



Hakunilan tontin 94207/4 vuokraus Kiinteistö Oy Vantaan Kaskelanrinne 8 -nimiselle yhtiölle kehitysvammaisten asumisyksikön toteuttamista varten / Sievi Hyvinvointitilat Oy / AK

VD/9959/10.00.02.02/2020

AK/ER/WT

Esitetään Hakunilan tontin 94207/4 vuokraamista Kiinteistö Oy Vantaan Kaskelanrinne 8 -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.

Neuvottelumenettely

Kiinteistöt ja tilat -palvelualue esittää neuvottelumenettelyyn kaksi erityispalvelutonttia Itä-Vantaalta, jossa on sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan toteama tarve kehitysvammaisten tehostetun palveluasumisen yksiköille. Luovutettaville tonteille tulee rakentaa yksiköt tehostettua tai vaativaa tehostettua palveluasumista tarvitsevia asiakkaita varten. Asumisyksiköiden tulee asuttaa vähintään kaksikymmentä vammaisten asumispalvelujen asiakasta. Rakennettavien yksiköiden tulee olla pitkän korkotuen hankkeita, tai vaihtoehtoisesti ne voidaan toteuttaa myös vapaarahoitteisina hankkeina.

Tonteista järjestetään erilliset neuvottelumenettelyt vuosien 2021–2022 aikana. Vuoden 2021 alussa järjestettävään neuvottelumenettelyyn kutsutaan mukaan viisi vammaisten asumispalvelujen kilpailutuksessa parhaiten menestynyttä palveluntuottajaa. Etusijajärjestys määräytyy kilpailutuksessa syntyneen puitejärjestyksen mukaisesti. Vuoden 2022 alussa järjestettävään neuvottelumenettelyyn kutsutaan mukaan viisi vammaisten asumispalvelujen kilpailutuksessa parhaiten menestynyttä palveluntuottajaa. 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.

Neuvottelumenettelyjen järjestelyistä vastaa kiinteistöt ja tilat -palvelualue. Tontinsaajiksi esitetään parhaimman kokonaisratkaisun (mm. palvelujen hinta ja laatu, alustavat suunnitelmapiirroksot ja toimijan referenssit vastaavista kohteista) tehneet toimijat. Kilpailuehdotusten arvioinnista vastaa Vantaan kaupungin kaupunkiympäristön ja sosiaali- ja terveydenhuollon toimialojen asiantuntijoista koottu arviointiryhmä.

Kilpailutontit

Vuoden 2021 alussa järjestetään neuvottelumenettely Hakunilassa sijaitsevasta tulevasta tontista 94207/4. Tontti on asemakaavassa merkitty erityisasumisen korttelialueeksi (AE). Tontilla on asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 1500 k-m2. Tontilla on vireillä lohkomistoimitus ja tulevan tontin pinta-ala tulee olemaan noin 4470 m2.



Vuonna 2022 järjestettävän neuvottelumenettelyn kilpailutontin vaihtoehtoista käydään vielä keskustelua sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan kanssa ja tontille haetaan erikseen lupa kilpailutukseen lähempänä neuvottelumenettelyn ajankohtaa.

Tonttien luovutus

Kilpailutontit luovutetaan kaupunginhallituksen päättämien erityispalvelutonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti. Tontit tullaan luovuttamaan vuokraamalla.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 8. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asunto- ja erityispalvelutonttien tai niihin rinnastettavien rakennuspaikkojen myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 300 000 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.1.2021 § 13

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään järjestää esittelyosan mukainen neuvottelumenettely Hakunilan tontista 94207/4.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.1.2021 § 13 päätti järjestää neuvottelumenettelyn palveluasumisen yksikön toteuttamisesta Hakunilan tontille 94207/4. Tonttikilpailu järjestettiin 15.3.-7.5.2021 ja siihen olivat oikeutettuja osallistumaan syksyllä 2020 Vantaan ja Keravan kaupunkien yhteisessä vammaisten asumispalvelujen kilpailutuksen osakohteessa ”9. Tehostettu palveluasuminen kehitysvammaisille asiakkaille” etusijajärjestyksen mukaisesti viisi parhaiten menestynyttä palveluntuottajaa. Kilpailuun osallistuivat edellä mainittujen ehtojen mukaan oikeutetut palveluntuottajat: Helsingin Diakonissalaitos, Mehiläinen Hoivapalvelut Oy, Palvelukoti Vantaa Kerttuli Oy, Narikka Erja Birgit Oy ja Validia Oy. Palveluntuottajat saivat muodostaa kilpailuryhmän valitsemiensa kumppaneiden (kiinteistösijoittaja, urakoitsija, yms.) kanssa.

Kilpailuohjelman mukaan kilpailutontille 94207/4 tulee rakentaa asumisyksikkö tehostettua tai vaativaa tehostettua palveluasumista tarvitsevia vammaispalvelujen asiakkaita varten. Asumisyksikön tulee asuttaa vähintään kaksikymmentä asiakasta. Kilpailija sai esittää hankkeen toteutettavaksi joko valtion tukemana pitkän korkotuen hankkeena tai vapaarahoitteisena hankkeena. Kilpailuehdotuksessaan kilpailijan tuli esittää muun muassa palvelukonseptin kuvaus, luonnokset asemapiirroksista ja rakennusten pohjapiirroksista, hankkeen hallinta- ja rahoitusmuoto, referenssit vastaavista erityisasumisen hankkeista, palveluhinnat sekä hankkeen alustava toteutusaikataulu. Lisäksi jokaisen kilpailijan kanssa järjestettiin erillinen neuvottelu, jossa kilpailija sai esitellä kilpailuehdotuksensa kilpailun arviointiryhmälle, joka koostui kaupunkiympäristön ja sosiaali- ja terveydenhuollon toimialojen asiantuntijoista.

Kilpailun arviointiryhmä valitsi parhaimmaksi kokonaisratkaisuksi Palvelukoti Vantaa Kerttuli Oy:n ja Sievi Hyvinvointitilat Oy:n muodostaman kilpailuryhmän kilpailuehdotuksen. Kilpailuehdotuksen mukaan Hakunilan uuteen kehitysvammaisten palveluasumisen yksikköön tulee yhteensä 22 asiakaspaikkaa ja lisäksi on mahdollisuus viidelle tilapäishoidon asiakaspaikalle. Yksikkö tulee tarjoamaan kaupungin tarpeiden mukaan vammaispalvelujen asiakkaille tehostettua palveluasumista, vaativaa



tehostettua palveluasumista ja erityisen vaativaa tehostettua palveluasumista. Kilpailuryhmän esittämä palvelukonsepti, asiakaspaikkamäärät sekä palvelukodin suunnitteluratkaisut vastaavat kaupungin vammaispalvelujen asiakkaiden tarpeita kokonaisuudessaan parhaiten. Arviointiryhmän arvion mukaan hanke on toteuttamiskelpoinen ja toimijoilla on riittävästi referenssejä vastaavanlaisista erityisasumisen hankkeista. Lisäksi toimijoilla on riittävät tekniset, taloudelliset ja muut resurssit toteuttaa hanke sovituin ehdoin.

Hankkeen koko on noin 1500 k-m² ja hankkeen autopaikat sijoittuvat kilpailutontille. Hankkeen suunnittelee ja toteuttaa omaperustaisena hankkeena Sievi Hyvinvointitilat Oy ja investointi rahoitetaan vapaarahoitteisesti. Kilpailuohjelman mukaisesti kaupunki luovuttaa erityispalvelutontit sääntelemättömälle tuotannolle käyväällä hinnalla. Vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla. 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/k-m². Näin ollen vapaarahoitteiselle hankkeelle tontin vuosivuokra on 28 688 euroa.

Kilpailuohjelman mukaan tontinsaaja voi olla myös palveluntuottajan kumppanina toimiva kiinteistösijoittaja, jolloin kiinteistösijoittaja sitoutuu rakentamaan tontille kilpailuehdotuksen mukaisen asumisyksikön ja vuokraamaan sen kilpailun voittaneelle palveluntuottajalle. Kaupunki vuokraa kilpailutontin Sievi Hyvinvointitilat Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun. Tontinluovutuksen ehtona on, että Sievi Hyvinvointitilat Oy sitoutuu vuokraamaan kohteen Vantaan Palvelukoti Kerttuli Oy:lle pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Tavoitteena on aloittaa kohteen rakentaminen keväällä 2022 ja arvioitu rakentamisaika on noin 13 kuukautta.

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

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 8. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asunto- ja erityispalvelutonttien tai niihin rinnastettavien rakennuspaikkojen myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 300 000 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2021 § 25

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) valita Hakunilan tontin 94207/4 tontinluovutuskilpailun voittajaksi Palvelukoti Vantaan Kerttuli Oy:n ja Sievi Hyvinvointitilat Oy:n muodostama kilpailuryhmä.
- b) varata Hakunilan tontti 94207/4 Palvelukoti Vantaan Kerttuli Oy:lle ja Sievi Hyvinvointitilat Oy:lle kehitysvammaisten tehostetun palveluasumisen yksikön toteuttamiseksi. Tonttivaraus on voimassa 31.8.2022 saakka.
- c) tontin 94207/4 yksikköhinnan (425 euroa/k-m²) olevan voimassa 31.8.2022 saakka.
- d) oikeuttaa Kiinteistöt ja tilat -palvelualue 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.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.1.2021 § 13 päätti järjestää neuvottelumenettelyn kehitysvammaisten palveluasumisen yksikön toteuttamisesta Hakunilan tontille 94207/4.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2021 § 25 päätti valita Hakunilan tontin 94207/4 tontinluovutuskilpailun voittajaksi ja tontinsaajaksi Palvelukoti Vantaan Kerttuli Oy:n ja Sievi Hyvinvointitilat Oy:n muodostama kilpailuryhmän.

Kiinteistöt ja tilat -palvelualue esittää Hakunilan tontin 94207/4 vuokraamista Sievi Hyvinvointitilat Oy:n perustamalle Kiinteistö Oy Vantaan Kaskelanrinne 8 -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 Palvelukoti Vantaan Kerttuli Oy tai sen omistama tytäryhtiö.

Tontille on jätetty rakennuslupahakemus 28.2.2022. Rakennuslupa ei ole vielä lainvoimainen ja tontti voidaan vuokrata vasta kun rakennuslupa on saanut lainvoiman. Rakentamisen on tarkoituksena alkaa syksyllä 2022 ja kohteen on tavoitteena valmistua loppuvuonna 2023.

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 94207/4 vuosivuokra on 4,5 % tontin käyvästä arvosta ja vuokra-aika on 40 vuotta. Ulkopuolisen arvioitsijan suorittaman kiinteistöarvion mukaan tontin 94207/4 pääoma-arvo on 637 500 euroa (425 euroa/k-m²). Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 1500 k-m². Näin ollen vapaarahoitteiselle hankkeelle tontin vuosivuokra on 28 688 euroa. Jos rakennusoikeutta käytetään enemmän kuin asemakaavassa on merkitty, tontin vuokra määräytyy käytetyn rakennusoikeuden mukaan.

Johdot, maaperä ja puusto

Tontinsaajan on selvitettävä ja huomioitava tontilla 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. Alueen maastossa voi olla aikaisempaan rakentamiseen liittyviä rakennelmia, esimerkiksi kaivoja, johtoja, rakennusten perustuksia sekä mahdollisesti rakennusjätettä tai muuta roskaa, joista kaupunki ei vastaa.

Tontinsaaja vastaa tontin puuston kaadosta omalla kustannuksellaan.

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 rakentamisveloitteen täyttämistä muulle kuin sille, jonka kaupunki hyväksyy.

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 8.6.2022 § 18

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- vuokrata Hakunilan korttelin 94207 tontti 4 Kiinteistö Oy Vantaan Kaskelanrinne 8 -nimiselle yhtiölle kehitysvammaisten asumisyksikön toteuttamista varten,
- edellyttää, että palveluntuottajaksi valitaan Palvelukoti Vantaan Kerttuli Oy tai sen tytäryhtiö, jonka tarjoama palvelu on tontinluovutuksen perusteena,
- tontin 94207/4 vuosivuokraksi 4,5 % tontin pääoma-arvosta, jolloin vuosivuokra on 28 688 euroa. Tontin vuokra-aika on 40 vuotta. Vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla. Vuokraa ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee,
- oikeuttaa kaupunki korottamaan tontin 94207/4 vuosivuokraa, mikäli tontille rakennetaan enemmän kuin asemakaavassa on merkitty rakennusoikeutta (1500 k-m²),
- luovuttaa tontti 94207/4 noudattaen kilpailuohjelmaa ja kaupunginhallituksen päättämiä luovutushetkellä voimassa olevia erityispalvelutonttien luovutusperiaatteita, -ehtoja ja -hintoja,
- että maanvuokrasopimus voidaan allekirjoittaa vasta kun tonttia 94207/4 koskeva rakennuslupa on lainvoimainen, ja
- että tämä päätös raukeaa, mikäli tontin 94207/4 vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2022 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- kartta tontista 94207/4 vuokraus
- johtokartta tontista 94207/4

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

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