



05.11.2012

Kaj/2

§ 1212

Skanska Talonrakennus Oy:lle ja EPI Healthcare I Ky:lle varatun Suutarilan tontin varauksen tarkistaminen (Suutarila, tontti 40063/4)

HEL 2012-007238 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti muuttaa 14.6.2010 (778 §) tekemäänsä päätöstä 40. kaupunginosan (Suutarila) korttelin 40063 tontin 4 varaamisesta EPI Helthcare I Ky:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle (jäljempänä "Skanska") perustettavan yhtiön lukuun vanhusten hoivakodin rakennuttamista varten seuraavasti:

1

Varauksensaajina ovat Skanska Talonrakennus Oy ja Mehiläinen Oy perustettavan yhtiön lukuun.

2

Tontti varataan mielenterveyskuntoutujien palveluasumisyksikön toimintaa varten 31.12.2012 saakka.

3

Muuten noudatetaan alkuperäisiä varausehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kaupunginhallituksen alkuperäinen varauspäätös
- 2 Kopio kaavakartasta
- 3 Puistolan omakotiyhdistyksen ym. kirjoitus tontin 40063/4 (Keskiyöntie 4-6) käyttötarkoituksen muutoksesta
- 4 Kirjoitus tontin 40063/4 asemakaavan muuttamiseksi
- 5 Sosiaaliviraston lausunto kaupunginhallitukselle

Päätösehdotus



Kaupunginhallitus päättäneen muuttaa 14.6.2010 (778 §) tekemäänsä päätöstä 40. kaupunginosan (Suutarila) korttelin 40063 tontin 4 varaamisesta EPI Helthcare I Ky:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle (jäljempänä "Skanska") perustettavan yhtiön lukuun vanhusten hoivakodin rakennuttamista varten seuraavasti:

1

Varauksensaajina ovat Skanska Talonrakennus Oy ja Mehiläinen Oy perustettavan yhtiön lukuun.

2

Tontti varataan mielenterveyskuntoutujien palveluasumisyksikön toimintaa varten 31.12.2012 saakka.

3

Muuten noudatetaan alkuperäisiä varausehtoja.

Esittelijä

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.

Kiinteistölautakunnan alkuperäinen varauspäätös ja asemakaavakartta ovat liitteinä 1 ja 2.

Muutos hankkeessa

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.



Mehiläinen Oy:n tiedusteltua sosiaalivirastolta tontin soveltuvuutta vanhusten palveluasumisen sijasta mielenterveyskuntoutujien asumiseen virasto on antanut tiedusteluun myönteisen vastauksen.

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. Sosiaalivirasto on antanut kiinteistövirastolle 2.7.2012 päivätyn lausunnon tontille 40063/4 toteutettavan hankkeen muuttamisesta vanhusten asumisesta mielenterveyskuntoutujien asumispalveluihin. Sosiaalivirasto puoltaa muutosta.

Puistolan omakotiyhdistys ry:n ym. kirje ja aloite asemakaavan muuttamiseksi

Hanketta on vastustettu alueella siksi, että hankkeen alkuperäiseen varaukseen kirjattu käyttötarkoitus on muuttunut vanhusten hoivakodista mielenterveyskuntoutujien palveluasumisyksiköksi.

Puistolan omakotiyhdistys ry ym. esittää kaupunginhallitukselle jättämässään kirjeessä, että kun sosiaalivirasto on muuttanut lausunnollaan hankkeen käyttötarkoitusta, hanke ei enää vastaa kaupunginhallituksen päätöstä, joka koski vanhusten palvelutaloa.

Perusteena mainitaan mm., että muutos vanhusten palveluasumisesta mielenterveyskuntoutujien asumiseen on niin suuri, että asia pitää käsitellä kokonaan uudelleen kaupunginhallituksessa. Kirjoituksessa pidetään suunniteltua hanketta paikkaansa soveltumattomana.

Erikseen on kaupunginhallitukselle osoitettu kuntalaisaloitteeksi otsikoitu kirjoitus, jossa esitetään voimassa olevan asemakaavan muuttamista niin, että nyt tehokkuudella $e=0,50$ yleisten rakennusten tontiksi osoitettu tontti 40063/4 osoitettaisiin pientalorakentamiseen tehokkuudella $e=0,25$.

Puistolan omakotiyhdistyksen ym. kirjoitus on liitteenä 3 ja asemakaavamuutosta koskeva kuntalaisaloite 4.

Sosiaaliviraston lausunto omakotiyhdistyksen kirjoituksen johdosta on liitteenä 5 ja kiinteistölautakunnan lausunto asiassa päätöshistoriassa.

Suunnitellun hankkeen sisällöstä

Mehiläinen Oy:n on tarkoitus rakennuttaa tontille 42-paikkainen mielenterveyskuntoutujien palveluasumisyksikkö. Yksikköön muuttavilla mielenterveyskuntoutujilla on psyykkisen sairauden aiheuttamaa toimintakyvyn vajetta, minkä vuoksi he eivät selviä itsenäisessä asumisessa tukipalvelujen turvin, vaan tarvitsevat jatkuvaluonteisesti



toisen henkilön tukea. Toiminta on vastaavaa kuin vanhusten palveluasumistoiminta. Yksikössä tulee olemaan ympärivuorokautinen henkilökunta ja asukkaat saavat henkilökunnan apua ja tukea kaikissa arkitoimissa ja terveydenhoidossa mm. lääkityksessä.

Helsingissä on kokemusta vastaavien palveluasumisyksiköiden toiminnasta eri puolilla kaupunkia. 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, Siltämäkeen ja Malmin Sepänmäkeen. Palveluasumisyksiköt sijaitsevat muun asutuksen piirissä eikä toiminnasta ei ole aiheutunut ongelmia ympäristön asukkaille. Kaupunkisuunnitteluvirasto on 2.4.2012 antamassaan lausunnossa rakennusvalvontaviranomaiselle puoltanut mielenterveyskuntoutujien yksikön rakentamista tontille.

Hanke muuttuneine yksityiskohtineen on edelleen voimassa olevan asemakaavan mukainen.

Suunnitelmien muutokset varausajan kuluessa

Esittelijä toteaa olevan varsin tavallista, 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 yksityisiäkin sosiaalitoimeen liittyviä hankkeita valmistellaan ja kehitetään varausaikana yhteistyössä sosiaaliviraston kanssa. Käyttötarkoituksen muutos on tässä ollut vähäinen ja kysymys on joka tapauksessa pitkälle alkuperäisen varauspäätöksen ja asemakaavan mukaisesta toiminnasta (sosiaaliviraston toimialaan liittyvä toiminta).

Johtopäätökset



Esittelijä toteaa, että Suutarilan yleisten rakennusten tontille 40063/4 on tarkoituksenmukaista ja tarpeen rakentaa mielenterveyskuntoutujien asuntokohde, koska tällaisista asuintopaikoista on varsin suuri puute. Edellä mainittu sekä hankkeesta eri virastoilta saadut puoltavat lausunnot huomioon ottaen esittelijä ei näe estettä mielenterveyskuntoutujien asumisyksikön sijoittamiseksi tontille 40063/4.

Asukkaiden esittämä kritiikki hankkeen suunnitteluratkaisuihin käsitellään rakennuslupaprosessissa eikä niihin oteta tässä kantaa.

Varauspäätöksen tarkentaminen

Tontti on vuokrattu lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ja hankkeen rakennuslupamenettely on vireillä. Jotta käyttötarkoituksesta ei jäisi epäselvyyttä, on kuitenkin perusteltua tarkentaa tontin 40063/4 varauspäätöstä siten, että varauspäätöksessä mainitaan nimenomaisesti mahdollisuus toteuttaa tontille myös mielenterveyskuntoutujille tarkoitettuja asuntoja. Samalla tontin varausaikaa ehdotetaan jatkettavaksi 30.6.2012 saakka.

Asemakaavan muuttaminen

Kuntalaisaloitteeksi otsikoidussa kirjoituksessa esitetään tonttia koskevan asemakaavan muuttamista yleisten rakennusten tontista pientaloasumiseen ja tontin rakentamistehokkuuden alentamista vastaavasti.

Esittelijä toteaa, ettei muuttamiselle ole perustetta, kun tontti on jo osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen rakennettavaksi, sen rakentamista on valmisteltu pitkälle, rakentamiselle on haettu rakennuslupaa ja rakentaminen on tarkoitus aloittaa mahdollisimman pian.

Kuntalaisaloite asemakaavan muuttamiseksi samoin kuin mm. asian lausuntomenettelyyn kohdistuneet vaatimukset käsitellään erillisenä asiana.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kaupunginhallituksen alkuperäinen varauspäätös
- 2 Kopio kaavakartasta
- 3 Puistolalan omakotiyhdistyksen ym. kirjoitus tontin 40063/4 (Keskiyöntie



- 4 4-6) käyttötarkoituksen muutoksesta
Kirjoitus tontin 40063/4 asemakaavan muuttamiseksi
5 Sosiaaliviraston lausunto kaupunginhallitukselle

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Sosiaalivirasto

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 20.09.2012 § 488

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

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 muutoksesta. Kirjelmän esittäjät pitävät suunniteltua hanketta paikkaansa soveltumattomana.

Voimassa olevien johtosääntöjen 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 asutopaikoista on varsin suuri puute. Aukkaiden 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