

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.05.2022 § 181

§ 181

Päiväkotitontin vuokrauspäätöksen muuttaminen ja jatkaminen Leppävaarasta Care Properties Finland II Oy:lle

Valmistelijat / lisätiedot:
Taimouri Sakar

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto muuttaa ja jatkaa 24.1.2022 § 3 tehtyä päiväkotitontin vuokrauspäätöstä Norlandia Päiväkodit Oy:lle seuraavin muutoksin:

1

Tontti 49-51-100-2 vuokrataan Care Properties Finland II Oy:lle.

2

Vuokrasopimus on allekirjoitettava kolmen (3) kuukauden sisällä tämän päätöksen lainvoimaistumisesta.

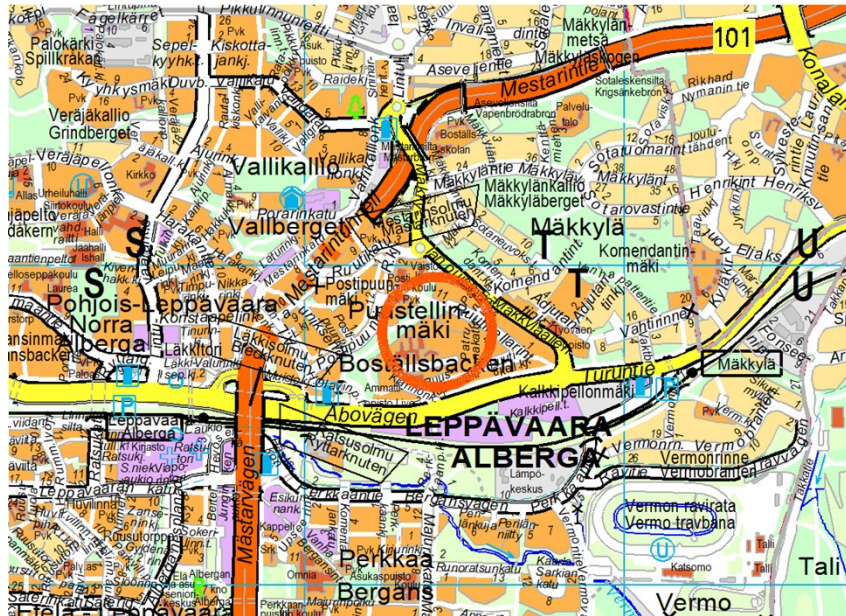
Muilta osin vuokrauspäätöstä jatketaan entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aiemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 24.1.2022 § 3 tehdyllä päätöksellä vuokrata Norlandia Päiväkodit Oy:lle 51. kaupunginosan korttelin 51100 tontin 2 (49-51-100-2). Vuokrauspäätös on voimassa kolme kuukautta päätöksen lainvoimaistumisesta.

Hakemus ja perustelut päätöksen muuttamiselle ja jatkamiselle

Norlandia Päiväkodit Oy ja Care Properties Finland II Oy hakee 20.4.2022 päivättyllä hakemuksella vuokrauspäätöksen siirtämistä Norlandian konserniyhtiö Care Properties Finland II Oy:lle sekä vuokrauspäätöksen jatkamista kolmella kuukaudella rakennuslupahakemuksen käsittelyn keskeneräisyyden takia.

Care Properties Finland II Oy on hankkeen investori. Tyypillisesti investori toimii tällaisissa hankkeissa kohteen vuokralaisena ja tahona, joka rakennuttaa kohteen perustettavan kiinteistöosakeyhtiön lukuun. Palveluntuottaja Norlandia Päiväkodit Oy vuokraa valmiin kohteen investoilta.

Edellä mainituista perusteluista johtuen esitetään, että vuokrauspäätös muutetaan Norlandia Päiväkodit Oy:ltä Care Properties Finland II Oy:lle, ja että vuokrauspäätöstä jatketaan kolmella kuukaudella.

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 varhaiskasvatusyksikkö ja tonttiyksikkö yhdessä kävivät hakemukset läpi ja kävivät neuvottelua kärkihakijoiden kanssa.

Tiedot tontista

Lohkomisen myötä vuokra-alueen kiinteistötunnus on muuttunut ja uusi kiinteistötunnus on 49-51-100-2. Tontti 51100/2 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.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 24.01.2022 § 3

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.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

1 Kartta, päiväkotitontti 49-51-100-2 Leppävaara

Oheismateriaali

- Hakemus, Leppävaara päiväkotitontti 49-51-100-2

Tiedoksi