

Perhetalo II-alueelta AP-22-tontin 529-122-0015-0001 vuokraaminen Sospro Oy:lle.

Kaupunginhallitus 23.09.2024 § 233

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Naantalin kaupunki on neuvotellut Sievi Hyvinvointitilat Oy:n ja Sospro Oy:n kanssa lasten sijaishuollon yksikön ja tähän liittyvän opetusyksikön sijoittamisesta Naantaliin. Kyseessä olisi kahdesta 7-paikkaisesta; yhteensä siis 14-paikkaisesta asuinyksiköstä koostuva toimintayksikkö, joka Sospro Oy:n mukaan tarjoaisi sijaishuollon erityistasoista palvelua nuorisokäisille (n.10-17 v) lapsille. Toimintayksikössä hoidettaisiin vahvaa aikuisen tukea ja hoivaa tarvitsevia huostaanotettuja sekä avohuollon tukitoimena sijoitettuja lapsia. Toimintayksikköön olisi mahdollista ottaa satunnaisesti vastaan lastensuojelulain nojalla kiireellisesti sijoitettuja lapsia. Toimintayksikköön on myös suunniteltu perustettavan yksikköön sijoitettujen lasten koulunkäyntiä varten oma erityisluokkansa.

Hankkeessa toimijana olisi Sospro Oy, joka on vuonna 2004 perustettu lastensuojelupalveluja lapsille, nuorille ja perheille tuottava sosiaalialan yritys. Sospro Oy:llä on tällä hetkellä 37 lasten sijaishuoltoon keskittyneitä toimintayksikköä 12 eri paikkakunnalla, minkä lisäksi yritys tarjoaa avopalveluina mm. tukiasuntoja ja perhekuntoutusta. Hankkeen vaatima tontti luovutettaisiin Sievi Hyvinvointitilat Oy:lle, joka toteuttaisi tontille uudisrakennuksen, jonka vuokralaiseksi tulisi Sospro Oy. Sievi Hyvinvointitilat Oy on vuokrattavien hoivatilojen toteuttaja, jonka liiketoimintamalliin kuuluu vastata tontin hankinnasta, tilojen suunnittelusta, rakennusajan rahoituksesta, lupa-asioista ja rakentamisesta.

Kaupungin ja toimijoiden välisissä neuvotteluissa tarkoitukseen sopivaksi tontiksi on katsottu Naantalin kaupungin Kuostanon kaupunginosan korttelin 15 tontti 1 (Kt. 529-122-0015-0001), pinta-alaltaan 3.576 m² ja rakennusoikeudeltaan 900 krs-m². Tontti on osoitettu 27.1.2023 lainvoimaiseksi tulleessa Rymättylän tien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaavassa, osa II (Ak-367), Asuinpienalojen korttelialueeksi (AP-22).

Tontin käyväksi luovutusarvoksi esitetään 171.000 euroa (190 €/krs-m²). Käypä arvo perustuu OP-Koti Oy:n tontista laatimaan 28.4.2024 päivättyyn arviokirjaan sekä kaupunginhallituksen päätökseen 17.6.2024 § 173 Perhetalo II-alueen AO- ja AP-tonttien pohjahinnoittelusta. Luovutusmuotona ollessa maanvuokraus muodostuu perusvuosivuokraksi 9.747 euroa.

Toimintayksikön vaikutukset kaupungin näkökulmista

Varsinais-Suomen hyvinvointialueella on tarvetta lisätä lasten sijaishuollon asiakaspaikkoja. Tällä hankkeella pystytään vastaamaan tähän tarpeeseen vahvistamalla hyvinvointialueen lastensuojelun peruspalveluja.

Työpaikkojen osalta Sospro Oy on arvioinut hankkeet työllistäväksi vaikutukseksi 20-25 kokoaikaista työntekijää, joiden lisäksi tarve on myös muutamalle osa-aikaiselle työntekijälle. Merkittäviin yritysvaikutuksiin

kuuluu lisäksi, että toimintayksikkö ostaa palveluja vuosittain seudun yrityksiltä reilun 500.000 euron edestä.

Kustannusten osalta Sospro Oy vastaa asuinyksikön toiminnasta koituvista kuluista, mutta mikäli yksikköön perustetaan erityisluokka, tulevat tästä koituvat kustannukset Naantalın kaupungin maksettavaksi. Alustava arvio on, että tämä aiheuttaa 500.000 euron vuotuisen kustannuksen. Opetuksen kustannuksista vastaavat kuitenkin viime kädessä sijoitettujen lasten kotikunnat, joten kaupungin sivistyspuolen arvion mukaan kustannukset tulevat katetuksi edellyttäen, että erityisluokan oppilaspaiikat saadaan täytettyä.

Valmistelun yhteydessä on tunnistettu, että sijaishuollon toimintayksikkö voi tuoda mukanaan negatiivisia mielikuvia ja pahimmassa tapauksessa häiriötä ympäristöönsä. Maankäyttöosasto on asiaa valmisteltaessa ollut yhteydessä muihin kuntiin, joihin Sospro Oy ja muut lastensuojelun parissa toimivat yritykset ovat viime vuosina avanneet sijaishuollon toimintayksiköitä. Muut kunnat eivät tuoneet esiin tilanteita, joissa toimintayksiköt olisivat tuottaneet häiriötä aivan yksittäisiä tapauksia lukuunottamatta. Negatiivisten mielikuvien ja häiriöiden välttämiseksi on kuitenkin tärkeää, että hanketta viedään eteenpäin mahdollisimman avoimesti ja että käyttöönoton jälkeen toiminnanharjoittaja suhtautuu mahdollisiin toimintayksikön aiheuttamiin häiriöihin riittävällä vakavuudella.

Vuokrasopimusluonnos tontista 529-122-0015-0001 liitekarttoineen on liitteenä.

Liite 1, KH 23.9.2024

Oheismateriaali:

- Sijaintikartta
- 18.4.2024 päivätty OP-Koti Oy:n laatima arviolausunto tontista 529-122-0015-0001 (Salainen; Laki viranomaisen toiminnan julkisuudesta (621/1999) § 24.1, kohta 17)

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalın kaupunginhallitus päättää, että:

- Naantalın kaupunki vuokraa Sievi Hyvinvointitilat Oy:lle; omaan, perustetun tai perustettavan yhtiön lukuun Naantalın kaupungin Kuostanon kaupunginosan korttelin 15 tontin 1 (Kt. 529-122-0015-0001), pinta-alaltaan 3.576 m².
- Vuokra-aika alkaa 1.1.2025 ja päättyy 31.12.2074, ollen täten 50 vuotta.
- Perusvuosivuokrana peritään 9.747 euroa
- Muutoin noudatetaan liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisia ehtoja.
- Vuokrasopimus on allekirjoitettava kuuden (6) kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaistumisesta.
- Kaupunginhallitus oikeuttaa tilalaitoksen neuvottelemaan ja tekemään vuokrasopimuksen koulun tarvitsemista tiloista sekä
- Kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään vuokrasopimukseen vähäisiä, teknisluontoisia muutoksia.

Kokouskäsittely

Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala oli läsnä asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan.

Kaupunginhallitus 09.03.2026 § 77
849/10.00.02.01/2024

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Naantalin kaupunginhallitus päätti 23.9.2024 § 233 vuokrata tontin 529-122-0015-0001 Sievi Hyvinvointitilat Oy:lle lasten sijaishuollon yksikköä varten. Maanvuokrasopimusta ei koskaan allekirjoitettu, sillä Sievi Hyvinvointitilat Oy vetäytyi hankkeesta lopullisesti keväällä 2025 rahoituksen saantiin liittyneiden vaikeuksien vuoksi.

Sospro Oy (y-tunnus 2017380-6), joka alkuperäisen suunnitelman mukaan olisi ollut hankkeessa toimijana, on jatkanut hankkeen suunnittelua itsenäisesti. Suunnittelu on edennyt nyt siihen pisteeseen, että Sospro Oy on hakenut valtakirjalla hankkeen vaatimaa poikkeamislupaa. Jotta poikkeamisluvan suhteen voidaan edetä, tulee tontin vuokraamisesta olla tehtynä päätös.

Hanke itsessään ei ole muuttunut, vaan tontille suunnitellaan yhä sijoitettavan samanlainen 14-paikkainen toimintayksikkö, joka tarjoaa sijaishuollon erityistasoista palvelua nuorisoikäisille (n.10-17 v) lapsille. Ne tiedot hankkeesta ja sen vaikutuksista, jotka kaupunginhallitukselle esitettiin syyskuussa 2024, ovat siis edelleen paikkaansapitäviä.

Myös tontin hinnoittelu voidaan pitää ennallaan, sillä elinkustannusindeksi, johon vuosivuokra on sidottu, on muuttunut syyskuusta 2024 verrattuna tähän päivään noin 0,3 %. Tontin käyväksi luovutusarvoksi esitetään tässäkin luovutuspäätöksessä 171.000 euroa (190 €/krs-m²). Käypä arvo perustuu OP-Koti Oy:n tontista laatimaan 28.4.2024 päivättyyn arviokirjaan sekä kaupunginhallituksen päätökseen 17.6.2024 § 173 Perhetalo II-alueen AO- ja AP-tonttien pohjahinnoittelusta. Luovutusmuotona ollessa maanvuokraus muodostuu perusvuosivuokraksi 9.747 euroa.

Vuokrasopimusluonnos tontista 529-122-0015-0001 liitekarttoineen on liitteenä.

Liite 1, KH 9.3.2026

Oheismateriaali:

- Sijaintikartta
- 18.4.2024 päivätty OP-Koti Oy:n laatima arviolausunto tontista 529-122-0015-0001 (Salainen; Laki viranomaisen toiminnan julkisuudesta (621/1999) § 24.1, kohta 17)

Ratkaisuvalta

Hallintosääntö § 25, kohta kohta 3

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallitus päättää, että:

- Naantalin kaupunki vuokraa Sospro Oy:lle; omaan, perustetun tai perustettavan yhtiön lukuun Naantalin kaupungin Kuostanon kaupunginosan korttelin 15 tontin 1 (Kt. 529-122-0015-0001), pinta-alaltaan 3.576 m².

- Vuokra-aika alkaa 1.5.2026 ja päättyy 30.4.2076, ollen täten 50 vuotta.
- Perusvuosivuokrana peritään 9.747 euroa
- Muutoin noudatetaan liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisia ehtoja.
- Vuokrasopimus on allekirjoitettava kuuden (6) kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaistumisesta.
- Kaupunginhallitus oikeuttaa tilalaitoksen neuvottelemaan ja tekemään vuokrasopimuksen koulun tarvitsemista tiloista sekä
- Kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään vuokrasopimukseen vähäisiä, teknisluontoisia muutoksia.

Kokouskäsittely

Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala oli läsnä asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.