

Luonnonmaan Perhetalon alueen palvelutalon tontinluovutuskilpailun ratkaisu ja tontin 529-122-0002-0001 luovuttaminen vuokraamalla Suomen Hoiva ja Asunto Oy:lle

Kaupunginhallitus 30.05.2022 § 171
1095/05.17.00/2021

Valmistelija Maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm

Taustaa, tontinluovutuskilpailu

Naantalin kaupunginhallitus päätti 14.2.2022 § 49 tontinluovutuskilpailun järjestämisestä palvelutalohankkeen kilpailuttamiseksi ja palvelutalon toteuttamiseksi Luonnonmaan perhetalon alueella os. Meteoritie 1 sijaitsevalle kerrostalotontille 529-122-2-1 (AK). Tontinluovutuskilpailun valmistelivat Naantalin kaupungin tekniset palvelut, hallintopalvelut sekä sosiaali- ja terveystyöpalvelut yhteistyössä tammi-helmikuun 2022 aikana.

Alueella on voimassa Naantalin kaupunginvaltuuston 20.1.2020 hyväksymä Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava (Ak-333). Alueella on toteutunut asuntorakentamiseen osoitettujen AK-, AP- ja AO-tonttien luovutuksia syksyn 2021 ja kevään 2022 aikana.

Tontinluovutuskilpailun perusteella päätettiin mm., että:

- tontti 2-1 luovutetaan ARA-hintatason (2022, 158 €/k-m²) mukaisella kiinteällä ostotarjoushinnalla (myynti/vuokraus) laatukilpailuun perustuen, mikä antoi mahdollisuuden myös valtion tuella toteutettavaan palveluasuntotuotantoon; tarjousaika kilpailulla oli 1.3. - 2.5.2022;
- kohde luovutetaan laatukilpailussa parhaiten pärjänneelle yhteenliittymälle, josta tulee voida osoittaa kohteen urakoitsija, investori sekä palveluntuottaja; ja
- yhteenliittymältä kilpailuehdotuksen osana pyydettävän kohteen sitovan tilaohjelman tulee toimintojen osalta perustua Naantalin kaupungin alustavasti laatimaan tilaohjelmaan.

Yhteenliittymän on kilpailutusohjelmassa edellytetty lisäksi sitoutuvan Turun kaupungin kilpailuttaman ikääntyneiden tehostetun palveluasumisen seutusopimuksen ehtoihin ja ilmoittautuvan dynaamisen toimittajarekisterin piiriin siten, että Naantalin kaupunki / Varsinais-Suomen hyvinvointialue / ikääntyneiden palveluista vastaava toimija voi tarvittaessa ostaa tehostetun palveluasumisen palveluita em. sopimuksen mukaisesti.

Kilpailuehdotusten arvioimiseksi ja vertailemiseksi kilpailulle perustettiin moniammatillinen ja -jäseninen arviointiryhmä. Tontinluovutuskilpailun tarkemmat aikataulut ym. ehdot kirjattiin päätöksen yhteydessä hyväksytyyn kilpailuohjelmaan. Kilpailuohjelma julkaistiin hankkeen verkkosivuilla 1.3. ja ohjelmaa sekä verkkosivuja päivitettiin 1.4. kilpailusta kiinnostuneiden tahojen määräaikaan 21.3. klo 12.00 mennessä jättämien kysymysten perusteella.

Kilpailuehdotukset ml. tarjoukset tuli jättää määräaikaan 2.5. klo 12:00 mennessä hankkeen verkkosivuilta löytyvän sähköisen tarjouslomakkeen

kautta. Kilpailuohjelman perusteella kilpailu on ollut määrä ratkaista 30.6. ja luvovutuskirja allekirjoittaa 30.9. mennessä.

Tontinluovutuskilpailua ehdotettiin hankkeen toteuttamiseksi kaupunginhallituksen Naantalin ikäihmisten palvelukeskuksen hankintaa käsittelevän kokouksen 4.10.2021 § 391 jälkeen. Kaupunginhallitus on aiemmin 11.1.2021 § 9 hyväksynyt alueen tonttien hinnoittelun, luovutustavat sekä aluetta koskevan tontinluovutus- ja rakentamisaikataulun, joihin sittemmin tehtiin muutoksia kaupunginhallituksen päätöksellä 27.9.2021 § 37. Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto on lisäksi myöntänyt päätöksellään 27.9.2021 § 18 poikkeamisen, joka mahdollistaa kevyen palveluasumisen lisäksi tehostetun palveluasumisen osoittamisen korttelialueelle.

Kohteen kilpailuohjelma löytyy tämän päätöksen oheismateriaalina.

Oheismateriaali
- Kilpailuohjelma

ARAn vuoden 2022 hakukäytännöt

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on muuttanut erityisryhmien investointiavustuksen hakukäytäntöään ja täsmentänyt hankkeiden rahoituksen periaatteita. Erityisryhmien investointiavustuksessa on 8.12.2021 alkaen siirrytty määräaikaiseen hakuun ja hakemukset on tullut lähettää ARAn kirjaamoon viimeistään 30.4.2022. Tulevien vuosien hakukäytännöt ja -aikataulut eivät ole vielä tiedossa.

Naantalin kaupunki on saadun ohjeistuksen perusteella toimittanut 26.4. ARAn kirjaamoon ennakkohakemuksen, joka on esitännyt kohteen kilpailuohjelman ja liiteaineistojen perusteella, vaikka palvelutalohankkeen tarkemmat yksityiskohdat ja kohteen toteuttaja eivät ole olleet vielä hakemusta täytettäessä tiedossa. Tavoitteena on, että kilpailun ratkettua tuleva toteuttajataho voi hyödyntää kuluvan vuoden 2022 hakukierrosta materiaaleja täydentäen.

Tontinluovutuskilpailuun saadut kilpailuehdotukset ml. tarjoukset

Kilpailuehdotuksen ja tarjouksen ainoana määräaikaan mennessä palvelutalosta jätti yhteenliittymä, johon kuuluvat seuraavat tahot: investorina Suomen Hoiva ja Asunto Oy (ARA-yhtiö), KVR-urakoitsijana/toteuttajana Rakennusurakointi S. Tikakoski Oy ja palveluntuottajana perustettava yhtiö "Naantalin Hoiva Oy". Kohteen suunnittelusta vastaa pääarkkitehtina Jaakko Kallio-Koski (Sweco) ja muina arkkitehteina Katri Durchman (Tikakoski) sekä Tommi Lehtonen (Suomen Hoiva ja Asunto).

Aineisto todennettiin ja kirjattiin saapuneeksi tarjousten avaustilaisuudessa, joka järjestettiin Naantalin kaupungintalolla 2.5. klo 12:30.

Hankekuvauksen perusteella tontille toteutettaisiin ARA-rahoitteisena 60-paikkainen ikääntyvien palvelutalo, joka käsittää 20 palveluasuntoa ja 40 tehostetun palveluasumisen paikkaa. Palvelutalon suunnitelmien mukainen laajuus on noin 3.965 k-m². Loput tontin rakennusoikeudesta, ns. laajennusosa, olisi tarkoitus toteuttaa myöhemmin. Ensisijaisesti tontti haluttaisiin ehdotuksen mukaan vuokrata.

Muistio tarjousten avaustilaisuudesta löytyy tämän päätöksen oheismateriaalina.

Oheismateriaali
- Muistio avaustilaisuudesta

Aineiston arviointi

Kilpailun arviointiryhmä on käynyt läpi aineiston ja yhteenliittymän kanssa on käyty selonottoneuvottelu Naantalin kaupungintalolla 11.5. klo 10:00. Selonottoneuvottelun perusteella yhteenliittymä on täydentänyt hankekuvausta ja suunnitelmiaan 12.5. arviointiryhmän esittämien huomioiden ja täydennyspyyntöjen perusteella. Koska tarjoajia ei ollut useampia, varsinaista vertailutyötä kilpailuohjelman vertailukriteerien pohjalta ei tarvinnut suorittaa.

Arviointiryhmä toteaa suunnitelmaluonnoksen arkkitehtuurin olevan laadukasta. Suunnittelukokonaisuus on eheä ja suunnitteluratkaisut tukevat yhteisöllisen ympäristön muodostumista, toteuttavat alueen kaavamääräyksiä ja huomioivat tontin mahdollisen myöhemmän lisärakentamisen. Suunnitelmissa on kiinnitetty erityistä huomiota paitsi rakennusmateriaaleihin myös alueen ja tilojen esteettömyyteen sekä turvallisuuteen; lisäksi huomiota on kiinnitetty rakennushankkeen hiilineutraaliuteen ja ekologiisiin sekä energiatehokkaisiin lämmitysratkaisuihin. Arviointiryhmä toteaa, että kilpailuehdotus ja sen mukainen tarjous ovat kilpailuohjelman reunaehtojen mukaisia ja että päivitetty aineistot ja yhteenliittymän toimijat täyttävät kilpailuohjelman vaatimukset.

Muistio selonottoneuvottelusta on tämän päätöksen oheismateriaalina.

Oheismateriaali
- Muistio selonottoneuvotteluista

Yhteenliittymän toimittaman kilpailuehdotuksen mukaiset dokumentit sisältäen päivitetyn hankekuvauksen ja suunnitelmat sekä tarjouksen löytyvät tämän päätöksen liitteinä.

Liitteet B2 - B6, KH 30.5.2022 Kilpailuehdotuksen materiaalit

Kilpailun ratkaisu ja tontin luovuttaminen

Edeltävän perusteella esitetään tontinluovutuskilpailun ratkaisemista mainitun yhteenliittymän hyväksi ja AK-tontin 2-1 luovuttamista vuokraamalla pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella hankkeessa investorina toimivalle ARA-yhtiölle Suomen Hoiva ja Asunto Oy:lle.

Lopullinen maanvuokrasopimuksen luonnos tuodaan kaupunginhallituksen käsiteltäväksi tuonnempana.

Esitetyn tarjouksen perusteella vuokraus esitetään tehtäväksi ehdollisena hankkeen edellyttämälle ARAn osapäätökselle siten, että maanvuokrasopimus allekirjoitetaan jonkin sovitun määräajan kuluessa ARAn päätöksen lainvoimaistuttua. Tämä arvioidusti siirtää kilpailuohjelmassa esitetyn luovutuskirjan allekirjoittamisen määräpäivän tavoitteellista ajankohtaa (30.9.2022).

Suunnitelmien mukaisen palvelutalokokonaisuuden ulkopuolelle jäävä loppuosa tontille kaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta toteutetaan

myöhemmin erikseen tarkemmin sovittavin ehdoin, mistä voidaan ottaa maanvuokrasopimukseen ja/tai sitä koskevaan päätökseen maininta.

Vuosivuokra, 47.400 €, on kilpailuohjelman mukaisesti ARA-perusteinen ja määräytyy 5 %:n mukaan vuokra-alueen pääoma-arvosta (6.000 k-m² * 158 €/k-m² * 5 %). Vuosivuokra tullaan porrastamaan perustuen tontille suunnitellun rakentamisen vaiheistukseen siten, että vuosivuokrana peritään alussa rakentamisen laajuuteen (k-m²) perustuva osuus tontin täyden rakennusoikeuden mukaisesta perusvuosivuokrasta, kunnes viisi (5) vuotta on kulunut palvelutalokokonaisuuden 1. vaiheen käyttöönotosta. Täyttä perusvuosivuokraa peritään mainitun määrääjä umpeuduttua, vaikka laajennusosaa ei toteutettaisi lainkaan taikka laajennusosa ei kattaisi kaikkea jäljelle jäävästä rakennusoikeudesta.

Maanvuokrasopimuksen ehdot muilta osin tullaan laatimaan kilpailuohjelman reunaehdoista noudattaen ja mukailen. Mikäli tulevaisuudessa mahdollisesti toteutettavan laajennusosan toteutuminen sitä edellyttää, osapuolet voivat yhdessä sopia maanvuokrasopimuksen mahdollisista muutoksista ARAn hankkeelta ja maanvuokrasopimukselta edellyttämien reunaehtojen puitteissa.

Tekninen johtaja Reima Ojala on läsnä kokouksessa asiantuntijana.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää:

- hyväksyä Luonnonmaan perhetalon alueen palvelutalon tontinluovutuskilpailun voittajaksi Suomen Hoiva ja Asunto Oy:n ja Rakennusurakointi S. Tikakoski Oy:n ym. muodostaman yhteenliittymän sekä näiden ehdottaman, neuvotteluiden perusteella tarkennetun kilpailuehdotuksen sekä tarjouksen;
- hyväksyä tontin 529-122-2-1, os. Meteoritie 1, luovutuksen Suomen Hoiva ja Asunto Oy:lle perustetun tai perustettavan yhtiön taikka nimeämänsä lukuun siten, että maanvuokrasopimusluonnos tuodaan kaupunginhallituksen käsiteltäväksi tuonnempana;
- että tuleva maanvuokrasopimus, jonka hinnoittelu on ARA-perusteinen, tullaan allekirjoittamaan hankkeen edellyttämien ARA-päätösten lainvoimaistuttua, edellyttäen, että tarjoaja tulee tarvittaessa täydentämään hakemusmateriaalejaan ja suunnitelmiaan ARAn ohjeistuksen mukaisesti; ja
- että mikäli maanvuokrasopimuksen tarkemmista ehdoista ei päästä kilpailun voittajan kanssa yksimielisyyteen 30.9.2022 mennessä, tämä päätös raukeaa.

Pöytäkirja tämän asian osalta tarkistetaan heti ja päätös pannaan täytäntöön sen lainvoimaa odottamatta. Tieto tarjoajan valinnasta ARA-hakemuksia varten tiedotetaan viipymättä ARAn kirjaamoon Naantalissa kaupungin toimittaessa ennakkomateriaalit tarjoajalle.

Kokouskäsitely

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

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.