



Myyrmäessä sijaitsevan tontin 15698/1 vuokraaminen yksityisen päiväkodin toteuttamista varten / KK

VD/9649/10.00.02.02/2016
KK/Th/MH/JL/ET

Yrityspalvelut esittää Myyrmäessä sijaitsevan tontin 15698/1 vuokraamista yksityisen päiväkodin toteuttamista varten. Tontti vuokrataan arvontamenettelyssä valitulle kaupungin hyväksymälle investoilille.

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-osuuden tavoite on vähintään 14,6 prosenttia. Yksityisessä varhaiskasvatuksessa olevien lasten määrä kasvaa, kun uutta palvelua tuotetaan investoi-mallilla toteutetuissa päiväkodeissa.

Sivistystoimi on esittänyt, että maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala etsii yksityistä varhaiskasvatuspalveluiden investoi-ria ja palveluiden tuottajaa Myyrmäkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 31 päätti järjestää tonttiarvonta tontista 15698/1 päiväkotitoimintaa varten. Tontti päätettiin luovuttaa vuokraamalla arvontamenettelyssä valitulle kaupungin hyväksymälle investoilille ja tontin vuotuiseksi vuokramaksuksi päätettiin 4 prosenttia ARA:n hyväksymästä enimmäishinnasta sidottuna elinkustannusindeksiin.

Määräaikaan mennessä (16.1.2017 klo 12:00) tonttiarvontaan osallistujiksi ilmoittautui 26 toimijaa. Ilmoittautuneista hylättiin 15 yhtiötä, koska kyseiset toimijat olivat varhaiskasvatuspalveluja tarjoavia yrityksiä, eivätkä täyttäneet tonttihaun kelpoisuusehtoja. Tonttiarvonnassa haettiin varhaiskasvatuspalveluiden investoi-ria, jonka kanssa kaupunki neuvottelee sopivan palveluntuottajan valinnasta. Hylätyt toimijat olivat:

Tenava Holding Oy
Pilke päiväkodit Oy
Junior Daycare Oy
Kaunis Kaniini Oy
Lasten päiväkotit Omppu Oy
Nummenharjun päiväkotit Oy
Päiväkotit Hiirulainen Oy
Päiväkotit Kirsikkapuu Oy
Päiväkotit Nappula Oy
Päiväkotit Sinikello Oy
Päiväkotit Wilhelmiina Oy
Päiväkotit Viljami Oy
Touhula Varhaiskasvatus Oy
Vekara Päiväkodit Etelä-Suomi
Päiväkotit Aarresaari Oy

Hylätyissä toimijoissa huomioitavaa oli myös useiden tytäryhtiöiden ilmoittautuminen arvontaan. Menettely on kyseenalainen muiden toimijoiden kannalta ja jatkossa onkin syytä täsmentää arvontaehtoja, jotta väärinkäytöksiltä vältytään. Arvonta suoritettiin hyväksytyjen 11 toimijan kesken siten, että toimijat arvottiin seuraavanmukaiseen järjestykseen:

1. Mediset Hoivarakentajat Oy
2. Cor Group Oy
3. Cordis Oy
4. Suomen Hoivatilat Oyj
5. Makeva Oy
6. ENLI Oy
7. Tyvene Oy



8. Rakennusliike Lapti Oy
9. Rakennusliike Lehto Oy
10. WasaGroup Oy
11. Pohjanmaan Kiinteistökehitys Oy

Mikäli toimija kieltäytyy saamastaan tontista tai toimijan kanssa ei päästä sopuun palveluntuottajan valinnasta tai muista tontinluovutusehdoista, tarjotaan tonttia seuraavalla varasijalla olevalle.

Tonttiarvonnan ohjelman 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 toimijalle aiheutuneista kustannuksista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.2.2017 § 21

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään varata Mediset Hoivarakentajat Oy:lle tontti 15698/1 yksityisen päiväkodin toteuttamista varten seuraavin ehdoin:

- tontti luovutetaan noudattaen soveltuvien osin kaupunginhallituksen päättämiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja ja
- varaus on voimassa 31.12.2017 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Mediset Hoivarakentajat Oy on hakemassa rakennuslupaa tontille 15698/1 yksityisen päiväkodin toteuttamista varten. Rakentaminen on tarkoitus aloittaa kesällä 2017.

Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 22 on hyväksynyt asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot vuodelle 2017 ja päättänyt, että luovutettaessa tontteja yksityistä päiväkotitoimintaa varten tontit voidaan myös vuokrata. Tällöin tontin hintana käytetään ARA:n hyväksymää enimmäishintaa ja vuosivuokrana peritään 4 - 6 % tontin hinnasta. Mikäli vuokraaminen edistää yksityisten päiväkotien toteutumista Vantaalle kaupungin oman palvelutuotannon tueksi, on vuokrausvaihtoehdon mahdollistaminen tarkoituksenmukaista. Tontin vuosivuokrana voitaneen käyttää 4 % tontin hinnasta. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokraa ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee. Tontin vuokramaksu tarkistetaan puolesta välissä sopimuskautta ja vuokramaksu korotetaan ARA:n hyväksymän enimmäishinnan suuruiseksi, mikäli vuokrataso on jäänyt jälkeen ARA:n hyväksymistä enimmäishinnoista. Muutoin noudatetaan soveltuvien osin kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja.

Tontin 15698/1 ARA:n hyväksymä enimmäishinta vuonna 2017 on $421 \text{ €/k-m}^2 \times 700 \text{ k-m}^2 = 294\,700 \text{ €}$. Tontin vuosivuokra (4 % tontin pääoma-arvosta) on 11 788 euroa.

Kaupungilla on oikeus korottaa tontin 15698/1 vuosivuokraa ARA:n hyväksymän enimmäishinnan mukaan, mikäli tontille 15698/1 rakennetaan enemmän kuin asemakaavassa on merkitty rakennusoikeutta (700 k-m²).

Vuokraajan on mahdollisen korotuksen määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään yrityspalveluille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä.

Kaupunginhallitus 9.6.2014 § 28 on oikeuttanut kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien erityispalvelutonttien vuokraamisesta kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017 § 23

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään



- a) vuokrata tontti 15698/1 Mediset Hoivarakentajat Oy:lle tai perustettavalle yhtiölle yksityisen päiväkodin toteuttamista varten,
- b) tontin 15698/1 vuotuiseksi vuokraksi 11 788 euroa ja vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että vuokramaksua ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee,
- c) vuokra-ajaksi 30 vuotta ja vuosivuokraa tarkistetaan sopimuskauden puolessa välissä,
- d) oikeuttaa kaupunki korottamaan tontin 15698/1 vuosivuokraa ARA:n hyväksymän enimmäishinnan mukaan, mikäli tontille 15698/1 rakennetaan enemmän kuin asemakaavassa on merkitty rakennusoikeutta (700 k-m²),
- e) luovuttaa tontti noudattaen soveltuvien osien kaupunginhallituksen päättämiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta tontista 15698/1 vuokraus

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

tontti-insinööri Juho Lumme, puh. 043 8269117, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi