

**NEUVOTTELUMENETTELY  
KEHITYSVAMMAISTEN  
PALVELUASUMISEN YKSIKÖN  
TOTEUTTAMISESTA HAKUNILAN  
TONTILLE 94207/4**

**KILPAILUAIKA 15.3.-7.5.2021**



**Vantaa  
Vanda**

# SISÄLLYSLUETTELO

<b>1. KILPAILUN TAUSTA.....</b>	<b>3</b>
<b>2. HANKKEEN JA TONTIN TIEDOT .....</b>	<b>3</b>
Hankkeen tavoitteet.....	3
Tontin tiedot.....	4
Tontin vuokraus.....	5
Johdot ja maaperä .....	5
<b>3. KILPAILUUN OSALLISTUMINEN .....</b>	<b>6</b>
Osallistumisoikeus.....	6
Kilpailuaika .....	6
Kilpailun asiakirjat.....	6
Ilmoittautuminen kilpailuun ja kysymysten esittäminen .....	7
Kilpailuehdotuksen sisältö .....	7
Kilpailuehdotuksen jättäminen .....	7
Neuvottelut ja kilpailuehdotusten esittelyt .....	8
Kilpailuehdotusten arviointi ja voittajan valinta .....	8
<b>4. KILPAILUTONTIN LUOVUTUSPERIAATTEET .....</b>	<b>8</b>
<b>5. YHTEYSTIEDOT .....</b>	<b>9</b>

Vantaan kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala / Kiinteistöt ja tilat -palvelualue

# 1. KILPAILUN TAUSTA

Vantaan kaupungin sosiaali- ja terveydenhuollon toimiala järjesti Keravan kaupungin kanssa 12.10.–18.11.2020 yhteisen kilpailutuksen vammaisten asumispalveluista. Hankinta ylitti kansallisen kynnyksarvon ja siitä julkaistiin hankintailmoitus julkisten hankintojen ilmoituskanavalla eli Hilmassa ([www.hankintailmoitukset.fi](http://www.hankintailmoitukset.fi)). Tarjouskilpailu toteutettiin avointa menettelytapaa käyttäen. Vantaan kaupungin vanhus- ja vammaispalvelujen johtaja päätti 3.12.2020 (§ 51/2020) kilpailutuksen perusteella valittavat sopimustoimittajat. Vammaisten asumispalvelujen kilpailutuksen ehtojen mukaisesti osakohteessa ”9. Tehostettu palveluasuminen kehitysvammaisille asiakkaille” parhaiten menestyneille yrityksille tarjotaan mahdollisuus etusijajärjestyksen mukaisesti osallistua neuvottelumenettelyyn kahdesta erityispalvelutontista. Tonteista järjestetään erilliset kilpailut vuosien 2021–2022 aikana. Ensimmäisessä vaiheessa neuvottelumenettely järjestetään kehitysvammaisten palveluasumisen yksikön toteuttamisesta Hakunilan tontille 94207/4 (Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 12.1.2021 § 13).

# 2. HANKKEEN JA TONTIN TIEDOT

## Hankkeen tavoitteet

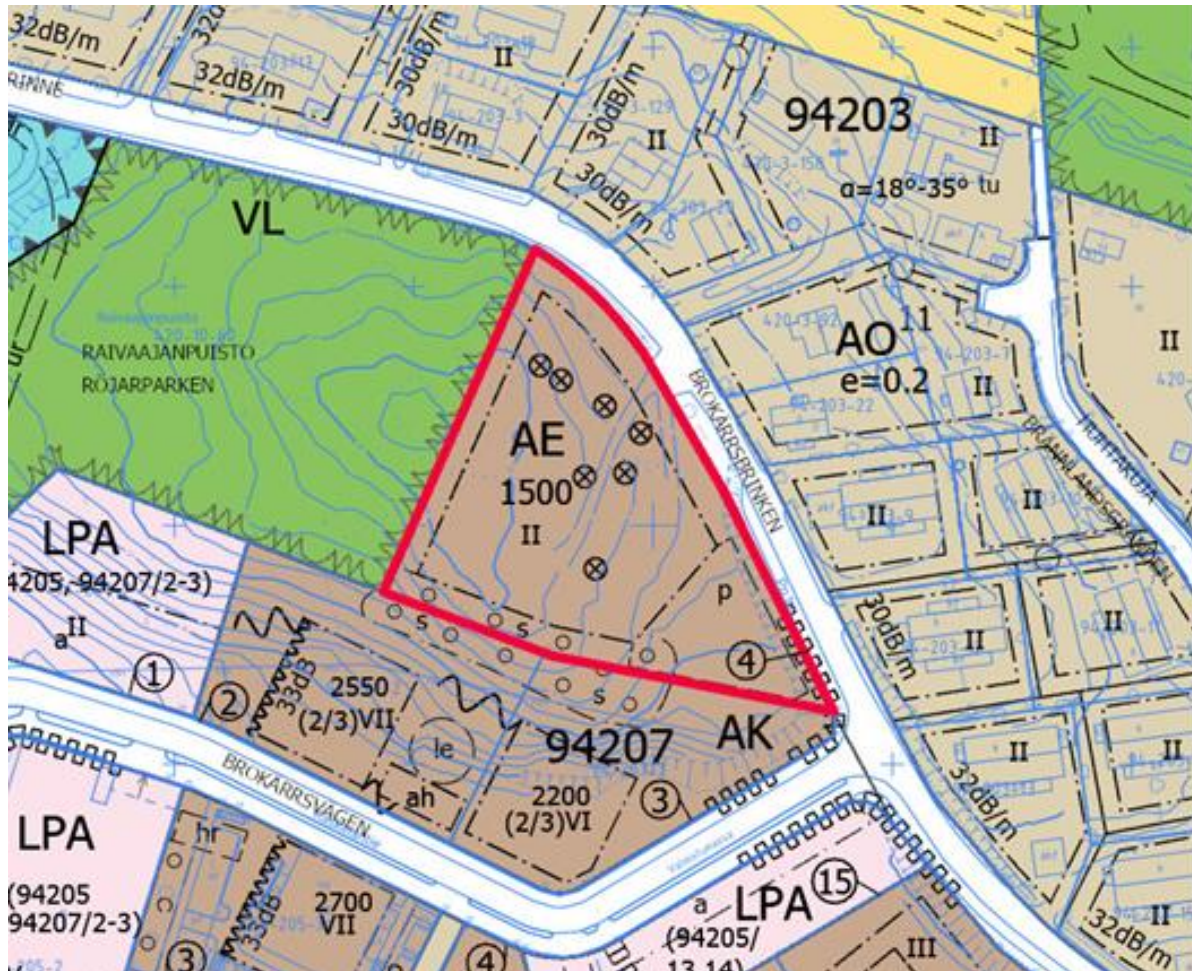
Vantaan kaupungilla on tulevana vuosina kasvava tarve kehitysvammaisten asiakkaiden tehostetun palveluasumisen palveluille, minkä vuoksi kaupunki tulee luovuttamaan neuvottelumenettelyllä Hakunilasta erityispalvelutontin kehitysvammaisten asumisyksikön toteuttamista varten. Kaupunki kannustaa kilpailijoita hakemaan asumisyksikön toteuttamisessa innovatiivisia palveluratkaisuja.

Kilpailutontille 94207/4 tulee rakentaa asumisyksikkö tehostettua tai vaativaa tehostettua palveluasumista tarvitsevia vammaispalvelujen asiakkaita varten. Asumisyksikön tulee asuttaa vähintään kaksikymmentä asiakasta. Rakennus tulee olla tarvittaessa jaettavissa rakenteellisesti pienempiin asumisyksiköihin. Kilpailutontille rakennettavan asumisyksikön tulee liittyä Vantaan ja Keravan kaupunkien yhteiseen puitejärjestelysopimukseen sinä vuonna kun palvelun tuottaminen yksikössä aloitetaan. Lisäksi asumisyksikön tulee pysyä puitesopimuksen piirissä palvelun tuottamisen aloitusvuoden jälkeen seuraavat neljä vuotta.

Asumisyksikkö voidaan toteuttaa valtion tukemana pitkän korkotuen hankkeena tai vapaa-rahoina hankkeena. Jos yksikkö toteutetaan valtion tukemana pitkän korkotuen hankkeena, tulee kilpailijan varmistaa, että hanke vastaa Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen (ARA) asettamia vaatimuksia, kuten esimerkiksi suosituksia yksiköiden asiakaspaikkamäärästä. Mikäli yksikkö toteutetaan vapaarahoitteisena, saa palveluntuottajan asiakkaalta perimä vuokra ylittää enintään 10 % Kelan määrittämän eläkkeensaajan asumistuen enimmäisasumiskustannuksista.

## Tontin tiedot

Kilpailutontti 94207/4 (kiinteistötunnus 92-94-207-4) sijaitsee Vantaalla Hakunilan kaupunginosassa ja sen osoite on Kaskelanrinne 8. Tontilla on asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 1500 k-m<sup>2</sup> ja tontin pinta-ala on 4474 m<sup>2</sup>. Tontin omistaa Vantaan kaupunki. Karttalinkki: <https://kartta.vantaa.fi/?link=62p9tB>



Ote asemakaavasta, jossa kilpailutontti 94207/4 rajattuna punaisella.

Tontti 94207/4 on asemakaavassa merkitty erityisasumisen korttelialueeksi (AE). Tontilla sijaitsee seitsemän kaupunkikuvallisesti arvokasta puuyksilöä, jotka tulee kaavamääräysten mukaisesti säilyttää. Tontin autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä. Kaikki kilpailutonttia koskevat määräykset löytyvät kilpailuohjelman liitteenä olevista asemakaavamääräyksistä.

Asemakaavan kaikki merkinnät ja määräykset ovat lähtökohtaisesti sitovia, mutta kilpailija voi perustellusta syystä esittää niistä vähäistä poikkeamista. Asemakaavan osoittamasta kerrosluvusta ei tule poiketa ehdotuksessa eikä rakennusoikeuden määrä saa ylittyä huomattavasti.

## Tontin vuokraus

Tontinluovutus määritellään kaupungin tontinluovutushetkellä voimassa olevien erityispalvelutonttien luovutusperiaatteiden, -ehtojen ja -hintojen mukaisesti (viimeisimmät luovutusehdot hyväksytyt kaupunginhallituksessa 5.3.2018 § 19). Tontin vuokra määritellään vähintään kaavan mukaisen rakennusoikeuden mukaan. Jos rakennusoikeutta käytetään enemmän kuin asemakaavassa on merkitty, tontin vuokra määräytyy käytetyn rakennusoikeuden mukaan.

### **Hankkeen rahoitusmuoto määrittää tontin vuosivuokran ja vuokra-ajan:**

#### ***Valtion tukema pitkän korkotuen hanke***

Kaupunki vuokraa erityispalvelutontit valtion tukemalle tuotannolle Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymällä enimmäishinnalla. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja tarkistetaan puolessa välissä sopimuskautta. Tontin vuokra-aika on 45 vuotta, johtuen ARA:n ohjeistuksesta koskien pitkän korkotuen hankkeita. Vuosivuokra on 4 % ARA:n hyväksymästä tontin enimmäishinnasta. Vuoden 2021 ARA-hinnasta (425 euroa/kem<sup>2</sup>) laskettu tontin vuosivuokra on 25 500 euroa.

#### ***Vapaaarahoitteinen hanke***

Kaupunki luovuttaa erityispalvelutontit sääntelemättömälle tuotannolle käyvällä hinnalla. Vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla. Vuokraa ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee. Tontin vuokramaksu tarkistetaan puolessa välissä sopimuskautta ja vuokramaksu korotetaan käyvän vuokrahinnan suuruiseksi, mikäli vuokrataso on jäänyt jälkeen käyvästä vuokratasosta. Tontin vuokra-aika on 40 vuotta. Tontin vuosivuokra on 4,5 % tontin käyvästä arvosta. Ulkopuolisen arvioitsijan suorittaman kiinteistöarvion mukaan tontin 94207/4 käypä arvo on 425 euroa/kem<sup>2</sup>. Näin ollen vapaaarahoitteiselle hankkeelle tontin vuosivuokra on 28 688 euroa.

## **Johdot ja maaperä**

Tontinsaajan on selvitettävä ja huomioitava kilpailualueella olevat johdot. Mikäli johtoja on siirrettävä, niin tontinsaaja sitoutuu kustannuksellaan siirtämään ne. Kaupunki ei korvaa tästä mahdollisesti aiheutuvia kuluja.

Rakennuspaikka sijaitsee ennestään rakennetulla alueella, jolta rakennukset on purettu. Tontinsaajan on syytä huolellisesti tutustua ennakkoon kohteeseen maastossa. Alueen maastossa voi olla aikaisempaan rakentamiseen liittyviä rakennelmia, esimerkiksi kaivoja, johtoja, rakennusten perustuksia sekä mahdollisesti rakennusjätettä tai muuta roskaa, joista kaupunki ei vastaa.

## 3. KILPAILUUN OSALLISTUMINEN

### Osallistumisoikeus

Kilpailuun ovat oikeutettuja osallistumaan syksyllä 2020 Vantaan ja Keravan kaupunkien yhteisessä vammaisten asumispalvelujen kilpailutuksen osakohteessa ”9. *Tehostettu palveluasuminen kehitysvammaisille asiakkaille*” etusijajärjestyksen mukaisesti viisi parhaiten menestynyttä palveluntuottajaa Etusijajärjestys määräytyy vammaisten asumispalvelujen kilpailutuksessa syntyneen puitejärjestyksen mukaisesti (Vantaan kaupungin vanhus- ja vammaispalvelujen johtajan päätös palveluntuottajien valinnasta 3.12.2020, § 51/2020). Kilpailuun voi osallistua maksimissaan yksi (1) yritys per konserni. Kilpailuun osallistuvan yrityksen tulee pysyä dynaamisen sopimuksen piirissä vähintään neljä vuotta neuvottelumenettelyä seuraavalta vuodelta alkaen. Näiden ehtojen mukaisesti kilpailuun ovat oikeutettuja osallistumaan seuraavat palveluntuottajat: **Helsingin Diakonissalaitos, Mehiläinen Hoivapalvelut Oy, Vantaan Kerttuli Oy, Narikka Erja Birgit Oy ja Validia Oy.** Kukin kilpailija (palveluntuottaja) saa osallistua kilpailuun yhdellä kilpailuehdotuksella. Kilpailija voi muodostaa kilpailuryhmän valitsemiensa kumppaneiden (kiinteistösijoittaja, urakoitsija, yms.) kanssa.

Kaikille osallistumisoikeuden omaaville palveluntuottajille lähetetään tieto kilpailun alkamisesta sähköpostitse. Lisäksi kilpailu julkistetaan Vantaan kaupungin nettisivuilla: [https://www.vantaa.fi/asuminen\\_ ja\\_ ymparisto/asuminen\\_ ja\\_ tontit/erityispalvelutontit/neuvot\\_telumenettely\\_hakunilassa\\_15.3.-7.5.2021](https://www.vantaa.fi/asuminen_ ja_ ymparisto/asuminen_ ja_ tontit/erityispalvelutontit/neuvot_telumenettely_hakunilassa_15.3.-7.5.2021)

### Kilpailuaika

Kilpailuaika on 15.3.-7.5.2021.

### Kilpailun asiakirjat

Kilpailun asiakirjat koostuvat tästä kilpailuohjelmasta sekä karttapaketista, joka sisältää kanta-, johto-, kiinteistö-, pintamaalaji- ja asemakaavakartat, sekä maanpinnan pistepilven, ortoilmakuvan ja LOD2-tasoiset rakennusmallit sekä asemakaavamääräykset. Kilpailun kaikki asiakirjat löytyvät kilpailun nettisivuilta:

[https://www.vantaa.fi/asuminen\\_ ja\\_ ymparisto/asuminen\\_ ja\\_ tontit/erityispalvelutontit/neuvot\\_telumenettely\\_hakunilassa\\_15.3.-7.5.2021](https://www.vantaa.fi/asuminen_ ja_ ymparisto/asuminen_ ja_ tontit/erityispalvelutontit/neuvot_telumenettely_hakunilassa_15.3.-7.5.2021)

## Ilmoittautuminen kilpailuun ja kysymysten esittäminen

Kilpailijoita pyydetään lähettämään alustava (ei sitova) ilmoittautuminen osallistumisesta kilpailuun sekä mahdolliset kysymykset koskien kilpailua **26.3.2021 klo 12.00** mennessä kilpailun koordinaattorille sähköpostitse: [wilma.toljander@vantaa.fi](mailto:wilma.toljander@vantaa.fi)

Kaikille kilpailuun alustavasti ilmoittautuneille lähetetään sähköpostitse yhteenveto esitetyistä kysymyksistä ja vastauksista sekä ehdotus kilpailijakohtaisen neuvottelun ajankohdasta **1.4.2021** mennessä. Lisäksi kysymykset ja vastaukset julkaistaan kilpailun nettisivuilla.

## Kilpailuehdotuksen sisältö

Kilpailuehdotuksen tulee sisältää seuraavat suunnitelmat ja selvitykset (ensisijaisesti pdf-muodossa):

1. Palvelukonseptin kuvaus
2. Luonnos asemapiirroksista 1:1000, jossa esitetään rakennusmassat, pihasuunnitelun periaatteet sekä huoltojärjestelyt
3. Luonnos rakennuksen pohjapiirroksista 1:200
4. Hallinta- ja rahoitusmuodon kuvaus
5. Palveluntuottajan referenssit vastaavista erityisasumisen yksiköistä
6. Kiinteistösjoittajan ja/tai urakoitsijan referenssit vastaavista palvelutalohankkeista
7. Hankkeen toteuttamisen alustava aikataulu

Kilpailijalla on oikeus liittää kilpailuehdotukseensa myös muita laadun arvioinnin kannalta tarpeelliseksi katsomiaan dokumentteja ja selostuksia.

## Kilpailuehdotuksen jättäminen

Kilpailijan tulee toimittaa kilpailuehdotus **7.5.2021 klo 12.00 mennessä** sähköpostitse Vantaan kaupungin kirjaamoon: [kirjaamo@vantaa.fi](mailto:kirjaamo@vantaa.fi)

Sähköpostin tulee sisältää seuraavat tiedot: *Ilmoittautuminen kilpailuun Hakunilan tontista 94207/4, VD/9959/10.00.02.02/2020*

Kilpailuehdotuksen tulee olla perillä määräaikaan mennessä eikä myöhästyneitä kilpailuehdotuksia ei käsitellä. Kaupunki ei ota vastuuta siitä, jos kilpailuehdotus ei jostain syystä saavu perille kaupungin sähköpostiin.

## **Neuvottelut ja kilpailuehdotusten esittelyt**

Jokaiselle kilpailuehdotuksen jättäneelle kilpailijalle tarjotaan mahdollisuus osallistua neuvotteluun (1 h/kilpailija), jossa kilpailija esittelee kilpailuehdotuksensa arviointiryhmälle. Neuvottelut järjestetään toukokuussa 2021 Vantaan Tikkurilassa tai vaihtoehtoisesti etäyhteyksin Microsoft Teams -sovelluksella. Kilpailun koordinaattori sopii erikseen kilpailijoiden kanssa neuvottelujen ajankohdat.

## **Kilpailuehdotusten arviointi ja voittajan valinta**

Kilpailun voittajaksi esitetään parhaan kokonaisratkaisun (mm. palvelukonsepti, hankkeen toteuttamisaikataulu, tontin käyttö ja suunnitelmapiirroksot) tarjonnutta toimijaa. Kilpailuehdotusten arvioinnista vastaa Vantaan kaupungin kaupunkiympäristön ja sosiaali- ja terveydenhuollon toimialojen asiantuntijoista koottu arviointiryhmä.

Kilpailun voittaja pyritään valitsemaan vuoden 2021 elokuun loppuun mennessä. Päätöksen tontinsaajasta tekee kaupunkisuunnittelulautakunta (1.6.2021 alkaen kaupunkitalalautakunta). Tontinsaaja on velvollinen toteuttamaan kohteen kilpailun vaatimusten ja tontinluovutusehtojen mukaisesti noudattaen hyvää rakennuttamis- ja rakentamiskäytäntöä. Mikäli kilpailun voittaja kieltäytyy tontista tai ei kykene toteuttamaan hanketta, voi kaupunki jatkaa neuvotteluita muiden kilpailijoiden kanssa.

Kaupunki pidättää oikeuden hylätä kaikki kilpailuehdotukset tai pyytää niihin tarkistuksia. Kaupunki voi hylätä kilpailuehdotuksen, mikäli kilpailija esittää kilpailuehdotuksen yhteydessä omia ehtoja tai ilmoittaa, että ei sitoudu kaikkiin kilpailun ehtoihin tai sääntöihin. Kaupunki ei vastaa osallistujille mahdollisesti syntyvistä vahingoista, mikäli kaupungin päätävä toimielin aikanaan päättää olla vuokraamatta tontin tai mikäli päättävän toimielimen päätös ei tule lainvoimaiseksi. Mikäli kohteen rakentaminen viivästyy tai peruuntuu kaupungista riippumattomista syistä, kaupunki ei vastaa miltään osin kilpailuun osallistuneille aiheutuneista kustannuksista.

## **4. KILPAILUTONTIN LUOVUTUSPERIAATTEET**

Tontinsaajaksi esitettävällä tulee olla käytössään kaupungin arvioon perustuen riittävät tekniset, taloudelliset ja muut resurssit vuokrattavan tontin rakentamiseksi sovituin ehdoin. Tontinsaajalta edellytetään, että se on noudattanut toiminnassa ja rakentamisessa lakisääteisiä velvoitteita. Tontinsaaja on velvollinen toimittamaan tilaajavastuulain mukaiset tarvittavat todistukset ja selvitykset ennen valintaehdotusta päättävälle toimielimelle, mikäli niitä erikseen pyydetään.



Tontinsaaja voi olla myös palveluntuottajan kumppanina toimiva kiinteistösijoittaja. Tällöin kiinteistösijoittaja sitoutuu rakentamaan tontille kilpailuehdotuksen mukaisen asumisyksikön ja vuokramaan sen kilpailun voittaneelle palveluntuottajalle.

Tontinsaaja on velvollinen toteuttamaan kohteensa kilpailuohjelman vaatimusten ja voimassa olevien tontinluovutusehtojen sekä kilpailuehdotuksensa mukaisesti noudattaen hyvää rakennuttamis- ja rakentamiskäytäntöä.

Tontinsaaja sitoutuu aloittamaan rakennustyöt vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta ja toteuttamaan tontin rakennuksineen valmiiksi (osittainen lopputarkastus) viimeistään kahden ja puolen vuoden kuluessa tontin vuokrasopimuksen allekirjoituksesta. Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 80 prosenttia.

Tontinsaajan tulee sitoutua olemaan luovuttamatta vuokraoikeutta ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä muulle kuin sille, jonka kaupunki hyväksyy.

Valtion sääntelemässä tuotannossa erityisasumiseen luovutettavien tonttien tontinluovutusehdoksi kirjataan, että kaupungin on voitava halutessaan vaihtaa palvelutalossa toimivaa palveluntuottajaa esimerkiksi kilpailutuksen seurauksena ja säilyttää samalla asukkaiden vuokrasuhde.

Rakennuslupaa voi hakea, kun tontin vuokrasopimus on allekirjoitettu. Tarvittaessa kaupunki voi antaa valtakirjan rakennusluvan hakemiseen kaupunkisuunnittelulautakunnan valitsemalle tontinsaajalle myös ennen tontin vuokrasopimuksen allekirjoitusta. Kuitenkin rakentaminen voidaan aloittaa vasta kun tontin vuokrasopimus on allekirjoitettu ja rakennuslupa myönnetty.

## **5. YHTEYSTIEDOT**

Kilpailun koordinaattori:

Wilma Toljander, asumisen erityisasiantuntija  
Kiinteistöt ja tilat, kaupunkiympäristön toimiala, Vantaan kaupunki  
p. 050 302 7542  
[wilma.toljander@vantaa.fi](mailto:wilma.toljander@vantaa.fi)