



14.06.2016

Ykp/2

## § 228

### Kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle asunnottomien konttimajoitus -valtuustoaloitteesta

HEL 2016-003261 T 00 00 03

#### Lausunto

Kaupunkisuunnittelulautakunta antoi seuraavan lausunnon kaupunginhallitukselle:

Helena Kantolan aloite asunnottomien konttimajoituksesta esittää, että Helsinkiin tarvitaan asiakaslähtöisiä ja joustavia ratkaisuja asunnottomuuden vähentämiseksi ja ihmisten syrjäytymisen torjumiseksi.

Valtuustoaloitteessa viitataan ympäristöministeriön toimintaohjelmaan, jonka mukaan vuosien 2016-2019 aikana on tarkoitus rakentaa enemmän kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja ja tehdä asuntotarjonnasta entistä monipuolisempaa. Ohjelman mukaan asunnottomille kohdennetaan koko maassa 3 500 asuntoa ja sen lisäksi tuetaan erilaisia rakennus- ja kokeiluhankkeita. Helsingin on aloitteen mukaan tartuttava ohjelmassa tarjottuun mahdollisuuteen.

Asunnottomuus on Helsingissä vakava ongelma. Marraskuussa 2014 Helsingissä oli 3 500 asunnottomaa, joista alle 25-vuotiaita oli 700. Asunnottomien määrä on saatu vähentymään tilapäisten asumisyksiköiden paikkoja lisäämällä, joita on tällä hetkellä n. 800. Viimeisen 10 vuoden aikana nuorten asunnottomuus on kasvanut.

Asumisen kalleus on Helsingille ominainen piirre, johon pyritään vastaamaan asuntotuotantoa sekä uusia rakennuttamisen muotoja lisäämällä. Helsingissä on viime vuosina pysytty hyvin asuntotuotantotavoitteissa ja asuntotuotanto on ollut hallinta- ja rahoitusmuototavoitteiden mukaista. Esim. kohtuuhintaista vuokratuotantoa lisäämällä voidaan osittain purkaa painetta vähävaraisten asunnon löytämiselle.

Valtuustoaloitteessa esitetty konttimajoitus on yksi vaihtoehtoinen asumismuoto, joka vastaisi hyvin ympäristöministeriön toimintaohjelmassa mainittua kokeiluhanketta. Uuden tyyppisten, edullisten asumisratkaisujen suosiminen on kannatettava ajatus. Konttimajoituksen lisäksi on olemassa muitakin vaihtoehtoja kohtuuhintaiselle asumiselle.

Asumisen suhteen on noudatettava asumista koskevia asemakaava- ja rakentamismääräyksiä. Asemakaavassa konttimajoitukseen soveltuvalta paikalla tulisi olla asumisen salliva kaava, jolloin esim. rakentumassa olevat satama-alueet eivät suoraan sovellu konttimajoituksen sijainti-



paikoiksi. Vasta suunnitteilla olevilta alueilta puuttuu yleensä myös kunnallistekniikka.

Konttimajoitus haastaa viranomaiset pohtimaan asuntorakentamista koskevia säädöksiä ja rajoituksia. Määräyksiä noudatettaessa tulisi asumisen olla normien mukaista mm. tila-, melu-, esteettömyys- ja paloturvallisuusvaatimuksiltaan. Tällöin konttimajoitus alkaa kilpailla sekä vaatimustasoltaan että sijaintipaikoiltaan normaalin asumisen kanssa. Voidaankin pohtia, onko silloin mielekkäämpää toteuttaa samalla tavalla pysyvää asumista.

Tilapäinen rakennuslupa voidaan nykyisen lainsäädännön mukaan myöntää poikkeuksellisesti rakennukselle, jonka on tarkoitus pysyä paikallaan enintään viiden vuoden ajan. Tämä asettaa kuitenkin haasteita toteuttamiselle, sillä esim. perustukset ja infrainvestoinnit ovat kalliita toteuttaa vain viiden vuoden aikaperspektiivillä. Tilapäishankkeita olisi-kin järkevää ohjata sellaisille rakentumattomille tonteille, joilla on toteutumaton, mieluiten asumiselle varattua rakennusoikeutta, mutta joilla rakentamisen käynnistyminen lähivuosina on epätodennäköistä. Tällaisia paikkoja on kuitenkin käytännössä vaikea löytää Helsingissä.

Mahdollisen kokeiluhankkeen toteuttamisen kannattavuutta voisi edistää esim. se, että liittyminen kunnallistekniikkaan olisi kohtuuhintaista. Tilapäisille hankkeille voisikin etsiä sellaisia paikkoja, joilla infra olisi jo valmiina suhteellisen lähellä.

Vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja maksimissaan viiden vuoden kokeiluhankkeille saattaisi löytyä esim. yleisille rakennuksille varatuilta Y-ton-teilta, joille ei näytä olevan käyttötarvetta vielä lähivuosina. Tämä kuitenkin edellyttäisi mitä todennäköisimmin infrainvestointeja kaupungilta, eikä investointivaiheessa vielä olisi tietoa tontin käyttötarkoituksesta pidemmällä aikavälillä.

Tuore esimerkki normeista poikkeamisesta löytyy SATO Oyj:n minia-sunnoista koostuvasta kerrostalosta, joka on kohtuuhintaisen asumisen pilottikohde. Martinlaaksoon aletaan rakentaa kesän aikana kerrostaloa, johon tulee 68 kappaletta 15,5 neliön kokoisia asuntoja. Vuokran arvioidaan olevan n. 500 euroa/kk. Asunnot ovat normaalia korkeampia ja niissä on parvi. Kohteelle myönnettiin poikkeamislupa, sillä nykyisen lain mukaan Suomeen rakennettavan asuinhuoneiston pitää olla vähintään 20 neliötä. SATO Oyj suunnittelee jo toista samantapaista kohdetta Meri-Rastilaan. Pienehköjen kerrostalojen etuna on, että ne soveltuvat hyvin täydennysrakentamiskohteiksi.

Nuorisosäätiöllä oli vuonna 2014 vireillä hanke Helsingin ensimmäisen merikonttitalon rakentamiseen. Kohde olisi ollut 60 kontista koottava kerrostalo ja kaupunki selvitti tontin osoittamista sille Malmin aseman



14.06.2016

Ykp/2

pohjoispuolelta radan varresta. Hanke ei lähtenyt toteutumaan johtuen rakennusvalvonnan liian pieneksi katsomasta asuntokoosta. Tätä ongelmaa olisi voinut ratkoa käyttämällä 40-jalkaisia merikontteja, joiden pinta-ala sellaisenaan on noin 29m<sup>2</sup>. Lisäksi sijainti pääradan vieressä olisi edellyttänyt melu- ja tärinäselvityksen laatimista, joka olisi aiheuttanut rakennuttajalle lisäkustannuksia.

Mikäli konttimajoituksen osalta lähtisi jokin hanke etenemään, on suunnitteluprosessissa huomioitava myös kaupunkikuvalliset seikat. Erityisasumiseen liittyvien yksiköiden kaavoittaminen on myös tyypillisesti nostanut esille segregoitumiskysymykset sekä herättänyt vastustusta nykyisissä asukkaissa. Konttimajoitusta suunniteltaessa tulisi asunnotomien lisäksi huomioida muutkin väestöryhmät, elämäntilanteen tai tilapäisen majoituksen tarpeen mukaan.

Tilapäinen konttimajoitus on ajatuksena hyvä. Uudenlaiset kokeilut ovat tervetulleita, ja kokemusten saamiseksi olisi toivottavaa saada hanke liikkeelle.

## Käsittely

Vastaehdotus:

Jape Lovén: Korjataan kappale 12 muotoon:

Nuorisosäätöillä oli vuonna 2014 vireillä hanke Helsingin ensimmäisen merikonttitalon rakentamiseen. Kohde olisi ollut 60 kontista koottava kerrostalo ja kaupunki selvitti tontin osoittamista sille Malmin aseman pohjoispuolelta radan varresta. Hanke ei lähtenyt toteutumaan johtuen rakennusvalvonnan liian pieneksi katsomasta asuntokoosta. Tätä ongelmaa olisi voinut ratkoa käyttämällä 40-jalkaisia merikontteja, joiden pinta-ala sellaisenaan on noin 29m<sup>2</sup>. Lisäksi sijainti pääradan vieressä olisi edellyttänyt melu- ja tärinäselvityksen laatimista, joka olisi aiheuttanut rakennuttajalle lisäkustannuksia.

Lautakunta päätti yksimielisesti ilman äänestystä hyväksyä jäsen Jape Lovénin vastaehdotuksen.

Esittelijä

yleiskaavapäällikkö  
Rikhard Manninen

Lisätiedot

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

## Liitteet

1

[Kantola Helena ym. valtuustoaloite Kvsto 16.3.2016 asia 12](#)



14.06.2016

Ykp/2

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Lausuntoehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta antaa lausunnon kaupunginhallitukselle:

Helena Kantolan aloite asunnottomien konttimajoituksesta esittää, että Helsinkiin tarvitaan asiakaslähtöisiä ja joustavia ratkaisuja asunnottomuuden vähentämiseksi ja ihmisten syrjäytymisen torjumiseksi.

Valtuustoaloitteessa viitataan ympäristöministeriön toimintaohjelmaan, jonka mukaan vuosien 2016-2019 aikana on tarkoitus rakentaa enemmän kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja ja tehdä asuntotarjonnasta entistä monipuolisempaa. Ohjelman mukaan asunnottomille kohdennetaan koko maassa 3 500 asuntoa ja sen lisäksi tuetaan erilaisia rakennus- ja kokeiluhankkeita. Helsingin on aloitteen mukaan tartuttava ohjelmassa tarjottuun mahdollisuuteen.

Asunnottomuus on Helsingissä vakava ongelma. Marraskuussa 2014 Helsingissä oli 3 500 asunnottomaa, joista alle 25-vuotiaita oli 700. Asunnottomien määrä on saatu vähentymään tilapäisten asumisyksiköiden paikkoja lisäämällä, joita on tällä hetkellä n. 800. Viimeisen 10 vuoden aikana nuorten asunnottomuus on kasvanut.

Asumisen kalleus on Helsingille ominainen piirre, johon pyritään vastaamaan asuntotuotantoa sekä uusien rakennuttamisen muotoja lisäämällä. Helsingissä on viime vuosina pysytty hyvin asuntotuotantotavoitteissa ja asuntotuotanto on ollut hallinta- ja rahoitusmuototavoitteiden mukaista. Esim. kohtuuhintaista vuokratuotantoa lisäämällä voidaan osittain purkaa painetta vähävaraisten asunnon löytämiselle.

Valtuustoaloitteessa esitetty konttimajoitus on yksi vaihtoehtoinen asumismuoto, joka vastaisi hyvin ympäristöministeriön toimintaohjelmassa mainittua kokeiluhanketta. Uuden tyyppisten, edullisten asumisratkaisujen suosiminen on kannatettava ajatus. Konttimajoituksen lisäksi on olemassa muitakin vaihtoehtoja kohtuuhintaiselle asumiselle.

Asumisen suhteen on noudatettava asumista koskevia asemakaava- ja rakentamismääräyksiä. Asemakaavassa konttimajoitukseen soveltuvalle paikalle tulisi olla asumisen salliva kaava, jolloin esim. rakentumassa olevat satama-alueet eivät suoraan sovellu konttimajoituksen sijaintipaikoiksi. Vasta suunnitteilla olevilta alueilta puuttuu yleensä myös kunnallistekniikka.

Konttimajoitus haastaa viranomaiset pohtimaan asuntorakentamista koskevia säädöksiä ja rajoituksia. Määräyksiä noudatettaessa tulisi



asumisen olla normien mukaista mm. tila-, melu-, esteettömyys- ja paloturvallisuusvaatimuksiltaan. Tällöin konttimajoitus alkaa kilpailla sekä vaatimustasoltaan että sijaintipaikoiltaan normaalin asumisen kanssa. Voidaankin pohtia, onko silloin mielekkäämpää toteuttaa samalla tavalla pysyvää asumista.

Tilapäinen rakennuslupa voidaan nykyisen lainsäädännön mukaan myöntää poikkeuksellisesti rakennukselle, jonka on tarkoitus pysyä paikallaan enintään viiden vuoden ajan. Tämä asettaa kuitenkin haasteita toteuttamiselle, sillä esim. perustukset ja infrainvestoinnit ovat kalliita toteuttaa vain viiden vuoden aikaperspektiivillä. Tilapäishankkeita olisi-kin järkevää ohjata sellaisille rakentumattomille tonteille, joilla on toteutumaton, mieluiten asumiselle varattua rakennusoikeutta, mutta joilla rakentamisen käynnistyminen lähivuosina on epätodennäköistä. Tällaisia paikkoja on kuitenkin käytännössä vaikea löytää Helsingissä.

Mahdollisen kokeiluhankkeen toteuttamisen kannattavuutta voisi edistää esim. se, että liittyminen kunnallistekniikkaan olisi kohtuuhintaista. Tilapäisille hankkeille voisikin etsiä sellaisia paikkoja, joilla infra olisi jo valmiina suhteellisen lähellä.

Vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja maksimissaan viiden vuoden kokeiluhankkeille saattaisi löytyä esim. yleisille rakennuksille varatuilta Y-ton-teilta, joille ei näytä olevan käyttötarvetta vielä lähivuosina. Tämä kuitenkin edellyttäisi mitä todennäköisimmin infrainvestointeja kaupungilta, eikä investointivaiheessa vielä olisi tietoa tontin käyttötarkoituksesta pidemmällä aikavälillä.

Tuore esimerkki normeista poikkeamisesta löytyy SATO Oyj:n miniasunnoista koostuvasta kerrostalosta, joka on kohtuuhintaisen asumisen pilottikohde. Martinlaaksoon aletaan rakentaa kesän aikana kerrostaloa, johon tulee 68 kappaletta 15,5 neliön kokoisia asuntoja. Vuokran arvioidaan olevan n. 500 euroa/kk. Asunnot ovat normaalia korkeampia ja niissä on parvi. Kohteelle myönnettiin poikkeamislupa, sillä nykyisen lain mukaan Suomeen rakennettavan asuinhuoneiston pitää olla vähintään 20 neliötä. SATO Oyj suunnittelee jo toista samantapaista kohdetta Meri-Rastilaan. Pienehköjen kerrostalojen etuna on, että ne soveltuvat hyvin täydennysrakentamiskohteiksi.

Nuorisosäätiöllä oli vuonna 2014 vireillä hanke Helsingin ensimmäisen merikonttitalon rakentamiseen. Kohde olisi ollut 60 kontista koottava kerrostalo ja kaupunki selvitti tontin osoittamista sille Malmin aseman pohjoispuolelta radan varresta. Hanke ei lähtenyt toteutumaan johtuen rakennusvalvonnan liian pieneksi katsomasta asuntokoosta. Lisäksi sijainti pääradan vieressä olisi edellyttänyt melu- ja tärinäselvityksen laatimista, joka olisi aiheuttanut rakennuttajalle lisäkustannuksia.



14.06.2016

Ykp/2

Mikäli konttimajoituksen osalta lähtisi jokin hanke etenemään, on suunnitteluprosessissa huomioitava myös kaupunkikuvalliset seikat. Erityisasumiseen liittyvien yksiköiden kaavoittaminen on myös tyypillisesti nostanut esille segregoitumiskysymykset sekä herättänyt vastustusta nykyisissä asukkaissa. Konttimajoitusta suunniteltaessa tulisi asunnotomien lisäksi huomioida muutkin väestöryhmät, elämäntilanteen tai tilapäisen majoituksen tarpeen mukaan.

Tilapäinen konttimajoitus on ajatuksena hyvä. Uudenlaiset kokeilut ovat tervetulleita, ja kokemusten saamiseksi olisi toivottavaa saada hanke liikkeelle.

## Esittelijän perustelut

### Valtuustoaloite

Valtuutettu Helena Kantola ja 28 muuta valtuutettua ovat tehneet 16.3.2016 liitteenä olevan valtuustoaloitteen.

### Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkisuunnittelulautakuntaa antamaan asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle viimeistään 16.8.2016.

### Esittelijä

yleiskaavapäällikkö  
Rikhard Manninen

### Lisätiedot

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

## Liitteet

1 [Kantola Helena ym. valtuustoaloite Kvsto 16.3.2016 asia 12](#)

## Oheismateriaali

1 [Allekirjoitettu, Kantola Helena ym. valtuustoaloite Kvsto 16.3.2016 asia 12](#)

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätöshistoria

[Kaupunkisuunnittelulautakunta 07.06.2016 § 211](#)

HEL 2016-003261 T 00 00 03

### Postiosoite

PL 2100  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

### Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10  
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

### Puhelin

+358 9 310 1673

### Faksi

+358 9 310 37409

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

FI0680001200062637

### Alv.nro

FI02012566



14.06.2016

Ykp/2

---

Lausunto

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

[07.06.2016 Pöydälle](#)

Pöydällepanoehdotus:

Heta Välimäki: Pyydän asian viikoksi pöydälle.

Esittelijä

yleiskaavapäällikkö  
Rikhard Manninen

Lisätiedot

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