

Tontin 5-147-2 (Urheilutie 17) luovutusta koskevat periaatteet

103/10.00.02/2017

YLVK 07.11.2017 § 123

Lisätiedot:

kiinteistöinsinööri Johanna Määttä, puh. 050 411 1821  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupunki omistaa Kasavuorella tontin 5-147-2 osoitteessa Urheilutie 17/Kasavuorentie 6 (ote kantakartasta **oheismateriaalina**). Tontti on voimassa olevassa asemakaavassa Ak 150 (vahvistettu 1.3.1996) osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR-7). Tontin kaavan mukainen rakennusoikeus on 695 k-m<sup>2</sup>.

Tontilla (3474 m<sup>2</sup>) sijaitsee rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan vuonna 1967 valmistunut myymälärakennus (386 k-m<sup>2</sup>), jonka käyttötarkoitus on vuonna 1996 muutettu tilapäisesti päiväkodiksi. Rakennuksessa on toiminut Satuvuoren päiväkotihelmi helmikuuhun 2015 saakka, minkä jälkeen rakennusta on hyödynnetty Kasavuoren koulun varaston väistötilana sekä viimeksi ulkopuolisen toimijan vaatejakelupisteinä.

Kaupungille on saapunut kaksi suunnitteluvaraushakemusta päiväkotihankkeen toteuttamiseksi tontille. Lisäksi muutama päiväkotitoimija on lähestynyt kaupunkia epävirallisemmin puhelimitse ja sähköpostitse.

Suomenkielinen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunta on 7.9.2017 (§ 44) antanut maankäyttöyksikön pyynnöstä **oheismateriaalina** olevan lausuntonsa tontin tarpeesta kaupungin omaan käyttöön tai, mikäli rakennukselle ei ole tarvetta, arvioimaan vaikutuksia tontin luovutuksesta yksityiselle palveluntarjoajalle. Lausunnossa todetaan, että varhaiskasvatus on luopunut rakennuksen käytöstä rakennuksen epätarkoituksenmukaisuuden ja varhaiskasvatusverkoston tiivistämisen vuoksi eikä pidä uuden kunnallisen päiväkodin rakentamista tontille taloudellisesti kannattavana lähivuosina. Lausunnon mukaan sen sijaan olisi mahdollista luovuttaa tontti yksityisen varhaiskasvatuksen mahdollistamiseksi Kauniaisissa ja kaupungin varhaiskasvatuspalvelukokonaisuutta täydentäisi parhaiten toimija, joka tarjoaa kauniaislaisille perheille esimerkiksi profiloitumisen kautta riittävän houkuttelevan vaihtoehdon, jotta he valitsevat lapselleen yksityisen varhaiskasvatuksen kunnallisen sijasta. Lausunnon mukaan on tärkeää, että toimija on jo alallaan kokenut, jotta toiminta herättää luottamusta asiakasperheissä.

Tontin sijainti soveltuu kaupunkirakenteellisesti ja logistisesti julkiseen rakentamiseen. Kasavuoren alueella toimii kaksi kunnallista päiväkotia, Kasabergets daghem ja Kielikylpy Grani Språkbud, sekä Kasavuoren koulu-keskus. Tontti soveltuu erittäin hyvin täydentämään alueen varhaiskasvatus- ja koulutoimintoja. Tontti on Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuvassa (KV 21.9.2015) esitetty kehittämiskohteeksi kiinteistön käyttötarkoituksen uudelleenarvioimiseksi.

Tontilla sijaitseva rakennus on jäänyt tyhjilleen kaupungin omaan käyttöön soveltumattomana. Kaupungin toimitilojen tilankäytön tehostamiseksi ja

kiinteistökustannusten kasvun hillitsemiseksi rakennuksesta on tarkoituksenmukaista luopua.

Tontti esitetään luovutettavaksi vuokraamalla, sillä tontin myynti ei ole tarkoituksenmukaista huomioiden kaupungin niukka tonttivaranto, julkiseen rakentamiseen osoitetun tontin alhainen myyntihinta ja kaupungin kannalta tontin merkittävä sijainti Kasavuoren julkisen rakentamisen keskittymässä. Tarkoitus on vuokrata tontti rakennusoikeuden määrään perustuvaan käypään vuokraan 30 vuoden vuokra-ajaksi ja muutoin noudattaen kaupungin yleisiä vuokrausperiaatteita.

Voimassa oleva kaava ei mahdollista päiväkotirakennuksen rakentamista tontille. Päiväkotirakennuksen rakentaminen tontille edellyttää asemakaavan muuttamista tai poikkeamista voimassa olevasta asemakaavasta (poikkeamispäätös). Vuoden 2017 kaavoitusohjelmaan sisältyy tontin maankäytöllisten edellytysten tutkiminen. Koska tonttia ei voimassa olevan asemakaavan perusteella voida nykyisellään luovuttaa päiväkotikäyttöön, esitetään päiväkotihankkeen sujuvan toteuttamisen mahdollistamiseksi haettavaksi poikkeamispäätöstä ja kaavamuutos laadittaisiin myöhemmässä vaiheessa kaavoituksen resurssien salliessa ns. kiireettömänä.

Tässä vaiheessa on siis kysymys siitä, että kaupunki hakee avoimella tarjouskilpailulla ulkopuolista kaupungin varhaiskasvatuksen tarpeisiin soveltuvaa palveluntarjoajaa. Poikkeamispäätöstä voidaan hakea vasta sen jälkeen, kun valitun ulkopuolisen palveluntarjoajan tontinkäyttösuunnitelma on tiedossa.

Tavoitteena on, että alallaan kokenut palveluntarjoaja toteuttaa tontille kaupungin päiväkotitarjontaa täydentämään toiminnaltaan profiloituneen päiväkodin, joka soveltuu tontille ja ympäristöönsä. Suunnittelun edetessä tarkentuu alueen laajuus, joka voi poiketa nykyisestä tontista käsittäen myös osan yleisestä alueesta 5-9903-800. Alustava rajaus on **oheismateriaalina** olevassa kantakarttaotteessa.

Luovutus esitetään toteutettavaksi avoimella tarjouskilpailulla kaksivaiheisessa menettelyssä siten, että ensimmäisessä vaiheessa pyydetään kirjalliset tarjoukset, joiden tulee sisältää asemapiirrosta sovellettu tontinkäyttösuunnitelma sekä kuvaus hankkeesta ja tontille suunnitellusta toiminnasta. Lisäksi tarjoajilta edellytetään toki myös riittävää teknistä osaamista ja riittäviä taloudellisia ja muita resursseja päiväkotihankkeen toteuttamiseksi. Tarjouksessa esitetyn hankkeen tulee olla myös yleisesti toteutuskelpoinen. Tarjousten jättämiselle varataan riittävä aika (vähintään yksi kuukausi) ja tarjouspyyntö julkaistaan myös valtakunnallisessa lehdessä ennen tarjousten jättämiselle asetettua määräpäivää.

Kaupunki (KH) antaa kokonaisuutena parhaimmaksi arvioidun tarjouksen tekijälle suunnitteluvaramuksen tonttiin päiväkotihankkeen suunnittelua varten. Tarjousten arviointia varten pyydetään lausunto suomenkieliseltä opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunnalta. Kaupunki kiinteistönomistajana hakee hankkeen toteuttamisen mahdollistamiseksi poikkeamispäätöstä laadittujen suunnitelmien perusteella.

Toisessa vaiheessa, mikäli poikkeaminen myönnetään, tontti vuokrataan suunnitteluvaramuksensaajalle päiväkotihankkeen toteuttamiseksi. Mikäli poikkeamista ei myönnetä, suunnitteluvaramus raukeaa.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunki luovuttaa tontin 5-147-2 (Urheilutie 17) ja tarvittaessa osan yleisestä alueesta 5-9903-800 päiväkotihankkeen toteuttamista varten kaksivaiheisessa menettelyssä siten, että ensimmäisessä vaiheessa kaupunki antaa suunnitteluvaramuksen poikkeamispäätöksen hakemista varten kokonaisuutena parhaimmaksi arvioitun tarjouksen tekijälle huomioiden erityisesti, että

- toimija on alallaan kokenut
- päiväkotitoiminta on toiminnaltaan profiloitunut ja täydentää kaupungin päiväkotitarjontaa sekä että
- päiväkotitoiminta soveltuu tontille ja ympäristöönsä,

ja toisessa vaiheessa vuokraa alueen suunnitteluvaramuksensaajalle, mikäli poikkeaminen voimassa olevasta asemakaavasta myönnetään.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.