



Tontin 23183/1 vuokraus Kivistöstä yksityisen päiväkodin toteuttamista varten / WasaGroup Fund II Ky, perustettavan yhtiön lukuun / AK

VD/224/10.00.02.02/2016

AK/THe/ER/ET

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 päivähoiton 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 loppukevällä 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 miltään 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 päivähoidon 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 miltään 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:

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

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 keskusteluja toisen tonttivaihtoehdon löytämiseksi Kivistöstä. Parhaaksi tonttivaihtoehdoksi 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 hyväksymien luovutushetkellä voimassa olevien asuntotonttien luovutusehdoin ja -hinnoin.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

WasaGroup Oy on hakemassa rakennuslupaa Kivistössä sijaitsevalle tontille 23183/1 päiväkodin rakentamista varten. Rakennustöiden on suunniteltu alkavan loppusyksystä 2017 ja päiväkodin toiminnan tarkoitus käynnistyä elokuussa 2018. Tämän johdosta WasaGroup Oy on pyytänyt kaupungilta tontin vuokrauspäätöksen tekemistä omistamansa kiinteistörahastoyhtiö WasaGroup Funds II Ky:n perustettavan kiinteistösaakeyhtiön lukuun.

Tulevaan Kivistön päiväkotiin tulee yhteensä kahdeksan päiväkotiryhmää. Rakennusoikeutta tontilla on 2000 k-m², joista suunnitelmien mukaan tullaan käyttämään 1502 k-m². Päiväkoti rakennetaan kahteen kerrokseen. Palveluntuottajaksi yksityiseen päiväkotiin tulee neuvottelumenettelyn tuloksena valittu Pilke päiväkodit Oy.

Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 22 on hyväksynyt asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot vuodelle 2017 ja päättänyt, että luovutettaessa tontteja yksityistä päiväkotitoimintaa



varten tontit voidaan myös vuokrata. 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 23183/1 vuosivuokrana käytetään 4 % tontin hinnasta. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokraa ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee. Tontin vuokramaksu tarkistetaan puolessa välissä sopimuskautta ja vuokramaksu korotetaan ARA:n hyväksymän enimmäishinnan suuruiseksi, mikäli vuokrataso on jäänyt jälkeen ARA:n hyväksymistä enimmäishinnoista. Muutoin noudatetaan soveltuvin osin kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja.

Tontin 23183/1 ARA:n hyväksymä enimmäishinta vuonna 2017 on $374 \text{ €/k-m}^2 \times 2000 \text{ k-m}^2 = 748\,000 \text{ €}$. Tontin vuosivuokra (4 % tontin pääoma-arvosta) on 29 920 euroa.

Kaupungilla on oikeus korottaa tontin 23183/1 vuosivuokraa ARA:n hyväksymän enimmäishinnan mukaan, mikäli tontille 23183/1 rakennetaan enemmän kuin asemakaavassa on merkitty rakennusoikeutta (2000 k-m²). Vuokraajan on mahdollisen korotuksen määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kiinteistöt ja asuminen -yksikölle selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä.

Kivistön keskusta-alueelle on rakennettu keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä ja se on otettu käyttöön elokuussa 2015. Tontin vuokraaja sitoutuu liittymään alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kaupunki on perustanut voittoa tavoittelemattoman erillisen putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka vastaa jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakennuttamisesta. Kivistön alueen markkinointimaksua päiväkotitoimintaan tulevan tontin vuokraajalta ei tulla perimään.

Spinellipolun puoleisella tontin rajalla sijaitsee käytöstä poistuneita hule- ja jätevesiviemäreitä. Mikäli viemärit haittaavat tulevaa rakentamista tai tontin käyttöä, poistaa vuokraaja viemärit omalla kustannuksellaan. Tontilla sijaitsee myös avo-oja, joka vuokraajan tulee huomioida rakentamisen yhteydessä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien erityispalvelutonttien ja tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.9.2017 § 18

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

a) vuokrata tontti 23183/1 WasaGroup Fund II Ky:lle perustettavan kiinteistöosakeyhtiön lukuun yksityisen päiväkodin toteuttamista varten,

b) tontin 23183/1 vuotuisesti vuokraksi 29 920 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 23183/1 vuosivuokraa ARA:n hyväksymän enimmäishinnan mukaan, mikäli tontille 23183/1 rakennetaan enemmän kuin asemakaavassa on merkitty rakennusoikeutta (2000 k-m²),
- e) edellyttää tontin vuokraaja liittymään alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään ja sitoutumaan sen jäsenmaksuihin,
- f) luovuttaa tontti noudattaen soveltuvin osin kaupunginhallituksen päättämiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja.

Käsittely:

Kiinteistöjohtaja Kari lisäsi esityslistan selostusosasta puuttuneet kohdat kaupunkisuunnittelulautakunnan 14.3.2016 §:n 20 jälkeen, kohtaan WasaGroup Oy asti.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta tontista 23183/1
- Johtokartta 23183/1

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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