



Kivistön tontin 23026-8 ja Metsolan tontin 83241-6 vuokraaminen yksityisten päiväkotien toteuttamista varten / Koy Vantaan Punakiventie ja Koy Vantaan Vuohirinne c/o Suomen Hoivatilat Oy / LM-H

VD/3303/10.00.02.02/2015

LM-H/TH/ER

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 2.6.2014 varannut Suomen Hoivatilat Oy:lle yksityisen päiväkodin toteuttamista varten Kivistön korttelista 23026 tontin, jonka rakennusoikeus on 495 k-m². Päiväkodin suunnittelu on edennyt siten, että rakentaminen voi käynnistyä välittömästi rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi.

Vantaan kaupungin sivistystoimi on esittänyt keväällä 2014 maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialalle, että Metsolassa sijaitseva tontti 83241-6 osoitteessa Karitsakuja 4 varattaisiin myöhempää tarvetta varten yksityisen päiväkodin toteuttamiseksi. Tontin vuokrausasia on tullut ajankohtaiseksi alkuvuonna 2015, jolloin Mikkolan päiväkodista on jouduttu luopumaan ja lapset on sijoitettu alueelle väliaikaisratkaisuihin. Hoivatilat Oy on ilmoittanut sivistystoimelle olevansa valmis käynnistämään Karitsakujan hankkeen päiväkotitarpeen helpottamiseksi alueella. Kaupungin sivistystoimi odottaa molempien päiväkotien toiminnan käynnistyvän alkuvuodesta 2016.

Metsolan tontilla 83241-6 on pinta-alaa 6618 m² ja rakennusoikeus on esitetty kaavassa tehokkuusluvulla 0,2, joten rakennusoikeutta tontilla on yhteensä 1324 k-m². Hoivatilat Oy on ilmoittanut tarvitsevänsä 6-ryhmäisen päiväkodin toteuttamista varten rakennusoikeutta 900 k-m². Koska kyse on kiireellisestä sivistystoimen puoltamasta hankkeesta, jolla vältetään kaupungin omia uusia investointeja, on perusteltua vuokrata tontti toimijalle ja periä vuokrasta toteutettavaa rakennusoikeutta vastaava osuus eli 70 %. Mikäli toimija käyttää tontilla jatkossa lisää rakennusoikeutta esim. laajentamalla päiväkotia, vuokran määrä tarkistetaan vastaamaan tontin koko rakennusoikeutta. Metsolan alueelta ei löydy rakennusoikeudeltaan sopivamman kokoista tonttia eikä kaavamuutoksen laatiminen ole aikataulusyistä mahdollista.

Vuokrattavaksi esitettävä Kivistön tontti 23026-8 on asemakaavassa merkitty kunnan tarpeisiin osoitetuksi yleisten rakennusten korttelialueeksi Yk ja Metsolan tontti 83241-6 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi Y. Asemakaavamerkinnot mahdollistavat päiväkotien rakentamisen.

Kaupunginhallitus päätti 9.6.2014, että luovutettaessa tontteja yksityistä päiväkotitoimintaa varten tontit voidaan myös vuokrata. Tällöin tontin hintana käytetään ARA:n hyväksymää kerrostalotontin enimmäishintaa ja vuosivuokrana peritään 4 % tontin hinnasta. Muutoin noudatetaan soveltuvin osin kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja. ARA:n hyväksymä enimmäishinta Kivistön tontille 23026-8 on 321 €/k-m², joten tontin hinnaksi tulee 158 895 € ja vuosivuokraksi 6356 €.

Metsolan tontille 83241-6 ARA:n hyväksymä enimmäishinta on 261 €/k-m², joten tontin hinnaksi tulee 345 564 € ja vuosivuokraksi 13 823 €, josta peritään 70 % sinä aikana, kun tontin rakennusoikeudesta on käytetty ainoastaan noin 900 k-m². Mikäli tontille rakennetaan lisää, tarkistetaan vuokran määrä vastaamaan tontin koko rakennusoikeutta. Tontin vuokraaja on velvollinen ilmoittamaan kaupungille lisärakentamiseen myönnetystä rakennusluvasta. Vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla. Vuokra-aika on 30 vuotta. Suomen Hoivatilat Oy on perustanut kiinteistöosakeyhtiöt, joille tontit vuokrataan. Kivistössä tontti vuokrataan Kiinteistö Oy Vantaan Punakiventielle ja Metsolassa Kiinteistö Oy Vantaan Vuohirinteelle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2015 § 39

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:

Päätetään vuokrata

a) Kiinteistö Oy Vantaan Punakiventielle Kivistön tontti 23026-8 päiväkodin toteuttamista varten seuraavin ehdoin:

1. Tontin vuosivuokra on 6356 € ja se sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla.



2. Vuokra-aika on 30 vuotta.
3. Vuokrauksessa noudatetaan soveltuvin osin kaupunginhallituksen päättämiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja.
4. Suomen Hoivatilat Oy vastaa sopimusvelvoitteista siihen saakka kun sopimuksen mukainen rakentamisvelvoite on täytetty
5. Suomen Hoivatilat Oy ja Kiinteistö Oy Vantaan Punakiventie sopivat yhdessä Vantaan kaupungin sivistystoimen kanssa päiväkodin palveluntuottajan valinnasta sekä päiväkodin konseptisisällöstä.

b) Kiinteistö Oy Vantaan Vuohirinteelle Metsolan tontti 83241-6 päiväkodin toteuttamista varten seuraavin ehdoin:

1. Tontin vuosivuokra on 13 823 €, josta peritään 70 % (9676 €) sinä aikana, kun tontin rakennusoikeudesta on käytetty noin 900 k-m². Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla.
2. Mikäli tontille rakennetaan myöhemmin lisää, ryhdytään vuokraa perimään täysimääräisenä. Vuokraaja on velvollinen ilmoittamaan vuokranantajalle lisärakentamiseen myönnetystä lainvoimaisesta rakennusluvasta.
3. Vuokra-aika on 30 vuotta.
4. Vuokrauksessa noudatetaan soveltuvin osin kaupunginhallituksen päättämiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja.
5. Suomen Hoivatilat Oy vastaa sopimusvelvoitteista siihen saakka kun sopimuksen mukainen rakentamisvelvoite on täytetty
6. Suomen Hoivatilat Oy ja Kiinteistö Oy Vantaan Vuohirinne sopivat yhdessä Vantaan kaupungin sivistystoimen kanssa päiväkodin palveluntuottajan valinnasta sekä päiväkodin konseptisisällöstä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Karttaliitteet

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030,
erityisasumisen asiantuntija Elisa Ranta, puh. 8392 2966
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi