



Päätöksen korjaaminen / Hämevaaran päiväkotitontin 11043/1 varausajan jatkaminen sekä vuokranmaksun ja vuokra-alueen uudelleen määrittäminen / Plus Hoivakiinteistöt Oy ja Erikoisrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistö / AK

VD/3010/10.00.02.02/2021

AK/JL

Esitetään, että kaupunkitilalautakunnan päätöstä 26.10.2022 § 15 korjataan asiavirheen takia. Kaupunkitilalautakunnan 26.10.2022 § 15 päätös on koskenut Hämevaarassa sijaitsevan tontin 11043/1 varausajan jatkamista sekä vuokramaksun ja vuokra-alueen uudelleen määrittämistä.

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 kynnyksrahan tarjonnelle investoilille. Menettelyllä pyritään nopeasti vastaamaan Hämevaaran päiväkotitarpeeseen. Kasvatuksen ja oppimisen toimiala sopii kilpailun voittajaksi valitun investoilin kanssa päiväkodin palveluntuottajan valinnasta sekä palveluntuottajan kanssa päiväkodin konseptisällöstä.

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

Kaupunginhallitus 5.3.2018 § 19 on hyväksynyt asuintonttien ja erityispalvelutonttien luovutusperiaatteet. Tontit luovutetaan käyvällä hinnalla. Tontin käyväksi yksikkö hinnaksi 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.

Kilpailun aloittamisen jälkeen kävi ilmi, että alueen päivähoitopaikkatarve on pienempi, kuin asemakaavassa mitoitettu rakennusoikeus sallii rakentamaan. Asemakaavassa Y-tontin rakennusoikeus on 1600 k-m² ja se merkitsisi 180–200 lapsen päiväkotia, jolle ei kuitenkaan ole alueella riittävää asiakaskuntaa. Kaupungin investointisuunnitelmaan on kirjattu 75 paikkainen päiväkotijoukko ja varhaiskasvatuksen arvion mukaan alueelle yksityisenä tuotettuna 100–120 paikkainen päiväkotijoukko voisi olla optimi.

Kilpailun voittajalle on ilmoitettu edellä mainittu päivähoitojen arvioitu paikkatarve ennen varauspäätöksen tekemistä ja varausmaksun maksamista, mutta siitä huolimatta kilpailun voittaja halusi varata tontin ja sitoutua tonttikilpailussa määritettyyn tonttivuokraan, jossa tontin vuokrataso on sidottu asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen.

Tonttivarauspäätöksen antamisen jälkeen kilpailun voittanut rakennuttaja ilmoitti, että tarkempien kaupungin edustajien ja päiväkotiyhtymien kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella oikea koko uudelle päiväkodille olisi reilut 80 paikkaa. Tällä paikkamäärällä tontin vuokrataso muodostuisi kuitenkin kynnyskysymykseksi ja palvelutuotanto olisi mahdotonta. Heidän ratkaisunsa tilanteeseen ja pyyntö kaupungille on, että tonttivuokra asetettaisiin vastaamaan kaavan mukaisen rakennusoikeuden sijaan rakennettavien neliöitä. Rakennuttaja on lähettänyt kaupungille luonnossuunnitelman pienemmästä päiväkodista, joka olisi toteuttamiskelpoinen myös päiväkotiyhtymien puolesta. Suunniteltu päiväkotijoukko käyttää rakennusoikeutta n. 830 k-m² ja tontin pinta-alasta 2783 m². Rakennuttaja on ilmoittanut, että heidän puolestansa tontin rakentaminen voidaan aloittaa ensi keväänä, kunhan heille varmistuu, että kaupunki on valmis antamaan varaukselle jatkoaikaa ja muuttamaan tontin vuokran hinnoitteluperiaatetta.

Kaupungin kannalta koko tontin sitominen asemakaavaa tehottomampaan rakentamiseen ja tonttivuokran alentaminen ei olisi kaupungin edun mukaista. Alueelle tarvitaan kuitenkin kipeästi uutta päiväkotia. Tästä huolimatta kaupungin ei tule rikkoa periaatteita, jotka ohjaavat kaupungin tonttien luovuttamista. Ratkaisu asiaan olisi, että tonttivaraus annetaan pienempään alueeseen ja tontille tehdään uusi tonttijako. Tarvittaessa voidaan harkita myös kaavamutosta, jos jäljelle jääneelle alueelle halutaan kaavoittaa esimerkiksi pari asuintonttia, tai alue voidaan jättää Y-tontiksi tulevaisuuden varalle.

Alue vuokrataan rakennuttajalle, kun rakennuttaja on saanut rakennusluvan ja on aloittamassa rakentamisen. Myöhemmin tehtävä vuokrasopimus tulee laatia siten, että se mahdollistaa jäljelle jääneen tontinosan mahdollisen kehittämisen, ja että vuokraa maksetaan rakennettavan rakennusoikeuden mukaisesti. Mikäli vuokra-alueelle rakennetaan myöhemmin lisää, niin vuokranmaksua korotetaan vastaavasti.

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 26.10.2022 § 15

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) varata Hämevaaran liitekartan mukainen alue korttelin 11043 tontista 1 Plus Hoivakiinteistöt Oy:lle ja Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistölle yksityisen päiväkodin toteuttamista varten 31.5.2023 saakka,
- b) että varattavan alueen vuosivuokran määräytymisperuste muutetaan vastaamaan vuokra-alueelle toteutettavan rakennuksen rakennusoikeudellista kerrosalaa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunkitilalautakunnan 26.10.2022 § 15 päätöksen jälkeen on käynyt ilmi, että päätöksessä on ollut asiavirhe. Koska vuosivuokran määräytymisperustetta päätettiin muuttaa, olisi päätöksen muutoksenhakuosoituksena tullut olla kuntalain mukainen oikaisuvaatimusohje ja päätös olisi tullut lähettää tiedoksi kilpailuun osallistuneille. Kaupunkitilalautakunnan 26.10.2022 § 15 päätöksessä on virheellisesti ilmoitettu, ettei päätöksestä saa tehdä oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta. Tämän takia kyseinen päätös on syytä korjata.

Hallintolain (434/2003) 50 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan viranomainen voi poistaa virheellisen päätöksensä ja ratkaista asian uudelleen, jos päätöstä tehtäessä on tapahtunut menettelyvirhe.

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 14.12.2022 § 11

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) kumota kaupunkitilalautakunnan päätös 26.10.2022 § 15,
- b) varata Hämevaaran liitekartan mukainen alue korttelin 11043 tontista 1 Plus Hoivakiinteistöt Oy:lle ja Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistölle yksityisen päiväkodin toteuttamista varten 31.5.2023 saakka,
- c) että varattavan alueen vuosivuokran määräytymisperuste muutetaan vastaamaan vuokra-alueelle toteutettavan rakennuksen rakennusoikeudellista kerrosalaa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- kartta vuokra-alueesta

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen



Vantaa

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkilautakunnalle

Lisätiedot:

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