

Kärkölen ikäihmisten yhteisöllisen asumisen tontinluovutus ja suunnitteluvarauksen hankinta

Kunnanhallitus 19.09.2022 § 161
615/02.08.00/2022

Valmistelija

tekninen johtaja emilia.lehikoinen@karkola.fi puh. 044-770
kehityspäällikkö matti.skytta@karkola.fi puh. 044- 770 2025

Kärkölen kunta avaa haettavaksi tonttia yhteisöllisen asumisen kohteen toteuttamiseksi. Ikäihmisten asuntoja kohteeseen tulisi noin 25. Kohde suunnitellaan siten, että se täyttää tulevan sosiaalihuoltolain yhteisöllisen asumisen vaatimukset.

Tontti sijaitsee Kärkölen keskustassa Ruukintie 4, 16600 Järvelä. Tontti muodostuu noin 3 200m² määräalasta kiinteistöstä Ruukki, 316-405-1-296. Asemakaavan mukainen rakennusoikeus määräalalle on 1 400 m².

Rakentamisessa on tarkoitus hyödyntää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n avustusta erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi. Rakennuttaja hakee ARA:n avustuksen kohteeseen.

Tontti luovutetaan suunnitteluvarauksella toimijalle, joka suunnittelee tontille yhteisöllisen asumisen kohteen. Suunnitteluvaraus annetaan kuudeksi (6) kuukaudeksi, jonka aikana kohde suunnitellaan ja rahoitusneuvottelut ARA:n kanssa käydään. Toimija tekee suunnitteluvarauksen aikana Kärkölen kunnalle ehdotuksen kohteen toteuttamiseksi sekä niistä ehdoista, joilla se on valmis kohteen toteuttamaan. Tarvittaessa suunnitteluvarausta voidaan jatkaa molempien osapuolen yhteisellä sopimuksella.

Esittelijä

pormestari Markku Koskinen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää hyväksyä toteuttamisen ehdot, tontti luovutetaan myymällä se kohteen rakennuttajalle ja lohkotaan omaksi kiinteistöksi. Tontin myyntihinta määräytyy tarjousten perusteella.

Lisäksi kunnanhallitus valtuuttaa muilta osin pormestarin yhdessä teknisen johtajan kanssa päättämään tontinluovutuksen arviointikriteereistä sekä luovutusehdoista.

Päätös

Mari Raininko esitti Miia Salmisen ja Tuomas Nummelan kannattamana, että päätösehdotusta muutetaan siten, että kunnanhallitus päättää tontinluovutuksen arviointikriteereistä sekä luovutusehdoista.

Pormestari muutti päätösehdotusta seuraavasti:

Kunnanhallitus päättää hyväksyä toteuttamisen ehdot, tontti luovutetaan myymällä se kohteen rakennuttajalle ja lohkotaan omaksi kiinteistöksi. Tontin myyntihinta määräytyy tarjousten perusteella.

Kunnanhallitus päättää tontinluovutuksen arviointikriteereistä sekä luovutusehdoista.

Muutettu päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Muutoksenhaku Muutoksenhakukielto

Jakelu tekninen johtaja
kehityspäällikkö

Kunnanhallitus 10.10.2022 § 171
615/02.08.00/2022

Valmistelija tekninen johtaja emilia.lehikoinen@karkola.fi puh. 044-770
kehityspäällikkö matti.skytta@karkola.fi puh. 044- 770 2025

Kunnanhallitus käsitteli asiaa 19.9.2022 (§ 161) kokouksessaan ja päätti, että Kunnanhallitus päättää tontinluovutuksen arviointikriteereistä sekä luovutusehdoista.

Kärkölen kunta avaa haettavaksi tontin yhteisöllisen asumisen kohteen toteuttamiseksi. Ikäihmisten asuntoja kohteeseen tavoitellaan 25 kappaletta. Kohde suunnitellaan siten, että se täyttää tulevan sosiaalihuoltolain yhteisöllisen asumisen vaatimukset.

Tontti sijaitsee Kärkölen keskustassa Ruukintie 4, 16600 Järvelä. Tontti muodostuu noin 3200m² määräalasta kiinteistöstä Ruukki, 316-405-1-296. Asemakaavan mukainen rakennusoikeus määräalalle on 1400 m².

Suunnitteluvaraus

Suunnitteluvarauksen saaja osallistuu omalla kustannuksellaan ja riskillään kohteen suunnitteluun. Suunnitteluvaraus ei tuota varauksen saajalle yksinoikeutta hankkeeseen, ja kunta varaa oikeuden hyväksyä tai hylätä hankkeen. Kunta voi keskeyttää yksipuolisesti suunnitteluvarauksen, mikäli se katsoo, että suunnittelu ei johda Kärkölen kuntaa tyydyttävään lopputulokseen. Lopullisen päätöksen tontinluovutuksesta tekee Kärkölen kunnanvaltuusto.

Tontti luovutetaan suunnitteluvarauksella toimijalle, joka suunnittelee tontille yhteisöllisen asumisen kohteen. Toimija tekee suunnitteluvarauksen aikana Kärkölen kunnalle ehdotuksen kohteen toteuttamiseksi sekä niistä ehdoista, joilla se kohteen toteuttaa. Kunnan hyväksytyä toteuttamisen ehdot, luovutetaan tontti myymällä kohde rakennuttajalle, ja lohkomalla tontti omaksi kiinteistöksi. Tontin myyntihinta määräytyy rakennuttajan tarjoukseen sekä hyväksytyyn suunnitteluratkaisuun.

Rakentamisessa on tarkoitus hyödyntää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n avustusta erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi. Rakennuttaja hakee ARA:n avustuksen kohteeseen.

Suunnitteluvaraus annetaan kuudeksi (6) kuukaudeksi, jonka aikana kohde suunnitellaan, rahoitusneuvottelut ARA:n kanssa käydään, ja Kärkölen kunnalle tehdään ehdotus kohteen toteuttamisen ehdoista. Tarvittaessa

suunnitteluvarausta voidaan jatkaa molempien osapuolen yhteisellä sopimuksella.

Asumisen tavoitteet

Asukkaat asuvat omissa esteettömissä kodeissaan, ja talon tilat täyttävät esteettömyyden vaatimukset. Taloon järjestetään yhteisöllisen asumisen palveluita sekä tilat kotihoitoa tuottavalle operaattorille. Tarkoitus on, että talosta löytyy tilat ulkopuolisten palveluiden tuottamiseen. Kunnan tahtotilana on, että talon palveluita voisivat hyödyntää myös talon ulkopuoliset kunnan ikäihmiset.

Päijät-Hämeen hyvinvointialue vastaa vuokralaisten vallinnasta yhteisöllisen asumisen osalta ja muilta osin asukasvalinnan tekee Kärkölän kunta.

Hakumenettelyn arviointiperusteet

Mikäli hakumenettelyyn osallistuu enemmän kuin yksi hakija, tullaan hakijoiden kanssa aloittamaan neuvottelumenettely, jossa arvioidaan hakemuksia seuraavien osa-alueiden osalta:

1. Vuokrataso asukkaalle
2. Asuntojen käytännöllisyys ja toimivuus
3. Esteettömyys
4. Aukkaiden yhteiset tilat ja yhteisöllisyyttä tukevat ratkaisut
5. Varasto ja säilytystilat sekä niiden toimivuus
6. Rakennuksen arkkitehtuuri, tontin käyttösuunnitelma ja soveltuvuus ympäristöön
7. Pihapiirin toiminnallisuus ja fyysisen toiminnan aktivointimahdollisuudet
8. Tarjoajan toimintakonsepti; asumisen mahdolliset lisäpalvelut
9. Muiden kunnan ikäihmisten mahdollisuus käyttää talon palveluita
10. Arkea helpottavat innovaatiot ja uuden teknologian käyttö
11. Tarjoajan luottoluokitus ja liikevaihto ja referenssit aiemmista vastaavista kohteista
12. Tontista tarjottava ostohinta

Hakumenettelyyn osallistuvan hakemuksen vähimmäisvaatimuksena on, että talo soveltuu 1.1.2023 voimaan astuvan sosiaalihuoltolain 21 b § mukaiseen yhteisölliseen asumiseen. Lisäksi taloon tulisi vähintään 20 asuntoa sekä kohteen toteuttamisessa hyödynnetään ARA:n rahoitusta.

Neuvottelumenettelyssä hakemuksista valitaan päätöksentekoon hyväksyttäväksi kokonaistaloudellisesti edullisin hakemus. Lopullinen päätösehdotus tullaan tekemään hinta-laatusuhdearvioinnin perusteella, painottuen laadullisiin kriteereihin, koska ARA-kohteissa enimmäistonttihinnat on määritelty. Myös tulevien asuntojen arvioitu vuokrataso on tässä yhteydessä laadullinen kriteeri.

Hakemukseen tulee liittää rakennuksen ehdotussuunnitelma, joka sisältää mm.:

- Julkisivu- ja asemakuvaluonnos
- Esimerkki asunnon pohjapiirustuksesta sekä kuvaus asunnosta, jossa on otettu huomioon suunnitteluohjeistus
- Kuvaus yhteisistä tiloista ja toiminnallisuuksista, jossa on otettu huomioon suunnitteluohjeistus
- Kuvaus varasto ja säilytystiloista
- Vuokrataso asukkaalle
- Selvitys, miten esteettömyys huomioidaan suunnittelussa
- Kuvaus ja luonnos pihapiiristä
- Kuvaus mahdollisista taloon tulevista lisäpalveluista sekä toimintakonseptista, jos sellainen sisältyy hakemukseen
- Kuvaus arkea helpottavaista innovaatioista ja uusista teknologioista
- Miten ulkopuolisille mahdollistetaan talon palveluiden käyttäminen, millaisia palveluita talossa pystyttäisiin tarjoamaan?
- Miten puuta olisi tarkoituksenmukaista käyttää rakennuksessa

Poissulkemisperusteet

Suunnitteluvarausta kokevat hankintalain (1397/2016) 80 § pakolliset poissulkemisperusteet. Muita poissulkemisperusteita ovat:

- 1) joka on konkurssissa tai purettavana tai keskeyttänyt liiketoimintansa taikka, jonka velkoja on vahvistetulla akordilla, saneerausohjelmalla tai muussa vastaavassa lainsäädäntöön perustuvassa menettelyssä järjestelty;
- 2) jonka konkurssiin asettaminen tai purkaminen taikka muu 1 kohdassa tarkoitettu menettely on vireillä;
- 3) joka on ammattitoiminnassaan syyllistynyt sen luotettavuuden kyseenalaistavaan vakavaan virheeseen, jonka hankintayksikkö voi näyttää toteen;
- 4) joka on laiminlyönyt velvollisuutensa maksaa Suomen tai sijoittautumisensa veroja tai sosiaaliturvamaksuja ja jonka hankintayksikkö voi näyttää toteen muulla kuin lainvoimaisella päätöksellä tai tuomiolla;
- 5) joka on rikkonut Suomen tai Euroopan unionin lainsäädännön, työehtosopimusten taikka liitteessä C lueteltujen kansainvälisten sopimusten ympäristö-, sosiaali- ja työoikeudellisia velvoitteita, ja hankintayksikkö voi näyttää rikkomuksen toteen;
- 6) joka on tehnyt muiden toimittajien kanssa sopimuksia, joilla pyritään vääristämään kilpailua, ja hankintayksikkö voi näyttää tämän toteen;
- 7) jonka eturistiriitaa hankintamenettelyssä ei voida tehokkaasti poistaa muilla toimenpiteillä;
- 8) jonka osallistuminen hankintamenettelyn valmisteluun on vääristänyt kilpailua, eikä vääristymää voida poistaa muilla vähemmän rajoittavilla toimenpiteillä; ennen poissulkemista ehdokkaalle tai tarjoajalle on annettava mahdollisuus osoittaa, ettei sen osallistuminen hankinnan

valmisteluun ole johtanut tasapuolisen ja syrjimättömän hankintamenettelyn vaarantumiseen;

9) jonka suorituksissa aikaisemmissa hankintasopimuksissa tai käyttöoikeussopimuksissa on ollut merkittäviä tai toistuvia puutteita jonkin keskeisen vaatimuksen toteuttamisessa; lisäedellytyksenä on, että puutteet ovat johtaneet kyseisen aikaisemman sopimuksen ennaikaiseen irtisanomiseen, purkamiseen, vahingonkorvauksiin tai muihin vastaaviin sanktioihin;

10) joka on syylistynyt olennaisesti väärin tietojen antamiseen ilmoittaessaan hankintayksikölle tässä luvussa tarkoitettuja tietoja tai laiminlyönyt vaadittavien tietojen antamisen;

11) joka on pyrkinyt vaikuttamaan epäasianmukaisesti hankintayksikön päätöksentekoon, saamaan luottamuksellisia tietoja, joiden avulla se voi saada perusteetonta etua hankintamenettelyssä tai tarkoituksellisesti antamaan harhaanjohtavia tietoja, jotka voivat vaikuttaa olennaisesti tarjoajan tai tarjouksen valintaa koskeviin päätöksiin.

Mitä kohdissa 3, 5 ja 6 säädetään ehdokkaasta ja tarjoajasta, sovelletaan myös, kun virheeseen tai rikkomukseen syylistynyt tai velvollisuuden laiminlyönyt on ehdokkaan tai tarjoajan hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsen tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö. Poissulkemista koskevassa harkinnassa voidaan ottaa huomioon muun muassa virheen, rikkomuksen tai laiminlyönnin vakavuus, yhteys hankinnan kohteeseen, kulunut aika sekä mahdolliset muut aiheutuneet seuraamukset.

Esittelijä	pormestari Markku Koskinen
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää selostusosassa mainitut arviointikriteerit ja luovutusehdot.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
Muutoksenhaku	Muutoksenhakukielto
Jakelu	tekninen johtaja kehityspäällikkö

Tekninen lautakunta 24.01.2023 § 9
615/02.08.00/2022

Valmistelija kehityspäällikkö matti.skytta@karkola.fi puh. 044-770 2025
tekninen johtaja emilia.lehikoinen@karkola.fi puh. 044-770 2056

Kärkölen ikäihmisten yhteisöllisen asumisen tontinluovutus ja suunnitteluvaruksen hankintaa koskevaan tarjouspyyntöön saatiin määräaikaan 8.12.2022 klo 12:00 mennessä kaksi tarjousta. Tarjoajat olivat Makeva Oy / SSA Rakennus Oy sekä ARA-asuntojen tuotanto Arttu Oy.

Makeva Oy / SSA Rakennus Oy pyydettiin tarkentamaan tarjoustaan ARA-kumppanuuden osalta 13.1.2023 klo 16:00 mennessä. Vastauksessaan Makeva Oy / SSA Rakennus Oy ilmoittivat, että mikäli kohde toteutetaan ARA-hankkeena, niin he eivät osallistu kohteen toteuttamiseen.

Hakumenettelyyn osallistuvan hakemuksen vähimmäisvaatimuksena on todettu, että talo soveltuu 1.1.2023 voimaan astuvan sosiaalihoitolain 21 b § mukaiseen yhteisölliseen asumiseen. Lisäksi taloon tulisi vähintään 20 asuntoa, ja kohteen toteuttamisessa hyödynnetään ARA:n rahoitusta.

Esittelijä	tekninen johtaja Emilia Lehikoinen
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta esittää kunnanhallitukselle, että tontinluovutusta ja suunnitteluvarausta tullaan tarjoamaan ARA-asuntojen tuotanto Arttu Oy:lle, koska se ainoana toimijana olisi toteuttamassa kohteen ARA-rahoituksella.
Päätös	Tekninen lautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä päätösehdotuksen.
Muutoksenhaku	Muutoksenhakukielto