



Koivuhaan tontin 68125/5 vuokraaminen yksityisen päiväkodin toteuttamista varten / Kiinteistö Oy Vantaan Mesikukantie c/o Suomen Hoivatilat Oy / LM-H

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

Esitetään Koivuhaasta tontin 68125/5 vuokraamista Kiinteistö Oy Vantaan Mesikukantielle yksityisen päiväkodin toteuttamista varten

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 soveltuvin 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 Koivuhakaan 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 miltei 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 suunnitelmapiirroksot 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

- varata yksityisen päiväkodin toteuttamista varten Suomen Hoivatilat Oy:lle Koivuhaan tontti 68125/5. Tonttivaraus on voimassa 30.6.2017 saakka,
- varata yksityisen päiväkodin toteuttamista varten WasaGroup Oy:lle noin 3154 m² osa Kivistön korttelista 23180. Tonttivaraus on voimassa 30.6.2018 saakka,
- edellyttää, että Koivuhaan ja Kivistön tonteille parhaimmaksi arvioitu palveluntuottaja valitaan kumppaniksi jatkosuunnittelussa,
- 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.

Suomen hoivatilat Oy:lle vuokrattavaksi esitetty tontti 68125/5 on asemakaavassa merkitty kunnan tarpeisiin osoitetuksi yleisten rakennusten korttelialueeksi merkinnällä Y. Asemakaavamerkintä mahdollistaa päiväkodin rakentamisen.

Suomen Hoivatilat Oy on perustanut kiinteistöosakeyhtiö Vantaan Mesikukantien, jolle tontinvuokrausta tullaan esittämään. ARA:n hyväksymä enimmäishinta tontille 68125/5 on 350 €/k-m² ja tontilla on asemakaavan mukaista rakennusoikeutta yhteensä 1881 k-m². Tontin hinnaksi tulee 658 350 € (350 €/k-m² x 1881 k-m²) ja vuosivuokrana peritään 4 % tontin hinnasta eli 26 334 €. Vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla. Rakentaminen tontilla on jo aloitettu ja tontinvuokraa esitetään perittäväksi takautuvasti 1.7.2016 alkaen. Vuokra-aika on 30 vuotta.

Myyjällä on oikeus periä tontista lisävuokraa (sidottu hintaan 350 €/k-m²), mikäli tontille 68125/5 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan päiväkotitiloja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty rakennusoikeutta (1881 k-m²). Vuokraaja (Kiinteistö Oy Vantaan Mesikukantie) on mahdollisen lisävuokraushinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kaupungille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisävuokrahinnasta. Kaupungin oikeus lisävuokrahintaan on voimassa viisi (5) vuotta siitä alkaen, kun rakennuslupa tontille on myönnetty.

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 § 39

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään vuokrata Kiinteistö Oy Vantaan Mesikukantielle Koivuhaan tontti 68125/5 päiväkodin toteuttamista varten seuraavin ehdoin:

- a) Tontin vuosivuokra on 26 334 euroa ja se sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla.
- b) Vuokra-aika alkaa 1.7.2016.
- c) Vuokra-aika on 30 vuotta.
- d) Vuokrauksessa noudatetaan soveltuvien osin kaupunginhallituksen päättämiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja.
- e) Edellytetään, että parhaimmaksi arvioitu palveluntuottaja Pilke päiväkodit Oy tulee päiväkodin palveluntuottajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta tontista

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson, puh. 050 3180992

erityisasumisen asiantuntija Elisa Ranta, puh. 043 8269419

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi