kustannusvertailua vaikeuttaa kun ei ole tietoa, mitä aloitteessa esitettyyn konttiasunnon hinta-arvioon sisältyy: esimerkiksi tonttikustannukset, pystytys, liittymät, varustelu, yhteistilat, käytävät jne.

Konttikerrostalon eduksi varmasti muodostuisi nopeus, se kun on luonteeltaan tilaelementtiratkaisu ja taas perinteisen kerrostalon rakennusajaksi voisi arvioida noin 1,5 vuotta ja lisäksi suunnittelu-aika. Konttiasunto sen sijaan häviää elinkaariodotuksessa, kun perinteisen kerrostalon rakennusrungon käyttöikäoletukseksi voidaan asettaa 100 vuotta. Vertailun vuoksi yksi konttiasuntovalmistaja ilmoittaa kontin elinkaareksi jopa 20 vuotta. Kustannuksia tuleekin pohtia myös elinkaaren kautta, eikä ainoastaan rakennuskustannuksina.

Sitten taas, jos kustannuksia verrataan väliaikaisasumisen järjestämisen kustannuksiin yhteiskunnalle, näyttäytyy konttiasuminen vaikkapa hotellimajoitusta edullisempänä vaihtoehtona. Konttiasumisen edullisuudesta osa on seurausta suoraan esitetystä hyvin pienestä asuntokoosta, joka alittaa Suomessa minimiksi asetetun 20 m² asuntokoon miltei kuudella neliöllä. Esitetty 250 – 300 € kuukausivuokra (noin 17,5 – 21 €/m²) miniasunnosta on edullinen verrattuna markkinavuokriin Helsingissä, mutta ylittää Helsingin kaupungin asuntojen keskimääräisen neliövuokran, joka vuonna 2016 on 11,24 €/m², Pienissä asunnoissa vuokrataso myös Hekan asunnoissa on luonnollisesti keskimääräistä vuokraa korkeampi.

Konttikerrostalojen haasteena voivat olla kaupunkikuvalliset asiat sekä asumisviihtyvyys. Luonteeltaan väliaikaisina niille tulisi löytyä paikkoja ”joutomailta” joita ei olla tarvitsemassa muuhun käyttöön ainakaan muutamaan vuoteen. Toisaalta potentiaaliset kohderyhmät, esimerkiksi opiskelijat, luultavasti toivoisivat asunnon sijaitsevan lähellä muuta elämää, oppilaitoksia ja palveluja. Onko tällaisia paikkoja helposti löydettävissä Helsingissä? Asumisviihtyvyys taas muodostuu pitkälle asukkaistaan ja konttikerrostalo saattaisi muodostua onnistuessaan hyvinkin yhteisölliseksi ja viihtyisäksi. Toisaalta, mikäli asukkailla olisi keskimääräistä useammalla vaikkapa elämänhallintaan liittyviä ongelmia, voi tiivis miniasuntojen iso kokonaisuus muodostua rauhattomaksi.

Ratkaistava olisi myös kysymys kenen hallintaan konttikerrostalot rakennettaisiin, ja miten ne rahoitettaisiin. Ehtiikö konttitalo maksaa kulusensa kokonaan elinkaarensa aikana, mukaan lukien kohteen mahdolliset siirtokustannukset paikasta toiseen, sekä lopulta purkukustannukset. Ja onko tämän laskutoimituksen jälkeen edelleen konttikerrostalol-



la sellaista lisäarvoa, että niiden rakentaminen olisi kannattavampaa kuin tavanomaisen kerrostalorakentamisen?

Yksi mahdollisuus konttitaloille voisi olla pihojen täydennysrakentaminen. Miniomakotitaloille on tullut viimeaikoina kysyntää. Esimerkkejä on myös siitä, miten tavalliset ihmiset ovat vuokranneet pihapiiristään pikkutaloja. Arkkitehti Olli Lehtovuori on tunnettu pientaloasumisen kehittäjänä ja hän näyttää esimerkkiä omassa pihassaan vuokraamalla kahden pikkutaloa opiskelijoille. Konteista voisi kehittää hyvinkin viehättäviä ja paviljonkimaisia ratkaisuja pihapiiriin soveltuviksi, eikä silloin ole vaaraa myöskään sosiaalisten ongelmien kasautumiseen. Mikäli tällaisen kontin voisi pihalleen saada kohtuuhintaisena valmiina tuotteena, ja kohtuullisella paperityöllä, voisi se houkutella tavallisia asukkaita täydennysrakentamaan tonttejaan. Ehkä kymmeniä tai jopa satoja pieniä asuntoja voisi saada tälläkin tavalla ja samalla saataisiin monipuolisempaa asukaskuntaa pientaloalueille.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Seidi Kivisyryjä, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 32331
seidi.kivisyryja(a)att.hel.fi

Liitteet

- 1 Aloite asunnottomien kontti-majoituksesta
- 2 Aloite 200 konttiasunnon rakentamiseksi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Toimikunta antaa seuraavan lausunnon kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Helena Kantolan ym. valtuustoaloitteista koskien asunnottomien konttimajoitusta ja 200 konttiasunnon rakentamista.

Aloitteen tekijät ovat huolissaan asunnottomien määrästä sekä pienten kohtuuhintaisten asuntojen puutteesta. Ratkaisuksi esitetään kiireellistä kokeiluhanketta, jossa Helsingin kaupunki toteuttaisi 200 konttiasuntoa esimerkiksi neljänä 50 asunnon kerrostalokokonaisuutena. Aloitteen tekijöiden mukaan yhden 14,3 m² kokoisen konttikodin tuotantokustannus olisi 30 000 – 40 000 euroa ja vuokrataso 250-300 €/m² ja normaaliin asuntotuotantoon verrattuna kustannussäästöjä syntyisi selvästi.



Konttiasuminen voisi olla vaihtoehto lyhytaikaisempaan asumistarpeeseen ja konteista on koottu jopa kerrostaloja, esimerkiksi opiskelijoille peräti 1000 asunnon kokonaisuus Hollannissa. Kontit eivät välttämättä ole alkuperältään rahtikontteja, vaan ne voidaan tehdä jo alun pitäen asuntokonteiksi. Konttiasuminen näyttäisi kiinnostavan eri puolilla maailmaa ja esimerkkejä löytyy yksittäisistä asunnoista alkaen. Aaltoyliopistossa on vuonna 2014 Päivi Aaltio tehnyt Arkkitehtuurin laitoksella diplomityön rahtikonttien käytöstä väliaikaisena asuntona.

Konttiasunnot liitetään joko kokonaan tai osittain kunnallisiin järjestelmiin; esimerkiksi vesi- ja viemärintiasiat, lämmitys ja ilmanvaihto on ratkaistava jollakin tavalla. Osaan konttiasumishankkeita on tuotu erilaisia ekologisia elementtejä: kompostoivia käymälöitä, aurinkoenergiaa tai tuulivoimaa. Mikäli konttiasunnot rakennettaisiin kunnallistekniikan alueelle Helsingissä, olisi ne järkevintä liittää kunnallistekniikkaan kuten muutkin rakennukset. Lisäksi mikäli konttiasunnot suunnattaisiin lähinnä väliaikaiseen asumiseen, asukkaan erityistä huolellisuutta vaativat ratkaisut kuten tulisijat ja kuivakäymälät, voivat olla liian vaativia käyttää.

Konttiasumisen kustannuksia on hiukan haasteellista verrata tavanomaiseen rakentamiseen. Mikäli 50 miniasunnon konttikokonaisuus maksaisi 1,5-2 miljoonaa (30 000 – 40 000 € / kontti) niin hyvin karkealla laskelmalla samankokoisilla asunnoilla toteutettava vaatimattomasti varusteltu 50 asunnon kokonaisuus maksaisi arviolta kaksi kertaa enemmän, 3-4 miljoonaa. Kustannusvertailua vaikeuttaa kun ei ole tietoa, mitä aloitteessa esitettyyn konttiasunnon hinta-arvioon sisältyy: esimerkiksi tonttikustannukset, pystytys, liittymät, varustelu, yhteistilat, käytävät jne.

Konttikerrostalon eduksi varmasti muodostuisi nopeus, se kun on luonteeltaan tilaelementtiratkaisu ja taas perinteisen kerrostalon rakennusajaksi voisi arvioida noin 1,5 vuotta ja lisäksi suunnittelu-aika. Konttiasunto sen sijaan häviää elinkaariodotuksessa, kun perinteisen kerrostalon rakennusrungon käyttöikäoletukseksi voidaan asettaa 100 vuotta. Vertailun vuoksi yksi konttiasuntovalmistaja ilmoittaa kontin elinkaareksi jopa 20 vuotta. Kustannuksia tuleekin pohtia myös elinkaaren kautta, eikä ainoastaan rakennuskustannuksina.

Sitten taas, jos kustannuksia verrataan väliaikaisasumisen järjestämisen kustannuksiin yhteiskunnalle, näyttäytyy konttiasuminen vaikkapa hotellimajoitusta edullisempänä vaihtoehtona. Konttiasumisen edullisuudesta osa on seurausta suoraan esitetystä hyvin pienestä asuntokoosta, joka alittaa Suomessa minimiksi asetetun 20 m² asuntokoon miltei kuudella neliöllä. Esitetty 250 – 300 € kuukausivuokra (noin 17,5 – 21 €/m²) miniasunnosta on edullinen verrattuna markkinavuokriin



Helsingissä, mutta ylittää Helsingin kaupungin asuntojen keskimääräisen neliövuokran, joka vuonna 2016 on 11,24 €/m², Pienissä asunnoissa vuokrataso myös Hekan asunnoissa on luonnollisesti keskimääräistä vuokraa korkeampi.

Konttikerrostalojen haasteena voivat olla kaupunkikuvalliset asiat sekä asumisviihtyvyys. Luonteeltaan väliaikaisina niille tulisi löytyä paikkoja "joutomailta" joita ei olla tarvitsemassa muuhun käyttöön ainakaan muutamaan vuoteen. Toisaalta potentiaaliset kohderyhmät, esimerkiksi opiskelijat, luultavasti toivoisivat asunnon sijaitsevan lähellä muuta elämää, oppilaitoksia ja palveluja. Onko tällaisia paikkoja helposti löydettävissä Helsingissä? Asumisviihtyvyys taas muodostuu pitkälle asukkaistaan ja konttikerrostalo saattaisi muodostua onnistuessaan hyvinkin yhteisölliseksi ja viihtyisäksi. Toisaalta, mikäli asukkailla olisi keskimääräistä useammalla vaikkapa elämänhallintaan liittyviä ongelmia, voi tiivis miniasuntojen iso kokonaisuus muodostua rauhattomaksi.

Ratkaistava olisi myös kysymys kenen hallintaan konttikerrostalot rakennettaisiin, ja miten ne rahoitettaisiin. Ehtiikö konttitalo maksaa kullansa kokonaan elinkaarensa aikana, mukaan lukien kohteen mahdolliset siirtokustannukset paikasta toiseen, sekä lopulta purkukustannukset. Ja onko tämän laskutoimituksen jälkeen edelleen konttikerrostalolla sellaista lisäarvoa, että niiden rakentaminen olisi kannattavampaa kuin tavanomaisen kerrostalorakentamisen?

Yksi mahdollisuus konttitaloille voisi olla pihojen täydennysrakentaminen. Miniomakotitaloille on tullut viimeaikoina kysyntää. Esimerkkejä on myös siitä, miten tavalliset ihmiset ovat vuokranneet pihapiiristään pikkutaloja. Arkkitehti Olli Lehtovuori on tunnettu pientaloasumisen kehittäjänä ja hän näyttää esimerkkiä omassa pihassaan vuokraamalla kahden pikkutaloa opiskelijoille. Konteista voisi kehittää hyvinkin viehättäviä ja paviljonkimaisia ratkaisuja pihapiiriin soveltuviksi, eikä silloin ole vaaraa myöskään sosiaalisten ongelmien kasautumiseen. Mikäli tällaisen kontin voisi pihalleen saada kohtuuhintaisena valmiina tuotteena, ja kohtuullisella paperityöllä, voisi se houkuttaa tavallisia asukkaita täydennysrakentamaan tonttejaan. Ehkä kymmeniä tai jopa satoja pieniä asuntoja voisi saada tälläkin tavalla ja samalla saataisiin monipuolisempaa asukaskuntaa pientaloalueille.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Seidi Kivisyryjä, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 32331
seidi.kivisyryja(a)att.hel.fi

Liitteet

Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi>

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
800012-62637
Alv.nro
FI02012566



29.06.2016

Tj/7

-
- 1 Aloite asunnottomien kontti-majoituksesta
 - 2 Aloite 200 konttiasunnon rakentamiseksi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano