



30.01.2024

Asia/22

§ 62

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Y-tonttien varaamiseksi Helsingin kaupungin asuntotuotantopalvelulle tehostetun palveluasumisen hankkeiden suunnittelua varten

HEL 2023-016039 T 10 01 01 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden asuntotuotanto-palvelulle (Att) varataan tehostetun palveluasumisen hankkeiden suunnittelua varten 31.12.2026 saakka liitteiden 4-7 mukaisin ehdoin seuraavat tontit:

- (YS) 34136/3 (Pakila, Länsi-Pakila) Lähdepolku 5
- (YS) 38112/18 (Malmi, Ylä-Malmi) Heinäpellonpolku 4
- (YL) 39244/8 (Tapanila, Tapaninkylä) Aapontie 16
- (Y) 40122/3 (Suutarila, Tapulikaupunki) Palovartiantie 19
- (AYS) 40178/4 (Suutarila, Siltämäki) Pertunpellontie 5
- (YS) 41136/1 (Suurmetsä, Heikinlaakso) Nummitie 14
- (YOS) 41257/2 (Suurmetsä, Puistola) Mehiläistie 6-8

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Otteen liitteet



Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Vuoden 2023 alusta toteutuneen sote-uudistuksen myötä ryhmäkoti-hankkeiden ja asumispalvelujen tarve on kasvanut ja asiakkaiden palvelutarpeet ovat nopeasti muuttuneet, minkä vuoksi tarvitaan nopealla aikataululla sopivia tontteja kaupungin omana toimintana toteutettavaan erityisen vaativaa asumispalveluasumiseen.

Tontteja on kartoitettu yhdessä sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan sekä kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö- ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden asemakaavoitus-palvelun ja rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden kanssa. Tontteja on löydetty yhteensä seitsemän ja ne sijaitsevat Länsi-Pakilassa, Ylä-Malmilla, Tapaninkylässä, Tapulikaupungissa, Siltämäessä, Heikinlaaksossa ja Puistolassa. Nyt varattaviksi esitettävät tontit kattavat noin 70 paikkaa (45 aikuisten paikkaa sekä 28 lasten ja nuorten paikkaa). Lähivuosina tarvitaan vielä lisää tontteja.

Esittelijän perustelut

Yleistä tontinvarausesityksestä

Vuoden 2023 alusta toteutuneen sote-uudistuksen myötä ryhmäkoti-hankkeiden ja asumispalvelujen tarve on kasvanut ja asiakkaiden palvelutarpeet ovat nopeasti muuttuneet, minkä vuoksi sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala yhdessä kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö- ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden asemakaavoitus-palvelun ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön sekä rakennukset ja yleiset alueet-palvelukokonaisuuden kanssa on kartoittanut kaavallisesti ja tontin muilta ominaisuuksiltaan sopivia tontteja tehostettuun palveluasumiseen.

Sosiaali- ja terveystoimialan johtoryhmässä hyväksyttiin 17.1.2022 vaativan tason tukea tarvitsevien kehitysvammaisten ryhmäkotien tarvekuvaus. Tarvekuvausten perusteella tehostetun palveluasumisen paikkoja tarvitaan Helsinkiin alustavan arvion mukaan nykyisten käynnissä olevien hankkeiden lisäksi lähivuosina noin 100 paikkaa sisältäen sekä aikuisten (75 paikkaa) että lasten ja nuorten (28 paikkaa) asumistarpeet.

Hankkeiden katsotaan olevan kiireellisiä, koska vuoden 2023 alusta toteutuneen sote-uudistuksen vuoksi vammaistyöllä on merkittävä tarve



kehittää ja lisätä kaupungin omana toimintana toteutettavaa erityisen vaativaa asumispalvelua nopealla aikataululla. Sote-uudistuksen myötä nykyiset kehitysvammaisten erityishuoltopiirit lakkautetaan ja palveluiden järjestäminen on siirtynyt hyvinvointialueiden järjestettäväksi. Tämän takia ulkopaikkakunnalla olevat asumisyksiköt siirtyvät Helsingin kaupungille. Myös hyvinvointialueen on itse tuotettava riittävä määrä palveluja.

Varattaviksi esitettävät tontit sijaitsevat seuraavissa kaupunginosissa ja seuraavilla alueilla:

- 34. Pakila, Länsi-Pakila
- 38. Malmi, Ylä-Malmi
- 39. Tapanila, Tapaninkylä
- 40. Suutarila, Tapulikaupunki
- 40. Suutarila, Siltämäki
- 41. Suurmetsä, Heikinlaakso
- 41. Suurmetsä, Puistola

Varattaviksi esitettävät tontit kattavat noin 70 paikkaa (45 aikuisten paikkaa sekä 28 lasten ja nuorten paikkaa). Lähivuosina tarvitaan vielä lisää tontteja.

Varattaviksi esitettävät tontit arvioidaan pääsääntöisesti rakentamiskelpoisiksi varausaikana eli noin kolmen vuoden kuluessa. Nyt varattavilla tonteilla on lainvoimaiset asemakaavat.

Varattaviksi esitettävien tonttien sijainti- ja kaavakartat ovat liitteissä 1, 2 ja 3.

Hankkeen kuvaus

Hankkeet ovat uudisrakennushankkeita, jotka rakennetaan Valtion asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) ohjeistuksen mukaan. Asiakasryhminä ovat lapset ja nuoret sekä aikuiset kehitysvammaiset tai autismikirjon asiakkaat. Lasten ja nuorten, alle 18-vuotiaiden kohteisiin voidaan toteuttaa enintään seitsemän asuntoa. Aikuisten kohteet saavat olla enintään viidentoista asukkaan ryhmäkohteja. Hankkeet rahoitetaan ARA:n korkotukilainalla ja erityisasumisen investointiavustuksella.

Asukkailla on omat asunnot, mutta palveluntarve vaihtelee asiakaskohteisesti. Aikuisten ryhmäkodeissa asukkaat jakautuvat kolmeen pienkotiin, joihin sisältyy asuntojen lisäksi yhteis- ja aputiloja yhteisöllistä asumista varten sekä henkilökunnan käytössä olevat työ- ja sosiaalitalat. Asumispalvelu on ympärivuorokautista.



Ryhmäkotien asukkaat tarvitsevat aidatun piha-alueen, jossa voidaan ohjattua ulkoilua turvallisesti toteuttaa. Hankkeissa huomioidaan myös riittävät saatto- ja kuljetusliikenteen vaatimat tilat.

Hallinta- ja rahoitusmuoto

Tonteille esitetään toteutettaviksi valtion tukemia (pitkä korkotuki) vaativan tason tukea tarvitseville kehitysvammaisille suunnattuja vuokra-asuntoja.

Subventiot

Att:lle säänneltyyn tuotantoon varattaviksi esitettävien tonttien markkina-arvo on likimäärin noin 7.8 milj. euroa ja pääoma-arvo säänneltyyn tuotantoon luovutettuna arviolta noin 5.6 milj. euroa. Tällöin kaupungin subvention määräksi voidaan arvioida noin 2.2 milj. euroa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

| Asemakaava- ja tonttitiedot | |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Asemakaava nro | 8385 |
| Asemakaava tullut voimaan | 8.7.1981 |
| Tontti | 34136/3 |
| Käyttötarkoitus | YS Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue |
| Osoite | Lähdepolku 5 |
| Kiinteistötunnus | 91-34-136-3 |
| Pinta-ala m ² | 4 151 |
| Rakennusoikeus k-m ² | 1 245 |



30.01.2024

| Asemakaava- ja tonttitiedot | |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Asemakaava nro | 7485 |
| Asemakaava tullut voimaan | 4.11.1977 |
| Tontti | 38112/18 |
| Käyttötarkoitus | YS Sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue |
| Osoite | Heinäpellonpolku 4 |
| Kiinteistötunnus | 91-38-112-18 |
| Pinta-ala m ² | 2 553 |
| Rakennusoikeus k-m ² | 1 021 |

| Asemakaava- ja tonttitiedot | |
|---------------------------------|--------------------------------------------------|
| Asemakaava nro | 8850 |
| Asemakaava tullut voimaan | 15.2.1985 |
| Tontti | 39244/8 |
| Käyttötarkoitus | YL Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue |
| Osoite | Aapontie 16 |
| Kiinteistötunnus | 91-39-244-8 |
| Pinta-ala m ² | 3 061 |
| Rakennusoikeus k-m ² | 918 |

| Asemakaava- ja tonttitiedot | |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| Asemakaava nro | 11965 |
| Asemakaava tullut voimaan | 11.1.2013 |
| Tontti | 40122/3 |
| Käyttötarkoitus | Y Yleisten rakennusten korttelialue |
| Osoite | Palovartijantie 19 |
| Kiinteistötunnus | 91-40-122-3 |
| Pinta-ala m ² | 7 098 |
| Rakennusoikeus k-m ² | 2 500 |

| Asemakaava- ja tonttitiedot | |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Asemakaava nro | 12243 |
| Asemakaava tullut voimaan | 6.3.2015 |
| Tontti | 40178/4 |
| Käyttötarkoitus | AYS Asuin- ja julkisten palvelurakennusten korttelialue |
| Osoite | <u>Pertunpellontie 5</u> |
| Kiinteistötunnus | <u>91-40-178-4</u> |
| Pinta-ala m ² | 1 919 |
| Rakennusoikeus k-m ² | 1 200 |



30.01.2024

| Asemakaava- ja tonttitiedot | |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Asemakaava nro | 6181 |
| Asemakaava tullut voimaan | 6.4.1971 |
| Tontti | 41136/1 |
| Käyttötarkoitus | YS Sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue |
| Osoite | Nummitie 14 |
| Kiinteistötunnus | 91-41-136-1 |
| Pinta-ala m ² | 4 595 |
| Rakennusoikeus k-m ² | 1 379 |

| Asemakaava- ja tonttitiedot | |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Asemakaava nro | 7490 |
| Asemakaava tullut voimaan | 29.12.1977 |
| Tontti | 41257/2 |
| Käyttötarkoitus | YOS Opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue |
| Osoite | Mehiläistie 6 |
| Kiinteistötunnus | 91-41-257-2 |
| Pinta-ala m ² | 9 270 |
| Rakennusoikeus k-m ² | 2 781 |

Tontin varaaminen

Esittelijä esittää varattaviksi tontit 34136/3, 38112/18, 39244/8, 40122/3, 40178/4, 41136/1 ja 41257/2 kaupungin asuntotuotanto-palvelulle (Att) 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 tontti varataan asuntotuotanto-palvelulle. Kaupunki voi myös varata tontinluovutuslinjausten soveltamisohjeiden kohdan 2.5 "Asuntotonttien suoravaraukset" mukaan yksittäisiä tontteja säänneltyyn asuntotuotantoon, jos hankkeen toteuttamisella on kiire.

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan sekä kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö- ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden asemakaavoitus-palvelun ja rakennukset ja yleiset alueet-palvelukokonaisuuden kanssa. Varaus toteuttaa kaupunkistrategiaa ja asuntopoliittisia tavoitteita. Varaus toteuttaa



myös asuntotonttien suoravaraukselle asetetut 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 varattaviksi esitettävät tontit 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 asumisoikeus-talolainojen 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.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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



Liitteet

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote **Otteen liitteet**
Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunginkanslia
Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala
Rakennukset ja yleiset alueet
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit