



Koivukylässä sijaitsevan tontin 70115/1 varaaminen Mediset Hoivarakentajat Oy:lle yksityisen päiväkodin toteuttamista varten / AK

VD/9750/10.00.02.02/2017

AK/ThE/MH/JL/ET

Esitetään Koivukylässä sijaitsevan tontin 70115/1 varaamista Mediset Hoivarakentajat Oy:lle yksityisen päiväkodin toteuttamista varten.

Sivistystoimen talousarvion 2018 ja taloussuunnitelman 2018-2021 mukaisesti varhaiskasvatuksen tulosalueen tavoitteena on yksityisen palvelutuotannon lisääminen. Yksityisessä varhaiskasvatuksessa olevien lasten määrä kasvaa, kun uutta palvelua tuotetaan investorimallilla toteutetuissa päiväkodeissa.

Sivistystoimi on esittänyt, että maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala etsii yksityistä varhaiskasvatuspalveluiden investoria ja palveluiden tuottajaa Koivukylään tontille 70115/1. Tontti on rakentamiskelpoinen ja sille rakennettavan uuden yksityisen päiväkodin tulee olla käytössä viimeistään 1.8.2019.

Tontti **70115/1** sijaitsee voimassa olevan asemakaavan mukaisella lähipalvelurakennusten korttelialueella. Tontin pinta-ala on 3 323 m² ja sen kaavan mukainen rakennusoikeus on 1 500 k-m².

Päiväkotitontin 70115/1 viereiselle tontille 70115/2 tullaan toteuttamaan Leinelän alueen asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitettu kerhotila. Tonttien 70115/1 ja 2 kesken tulee laatia yhteisjärjestelysopimus, missä on muun muassa sovittu yhteisistä autopaikoista, kulkuoikeuksista sekä mahdollisista muista rasitteista / oikeuksista. Päiväkotitontille 70115/1 on myös rakennettava väestönsuoja.

Tontin luovutustavaksi on katsottu parhaiten sopivan tonttiarvonta, jossa tontti luovutetaan vuokraamalla arvonnalla voittaneelle investorille. Menettelyllä pyritään nopeasti vastaamaan Koivukylän päiväkotitarpeeseen. Sivistystoimi sopii arvonnalla valitun investorin kanssa päiväkodin palveluntuottajan valinnasta sekä palveluntuottajan kanssa päiväkodin konseptisällöstä.

Tontin saaja sitoutuu rakentamaan uuden päiväkodin ja tuottamaan siinä varhaiskasvatuksen palveluita vantaalaisille lapsiperheille.

Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 22 on hyväksynyt asuntonttien ja erityispalvelutonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot vuodelle 2017 ja päättänyt, että luovutettaessa tontteja yksityistä päiväkotitoimintaa varten tontit voidaan myös vuokrata. Tällöin tontin hintana käytetään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (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. Muutoin noudatetaan soveltuvin osin kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja.

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



Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 § 27

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) järjestää edellä esitetty tonttiarvonta / tonttihaku tontista 70115/1 päiväkotitoimintaa varten,
- b) luovuttaa tontti 70115/1 vuokraamalla arvontamenettelyssä valitulle kaupungin hyväksymälle investorille, joka sopii yhdessä Vantaan kaupungin sivistystoimen kanssa päiväkodin palveluntuottajan valinnasta,
- c) tontin 70115/1 vuotuiseksi vuokramaksuksi 4 prosenttia ARA:n hyväksymästä enimmäishinnasta ja vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin,
- d) luovuttaa tontti noudattaen soveltuvien osin kaupunginhallituksen päättämiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 20.11.2017 § 27 päätöksen mukainen tonttiarvonta järjestettiin siten että kilpailuun ilmoittautumisaika oli 28.11.2017 - 12.1.2018 klo 12:00. Määräaikaan mennessä tonttiarvontaan osallistujiksi ilmoittautui 12 toimijaa.

Arvonta suoritettiin 5.2.2018 ja toimijat arvottiin seuraavaan järjestykseen:

1. Mediset Hoivarakentajat Oy
2. Rakennusurakointi S. Tikakoski Oy
3. PH-Asunnot Oy
4. Oy KK-Rahasto
5. Cor Group Oy
6. Erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöt
7. Enli Oy
8. Plus Hoivakiinteistöt Oy
9. Lehto Tilat Oy
10. Lapti Oy:n ja Hoivaneliö Oy:n muodostama konsortio
11. Sijoitus Toivonen Oy
12. Suomen Hoivatilat Oyj

Mikäli toimija kieltäytyy saamastaan tontista tai toimijan kanssa ei päästä sopuun palveluntuottajan valinnasta tai muista tontinluovutusehdoista, tarjotaan tonttia seuraavalle sijalle arvotulle toimijalle.

Tonttiarvonnassa 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 miltään osin toimijalle aiheutuneista kustannuksista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.2.2018 § 17

**Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään varata Mediset Hoivarakentajat Oy:lle tontti 70115/1 yksityisen päiväkodin toteuttamista varten seuraavin ehdoin:

- a) tontti luovutetaan noudattaen soveltuvin osin kaupunginhallituksen päättämiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja,
- b) varaus on voimassa 31.12.2018 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta tontista 70115/1 varaus

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177

tontti-insinööri Juho Lumme, puh. 043 8269117

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi