

Luonnonmaan Perhetalon alueen palvelutalotontin 529-122-0002-0001 vuokraaminen Suomen Hoiva ja Asunto Oy:lle

Kaupunginhallitus 26.09.2022 § 265
1095/05.17.00/2021

Valmistelija Maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm

Taustaa, tontinluovutuskilpailu

Naantalin kaupunginhallituksen päätöksellä 14.2.2022 § 49 Luonnonmaan perhetalon alueen palvelutalohankkeen kilpailuttamiseksi ja palvelutalon toteuttamiseksi järjestettiin tontinluovutuskilpailu keväällä 2022. Kilpailun valmistelivat kaupungin tekniset palvelut, hallintopalvelut sekä sosiaali- ja terveystyöpalvelut yhteistyössä tammi-helmikuun 2022 aikana.

Tontinluovutus päätös

Naantalin kaupunginhallitus hyväksyi päätöksellään 30.5.2022 § 171 kilpailun voittajaksi Suomen Hoiva ja Asunto Oy:n ja Rakennusurakointi S. Tikakoski Oy:n ym. muodostaman yhteenliittymän sekä hyväksyi yhteenliittymän esittämän kilpailuehdotuksen ja tarjouksen.

Yhteydessä hyväksyttiin palvelutalolle osoitetun tontin 529-122-2-1 (AK), os. Meteoritie 1, luovutus vuokraamalla Suomen Hoiva ja Asunto Oy:lle perustetun tai perustettavan yhtiön taikka nimeämensä lukuun siten, että maanvuokrasopimusluonnos tuotaisiin kaupunginhallituksen käsiteltäväksi tuonnempana, kuitenkin viimeistään 30.9.2022.

Kilpailuehdotuksessa esittämänsä suunnitelmaluonnoksen hankekuvauksen perusteella yhteenliittymä on toteuttamassa vuokrattavalle tontille kilpailuohjelman reunaehtojen mukaisesti valtion takaamalla korkotukilainalla rahoitettua palveluasumista ja tehostettua palveluasumista sekä asemakaavan mukaisia muita alueita/toimintoja. Suunnitelmaluonnoksessa 60-paikkainen ikääntyvien palvelutalo käsittää 20 palveluasuntoa ja 40 tehostetun palveluasumisen paikkaa. Palvelutalon suunniteltu laajuus olisi vajaat 4.000 k-m² ja loppuosa tontin rakennusoikeudesta (n. 2.000 k-m², ns. laajennusosa) olisi tarkoitus toteuttaa myöhemmin.

Maanvuokrasopimus

Yhteenliittymä ja Naantalin kaupungin tekniset palvelut ovat neuvotelleet vuokrasopimuksen ehdoista kesän ja syksyn 2022 aikana.

Maanvuokrasopimus allekirjoitetaan hankkeen edellyttämien ARA-rahoituspäätöksen ja rakennusluvan lainvoimaistuttua. Vuokralaisella on oikeus purkaa sopimus, mikäli hanke ei saa vaadittuja päätöksiä ja lupia. Tämä kuitenkin edellyttää, että Naantalin kaupungin vuokralaiselta saaman tarjouksen mukaisen suunnitelmaluonnoksen mukaisia hakemusmateriaaleja ja suunnitelmia tarpeen niin vaatiessa on täydennetty ARA:n sekä Naantalin kaupungin rakennusvalvonnan antamien ohjeiden mukaisesti. ARA-rahoituspäätöksen perusteella sopimusta ei voi purkaa ennen vuoden 2024 loppua. Maanvuokrasopimuksen vuokra-aika

on viisikymmentä (50) vuotta ja vuokranmaksu alkaa rakennustöiden alettua.

Vuosivuokra, 47.400 €, on ARA-perusteinen ja määräytyy 5 %:n mukaan vuokra-alueen pääoma-arvosta (6.000 k-m² * 158 €/k-m² * 5 %), mutta kuitenkin enintään aina kulloinkin ARA:n hyväksymän määrän mukainen.

Palvelutalokokonaisuus on määrä toteuttaa kahdessa vaiheessa. Vuosivuokra tullaan porrastamaan perustuen tontille suunnitellun rakentamisen vaiheistukseen siten, että vuosivuokrana peritään alussa yksikköhinnan 158 €/k-m² mukaisesti rakentamisen laajuuteen (k-m²) perustuva osuus tontin täyden rakennusoikeuden mukaisesta perusvuosivuokrasta, kunnes viisi (5) vuotta on kulunut palvelutalokokonaisuuden 1. vaiheen käyttöönotosta. Täyttä perusvuosivuokraa aletaan perimään mainitun määräraja umpeuduttua.

Sopijapuolet pidättävät itsellään oikeuden neuvotella palvelutalon mahdollisen laajennusosan tarkemmasta toteutuksesta, toteutuksen aikataulusta, mahdollisesta edelleen luovuttamisesta sekä rakentamisveloitteesta muine yksityiskohtineen. Mikäli mahdollisista muutoksista ja tarkennuksista päästään yhteisymmärrykseen, sopijapuolet tarkentavat tämän maanvuokrasopimuksen ehtoja tarvittavilta osin.

Maanvuokrasopimusluonnos on tämän päätöksen liitteenä.

Liite 1, KH 26.9.2022

Hankkeen arvioitu aikataulu

Yhteenliittymän, joka toimii hankkeessa ARA-päätösten hakijana, viimeisimmän arvion mukaan ehdollinen ARA-varaus olisi mahdollista saada syksyn 2022 aikana ja osapäätös loppuvuodesta 2022. Tällöin vuokrasopimuksen allekirjoittamisen ehtona oleva rahoituspäätös olisi mahdollista saada alkuvuodesta 2023, jolloin kohteen rakentaminen olisi mahdollista aloittaa keväällä 2023. Aikatauluihin saattaa tulla muutoksia.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää:

- hyväksyä tontin 529-122-2-1, os. Meteoritie 1, vuokraamisen tämän päätöksen liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin Suomen Hoiva ja Asunto Oy:lle perustetun tai perustettavan yhtiön taikka nimeämensä lukuun siten, että sopimus tullaan allekirjoittamaan välittömästi hankkeen edellyttämien ARA-rahoituspäätöksen ja rakennusluvan lainvoimaistuttua, edellyttäen, että tarjoaja tarvittaessa täydentää hakemusmateriaalejaan ja suunnitelmiaan ARA:n sekä Naantalien kaupungin rakennusvalvonnan ohjeistuksen mukaisesti; ja
- että mikäli maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2024 mennessä, tämä päätös raukeaa. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan kaupungille saaduista ARA-päätöksistä sekä tuonnempana kokonaisuuden 1. vaiheen käyttöönotosta ja suunnitelmistaan mahdollisen laajennusosan toteuttamiseksi. Ensimmäisessä vaiheessa perittävän vuosivuokran suuruus (€) tulee tarkentumaan kohdetta koskevien suunnitelmien tarkentuessa ennen sopimuksen lopullista allekirjoittamista.

Kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään sopimukseen vähäisiä teknisluontoisia muutoksia.

Kokouskäsittely

Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala oli läsnä asiantuntijana tämän asian käsittelyn aikana.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.