



14.01.2013

Kaj/4

§ 50

Suutarilan yleisten rakennusten tontin varaamiseen ja käyttötarkoitukseen kohdistuvat kirjoitukset

HEL 2012-014817 T 10 01 01 00

Päätös

A

Kaupunginhallitus päätti käsitellä Puistolan Omakotiyhdistys ry:n myötäpuoliseen kaupunginhallitukselle osoittaman valitukseksi ja muutoksenhauksi otsikoiman kirjeen oikaisuvaatimuksena ja jättää sen tutkimatta asian valmisteluun kohdistuvana.

B

Kaupunginhallitus päätti todeta, ettei ***** myötäpuoliseen kaupunginhallitukselle osoittama kuntalaisaloitteeksi otsikoitu kirje anna aihetta toimenpiteisiin.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Puistolan omakotiyhdistys ry:n ym. valitus- ja muutoksenhakukirjoitus
- 2 Kuntalaisaloite asemakaavan muuttamiseksi
- 3 Kaupunginhallituksen aikaisempi varauspäätös
- 4 Kopio asemakaavakartasta
- 5 Sosiaaliviraston lausunto 21 6 2012 kaupunginhallitukselle
- 6 Sosiaaliviraston lausunto 2 7 2012 kiinteistövirastolle
- 7 Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle
- 8 Esitys kiinteistölautakunnalle lausunnoksi kaupunginhallitukselle
- 9 Khs 5.11.2012 (1212 §), varauspäätöksen tarkennus, Suutarilan asuntola mielenterveyskuntoutujille

Otteet

Ote

Puistolan omakotiyhdistys ry

Aloitteentekijät

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus,
oikaisuvaatimuksen johdosta
annettu päätös
Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
http://www.hel.fi/hallintokeskus

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



14.01.2013

Kaj/4

Päätösehdotus

A

Kaupunginhallitus päättäne käsitellä Puistolan Omakotiyhdistys ry:n myötäpuoliseen kaupunginhallitukselle osoittaman valitukseksi ja muutoksenhauksi otsikoiman kirjeen oikaisuvaatimuksena ja jättää sen tutkimatta asian valmisteluun kohdistuvana.

B

Kaupunginhallitus päättäne todeta, ettei ***** myötäpuoliseen kaupunginhallitukselle osoittama kuntalaisaloitteeksi otsikoitu kirje anna aihetta toimenpiteisiin.

Esittelijä

Puistolan omakotiyhdistys ry:n ym. kirje

Puistolan omakotiyhdistys ry ym. esittää kaupunginhallitukselle jättämässään kirjeessä, että sosiaalivirasto on muuttanut lausunnolla 26.9.2011 Keskiyöntie 4 - 6:ssa sijaitsevan tontin käyttötarkoitusta, joka ei enää vastaa kaupunginhallituksen päätöstä, joka koski vanhusten palvelutaloa.

Kirjoittajat katsovat, että sosiaalivirasto on ylittänyt toimivaltansa muuttaessaan antamallaan lausunnolla kaupunginhallituksen päätöstä. Alueen asukkaat esittävät, että kaupunginhallituksen tulee palauttaa asia kaupunginhallituksen käsittelyyn ja kumota sosiaaliviraston päätös. 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.

Puistolan omakotiyhdistyksen kirjoitus on liitteenä 1.

Aloite asemakaavan muuttamiseksi

Alueen asukkaat ovat osoittaneet kaupungille kuntalaisaloitteeksi otsikoidun kirjoituksen, 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.

Asemakaavamuutosta koskeva kirjoitus on liitteenä 2.

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 varauspäättös ja asemakaavakartta ovat liitteinä 3 ja 4.

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

Sosiaaliviraston vastaus Mehiläinen Oy:lle sen paremmin kuin sen kiinteistöviraston tonttiosastolle antama lausunto eivät tarkoita päätöksen tekemistä asiassa eikä näillä ole sitovaa merkitystä tontin varaamista koskevassa asiassa.

Sosiaaliviraston kaupunginhallitukselle antama lausunto on liitteenä 5 ja lausunto kiinteistövirastolle liitteenä 6.

Mehiläinen Oy:n on tarkoitus rakentaa 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.

Yksityiskohdiltaan muuttunut hankekin on voimassa olevan asemakaavan mukainen.

Puistolan omakotiyhdistys ry:n ym. kirjoituksen johdosta

Puistolan Omakotiyhdistys ry ym. kirjoituksessa katsotaan, että sosiaalivirasto on ylittänyt toimivaltansa, kun se on päättänyt tontin käyttötarkoituksen muutoksesta.

Voimassa olevien johtosäätöjen mukaan tonttien varaamisesta eri käyttötarkoituksia varten päättää Helsingin kaupungissa kiinteistölautakunnan esityksestä kaupunginhallitus. Varausasioita valmisteltaessa pyydetään usein kaupungin eri sektoriviranomaisten lausuntoja. Lausunnoilla ei kuitenkaan ole päätöksentekijää sitovaa merkitystä eivätkä ne muodosta valituskelpoisia päätöksiä.

Varauspäätöksessä määritellään varauksensaajan lisäksi tontin käyttötarkoitus sekä muut tontin rakentamisen kannalta keskeiset ehdot. Myös varauspäätös on oikeudelliselta luonteeltaan lopullista tontinluovutuspäätöstä (vuokraus/myynti) valmisteleva päätös, josta ei voi kuntalain säädösten mukaan tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

Suunnitelmien muutokset varausajan kuluessa



Esittelijä toteaa olevan 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 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 asutopaikoista 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.

Kiinteistölautakunnan lausunto ja lausuntoesitys ovat liitteinä 7 ja 8.

Varauspäätöksen tarkentaminen

Kaupunginhallitus päätti 4.11.2012 (1212 §) tarkentaa tontin 40063/4 varauspäätöstä siten, että varauspäätöksessä mainitaan nimenomaisesti mahdollisuus toteuttaa tontille myös mielenterveyskuntoutujille tarkoitettuja asuntoja. Samalla tontin varausaika jatkettiin 31.12.2012 saakka. Kaupunginhallituksen päätös on liitteenä 9.

Tontti on vuokrattu lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ja hankkeen rakennuslupamenettely on vireillä.

Asemakaavan muuttaminen

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



14.01.2013

Kaj/4

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, kaupunkikuvaneuvottelukunta on marraskuussa puoltanut luvan myöntämistä eräin ehdoin ja rakentaminen on tarkoitus aloittaa mahdollisimman pian rakennusluvan myöntämisen jälkeen.

Valmistelusta

Esittelijä toteaa, että asia on valmisteltu yhteistyössä hallintokeskuksen oikeuspalveluiden kanssa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Puistolan omakotiyhdistys ry:n ym. valitus- ja muutoksenhakukirjoitus
- 2 Kuntalaisaloite asemakaavan muuttamiseksi
- 3 Kaupunginhallituksen aikaisempi varauspäätos
- 4 Kopio asemakaavakartasta
- 5 Sosiaaliviraston lausunto 21 6 2012 kaupunginhallitukselle
- 6 Sosiaaliviraston lausunto 2 7 2012 kiinteistövirastolle
- 7 Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle
- 8 Esitys kiinteistölautakunnalle lausunnoksi kaupunginhallitukselle
- 9 Khs 5.11.2012 (1212 §), varauspäätoksen tarkennus, Suutarilan asuntola mielenterveyskuntoutujille

Otteet

Ote

Puistolan omakotiyhdistys ry

Aloitteentekijät

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus,
oikaisuvaatimuksen johdosta
annettu päätös
Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Sosiaalivirasto