



Määräalojen myyminen Hämeenkyllän kiinteistöistä 92-12-58-8 ja 92-12-9901-0 Yrjö ja Hanna -säätio sr:n omistamalle Kiinteistö Oy Vantaan Hämeenkyllälle / AK

VD/3065/10.00.02.00/2014

AK/WT

Esitetään kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksestä 11.2.2020 § 15 poiketen, että kiinteistön 92-12-58-8 noin 6105 m² suuruinen määräala ja kiinteistön 92-12-9901-0 noin 200 m² suuruinen määräala myydään Kiinteistö Oy Vantaan Hämeenkyllälle, joka on Yrjö ja Hanna -säätio sr:n omistama yhtiö. Aikaisemmassa päätöksessä määräaloja esitettiin myytäväksi suoraan Yrjö ja Hanna -säätiolle. Muilta osin kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 11.2.2020 § 15 pysyy muuttumattomana.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 14.4.2014 varata Hämeenkyllästä tontin osoitteesta Kylväjänkuja 12 (92-12-58-8) vanhusten tehostetun asumispalvelun yksikölle sekä oikeuttaa yrityspalvelut järjestämään neuvottelumenettely ja tekemään vanhusten tehostetun asumispalvelun yksikön investoinnin valinta yhdessä sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan vanhuspalveluiden kanssa. Tarkoituksena on luovuttaa tontti parhaimman kokonaisratkaisun esittäneelle investoinnille. Hämeenkyllän vanhusten tehostetun asumispalvelun yksikön tulisi olla käytössä vuonna 2016 ja valmiissa kohteessa olisi tarkoitus asua noin 48 ikääntyneitä henkilöä.

Vantaan kaupungin sosiaali- ja terveystoimi kilpailuttaa tulevaan kohteeseen myöhemmässä vaiheessa palveluntuottajan järjestämään tiloissa tarvittavat palvelut. Vantaan kaupunki ei ole sitoutunut ostamaan asiakaspaikkoja tulevasta kohteesta.

Kiinnostuneita investoreita ilmoittautui hakuun viisi ja kaikki kutsuttiin esitettyjen referenssien perusteella esittelemään toimintaansa lyhyisiin neuvottelutilaisuuksiin 17.6.2014. Kaikille neuvotteluun osallistuneille oli lähetetty samat tiedot ja kysymykset toimintaansa liittyen ja heille kaikille annettiin yhtäläinen aika esittäytymiseen ja keskusteluun. Neuvottelutilaisuuksien pohjalta kaupungin asiantuntijaryhmä, joka koostui yrityspalvelujen ja vanhus- ja vammaispalvelujen työntekijöistä, arvioi investoinnin tarjoamaa kokonaisuutta.

Hämeenkyllän vanhusten tehostettuun asumispalveluun varatulle tontille esitetään valittavaksi investoinniksi parhaimman kokonaisratkaisun perusteella Yrjö ja Hanna-säätio, jolla on vankka kokemus hoivatalojen rakentamisesta ja tuntemus palveluiden tilatarpeesta myös hoitohenkilökunnan näkökulmasta. Yrjö ja Hanna-säätiolle on myös tuntemusta ARAn kriteereistä ja niiden pohjalta suunniteltujen hankkeiden läpiviennistä. Yrjö ja Hanna-säätio vakuutti asiantuntijaryhmän tilojen monikäyttöisyydellä, hoiva-asumisen kontekstin tuntemisella sekä hoivateknologiaratkaisuiden laajalla ymmärryksellä. Tärkeänä asiana pidettiin myös avointa suhtautumista kaupungin puolesta valittavaan palveluntuottajaan sekä asuntojen joustavaan vuokrausmahdollisuuteen tarvittaessa myös suoraan asukkaille.

Yrjö ja Hanna -konserni muodostuu yleishyödyllisestä Yrjö ja Hanna -säätioistä sekä sen omistamasta Yrjö & Hanna Oy:stä, joka toimii yhteiskunnallisen yrityksen periaattein. Lisäksi konserniin kuuluvat säätion omistamat asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt. Yrjö ja Hanna-säätiolle on asumiskohteita eri puolilla Suomea, mutta konsernin keskustoimisto sijaitsee Helsingissä. Säätio on perustettu vuonna 1996 ja sen tarkoituksena on edistää vanhusten, vammaisten, lasten ja muiden päivittäisissä toiminnoissaan apua tarvitsevien hyvinvointia ja laadukasta elämää.



Vanhusten tehostettuun asumispalveluun varatulla Hämeenkyllän korttelin 12058 Ykt-tontilla nro 8 on pinta-alaa 6217 m² ja rakennusoikeutta 1865 k-m². Varauksen saajan on yhdessä kaupunkisuunnittelun aluearkkitehdin kanssa vietävä suunnitteluratkaisua eteenpäin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014 § 25

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään varata Hämeenkyllän korttelista 12058 Ykt-tontti nro 8 Yrjö ja Hanna-säätiölle toteutettavaksi vanhusten tehostetun asumispalvelun käyttöön. Varausehdot ovat seuraavat:

1. Varaus on voimassa 30.6.2015 saakka.
2. Yrjö ja Hanna-säätiö sitoutuu ottamaan tiloihin palveluntuottajaksi kaupungin sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan kilpailuttaman palveluntuottajan ja tekemään tämän kanssa yhteistyötä. Rakennettavaan kohteeseen tulee hakea ARAn erityisryhmien investointiavustusta. Suunnitelmaa tulee viedä eteenpäin yhdessä aluearkkitehdin kanssa.
3. Kaupungin on voitava halutessaan vaihtaa palvelutalossa toimivaa palveluntuottajaa esimerkiksi kilpailutuksen seurauksena säilyttäen samalla asukkaiden vuokrasuhteen samassa kohteessa.
4. Tontti luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja -hinnoin.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014 § 25 päätti varata Hämeenkyllästä tontin 12058/8 Yrjö ja Hanna-säätiölle toteutettavaksi vanhusten tehostetun asumispalvelun käyttöön. Tonttia 12058/8 koskeva asemakaavamuutos nro 002269 kesti valitusten takia ennakoitua kauemmin ja asemakaava sai lainvoiman vasta 3.5.2017. Tontti on asemakaavassa osoitettu palvelurakennusten korttelialueeksi (P) ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2500 k-m².

Hanna ja Yrjö -säätiö sr on saanut hankkeelle Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta erityisryhmien investointiavustuksen ja korkotukilainan ehdolliselle varaukselle jatkoaikaa 31.12.2018 saakka. Hanna ja Yrjö -säätiö sr:n alustavien suunnitelmien mukaan rakentaminen voisi alkaa keväällä 2019 ja hanke valmistuisi syksyllä 2020.

Myyrmäen vanhusten hoiva- ja palveluasumista sisältävä asumiskeskus rakennetaan Länsi-Vantaalle arviolta vuosina 2017-2019. Kaupungin näkökulmasta on tarkoituksenmukaista toteuttaa Hämeenkyllän tontille 12058/8 suunniteltu hanke vasta Myyrmäen asumiskeskuksen käyttöönoton jälkeen, koska Myyrmäen asumiskeskus lisää ikääntyneiden asumisen tarjontaa merkittävästi Länsi-Vantaalla. Sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan mukaan on kuitenkin tarpeellista rakentaa Myyrmäen asumiskeskuksen lisäksi Hämeenkyllän tehostetun asumispalvelun yksikkö, kun otetaan huomioon Länsi-Vantaan asukkaiden ikärakenne ja palvelutarve sekä alueellinen palvelutarjonta pidemmällä aikavälillä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.8.2017 § 32

Kiinteistöjohtajan esitys:



Päätetään jatkaa Hämeenkyllän kaupunginosan korttelin 12058 tontin nro 8 varausaikaa 31.1.2019 saakka varusehtojen pysyessä muuttumattomina.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Yrjö ja Hanna -Säätiö sr on pyytänyt Hämeenkyllän tontin 12058/8 varausaikaa jatkettavaksi 31.7.2020 asti. Hanke on viivästynyt, koska Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA ja Vantaan kaupunki ovat edellyttäneet tiloihin muuntojoustavuutta ja kodinomaisuutta. Tämän vuoksi tilojen pohja- ja varusteratkaisuja on jouduttu muokkaamaan. Lisäksi rakennuslupapäätöksestä on valitettu. Edellä mainituista syistä johtuen kiinteistöt ja asuminen -tulosalue esittää tontin 68053/5 varausaikaa jatkettavaksi 31.7.2020 asti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.1.2019 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään jatkaa Hämeenkyllän kaupunginosan korttelin 12058 tontin nro 8 varausaikaa 31.7.2020 saakka varusehtojen pysyessä muuttumattomina.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014 § 25 päätti varata Hämeenkyllän korttelista 12058 Ykt-tontti nro 8 Yrjö ja Hanna-säätiö sr:lle toteutettavaksi vanhusten tehostetun asumispalvelun käyttöön. Tonttivarauksista on sittemmin jatkettu kahdesti **kaupunkisuunnittelulautakunnassa 21.8.2017 § 32 ja 21.1.2019 § 14.**

Hämeenkyllän tehostetun asumispalvelun yksikköön tulee 54 asukaspaikkaa. Hanna ja Yrjö -säätiö sr:n mukaan rakentaminen alkaa keväällä 2020 ja hanke valmistuu viimeistään syksyllä 2021.

Kiinteistöt ja tilat -palvelualue esittää Hämeenkyllän kiinteistöstä 92-12-58-8 noin 6105 m²:n suuruisen määräalan ja kiinteistöstä 92-12-9901-0 noin 200 m² suuruisen määräalan myymistä Yrjö ja Hanna -säätiö sr:lle. Myytävät määräalat muodostavat asemakaavan mukaisen tulevan tontin 92-12-58-29 ja tontti on asemakaavan mukaista palvelurakennusten korttelialuetta (P). Tontin rakennusoikeus on 2500 k-m². Vuoden 2020 ARA-hinta kyseiselle tontille on 397€/ k-m² ja tontin kauppahinta on näin ollen 992 500 euroa. Ostaja on tietoinen tontilla sijaitsevista johdoista ja putkista.

Mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennuslupan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (2500 k-m²), kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa (myyty yksikköhinta €/k-m²). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennuslupan tultua lainvoimaiseksi esittämään kiinteistöt ja tilat -palvelualueelle selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi (5) vuotta siitä alkaen, kun rakennuslupa tontille on myönnetty.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 8. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle



antamisesta silloin, kun kauppahinta tai käypä markkina-arvo on yli 300 000 euroa. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.2.2020 § 15

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Yrjö ja Hanna -säätio sr:lle Hämeenkyän kiinteistöstä 92-12-58-8 noin 6105 m²:n suuruinen määräala ja kiinteistöstä 92-12-9901-0 noin 200 m² suuruinen määräala vanhusten tehostetun asumispalveluyksikön rakentamiseksi 992 500 euron kauppahinnalla kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin erityispalvelutonttien luovutusehdoin. Määräalat muodostavat asemakaavan mukaisen tulevan tontin 92-12-58-29.
- b) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.08.2020 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kiinteistöt ja tilat -palvelualue esittää kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksestä 11.2.2020 § 15 poiketen, että kiinteistön 92-12-58-8 noin 6105 m² suuruinen määräala ja kiinteistön 92-12-9901-0 noin 200 m² suuruinen määräala myydään Kiinteistö Oy Vantaan Hämeenkyälle, joka on Yrjö ja Hanna -säätio sr:n omistama yhtiö. Aikaisemmassa päätöksessä määräaloja esitettiin myytäväksi suoraan Yrjö ja Hanna -säätiolle. Muilta osin kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 11.2.2020 § 15 pysyy muuttumattomana.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.3.2020 § 15

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Kiinteistö Oy Vantaan Hämeenkyälle kiinteistöstä 92-12-58-8 noin 6105 m²:n suuruinen määräala ja kiinteistöstä 92-12-9901-0 noin 200 m² suuruinen määräala vanhusten tehostetun asumispalveluyksikön rakentamiseksi 992 500 euron kauppahinnalla kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin erityispalvelutonttien luovutusehdoin. Määräalat muodostavat asemakaavan mukaisen tulevan tontin 92-12-58-29.
- b) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.08.2020 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Johtokartta
- Kartta määräaloista 92-12-58-8 ja 92-12-9901-0

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:



Vantaa

Asumisen erityisasiantuntija Wilma Toljander, puh. 050 302 7542
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi