



NEUVOTTELUMENETTELY KEHITYSVAMMAISTEN PALVELUASUMISEN YKSIKÖN TOTEUTTAMISESTA HAKUNILAN TONTILLE 94207/4

KILPAILUSTA ESITETYT KYSYMYKSET JA VASTAUKSET

Asumisyksikköön ja palveluntuottamiseen liittyvät kysymykset

- 1. Voiko uuteen yksikköön suunnitella myös tarvittaessa palveluasumista? Materiaalissa mainitaan tällä hetkellä ainoastaan tehostettu ja vaativa tehostettu palveluasuminen.*

Tuotettavan palvelun tulee olla tehostettua tai vaativaa tehostettua palveluasumista.

- 2. Suunnittelussa haluaisimme huomioida tulevan asukasryhmän tarpeet tarkemmalla tasolla. Onko saatavilla lisätietoa Vantaan näkökulmasta asukasryhmästä ja tarpeista (esim. ikäluokka, vaativuus)? Mitkä on toiveet jakaumasta tehostettu-vaativa tehostettu paikkamäärät?*

Tilojen tulee olla muokattavissa eri palvelutarpeiden asiakkaiden käyttöön. Eli huoneet voidaan ottaa sekä tehostetun palveluasumisen että erityisen vaativan tehostetun palveluasumisen asiakkaiden käyttöön. Tällä hetkellä Vantaalla on tarvetta sekä yleisesti kehitysvammaisille asiakkaille että etenkin erityisen vaativille kehitysvammaisille asiakkaille, ja tämän tulee olla huomioituna rakennuksen suunnittelussa (esim. yksiköt voidaan jakaa pienempiin osakokonaisuuksiin).

- 3. Millaisille palveluille Vantaan kaupungilla on tarvetta? Onko tiettyjä erityisryhmiä kehitysvammaisten asumispalveluissa, joille on suurempi tarve palvelulle? Onko Vantaalla tarvetta autismikirjon asiakkaiden asumiselle, jos yksi ryhmäkoti olisi suunniteltu ko. asiakasryhmän tarpeiden mukaisesti?*

Kts. vastaus kysymykseen 2.



4. *Onko tontin kilpailutuksen uusi rakennettava yksikkö sidottu palveluntuottajan johonkin tiettyyn tarjoukseen vai voiko palveluntuottaja tarjota uutta yksikköä tonttia varten tarjousmenettelyn avautuessa uudestaan?*

Palveluntuottaja antaa rakennettavan yksikön osalta yksikkökohtaisen uuden hinnan. Hinta tulee olla annettuna ajoissa ennen yksikön valmistumista niin, että yksikkö ehtii mukaan dynaamisen hankinnan puitesopimukseen. Hinta uudelle yksikölle annetaan vuoden 2021 dynaamisen puitejärjestelyn avaamisen (syyskuun 1.-31. päivä 2021) yhteydessä. Hinta tulee antaa kaikista tehostetun palveluasumisen palveluluokista (0,6, 0,8 ja 0,9).

5. *Mikä tulee olemaan palvelussa tuotettavan hoivan hinta? Onko se tarjouksessa ilmoitettu toisen yksikön hoivan hinta vai määritetäänkö palvelun hinta uuden toiminnan käynnistyessä? Hankkeen kannalta olisi tärkeä tietää miten hoivan hinta tulee määrittymään ja millä tasolla se on varsinkin, kun kyseessä on palvelu, johon halutaan uusia innovaatioita.*

Kts. vastaus kysymykseen 4.

6. *Voiko palveluntuottaja pitää kyseistä kohdetta omanaan tulevissa kilpailutuksissa ja tarjota sitä omana yksikkönään?*

Kyllä, yksiköstä annetaan oma yksilöity hintansa – kts. vastaus kysymykseen 4.

7. *Materiaalin mukaan minimipaikkamäärä on 20 uudelle yksikölle. Onko tarkempaa tietoa tarpeesta ja toiveesta Vantaan kaupungin näkökulmasta? Onko maksimipaikkamäärää?*

Tarve määritelty tarkemmin kysymyksessä 2 (esim. yksikön jakaminen pienempiin osakokonaisuuksiin). Maksimipaikkamäärästä voidaan neuvotella erikseen valitun toteutustavan ja myönnettyjen lupien perusteella. Kaupungin näkökulmasta optimaalinen ratkaisu olisi 20–25 paikkainen asumisyksikkö.

8. *Onko 15-paikkainen riittävä paikkamäärä?*

Kaupungin näkökulmasta optimaalinen ratkaisu olisi 20–25 paikkainen asumisyksikkö.

ARA-hankkeisiin liittyvät kysymykset

9. *Haluaisimme palveluntuottajana toteuttaa kyseessä olevalle tontille rakennushankkeen valtion tukemana pitkän korkotuen hankkeena eli ARA-hankkeena. Olemme kuitenkin käyneet ARA:n kanssa keskustelua, ja ARA on todennut, että rahoitus onnistuu yksittäisenä kehitysvammaisyksikkönä enintään 15 paikkaiselle yksikölle. ARA:n mukaan, jos halutaan*



toteuttaa 20 paikkainen ARA-kohde, tulisi rakennukselle osoittaa isompi tontti ja yksikön tulisi olla osa isompaa asumisen kokonaisuutta.

- a. *Kuinka tilaaja huomioi kilpailutuksessa yllä esitetyn ARA:n linjauksen?*
- b. *Mikäli tilaaja haluaa tontille rakennuksen ARA-hankkeena, hyväksyykö tilaaja sen, että kohteeseen tulee ARA:n hyväksynnän mukaisesti 15 paikkainen yksikkö?*
- c. *Kumpi on tilaajalle ensisijaisesti tärkeämpää, ARA-hankkeena rakentaminen vai 20 paikkaisen yksikön saaminen?*

a) Tilaaja on tietoinen ARA:n vaatimuksista koskien yksikön asiakaspaikkamäärän rajoitusta kilpailutontilla ja tämä otetaan huomioon kilpailuehdotusten arvioinnissa.

b) Kyllä

c) Tilaajalla ei ole preferenssiä liittyen rakennettavan yksikön rahoitusjärjestelyyn ja näin ollen sekä ARA-rahoituksen mukainen että vapaarahoitteinen yksikkö ovat rahoitusjärjestelyn suhteen tasaväkisiä kilpailun kannalta.

10. Puoltaahan Vantaan kaupunki palveluntuottajan ARA-hakemusta?

Kyllä, kaupunki puoltaa ARA-hakemusta.

11. Yksikön koko on hieman normaalia (ARA-hanketta) suurempi, joten saahan palveluntuottaja Vantaan kaupungilta hyväksyvän lausunnon lupahakemukseen viranomaisille?

Kyllä, kaupunki tulee puoltamaan hanketta.

12. Vaikka hanke toteutetaan ARA-rahoituksella niin vuokra voi olla yli Kelan määrittämän eläkkeensaajan asumistuen enimmäisasumiskustannusten. Voiko tällöin periä ARA-vuokraa, joka ylittää ko. Kela-ajan?

Palveluntuottaja sitoutuu Tilaajan puitesopimukseen, jossa on määritelty vuokran enimmäisrajat: *Kohtuullisena vuokrana pidetään vuokran määrää, joka ylittää enintään 10 % Kelan määrittämän eläkkeensaajan asumistuen enimmäisasumiskustannuksista tai ARA säännellyissä kohteissa noudattaa niitä koskevaa lainsäädäntöä ja määräyksiä.*

Kilpailuohjelmaan liittyvät kysymykset

13. Koska kilpailuaika on hyvin pitkä ja lisäkysymykset jätettävä niin alkuvaiheessa kilpailuaikaa, onko tilaajalle mahdollista esittää myöhemmin lisäkysymyksiä? Onko tilaajan siis mahdollista järjestää ns. toinen lisäkysymyskierrös?

Kilpailijoilla on oikeus esittää kysymyksiä kilpailuaikana. Kaikki esitetyt lisäkysymykset ja niiden vastaukset lähetetään tiedoksi kaikille kilpailijoille sekä julkaistaan kilpailun nettisivuilla.



14. *Kilpailutusmateriaaleissa on pyydetty tarjoajia toimittamaan kilpailuehdotuksessaan palveluntuottajan referenssejä vastaavista erityisasumisen yksiköistä. Pyydämme tilaajaa tarkentamaan referenssipyyntöä.*

Kilpailija voi toimittaa vapaamuotoisen listauksen/selvityksen niistä kehitysvammaisten asumisyksiköistä, jossa palveluntuottaja harjoittaa kilpailutuksen kohteena olevaa vastaavaa palvelutoimintaa.

15. *Kilpailutusmateriaaleissa on todettu seuraavasti: "Kilpailijalla on oikeus liittää kilpailuehdotukseensa myös muita laadun arvioinnin kannalta tarpeelliseksi katsomiaan dokumentteja ja selostuksia." Voisiko tilaaja tarkentaa, mistä se erityisesti haluaisi saada lisätietoja kilpailutusehdotuksessaan?*

Kilpailuohjelmassa on lueteltu kilpailuehdotusten vaadittu sisältö, jonka pohjalta kilpailuehdotus arvioidaan, eli ei ole tarpeellista liittää muita aineistoja kilpailuehdotukseen. Kilpailijalle on kuitenkin jätetty oikeus liittää tarpeelliseksi katsomiaan dokumentteja ja selostuksia.

16. *Kilpailutukseen osallistutaan piirrosten luonnoksilla. Voidaanko piirroksia kuitenkin päivittää Vantaan kaupungin kanssa yhteistyössä käytyjen keskustelujen perusteella ehdotuksen jättämisen jälkeen?*

Lähtökohtaisesti arviointi tehdään kilpailuehdotuksen sisältämien piirroksien perusteella. Kilpailun voittajan kanssa voidaan tarvittaessa tarkentaa ja muokata suunnitelmia.

Tonttiin liittyvät kysymykset

17. *Kaavassa on esitetty tontilla säilytettävää kaupunkikuvallisesti tärkeää puustoa. Puusto sijaitsee tontin keskeisillä paikoilla vaikeuttaen tontinkäyttöä ja maanmuokkausta. Miten näihin puihin tulee suhtautua suunnitelmissa?*

Kaavamääräysten mukaisesti tontilla sijaitsevat kaupunkikuvallisesti arvokkaat puuyksilöt tulee lähtökohtaisesti säilyttää, eikä puita ja niiden juuristoja saa vahingoittaa. Suojeltavat puut ovat mäntyjä, jotka kestävät hyvin rakentamista lähellekin puuyksilöä. Kilpailija voi perustellusta syystä esittää kaavamääräyksistä vähäistä poikkeamista esimerkiksi yksittäisten puiden osalta.

18. *Onko tontille mahdollista toteuttaa kaksi erillistä katuliittymää?*

Kyllä, sillä asemakaava rajoittaa liittymistä katuun vain lyhyeltä matkalta tontin etelärajalla Kaskelanrinteen varressa.



19. *Kilpailutusmateriaaleissa on todettu seuraavasti: "Valtion sääntelemässä tuotannossa erityisasumiseen luovutettavien tonttien tontinluovutus-ehdoksi kirjataan, että kaupungin on voitava halutessaan vaihtaa palvelutalossa toimivaa palveluntuottajaa esimerkiksi kilpailutuksen seurauksena ja säilyttää samalla asukkaiden vuokrasuhde."*

- a. *Olemmehan käsittäneet oikein, että yllä esitetty kohta tarkoittaa nimenomaan ARA-hanketta /valtion tukema pitkän korkotuen hanketta?*
- b. *Tuleeko vastaava ehto myös vapaarahoitteiselle hankkeelle?*

a ja b) Mainittu tontinluovutusehto koskee vain ARA-hanketta, ei vapaarahoitteista hanketta.

20. *Huomioidaanhan mahdolliset valitukset rakennuslupaan liittyen, jotka voivat viivästyttää kohteen valmistumista? "Tontinsaaja sitoutuu aloittamaan rakennustyöt vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta ja toteuttamaan tontin rakennuksineen valmiiksi (osittainen lopputarkastus) viimeistään kahden ja puolen vuoden kuluessa tontin vuokrasopimuksen allekirjoituksesta."*

Tontinluovutus ajoitetaan rakennusluvan saamisen yhteyteen ja tonttivarausta jatketaan tarpeen vaatiessa, mikäli hanke viivästyy toimijasta riippumattomista syistä.

21. *Rakennusoikeudesta tulisi käyttää vähintään 80 % - onko tämä ehdoton vaatimus vai voiko toteuttaa esimerkiksi 79,9 %? Väestönsuoja tulee tehdä juuri 1200m2 kohdalla, joten tämä vaikuttaa myös huomattavasti suunnitelmassa parhainta mahdollista kokonaisuutta tontille huomioiden arvokkaat puuyksilöt.*

Kaupunginhallituksen 5.3.2018 § 19 hyväksymien erityispalvelutonttien luovutusperiaatteiden kohdan 3.1 mukaisesti: *Tontinsaajan tulee sitoutua aloittamaan rakennustyö vuoden kuluessa kauppakirjan tai vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta ja rakentamaan tontille 2,5 vuoden kuluessa allekirjoittamisesta 80 prosenttia tontin kerrosalasta.* Kyseinen sääntö siis pätee poikkeuksetta kaikkien erityispalvelutonttien luovutuksissa. Rakennusvalvonnan kanssa toimija käy tarkemmat neuvottelut rakentamisen muista reunaehdoista.

Lisäkysymykset

22. Kysymys lisätty 8.4.2021:

Kilpailuohjelmassa on todettu seuraavasti: "Tontinsaaja sitoutuu aloittamaan rakennustyöt vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta ja toteuttamaan tontin rakennuksineen valmiiksi (osittainen lopputarkastus) viimeistään kahden ja puolen vuoden kuluessa tontin vuokrasopimuksen allekirjoituksesta." Kysymys: Onko siis niin, että jättämällä kilpailuehdotuksensa palveluntuottaja sitoutuu rakentamaan ehdotuksensa mukaisen



kehitysvammaisten palveluasumisen yksikön, mikäli se tulee valituksi? Mikäli palveluntuottaja ei syystä tai toisesta rakennakaan ehdottamaansa yksikköä, seuraako siitä joku sanktio?

Tontinsaaja on velvollinen toteuttamaan kohteensa kilpailuohjelman vaatimusten ja voimassa olevien tontinluovutusehtojen sekä kilpailuehdotuksensa mukaisesti noudattaen hyvää rakennuttamis- ja rakentamiskäytäntöä. Kilpailutontin luovutusehtona on, että kilpailun voittaja toteuttaa hankkeen kilpailuehdotuksensa mukaisesti. Allekirjoittamalla tontin maanvuokrasopimuksen tontinsaaja sitoutuu kilpailu- ja tontinluovutusehtoihin, mukaan lukien rakentamisvelvoite. Kuitenkin kaupunki huomioi sen, että suunnitelmiin voidaan joutua tekemään tarkennuksia tai muutoksia rakennuslupaprosessin myötä. Mikäli kilpailun voittaja kieltäytyy tontista tai ei kykene toteuttamaan hanketta, voi kaupunki jatkaa neuvotteluita muiden kilpailijoiden kanssa. Tällöin kilpailun voittaja menettää oikeutensa kilpailutonttiin, mutta erillistä sanktiota ei osoiteta.

Kilpailun yhteyshenkilö:

Wilma Toljander, asumisen erityisasiantuntija

Kiinteistöhallinta ja asuminen, kaupunkiympäristön toimiala

wilma.toljander@vantaa.fi

p. 050 302 7542