



24.10.2023

Asia/6

## § 214

### Sosiaali-, terveys- ja pelastuslautakunnan lausunto Helsingin kaupunginasunnot Oy:lle Maunulan palvelutalon hankesuunnitelmasta

HEL 2023-006604 T 10 06 00

#### Lausunto

Sosiaali-, terveys- ja pelastuslautakunta puolsi Maunulan palvelutalon, Lamputilantie 9 ER, hankesuunnitelmaa. Koko hankkeen bruttoala on 4 604 brm<sup>2</sup>. Asuntojen vuokrapinta-alaan laskettava huoneistoala on 2 156 htm<sup>2</sup>, ravintolan, keittiön ja liiketilan yhteenlaskettu huoneistoala on 228 htm<sup>2</sup> ja henkilökunnan tilojen huoneistoala on 90 htm<sup>2</sup>. Palvelutalo toteutetaan Helsingin kaupungin asuntojen (Heka) omistukseen. Palvelutalon palveluntuottaja kilpailutetaan, ja sosiaali-, terveys ja pelastustoimiala osoittaa asukkaat taloon.

Hanke on sosiaali-, terveys- ja pelastuslautakunnan päättämien 23.5.2023 § 97 palveluverkkosuunnittelun tavoitteiden ja periaatteiden mukainen ja sisältyy kaupungin vuokra- ja osakeohjelmaan.

Lisäksi sosiaali-, terveys- ja pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Maunulan palvelutalon, Lamputilantie 9 ER, hankesuunnitelmasta:

#### "Hankekohtaiset tiedot

AKS-tontille 28209/4 suunnitellaan uusi palvelutalo, johon tulee yhteisöllistä asumista, joka sijoittuu tavallisen asumisen ja tehostetun palveluasumisen väliin. Suunnitelmassa on 52 asuntoa, joiden koko vaihtelee 35,5–56,5 m<sup>2</sup> välillä. Asuntojen keskipinta-ala on 44,22 m<sup>2</sup>. Asunnot on suunniteltu esteettömiksi. Kaikissa asunnoissa on huoneistokohtainen parveke. Viereiselle A-tontille 28210/9 sijoittuu Heka Maunula, Maunulantie 20 ERS. Kohteeseen on suunniteltu kahteen rakennukseen yhteensä 55 senioriasukkaille tarkoitettu asuntoa.

Tärkeänä lähtökohtana hankesuunnittelussa on tavoite, että palvelutalo muistuttaa mahdollisimman normaalia asuinympäristöä. Maunulan palvelutalo on kohdennettu sellaisille ikääntyneille, joille on ilmaantunut kotona selviytymisen ongelmia, joita jalkautuvilla palveluilla ei pystytä hoitamaan, mutta joilla ei kuitenkaan ole vielä tehostetun palveluasumisen tarvetta. Asiakkaan kognition tulee lähtökohtaisesti olla sellainen, että hän kykenee toimimaan itse hakijana asuntoasiassaan ja tekemään yhteistyötä tilanteensa ratkaisemisessa. Asiakkaiksi voidaan ottaa myös pariskuntia. Asumiseen sisältyy yhteisöllisyyttä yhteisten ti-



lojen ja toiminnan, kuten ruokailun sekä harrastus- ja virkistystoiminnan kautta.

Maunulan palvelutaloon on suunniteltu alueen asukkaille sekä talon asukkaille pientä palvelutilaa. Palvelutila koostuu, ravintolasta, kuntosalista ja ulkopuolisesta liiketilasta. Palvelutilan hyötyala on 228 htm<sup>2</sup>.

Lisäksi tärkeänä tavoitteena on ekologisuus, joka ilmenee kokonaisvaltaisena jätteen lajitteluna sekä aurinko- ja maalämpöenergian hyödyntämisenä.

Tavoitteina ovat monikäyttöiset ja muuntojoustavat tilat, jotka mahdollistavat myös tulevaisuuden muuttuvat toimintojen tilantarpeet. Tilat toteuttavat kaupungin toimitilastrategiaa.

#### Rakennusta koskevat keskeiset tiedot

AYS-tontin 28209/4 asuinrakennuksen julkisivut ovat pääosin puhtaaksimuurattua tiiltä. Parvekepielet ovat maalattua betonia. Parvekekaiteet ovat pääosin lasia. Parvekkeet ovat lasitettuja. Rakennuksen katolle sijoitetaan aurinkosähköpaneeleja.

Hankkeen arvioidut rakennuskustannukset ovat 13 232 660 euroa.

Tavoiteaikataulun mukaan rakentaminen tontilla aloitetaan syksyllä 2024, jolloin rakennus olisi otettavissa käyttöön syksyllä 2026.

Rakennuksen rakennuttaa asuntotuotantotoimisto, ja se tulee Hekan hallintaan.

Hankkeen palveluasumisosuus rahoitetaan Valtion asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen korkotukilainalla ja erityisasumisen investointiavustuksella, jota iäkkäiden tehostetun palveluasumisen hankkeisiin voi saada enimmillään 40 prosenttia rakentamiskustannuksista.

#### Vuokrakustannukset ja irtaimen hankintojen kustannukset toimialalle

Arvio asukkaille tulevasta vuokrasta on noin 16,07 euroa/m<sup>2</sup>/kuukausi, jolloin asukkaan osuus on noin 667 euroa kuukaudessa.

Toiminnan vaatimiin urakkaan kuulumattomiin kiinteisiin laitteisiin, sairaalalalusteisiin, opastukseen, tietojärjestelmähankintoihin sosiaali-, terveys- ja pelastustoimi on varannut vuodelle 2025 yhteensä noin 100 000 euroa. Irtaimistohankinnat ovat ulkopuolisen palveluntuottajan rahoittamat.

## Käsittely

Asiassa tehtiin seuraava vastaehdotus:



24.10.2023

Asia/6

Vastaehdotus 1:

Jäsen Laura Korpinen: Esitän, että lausuntoehdotuksen sisältö olisi seuraava:

Lausuntoehdotus

Sosiaali-, terveys- ja pelastuslautakunta ei puolla Maunulan palvelutalon, Lampuotilantie 9 ER, hankesuunnitelmaa. Kun sotepe-toimiala joutuu etsimään säästökohteita, ei ole järkevää käyttää varoja uudisrakennuksen vuokriin. On epärealistista, että sotepe-toimialan vuosikutannukseksi kohteen osalta jäisi 76 000 euroa siinä tilanteessa, että palveluntuottajaa ei löydy.

Kannattaja: jäsen Mikko Paunio

Sosiaali-, terveys- ja pelastuslautakunnan lausunto syntyi seuraavan äänestyksen tuloksena:

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Vastaehdotus 1 (jäsen Laura Korpinen)

Jaa-äännet: 9

Pentti Arajärvi, Kati Juva, Matti Niiranen, Johanna Nuorteva, Nea Nättiinen, Emmi Piippo, Daniel Sazonov, Oula Silvennoinen, Sinikka Vepsä

Ei-äännet: 2

Laura Korpinen, Mikko Paunio

Tyhjä: 0

Poissa: 2

Maaret Castrén, Meri Valkama

Sosiaali-, terveys- ja pelastuslautakunta hyväksyi esittelijän ehdotuksen äänin 9 - 2 (poissa 2).

Sosiaali-, terveys- ja pelastuslautakunta antoi esittelijän ehdotuksen mukaisen lausunnon.

Esittelijä

sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan toimialajohtaja  
Juha Jolkkonen

Lisätiedot

Sofia Salomaa, suunnittelija, puhelin: 310 42858  
sofia.salomaa(a)hel.fi

## Liitteet



24.10.2023

Asia/6

1 Maunulan palvelutalon hankesuunnitelma liitteineen

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Lausunnon on pyytänyt Helsingin kaupunkiympäristön toimialan asuntotuotantotoimisto. Lausunto osoitetaan Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle, joka tekee asiasta hankepäätöksen. Lausunnon määräaika on 31.10.2023. Sosiaali-, terveys- ja pelastuslautakunta tekee samalla tarvepäätöksen puoltaessaan hankesuunnitelmaa.

Hallintosäännön 10 luvun 1 §:n 3 momentin 4 kohdan mukaan toimialalautakunta päättää tilahanketta koskevan tarveselvityksen hyväksymisestä.

Helsinki kilpailuttaa palveluntuottajan Maunulan palvelutalon yhteisölliseen asumiseen. Kilpailutusprosessi kestää arviolta yhden vuoden. Aluksi järjestetään palvelujen järjestäjän ja hankintatoimen yhteistyössä avoin markkinakartoitus, jossa avataan palvelun sisältövaatimukset ja suunniteltu kilpailutusaikataulu sekä kuullaan palveluntuottajien näkemyksiä, jotta saadaan tietoa, onko markkinoilla palvelun tuottamiseen halukkaita tuottajia. Markkinakartoituksen jälkeen käynnistetään kilpailutuksen valmistelu. Kilpailutuksessa haetaan Maunulan yhteisöllisen asumisen palveluntuottajaksi yhtä palveluntuottajaa. Valintakriteereiksi on suunniteltu hinnan ja laadun yhdistelmää. Valitun palveluntuottajan kanssa solmitaan sopimus toistaiseksi.

Palveluntuottaja maksaa tilojen vuokran. Mikäli palveluntuottajaa ei saada, edellyttää Heka, että sosiaali-, terveys- ja pelastustoimi ottaa vuokravastuun ja järjestää soveltuvan toiminnan tiloihin, jolloin vuokrakustannuksia tulee noin 76 000 euroa vuodessa sosiaali-, terveys- ja pelastustoimelle.

Lautakunnan hankintavaltuuksia koskevan päätöksen 14.2.2023 § 28 mukaisesti toimialajohtaja päättää huonetilojen vuokralle ottamisesta 5 miljoonaan euroon asti. Mikäli lautakunta puoltaa hankesuunnitelmaa, sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan toimialajohtaja päättää vuokrakustannuksiin sitoutumisesta.

Esittelijä

sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan toimialajohtaja  
Juha Jolkkonen



24.10.2023

Asia/6

---

**Lisätiedot**

Sofia Salomaa, suunnittelija, puhelin: 310 42858  
sofia.salomaa(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Maunulan palvelutalon hankesuunnitelma liitteineen

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Tiedoksi**

Helsingin kaupungin asunnot Oy  
Kaupunkiympäristön toimiala