



## § 203

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vanhusten palvelutalotontin (YSV) varaamiseksi Yrjö ja Hanna -säätio sr:lle vanhusten palveluasuntohankkeen suunnittelua varten (Kannelmäki, tontti 33149/1)

HEL 2024-004047 T 10 01 01 00

Vanhaistentie 15

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaa Yrjö ja Hanna -säätio sr:lle (Y-tunnus 1059533-5) Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela) sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten tontin (YSV) 33149/1 vanhusten palveluasuntohankkeen suunnittelua varten 31.12.2026 saakka seuraavin ehdoin:

- varausalue on liitekartan 1 mukainen ja käsittää tontin (YVS) 33149/1 (pinta-ala noin 13 561 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 6 000 k-m<sup>2</sup>).
- varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 3 olevia erityisiä varausehtoja, liitteenä 4 olevia yleisiä varausehtoja sekä liitteenä 6 olevaa toimintaohjetta kaupungin rakennuttajille.

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

## Lisätiedot

Marja Hannikainen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 52178  
marja.hannikainen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Varausaluekartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Tonttien yleiset varausehdot
- 5 Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta
- 6 Toimintaohje ”kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut” (15.10.2021)

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

### Otteen liitteet



Yrjö ja Hanna -säätiö sr

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu  
tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Helsingin seniorisäätiö sr

Esitysteksti

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Esitysteksti

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle Kannelmäestä tontin 33149/1 varaamista Yrjö ja Hanna -säätiö sr:lle (Y-tunnus 1059533-5) vanhusten palveluasuntohankkeen suunnittelua varten 31.12.2026 saakka.

Tontilla sijaitsee huonokuntoinen vanhainkoti (Kannelkoti). Kannelkoti ei tilojensa puolesta pysty tarjoamaan tänä päivänä asiakkailleen vanhuspalvelulain edellyttämiä ympärivuorokautisia palveluasumisen palveluja. Tällä hetkellä Helsingin Seniorisäätiö sr tuottaa Kannelkodin palvelut.

Helsingin Seniorisäätiö sr on käynyt yhteistyöneuvotteluja uudiskohteen rakentamisesta Yrjö ja Hanna -säätiö sr:n kanssa. Yrjö ja Hanna -säätiö sr on valmis toteuttamaan tontille vanhuspalvelulain vaatimia ikäihmisten ympärivuorokautiseen palveluasumiseen soveltuvia asuntoja ja tiloja nopealla aikataululla.

## Esittelijän perustelut

Hakemus ja hankkeen kuvaus

Kannelkoti on huonossa kunnossa eikä enää vastaa nykyajan ympärivuorokautisen palveluasumisen tarpeita. Kannelkodille on haettu uutta tilaratkaisua. Parhaaksi vaihtoehdoksi on todettu uuden rakennuksen rakentaminen, joka rakennetaan Valtion asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) ohjeistuksen mukaan.

Helsingin Seniorisäätiö sr on käynyt yhteistyöneuvotteluja uudiskohteen rakentamisesta Yrjö ja Hanna -säätiö sr:n kanssa, jonka pohjalta Yrjö ja Hanna -säätiö sr on toimittanut 5.3.2024 tonttivarauhakemuk-



sen kaupungille. Yrjö ja Hanna -säätio sr on yhteiskunnallisesti vaikuttava, yleishyödyllinen ja valtakunnallinen toimija, joka tarjoaa monipuolisia asumisratkaisuja.

Yrjö ja Hanna -säätio sr on valmis toteuttamaan tontille erityisryhmien valtion tukeman pitkän korkotuen vuokra-asuntoja nopealla aikataululla. Hankkeella on kiire, koska nykyisen rakennuksen kunto on huono ja vanhuspalvelulaki ei enää mahdollista vuoden 2027 jälkeen nykyisten Kannelkodin laitospaikkojen käyttöä.

#### Hallinta- ja rahoitusmuoto

Tontille 33149/1 esitetään toteutettaviksi valtion pitkän korkotuen tukemia ikäihmisille ympärivuorokautiseen palveluasumiseen suunnattuja vuokra-asuntoja.

#### Asemakaava- ja tonttitiedot

Asemakaava- ja tonttitiedot	
Asemakaava nro	6947
Asemakaava tullut voimaan	28.6.1973
Tontti	33149/1
Käyttötarkoitus	YSV Sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vanhusten asuntolan
Osoite	Vanhaistentie 15
Kiinteistötunnus	<a href="#">91-33-149-1</a>
Pinta-ala m <sup>2</sup>	13 561
Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	6 000

#### Tontin varaaminen

Esittelijä esittää varattavaksi tontin 33149/1 Yrjö ja Hanna -säätio sr:lle päätösesityksen mukaisesti.

Kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) hyväksymien tontinluovutusta koskevien linjausten sekä niitä tarkentavien soveltamisohjeiden mukaisesti kaupunki varaa asuntotontit pääsääntöisesti julkisten hakujen ja kilpailujen kautta. Kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) hyväksymien linjausten ja niitä täydentävien tontinluovutuslinjausten soveltamisohjeiden kohdan 2.5 "Asuntotonttien suoravaraukset" mukaan kaupunki voi kuitenkin tapauskohtaisesti arvioitavin erityisin perustein varata tontteja ja alueita suoravarauksin ilman julkista hakua esimerkiksi silloin, jos yksittäinen tontti varataan säänneltyyn asuntotuotantoon ja hankkeen toteuttamisella on kiire.



Tontin 33149/1 varaamista Yrjö ja Hanna -säätio sr:lle voidaan pitää perusteltuna, koska uudisrakentamishanke mahdollistaa sen, että kaupungin sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala saa nopealla aikataululla soveltuvat tilat ikäihmisten ympärivuorokautiseen palveluasumiseen.

Varaus toteuttaa kaupunkistrategiaa ja asuntopoliittisia tavoitteita. Varaus täyttää myös asuntotonttien suoravaraukselle kaupungin ko. alueelle asettamat asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa koskevat tavoitteet.

#### Varausehdot

Tontinvarauksessa noudatetaan liitteenä 3 olevia erityisiä varausehtoja, kaupungin tavanomaisia tontinvarausehtoja sekä kulloinkin voimassa olevaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kaupungin tonttien rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta "Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut" (15.10.2021).

#### Tontin myöhempi luovuttaminen

Nyt varattavaksi esitettävä tontti on tarkoitus myöhemmin luovuttaa kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) päättämien asuntotonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vuokraamalla pitkäaikaisesti.

Tontin markkina-arvon määrittäminen perustuu puolueettoman arvioijan laatimaan erilliseen selvitykseen tai puolueettoman arvioijan hyväksymään hinnoittelumalliin. Valtion tukemassa asuntotuotannossa tontin markkinaehtoisesta maanvuokrasta myönnetään ARA:n edellyttämä huojennus, joka on määräaikainen ja voimassa niin kauan kuin tontille toteutettavien asuntojen huoneenvuokran tai asumisoikeusvastikkeen määrittämisessä noudatetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) mukaista omakustannusperiaatetta. Edellä mainittu valtion tukemille hankkeille myönnettävä huojennus koskee ns. pitkällä korkotuella toteutettavia hankkeita.

Tontin vuokrausperiaatteet tullaan vahvistamaan tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen laadinnan yhteydessä. Tonttia koskevat yksityiskohtaiset luovutusehdot vahvistetaan maanvuokrasopimuksen hyväksymisen yhteydessä noudattaen kaupungin käyttämiä asuntotonttien ja asumista palvelevien tonttien yleisiä luovutusperiaatteita.

#### Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin maa- ja vesialueiden varaamisesta rakentamiseen.



09.04.2024

Asia/13

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Marja Hannikainen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 52178  
marja.hannikainen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Varausaluekartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Tonttien yleiset varausehdot
- 5 Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta
- 6 Toimintaohje ”kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut” (15.10.2021)

**Oheismateriaali**

- 1 Suunnitelma
- 2 Hakemus

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**

Yrjö ja Hanna -säätio sr

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu  
tai täytäntöönpano  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 5  
Liite 6

Helsingin seniorisäätio sr

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Esitysteksti

Esitysteksti

**Tiedoksi**

Kaupunginkanslia  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit