



Kivistön korttelin 23180 tontinosan varauksen kumoaminen ja Kivistön tontin 23183/1 varaaminen yksityisen päiväkodin toteuttamista varten / WasaGroup Oy /LM-H

VD/224/10.00.02.02/2016
LM-H/THe/ER

Vantaan kaupungin talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman mukaisesti sivistystoimen varhaiskasvatuksen tulosalue lisää palvelusetelillä / yksityisen hoidon tuella toimivia päivähoitopaikkoja. Varhaiskasvatuksen tavoitteena on, että yksityisessä varhaiskasvatuksessa olevien lasten osuus varhaiskasvatuksessa olevista kasvaa vuoden 2014 tilinpäätöksen 9,9 prosentista 12,3 prosenttiin vuonna 2016. Koko taloussuunnitelmakaudella vuoteen 2018 mennessä yksityisen päivähoito-osuus kasvaa vähintään 14,6 prosenttiin. Yksityisessä varhaiskasvatuksessa olevien lasten määrä kasvaa, kun uutta palvelua tuotetaan investorimallilla toteutetuissa päiväkodeissa.

Vantaan kaupunginhallitus on 25.1.2016 § 23 päättänyt, että luovutettaessa tontteja yksityistä päiväkotitoimintaa varten tontit voidaan myös vuokrata. Tällöin tontin hintana käytetään ARA:n hyväksymää kerrostalotontin enimmäishintaa ja vuosivuokrana peritään 4 - 6 % tontin hinnasta. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Muutoin noudatetaan soveltuvien osin kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja.

Yrityspalvelut järjesti yhteistyössä sivistystoimen kanssa 14.12.2015–8.1.2016 kaikille halukkaille toimijoille avoimen neuvottelumenettelyn, jossa etsittiin yksityistä varhaiskasvatuspalveluiden investoria ja palveluiden tuottajaa Koivuhaan ja Kivistöön. Koivuhaan uuden päiväkodin tulee olla käytössä viimeistään vuonna 2017 ja Kivistön uuden päiväkodin viimeistään vuoden 2018 lopussa. Koivuhaan tontti on välittömästi rakentamiskelpoinen ja Kivistön tontti on rakentamiskelpoinen loppukeväällä 2018, kun alueen kunnallistekniikka valmistuu.

Tonttien saajiksi esitetään tonttikohtaisesti parhaan kokonaisratkaisun (konsepti, tontin käyttö ja suunnitelmapiirros) tehnyttä toimijaa. Tonttien saajille on annettu mahdollisuus joko ostaa tai vuokrata tontti tai tontin osa.

Kilpailuohjelman mukaan kaupunki pidättää oikeuden hylätä ehdotukset tai pyytää niihin tarkistuksia. Kaupunki ei vastaa osallistujille mahdollisesti syntyvistä vahingoista, mikäli kaupungin päättävä elin aikanaan päättää olla myymättä tai vuokraamatta ehdotuksen tekijälle tontin tai mikäli päättävän toimielimen päätös ei tule lainvoimaiseksi. Mikäli kohteiden rakentaminen viivästyy tai peruuntuu kaupungista riippumattomista syistä, kaupunki ei vastaa milloin osin kilpailuehdotuksen tekijöille aiheutuneista kustannuksista.

Arviointiryhmän valintasuositusjärjestys ja lyhyet perustelut:

Määräaikaan mennessä mukaan neuvottelumenettelyyn ilmoittautui neljä investoria ja kuusi palveluntuottajaa. Kai-kilta toimijoilta pyydettiin ehdotuksensa palvelukonseptista sekä alustavat suunnitelmapiirrokset tontinkäytöstä ja päiväkotirakennuksesta. Ehdotuksen sai laatia yhdelle tai molemmille tonteille tai tontin osille (tonttijako mahdollinen). Neuvottelumenettelyyn saatiin yhteensä 11 suunnitelmaehdotusta, joista viisi oli laadittu Koivuhaan tontille ja kuusi Kivistön tontille.

Arviointiryhmän keskusteluissa todettiin, että suurin osa ehdotuksista oli toteuttamiskelpoisia, mutta joitakin yksittäisiä muutoksia ja täsmennyksiä kaikkiin suunnitelmiin tarvitaan. Valinnoissa painottuivat konseptin vastaaminen kaupungin päivähoito-tarpeeseen, palveluntuottajan toimintavarmuus sekä tontin käyttö ja rakennuksen tilaratkaisu. Tontinsaajien edellytetään sitoutuvan jatkamaan alustavien suunnitelmien kehittämistä yhteistyössä Vantaan kaupunkisuunnittelun ja rakennusvalvonnan kanssa hyvän lopputuloksen aikaansaamiseksi.

Koivuhaan tontin 68125/5 ostajaksi tai vuokraajaksi esitetään Suomen Hoivatilat Oy:tä ja palveluntuottajaksi Pilke päiväkodit Oy:tä. Valinnan perusteluina ovat, että rakennus on sijoitettu tontille hyvin ja se helposti laajennettavissa. Päiväkodin palvelukonseptin toiminnallinen painotus on hyvä ja palveluntuottajalla on alueella vakiintuneet yhteistyökumppanit. Lisäksi palveluntuottajan toimintavarmuus on hyvä.



Kivistön korttelin 23180 osan (noin 3154 m²) ostajaksi tai vuokraajaksi esitetään WasaGroup Oy:tä ja palveluntuottajaksi Pilke päiväkodit Oy:tä. Valinnan perusteluina ovat, että rakennus on virkistävä ja poikkeaa nykyisestä perinteisestä tila- ja arkkitehtuuriratkaisusta. Sisätilojen suunnittelussa on otettu huomioon päiväkodin laajennus. Pilke päiväkodit Oy:n tarjoama tiedepainotus vastaa hyvin kaupungin nykyiseen päivähoitotarpeeseen. Lisäksi palveluntuottajan toimintavarmuus on hyvä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 20

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) varata yksityisen päiväkodin toteuttamista varten Suomen Hoivatilat Oy:lle Koivuhaan tontti 68125/5. Tonttivaraus on voimassa 30.6.2017 saakka,
- b) varata yksityisen päiväkodin toteuttamista varten WasaGroup Oy:lle noin 3154 m² osa Kivistön korttelista 23180. Tonttivaraus on voimassa 30.6.2018 saakka,
- c) edellyttää, että Koivuhaan ja Kivistön tonteille parhaimmaksi arvioitu palveluntuottaja valitaan kumppaniksi jatkosuunnittelussa,
- d) luovuttaa tontit kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja -hinnoin.

Kilpailuohjelman mukaisesti kaupunki pidättää oikeuden hylätä ehdotukset tai pyytää niihin tarkistuksia. Kaupunki ei vastaa osallistujille mahdollisesti syntyvistä vahingoista, mikäli kaupungin päättävä elin aikanaan päättää olla myymättä tai vuokraamatta ehdotuksen tekijälle tontin tai mikäli päättävän toimielimen päätös ei tule lainvoimaiseksi. Mikäli kohteiden rakentaminen viivästyy tai peruuntuu kaupungista riippumattomista syistä, kaupunki ei vastaa miltei osin kilpailuehdotuksen tekijöille aiheutuneista kustannuksista.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen 14.3.2016 § 20 jälkeen on käynyt ilmi, että Kivistön kortteli 23180 on syytä ottaa kaavalliseen uudelleentarkasteluun alueen liito-oravakannan elinympäristön ja kaavoituksen yhteensovittamisen takia. Tästä syystä tontinosan varaaminen Kivistön

korttelista 23180 WasaGroup Oy:lle on syytä kumota. Sivistystoimen mukaan Kivistössä on tarve saada mahdollisimman pian lisää päiväkotipaikkoja, joten yksityisen päiväkodin rakentaminen alueelle on tärkeää.

Yrityspalvelut on kaupunkisuunnittelun, sivistystoimen ja WasaGroup Oy:n kanssa käynyt keskustelua

toisen tonttivaihtoehdon löytämiseksi Kivistöstä. Parhaaksi tonttivaihtoehtoksi on rakentamisen aikataulun, sijainnin ja yhdyskuntarakenteen kannalta valittu yleisten rakennusten (Y) tontti 23183/1. Asemakaavamerkintä mahdollistaa päiväkodin rakentamisen. Tontin pinta-ala on 5439 m² ja asemakaavan mukaista rakennusoikeutta tontilla on 2000 k-m². Tontin kunnallistekniikan arvioidaan olevan valmis ja tontin rakentamiskelpoinen kesällä tai loppuvuodesta 2017. Palveluntuottajaksi yksityiseen päiväkotiin tulee neuvottelumenettelyn tuloksena valittu Pilke päiväkodit Oy.

Kaupunginhallitus 9.6.2014 § 28 on oikeuttanut kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien erityispalvelutonttien vuokraamisesta kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. Kaupunginhallitus hyväksyi 25.1.2016 § 23 yleiset asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot vuonna 2016 luovutettaville tonteille. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 38

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään



- a) kumota kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 14.3.2016 § 20, kohta b, koskien noin 3154 m² kokoisen tontinosan varaamista yksityisen päiväkodin toteuttamista varten WasaGroup Oy:lle Kivistön korttelista 23180.
- b) varata yksityisen päiväkodin toteuttamista varten WasaGroup Oy:lle tontti 1 Kivistön korttelista 23183. Tonttivaraus on voimassa 30.6.2018 saakka,
- c) edellyttää, että parhaimmaksi arvioitu palveluntuottaja Pilke päiväkodit Oy valitaan kumppaniksi jatkosuunnittelussa,
- d) luovuttaa tontti kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja -hinnoin.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta Kivistön tontista 23183/1

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhaku: 1.

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson, puh. 050 3180992
erityisasumisen asiantuntija Elisa Ranta, puh. 043 8269419
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi