



12.09.2016

Kaj/3

§ 786

V 28.9.2016, Valtuutettu Helena Kantolan aloite 200 konttiasunnon rakentamiseksi

HEL 2016-006868 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuus päättää katsoa valtuutettu Helena Kantolan aloitteen loppuun käsitellyksi.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823
mari.randell(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kantola Helena ym. valtuustoaloite Kvsto 8.6.2016 asia 23
- 2 Asuntolautakunnan lausunto
- 3 Asuntotuotantotoimikunnan lausunto
- 4 Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto
- 5 Kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunto
- 6 Rakennuslautakunnan lausunto
- 7 Sosiaali- ja terveyslautakunnan lausunto

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Aloitteen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Päätösehdotus

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Valtuutettu Helena Kantola ja 17 muuta valtuutettua ovat tehneet liitteenä olevan valtuustoaloitteen koskien kokeiluhanketta, jossa Helsingin kaupunki aloittaa 200 konttiasunnon suunnittelun sekä rakentamisen Helsinkiin.

Kaupunginvaltuuston työjärjestyksen 22 §:n 2 momentin mukaan kaupunginhallitus esittää valtuuston käsiteltäväksi aloitteen, jonka on allekirjoittanut vähintään 15 valtuutettua.

Aloitevastaus on valmisteltu samanaikaisesti aloitteen HEL 2016-003261 vastauksen kanssa ja vastaukset ovat sisällöltään samankaltaiset.

Aloitteeseen on pyydetty lausunnot asuntotuotantoimikunnalta, kaupunkisuunnitteluvirastolta, kiinteistölautakunnalta, rakennuslautakunnalta sekä sosiaali- ja terveyslautakunnalta.

Kaupunginhallitus viittaa saatuihin lausuntoihin ja toteaa seuraavaa:

Aloitteessa esitetään 200 konttiasunnon suunnittelemista ja rakentamista esimerkiksi 50 asunnon kerrostalokokonaisuuksina. Kaupunginhallitus toteaa, että asuntorakentamisesta säännellään valtakunnallisesti maankäyttö- ja rakennuslaissa, sitä täydentävässä maankäyttö- ja rakennusasetuksessa sekä Suomen rakentamismääräyskokoelmaan sisältyvissä lukuisissa asetuksissa. Asuntosuunnittelua koskevassa asetuksessa annetaan vähimmäismääräyksiä muun muassa asuinhuoneiden ja asuinhuoneistojen koosta, ikkunoista, tiloista ja varusteluista sekä liikkumisesteettömyydestä. Asuinhuoneiston huoneistoalan vähimmäiskooksi on määrätty 20 m². Rakennusluvan myöntäminen edellyttää, että rakentaminen täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 177 §:ssä säädetyt sekä muut ko. lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset. Pysyvän konttiasumisen tulee noudattaa asuntorakentamista koskevia säädöksiä ja rajoituksia sekä asemakaavamääräyksiä.

Rakennuslupa tilapäiselle hankkeelle voidaan myöntää, jos hanke on tarkoitettu pysyvän paikallaan enintään viiden vuoden ajan. Tilapäinen rakentaminen ei lain mukaan saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Myös tilapäisessä ratkaisussa asumisen tulee täyttää kohtuulliset vähimmäisvaatimukset muun muassa terveellisyyden ja hygieniatilojen osalta. Tilapäiselle konttiasumiselle rakentamattomien tonttien löytäminen olisi haastavaa. Valtaosalle tyhjästä rakentamattomista tonteista käynnistyy hankkeita lähivuosina tai niiden raken-



tamiseen liittyvät toimenpiteet estävät tonttien käyttämisen väliaikaisesti. Infrastruktuurin toteuttaminen väliaikaisesti on hintavaa.

Konttiasumisen kustannuksia on haasteellista verrata tavanomaiseen rakentamiseen, erityisesti konttiasuntojen ja tavanomaisten kerrostaloasuntojen käyttöikäoletukset poikkeavat merkittävästi toisistaan. Sen vuoksi kustannuksia täytyy verrata elinkaaren ajalta, ei ainoastaan rakentamiskustannuksina. Konttiasuntokohteen kustannuksiin tulisi sisällyttää esimerkiksi tonttikustannukset, pystytys, liittymät, varustelut, yhteistilat, käytävät, siirto- tai purkukustannukset. Kun otetaan huomioon konttiasuntojen pieni koko ja kustannuksista muodostuva neliövuokra kokonaisvuokran sijaan, ei vuokrataso välttämättä ole muuta kohtuuhintaista tuotantoa edullisempi. Konttiasuntohankkeen etuna verrattuna perinteiseen kerrostalorakentamiseen on suunnittelun ja rakentamisen nopeus.

Valtuuston hyväksymä asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma ohjaa asuntotonttien luovutusta. Kaupunki luovuttaa tontteja ensisijaisesti pysyvään käyttötarkoitukseen. Elinkaariajattelua painottavan näkemyksen mukaan tonteille rakennettavien rakennusten oletetaan kestävän lähemmäs sata vuotta. Jos kaupunki toimisi konttikerrostalojen rakennuttajana, pitäisi ratkaista kenen hallintaan konttikerrostalot rakennettaisiin ja miten ne rahoitettaisiin. Väliaikaisiin asuntoratkaisuihin ei ole mahdollista saada valtion avustuksia. Todennäköisesti pysyviksi valtion pitkällä korkotuella toteuttavaksi asunnoiksi konttiasuntojen elinkaari on liian lyhyt. Kaupunki ei ole rakentanut opiskelija-asuntoja ja erityisryhmien asunnot on pääosin toteutettu valtion tukemana tuotantona. Käytännössä konttiasunnot tulisi toteuttaa vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona, joita kaupunki ei ole ohjannut erityisryhmien käyttöön.

Kaupunginhallitus toteaa, että edellä mainittuihin seikkoihin viitaten, että edellytyksiä 200 konttiasunnon kokeiluhankkeen toteuttamiseen ei ole. Kaupunki luovuttaa tontteja ensisijaisesti pysyvään käyttötarkoitukseen ja oletuksin, että rakennukset kestävät lähes sata vuotta. Konttiasumishanke veisi tontteja pidemmän elinkaaren omaavilta tavallisilta asuinkerrostaloilta. Kaupunki pyrkii vastaamaan kohtuuhintaisen asumisen haasteeseen kunnianhimoisella asuntotuotantotavoitteella ja omakustanteisen valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon toteuttamisella. Erityisryhmien asuminen ratkaistaan pysyvin asumisratkaisuin. Kaupunki tekee aktiivisesti yhteistyötä toimijoiden kanssa ja suhtautuu positiivisesti eri toimijoiden asuntorakentamisen kehittämishankkeisiin.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki



12.09.2016

Kaj/3

Lisätiedot

Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823
mari.randell(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kantola Helena ym. valtuustoaloite Kvsto 8.6.2016 asia 23
- 2 Asuntolautakunnan lausunto
- 3 Asuntotuotantotoimikunnan lausunto
- 4 Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto
- 5 Kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunto
- 6 Rakennuslautakunnan lausunto
- 7 Sosiaali- ja terveyslautakunnan lausunto

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Aloitteen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Tiedoksi

Kaupunginvaltuusto
Asuntotuotantotoimikunta
Kaupunkisuunnitteluvirasto
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunginkanslia
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Sosiaali- ja terveyslautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 25.08.2016 § 356

HEL 2016-006868 T 00 00 03

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Helena Kantolan ym. valtuustoaloitteesta koskien 200 konttiasunnon rakentamista seuraavan lausunnon:

Valtuustoaloitteessa on esitetty tutkittavaksi konttiasumisen soveltuvuutta nopeaan asuntotuotantoon. Kokeiluhankkeena olisi tarkoitus suunnitella ja rakentaa 200 konttiasuntoa esimerkiksi neljänä 50 asunnon kerrostalokokonaisuutena. Asunnot voitaisiin tarjota muun muassa kodittomien ja opiskelijoiden tarpeisiin. Lausuttavana olevasta aloitteesta ei käy ilmi, onko esitetty konttiasuminen ajateltu pysyväksi vai väliaikaiseksi ratkaisuksi.

Kiinteistölautakunta suhtautuu myönteisesti konttiasumisen mahdollisuuksien selvittämiseen ottaen kuitenkin huomioon, että konttirakentamisessa, kuten kaikessa asuntorakentamisessa, tulee noudattaa asuntorakentamista koskevia säädöksiä ja rajoituksia. Asemakaavamerkinän tulisi konttiasumiseen suunnitellulla paikalla olla asumisen salliva. Konteista voidaan rakentaa tilapäisiä asuntoja enintään viideksi vuodeksi edellyttäen, että ne täyttävät mm. tila-, melu-, esteettömyys- ja paloturvallisuusvaatimukset sekä ympäristön ja kaupunkikuvan asettamat vaatimukset. Lisäksi omat haasteensa muodostaa toteutukselle kunnallistekniikkaan liittyminen ja sen kustannukset.

Tärkein asuntotonttien luovutusta ohjaava työkalu on valtuuston hyväksymä asumisen ja siihen liittyvän maankäytön totutusohjelma. Toteutusohjelman päämääriä ja periaatteita noudattaen kaupunki luovuttaa tontteja ensisijaisesti pysyvään käyttötarkoitukseen. Elinkaariajattelua painottavan näkemyksen mukaisesti tonteille rakennettavien rakennusten oletetaan kestävän lähemmäs sata vuotta. Tonttien mahdollinen väliaikaiskäyttö ei saa vaarantaa pysyvien hankkeiden toteuttamista. Tästä syystä soveltuvien tonttien löytäminen voi osoittautua hyvin vaikeaksi, etenkin, jos kyse on tilapäisestä asumisesta.

Kiinteistölautakunta suhtautuu kaiken kaikkiaan myönteisesti asuntotuotannon monimuotoisuuden edistämiseen ja asuntomäärien lisäämiseen konttirakentamista pois sulkematta. Konttiasumisen tarjoamia täydennysrakentamismahdollisuuksia voisi tarkastella erityisesti pientalovaltaisilla alueilla.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Peter Haaparinne

Lisätiedot

Miia Pasuri, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34439
mii.pasuri(a)hel.fi



12.09.2016

Kaj/3

Kaupunkisuunnitteluvirasto 23.6.2016

HEL 2016-006868 T 00 00 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto vastaa Helena Kantolan valtuustoaloitteeseen 200 konttiasunnon rakentamisesta viittaamalla kaupunkisuunnittelulautakunnassa 14.6.2016 hyväksytyyn lausuntoon asunnottomien konttimajoituksesta. Valtuustoaloite HEL 2016-003261 asunnottomien konttimajoituksesta oli sisällöltään lähes sama aloite.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymän lausunnon viimeisessä kappaleessa todetaan, että "Tilapäinen konttimajoitus on ajatuksena hyvä. Uudenlaiset kokeilut ovat tervetulleita, ja kokemusten saamiseksi olisi toivottavaa saada hanke liikkeelle."

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkisuunnitteluvirastoa antamaan asiasta lausunnon 16.8.2016 mennessä.

Lisätiedot

Satu Tarula, yleiskaavasuunnittelija, puhelin: 310 37164
satu.tarula(a)hel.fi