



Tikkurilan vanhustenkeskuksen hankesuunnitelman hyväksyminen / AK

VD/10747/10.03.02.01/2021

HW/AK/PW/EK/MH

Simonkoti (Simonkylän vanhustenkeskus) laajennetaan Tikkurilan vanhustenkeskukseksi. Korjaustarpeessa olevat Simonkodin vanha osa ja Simonpirtti puretaan ja tilalle rakennetaan vanhuksille 144 asuntoa uudisosaan. Hankkeelle laskettu tavoitehinta on 39,3 milj. euroa (alv 0 %, KL 106,3)

Uudisosaan rakennettavista 144 asunnosta on tehostetun hoidon palveluasuntoja 104 yksiötä (30 m²) ja palveluasuntoja 40 yksiötä (30 m²). Yhdessä olemassa olevan rakennussiiven asuntojen kanssa kokonaisuuteen tulee yhteensä 210 asuntoa. Hanke sisältyy Vantaan kaupungin investointiohjelmaan VAV:n vuokrahankkeena. Rakentaminen ajoittuu vuosille 2023–2025.

Tikkurilan suuralueella on tarve saada lisää asumispalveluja vanhuksille johtuen Vantaan väestön nopeasta ikääntymisestä ja etenkin erityisesti 75-vuotta täyttäneiden määrän kasvusta. Kaupungin viimeisimmän, vuoden 2020 väestöennusteen mukaan 75-vuotta täyttäneiden määrä kasvaa Vantaalla vuosina 2021–2031 60 % (8 594 henkilöä). Tällä hetkellä Vantaan väestöstä 6,4 % on 75-vuotta täyttäneitä, kun väestöennusteen mukaan 75-vuotta täyttäneiden osuus on vuonna 2030 jo 8,3 %. Tikkurilan suuralueen väestöstä 8,0 % on 75-vuotta täyttäneitä vuonna 2030.

Tikkurilan vanhustenkeskus sisältyy vuosien 2018–2027 palveluverkkosuunnitelmaan.

Jotta hanke ei viivästy kohtuuttomasti johtuen palveluiden järjestäjäosapuolen muutoksesta, hankkeen hankesuunnitelma tehdään Vantaan kaupungin toimesta. Hankkeen toteutus edellyttää myös huonokuntoisen, vuonna 1980 rakennetun Simonpirtin rakennuksen purkua, jotta rakennusoikeus tontilla ei ylitä ja hanke voidaan toteuttaa ilman kaavamuuutosta. Toteutus- ja rahoitusratkaisun tulee tekemään sote-uudistuksen mukaisesti maakuntahallinto.

Hankkeelle on myönnetty Sosiaali- ja terveysministeriön päätöksellä poikkeuslupa 17.1.2019 STM/4409/2018, jossa asuntojen lukumäärä on 133 ja kustannusennuste 37 milj. euroa.

Vanhustenkeskuksen huoneistoala on 8 614 htm² ja bruttoala 9 907 brm². Hankkeen osoite on Simontie 5, kiinteistötunnus 92-65-19-1. Tontin omistaa Vantaa kaupunki.

Simonkodin vanhan osan (5 900 brm²) purkukustannusennuste on 550 000 € (alv 0 %). Simonpirtin purkukustannusennuste (noin 1300 brm²) on 117 000 € (alv 0 %).

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

Vuokratkustannusennuste on 17,99 €/htm²/kk, (alv 0 %). Vuokravaikutus 1 835 520 €/v, (alv 0 %). Vuokratkustannusennusteessa on huomioitu vuokratkustannuksia alentavina ARA:n rahoitus ja korkotukiennusteet.

Vanhustenkeskuksen uudisosan toimintakustannusennuste on noin 6 300 000 €/v (alv 0 %) ja ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannusennuste 1 300 000 € (alv 0 %).



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

Hankkeelle toimitilajohtamisessa laskettu tavoitehinta on 39,3 milj. euroa (alv 0 %, KL 106,3).

Kustannukset ovat nousseet tarveselvitysvaiheen kustannusarviosta:

- 2,25 milj. euroa kustannusluokan nousu
- 2 milj. euroa asuntojen jäähdytys

Sosiaali- ja terveyslautakunta on 15.3.2021 § 11 hyväksynyt 11.03.2021 päivätyn tarkistetun tarveselvityksen ja kustannusennusteen 35,7 milj. euroa (alv 0 %, KL 100,0).

Tekninen lautakunta on 14.4.2021 § 6 11 hyväksynyt 11.03.2021 päivätyn tarkistetun tarveselvityksen ja kustannusennusteen 35,7 milj. euroa (alv 0 %, KL 100,0).

Kaupunginhallitus on 24.6.2021 § 16 hyväksynyt 11.03.2021 päivätyn tarkistetun tarveselvityksen ja kustannusennusteen 35,7 milj. euroa (alv 0 %, KL 100,0).

Hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 2 mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää toimintaan liittyvien yli 1 000 000 euroa (alv 0 %) maksavien hankesuunnitelmien (tavoitehintoineen) hyväksymisestä.

Kaupunkitilalautakunta 10.11.2021 § 5

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään hyväksyä Tikkurilan vanhustenkeskuksen 27.10.2021 päivätty hankesuunnitelma ja tavoitehinta 39,3 milj. euroa (alv 0 %, KL 106,3) ehdolla, että sosiaali- ja terveyslautakunta on hyväksynyt sen osaltaan.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Tikkurilan vanhustenkeskuksen hankesuunnitelma 27.10.2021 liitteineen

Täytäntöönpano: Toimitilajohtaminen

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

rakennuttaja-arkkitehti Maja Haltia, puh. 040 621 1482
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)