



5.7.2016

Kaupunginhallitus

§ 204

RAKENNUSLAUTAKUNNAN LAUSUNTO VALTUUSTOALOITTEESTA KOSKIEN
ASUNNOTTOMIEN KONTTIMAJOITUSTA JA 200 KONTTIASUNNON RAKENTAMISTA

HEL 2016-003261

LAUSUNTOEHDOTUS

Rakennuslautakunta antaa Helena Kantolan ynnä muiden 16.3.2016 päivätystä valtuustoaloitteesta, ja sitä täydentävästä ja samaa asiaa koskevasta toisesta Helena Kantolan aloitteesta 8.6.2016 seuraavan lausunnon.

Asuntorakentamisen rakentamissäännöksistä

Asuntorakentamista säännellään valtakunnallisesti maankäyttö- ja rakennuslaissa, sitä täydentävässä maankäyttö- ja rakennusasetuksessa sekä Suomen rakentamismääräyskokoelmaan sisältyvissä lukuisissa asetuksissa. Erityisesti mainittakoon asuntosuunnittelua koskeva asetus G1 (2004). Siinä annetaan vähimmäismääräyksiä muun muassa asuinhuoneiden ja asuinhuoneistojen koosta, ikkunoista, tiloista ja varusteluista sekä liikkumisesteettömyydestä. Asuinhuoneiston huoneistoalan vähimmäiskooksi on määrätty 20 m². Vastaavasti asuinhuoneen huonealan tulee määräyksen mukaan olla vähintään 7 m².

Rakennusluvan myöntäminen edellyttää, että rakentaminen täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:ssä säädetyt sekä muut ko. lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset (MRL 135 ja 136 §).

Säännöksistä poikkeaminen on mahdollista joko vähäisesti tai vähäistä enemmän. Poikkeamisesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 23 luvussa. Vähäinen poikkeaminen voidaan myöntää suoraan osana rakennuslupaharkintaa. Vähäistä suurempi poikkeaminen edellyttää erikseen kunnalta haettavaa poikkeamispäätöstä. Helsingissä poikkeamistoimivalta kuuluu osin kaupunkisuunnittelulautakunnalle, kaupunkisuunnitteluvirastolle ja tietyiltä osin rakennuslautakunnalle. Oli sitten kysymys vähäisestä tai vähäistä suuremmasta poikkeamisesta, tulee poikkeamiselle aina lain mukaan olla erityinen syy.

Tilapäisestä rakentamisesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 176 §:ssä. Tilapäisellä rakennusluvalla voidaan poiketa periaatteessa



5.7.2016

kaikista rakentamista koskevista säännöksistä. Rakennuslupa tilapäiselle hankkeelle voidaan myöntää, jos hanke on tarkoitettu pysytettäväksi paikallaan enintään viiden vuoden ajan. Harkinnassa tulee ottaa huomioon rakennuksen rakenne, arvo ja käyttötarkoitus (MRL 176 §). Tilapäinen rakentaminen ei saa lain mukaan johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia (MRL 171 §). Sama kielto koskee kaikkea muutakin poikkeamista.

Konttiasumisen mahdollisuuksista

Kun aloitteessa tarkoitetun kaltaisen konttiasumisen rakentamismahdollisuuksia tarkastellaan, on tilanne erilainen riippuen siitä, onko kysymys tilapäisestä tai pysyväisluonteisesta ratkaisusta. Tilapäisessä, enintään viiden vuoden ajaksi toteutettavassa konttirakentamisessa voidaan, kuten edellä on todettu, poiketa reippaammin rakentamista koskevista vähimmäisvaatimuksista kuin pysyvemmän konttirakentamisen kohdalla. Mutta myös tilapäisessä ratkaisussa tulee asumisen täyttää kohtuulliset vähimmäisvaatimukset muun muassa terveellisyys- ja hygieniatilojen osalta. Samoin tulee luonnollisesti ottaa huomioon kohtuulliset vaatimukset konttien ympäristöön sopivuudesta naapuruston kannalta. Jos kysymys olisi laajempialaisesta ”konttikylästä” tulevat myös kaupunkikuvalliset seikat arvioitavaksi.

Pysyvemmän konttiasumisen kohdalla joutuu viranomainen sovelta- maan normaaleja pysyvästä asumisesta edellytettäviä säännöksiä. Jos niistä halutaan poiketa, joudutaan joko hakemaan erillistä poikkeamis- päätöstä, tai tilanteesta riippuen poikkeamiset voidaan harkita vähäisen poikkeamisen menettelyn kautta.

Mitä sitten tulee konttirakentamisen sijoittumisharkintaan, on siinäkin eroja riippuen hankkeen laajuudesta ja pysyväisluonteisuudesta. Pysyväisluonteinen konttirakentaminen edellyttää kaavallista valmiutta, ellei sitten kaupunki suostuisi erilliseen poikkeamismenettelyyn. Pysyvissä hankkeissa joudutaan myös lain mukaan ottaman huomioon muun muassa mahdollisesti tarvittavat väestönsuojat ja jopa autopaikat, vaikkei autopaikoille heti tarvetta olisikaan.

Konttirakentaminen saattaisi luontevimmin onnistua täydennysrakentamistyyppisenä osaksi jo valmiiksi rakennettua ympäristöä, jossa kunnallistekniset ja vastaavat valmiudet ovat jo olemassa. Kokemukset ovat osoittaneet, että hyvin pienimuotoinenkin erityisasuminen herättää naapurustossa usein reaktioita ja vastustusta. Nimenomaan asunnot- tomille suunnattuna saatetaan konttirakentaminen kokea epätoivottava- na, jolloin todennäköisyys muun muassa valitusprosesseista kasvaa.



5.7.2016

Jos konttiasumista halutaan valtakunnallisesti, laajempialaisesti ja pysyvästi edistää, olisi luontevaa harkita lain muutoksia. Ilman säännösmuutoksia joudutaan konttiasumisen kohdalla helposti hallinnollisesti raskaisiin prosesseihin. Helpointa tällä hetkellä on edetä tilapäisillä luvilla. Niiden ongelmana on tilapäisyyden lyhyt kesto (enintään 5 vuotta), mikä investointimielessä on varsin lyhyt aika. Tilapäisellä luvalla ei myöskään pysty lain mukaan toteuttamaan kovin laajoja hankkeita. Esimerkiksi aloitteessa esitetty 200 konttiasunnon rakentaminen neljänä 50 asunnon kerrostalokokonaisuuksina ylittänee rajan, jolloin hanketta voitaisiin lain säännökset huomioon ottaen pitää tilapäisenä.

Uudet mahdollisuudet tervetulleita

Rakennusvalvonta käsittelee sille toimitettavat lupahakemukset säännösten ja hyvän hallinnon edellyttämällä tavalla. Rakennusvalvonta suhtautuu kaikkiin uusiin asumiskonsepteihin avoimesti. Pienimuotoisesta konttiasumisesta on jonkin verran kokemuksia muun muassa Tuusulassa. Hyvinkään asuntomessuille 2013 toteutettu merikonttikoti siirrettiin messujen päättyttyä Tuusulaan, jossa se on saanut rakennusluvan.

Pientalotonteille on ideoitu pieniä, asumiseen soveltuvia piharakennuksia. Niitä on myös jonkin verran toteutettu. Lähtökohtana tällöin luonnollisesti on tontin omistajan oma tahto tehostaa usein vajaasti rakennettujen pientalotonttien käyttöä.

Uusien asuntojen hintataso Helsingissä on karannut. Tilanteen helpottamiseksi on Helsingissä rakennusvalvonnan aloitteesta käynnissä Helsinki-kerrostalo –projekti. Projektilla haetaan kustannustehokkaita, moduulityyppisiä ratkaisuja täydennysrakentamiseen. Ensimmäiset tontit Helsinki-kerrostaloprojektia varten on varattu Tankovainion alueelta Mellunkylästä. Tonttien kunnallistekninen valmius saavutettaneen kuluvan vuoden aikana, jonka jälkeen on vuorossa rakennuslupien haku. Toteuttajia näille tonteille on jo löytynyt.

Tilapäisillä luvilla on Helsingissä toteutettu lukuisia päiväkoteja ja kouluja, muun muassa remonttien väistötiloiksi. Näistä niin sanotuista parakkikouluista on sekä hyviä että huonoja kokemuksia. Viime vuosina niiden suunnitteluun on panostettu aiempaa enemmän, ja tulokset ovat olleet osin erinomaisia.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle.

Lisätiedot:

Lauri Jääskeläinen, virastopäällikkö, puhelin 310 26220



5.7.2016

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, kuntalain (365/1995) 91 §

LIITTEET

Liite 1: Kaupunginvaltuutettu Helena Kantolan ynnä muiden aloite
16.3.2016

Liite 2: Kaupunginvaltuutettu Helena Kantolan aloite 8.6.2016

ESITTELIJÄN PERUSTELUT

Kaupunginkanslia pyytää Helena Kantolan ja 28 muun valtuutetun 16.3.2016 tekemästä valtuustoaloitteesta muun muassa rakennuslautakunnan lausuntoa. Valtuustoaloite koskee asunnottomien konttimajoitusta. Samaa asiakokonaisuutta täydentää Helena Kantolan 8.6.2016 tekemä aloite 200 konttiasunnon rakentamiseksi. Lausunto kaupunginhallitukselle pyydetään antamaan viimeistään 16.8.2016.

PÄÄTÖS

Rakennuslautakunta hyväksyi lausuntoehdotuksen.