

Naantalien ikäihmisten uuden palvelukeskuksen hankinta

Kaupunginhallitus 04.10.2021 § 391
1095/05.17.00/2021

Valmistelija

Talousjohtaja Heli Lähteenmäki ja työryhmä

Kaupunginhallitus käsitteli 31.5.2021 § 246 ikäihmisten uuden palvelukeskushankkeen valmistelutilannetta, ja silloin todettiin että esitys palvelukeskuksen hankintatavasta tuodaan kaupunginhallituksen päätettäväksi elokuussa 2021. Nyt ollaan siinä vaiheessa, että tarvittavat selvitykset on tehty ja päätös kilpailutuksen tavasta voidaan tehdä. Vaikeuskerrointa hankkeen eteenpäin viemiseen tuo hyvinvointialueuudistus, joka tuo siihen reunaehdoja. Varsinais-Suomen hyvinvointialueen valmisteluorganisaatio on valmisteilla, ja tahoja, jonka kanssa kaupunki voisi hyvinvointialueella asiasta neuvotella, ei vielä ole olemassa. Tarve uudelle palvelukeskukselle on kuitenkin olemassa, ja hyvinvointialueuudistuksen toteutumista eivät markkinoilla toimivat yritykset pitäneet uhkana markkinavuoropuhelussa, joka käytiin keväällä 2021 hankkeen valmistelemiseksi.

Kaupunginhallitus päätti 30.8.2021 § 364 ikäihmisten palvelujen lisäämisestä siten, että tässä tarkoitettu uusi palvelukeskus tulee sisältämään 40 tehostetun palveluasumisen paikkaa ja 20 ns. välimuotoisen asumisen asuntoa Naantalien alueella. Tämä määrittää tulevan hankkeen kokoa, jonka huoneistoala on noin 3 800 m². Kerrosalana tämä tarkoittaa karkeasti arvioituna n. 4200-4500 k-m². Lopullinen hankkeen koko riippuu hankkeen rakennuttajan suunnitteluratkaisuista.

Tavoite on päästä hankkeen kanssa liikkeelle mahdollisimman pian siten, että syksyllä 2021 voitaisiin toteuttaa hankkeen kilpailutus ja rakentamaan päästäisiin jo vuonna 2022. Hankkeen tulisi olla valmiina vuonna 2024. Kaupunginhallituksen tulisi päättää,

- 1) mitä tonttia hankkeelle tarjotaan eli mihin palvelukeskus sijoittuu,
- 2) kilpailutetaanko se ARA-rahoitteisena vai vapaarahoitteisena,
- 3) kilpailutetaanko se yhtenä kokonaisuutena vai palvelutuotanto ja rakentaminen erikseen ja
- 4) miten kaupunki sitoutuu hankkeeseen. Tässä on huomattava, että sopimus siirtyy hyvinvointialueelle 1.1.2023 alkaen.

1) Tulevan palvelukeskuksen tontti
Kaupunginhallitukselle ehdotetaan, että palvelukeskus rakennetaan Luonnonmaalle rakentavalle uudelle alueelle osoitteeseen Meteoritie 1 (G-merkitty tontti, kiinteistötunnus 529-122-2-1). Tontti on kaupungin omistuksessa, riittävän suuri hankkeen toteuttamista varten ja toteutus on mahdollista nopealla aikataululla poikkeamisluvalla. Lisäksi tontille jää rakennusoikeutta mahdollista yksikön laajentamista ajatellen, sillä

rakennusoikeutta tontilla on 6 000 k-m². Tontilla tulee huomioida myös riittävä tila viihtyisille piha-alueille sekä paikoitustilat. Tontti ensisijaisesti vuokrataan rakentajalle 30-50 vuoden vuokrasopimuksella ARA-vyöhykehinnon mukaan (2021, 138 €/k-m²) tai sen voi vaihtoehtoisesti lunastaa samaan hinnoitteluun pohjautuen. Yksityisiä tontteja voi tarjota myös, mutta niiden hinnoittelu lienee korkeampi kuin ARAn vyöhykehinta. Keskustasta ei löydy tonttia, jolle hankkeen toteuttaminen olisi kaavallisesti mahdollista nopeassa aikataulussa.

2) ARA vai vapaarahoitteinen?

Kaupunginhallitukselle ehdotetaan, että hanke toteutetaan ARAn rahoittamana hankkeena. Rahoittajalla on tietyt vaatimukset rakennukselle, jotka noudattavat myös mm. ympäristöministeriön suosituksia ikäihmisten asumisesta. ARAn rahoituksen turvin turvataan myös kohtuullinen vuokrataso, eli asukkaiden vuokrien tulee pysyä KELAn hyväksymissä rajoissa. Vapaarahoitteisessa hankkeessa tämä on ollut rajoittava tekijä. ARA tulee tiedustelemaan myös hyvinvointialueen kantaa hankkeen toteuttamiseen ennen rahoituspäätöksen tekemistä.

3) Yksi kokonaisuus vai palvelutuotanto ja rakentaminen erikseen?

Kaupunginhallitukselle ehdotetaan, että hanke kilpailutetaan yhtenä kokonaisuutena siten, että palveluntuottaja on sopimuksen tekijä kaupungin (ja tulevan hyvinvointialueen) kanssa. Palveluntuottaja hankkii hankkeelle rakennuttajan tai/ja investoinnin, ja tällä yhteistyöllä tiloista saadaan palvelutuotannon kannalta toimivat. Kilpailutuksessa asetetaan kriteerejä sekä palveluntuottajalle että rakennuttajalle, joilla varmistetaan laadukkaat palvelut sekä rakentaminen.

4) Miten kaupunki (ja tuleva hyvinvointialue) sitoutuu hankkeeseen?

Kaupunginhallitukselle ehdotetaan, että kaupunki käy lisäneuvottelut ARAn kanssa sen hyväksymästä sitoumistavasta.

Talousjohtaja Heli Lähteenmäki on läsnä kokouksessa asiantuntijana.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää, että

- 1) ikäihmisten uusi palvelukeskus sijoittuu Luonnonmaalle osoitteeseen Meteoritie 1 (kiinteistötunnus 529-122-2-1),
- 2) hanke toteutetaan ARA-rahoitteisena.
- 3) hanke kilpailutetaan yhtenä kokonaisuutena siten, että kaupunki (ja myöhemmin hyvinvointialue) kilpailuttaa palvelun tuottajan, joka hankkii palvelukeskuksen investoinnin ja rakentajan.
- 4) Naantalissa kaupunki käy ARAn kanssa lisäneuvottelut sitoumistavasta,
- 5) sopimus tulee olla siirrettävissä hyvinvointialueelle ja siinä tulee olla lain vaatimat irtisanomisehdot.
- 6) maankäytön suunnittelussa varaudutaan uusien palvelukeskustonttien kaavoittamiseen.

Kokouskäsitelmä

Keskustelun aikana kaupunginjohtaja muutti pohjaehdotustaan kohdan 6) -osalta seuraavasti: ”maankäytön suunnittelussa varaudutaan uusien palvelukeskustonttien kaavoittamiseen. mm. keskustan alueelle”.

Merkittiin, että talousjohtaja Heli Lähteenmäki oli läsnä kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn ajan.

Päätös

Kaupunginjohtajan tarkennettu ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.