



**Vallinojan tontin 88006/2 vuokraus Kiinteistö Oy MHR 26 -nimiselle yhtiölle
kehitysvammaisten asumisyksikön toteuttamista varten / Hoivarakentajat Oy / PW**

VD/9959/10.00.02.02/2020

AK/WT

Esitetään Vallinojan tontin 88006/2 vuokraamista Hoivarakentajat Oy:n perustamalle Kiinteistö Oy MHR 26 -nimiselle yhtiölle kehitysvammaisten asumisyksikön toteuttamista varten.

Vantaan kaupungin sosiaali- ja terveydenhuollon toimiala järjesti Keravan kaupungin kanssa 12.10.–18.11.2020 yhteisen kilpailutuksen vammaisten asumispalveluista. **Vantaan kaupungin vanhus- ja vammaispalvelujen johtaja 3.12.2020 (§ 51/2020)** päätti vammaisten asumispalvelujen kilpailutuksen perusteella valittavat sopimustoimittajat. Kilpailutuksen osakohteessa 9. ”Tehostettu palveluasuminen kehitysvammaisille asiakkaille” parhaiten menestyneille yrityksille tarjotaan mahdollisuus etusijajärjestyksen mukaisesti osallistua neuvottelumenettelyyn kahdesta erityispalvelutontista. Jotta palveluntuottaja on oikeutettu neuvottelumenettelyyn osallistumiseen, tulee palveluntuottajan täyttää vammaisten asumispalveluiden kilpailutuksen vähimmäisvaatimukset ja tulla hyväksytyksi puitejärjestelyyn.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.1.2021 § 13 päätti järjestää ensimmäinen neuvottelumenettelyn Hakunilan tontista 94207/4 ja nyt on tarkoituksena järjestää kilpailu toisesta tontista vastaavanlaisella kilpailumenettelyllä.

Neuvottelumenettely

Vuoden 2022 aikana järjestettävään neuvottelumenettelyyn kutsutaan mukaan viisi vammaisten asumispalvelujen kilpailutuksessa parhaiten menestynyttä palveluntuottajaa. Kilpailuun voi osallistua maksimissaan yksi (1) yritys per konserni. Etusijajärjestys määräytyy kilpailutuksessa syntyneen puitejärjestyksen sekä vuoden 2021 aikana todetun laadun yhteistuloksena. Vuoden 2021 vammaisten asumispalvelujen kilpailutuksen dynaamisessa menettelyssä osakokonaisuuteen valittuja uusia palveluntarjoajia ei huomioida etusijajärjestystä muodostettaessa. Kilpailuun osallistumaan oikeutetut palveluntuottajat voivat muodostaa kilpailuryhmän valitsemiensa kumppaneiden (kiinteistösijoittaja, urakoitsija, yms.) kanssa.

Kilpailutontille tulee rakentaa asumisyksikkö tehostettua tai vaativaa tehostettua palveluasumista tarvitsevia vammaispalvelujen asiakkaita varten. Rakennus tulee olla tarvittaessa jaettavissa rakenteellisesti pienempiin asumisyksiköihin. Asumisyksikön tulee asuttaa vähintään kaksikymmentä asiakasta. Rakennettava yksikkö voi olla valtion tukema pitkän korkotuen hanke tai vapaarahoitteinen hanke.

Neuvottelumenettelyn järjestelyistä vastaa kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö. Tontinsaajaksi esitetään parhaimman kokonaisratkaisun (mm. palvelukonsepti, alustavat suunnitelmapiirroksot ja tontinkäyttösuunnitelma) tehneet toimijat. Kaupunki kannustaa kilpailijoita hakemaan asumisyksikön toteuttamisessa innovatiivisia palveluratkaisuja. Kilpailuehdotusten arvioinnista vastaa Vantaan kaupungin kaupunkiympäristön ja sosiaali- ja terveydenhuollon toimialojen asiantuntijoista koottu arviointiryhmä.

Kilpailutontti



Neuvottelumenettelyyn esitetään Vallinojan tonttia 88006/2. Tontti on asemakaavassa merkitty julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL). Tontilla on asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 1400 k-m2 ja tontin pinta-ala on 4691 m2.

Tontinluovutus

Kilpailutontti luovutetaan kaupunginhallituksen päättämien erityispalvelutonttien luovutusperiaatteiden, -ehtojen ja -hintojen mukaisesti. Tontti tullaan luovuttamaan vuokraamalla.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 24 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 23.3.2022 § 17

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään järjestää esittelyosan mukainen neuvottelumenettely Vallinojan tontista 88006/2.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunkitilalautakunta 23.3.2022 § 17 päätti järjestää neuvottelumenettelyn kehitysvammaisten palveluasumisen yksikön toteuttamisesta Vallinojan tontille 88006/2. Tonttikilpailun ensimmäinen vaihe järjestettiin 5.8.-2.9.2022 ja siihen olivat oikeutettuja osallistumaan syksyllä 2020 Vantaan ja Keravan kaupunkien yhteisessä vammaisten asumispalvelujen kilpailutuksen osakohteessa ”9. Tehostettu palveluasuminen kehitysvammaisille asiakkaille” osallistuneet yritykset. Osallistumisoikeuden omaavista yrityksistä kilpailuun ensimmäisessä vaiheessa osallistumishakemuksen jätti seuraavat kahdeksan palveluntuottajaa: Aspa Palvelut Oy, Attendo Oy, Espero Care Oy / Narikka Erja-Birgit Oy, Helsingin Diakonissalaitoksen säätiö sr, Mehiläinen Hoivapalvelut Oy, Kepakoti Oy, Validia Oy sekä Yrjö ja Hanna - säätiö sr.

Kilpailuohjelman mukaan kilpailutontille 88006/2 tulee rakentaa asumisyksikkö tehostettua ja vaativaa tehostettua palveluasumista tarvitsevia vammaispalvelujen asiakkaita varten. Asumisyksikön tulee asuttaa noin 15–20 asiakasta. Kilpailija sai esittää hankkeen toteutettavaksi joko valtion tukemana pitkän korkotuen hankkeena tai vapaarahoitteisena hankkeena.

Kilpailun ensimmäisessä vaiheessa kilpailijoiden tuli esittää osallistumishakemuksessaan kilpailutontille toteutettavan uuden asumisyksikön palvelukonsepti. Kilpailuohjelman mukaisesti kilpailun jatkovaiheeseen kutsuttiin mukaan viisi parhaiten menestynyttä palveluntuottajaa, joiden etusijajärjestys määräytyi osallistumishakemuksessa annetun palvelukonseptin (50 % painotus) sekä vuonna 2020 Vantaan ja Keravan kaupunkien yhteisessä vammaisten asumispalvelujen kilpailutuksen puitejärjestelyyn annetun hinnan (50 % painotus) perusteella. Kilpailun jatkovaiheeseen valittiin edellä mainituilla perusteilla seuraavat palveluntuottajat: Aspa Palvelut Oy, Espero Care Oy / Narikka Erja-Birgit Oy, Helsingin Diakonissalaitoksen säätiö sr, Mehiläinen Hoivapalvelut Oy ja Validia Oy.

Kilpailun toiseen vaiheeseen valitun viiden kilpailijan tuli kilpailuehdotuksessaan esittää muun muassa luonnokset rakennusten pohjapiirroksista ja tilaratkaisuista, tontinkäyttösuunnitelma, hankkeen hallinta- ja rahoitusmuoto, referenssit vastaavista erityisasumisen hankkeista, perustettavan



asumisyksikön palveluhinnat sekä hankkeen alustava toteutusaikataulu. Palveluntuottajilla oli kilpailun jatkovaiheessa oikeus muodostaa kilpailuryhmä valitsemiensa kumppaneiden kanssa. Lisäksi jokaisen kilpailijan/kilpailuryhmän kanssa järjestettiin erillinen neuvottelu, jossa kilpailija sai esitellä kilpailuehdotuksensa kilpailun arviointiryhmälle.

Kilpailun kokonaisarvioinnissa arvioitiin ja pisteytettiin osallistumishakemuksessa esitetty palvelukonsepti sekä kilpailuehdotuksen suunnitelmapiirroksat. Kokonaisarviointi keskittyi kolmeen osa-alueeseen: palvelukonsepti (painotus 40 %), asumisyksikön tilaratkaisut (painotus 40 %) sekä tontinkäyttösuunnitelma (painotus 20 %). Kilpailun arviointiryhmä koostui kaupunkiympäristön sekä sosiaali- ja terveydenhuollon toimialojen asiantuntijoista.

Kilpailun arviointiryhmä esittää kilpailun voittajaksi Aspa Palvelut Oy:n ja Hoivarakentajat Oy:n muodostaman kilpailuryhmän laatiman kokonaisratkaisun. Kilpailuryhmän esittämä uusi Vallinojan kehitysvammaisten asumisyksikkö on aistiystavallinen ja vähähiilinen hirsirakenteinen kehitysvammaisten 17 asunnosta muodostuva yksikkö, joka on muokattavissa myös 21 asunnon yksiköksi. Hankkeen koko on noin 1100 k-m² ja hankkeen autopaidat sijoittuvat kilpailutontille. Yksikkö tulee tarjoamaan Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen tarpeiden mukaisesti vammaispalvelujen asiakkaille tehostettua palveluasumista, vaativaa tehostettua palveluasumista ja erityisen vaativaa tehostettua palveluasumista. Kilpailuryhmän esittämä asiakaslähtöinen palvelukonsepti, kattavasti kuvattu aistiympäristön suunnittelu, asumisyksikön tilaratkaisut ja muuntojoustavuus sekä asukkaille erilaisia elämyksiä ja aktiviteetteja tarjoava piharatkaisu vastaavat vammaispalvelujen asiakkaiden tarpeita kokonaisuudessaan parhaiten. Arviointiryhmän arvion mukaan hanke on toteuttamiskelpoinen ja kilpailuryhmän toimijoilla on riittävästi referenssejä vastaavanlaisista erityisasumisen hankkeista. Lisäksi toimijoilla on riittävät tekniset, taloudelliset ja muut resurssit toteuttaa hanke sovituin ehdoin.

Hanke tullaan toteuttamaan Aspa Palvelut Oy:n ja Hoivarakentajat Oy:n yhteisenä, vapaarahoitteisena hankkeena. Kilpailuohjelman mukaisesti kaupunki luovuttaa erityispalvelutontit sääntelemättömälle tuotannolle käyväällä hinnalla. Vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla. Tontin vuokra-aika on 40 vuotta ja tontin vuosivuokra on 4,5 % tontin käyvästä arvosta. Ulkopuolisen arvioitsijan suorittaman kiinteistöarvion mukaan tontin 88006/2 käypä arvo on 490 000 euroa (350 euroa/k-m²). Näin ollen vapaarahoitteiselle hankkeelle tontin 88006/2 asemakaavan rakennusoikeuden (1400 k-m²) mukainen vuosivuokra on 22 050 euroa.

Kilpailuohjelman ehtojen mukaan tontinsaaja voi olla myös palveluntuottajan kumppanina toimiva kiinteistösijoittaja, jolloin kiinteistösijoittaja sitoutuu rakentamaan tontille kilpailuehdotuksen mukaisen asumisyksikön ja vuokraamaan sen kilpailun voittaneelle palveluntuottajalle. Kaupunki tulee vuokraamaan kilpailutontin 88006/2 Hoivarakentajat Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun. Tontinluovutuksen ehtona on, että Hoivarakentajat Oy sitoutuu vuokraamaan tontille toteutettavan asumisyksikön Aspa Palvelut Oy:lle pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Tavoitteena on aloittaa kohteen rakentaminen kesällä 2023 ja arvioitu rakentamisaika on noin 11 kuukautta.

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

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 9 § 4 kohdan 24 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa.



Kaupunkitilalautakunta 18.1.2023 § 8

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) valita Vallinojan tontin 88006/2 tontinluovutuskilpailun voittajaksi Aspa Palvelut Oy:n ja Hoivarakentajat Oy:n muodostama kilpailuryhmä,
- b) varata tontti 88006/2 Aspa Palvelut Oy:lle ja Hoivarakentajat Oy:lle kehitysvammaisten tehostetun palveluasumisen yksikön toteuttamiseksi. Tonttivaraus on voimassa 31.12.2023 saakka,
- c) tontin 88006/2 yksikköhinnan (350 euroa/k-m²) olevan voimassa 31.12.2023 saakka, ja
- d) oikeuttaa Kiinteistöhallinta ja asuminen -yksikkö käynnistämään neuvottelut arvioinnissa seuraaville sijoille tulneiden kilpailijoiden kanssa, mikäli kilpailun voittaja päättää luopua hankkeesta tai sillä ei ole riittäviä edellytyksiä selviytyä hankkeen toteutuksesta.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunkitilalautakunta 18.1.2023 § 8 päätti valita Vallinojan tontin 88006/2 tontinluovutuskilpailun voittajaksi ja tontinsaajaksi Aspa Palvelut Oy:n ja Hoivarakentajat Oy:n muodostaman kilpailuryhmän.

Kiinteistöt ja tilat -palvelualue esittää Vallinojan tontin 88006/2 vuokraamista Hoivarakentajat Oy:n perustamalle Kiinteistö Oy MHR 26 -nimiselle yhtiölle. Kilpailuohjelman mukaisesti tontinsaaja voi olla myös palveluntuottajan kumppanina toimiva kiinteistösijoittaja. Tällöin kiinteistösijoittaja sitoutuu rakentamaan tontille kilpailuehdotuksen mukaisen asumisyksikön ja vuokramaan sen kilpailun voittaneelle palveluntuottajalle. Näin ollen tontinluovutuksen ehtona on, että tontille toteutettavan kehitysvammaisten asumisyksikön palveluntuottajaksi valitaan Aspa Palvelut Oy tai sen omistama tytäryhtiö.

Tontille on jätetty rakennuslupahakemus 19.5.2023. Rakennuslupa ei ole vielä lainvoimainen ja tontti voidaan vuokrata vasta kun rakennuslupa on saanut lainvoiman. Rakentamisen on tarkoituksena alkaa syksyllä 2023 ja kohteen on tavoitteena valmistua kesällä 2024.

Tontin vuokraus

Tontti luovutetaan kaupunginhallituksen 5.3.2018 § 19 päättämien erityispalvelutonttien luovutusperiaatteiden, -ehtojen ja -hintojen mukaisesti. 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.

Kaupunki luovuttaa erityispalvelutontit sääntelemättömälle tuotannolle käyvällä hinnalla. Tontin 88006/2 vuosivuokra on 4,5 % tontin käyvästä arvosta ja vuokra-aika on 40 vuotta. Ulkopuolisen arvioitsijan suorittaman kiinteistöarvion mukaan tontin 88006/2 käypä arvo on 490 000 euroa (350 euroa/k-m²). Näin ollen vapaarahoitteiselle hankkeelle tontin 88006/2 asemakaavan rakennusoikeuden (1400 k-m²) mukainen vuosivuokra on 22 050 euroa. Jos rakennusoikeutta käytetään enemmän kuin asemakaavassa on merkitty, tontin vuokra määräytyy käytetyn rakennusoikeuden mukaan.

Maaperä, johdot ja puusto



Tontinsaajan tulee tutustua huolellisesti tonttiin. Tontilla saattaa olla aikaisempaan rakentamiseen liittyviä rakennelmia, esimerkiksi kaivoja, johtoja, rakennusten perustuksia sekä mahdollisesti rakennusjätettä tai muuta roskaa, joista kaupunki ei vastaa.

Tontinsaajan on selvitettävä ja huomioitava tontilla olevat johdot. Tontinsaajalle on toimitettu tontin johtokartta kilpailumateriaalien ohessa. Mikäli johtoja on siirrettävä, niin tontinsaaja sitoutuu kustannuksellaan siirtämään ne. Kaupunki ei korvaa tästä mahdollisesti aiheutuvia kuluja.

Kaupunki on hoitanut tontin puuston kaadon keväällä 2023 huomioiden hankkeen tontinkäyttösuunnitelmassa säilytettäväksi merkityn luonnontilaisen alueen.

Rakentamisvelvoite

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 sitoutuu olemaan luovuttamatta tonttia ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä muulle kuin sille, jonka kaupunki hyväksyy.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 24 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 7.6.2023 § 16

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään

- a) vuokrata Vallinojan korttelin 88006 tontti 2 Kiinteistö Oy MHR 26 -nimiselle yhtiölle kehitysvammaisten asumisyksikön toteuttamista varten,
- b) edellyttää, että asumisyksikön palveluntuottajaksi valitaan Aspa Palvelut Oy tai sen tytäryhtiö, jonka tarjoama palvelu on tontinluovutuksen ehtona,
- c) tontin 88006/2 vuosivuokraksi 4,5 % tontin käyvästä arvosta, jolloin vuosivuokra on 22 050 euroa. Tontin vuokra-aika on 40 vuotta. Vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla. Vuokraa ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee,
- d) oikeuttaa kaupunki korottamaan tontin 88006/2 vuosivuokraa, mikäli tontille rakennetaan enemmän kuin asemakaavassa on merkitty rakennusoikeudeksi (1400 k-m²),
- e) luovuttaa tontti 88006/2 noudattaen kilpailuohjelmaa ja kaupunginhallituksen päättämiä luovutushetkellä voimassa olevia erityispalvelutonttien luovutusperiaatteita, -ehtoja ja -hintoja,
- f) että maanvuokrasopimus voidaan allekirjoittaa vasta kun tonttia 88006/2 koskeva rakennuslupa on lainvoimainen, ja
- g) että tämä päätös raukeaa, mikäli tontin 88006/2 vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2023 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:



- kartta tontista 88006/2 vuokraus

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

asumisen erityisasiantuntija Wilma Toljander, puh. 050 302 7542
([etunimi.sukunimi\[at\]vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi))