



31.5.2011

9

TONTTIN VARAAMINEN TAPANINVAINIOLTA ESPERI CARE OY:LLE
PALVELUKODIN RAKENNUUTTAMISTA VARTEN (TONTTI NRO
39049/2)

Kv 2011-1126

Kiinteistökartta H7 S2, Uimarannantie 8

Hakemus

Esperi Care Oy on lähettänyt kaupungille liitteenä nro 3 olevan kirjeen, jossa esitetään tontin nro 39049/2 varaamista palvelukodin rakennuttamista varten.

Tontille hakijalla on tarkoitus rakennuttaa 60 asunnon palvelukoti ja muuta asumista tukevaa tilaa. Kohde tulisi erityisryhmien käyttöön. Hakija olisi valmis aloittamaan suunnittelun välittömästi ja rakentamisen syksyllä 2011. Hankkeelle on tarkoitus hakea ARA:n korkotukilainaa ja mahdollisesti myös investointiavustusta. Investointiavustuksen saaminen ei ole hankkeen käynnistämisen edellytyksenä.

Sosiaaliviraston lausunto

Sosiaalivirasto on antanut hankkeesta 21.4.2011 liitteenä nro 4 olevan lausunnon.

Lausunnossa todetaan, että Esperi Care Oy on osallistunut vuonna 2010 mielenterveyskuntoutujien asumispalvelujen kilpailuttamiseen. Hakija menestyi kilpailussa, ja sosiaalivirasto solmi palvelutuottajan kanssa puitesopimuksen vuosille 2010 - 2013. Hakijalla ei kuitenkaan ole toimintaan tarvittavia tiloja muutoin kuin muissa kunnissa. Kilpailutuksen mukaan tilojen tulee kuitenkin sijaita Helsingissä. Lausunnonaan sosiaalivirasto puoltaa tontin käyttötarkoituksen muuttamista erityisryhmien, mielenterveyskuntoutujien, asuttamiseksi.

Lautakunta toteaa, ettei lausunnossa varsinaisesti puolleta tontin varaamista hakijalle, vaan puolletaan nykyisen tyhjän tontin käyttötarkoituksen muuttamista esitettyyn tarkoitukseen. Sosiaaliviraston lausuntoa tulisi tältä osin tarkentaa ja täydentää, vaikka tarkoitus lieneekin puoltaa hakemusta, koska hakijan kanssa on jo solmittu puitesopimus vuosille 2010 - 2013. Lisäksi sosiaaliviraston puoltoa suunnitelmalle olisi myös perusteltua esittää.



31.5.2011

Käyttötarkoituksen muutostarve

Tontti nro 39049/2 on asemakaavan mukaan yleisten rakennusten tontti, jonka käyttötarkoitus soveltuu esitettyyn tarkoitukseen eikä mitään muutosta tarvittane. Tosin alueen asemakaava on jo 50-luvulta. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan asemakaavan ajanmukaisuus tulee tarkistaa kolmentoista vuoden kuluessa asemakaavan lainvoimaisuudesta. Tässä tapauksessa lienee mahdollista suunnitella hanke ja hakea sille rakennuslupaa nykyisen asemakaavan perusteella, kunhan ympäristö otetaan riittävästi huomioon.

Kun tontti oli aiemmin varattuna, oli varauksen ehtona arkkitehtuurikutsukilpailun järjestäminen kohteesta. Myös tässä varauksessa voisi olla sama ehto. Kilpailun ohjelmassa voitaisiin varmistaa hankkeen sopiminen ympäristöön vaikka voimassa oleva asemakaavan on varsin väljä. Ohjelmassa voitaisiin myös harkita puurakentamisen painottamista.

Tiedot tontista

Tontin nro 39049/2 pinta-ala 6 804 m² ja rakennusoikeus 5 103 k-m². Asemakaavamerkintä on yleisten rakennusten korttelialue. Tonttitehokkuus on siis e=0,75, kun se naapurustossa on e=0,25.

Tontin varaamisen aiemmat vaiheet

Tontilla nro 39049/2 oli pitkään lasten päiväkoti, joka on muutama vuosi sitten purettu. Tämän jälkeen tontti on kiinnostanut monia hakijoita. Tontin muuttamista asutokortteliksi on pidetty vaihtoehtona, ellei yleisten rakennusten tontille ole käyttöä.

Tontti oli aiemmin varattuna 2005 - 2007 Koillis-Helsingin lähimmäistyö Milja ry:lle ja YH-Suomi Oy:lle ikääntyville tarkoitettujen Hitas-omistus-asuntojen rakennuttamista varten. Varausehtojen mukaan hankkeeseen tuli sisällyttää sosiaaliviraston lastensuojelun ryhmäkoti ja toimitiloja noin 600 k-m². Hankkeen katsottiin edellyttävän asemakaavan muuttamista, koska se sisälsi varsin normaalia omistusasumista. Kohteesta tuli järjestää arkkitehtuurikutsukilpailu, jonka tuloksen mukaan asemakaavan muutos piti laatia.

Tontti oli myös varattuna Avara Oy:lle 2007 - 2010 edellä mainittuun tarkoitukseen. Varaaja ei saanut aikaan arkkitehtuurikilpailua. Varaus raukesi 31.12.2010 varausajan päättyessä sekä Avara Oy:n lopetettua rakennuttamisen.



31.5.2011

Tonttiin on kohdistunut jatkuvasti tiedusteluja ja hakemuksia, jotka koskivat vanhusten palveluasuntojen rakennuttamista. Sosiaaliviraston mukaan tontti ei kuitenkaan ole sopiva tähän tarkoitukseen eivätkä vanhusten asunnot tällä alueella tarpeen, koska alueella on valmiina ja vireillä muita vanhuksille tarkoitettuja hankkeita.

Lastensuojelun tilatarpeet

Sosiaaliviraston lastensuojelu on jo pitkään hakenut uusia tiloja perhe-
kotia ja alueellisia toimitiloja varten. Tontti nro 39049/2 on kuitenkin tarpeettoman suuri yksin tähän tarkoitukseen. Sosiaalivirasto on lisäksi halunnut toteuttaa noin 600 k-m²:n suuruisen hankkeensa vuokratiloihin, joten tontille olisi tarvittu sen pääosan toteuttaja. Ehto näistä tiloista lienee syytä edelleen sisällyttää tontin varausehtoihin vaikka sosiaalivirasto ei tästä lausunnossaan erikseen mainitsekaan.

Varausesitys on tarpeen

Kiinteistölautakunnan käsityksen mukaan tontti nro 39049/2 on syytä esittää varattavaksi hakijalle, jotta käyttämätön tontti saadaan toteutettua ja samalla saadaan erityisryhmille palveluja. Sosiaaliviraston tarpeet olisi kuitenkin syytä tarkentaa ja täydentää ennen hankkeen suunnittelun käynnistämistä.

Tiedottaminen

Tällaisista hankkeista on tarpeen tiedottaa ympäristön asukkaille ja asukasjärjestöille. Hakijan tulee siis tiedottaa hankkeesta heti varauspäätöksen jälkeen Tonttiosasto lähettää asiasta kirjeen alueen asukasyhdistyksille.