



## Kivistön tontin 23136-1 vuokraaminen Kuntarahoitus Oyj:lle päiväkodin toteuttamista varten / AK

VD/8821/10.00.02.02/2022  
AK/JL

**Esitetään Kivistön tontin 23136-1 vuokraamista Kuntarahoitus Oyj:lle Ruusupuun päiväkodin toteuttamista varten. Tontin vuokra-aika on 40 vuotta ja vuosivuokra 34 029 euroa vuokrasopimuksen alkaessa.**

Kivistön alueella on akuutti tarve uusista päiväkotitiloista. Väestöennusteen 2021–2030 mukaan varhaiskasvatusikäisten määrä kasvaa Kivistössä 873 lapsella. Kaava-alueen lahoaviosammaleesiintymästä aiheutunut valituskäsittely on jo siirtänyt Ruusupuun päiväkodin rakentamista parilla vuodella aiemmin suunnitellusta.

**Tekninen lautakunta 14.4.2021 § 7** päätti valita Mediset Hoivarakentajat Oy:n Koivukylän päiväkodin KVR-urakoitsijaksi. Kilpailutuksessa optiohankkeena oli Ruusupuun päiväkotito. Option käyttämisestä tulee tehdä erillinen päätös. Ruusupuun päiväkodin kehitysvaihe ja luonnossuunnittelu käynnistettiin maaliskuussa 2022, kun kaava-alueella ja tontilla havaitun lahoaviosammaleen siirtoaikataulu ja alueen infran rakentamisen aikataulu oli varmistunut. Sovitun option käyttämiseen liittyvässä kehitysvaiheessa tilaratkaisuvaihtoehtoja tarkasteltiin yhdessä tarjoajaehdokkaan, toimitilajohtamisen ja käyttäjien muodostamassa työryhmässä. Mediset Hoivarakentajat Oy antoi kehitysvaiheen luonnosten perusteella 24.5.2022 tarjouksen KVR-urakasta kiinteään kokonaishintaan 7 270 000 euroa (alv 0 %), joka on 4 061 €/brm<sup>2</sup>. Tavoitteena on Ruusupuun päiväkodin valmistuminen vuoden 2023 loppuun mennessä.

Ruusupuun päiväkotito sisältyy hyväksyttyyn investointiohjelmaan ns. investiorihankkeena. Rahoitus- ja riskienhallinnan yksikön kanssa on sovittu, että kaupunki hankkii itse kohteelle leasing-rahoituksen (kiinteistöleasing) ja kaupunki vuokraa päiväkotitontin Kuntarahoitus Oyj:lle. Tämä päätös koskee tontin vuokraamista. Kiinteistöleasinginhankkeesta tehdään erillinen päätös.

Tontti 23136-1 (yleisten rakennusten korttelialue) sijaitsee Puukivistön asemakaava-alueella. Tontilla on asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 1 900 k-m<sup>2</sup> ja sen pinta-ala on 5 700 m<sup>2</sup>.

Kiinteistöt ja tilat -palvelualue esittää tontin vuokraamista Kuntarahoitus Oyj:lle Ruusupuun päiväkodin toteuttamista varten. Tontti luovutetaan **kaupunginhallituksen 5.3.2018 § 19** päättämien erityispalvelutonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti soveltuvien osien, koska kyseessä on kiinteistöleasinghanke. Tämä tarkoittaa, että kaupunki vuokraa tontin hankkeen rahoittajalle ja maksaa vuokran osuuden takaisin.

Tontin 23136-1 käyväksi arvoksi on arvioitu 398 €/k-m<sup>2</sup> ja markkinavuokratasoksi (vuosivuokra) 4,5 % tontin markkina-arvosta. Näin ollen tontin vuosivuokra on 1900 k-m<sup>2</sup> x 398 €/k-m<sup>2</sup> x 4,5 % = 34 029 euroa. Vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin.

Koska vuokra-alue sijaitsee Kivistön putkijätealueella, tulee vuokrasopimukseen ottaa mukaan tarvittavat ehdot, joiden mukaan Kuntarahoitus Oyj:n tulee merkitä Kivistön Putkijäte Oy:n osakkeita.

Tontin vuokra-aika on 40 vuotta, mutta sopimuksessa tulee huomioida leasing hankkeen päättymisen aiemminkin.



Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 24 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa.

## Kaupunkitilalautakunta 10.8.2022 § 17

### Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) vuokrata Kivistön korttelin 23136 tontti 1 Kuntarahoitus Oyj -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus 1701683-4) päiväkotitontin toteuttamista varten,
- b) tontin 23136-1 vuosivuokra on 34 029 euroa ja se sidotaan elinkustannusindeksiin,
- c) tontin 23136-1 vuokra-aika on 40 vuotta, kuitenkin huomioiden kiinteistöleasingin päättyminen mahdollisesti aiemmin, ja
- d) että tämä päätös raukeaa, mikäli tontin 23136/1 vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.5.2023 mennessä tai mikäli tonttia koskeva kiinteistöleasinginhankkeesta tehdään kielteinen päätös.

### Käsittely:

Merkittiin, että talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

### Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

### Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh. 043 826 9117,  
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)