



## Tontin 72119/1 vuokraus turvakodin toteuttamista varten Suomen Hoivatilat Oyj:lle perustettavan yhtiön lukuun / AK

VD/8422/10.00.02.02/2017  
AK/WT/ET

### Esitetään Asolan tontin 72119/1 vuokrausta turvakodin toteuttamista varten Suomen Hoivatilat Oyj:lle perustettavan yhtiön lukuun 12 440 euron vuosivuokralla.

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, lyhykestoinen 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 terveystieteiden 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 asiakshuonetta. 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 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 900 k-m<sup>2</sup>. 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. Päätäessään 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 asemapiirroksesta 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-m<sup>2</sup>. 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 rakennuslupan 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 tulleiden kilpailijoiden kanssa, mikäli kilpailun voittaja päättää luopua hankkeesta tai sillä ei ole riittäviä edellytyksiä selviytyä hankkeen toteutuksesta.

### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

**Suomen Hoivatilat Oyj:**llä on vireillä rakennuslupa Asolan tontille 72119/1 turvakodin toteuttamista varten. Rakentamisen on tarkoitus alkaa syksyllä 2018 ja turvakodin on tavoitteena olla valmis elokuussa 2019. Tontinluovutuksen ehtona on, että palveluntuottajaksi valitaan Vantaan Turvakoti ry.

Tontin 72119/1 ARA:n hyväksymä enimmäishinta vuonna 2018 on (346 €/k-m<sup>2</sup> x 900 k-m<sup>2</sup>) 311 004 euroa. Tontin vuosivuokra on kilpailuohjelman mukaisesti 4 %:ia tontin pääoma-arvosta eli 12 440 euroa. Kaupungilla on oikeus korottaa tontin 72119/1 vuosivuokraa, mikäli tontille rakennetaan enemmän kuin asemakaavassa on merkitty rakennusoikeutta (900 k-m<sup>2</sup>). Tontinsaaja on mahdollisen korotuksen määrittämistä varten velvollinen esittämään viipymättä rakennuslupan tultua lainvoimaiseksi kiinteistöt ja asuminen -tulosalueelle selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä.

Kilpailuohjelman mukaisesti Käpypolku jää tontin rasiitteeksi ja sen valaisinpylväät säilytetään nykyisellä paikallaan. Kaupunki siirtää tontilta muut valaisinpylväät (pl. Käpypolun valaistus) kesän 2018 aikana, mutta tontinsaaja on tietoinen tontille jäävistä käytöstä poistuneista sähkökaapeleista ja poistaa ne tarvittaessa omalla kustannuksellaan. Lisäksi tontinsaaja vastaa puuston kaatamisesta omalla kustannuksellaan.

**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. **Kaupunginhallitus 5.3.2018 § 19** hyväksyi erityispalvelutonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot, jotka ovat toistaiseksi voimassa. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

## Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018 § 29

### Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) vuokrata Suomen Hoivatilat Oyj:lle perustettavan yhtiön lukuun Asolan korttelin 72119 tontti 1 turvakodin toteuttamista varten
- b) edellyttää, että palveluntuottajaksi valitaan Vantaan Turvakoti ry, jonka tarjoama palvelu on tontinluovutuksen perusteena
- c) tontin 72119/1 vuosivuokraksi 4 %:ia tontin pääoma-arvosta eli 12 440 euroa. Tontin vuokra-aika on 30 vuotta ja vuokra tarkistetaan puolessa välissä sopimuskautta. Vuokranmaksu sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että vuokramaksua ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee.
- d) oikeuttaa kaupunki korottamaan tontin 72119/1 vuosivuokraa, mikäli tontille rakennetaan enemmän kuin asemakaavassa on merkitty rakennusoikeutta (900 k-m<sup>2</sup>)
- e) luovuttaa tontti noudattaen kilpailuohjelmaa ja soveltuvin osin kaupunginhallituksen päättämiä luovutushetkellä voimassa olevia erityispalvelutonttien luovutusperiaatteita, -ehtoja ja -hintoja
- f) että tämä päätös raukeaa, mikäli tontin 72119/1 vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2018 mennessä

### Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

### Liitteet:

- Kartta tontista 72119/1 vuokraus
- Johtokartta tontista 72119/1

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

### Lisätiedot:

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