



## § 1000

### Tapaninvainion korttelin nro 39049 tontin nro 2 varaaminen Esperi Care Oy:lle palvelukodin rakentamista varten

HEL 2011-001100 T 10 01 01 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti varata 39. kaupunginosan (Tapaninvainion) korttelin nro 39049 tontin nro 2 Esperi Care Oy:lle valtion tukemien erityisryhmille tarkoitettujen vuokra-asuntojen eli palvelukodin rakennuttamista varten 31.12.2012 saakka seuraavin kiinteistölautakunnan päättämin ehdoin:

1

Varauksen saajan tulee saada sosiaaliviraston puolto tontin varaamiselle hakijalle esitettyyn tarkoitukseen ja hankkeen suunnitelmalle ennen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen solmimista ja rakentamisen aloittamista.

2

Hankkeeseen tulee sisällyttää sosiaaliviraston mahdollisesti tarvitsemat lastensuojelun noin 600 k-m<sup>2</sup>:n suuruiset tilat.

3

Kohteesta tulee järjestää arkkitehtuurikutsukilpailu yhteistyössä kaupungin kanssa.

4

Varauksen saajan tulee noudattaa liitteenä nro 7 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston 26.1.2011 päivättyä toimintaohjetta kaivutöistä ja puiden kaatamisesta.

5

Varausalueelle toteutettavan rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin ja rakennuksen tulee täyttää A-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen varausalueelle



07.11.2011

rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen ja rakennusvalvontaviraston lomakkeista löytyvällä ([www.rakvv.hel.fi](http://www.rakvv.hel.fi)) laskentatyökalulla laaditun energiaselvityksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tontti-osaston hyväksymän selvityksen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittua energiavaatimusta eikä kiinteistölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

6

Varauksensaajan tulee tiedottaa hankkeesta tontin naapureille sekä kaupunginosayhdistyksille.

**Esittelijä**

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 Esperi Care Oy:n kirje 6.5.2011
- 2 Sosiaaliviraston lausunto 21.4.2011
- 3 Kiinteistölautakunnan esitys 31.5.2011
- 4 Sijaintikartta
- 5 Kartta tontista
- 6 Kiinteistölautakunnan muistio 31.5.2011
- 7 Tonttiosaston toimintaohje

**Otteet**

**Ote**

Varauksensaaja

**Otteen liitteet**

Liite 7

**Päätösehdotus**

Kaupunginhallitus päättäneen varata 39. kaupunginosan (Tapaninvainion) korttelin nro 39049 tontti nro 2 varattaisiin Esperi Care Oy:lle valtion tukemien erityisryhmille tarkoitettujen vuokra-asuntojen eli palvelukodin rakennuttamista varten 31.12.2012 saakka seuraavin kiinteistölautakunnan päättämin ehdoin:

1

Varauksen saajan tulee saada sosiaaliviraston puolto tontin varaamiselle hakijalle esitettyyn tarkoitukseen ja hankkeen



suunnitelmalle ennen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen solmimista ja rakentamisen aloittamista.

2

Hankkeeseen tulee sisällyttää sosiaaliviraston mahdollisesti tarvitsemat lastensuojelun noin 600 k-m<sup>2</sup>:n suuruiset tilat.

3

Kohteesta tulee järjestää arkkitehtuurikutsukilpailu yhteistyössä kaupungin kanssa.

4

Varauksen saajan tulee noudattaa liitteenä nro 7 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston 26.1.2011 päivättyä toimintaohjetta kaivutöistä ja puiden kaatamisesta.

5

Varausalueelle toteutettavan rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin ja rakennuksen tulee täyttää A-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen varausalueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen ja rakennusvalvontaviraston lomakkeista löytyvällä ([www.rakvv.hel.fi](http://www.rakvv.hel.fi)) laskentatyökalulla laaditun energiaselvityksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tontti-osaston hyväksymän selvityksen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittua energiavaatimusta eikä kiinteistölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

6

Varauksensaajan tulee tiedottaa hankkeesta tontin naapureille sekä kaupunginosayhdistyksille.

## Tiivistelmä

---

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
[hallintokeskus@hel.fi](mailto:hallintokeskus@hel.fi)

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



Esperi Care Oy on hakenut Tapaninvainion yleisten rakennusten tonttia 39049/2 mielenterveyskuntoutujien 60-paikkaista hoitokotia varten. Sosiaalivirasto ilmoittaa lausunnossaan, että hakijan kanssa on solmittu puitesopimus vuosille 2010 - 2013 sekä puoltaa tontin käyttötarkoituksen muuttamista erityisryhmien, mielenterveyskuntoutujien, asuttamiseksi. Aiemmin sosiaalivirasto on esittänyt tontille toteutettavan hankkeen yhteyteen lastensuojelun ryhmäkotia, mikä on syytä ottaa huomioon hankkeen suunnittelussa siten, että hankkeen sisältö käydään vielä tarkemmin läpi sosiaaliviraston kanssa ennen suunnittelun käynnistämistä.

## Esittelijä

Hakemus Esperi Care Oy on lähettänyt kaupungille kirjeen, jossa esitetään tontin nro 39049/2 varaamista palvelukodin rakennuttamista varten.

Tontille hakijalla on tarkoitus rakennuttaa 60 asunnon palvelukoti ja muuta asumista tukevaa tilaa. Kohde tulisi erityisryhmien käyttöön. Hakija olisi valmis aloittamaan suunnittelun välittömästi ja rakentamisen syksyllä 2011. Hankkeelle on tarkoitus hakea ARA:n korkotukilainaa ja mahdollisesti myös investointiavustusta. Investointiavustuksen saaminen ei ole hankkeen käynnistämisen edellytyksenä.

## Sosiaaliviraston lausunto

Sosiaalivirasto on antanut hankkeesta 21.4.2011 lausunnon. Lausunnossa todetaan, että Esperi Care Oy on osallistunut vuonna 2010 mielenterveyskuntoutujien asumispalvelujen kilpailuttamiseen. Hakija menestyi kilpailussa, ja sosiaalivirasto solmi palvelutuottajan kanssa puitesopimuksen vuosille 2010 - 2013. Hakijalla ei kuitenkaan ole toimintaan tarvittavia tiloja Helsingissä, jossa tilojen kilpailutuksen mukaan tulee sijaita. Lausunnossaan sosiaalivirasto puoltaa tontin käyttämistä erityisryhmien, mielenterveyskuntoutujien, asuttamiseksi.

## Käyttötarkoituksen muutostarve

Tontti 39049/2 on asemakaavan mukaan yleisten rakennusten tontti, jonka käyttötarkoitus soveltuu esitettyyn tarkoitukseen eikä mitään muutosta tarvittane. Tosin alueen asemakaava on jo 50-luvulta. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan asemakaavan ajanmukaisuus tulee tarkistaa kolmentoista vuoden kuluessa asemakaavan lainvoimaisuudesta. Tässä tapauksessa lienee mahdollista suunnitella hanke ja hakea sille rakennuslupaa nykyisen asemakaavan perusteella, kunhan ympäristö otetaan riittävästi huomioon.

Kun tontti oli aiemmin varattuna, oli varauksen ehtona arkkitehtuurikutsukilpailun järjestäminen kohteesta. Myös tässä



varauksessa voisi olla sama ehto. Kilpailun ohjelmassa voitaisiin varmistaa hankkeen sopiminen ympäristöön vaikka voimassa oleva asemakaava on varsin väljä. Ohjelmassa voitaisiin myös harkita puurakentamisen painottamista.

#### Tiedot tontista

Tontin 39049/2 pinta-ala on 6 804 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 5 103 k-m<sup>2</sup>. Tämä vastaa tonttitehokkuutta e=0,75, kun se naapurustossa on e=0,25. Asemakaavamerkintä on yleisten rakennusten korttelialue.

#### Tontin varaamisen aiemmat vaiheet

Tontilta on muutama vuosi sitten purettu lasten päiväkoti. Tämän jälkeen tontti on kiinnostanut monia hakijoita. Tontin muuttamista asutokortteliksi on pidetty vaihtoehtona, ellei yleisten rakennusten tontille ole käyttöä.

Tontti oli aiemmin varattuna 2005 – 2010 Koillis-Helsingin lähimmäistyö Milja ry:lle ja YH-Suomi Oy:lle (myöhemmin Avara Oy), ikääntyville tarkoitettujen Hitas-omistus-asuntojen rakennuttamista varten. Varausehtojen mukaan hankkeeseen tuli sisällyttää sosiaaliviraston lastensuojelun ryhmäkoti ja toimitiloja noin 600 k-m<sup>2</sup>. Hankkeen katsottiin edellyttävän asemakaavan muuttamista, koska se sisälsi varsin normaalia omistusasumista. Kohteesta tuli järjestää arkkitehtuurikutsukilpailu, jonka tuloksen mukaan asemakaavan muutos piti laatia. Varaajat eivät saaneet aikaan arkkitehtuurikilpailua, ja varaus raukesi varausajan päättyessä sekä Avara Oy:n lopetettua rakennuttamisen.

Tonttiin on kohdistunut jatkuvasti tiedusteluja ja hakemuksia, jotka koskivat vanhusten palveluasuntojen rakennuttamista tontille. Sosiaaliviraston mukaan tontti ei kuitenkaan ole sopiva tähän tarkoitukseen eivät vanhusten asunnot tällä alueella tarpeen, koska alueella on valmiina ja vireillä muita vanhuksille tarkoitettuja hankkeita.

#### Lastensuojelun tilatarpeet

Sosiaaliviraston lastensuojelu on jo pitkään hakenut uusia tiloja perhekotia ja alueellisia toimitiloja varten. Tontti on kuitenkin tarpeettoman suuri yksin tähän tarkoitukseen. Sosiaalivirasto on lisäksi halunnut toteuttaa noin 600 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen hankkeensa vuokratiloihin, joten tontille olisi tarvittu sen pääosan toteuttaja. Varausehdoissa on edelleen syytä varautua tähän mahdollisuuteen.

#### Tiedottaminen

Hankkeesta on tarpeen tiedottaa. Varauksensaajan tulee varausehtojen mukaan tiedottaa hankkeesta ympäristön asukkaille ja



07.11.2011

Kaj/1

asukasjärjestöille heti varauspäätöksen jälkeen. Tonttiosasto lähettää samoin asiasta kirjeen alueen asukasyhdistyksille.

Lopuksi

Esittelijä toteaa vielä, että uudelleen varaaminen esitettyyn käyttötarkoitukseen on perusteltua, jotta käyttämätön tontti saadaan toteutettua ja samalla saadaan erityisryhmille palveluja. Sosiaaliviraston tarpeet tulee tarkentaa ja täydentää ennen hankkeen suunnittelun käynnistämistä.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

**Liitteet**

- 1 Esperi Care Oy:n kirje 6.5.2011
- 2 Sosiaaliviraston lausunto 21.4.2011
- 3 Kiinteistölautakunnan esitys 31.5.2011
- 4 Sijaintikartta
- 5 Kartta tontista
- 6 Kiinteistölautakunnan muistio 31.5.2011
- 7 Tonttiosaston toimintaohje

**Otteet**

**Ote**  
Varauksensaaja

**Otteen liitteet**  
Liite 7

**Tiedoksi**

Kiinteistölautakunta