

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 16.01.2023 § 9

§ 9

## **Päiväkotitontin vuokrauspäätöksen muuttaminen ja jatkaminen Leppävaarasta Kiinteistö Oy Espoon Patruunakatu 5:lle (49-51-100-2)**

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 päätettyä ja viimeksi 5.9.2022 § 234 jatkettua päiväkotitontin vuokrauspäätöstä Care Properties Finland II Oy:lle seuraavin muutoksin:

1

Tontti 49-51-100-2 vuokrataan Kiinteistö Oy Espoon Patruunakatu 5:lle.

2

Vuokrasopimus on allekirjoitettava kahdentoista (12) kuukauden sisällä tämän päätöksen lainvoimaistumisesta.

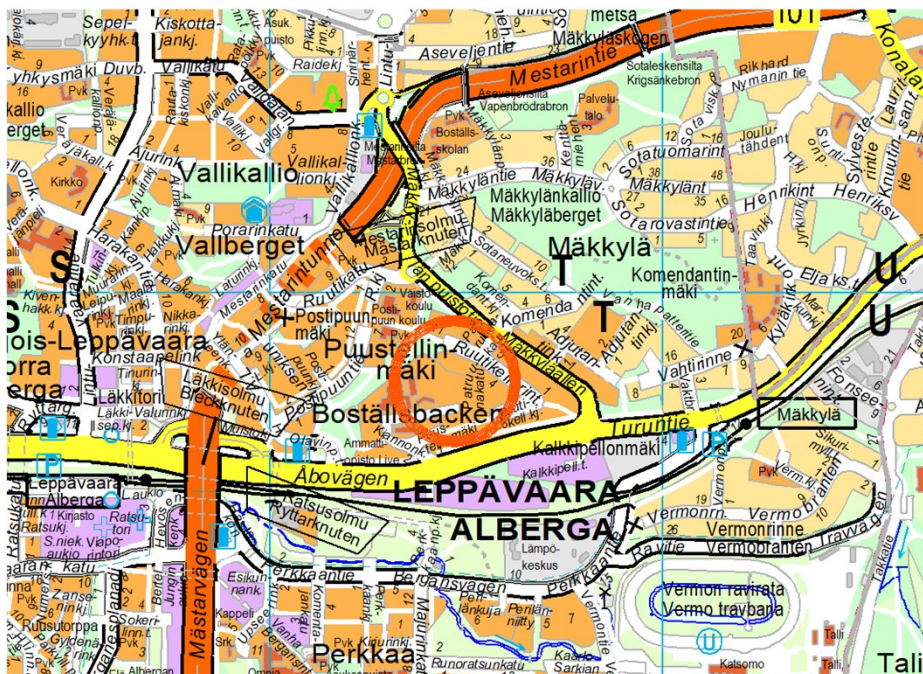
Muilta osin vuokrauspäätöstä jatketaan entisin ehdoin.

### **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 Leppävaarasta korttelin 51100 tontin 2 (49-51-100-2). Vuokrauspäätöksen mukaisesti vuokrasopimus olisi tullut allekirjoittaa kolmen kuukauden sisällä päätöksen lainvoimaistumisesta. Em. päätöstä muutettiin ja jatkettiin 2.5.2022 § 181 siten, että vuokrauspäätös siirrettiin Norlandian konserniyhtiölle Care Properties Finland II Oy:lle, sekä vuokrauspäätöstä jatkettiin kolmella kuukaudella rakennuslupahakemuksen käsittelyn keskeneräisyyden takia. Tämän jälkeen vuokrauspäätöstä jatkettiin vielä toistamiseen kolmella kuukaudella 05.09.2022 § 234 tehdyllä päätöksellä.

## Hakemus ja perustelut päätöksen jatkamiselle

Care Properties Finland II Oy hakee 20.12.2022 päivätyllä hakemuksella vuokrauspäätöksen siirtämistä rakennuttajan Siklatilat Oy:n perustamalle yhtiölle Kiinteistö Oy Espoon Patruunakatu 5:lle sekä vuokrauspäätöksen jatkamista uudestaan kuudella kuukaudella. Rakennuslupaprosessin aikana on ilmennyt, että hankkeen rakennusteknisiä suunnitelmia pitää muuttaa kaupunkikuvallisista syistä merkittävässä määrin, mistä johtuen hankkeen rakennuslupaprosessi tulee arviolta viemään ainakin noin puoli vuotta. Edellä mainitusta perustelusta johtuen esitetään, että vuokrauspäätöstä jatketaan kahdellatoista kuukaudella.

## Tiedot tontista

Tontti 51100/2 on asemakaavassa osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Tontin rakennusoikeus on 1 700 k-m<sup>2</sup> ja se on osoitettu kolmeen kerrokseen. Tontin pinta-ala on 3 097 neliometriä.

## 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-m<sup>2</sup> mukaisesti. Kun tontin käytetty rakennusoikeus ylittää 1 190 k-m<sup>2</sup>, korotetaan tontin edellä kuvattua perusvuokraa vastaavalla prosenttimäärällä kuin käytetty rakennusoikeus ylittää 1 190 k-m<sup>2</sup>.

Tontin 82029/3 vuosivuokra on laskettu kerrosalan 1 000 k-m<sup>2</sup> mukaisesti. Kun tontin käytetty rakennusoikeus ylittää 1 000 k-m<sup>2</sup>, korotetaan tontin edellä kuvattua perusvuokraa vastaavalla prosenttimäärällä kuin käytetty rakennusoikeus ylittää 1 000 k-m<sup>2</sup>.

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-m<sup>2</sup>:n suuruinen päiväkotirakennus käyttöönottoon kahden (2) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Tontille 82029/3 on rakennettava vähintään 1 000 k-m<sup>2</sup>: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.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.05.2022 § 181

#### **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.

#### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.09.2022 § 234

#### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 24.1.2022 § 3 päätetyn ja 2.5.2022 § 181 muutetun vuokrauspäätöksen täytäntöönpanoaikaa, jolla vuokrataan päiväkotitontti Leppävaarasta Care Properties Finland II Oy:lle.

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

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Liitteet**

1 Kartta Leppävaara 49-51-100-2

**Oheismateriaali**

- Hakemus 49-51-100-2

**Tiedoksi**