

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 09.08.2021 § 105

§ 105

Päiväkotitontin vuokraaminen Haukilahdesta Pilke Päiväkodit Oy:lle

Valmistelijat / lisätiedot:
Taimouri Sakar

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto vuokraa Pilke Päiväkodit Oy:n lukuun perutettavalle yhtiölle kiinteistön 49-14-9906-2 ja 5 985 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-14-9903-15 liitekartan mukaisesti.

Vuokrauksessa noudatetaan seuraavia pääehtoja:

1
Vuokra-aika on 30 vuotta.

2
Vuokra on 23 175 euroa/vuosi (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on em. vuokra ja perusindeksilukuna on vuoden 2021 kesäkuun indeksiluku.

3
Tontille on rakennettava vähintään 720 k-m²:n suuruinen päiväkotirakennus rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymän käyttöönottoon kahden (2) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Mikäli vuokramies laiminlyö rakennusvelvollisuuden täyttämisen, vuokramies sitoutuu maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa, jonka määrä on 20 % tontin pääoma-arvosta vuodessa viivästysajalta. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään 5 vuodelta.

4
Vuokramies sitoutuu olemaan luovuttamatta tonttia kolmannelle osapuolelle ilman kaupungin suostumusta ennen rakentamisveloitteen täyttymistä. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuu vuokramies maksamaan kertasuorituksena korvauksen, jonka määrä on tontin luovutusajankohdan vuosivuokra 30-kertaisena.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Vuokramies valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa tontille ja suorittamaan tarpeellisia maaperätutkimuksia.

Maanvuokrasopimus allekirjoitetaan kolmen kuukauden sisällä vuokrauspäätöksen lainvoimaisuudesta.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.

Kaupunki ei vastaa vuokramiehelle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että tämä päätös ei johda maanvuokrasopimuksen allekirjoittamiseen.

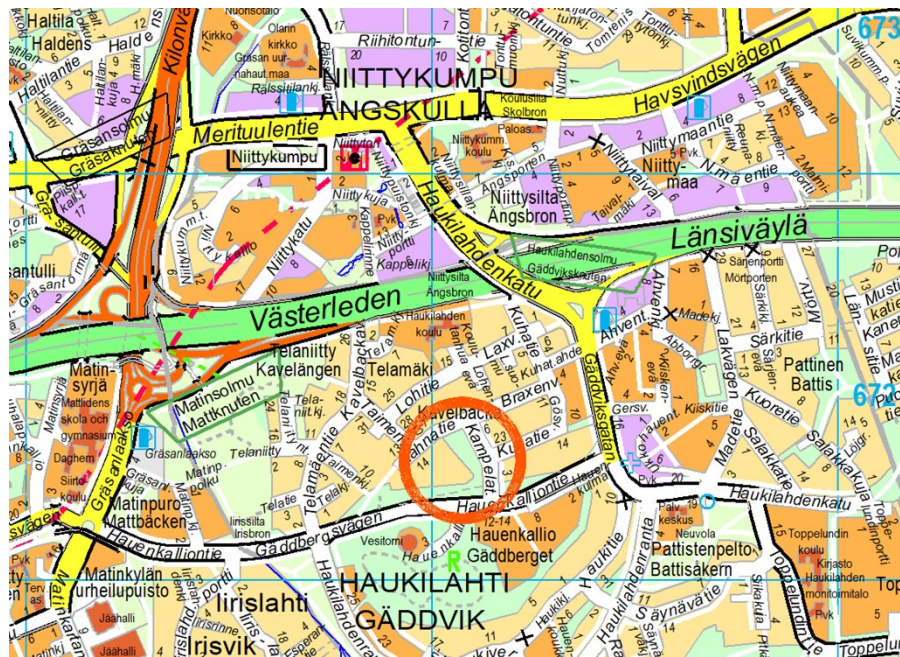
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä maanvuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään sen sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Tausta

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on aiemmin myöntänyt vuosina 2019-2020 suunnitteluvaramuksen Pilke Päiväkodit Oy:lle päiväkotihankkeen suunnittelua varten. Tonttia koskeva asemakaava on tullut lainvoimaiseksi 7.1.2021.

Hanke tulee ns. korvaavaksi kohteeksi nykyiselle Westendin Garden City Playschool -päiväkodille. Päiväkodin tavoitekoko on noin 800 kerrosalaneliömetriä, joka tarkoittaa ryhmäkokona noin viittä ryhmää.

Yhtiö on toteuttanut viime vuosina vastaavan kokoisia hankkeita mm. Kuopioon Retiisikadulle, Auraan Urpontielle ja Pirkkalaan Aallontielle. Yhtiöllä on hyvä kokemus erisuuruisten päiväkotihankkeiden toteutuksesta

ja yhtiö tarjoaa osana suunnitteluvarausta asiantuntemuksensa Espoon kaupungin käyttöön.

Yhtiön toiminta on laatusertifioitua (ISO9001) ja toiminnan laajuuden tunnusluvut ovat 1 200 työntekijää ja noin 7 000 lasta. Toiminnan painotuksina on mm. liikunta, musiikki, ilmais- ja taide, kielet englanti ja ruotsi, luonto ja tiede ilmiölähteen tutkimisen ja ihmettelyn menetelmin. Tontin pinta-ala on 6 715 m² ja rakennusoikeus on 1030 k-m².

Tontin vuokraus

Esitetään, että tontti vuokrataan Pilke Päiväkodit Oy:n lukuun perustettavalle yhtiölle. Vuokra-aika on 30 vuotta vuokrasopimuksen allekirjoitusajankohdasta alkaen. Tontin vuokra on määritetty kuntalain 130.2 §:n mukaisesti käypään arvoon. Kohteen pääoma-arvo perustuu asuintonttien vyöhykeselvityksen mukaiseen AK-tontin keskihintaan Lintuvaarassa (AKA-selvitys 2017). Maanmittauslaitoksen julkaisun nro 106 ja Korkeimman Oikeuden ennakkopäätöksiin perustuen hintasuhteena on käytetty 50 %:a.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 4.3.2019 § 27

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myöntää suunnitteluvarauksen oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkitylle alueelle Pilke Päiväkodit Oy:lle (osa puistoaluetta 14 P 15 ja yleinen pysäköintialue 14 L 2) päiväkotihankkeen suunnittelua varten.

Varausehdot ovat seuraavat:

1. Suunnitteluvaraus on voimassa 31.10.2020 saakka.
2. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa selvittää edellytykset alueen asemakaavoitukselle ja kehittää hankkeen suunnitelmia.
3. Varauksensaaja laatii kaikki varausalueen asemakaavoituksen edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset sekä toteuttaa niihin liittyvät muut työt. Varauksensaaja vastaa kaikista edellä mainituista suunnittelu- ja muista kustannuksista.
4. Tontinluovutus päätös valmistellaan erikseen sikäli, kun alueen suunnittelu etenee kaupungin asettaminen periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti ja kaupunkia tyydyttävällä tavalla. Mahdollisen tontinluovutuksen yhteydessä suunnittelukuluja ei hyvitetä tontin hinnoittelussa.
5. Mikäli varaus päätös ei johda tontinluovutukseen, ei kaupunki vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista mitään osin.
6. Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan, mikäli suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varausalueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.