

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.08.2024 § 72

§ 72

Tontin vuokraus päiväkotitoimintaa varten Kurttilasta Hoivarakentajat Oy:lle (49-45-134-1)

Valmistelijat / lisätiedot:
Jokitalo Marianne
Järvenpää Kati
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata oheisen maanvuokrasopimuksen mukaisesti Hoivarakentajat Oy:lle tai Hoivarakentajat Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun noin 3197 m² suuruisen tontin 45. kaupunginosan (Kurttila) korttelin 45134 tontin 1 (49-45-134-1) seuraavin pääehdoin:

1
Vuokra-aika on 30 vuotta.

2
Vuokra on 18 200 euroa/vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna on vuoden 2024 maaliskuun indeksiluku.

Tontin vuosivuokra on laskettu kerrosalan 1 120 k-m² mukaisesti, joka on 70 % kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta. Mikäli tontin käytetty rakennusoikeus ylittää 1 120 k-m², korotetaan tontin edellä kuvattua perusvuokraa vastaavalla prosenttimäärällä kuin käytetty rakennusoikeus ylittää 1 120 k-m².

Indeksitarkistukset lasketaan näin tarkistetusta uudesta perusvuokrasta. Rakennusoikeuden lisäyksen mukainen lisävuokra maksetaan siitä ajankohdasta lukien, kun rakennuslupa on saanut lainvoiman.

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

3
Tontille on rakennettava vähintään 70% koko rakennusoikeusta, eli 1 120 k-m²:n suuruinen päiväkotirakennus käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa sopimuksen allekirjoittamisesta.

Vuokra-alueelle tulee rakentaa enintään kuuden lapsiryhmän päiväkoti (laskennalliset paikat enintään 108).

Mikäli vuokralainen laiminlyö rakennusvelvollisuuden täyttämisen, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa, jonka määrä on 20% tontin pääoma-arvosta vuodessa viivästysajalta.

Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään 5 vuodelta.

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

4

Palveluntuottajan on sitouduttava noudattamaan toiminnassaan varhaiskasvatusta ja esiopetusta koskevia säädöksiä ja suunnitelmia.

Muut vuokrausehdot ilmenevät liitteenä olevasta maanvuokrasopimuksesta.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Tuleva vuokralainen valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa tontille ja suorittamaan tarpeellisia maaperätutkimuksia ennen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 31.3.2025. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaiseksi tulosta. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.

Kaupunki ei vastaa tulevalle vuokralaiselle hankkeesta aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkään tapauksessa, että tämä päätös ei johda maanvuokrasopimuksen allekirjoittamiseen.

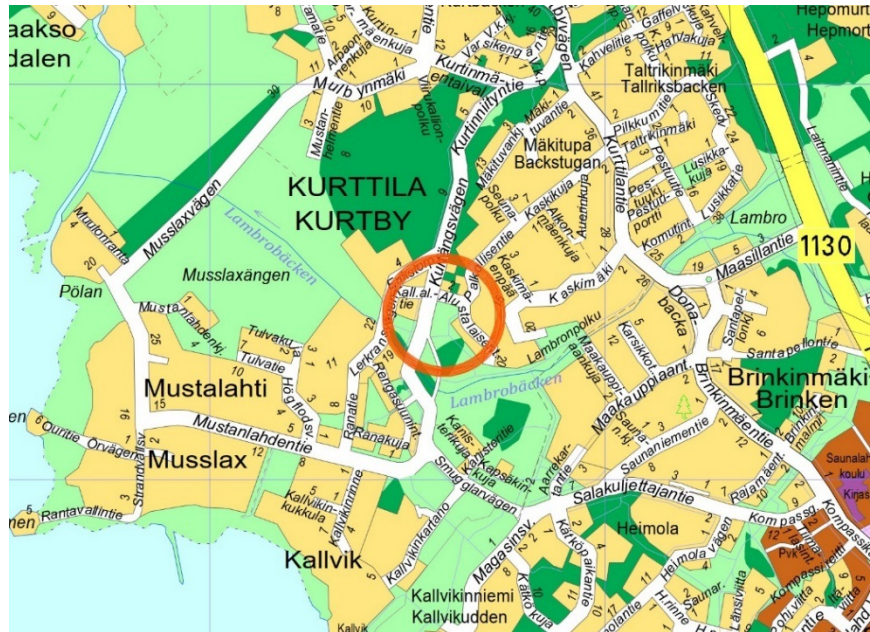
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä maanvuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään sen sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Taustaa

Tonttiyksikkö järjesti yhdessä suomenkielisen varhaiskasvatuksen kanssa tontinhakumenettelyn päiväkodin toteuttamiseksi Kurttilassa. Hakemuksen oli mahdollista jättää päiväkotitoimija, jolla on riittävä kokemus ja toiminnanlaajuus, 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 8.3.2024 ja päättyi 6.5.2024. Hakemuksia tuli yhteensä 2 kappaletta. Suomenkielinen varhaiskasvatusyksikkö ja tonttiyksikkö yhdessä kävivät hakemukset läpi. Kokonaistarkastelun perusteella päätetään esittää Kurttilan päiväkotitontin vuokraamista Hoivarakentajat Oy:lle. Päiväkotitoiminnan tuottajana on Norlandia Päiväkodit Oy ja investorina Care Properties Finland 2.

Hakumenettelyn toinen hakija oli Touhula Leikki Oy:n (varhaiskasvatuspalvelun tuottaja) ja Hoivatilat Oyj:n (investori) yhteenliittymä. Hakumenettelyt molemmat hakijat olivat melko tasavertaisia, mutta alla kerrottujen seikkojen perusteella päiväkotitonttia esitetään vuokrattavaksi Hoivarakentajat Oy:lle.

Samasta tontissa on kaksi vuotta sitten järjestetty vastaavalainen hakumenettely, mutta menettely ei tällöin johtanut tontinluovutukseen.

Perustelut valinnalle

Rakennuttajalla on useiden vastaavien päiväkotihankkeiden kokemus rakentamisesta. Päiväkotirakennus toteutetaan kaksikerroksisena ja tilat soveltuvat alle ja yli 3- vuotiaille lapsille. Ryhmien tilat ovat väljät ja mahdollistavat monenlaisen toiminnan sekä lasten tarpeiden mahdolliset muutokset. Hirsi rakennusmateriaalina vaikuttaa positiivisesti tilojen akustiikkaan sekä sisäilmaan. Sydänaulaa sekä yhteiskäyttöisiä

monitoimitiloja voidaan käyttää ryhmien jakamiseen.
Liikuntamahdollisuudet on huomioitu sekä sisä- että ulkotiloissa.

Rakennuksen ulkotasot ovat väljiä ja niissä voi toteuttaa ulkoilua ja leikkiä myös helle- tai sadekeleillä suojaisasti. Rakennus sopii hyvin ympäristöönsä ja on huolella suunniteltu jo tässä vaiheessa. Pihasuunnitelman mukainen aidattu leikkipiha on turvallinen ja toimiva sekä täyttää Espoon päiväkotien suunnitteluohjeiden mukaisen tavoitemitoituksen. Saattoliikenne on eriytetty huoltoliikenteestä.

Varhaiskasvatuksen palveluntuottaja on kokenut varhaiskasvatuksen tuottaja. Valtakunnallisen ja paikallisen varhaiskasvatussuunnitelman lisäksi se painottaa ympäristökasvatusta luontopedagogisella ohjelmallaan, minkä katsotaan monipuolistavan alueen varhaiskasvatuspaikkatarjontaa.

Tiedot tontista

Kurttilassa osoitteessa Alustalaisentie 1 sijaitseva tontti 45134/1 on asemakaavassa osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL). Tontin rakennusoikeus on 1600 k-m² ja kaava mahdollistaa rakentamisen kahteen kerrokseen. Tontin pinta-ala on 3197 m².

Tontin vuokra

Kurttilan tontin 45134/1 vuokra perustuu yksikköhintaan 325 euroa / kerrosneliometri ja perusvuosivuokra on 5 % kerrosneliömetrihinnan tuottamasta pääoma-arvosta. Tontin vuokra on määritelty kuntalain 130.2 §:n mukaisesti käypään arvoon.

Perusvuokra määritellään lähtökohtaisesti koko kaavanmukaiseen rakennusoikeuteen perustuen. Tässä tapauksessa luovutettava tontti on niin pieni, että vuokran määrä perustuu arvioon siitä, minkä suuruisen (k-m²) päiväkoti tontille on mahdollista toteuttaa siten, että päiväkodin tilat ja piha-alue mahdollistavat varhaiskasvatustilain mukaisen varhaiskasvatuksen. Arvioituksi toteuttamiskelpoiseksi määräksi on todettu 70 % kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta. Näin ollen vuosivuokraksi on määritetty 18 200 €.

Tontin vuosivuokra on laskettu kerrosalan 1 120 k-m² mukaisesti, joka on 70 % kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta. Mikäli tontin käytetty rakennusoikeus ylittää 1 120 k-m², korotetaan tontin edellä kuvattua perusvuokraa vastaavalla prosenttimäärällä kuin käytetty rakennusoikeus ylittää 1 120 k-m².

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 EI JULKAISTA, 49-45-134-1 Luonnos maanvuokrasopimuksesta
- 2 49-45-134-1 liitekartta (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Norlandia Päiväkodit Oy alustavat arkkitehtisuunnitelmat, Kurttilan päiväkoti

Tiedoksi