



Tikkurilan vanhustenkeskuksen tarveselvitys

VD/473/10.03.02.01/2018

RV/ML-L/NL/AM/HP/PW/MJ/RV/MR/KVa/KVi/HY-L

Tikkurilan suuralueella on tarve saada lisää asumispalveluja vanhuksille johtuen Vantaan väestön nopeasta ikääntymisestä ja etenkin erityisesti 75 vuotta täyttäneiden määrän kasvusta.

Kaupungin väestöennusteen mukaan 75 vuotta täyttäneiden määrä kasvaa Vantaalla vuosina 2017–2027 74% (9 211 henkilöä). Vantaan väestöstä 75 vuotta täyttäneiden osuus on 8,4% vuonna 2027. Tikkurilan suuralueen väestöstä 8,1% on 75 vuotta täyttäneitä vuonna 2027.

Tikkurilan vanhustenkeskuksen sisältyy vuosien 2014–2023 palveluverkkosuunnitelmaan.

Tikkurilan vanhustenkeskuksen tarveselvitästyössä on tutkittu kahta vaihtoehtoa:

1. Simonkodista Tikkurilan vanhustenkeskus
 - korjaustarpeessa oleva vanha osa puretaan ja tilalle rakennetaan 133 asuntoa uudisosaan (vanhusten tehostettu asumispalvelu: 96 yksiötä, vanhusten palveluasunnot: 34 yksiötä ja 3 kaksiota, asuntojen kokonaismäärä yhdessä säilyvän rakennusosien asuntojen kanssa on 199)
2. Palveluverkko- ja taloussuunnitelmien mukainen uudisrakennus
 - noin 200 palvelu- ja tehostetun asumispalvelun asuntoa vanhuksille
 - rakennuspaikka Tikkurilan keskustassa Jokiniemessä, radan itäreunassa, rautatieaseman pohjoisen alikulun välittömässä läheisyydessä kaavamuutoksella muodostettavalla kaupungin omistamalla tontilla.

Tarveselvitästyössä ja kaupungin hankejohtoryhmässä päädyttiin vaihtoehtoon 1. mukaisesti Simonkodin kehittämiseen uudeksi Tikkurilan vanhustenkeskukseksi. Ratkaisulla saadaan Tikkurilaan yksi keskitetty ja toiminnallisesti tehokas vanhustenkeskus. Samalla saadaan Simonkodista jälleen toimiva kokonaisuus purkamalla huonokuntoinen vaikeasti uusien mitoitusnormien mukaiseksi muutettavissa oleva Simonkodin vanha osa. Purettavassa vanhassa osassa olevan keskuskeittiön korvaavalle uudisrakennukselle esitetään mahdollisena rakennuspaikkana korttelin pohjoisosasta muodostettavaa tonttia. Kaupungin keittiöverkko ja ateriapalvelutuotannon järjestäminen tarkastellaan kokonaisuutena erillisenä hankkeena, josta päätetään myöhemmin erikseen.

Sote-uudistus astuu voimaan 1.1.2020. Jotta hanke ei viivästy kohtuuttomasti johtuen palveluiden järjestäjäosapuolen muutoksesta, hankkeen tarveselvitys tehdään Vantaan kaupungin toimesta. Myös tarvittava kaavamuutos voidaan laittaa vireille. Toteutus- ja rahoitusratkaisun tulee tekemään sote-uudistuksen mukaisesti maakuntahallinto.

Vanhustenkeskuksen huoneistopinta-ala on 9 670 htm² ja bruttopinta-ala 11 150 brm². Rakennuskustannusennuste on 36 000 000 € (alv 0 %). Vanhan osan (5 900 brm²) purkukustannusennuste on 600 000 € (alv 0 %).

Jotta taataan hankkeen taloudellinen toteuttamiskelpoisuus, hankkeelle on haettava valtion asumis- ja rahoituskeskuksen (ARA) tuki- ja korkotukivarausta.



Vuokrakustannusennuste on 16,06 €/m²/kk, josta pääomavuokran osuus on 11,32 €/m²/kk ja ylläpitovuokran osuus 4,74 €/m²/kk. Koko rakennuksen vuosivuokraennuste on ~ 1 864 030 € / v (alv % 0).

Vuokrakustannusennusteessa on huomioitu vuokrakustannuksia alentavina ARA:n rahoitus- ja korkotukiennusteet.

Vanhustenkeskuksen uudisosan toimintakustannusennuste on ~ 5 600 000 €/v (alv % 0) ja ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannusennuste 1 000 000 € (alv % 0).

Hankkeen toteutus- ja valmistumisajankohta määräytyy maakuntahallinnon hanke- ja investointipäätösten perusteella myöhemmin.

Sosiaali- ja terveyslautakunta 12.2.2018 § 12 on hyväksynyt Tikkurilan vanhustenkeskuksen 24.1.2018 päivätyn tarveselvityksen kustannusennusteineen.

Tekninen lautakunta 13.2.2018 § 8 on päättänyt esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi Tikkurilan vanhustenkeskuksen 24.1.2018 päivätyn tarveselvityksen kustannusennusteineen.

Hallintosäännön 9 luvun, 1 §:n kohdan 29 mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin ja kaupunkikonsernin yli 3 M€:n (alv 0 %) suuruisten toimitilainvestointihankkeiden tarveselvitysten ja kustannusarvioiden hyväksymisestä.

Talousjohtaja vs. toteaa, että jotta vanhustenkeskushanke ei viivästyisi kohtuuttomasti johtuen sote- ja maakuntauudistuksesta ja palveluiden järjestäjäosapuolen muutoksesta, hankkeen tarveselvitys on tehty Vantaan kaupungin toimesta. Toteutus- ja rahoitusratkaisun tulee tekemään sote-uudistuksen mukaisesti maakuntahallinto. Hankkeen toteutus- ja valmistumisajankohta määräytyy maakuntahallinnon hanke- ja investointipäätösten perusteella myöhemmin.

Kaupunginhallitus 5.3.2018 § 8

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään hyväksyä Tikkurilan vanhustenkeskuksen 24.1.2018 päivätty tarveselvitys kustannusennusteineen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Tikkurilan vanhustenkeskus -tarveselvitys 24.1.2018

Täytäntöönpano: - Tilakeskus
 - VAV- Asunnot Oy

Muutoksenhakuohje: 8.4. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

hankekehitysarkkitehti Mikko Juolahti, puh. 050 314 6253, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi