

## Luonnonmaan Perhetalon alueen palvelutalon tontinluovutuskilpailu

Kaupunginhallitus 14.02.2022 § 49  
164/10.00.02.01/2022

Valmistelija Maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm:

### Taustaa

Rymättylätien eteläpuolisen Aurinkotuulen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava-alueen asuntorakentamiseen osoitettujen AO-, AP- ja AK-tonttien ensimmäisen vaiheen luovutukset käynnistettiin syksyllä 2021. Luovutettavaksi asetetuista tonteista lähes kaikki on varattu loppuvuoden 2021 ja alkuvuoden 2022 aikana.

Kaupunginhallitus hyväksyi 11.1.2021 § 9 em. asuntorakentamiseen osoitettujen tonttien hinnoittelun, luovutustavat sekä aluetta koskevan tontinluovutus- ja rakentamisaikataulun. Jo käytyjen tontinluovutuskilpailujen kilpailuohjelmat hyväksyessään kaupunginhallitus päätti yhteydessä 27.9.2021 § 37 muutoksista alun perin esitettyihin tontinluovutustapoihin ja aikatauluihin.

Laatukilpailutettavaksi kaavaillun korttelin 2 AK-tontin 122-2-1, os. Meteoritie 1, luovutusajankohtaa päätettiin alkuperäisestä aikataulusta poiketen siirtää vuoteen 2022 siten, että tarkemmasta luovutusmenettelystä sovittiin päätettävän kaupunginhallituksessa myöhemmin. Alueellisen vuotuisen ARA:n enimmäistonttihinnan mukaan hinnoitellun tontin on todettu soveltuvan hyvin palveluasumiseen. Naantalın kaupunki haki aikanaan poikkeamista asemakaavamääräyksestä, jotta korttelialueelle olisi tarpeen niin vaatiessa mahdollista osoittaa kevyen palveluasumisen lisäksi myös tehostettua palveluasumista, mikäli palveluasumista tulotaisiin tulevaisuudessa osoittamaan Luonnonmaalle. Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto on myöntänyt päätöksellään 27.9.2021 § 18 mainitun poikkeamisen.

Kaupunginhallitus on 4.10.2021 § 391 käsitellyt Naantalın ikäihmisten palvelukeskuksen hankintaa. Työryhmä on kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen päättänyt ehdottaa tontinluovutuskilpailua hankkeen toteuttamiseksi.

Oheismateriaaleina kaupunginhallituksen ja kaupunginhallituksen konsernijaoston asiaa koskevat aiemmat kokouskäsittelyt.

Oheismateriaalit:

- Kh 11.1.2021 § 9
- Kh 27.9.2021 § 37
- Kh 4.10.2021 § 391
- Khj 27.9.2021 § 18

### Tontinluovutuskilpailu palvelutalohankkeen toteuttamiseksi AK-tontille 2-1

Korttelin 2 AK-tontin 1 osalta ehdotetaan järjestettäväksi tontinluovutuskilpailu palvelutalohankkeen kilpailuttamiseksi ja palvelutalon toteuttamiseksi. Tontinluovutuskilpailua ovat valmistelleet Naantalın

kaupungin tekniset palvelut, hallintopalvelut sekä sosiaali- ja terveyspalvelut yhteistyössä tammi-helmikuun 2022 aikana.

Tontinluovutuskilpailun perusteella:

- Tontti 2-1 on tarkoitus luovuttaa ARA-hintatason (2022, 158 €/k-m<sup>2</sup>) mukaisella kiinteällä ostotarjoushinnalla (myynti/vuokraus) laatukilpailuun perustuen, mikä mahdollistaa myös valtion tuella toteutettavan palveluasuntotuotannon; tarjousaika kilpailulla on 1.3.-2.5.2022.

- Kohde luovutetaan laatukilpailussa parhaiten pärjänneelle yhteenliittymälle, josta tulee voida osoittaa kohteen urakoitsija, investori sekä palveluntuottaja.

- Yhteenliittymältä kilpailuehdotuksen osana pyydettävän kohteen sitovan tilaohjelman tulee toimintojen osalta perustua Naantalin kaupungin alustavasti laatimaan tilaohjelmaan.

- Yhteenliittymä on kilpailuohjelmassa sitoutettu Turun kaupungin kilpailuttaman ikääntyneiden tehostetun palveluasumisen seutusopimuksen ehtoihin siten, että Naantalin kaupunki voi tarvittaessa ostaa tehostetun palveluasumisen palveluita em. sopimuksen mukaisesti. Kilpailuehdotusten arvioimiseksi ja vertailemiseksi kilpailulle perustetaan moniammatillinen ja -jäseninen arviointiryhmä, joka tarpeen niin vaatiessa voi kuulla myös ulkopuolisia asiantuntijoita.

Tontinluovutuskilpailun tarkemmat aikataulut ja muut ehdot ilmenevät tämän päätöksen liitteenä olevasta kilpailuohjelmasta.

Liite A1, KH 14.2.2022

Oheismateriaali:

- kilpailuohjelman liitteet

Kilpailuohjelma liitteineen tullaan kaupunginhallituksen päätöksen tultua hyväksytyksi julkaisemaan hankkeelle perustettavilla verkkosivuilla, viimeistään tontinluovutuskilpailun tarjousajan alkaessa 1.3.2022. Kilpailusta ja tontin luovutettavaksi asettamisesta tiedotetaan lisäksi mm. lehti-ilmoituksin.

Kilpailu on tarkoitus saada ratkaistuksi 30.6.2022 mennessä. Lopullinen kauppakirja/kaupan esisopimus tai vuokrasopimus allekirjoitetaan, kun kaupunginhallituksen kilpailun ratkaisua ja kohteen luovuttamista koskeva päätös on saanut lainvoiman, kuitenkin viimeistään 30.9.2022.

Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava-alueen muiden tonttien luovutusta on tarkoitus jatkaa seuraavassa vaiheessa syksyllä 2022. Ehdotukset mahdollisista tulevista tontinluovutuskilpailuista ja muista luovutettavaksi asettamisista ehtoineen tuodaan kaupunginhallituksen käsiteltäväksi tuonnempana.

Kaupunginjohtaja Laura Leppänen:

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 4.10. seuraavat asiat:

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. Naantalin kaupunki käy ARA:n kanssa lisäneuvottelut sitoutumistavasta.
5. Sopimus tulee olla siirrettävissä hyvinvointialueelle ja siinä tulee olla lain vaatimat irtisanomisehdot.
6. Maankäytön suunnittelussa varaudutaan uusien palvelukeskustonttien kaavoittamiseen.

Kaupunginhallitus ei päättänyt kilpailuttamisen tavasta tarkemmin.

Valmistelussa tutkittiin kaksi vaihtoehtoa. Kilpailuttaminen hankintalain mukaisena kilpailutuksena sekä kilpailuttaminen tontinluovutuskilpailuna. Molemmissa vaihtoehdoissa kilpailuttaminen tapahtuisi yhtenä kokonaisuutena palveluntuottajan, investoinnin ja rakennuttajan yhteenliittymänä.

Tarkemmassa valmistelussa esille tuli reunaehdoja, jotka eivät tukeneet hankintalain mukaisen kilpailun vaihtoehtoa ja tontinluovutuskilpailu osoittautui kaupungille riskittömämmäksi ja toteuttamiskelpoisemmaksi vaihtoehdoksi.

Rajoitteita hankintalain mukaiselle kilpailulle tuli muun muassa ARA-kriteerien edellyttämästä kaupungin sitoutumistavasta hankkeeseen ja kilpailun voittajan valintakriteereistä. Hankintalain mukaisessa kilpailussa eroa tarjoajien kesken on vaikea saada aikaan, koska Naantali on sitoutunut Turun seudullisen tehostetun palveluasumisen kilpailutukseen ja puitesopimukseen. Sopimus määrittää palvelun laatuksiteerit ja hinnan, jolloin eroa palveluntuottajien välillä ei saada aikaan.

Tekninen johtaja Reima Ojala on läsnä kokouksessa asiantuntijana.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää:

- että Rymättylän tien eteläpuolisen Aurinkotuulen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava-alueen AK-tontti 529-122-0002-0001 luovutetaan Liitteen A1 mukaisella tontinluovutuskilpailuilla ja ehdoin palvelutalohankkeen kilpailuttamiseksi ja palvelutalon toteuttamiseksi;

- että muilta osin alueen tonttien luovutuksen on määrä toteutua kaupunginhallituksen 11.1.2021 § 9 ja 27.9.2021 § 37 tekemien päätösten mukaisesti.

Pöytäkirja tarkastetaan kokouksessa ja päätös laitetaan täytäntöön ennen sen lainvoimaistumista.

Kilpailuohjelma liitteineen tullaan julkaisemaan hankkeen verkkosivuilla. Kilpailu on tarkoitus saada ratkaistuksi 30.6.2022 mennessä.

Ehdotukset mahdollisista tulevista tontinluovutuskilpailuista

ja muista luovutettavaksi asettamisista ehtoineen tuodaan kaupunginhallituksen käsiteltäväksi tuonnempana.

Kokouskäsitely

Keskustelun aikana kaupunginjohtaja tarkensi pohjaehdotusta seuraavasti:

”Kaupunginhallitus päättää:

- että Rymättylätien eteläpuolisen Aurinkotuulen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava-alueen AK-tontti 529-122-0002-0001 luovutetaan Liitteen 1 mukaisella tontinluovutuskilpailuilla ja ehdoin palvelutalohankkeen kilpailuttamiseksi ja palvelutalon toteuttamiseksi;
- että muilta osin alueen tonttien luovutuksen on määrä toteutua kaupunginhallituksen 11.1.2021 § 9 ja 27.9.2021 § 37 tekemien päätösten mukaisesti.

Pöytäkirja tarkastetaan kokouksessa ja päätös laitetaan täytäntöön ennen sen lainvoimaistumista.

Kilpailuohjelma liitteineen tullaan julkaisemaan hankkeen verkkosivuilla. Kilpailu on tarkoitus saada ratkaistuksi 30.6.2022 mennessä.

Ehdotukset mahdollisista tulevista tontinluovutuskilpailuista ja muista luovutettavaksi asettamisista ehtoineen tuodaan kaupunginhallituksen käsiteltäväksi tuonnempana.

Kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään vähäisiä muutoksia kilpailutusasiakirjoihin tarpeen mukaan.”

Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala oli läsnä kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn ajan.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi tarkennetun pohjaehdotuksen.

Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta kokouksessa.