



Koivukylässä sijaitsevan tontin 70115/1 vuokraaminen yksityisen päiväkodin toteuttamista varten / Mediset Hoivarakentajat Oy / AK

VD/9750/10.00.02.02/2017
AK/MH/JL

Esitetään Koivukylässä sijaitsevan tontin 70115/1 vuokraamista yksityisen päiväkodin toteuttamista varten Mediset Hoivarakentajat Oy:n perustamalle kiinteistö Oy:lle.

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.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 § 27 päätti järjestää tonttiarvonta tontista 70115/1 päiväkotitoimintaa varten. Tontti päätettiin luovuttaa vuokraamalla arvontamenettelyssä valitulle kaupungin hyväksymälle investorille ja tontin vuotuseksi vuokramaksuksi päätettiin 4 prosenttia ARA:n hyväksymästä enimmäishinnasta sidottuna elinkustannusindeksiin. 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

Yrityspalvelujohtajan 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.

Mediset Hoivarakentajat Oy:n suunnitelmissa on ryhtyä rakentamaan tontille 70115/1 päiväkotia aiemmin järjestetyn tonttikilpailun mukaisesti. Rakentaminen on tarkoitus aloittaa syksyllä 2018. Kohteen rakennuslupa ei ole vielä lainvoimainen, joten vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa vasta sen jälkeen, kun lupa on saanut lainvoiman. Tontti vuokrataan kiinteistöosakeyhtiölle, jonka Mediset Hoivarakentajat Oy:n tulee perustamaan.

Asiaa koskevan tonttikilpailun aikana on ollut voimassa **kaupunginhallituksen 23.1.2017 § 22** päättämät luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Tontti luovutetaan kilpailuohjelman mukaisilla ehdoilla:

- tontin vuosivuokrana käytetään 4 % tontin hinnasta,
- vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin,
- vuokraa ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee ja
- tontin vuokramaksu tarkistetaan puolessa välissä sopimuskautta ja vuokramaksu korotetaan ARA:n hyväksymän enimmäishinnan suuruiseksi, mikäli vuokrataso on jäänyt jälkeen ARA:n hyväksymistä enimmäishinnoista.

Tontin 70115/1 ARA:n hyväksymä enimmäishinta vuonna 2018 on $361 \text{ €/k-m}^2 \times 1500 \text{ k-m}^2 = 541\,500 \text{ €}$. Tontin vuosivuokra (4 % tontin pääoma-arvosta) on 21 660 euroa. Vuotuista vuokraa korotetaan, mikäli tontin pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus ylittää vuosivuokran perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän (1500 k-m²).

Vuokraaja on pyytänyt lupaa aloittaa tontilla valmistelevia rakennustöitä ennen tontin vuokraamista ja rakennusluvan voimaantuloa. Lupa on myönnetty kiireisen aikataulun takia. Päiväkodin tulisi olla käytössä 1.8.2019. Tämän seurauksena vuokraajalta tullaan perimään takautuvasti vuokraa alkaen 1.10.2018.

Tontin 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 ja oikeuksista. Tontin 70115/1 rakennuttaja vastaa tonttien 70115/1 ja 70115/2 yhteisten autopaikkojen rakentamisesta. Autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä. Parkkipaikalta järjestetään kävely-yhteys tontin 70115/1 kautta tontille 70115/2.



Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien erityispalvelutonttien luovuttamisesta kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti.

Kaupunginhallitus 5.3.2018 § 19 hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta. Muilta osin, kuin mitä tonttikilpailun ehdoissa on mainittu, noudatetaan **kaupunginhallituksen 5.3.2018 § 19** hyväksymiä ehtoja.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.10.2018 § 20

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) vuokrata tontti 70115/1 Mediset Hoivarakentajat Oy:n perustamalle kiinteistö Oy:lle yksityisen päiväkodin toteuttamista varten tontin rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi,
- b) tontin 70115/1 vuotuiseksi vuokraksi 21 660 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) korottaa tontin 70115/1 vuosivuokraa 14,44 €/k-m², mikäli tontille 70115/1 rakennetaan enemmän kuin asemakaavassa on merkitty rakennusoikeutta (1500 k-m²),
- e) luovuttaa tontti noudattaen soveltuvin osin kaupunginhallituksen päättämiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja,
- f) valtuuttaa maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan vuokrasopimuksen ja tekemään siihen teknisluonteisia muutoksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta tontista 70115/1 vuokraus

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 09 8392 3355

tontti-insinööri Juho Lumme, puh. 043 8269117

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi