



Turvakodin tontinluovutuskilpailun voittajan valinta ja tontin 72119/1 varaus / Suomen Hoivatilat Oyj / AK

VD/8422/10.00.02.02/2017

AK/THe/WT/ET

Esitetään Turvakodin tontinluovutuskilpailun voittajaksi Suomen Hoivatilat Oyj ja kilpailutontti 72119/1 varattavaksi Suomen Hoivatilat Oyj:lle.

Terveyden ja hyvinvoinnin laitos (THL) valvoo ja koordinoi turvakotitoimintaa, ja valitsee palveluntuottajat, joiden kanssa se tekee puitesopimuksen palvelujen tuottamisesta. THL valitsee palveluntuottajat tunnetuista ja pitkään turvakotitoimintaa tuottaneista yhdistyksistä, joilla on vankka kokemus ensi- ja turvakotien ylläpidosta. Palveluntuottajiksi valitut yhdistykset ovat Ensi- ja turvakotien liittoon kuuluvia toimijoita, sekä muutamia kaupunkien ylläpitämiä turvakoteja. THL:n lisäksi mikään muu taho ei rahoita turvakotitoimintaa, ja ilman sopimusta THL:n kanssa mikään toimija ei voi taata tuottavansa turvakotitoimintaa. Vantaan Turvakoti ry on Ensi- ja turvakotien liiton jäsenyhdistys ja sillä on THL:n kanssa voimassa oleva puitesopimus. Edellä mainituista syistä johtuen palveluntuottajan kilpailutus ei ole tarpeellista neuvottelumenettelyn yhteydessä.

Vantaan Turvakoti ry on kansalaisjärjestö, joka tekee työtä väkivallan ehkäisemiseksi, lähisuhdeväkivallan eri osapuolien auttamiseksi ja yleiseen väkivaltatietoisuuteen vaikuttamiseksi. Vantaan Turvakoti ry on ylläpitänyt turvakotia Vantaalla vuodesta 1991 alkaen, ensin Rekolassa ja sittemmin Koivukylässä. Nykyisessä turvakodissa on kahdeksan perhepaikkaa. Turvakoti on ympärivuorokautinen, lyhytkestoinen kriisinhoitopaikka perhe- ja lähisuhdeväkivaltaa kohdanneille aikuisille ja heidän lapsilleen. Turvakoti tarjoaa suojan, sekä henkistä ja käytännön apua väkivaltaan liittyvissä tilanteissa. Turvakotiin voi tulla asuinpaikasta riippumatta, mutta enemmistö asiakkaista on vantaalaisia lapsiperheitä. Turvakoti tekee päivittäistä yhteistyötä Vantaan lastensuojelun ja muiden sosiaali- ja terveysviranomaisten sekä poliisin kanssa.

Vantaan kaupunki rahoitti Vantaan Turvakoti ry:n toiminnan vuoteen 2015 saakka, jonka jälkeen turvakotitoiminta siirtyi valtiorahoitteiseksi turvakotilain voimaantullessa. Vantaan Turvakoti ry on neuvotellut turvakotitoiminnan laajentamisesta THL:n kanssa, joka on ottanut myönteisen kannan hankkeelle. Tällä hetkellä perhepaikkoja on Vantaalla kahdeksan ja THL on ilmoittanut paikkojen lisäämisen tarpeen olevan kuusi perhepaikkaa. Turvakotipaikkojen lisäämisen perusteena on nykyisten paikkojen vähäisyys. Nykyinen turvakotipaikkojen määrä ei ole riittävä Vantaalla ja avuntarvitsijoita jää vaille turvakotipaikkaa. **Sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan johtoryhmä 25.4.2017** on puoltanut tontinluovutusta Vantaan Turvakoti ry:n hankkeelle.

Nykyinen turvakoti sijaitsee Koivukylän aseman lähellä ja myös uuden turvakodin tulee olla helposti saavutettavissa julkisella liikenteellä. Nykyinen turvakotitoiminta siirtyy uuteen turvakotiin, johon tulee yhteensä 14 asiakashuonetta. Jos tontilla riittää turvakodin lisäksi rakennusoikeutta, kiinteistöön voidaan rakentaa tilat myös avopalveluille. Hankkeen alustavan aikataulun mukaan turvakodin pitäisi valmistua viimeistään vuoden 2019 loppuun mennessä.

Kilpailutontti 72119/1 sijaitsee Asolan kaupunginosassa ja tontti on asemakaavassa merkitty lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL). Tontti täyttää turvakodin sijaintivaatimukset, sillä se sijaitsee Leinelän ja Koivukylän asemien läheisyydessä, ja lisäksi Koivukylän keskustan palvelut ovat lähellä. Tontin pinta-ala on 2772 m² ja rakennusoikeus 900 k-m². Tontin vuokra-aika tulee olemaan 30 vuotta. Vuosivuokra on 4 % ARA:n hyväksymästä enimmäishinnasta ja se sidotaan elinkustannusindeksiin



(vuoden 2017 ARA -hinnasta laskettu vuosivuokra on 12 287 euroa). Tontin vuokramaksu tarkistetaan puolessa välissä sopimuskautta.

Kaikki halukkaat toimijat voivat ilmoittautua neuvottelumenettelyyn. Kilpailuehdotusten tarkentamiseksi jatkoneuvotteluihin kaupungin kanssa kutsutaan tarvittava määrä toimijoita. Tontinsaajaksi esitetään parhaan kokonaisratkaisun (mm. palveluntuottajan vuokra, tontin käyttö ja suunnitelmapiirros) tehnyttä toimijaa. Tontinsaaja sitoutuu vuokraamaan turvakodin Vantaan Turvakoti ry:lle. Ehdotusten arvioinnista vastaa Vantaan kaupungin maankäytön ja sosiaali- ja terveystoimen asiantuntijoista sekä Vantaan Turvakoti ry:n edustajista koottu arviointiryhmä.

Neuvottelumenettelyn järjestelyistä vastaa kiinteistöt ja asuminen -tulosalue. Lopullisen tontinluovutus päätöksen tekee kaupunkisuunnittelulautakunta. Päättäessään tontinsaajan, kaupunkisuunnittelulautakunta voi valita varasijalle 1-2 investoria/rakennuttajaa siltä varalta, että voittaja luopuu hankkeesta tai sillä ei ole riittäviä edellytyksiä selviytyä hankkeen toteutuksesta. Neuvottelumenettely pyritään järjestämään syksyn 2017 aikana.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien erityispalvelutonttien vuokraamisesta kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 22** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot, jotka ovat toistaiseksi voimassa. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.10.2017 § 16

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että kaupunki järjestää esittelyosan mukaisen neuvottelumenettelyn Asolan tontista 72119/1.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Turvakodin neuvottelumenettelyyn ilmoittautumisaika oli 28.11.-14.12.2017. Ilmoittautumisaikana osallistumishakemuksen jätti yhteensä viisi toimijaa: Kehitysexpertti Oy, Plus Hoivakiinteistöt Oy, Rakennusliike Lehto Oy, Realpro Oy ja Suomen Hoivatilat Oyj. Osallistumishakemuksessa kilpailijan tuli esittää referenssit vastaavanlaisista hankkeista (esim. erityisasuminen), selvitys edellytyksistä selviytyä hankkeen toteutuksesta (tekniset, taloudelliset ja muut resurssit) sekä alustava arvio hankkeen toteuttamisaikataulusta. Kilpailun arviointiryhmän tekemän osallistumishakemusten kokonaisarvioinnin perusteella jatkoneuvotteluihin valittiin Plus Hoivakiinteistöt Oy, Rakennusliike Lehto Oy ja Suomen Hoivatilat Oyj.

Neuvottelumenettelyn jatkoneuvottelut pidettiin 15.2.2018. Neuvotteluissa kukin kilpailija esitteli arviointiryhmälle tarjouksen palveluntuottajan pääomavuokrasta, luonnokset asemapiirroksista ja pohjapiirroksista sekä muita hankkeen tarkentavia tietoja.

Arviointiryhmä valitsi Suomen Hoivatilat Oyj:n tarjouksen parhaimmaksi kokonaisratkaisuksi. Voittaja tarjous sisältää Vantaan Turvakoti ry:lle parhaimman palveluntuottajan vuokran, toteuttamisaikataulun,



tontin käytön ja suunnitelmapiirroksat. Arviointiryhmän arvion mukaan hanke on toteuttamiskelpoinen ja toimijalla on riittävästi referenssejä vastaavanlaisista erityisasumisen hankkeista. Lisäksi toimijalla on riittävät tekniset, taloudelliset ja muut resurssit vuokrattavan tontin rakentamiseksi sovituin ehdoin.

Uuteen turvakotiin tulee 14 asiakashuonetta ja hankkeen koko on noin 880 k-m². Hankkeen autopaikat sijoittuvat kilpailutontille. Kaupunki vuokraa kilpailutontin Suomen Hoivatilat Oyj:lle, joka sitoutuu vuokraamaan turvakodin Vantaan Turvakoti ry:lle pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Suomen Hoivatilat Oyj suunnittelee, rakennuttaa, rahoittaa ja omistaa kiinteistön. Kohteen valmistuminen ja luovutus Vantaan Turvakoti ry:lle tapahtuu noin yhdeksän kuukauden kuluttua rakennusluvan lainvoimaisuudesta ja hankkeen tavoiteaikataulun mukaan turvakoti valmistuu viimeistään kesällä 2019.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien erityispalvelutonttien vuokraamisesta kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.3.2018 § 22

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) valita Turvakodin tontinluovutuskilpailun voittajaksi Suomen Hoivatilat Oyj.
- b) varata Asolan tontti 72119/1 Suomen Hoivatilat Oyj:lle. Tonttivaraus on voimassa 31.12.2018 saakka.
- c) oikeuttaa kiinteistöt ja asuminen -tulosalue käynnistämään neuvottelut arvioinnissa seuraaville sijoille tulneiden kilpailijoiden kanssa, mikäli kilpailun voittaja päättää luopua hankkeesta tai sillä ei ole riittäviä edellytyksiä selviytyä hankkeen toteutuksesta.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta tontin 72119/1 varaus

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

erityisasumisen asiantuntija Wilma Toljander, puh. 050 302 7542
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi