



29.04.2024

Asia/14

## § 262

### Alueen varaaminen Yrjö ja Hanna -säätiö sr:lle vanhusten palveluasuntohankkeen suunnittelua varten (Kannelmäki, tontti 33149/1)

HEL 2024-004047 T 10 01 01 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti varata Yrjö ja Hanna -säätiö sr:lle (Y-tunnus 1059533-5) Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela) sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten tontin (YSV) 33149/1 vanhusten palveluasuntohankkeen suunnittelua varten seuraavasti:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja käsittää tontin (YSV) 33149/1 (pinta-ala noin 13 561 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 6 000 k-m<sup>2</sup>).
- Varaus on voimassa 31.12.2026 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 3 olevia erityisiä varausehtoja, liitteenä 4 olevia yleisiä varausehtoja sekä liitteenä 6 olevaa toimintaohjetta kaupungin rakennuttajille.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Jukka-Pekka Ujula

#### Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174  
suvi.ramo(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

Varauksensaaja

##### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1



29.04.2024

Asia/14

Liite 2  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 5  
Liite 6

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Hakemus ja hankkeen kuvaus

Yrjö ja Hanna -säätiö sr (hakija) pyytää hakemuksellaan (5.3.2024) tontin 33149/1 varaamista erityisryhmille suunnattujen vuokra-asuntojen toteuttamiseksi tontille.

Tontilla sijaitsee vuonna 1978 rakennettu Kannelkoti, joka on Kannelmäessä sijaitseva muistisairaiden hoitoon erikoistunut vanhainkoti. Kannelkoti on huonossa kunnossa ja sen tilat eivät laitoshoitopaikkoineen enää vastaa nykyaikaisen ympärivuorokautisen palveluasumisen tarpeita. Kannelkodin palvelut tuottaa sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialalle Helsingin Seniorisäätiö. Yrjö ja Hanna -säätiö on yleishyödyllinen ja valtakunnallinen toimija, joka kehittää ja rakentaa palveluasumista ikäihmisille ja muille erityisryhmille.

Helsingin Seniorisäätiö ja Yrjö ja Hanna -säätiö ovat käyneet uudiskohteen rakentamista koskevia yhteistyöneuvotteluja. Kannelkodille tutkituista tilaratkaisuista parhaaksi vaihtoehdoksi on todettu uuden palveluasumiseen tarkoitetun rakennuksen rakentaminen.

Yrjö ja Hanna -säätiö on teettänyt hankkeesta viitesuunnitelman, jonka mukaan tontille voidaan voimassa olevan asemakaavan mukaisesti toteuttaa nykyaikaiset, täysin esteettömät ja turvalliset asunnot sekä näitä palvelevat tilat ikäihmisten ympärivuorokautista asumispalvelua varten. Hankkeen myötä nykyiset 100 laitoshoidon paikkaa voidaan korvata 100 ympärivuorokautisen palveluasumisen paikalla. Tarkoituksena on, että Yrjö ja Hanna -säätiö vuokraisi valmiin kohteen Helsingin seniorisäätiölle.

Sijaintikartta on liitteenä 2. Hakemus ja viitesuunnitelma ovat oheismateriaalissa.

Hallinta- ja rahoitusmuoto



Tontille 33149/1 toteutetaan ikäihmisille ympärivuorokautiseen palveluasumiseen suunnattuja vuokra-asuntoja valtion ns. pitkällä korkotuel-  
la.

#### 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

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 -säätiölle voidaan pitää perusteltuna, koska uudisrakentamishanke mahdollistaa sen, että kaupungin sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala saa nopealla aikataululla soveltuvat tilat ikäihmisten ympärivuorokautista palveluasumista varten.

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

Varattava 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.

### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Jukka-Pekka Ujula

### Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174  
suvi.ramo(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)



29.04.2024

Asia/14

## Oheismateriaali

- |   |             |
|---|-------------|
| 1 | Suunnitelma |
| 2 | Hakemus     |

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Varauksensaaja

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 09.04.2024 § 203

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.



29.04.2024

Asia/14

---

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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