

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.03.2025 § 25

§ 25

## Tontin vuokraus päiväkotitoimintaa varten Kurttilasta Hoivarakentajat Oy:lle, täytäntöönpanoajan jatkaminen

Valmistelijat / lisätiedot:  
Järvenpää Kati

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### Päätösehdotus

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

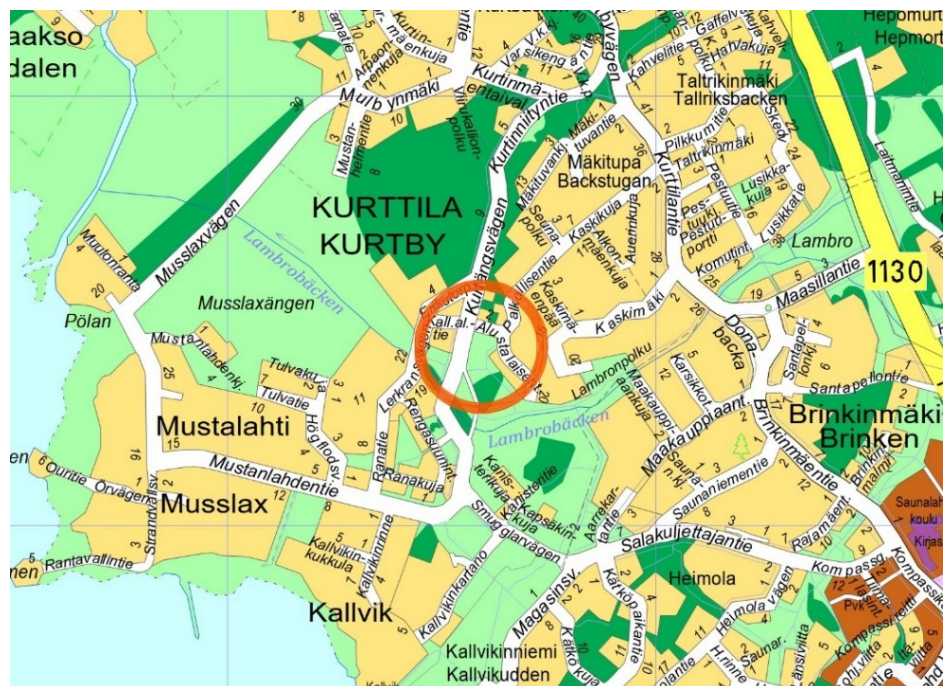
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 12.8.2024 74 § päätettyä tontin 49-45-134-1 vuokrauspäätöksen mukaista täytäntöönpanoaikaa Kurttilasta Hoivarakentajat Oy:lle tai Hoivarakentajat Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun, siten että maanvuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 31.3.2026.

### Käsittely

### Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### Selostus



Taustaa ja aikaisemmat päätökset

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. Hintakilpailun voitti parhaalla rakennuksen suunnittelulla Hoivarakentajat Oy.

Kaupunginhallitus päätti 12.8.2024 §74 vuokrata tontin 49-45-134-1 Hoivarakentajat Oy:lle tai Hoivarakentajat Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun päiväkotihankkeen toteuttamista varten. Vuokrauspäätöksen mukaista allekirjoittamisaikaa on 31.3.2025 saakka.

### **Hakemus**

Hoivarakentajat on hakenut 27.1.2025 päivätyllä hakemuksella vuokrauspäätöksen täytäntöönpanoajan jatkamista 31.3.2026 saakka.

Hankkeella on oltava kohteelle rakennuslupa, ennen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista, joka varmistaa sen, että hankesuunnitelma vastaa hakuvaiheen suunnitelmia ja siten täyttää hakuvaiheen asettamat kriteerit. Hintakilpailun takia kohteen hankesuunnitelmia on voitu aloittaa työstämään vasta kaupungin myyntipäätöksen jälkeen. Hankkeen tavoitteena on edistää kohteen suunnittelua siten, että se pystyy hakemaan rakennuslupaa kohteelle kevään 2025 aikana.

### **Tiedot tontista**

Vuokrattava alue sijaitsee Kurttilassa osoitteessa Alustalaisentie 1, 02780 Espoo. Kohteen kiinteistötunnus on 49-45-134-1. Asemakaavassa tontti on osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL). Tontin rakennusoikeus on 1600 k-m<sup>2</sup> ja asemakaava mahdollistaa rakentamisen kahteen kerrokseen. Tontin pinta-ala on 3197m<sup>2</sup>. Tontti on sen verran pieni, että kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta on mahdollista käyttää arviolta noin 70%, jotta päiväkodin tilat ja piha-alue täyttävät varhaiskasvatuslain mukaisen varhaiskasvatuksen.

### **Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.08.2024 § 72

### **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 m<sup>2</sup> 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-m<sup>2</sup> mukaisesti, joka on 70 % kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta. Mikäli tontin käytetty rakennusoikeus ylittää 1 120 k-m<sup>2</sup>, korotetaan tontin edellä kuvattua perusvuokraa vastaavalla prosenttimäärällä kuin käytetty rakennusoikeus ylittää 1 120 k-m<sup>2</sup>.

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-m<sup>2</sup>:n suuruinen päiväkotirakennus käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa sopimuksen allekirjoittamisesta.

Vuokra-alueelle tulee rakentaa enintään kuuden lapsiryhmän päiväkotitilat (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 rakentamisvelvoitteen 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 siinä 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.

## **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## **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 päiväkot
- Ei julkaista, hakemus 27.1.2025, Hoivarakentajat Oy (ei saavutettava)

## **Tiedoksi**