



26.02.2019

## § 99

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle tontin varaamiseksi Y-Säätiölle kumppanuuskaavoitusta ja valtion tukemien vuokra-asuntojen sekä tuetun asumisen asumisyksikön suunnittelua varten (Suutarila, tontti 40049/14)

HEL 2018-009887 T 10 01 01 00

Siltakyläntie 11

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Y-säätiö sr:lle (Y-tunnus 0623680-7) varataan Suutarilasta tontti kumppanuuskaavoitusta ja valtion tukemien vuokra-asuntojen sekä tuetun asumisen asumisyksikön suunnittelua varten seuraavasti:

- varausalue on liitekartan 1 mukainen tontti 40094/14 (YS, pinta-ala 6159 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 2400 k-m<sup>2</sup>, osoite Siltakyläntie 11)
- varaus on voimassa 31.12.2020 saakka
- varauksessa noudatetaan liitteen 2 mukaisia erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Miia Pasuri, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 34439  
miia.pasuri(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijainti- ja varausaluekartta
- 2 Erityiset ja yleiset varausehdot

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Varauksen saaja

Kaupunkiympäristön toimiala

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 1



---

Liite 2

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Suoja-Pirtti ry:n hoitokoti Sillanpirtti, joka on päihdehuollon kuntouttava asumispalvelu, on vuokralla toistaiseksi voimassa olevalla sopimuksella tontilla 40094/14 Suutarilassa. Rakennuksen omistaa kaupunki. Tilat ovat huonossa kunnossa, eikä kaupungilla ole intressiä kunnostaa niitä. Kaupungin näkökulmasta hanke on kuitenkin alueellisen palvelurakenteen säilymisen kannalta kannatettava ja toiminnan jatkumista halutaan edistää.

Y-Säätiö on tarjoutunut toteuttamaan yhdessä Suoja-Pirtti ry:n kanssa Sillanpirtin toiminnan jatkumiseen tähtäävän hankkeen, jossa tontille rakennetaan ensimmäisessä vaiheessa Sillanpirtille uudisrakennus. Toisessa vaiheessa, asemakaavamuutoksen tultua voimaan, vanha rakennus puretaan tontilta ja tontille toteutetaan valtion tukemia vuokra-asuntoja sekä mahdollinen asumispalveluiden lisäosa. Suunnitelma mahdollistaa samanaikaisesti tilojen uusimisen sekä Sillanpirtin toiminnan jatkumisen keskeytyksettä. Tontin 40094/14 varaamista esitetään Y-Säätiölle hankkeen toteuttamiseksi eli Sillanpirtin asumisyksikön sekä valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten kumppanuuskaavoituksella.

## Esittelijän perustelut

### Taustaa

Kaupunki omistaa rakennuksen ja tontin, joka on vuokrattu sisäisesti kaupunkiympäristötoimialalla. Alueella on voimassa vuonna 1988 voimaantullut asemakaava nro 9419, jonka mukaan tontti on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS). Rakennusoikeus on 2 400 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavakartta oheismateriaalissa.

Tiloissa toimii tällä hetkellä toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella Suoja-Pirtti ry:n hoitokoti Sillanpirtti, joka on 49-paikkainen päihdehuollon kuntouttava asumispalvelu. Henkilöstöä on 0,1 asukasta kohti. Asumiseen kuuluu ruoka- ja harrastuspalveluja.

Tilat ovat huonossa kunnossa eikä kaupungilla ole intressiä kunnostaa niitä. Toimintaa halutaan kuitenkin jatkaa keskeytyksettä nykyisellä paikalla.

## Hakemus ja kuvaus hankkeesta



Y-säätiö pyytää tontin varaamista hankkeen suunnittelua varten. Säätiön tarkoituksena on tarjota kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja ja vähentää asunnottomuutta. Y-Säätiö-konserni on Suomen neljänneksi suurin vuokra-asuntojen tarjoaja. Säätiön toiminta on yleishyödyllistä. Konsernin liikevaihto vuonna 2017 oli noin 127 miljoonaa euroa.

Tontilla on tilaa hieman nykyistä pienemmälle uudisrakennukselle, joka voidaan sijoittaa niin, että toiminta jatkuu keskeytyttä nykyisissä tiloissa rakentamisen ajan. Uudisrakennuksen valmistumisen jälkeen vanhat tilat puretaan. Tontin käyttöä voidaan tehostaa rakentamalla toisessa vaiheessa vanhan rakennuksen tilalle asuinkerrostalo, mikä edellyttää asemakaavan muutosta.

Kohde on tarkoitus toteuttaa tuetun asumisen hankkeena, jossa tarjotaan 'asunto ensin' -periaatteella toimivia, vuokrasopimukseen perustuvia asumispalveluja asunnottomille. Asukkaat ovat oikeutettuja Kelan maksamaan asumistukeen. Laitospainotteinen hoitokoti korvataan koti- ja avopainotteisella asumis- ja palveluratkaisulla, jossa tuetaan asukkaahan pyrkimystä päihteettömyyteen. Osalle nykyisen hoitokodin asukkaista osoitetaan kaupungin kanssa asuin- ja hoitopaikka, joka tarjoaa ympärivuorokautisia palveluja.

Toteutus tapahtuu kahdessa vaiheessa. Ensimmäisen vaiheen uudisrakennukseen tulisi 31 asukaspaikkaa ja toisessa vaiheessa on mahdollista tehdä 10 paikkaa lisää. Näiden osalta hanke rahoitetaan Aran pitkäaikaisella korkotukilainalla sekä erityisryhmien investointiavustuksella. Ensimmäisen vaiheen ajan nykyiset tilat toimivat väistötiloina, jonka jälkeen ne puretaan. Toisessa vaiheessa tontille toteutetaan lisäksi Aran pitkäaikaisella korkotukilainalla valtion tukemia vuokra-asuntoja (1300-1500 k-m<sup>2</sup>).

Toiminta sopii alueelle

Kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus näkee, että tontille sijoittuva uudisrakennus on maankäytön näkökulmasta kaupungin strategian mukaista, hankkeella edistetään toimivaa ja kaikille suunnatun kaupunkiympäristön toteutumista. Suunniteltu uudisrakennus ei tule vaikeuttamaan tulevaa asemakaavoitusta. Hanke on alueellisen palvelurakenteen säilymisen kannalta kannatettava. Päihdehuollon ja asunnottomien asuntoyksikölle uuden sijainnin löytymisen alueelta voi olla haastavaa ja se saattaa saada suurtakin vastustusta. Päihdekuntoutujien asumista tontilla on sijainnut jo 1970 luvusta lähtien ja toiminta on vakiintunut alueelle.

Rakennusten ja yleisten alueiden palvelukokonaisuus puoltaa hanketta sekä palvelutilaverkon että rakennuksesta luopumisen osalta.



26.02.2019

## Varaus ja varausehdot

Varaus on perusteltu ja se toteuttaa kaupungin strategiaa maankäytön näkökulmasta. Kaupungin eri tahoilla on yhteinen tahtotila turvata kyseisen toiminnan jatkuminen. Lisäksi varaus edistää asuntotuotantotoitteiden toteutumista. Y-Säätiö toimii nykyisen vuokralaisen yhteistyökumppanina ja mahdollistaa siten päihdehuollon kuntouttavan asumispalvelutoiminnan jatkumisen alueella. Varauksensaaja vastaa tontilla sijaitsevan rakennuksen purkukustannuksista.

Erityisten varausehtojen mukaan hanke tulee suunnitella ja toteuttaa ARA-hankkeena. Varausaikana neuvotellaan ja sovitaan menettelytapa ja periaatteet kaupungin omistaman rakennuksen luovuttamiseksi ja purkamiseksi. Muutoin noudatetaan yleisiä varausehtoja.

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

### Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Sijainti- ja varausaluekartta
- 2 Erityiset ja yleiset varausehdot

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Varauksen saaja

Kaupunkiympäristön toimiala

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2

## Tiedoksi

Rya/Roha/Raveala  
Palu/Aspa/Liski, Tapana  
Maka/Aska/Varkemaa, Roberts  
Maka/Make/Pasuri, Haapamäki  
Kanslia/Linden, Nelskylä ja Villeneuve