



04.03.2024

Asia/12

## § 127

### Y-tonttien varaaminen kaupungin asuntotuotantopalvelulle tehostetun palveluasumisen hankkeiden suunnittelua varten

HEL 2023-016039 T 10 01 01 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus varaa kaupungin asuntotuotantopalvelulle (Att) tehostetun palveluasumisen hankkeiden suunnittelua varten 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) Palovartijantie 19
- (AYS) 40178/4 (Suutarila, Siltämäki) Pertunpellontie 5
- (YS) 41136/1 (Suurmetsä, Heikinlaakso) Nummitie 14
- (YOS) 41257/2 (Suurmetsä, Puistola) Mehiläistie 6-8

Varaus on voimassa 31.12.2026 saakka.

Varauksessa noudatetaan liitteen 4 mukaisia erityisiä varausehtoja, liitteen 5 mukaisia yleisiä varausehtoja, liitteen 6 mukaista kaupungin ilmoitusta maaperän puhtaudesta sekä liitteen 7 mukaista toimintaohjetta "kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (15.10.2021)"

#### Käsittely

Esteelliset: Tuula Saxholm

Esteellisyyden syy: yhteisöjääviys (hallintolain 28.1 § kohta 5)

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Jukka-Pekka Ujula

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Varausaluekartat
- 2 Sijaintikartat
- 3 Kaavakartat
- 4 Erityiset varausehdot
- 5 Tonttien yleiset varausehdot
- 6 Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta



04.03.2024

Asia/12

7 Toimintaohje ”kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut” (15.10.2021)

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Kaupunkiympäristön toimiala

### Otteen liitteet

Esitysteksti

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## 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 tarvitaan nopealla aikataululla sopivia tontteja kaupungin omana toimintana toteutettavaan tehostettuun palveluasumiseen. Kaavallisesti ja tontin muilta ominaisuuksiltaan sopivia tontteja tehostettuun palveluasumiseen on kar-toitettu 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, Silta-mäessä, 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.

Sosiaali- ja terveystoimialan johtoryhmässä hyväksyttiin 17.1.2022 vaativan tason tukea tarvitsevien kehitysvammaisten ryhmäkotien tarvekuvaus. Tarvekuvauksen 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 erityishuolto-alueet on lakkautettu ja palveluiden järjestäminen on siirtynyt hyvinvointialueiden järjestettäväksi. Tämän takia ulkopaikkakunnalla olevat asumisyksiköt siirtyvät Helsingin kaupungille. Myös hyvinvointialueen on itse tuotettava riittävä määrä palveluja.

Varattavat 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

Varattaville tonteille suunniteltavin hankkein on mahdollista kattaa noin 70 paikkaa (45 aikuisten paikkaa sekä 28 lasten ja nuorten paikkaa) tehostetun palveluasumisen arvioidusta paikkatarpeesta.

Varattavat tontit arvioidaan pääsääntöisesti rakentamiskelpoisiksi va-  
rausajana eli noin kolmen vuoden kuluessa. Nyt varattavilla tonteilla on lainvoimaiset asemakaavat.

Varattavien 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 palvelun tarve vaihtelee asiakas-kohtaisesti. Aikuisten ryhmäkodeissa asukkaat jakautuvat kolmeen pienkotiin, joihin sisältyy asuntojen lisäksi yhteis- ja aputiloja yhteisöllistä asumista varten sekä henkilökunnan käytössä olevat työ- ja sosiaali-tilat. Asumispalvelu on ympärivuorokautista.

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



04.03.2024

Asia/12

## Hallinta- ja rahoitusmuoto

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

## 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 <sup>2</sup>	4 151
Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	1 245

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 <sup>2</sup>	2 553
Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	3 061
Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	918



04.03.2024

Asia/12

Asemakaava- ja tonttitiedot	
Asemakaava nro	11965
Asemakaava tullut voimaan	11.1.2013
Tontti	40122/3
Käyttötarkoitus	Y Yleisten rakennusten korttelialue
Osoite	Palovartiantie 19
Kiinteistötunnus	<u>91-40-122-3</u>
Pinta-ala m <sup>2</sup>	7 098
Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	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	91-40-178-4
Pinta-ala m <sup>2</sup>	1 919
Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	1 200

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	<u>91-41-136-1</u>
Pinta-ala m <sup>2</sup>	4 595
Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	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	<u>91-41-257-2</u>
Pinta-ala m <sup>2</sup>	9 270
Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	2 781

## Tonttien varaaminen



Kaupunginhallitus on 1.4.2019, 220 § hyväksynyt tontinluovutusta koskevat linjaukset sekä niitä tarkentavat soveltamisohjeet. Linjausten mukaisesti kaupunki varaa asuntotontit pääasiassa julkisten hakujen ja kilpailujen kautta. Soveltamisohjeiden kohdan 2.5 "Asuntotonttien suoravaraukset" mukaan kaupunki voi tapauskohtaisesti arvioitavin erityisin perustein varata yksittäisiä asuntotontteja ilman julkista hakua tai kilpailua asuntotuotantoon. Suoravarauksen edellytykset voivat olla olemassa esimerkiksi silloin, jos tontti varataan säänneltyyn asuntotuotantoon ja hankkeen toteuttamisella on kiire ja jos tontti varataan asuntotuotanto-palvelulle.

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 kehittämisen ja tontit -palvelun kaupungin tonttien rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta "Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut" (15.10.2021).

#### Tontin myöhempi luovuttaminen

Varattavat 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.



04.03.2024

Asia/12

Att:lle säänneltyyn tuotantoon varattavien tonttien markkina-arvo on 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.

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 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**  
Kaupunkiympäristön toimiala

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti

#### Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta  
Asuntotuotanto



04.03.2024

Asia/12

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 30.01.2024 § 62

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) Palovartijantie 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