

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 24.01.2022 § 3

§ 3

**Päiväkotitonttien vuokraaminen Leppävaarasta 49-51-95-2 Norlandia
Päiväkodit Oy:lle ja Perusmäestä 49-82-29-3 Rakennusurakointi S.
Tikakoski Oy:lle**

Valmistelijat / lisätiedot:
Taimouri Sakar

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihe 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata

A

Norlandia Päiväkodit Oy:lle 51. kaupunginosan korttelin 51095 tontin 2 (49-51-95-2).

B

Rakennusurakointi S. Tikakoski Oy:lle 82. kaupunginosan korttelin 82029 tontin 3 (49-82-29-3).

Vuokrauksissa (A ja B) noudatetaan seuraavia pääehtoja:

1

Vuokra-aika on 30 vuotta.

2

Tontin 51095/2 vuosivuokra on 26 775 euroa/vuosi (perusvuokra) ja tontin 82029/3 vuosivuokra on 20 000 euroa/vuosi (perusvuokra).

Perusvuokra lasketaan vuokralaisten vuokraoikeusosuuksien mukaisessa suhteessa.

Tontin 51095/2 vuosivuokra on laskettu kerrosalan 1 190 k-m² mukaisesti. Kun tontin käytetty rakennusoikeus ylittää 1 190 k-m², korotetaan tontin edellä kuvattua perusvuokraa vastaavalla prosenttimäärällä kuin käytetty rakennusoikeus ylittää 1 190 k-m².

Tontin 82029/3 vuosivuokra on laskettu kerrosalan 1 000 k-m² mukaisesti. Kun tontin käytetty rakennusoikeus ylittää 1 000 k-m², korotetaan tontin edellä kuvattua perusvuokraa vastaavalla prosenttimäärällä kuin käytetty rakennusoikeus ylittää 1 000 k-m².

Indeksitarkistukset lasketaan näin tarkistetusta uudesta perusvuokrasta. Rakennusoikeuden lisäyksen mukainen lisävuokra maksetaan siitä ajankohdasta lukien, kun rakennusluvasta on tullut lainvoimainen.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan vuokranantajalle (Espoon kaupungin tonttiyksikkö) tontille myönnettyistä rakennusluvista.

3

Tontille 51095/2 on rakennettava vähintään 1 190 k-m²:n suuruinen päiväkotirakennus käyttöönottoon kahden (2) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Tontille 82029/3 on rakennettava vähintään 1 000 k-m²:n suuruinen päiväkotirakennus käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Rakennus on toteutettava tontille siten, että sen laajentaminen on mahdollista, mikäli varhaiskasvatuksen kysyntä alueella sitä myöhemmin edellyttää.

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 (kohdat A ja B):

Vuokramies valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa tontille ja suorittamaan tarpeellisia maaperätutkimuksia.

Maanvuokrasopimus allekirjoitetaan kolmen (3) 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.

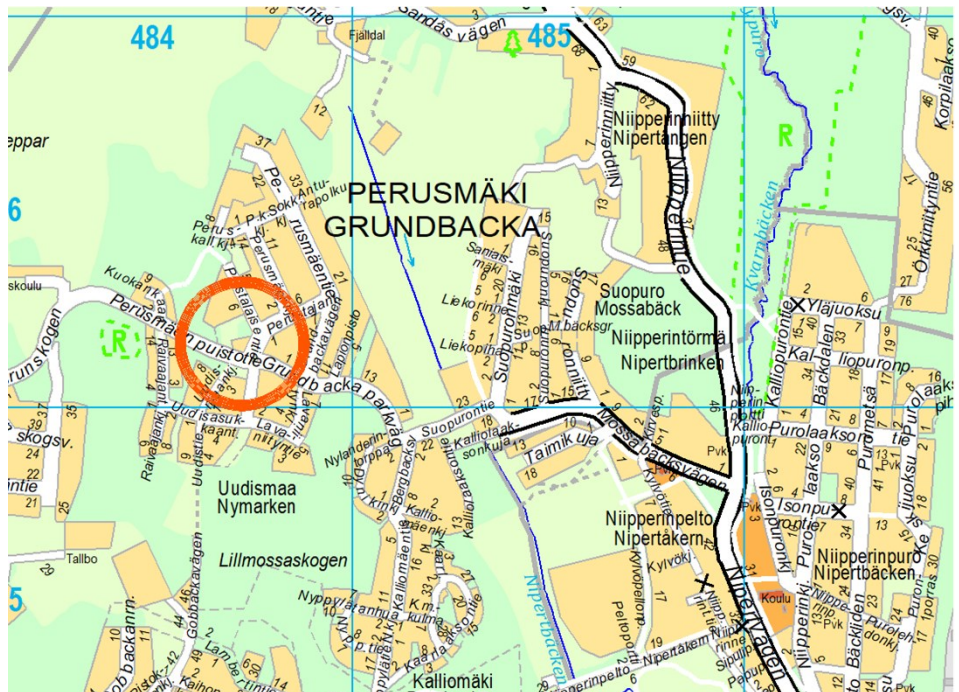
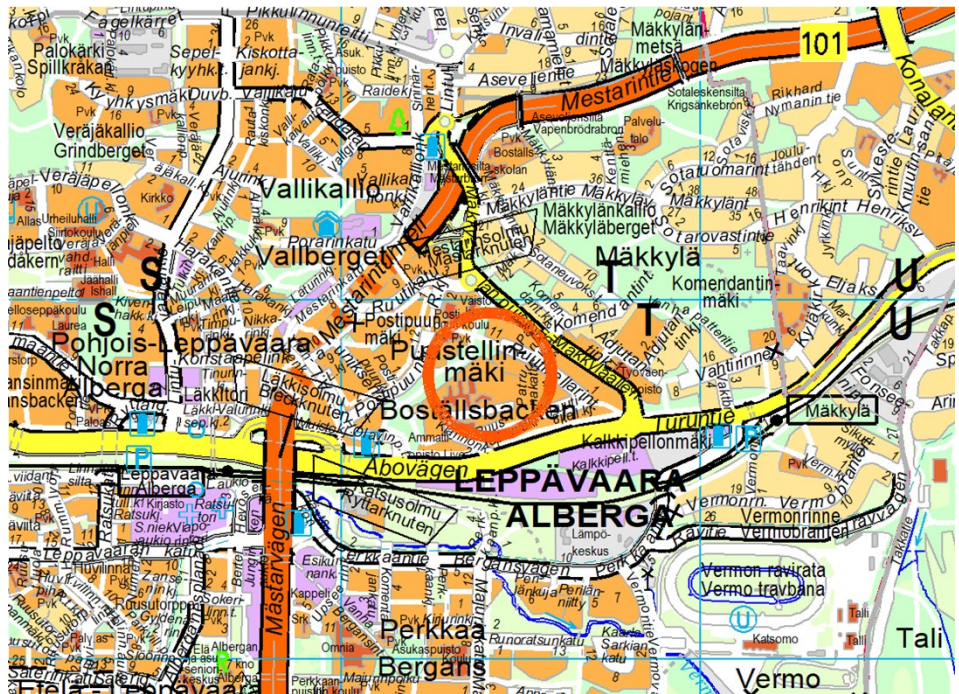
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä maanvuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään sen sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Taustaa

Tonttiyksikkö järjesti yhdessä suomenkielisen varhaiskasvatuksen kanssa tontinhakumenettelyn päiväkotien toteuttamiseksi Leppävaaraan ja Perusmäkeen. Hakemuksen oli mahdollista jättää päiväkotitoimija, jolla on riittävä kokemus ja toiminnan laajuus, tai rakennuttaja, jolla on riittävä kokemus rakentamisesta.

Kyseessä oli siis normaali hakumenettely, johon oli lisätty valintaperusteeksi alustava suunnitelma (asemapiirros ja huoneohjelma), referenssit, tieto investorista, alustava kuvaus päiväkodin tulevasta toiminnasta ja mahdollisista painotuksista, hakijan toiminta Espoon kaupungin alueella ja selvitys yhteiskunnallisten velvoitteiden hoitamisesta.

Hakumenettely käynnistyi 1.6.2021 ja päättyi 20.9.2021. Hakemuksia tuli yhteensä 13 kappaletta. Suomenkielinen varhaiskasvatussyksikkö ja tonttiyksikkö yhdessä kävivät hakemukset läpi ja kävivät neuvottelua kärkihakijoiden kanssa. Kokonaistarkastelun perusteella päätettiin esittää Leppävaaran päiväkotitontin vuokraamista Norlandia Päiväkodit Oy:lle (rakennuttajana Siklatilat Oy) ja Perusmäen päiväkotitontin vuokraamista Rakennusurakointi S. Tikakoski Oy:lle (palvelun tuottajana Peikkometsän Liikuntapäiväkoti Oy).

Perustelut valinnoille

Leppävaara

Päiväkodissa on väljät ja muunneltavat lasten tilat, joissa myös läpikulkemiset on minimoitu. Rakennuksena päiväkotitontti sopii hyvin ympäristöönsä ja on huolella suunniteltu jo tässä vaiheessa. Varhaiskasvatustoimijalla on jo muutamia päiväkoteja Espoossa, mutta ei vielä Leppävaaran alueella. Tämä lisää varhaiskasvatuksen vaihtoehtoja alueella.

Perusmäki

Päiväkotirakennus on selkeä kokonaisuus, jossa on väljät ryhmätilat. Päiväkoti on sijoitettu tontille niin, että lasten leikki- ja liikunta-alue jää monimuotoiseksi. Toteutettava rakennusoikeuden määrä 1000 k-m² mahdollistaa laajan piha-alueen, mikä tukee päiväkodin liikuntapainotteista toimintaa. Päiväkotia on mahdollisuus helpohkosti laajentaa, mikäli varhaiskasvatuksen kysyntä alueella sitä edellyttää.

Varhaiskasvatuksen palveluntuottajalla on selkeä toiminnan ja toimintaperiaatteiden kuvaus. Päiväkoti painottaa toiminnassaan liikuntaa, minkä arvioidaan sopivan erityisen hyvin Perusmäen alueelle. Palveluntuottaja on uusi Espoossa. Tämä lisää varhaiskasvatuksen palvelutarjoajia ja siten tuo uusia vaihtoehtoja perheille lapsen varhaiskasvatustarjoajien harkinnassa.

Tiedot tonteista

Leppävaarassa osoitteessa Patruunakatu 5 sijaitseva tontti 51095/2 on asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialue (Y). Tontin rakennusoikeus on 1 700 k-m² ja se on osoitettu kolmeen kerrokseen. Tontin pinta-ala on 3 097 neliömetriä.

Perusmäessä osoitteessa Palstalaisentie 4 sijaitseva tontti 82029/3 on asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialue (Y). Tontin rakennusoikeus on 2 000 k-m² ja se on osoitettu 1/2 kll kerrokseen. Tontin pinta-ala on 3 598 neliömetriä.

Tonttien vuokrat

Leppävaaran tontin 51095/2 vuokra perustuu pääoma-arvon yksikköhintaan 450 euroa / kerrosalaneliömetri ja vuokraprosentti on 5 %. Vuosivuokra 26 775 euroa.

Perusmäen tontin 82029/3 vuokra perustuu pääoma-arvon yksikköhintaan 300 euroa / kerrosalaneliömetri ja vuokraprosentti on 5 %. Vuosivuokrassa on lisäksi huomioitu tontin käytettävyyden parantuminen, kun rakennusoikeudesta toteutetaan vain osa. Näin vuosivuokraksi saadaan 20 000 euroa.

Kuntalain 130 §:n mukainen selvitys

Kohteiden pääoma-arvot perustuvat asuintonttien vyöhykeseelvityksen mukaiseen AK-tontin keskihintaan. Maanmittauslaitoksen julkaisun nro 106 ja korkeimman oikeuden ennakkopäätöksiin perustuen hintasuhteena Y-tonteille on käytetty 50 prosenttia.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Kartta Leppävaara päiväkotitontti 49-51-100-2
- 2 Kartta Perusmäki päiväkotitontti 49-82-29-3

Oheismateriaali

- Perusmäki 49-82-29-3 - Rakennusurakointi S. Tikakoski Oy, alustavat arkkitehtisuunnitelmat
- Leppävaara 49-51-95-2 - Norlandia Päiväkodit Oy alustavat arkkitehtisuunnitelmat

Tiedoksi