



Hämevaaran päiväkotitontin 11043/1 varaaminen Plus Hoivakiinteistöt Oy:lle ja Erikoisrahasto eQ Yhteskuntakiinteistölle yksityisen päiväkodin toteuttamista varten / AK

VD/3010/10.00.02.02/2021

AK/JL/MH

Esitetään Hämevaarassa sijaitsevan tontin 11043/1 varaamista Plus Hoivakiinteistöt Oy:lle ja Erikoisrahasto eQ Yhteskuntakiinteistölle yksityisen päiväkodin toteuttamista varten. Kilpailun ratkaisuperusteena on kertasuorituksena maksettava maanvuokran lisäosuus. Tontti vuokrataan korkeimman kynnysrahan tarjonneelle.

Kasvatuksen ja oppimisen toimiala on esittänyt, että kaupunkiympäristön toimiala etsii yksityistä varhaiskasvatuspalveluiden investoria ja palveluiden tuottajaa Hämevaaran tontille 11043/1. Tontti on rakentamiskelpoinen ja sille rakennettavan uuden yksityisen päiväkodin tulisi olla käytössä mieluiten mahdollisimman pian.

Tontti 11043/1 sijaitsee voimassa olevan asemakaavan mukaisella yleisten rakennusten korttelialueella (Y). Tontin pinta-ala on 4 120 m² ja sen kaavan mukainen rakennusoikeus on 1 600 k-m².

Tontin luovutustavaksi on katsottu parhaiten sopivan kilpailu, jossa kilpailun ratkaisuperusteena on kertasuorituksena maksettava maanvuokran lisäosuus. Tontti vuokrataan korkeimman kynnysrahan tarjonneelle investorille. Menettelyllä pyritään nopeasti vastaamaan Hämevaaran päiväkotitarpeeseen. Kasvatuksen ja oppimisen toimiala sopii kilpailun voittajaksi valitun investorin kanssa päiväkodin palveluntuottajan valinnasta sekä palveluntuottajan kanssa päiväkodin konseptisisällöstä.

Tontin saaja sitoutuu rakentamaan uuden päiväkodin ja tuottamaan siinä varhaiskasvatuksen palveluita vantaalaisille lapsiperheille. Tontin rakennusoikeus ja potentiaali tulee käyttää kokonaan, jotta sille rakennettava päiväkoti tuottaa kustannustehokkaasti varhaiskasvatuksen tilapaikkoja.

Kaupunginhallitus 5.3.2018 § 19 on hyväksynyt asuntonttien ja erityispalvelutonttien luovutusperiaatteet. Tontit luovutetaan käyvällä hinnalla. Tontin käyväksi yksikköhinna on arvioitu 661 €/k-m². Tontin vuosivuokrana käytetään 4,5 % tontin käyvästä arvosta. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla. Vuokraa ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee. Tontin vuokramaksu tarkistetaan puolessa välissä sopimuskautta ja vuokramaksu korotetaan käyvän vuokrahinnan suuruiseksi, mikäli vuokrataso on jäänyt jälkeen käyvästä vuokratasosta. Kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta. Tontista peritään lisäkauppahintaa tai lisävuokraa, mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuinrakennusoikeutta yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on määrätty.

Erityispalvelutonttien vuokra-aika on pääsääntöisesti 30 vuotta. Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin Kiinteistöhallinta ja asuminen -palveluyksikkö. Kilpailu järjestetään keväällä 2021.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 8. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asunto- ja erityispalvelutonttien tai niihin rinnastettavien rakennuspaikkojen myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 300 000 euroa.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2021 § 20

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) järjestää edellä esitetty tonttikilpailu tontista 11043/1 päiväkotitoimintaa varten,
- b) luovuttaa tontti 11043/1 vuokraamalla kaupungin hyväksymälle korkeimman kynnysrahan tarjonneelle investorille, joka sopii yhdessä Vantaan kaupungin kasvatuksen ja oppimisen toimialan kanssa päiväkodin palveluntuottajan valinnasta,
- c) oikeutetaan Kiinteistöhallinta ja asuminen neuvottelemaan tontin vuokraamisesta, mikäli kilpailussa ei saada yhtään hyväksyttävää tarjousta. Kaupungilla on tällöin oikeus vuokrata tontti, mikäli neuvotteluissa päästään yhteisymmärrykseen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunki järjesti 14.4. - 28.5.2021 tonttikilpailun Hämevaarassa sijaitsevan tontin 11043/1 yksityisen päiväkodin toteuttamista varten. Kilpailun ratkaisuperusteena on kertasuorituksena maksettava maanvuokran lisäosuus, jota ei hyvitetä vuokrassa eikä se pienennä vuokraa.

Kilpailun tarkoituksena oli löytää tontille rakennuttaja, joka rakentaa tontille yksityisen päiväkodin. Kilpailuohjelmassa todettiin, että tontti vuokrataan korkeimman kynnysrahan tarjonneelle investorille 30 vuoden vuokrasopimuksella. Tontinsaaja sitoutuu rakennuttamaan uuden päiväkodin ja järjestämään siihen päiväkotipalveluja vantaalaisille lapsiperheille. Palveluntuottajan valinnasta neuvotellaan yhdessä kaupungin kanssa. Kaupunki säilyttää itsellään oikeuden päättää sopivan palveluntuottajan valinnasta.

Tarjouksia saatiin yhteensä seitsemän kappaletta. Korkeimman tarjouksen tehnyt investori perui tarjouksen, joten tonttia tarjottiin seuraavaksi korkeimman tarjouksen tehneelle investorille: Plus Hoivakiinteistöt Oy ja Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt yhteenliittymälle. Toiseksi korkein tarjous oli 189 000 euroa.

Plus Hoivakiinteistöt Oy on maksanut 50 000 euron suuruisen varausmaksun 14.10.2021.

Varausmaksu hyvitetään osana kertasuorituksena maksettavaa maanvuokran lisäosaa. Mikäli kilpailun voittaja ei vuokraa Vantaan kaupungilta tonttia varausmaksun suorittamisen jälkeen, jää varausmaksu kaupungille.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 25 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 10.11.2021 § 12

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään varata Hämevaaran korttelin 11043 tontti 1 Plus Hoivakiinteistöt Oy:lle ja Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistölle yksityisen päiväkodin toteuttamista varten 31.12.2022 saakka.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- kartta tontista 11043/1 varaus

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh. 043 826 9117,
maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen puh. 043 825 5177,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)