



## § 488

### Lausunto kaupunginhallitukselle liittyen kirjelmään, joka koskee yleisten rakennusten tontin (Y) 40063/4 käyttötarkoituksen muuttamiseen liittyvää menettelyä (Suutarila, tontti 40063/4)

HEL 2012-007238 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta J8 R3, Keskiyöntie 6-8

## Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle Puistolan Omakotiyhdistys ry:n ym. esittämästä kirjelmästä seuraavan lausunnon:

### Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 14.6.2010 (778 §) varata Suutarilan tontin 40063/4 EPI Helthcare I Ky:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle (jäljempänä "Skanska") perustettavan yhtiön lukuun vanhusten hoivakodin rakennuttamista varten 31.12.2011 saakka.

Sosiaalivirasto on varausesityksen valmistelun yhteydessä puoltanut tontin varaamista mainittuun tarkoitukseen.

### Muutos hankkeen luonteessa

EPI Healthcare I Ky luopui 18.11.2011 varauksesta johtuen rahaston täyttymisestä sekä asuntojen vuokrien muodostumisesta liian korkeiksi. Tässä vaiheessa tontin toinen varauksensaaja eli Skanska alkoi etsiä kohteelle uutta käyttäjää.

Sosiaalivirasto on kilpailuttanut mielenterveyskuntoutujien asumispalveluita vuosille 2009 – 2013. Kilpailussa yhdeksi puitesopimustuottajaksi hyväksyttiin Mehiläinen, mutta sillä ei vuonna 2009 ollut kiinteistöä, jossa aloittaa toiminta.

Vuonna 2011 Skanska ja Mehiläinen Oy yhteistyössä sosiaaliviraston kanssa alkoivat suunnitella tontille mielenterveyskuntoutujien asumisyksikköä. Sosiaaliviraston näkemyksen mukaan tontti 40063/4 soveltuu 42-paikkaisen mielenterveyskuntoutujien palveluasumisyksikön toimintaan. Sosiaaliviraston on antanut tonttiosastolle 2.7.2012 päivätyn lausunnon tontille 40063/4 toteutettavan hankkeen muuttamisesta vanhusten asumisesta mielenterveyskuntoutujien asumispalveluihin. Sosiaalivirasto puoltaa muutosta.



Kaupunkisuunnitteluvirasto on kiinteistötoimella käytössä olevien tietojen mukaan suhtautunut myönteisesti mielenterveyskuntoutujien yksikön rakentamiseen po. tontille.

#### Lausunto kirjelmän johdosta

Puistolän Omakotiyhdistys ry ym. on toimittanut kirjelmän kaupunginhallitukselle tontin 40063/4 käyttötarkoituksen muutoksesta. Kirjelmän esittäjät katsovat, että sosiaalivirasto on ylittänyt toimivaltansa, kun se on päättänyt tontin käyttötarkoituksen muutoksesta. Kirjelmän esittäjät pitävät suunniteltua hanketta paikkaansa soveltumattomana.

Voimassa olevien johtosäätöjen mukaan tonttien varaamisesta eri käyttötarkoituksia varten päättää Helsingin kaupungissa kiinteistölautakunnan esityksestä kaupunginhallitus. Varauspäätöksessä määritellään varauksensaajan lisäksi tontin käyttötarkoitus sekä muut tontin rakentamisen kannalta keskeiset ehdot. Varauspäätös on oikeudelliselta luonteeltaan lopullista tontinluovutus päätöstä (vuokraus/myynti) valmisteleva päätös, josta ei voi kuntalain säädösten mukaan tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

Kiinteistötoimen kokemuksen mukaan on varsin normaalia, että hankkeissa tapahtuu jonkin verran muutoksia suunnitteluvaiheen ja hankekehityksen aikana eli varausajan kuluessa. Nämä muutokset saattavat toisinaan edellyttää varausehtojen tarkentamisesta, joista päättää kiinteistölautakunta tai kaupunginhallitus. Nyt puheena olevan tyyppisissä tilanteissa varausaikana tapahtuvaa tontin käyttötarkoituksen muutosta ei ole aiemmin noudatetun käytännön mukaan katsottu tarpeelliseksi erikseen käsitellä kiinteistötoimen puolella. Käytäntö on ollut, että sosiaalitoimi määrittelee sosiaaliviraston toimialaan kuuluvissa hankkeissa kaupungin kannan. Kiinteistötoimi on ottanut asiaan kantaa vasta tontin vuokraus-/myyntipäätöksen yhteydessä. Näin on ollut tarkoitus menetellä myös tässä tapauksessa, koska käyttötarkoituksen muutoksessa on ollut kysymys varsin pitkälle alkuperäisen varauspäätöksen mukaisesta toiminnasta (sosiaaliviraston toimialaan liittyvä toiminta).

Kiinteistötoimen kokemuksen mukaan mielenterveyskuntoutujien asuntohankkeet herättävät usein ympäristössä huolta ja vastustusta. Mielenterveyskuntoutujille rakennetuista useista kohteista ei kuitenkaan ole saatu ympäristöltä kielteistä palautetta, kun talot on saatu valmiiksi ja asukkaat ovat niihin muuttaneet. Mahdollisia häiriöitä estää tehokkaasti se, että kysymys on valvotusta ja tuetusta asumisesta, jolloin kohteessa on ympärivuorokautisesti henkilökuntaa. Vastaavankokoisia ja suurempiakin mielenterveyskuntoutujille



tarkoitettuja taloja on viime vuosina rakennettu mm. Niemenmäkeen, Etelä-Haagaan, Siltamäkeen ja Malmin Sepänmäkeen.

Kiinteistötoimen käsityksen mukaan Suutarilan yleisten rakennusten tontille 40063/4 on tarkoituksenmukaista ja tarpeen rakentaa mielenterveyskuntoutujien asuntokohde, koska tällaisista asuntopaikoista on varsin suuri puute. Asukkaiden esittämä kritiikki hankkeen suunnitteluratkaisuihin käsitellään rakennuslupaprosessissa eikä niihin oteta tässä kantaa.

Edellä mainittu sekä hankkeesta eri virastoilta saadut puoltavat lausunnot huomioon ottaen kiinteistötoimi ei näe estettä mielenterveyskuntoutujien asumisyksikön sijoittamiseksi tontille 40063/4.

#### Varauspäätöksen tarkentaminen

Koska asukkaat ja naapurit ovat kääntyneen asiassa kaupunginhallituksen, kaupunginvaltuutettujen, sosiaali- ja terveyslautakunnan ja kaupunkisuunnittelulautakunnan puoleen, kiinteistötoimi katsoo, että kaupunginhallitus voisi valituksen käsittelyn yhteydessä tarkentaa tontin 40063/4 varauspäätöstä siten, että varauspäätöksessä mainitaan nimenomaisesti mahdollisuus toteuttaa tontille myös mielenterveyskuntoutujille tarkoitettuja asuntoja.

Samalla voinee olla selvintä jatkaa myös varausaikaa 31.12.2012 saakka, vaikka tontista onkin tehty lyhytaikainen vuokraus rakennusluvan hakemiseksi ja hanke on jo siirtynyt rakennuslupavaiheeseen.

#### Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

#### Lisätiedot

Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437  
sami.haapanen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 [Kirjelmä kaupunginhallitukselle](#)
- 2 [Kaupunginhallituksen varauspäätös](#)
- 3 [Kopio kaavakartasta](#)
- 4 [Sosiaaliviraston lausunto 21.6.2012](#)
- 5 [Sosiaaliviraston lausunto 2.7.2012](#)

#### Otteet

**Ote**  
Kaupunginhallitus



## Päätösehdotus

Lautakunta päättäne antaa kaupunginhallitukselle Puistolan Omakotiyhdistys ry:n ym. esittämästä kirjelmästä seuraavan lausunnon:

### Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 14.6.2010 (778 §) varata Suutarilan tontin 40063/4 EPI Helthcare I Ky:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle (jäljempänä ”Skanska”) perustettavan yhtiön lukuun vanhusten hoivakodin rakennuttamista varten 31.12.2011 saakka.

Sosiaalivirasto on varausesityksen valmistelun yhteydessä puoltanut tontin varaamista mainittuun tarkoitukseen.

### Muutos hankkeen luonteessa

EPI Healthcare I Ky luopui 18.11.2011 varauksesta johtuen rahaston täyttymisestä sekä asuntojen vuokrien muodostumisesta liian korkeiksi. Tässä vaiheessa tontin toinen varauksensaaja eli Skanska alkoi etsiä kohteelle uutta käyttäjää.

Sosiaalivirasto on kilpailuttanut mielenterveyskuntoutujien asumispalveluita vuosille 2009 – 2013. Kilpailussa yhdeksi puitesopimustuottajaksi hyväksyttiin Mehiläinen, mutta sillä ei vuonna 2009 ollut kiinteistöä, jossa aloittaa toiminta.

Vuonna 2011 Skanska ja Mehiläinen Oy yhteistyössä sosiaaliviraston kanssa alkoivat suunnitella tontille mielenterveyskuntoutujien asumisyksikköä. Sosiaaliviraston näkemyksen mukaan tontti 40063/4 soveltuu 42-paikkaisen mielenterveyskuntoutujien palveluasumisyksikön toimintaan. Sosiaaliviraston on antanut tonttiosastolle 2.7.2012 päivätyn lausunnon tontille 40063/4 toteutettavan hankkeen muuttamisesta vanhusten asumisesta mielenterveyskuntoutujien asumispalveluihin. Sosiaalivirasto puoltaa muutosta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on kiinteistötoimella käytössä olevien tietojen mukaan suhtautunut myönteisesti mielenterveyskuntoutujien yksikön rakentamiseen po. tontille.

### Lausunto kirjelmän johdosta

Puistolan Omakotiyhdistys ry ym. on toimittanut kirjelmän kaupunginhallitukselle tontin 40063/4 käyttötarkoituksen muutoksesta. Kirjelmän esittäjät katsovat, että sosiaalivirasto on ylittänyt toimivaltansa, kun se on päättänyt tontin käyttötarkoituksen



20.09.2012

muutoksesta. Kirjelmän esittäjät pitävät suunniteltua hanketta paikkaansa soveltumattomana.

Voimassa olevien johtosäätöjen mukaan tonttien varaamisesta eri käyttötarkoituksia varten päättää Helsingin kaupungissa kiinteistölautakunnan esityksestä kaupunginhallitus. Varauspäätöksessä määritellään varauksensaajan lisäksi tontin käyttötarkoitus sekä muut tontin rakentamisen kannalta keskeiset ehdot. Varauspäätös on oikeudelliselta luonteeltaan lopullista tontinluovutuspäätöstä (vuokraus/myynti) valmisteleva päätös, josta ei voi kuntalain säädösten mukaan tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

Kiinteistötoimen kokemuksen mukaan on varsin normaalia, että hankkeissa tapahtuu jonkin verran muutoksia suunnitteluvaiheen ja hankekehityksen aikana eli varausajan kuluessa. Nämä muutokset saattavat toisinaan edellyttää varausehtojen tarkentamisesta, joista päättää kiinteistölautakunta tai kaupunginhallitus. Nyt puheena olevan tyyppisissä tilanteissa varausaikana tapahtuvaa tontin käyttötarkoituksen muutosta ei ole aiemmin noudatetun käytännön mukaan katsottu tarpeelliseksi erikseen käsitellä kiinteistötoimen puolella. Käytäntö on ollut, että sosiaalitoimi määrittelee sosiaaliviraston toimialaan kuuluvissa hankkeissa kaupungin kannan. Kiinteistötoimi on ottanut asiaan kantaa vasta tontin vuokraus-/myyntipäätöksen yhteydessä. Näin on ollut tarkoitus menetellä myös tässä tapauksessa, koska käyttötarkoituksen muutoksessa on ollut kysymys varsin pitkälle alkuperäisen varauspäätöksen mukaisesta toiminnasta (sosiaaliviraston toimialaan liittyvä toiminta).

Kiinteistötoimen kokemuksen mukaan mielenterveyskuntoutujien asuntohankkeet herättävät usein ympäristössä huolta ja vastustusta. Mielenterveyskuntoutujille rakennetuista useista kohteista ei kuitenkaan ole saatu ympäristöltä kielteistä palautetta, kun talot on saatu valmiiksi ja asukkaat ovat niihin muuttaneet. Mahdollisia häiriöitä estää tehokkaasti se, että kysymys on valvotusta ja tuetusta asumisesta, jolloin kohteessa on ympärivuorokautisesti henkilökuntaa. Vastaavankokoisia ja suurempiakin mielenterveyskuntoutujille tarkoitettuja taloja on viime vuosina rakennettu mm. Niemenmäkeen, Etelä-Haagaan, Siltamäkeen ja Malmin Sepänmäkeen.

Kiinteistötoimen käsityksen mukaan Suutarilan yleisten rakennusten tontille 40063/4 on tarkoituksenmukaista ja tarpeen rakentaa mielenterveyskuntoutujien asuntokohde, koska tällaisista asuntopaikoista on varsin suuri puute. Asukkaiden esittämä kritiikki hankkeen suunnitteluratkaisuihin käsitellään rakennuslupaprosessissa eikä niihin oteta tässä kantaa.



Edellä mainittu sekä hankkeesta eri virastoilta saadut puoltavat lausunnot huomioon ottaen kiinteistötoimi ei näe estettä mielenterveyskuntoutujien asumisyksikön sijoittamiseksi tontille 40063/4.

#### Varauspäätöksen tarkentaminen

Koska asukkaat ja naapurit ovat kääntyneen asiassa kaupunginhallituksen, kaupunginvaltuutettujen, sosiaali- ja terveyslautakunnan ja kaupunkisuunnittelulautakunnan puoleen, kiinteistötoimi katsoo, että kaupunginhallitus voisi valituksen käsittelyn yhteydessä tarkentaa tontin 40063/4 varauspäätöstä siten, että varauspäätöksessä mainitaan nimenomaisesti mahdollisuus toteuttaa tontille myös mielenterveyskuntoutujille tarkoitettuja asuntoja.

Samalla voinee olla selvintä jatkaa myös varausaikaa 31.12.2012 saakka, vaikka tontista onkin tehty lyhytaikainen vuokraus rakennusluvan hakemiseksi ja hanke on jo siirtynyt rakennuslupavaiheeseen.

#### Esittelijä

##### Lausuntopyyntö

Hallintokeskus pyytää kiinteistötoimen lausuntoa Puistolan Omakotiyhdistys ry:n ym. 7.5.2012 päiväystä kirjelmästä, joka on liitteenä nro 1.

Kirjelmässä esitetään, että sosiaaliviraston päätös muuttaa tontin 40063/4 käyttötarkoitusta mielenterveyskuntoutujien palveluasumiseen kumotaan. Samalla kirjelmässä esitetään, että tontille kaavoitettaisiin pientalorakentamista. Kirjelmän tekijät katsovat, ettei nyt suunniteltu hanke sovellu ko. tontille. Vaatimusten perusteet ilmenevät kirjelmästä.

##### Varauspäätös ja asiaan liittyvät lausunnot

Edellä selostettu kaupunginhallituksen tonttia 40063/4 koskeva varauspäätös ja esityslistateksti ovat liitteenä nro 2. Tarkemmat tonttitiedot ilmenevät ko. liitteestä. Liitteenä nro 3 on kopio kaavakartasta.

Sosiaaliviraston ko. kirjelmään 21.6.2012 antama lausunto on liitteenä nro 4 ja sosiaaliviraston 2.7.2012 päivätty lausunto tonttiosastolle on liitteenä nro 5.

#### Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

#### Lisätiedot

Postiosoite  
PL 2214  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
tontti@hel.fi

Käyntiosoite  
Fabianinkatu 31 D  
Helsinki 10  
<http://www.hel.fi/kv/tontti>

Puhelin  
+358 9 310 1671  
Faksi  
+358 9 310 36380

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI4780001370069628  
Alv.nro  
FI02012566



20.09.2012

To/3

Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437  
sami.haapanen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 [Kirjelmä kaupunginhallitukselle](#)
- 2 [Kaupunginhallituksen varauspäätös](#)
- 3 [Kopio kaavakartasta](#)
- 4 [Sosiaaliviraston lausunto 21.6.2012](#)
- 5 [Sosiaaliviraston lausunto 2.7.2012](#)

## Otteet

**Ote**  
Kaupunginhallitus