

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.12.2025 § 109

§ 109

Koulu- ja päiväkotitonttien vuokraus Olarista, Laaksolahdesta ja Kurttilasta osana Espoon koulujen ja päiväkotien toteuttamista yhteistoiminnallisella vuokrahankkeella

Valmistelijat / lisätiedot:
Järvenpää Kati

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata Espoon Koulutaival Oy:lle tai sen perustamalle yhtiölle tai yhtiöille tai sen lukuun perustettavalle yhtiölle tai yhtiöille osana Espoon koulujen ja päiväkotien yhteistoiminnallista vuokrahanketta varten:

A

Olarissa sijaitsevan kaavamääräyksiltään YL-alueeksi osoitetun tontin kiinteistötunnuksella 49-22-120-10 liitekartan mukaisesti.

B

Laaksonlahdessa sijaitsevan kaavamääräyksiltään YOS-alueeksi osoitetun tontin kiinteistötunnuksella 49-60-28-4 liitekartan mukaisesti.

C

Kurttilassa sijaitsevan kaavamääräyksiltään Y-alueeksi osoitetun määräalan tontista, kiinteistötunnuksella 49-45-31-11 liitekartan mukaisesti.

Vuokrauksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 30 vuotta.

2

Tontin 22120/10 vuosivuokra on 94 500 euroa vuodessa (perusvuokra), tontin 60028/4 vuosivuokra on 199 245 euroa vuodessa (perusvuokra) ja tontin 45031/11 määräalan vuosivuokra on 84 419 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokrat sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana ovat edellä mainitut vuokrat ja perusindeksilukuna vuoden 2024 kesäkuun indeksiluku.

3

Tontille 22120/10 on rakennettava rakennusviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon päiväkotirakennus siten, että rakennus on valmistunut viimeistään 1.3.2029.

Tontille 60028/4 on rakennettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon koulu-, päiväkotij- ja kirjastorakennus siten, että rakennukset ovat valmistuneet viimeistään 1.1.2030.

Tontin 45031/11 määräalalle on rakennettava rakennusvalvonta viranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon koulurakennus siten, että rakennus on valmistunut viimeistään 1.8.2029.

Mikäli vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, vuokramies sitoutuu maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa, jonka määrä on viivästysajan vuokra 4-kertaisena. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään 5 vuodelta.

4

Jos vuokralainen luovuttaa vuokraoikeuden kolmannelle ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle kertasuorituksena korvauksen, jonka määrä on luovutusajankohdan vuosivuokra 25-kertaisena.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja (kohdat A, B ja C)

Espoon Koulutaival Oy tai sen valtuuttamana valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakentamislupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Espoon Koulutaival Oy:llä tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä tontin / määräalan alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia jo ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Maanvuokrasopimukset tulee allekirjoittaa yhtä aikaa Tilapalvelut-liikelaitoksen ja Espoon Koulutaival Oy:n välisen rakennuksia koskeva liikehuoneiston vuokrasopimuksen kanssa viimeistään 15.12.2026. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus ja liikehuoneiston vuokrasopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän vuokrauspäätöksen lainvoimaiseksi tulosta. Mikäli vuokrasopimuksia ei allekirjoiteta em. määräajassa, päätös raukeaa.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin maanvuokrasopimukset on allekirjoitettu.

Kaupunki ei tämän päätöksen perusteella vastaa tulevalle vuokralaiselle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että tämä päätös ei johda maanvuokrasopimusten allekirjoittamiseen.

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan viimeistelemään ja allekirjoittamaan liitteenä olevat yksityiskohtaiset ehdot sisältävät tonttien maanvuokrasopimukset sekä tarvittaessa tekemään niihin teknisiä ja vähäisiä muutoksia.

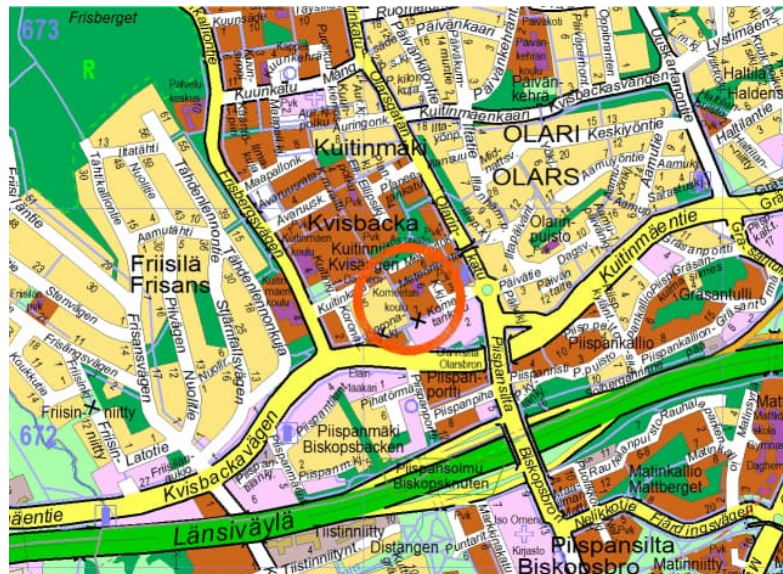
Käsittely

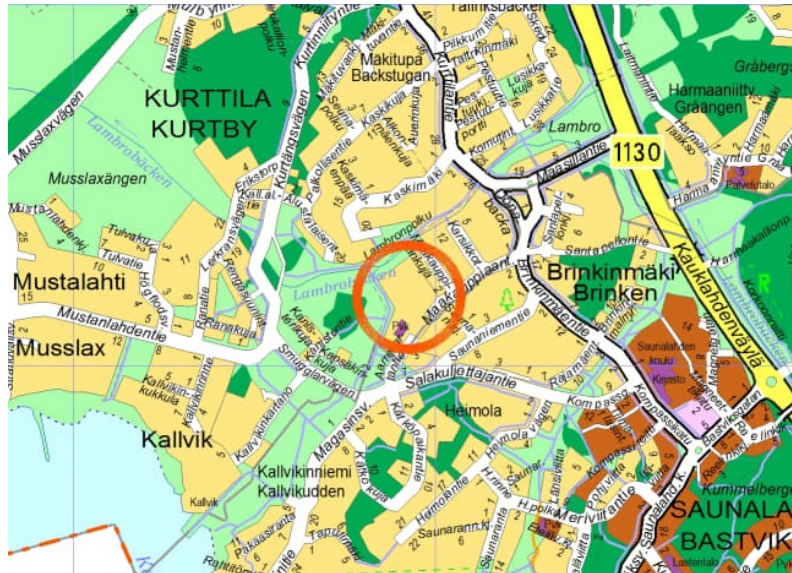
Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus





Taustaa

Valtuusto on hyväksynyt 14.8.2023 § 90 Espoon koulujen ja päiväkotien yhteistoiminnallisen vuokrahankkeen hankesuunnitelman Jupperin koulun ja Kurttilan koulun osalta, sekä 23.10.2023 § 120 Olarin 2 päiväkotia-kohteen osalta.

Yhteistoiminnallinen vuokrahankemalli on uusi toteutus- ja rahoitusmalli, jossa kaupungin omistamille tonteille toteutetaan yhdessä yhteistyökumppanin kanssa yhteisten tavoitteiden pohjalta tilatehokas, toiminnallisesti hyvä ja kustannuksiltaan kohtuullinen ratkaisu kaupungin edellä todetuille toimitilahankkeille.

Vuokrahankemalli kattaa Kurttilan koulun rakentamisen, Olarin päiväkodin rakentamisen sekä Jupperin kokonaisuuden, johon kuuluu Jupperin koulu, päiväkotia ja kirjaston toimipiste. Kustakin kohteesta laaditaan omat maanvuokrasopimukset.

Tilapalvelut-liikelaitos vuokraa vuokra-alueella rakennetut koulu-, päiväkotia ja kirjastorakennukset ja maksaa niistä kilpailutuksen perusteella määritellyä toimitilavuokraa yhteistyökumppanille.

Vuokra-alueita koskevien maanvuokrasopimuskausien päätyttyä Tilapalvelut-liikelaitos lunastaa vuokra-alueilla sijaitsevat rakennukset itselleen hankesuunnitelmassa sovitulla tavalla, ellei kaupunki ja yhteistyökumppani sovi maanvuokrasopimuksien ja rakennusten vuokrasopimuksien jatkamisesta.

Tilapalvelut-liikelaitos kilpailutti Espoon koulujen ja päiväkotien yhteistoiminnallisen vuokrahankkeeseen kuuluvien kohteiden suunnittelemiseksi, rakennuttamiseksi, ylläpitämiseksi ja rahoittajaksi vuokranantajan (yhteistyökumppanin) keväällä 2024. Vuokranantajan valinnasta tehtiin hankintapäätös 10.9.2024. Vuokranantajaksi valittiin Meridian Europe IV B:n perustama projektiyhtiö, joka nimettiin Espoon Koulutaival Oy:ksi.

Espoon kaupunki ja Espoon Koulutaival Oy:n välillä allekirjoitettiin 6.11.2024 Espoon koulujen ja päiväkotien yhteistoiminnallisen vuokrahankkeen hankesopimuksen keskeiset ehdot. Hankesopimuksen keskeiset ehdot ovat voimassa, kunnes kaikkien kohteiden osalta on

allekirjoitettu kohdekohtaiset rakennuksia koskevat liikehuoneiston vuokrasopimukset.

Hankesuunnitelman tontit:

Kaupungin omistama tontti 49-22-120-10 vuokrataan Espoon Koulutaival Oy:lle, siten että se rakentaa ja ylläpitää päiväkotirakennuksen, jossa on 10 suomenkielistä ja 6 ruotsinkielistä päiväkotiryhmää, jossa on yhteensä 336 rakenteellista varhaiskasvatuspaikkaa.

Kaupungin omistama tontti 49-60-28-4 vuokrataan Espoon Koulutaival Oy:lle siten, että se rakentaa ja ylläpitää Jupperin koulun rakennuksen, joka käsittää 3-sarjaisen alakoulun, 3 pienryhmää, joissa on yhteensä 480 oppilaspaikkaa ja 6 ryhmäisen päiväkodin ja kirjaston toimipisteen.

Kaupungin omistama tontti 49-45-31-11 vuokrataan Espoon koulutaival Oy:lle. Vuokrattavalle tontille se rakentaa ja ylläpitää 3-sarjaisen alakoulun, jossa on yhteensä 510 oppilaspaikkaa. Samalla tontilla sijaitsee Aarrekartan päiväkotirakennus.

Tiedot vuokrattavista tonteista

Olarin tontti 22120/10 sijaitsee osoitteessa Komeetankuja 6, 02210 Espoo ja tontilla on rakennusoikeutta 4 500 k-m². Tontin pinta-ala on 10 043 m². Tontti on voimassa olevassa Komeetta -nimisessä asemakaavassa osoitettu julkisten lähipalveluiden korttelialueeksi (YL). Tontin alueella sijaitsee koulurakennus, jonka purkutavasta ja purkamisesta aiheutuvista kustannuksista Tilapalvelut-liikelaitos ja vuokralainen sopivat erikseen. Vanhan koulurakennuksen purkamisen jälkeen, tontille rakennetaan hankesuunnitelman mukaisesti 16 -ryhmäinen päiväkotirakennus.

Tontin vuokra perustuu yksikköhintaan 420 euroa/ kerrosneliömetri.

Laaksonlahden tontti 60028/4 sijaitsee osoitteessa Veininkatu 24, 02730 Espoo ja tontilla on rakennusoikeutta 10 770 k-m². Tontin pinta-ala on 26 927 m². Tontti on voimassa olevassa Svein -nimisessä asemakaavassa osoitettu opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (Yos). Tontin alueella sijaitsee purettavat liikuntasali- ja kirjastorakennus, joiden purkutavasta ja purkamisesta aiheutuvista kustannuksista Tilapalvelut-liikelaitos ja vuokralainen sopivat erikseen. Tontille rakennetaan hankesuunnitelman mukaisesti 3- sarjainen alakoulu, jossa on yhteensä 480 oppilaspaikkaa, 6 -ryhmäinen päiväkotirakennus ja kirjaston toimipiste.

Tontin vuokra perustuu yksikköhintaan 370 euroa/kerrosneliömetri.

Vuokrattava alue tontista 45031/11 sijaitsee Kurttilassa osoitteessa Aarrekartantie 4, 02780 Espoo. Vuokrattavalla alueella on rakennusoikeutta 5 195 k-m². Vuokra-alueen pinta-ala on 17 318 m². Alue on voimassa olevassa Saunaniemi II A -nimisessä asemakaavassa osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Vuokra-alueella rakennetaan hankesuunnitelman mukaisesti 3-sarjainen alakoulu. Samalla tontilla sijaitsee Aarrekartan päiväkotirakennus.

Alueen vuokra perustuu yksikköhintaan 325 euroa/ kerrosneliömetri.

Kaikkien tonttien vuosivuokra on 5 % vuokrattavien tonttien / määräalan pääoma-arvosta. Tonttien vuokrat on määritetty kuntalain 130.2 § mukaisesti markkina-arvoon perustuen.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Liitekartta 49-45-31-11 (karttaliite ei saavutettava)
- 2 Liitekartta 49-60-28-4 (karttaliite ei saavutettava)
- 3 Liitekartta 49-22-120-10 (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Maanvuokrasopimusluonnos_ 49-22-120-10 Olari
- Maanvuokrasopimusluonnos_ 49-60-28-4 Laaksolahti
- Maanvuokrasopimusluonnos_ 49-45-31-11 Kurttila

Tiedoksi