



Hakunilan kaavatontin 94044/2 vuokraaminen Kuntarahoitus Oyj:lle päiväkodin toteuttamista varten / AK

VD/2201/10.00.02.02/2025

AK/LT

Esitetään Hakunilan kaavatontin 94044/2 vuokraamista Kuntarahoitus Oyj:lle Satulakujan päiväkodin toteuttamista varten.

Hakunilan alueella on tarve uusille päiväkotitiloille. Hakunilassa hankkeet ovat viivästyneet, koska päiväkotitontteja on ollut vaikea löytää herkälle toiminnalle, mikä on aiheuttanut pulaa varhaiskasvatuspaikoista. Kaskela I -hanke jaettiin tämän takia kahteen osaan - Satulakujan ja Vaaralan Talkootien päiväkodeiksi - vastaamaan olemassa olevaan ja kasvavaan varhaiskasvatuspaikkojen tarpeeseen. Satulakujan päiväkoti on myös korvaava hanke, eli se korvaa poistuvan Kannuskujan päiväkodin.

Päiväkotiverkkoselvityksen mukaan Hakunilan alueella on useita huonokuntoisia, poistuvia pieniä päiväkoteja, jotka tulisi korvata uusilla kohteilla. Eriytyneillä alueilla tulisi vahvistaa alueiden vetovoimaisuutta terveellisillä, toimivilla ja turvallisilla päiväkodeilla, jotta houkuteltaisiin osaavaa henkilöstöä ja erilaisia perheitä asuinalueelle.

Satulakujan paviljonkipäiväkoti tarveselvitys-hankesuunnitelma on hyväksytty kasvatuksen ja oppimisen lautakunnassa 12.08.2024 § 8, kaupunkitilalautakunnassa 04.09.2024 § 7 ja kaupunginhallituksessa 16.09.2024 § 9.

Satulakujan päiväkoti toteutetaan kiinteistöleasinghankkeena. Hanke sisältyy kaupungin hyväksyttyyn investointiohjelmaan ilman budjettivarausta. Tästä syystä syntyvät toteutuskustannukset rahoitetaan kiinteistöleasing-rahoituksella. Talous- ja strategiajohtaja on päättänyt Satulakujan päiväkotipaviljongin kiinteistöleasingin rahoitussopimuksesta 20.3.2025 § 4. Osana kiinteistöleasingsopimuskokonaisuutta tehdään sopimuskumppanin kanssa päiväkotitontin luovuttamisesta maanvuokrasopimus, jota tämä päätös koskee.

Kaupunkitilalautakunta on päättänyt 12.3.2025 § 14 päiväkodin urakoitsijan hankinnasta. Urakoitsijaksi valittiin kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antanut Teijo-Talot Oy.

Vuokra-alue on erottamaton määräala kiinteistöstä 92-94-9903-10. Alue on 002591 Satulakujan päiväkoti -nimisen asemakaavamuutoksen mukainen kaavatontti 94044/2, joka on osoitettu julkisten lähi-palvelurakennusten korttelialueeksi merkinnällä YL. Tontin alueelle kohdistuu myös maanalaisen asemakaavan (941500ma) mukainen maanalainen rautatiealue. Vuokra-alue tullaan asemakaavan tultua voimaan muodostamaan omaksi tontikseen 92-94-44-2. Kaavatontilla on rakennusoikeutta 2 000 k-m2 ja sen pinta-ala on noin 3 585 m2. Vuokra-alue ja asemakaavamuutoksen mukainen tontti on esitetty liitteenä olevassa maanvuokrasopimusluonnoksessa.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavamuutoksen 002591 ja maanalaisen asemakaavan 941500ma sekä tonttijaon muutoksen 24.3.2025 § 10. Päätös ei ole lainvoimainen.

Kiinteistöt ja tilat -palvelualue esittää tontin vuokraamista Kuntarahoitus Oyj:lle Satulakujan päiväkodin toteuttamista varten. Tontti luovutetaan kaupunginhallituksen 17.6.2024 § 28 päättämien



erityispalvelutonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti soveltuvin osin, koska kyseessä on kiinteistöleasinghanke. Kaupunki vuokraa tontin hankkeen rahoittajalle, jää tontille rakennettavan päiväkotirakennuksen käyttäjäksi ja maksaa vuokran osuuden takaisin.

Kaupunki luovuttaa erityispalvelutontit sääntelemättömälle tuotannolle käyvällä hinnalla. Kohteen markkina-arvoksi on arvioitu 275 €/k-m². Vuosivuokra on 4,5 % tontin käyvästä arvosta. Näin ollen tontin vuosivuokra on $2\,000\text{ k-m}^2 \times 275\text{ €/k-m}^2 \times 4,5\% = 24\,750\text{ euroa}$. Vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin. Arvio perustuu ulkopuolisen arvioijan laatimaan päiväkotitonttien vyöhykehinnotteluun.

Tontin vuokra-aika on 30 vuotta. Kiinteistöleasingsopimuksen kesto on 15 vuotta, jonka jälkeen kaupungilla on mahdollisuus tehdä kiinteistöleasingista jatkosopimus tai ostaa rakennus, jolloin vuokraoikeus siirtyy kaupungille.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 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 9.4.2025 § 12

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- hyväksyä liitteenä oleva maanvuokrasopimusluonnos,
- vuokrata maanvuokrasopimusluonnoksessa mainittujen ehtojen mukaisesti Hakunilasta liitekartassa osoitettu noin 3 585 m² suuruinen määräala kiinteistöstä 92-94-9903-10, joka on asemakaavamuutoksen mukainen YL-tontti 94044/2, Kuntarahoitus Oyj:lle päiväkotitontin toteuttamista varten,
- että tontin 94044/2 vuosivuokra on 24 750 euroa, ja se sidotaan elinkustannusindeksiin,
- että tontin 94044/2 vuokra-aika on 30 vuotta, kuitenkin huomioiden kiinteistöleasingsin päättymisen mahdollisesti aiemmin, ja
- valtuuttaa sopimuksen allekirjoittajan tekemään sopimukseen tarvittaessa pieniä ja/tai teknislouhteisia muutoksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Maanvuokrasopimusluonnos liitteineen 94044-2

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Lauri Tölli, puh. 040 658 6618
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)