

Selvitys päiväkotikiinteistöjen koskevasta tontista (Bredantie 15) suhteessa vireillä olevaan asemakaavan muutokseen

411/10.02.03/2014

KH 03.09.2018 § 126

Lisätiedot:

hallintopäällikkö Camilla Söderström, puh. 050 411 0205
maankäyttöpäällikkö Marko Lassila, puh. 050 382 9313
varhaiskasvatuspäällikkö Annika Hiitola, puh. 050 341 6269
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupunki on laatimassa osoitteissa Bredantie 15-17 ja Palokunnantie 1-3 asemakaavan muutosta, jolla muodostuu asuinrakennusten korttelialue (tuleva tontti 4-49-33). Ote asemakaavan muutosehdotuksesta on oheismateriaalina. Muodostuvan tontin alue on nykyisin osin kaupungin (38 %) ja osin yksityisen maanomistajan (62 %) omistuksessa. Kaupungin omistamalla alueella sijaitsee Grankottenin päiväkotikiinteistö.

Kaavavalmistelu alkuvaiheessa keväällä 2016 sivistystoimen antamana lähtötietona oli, että päiväkotikiinteistöjen hoitopaikat voidaan sijoittaa kaupungin muihin yksiköihin ja siten luopua päiväkotikiinteistöistä kaavan toteutuksen käynnistyessä. Samalla kaupunki vapautuisi kiinteistöön kohdistuvista käyttökustannuksista sekä tulossa olevista merkittävistä saneerausinvestoinneista. Todettakoon, että tämä noudattaa myös kaupungin päiväkotikiinteistöjen kehittämissuunnitelmia, joiden mukaan pienistä päiväkotikiinteistöistä vähitellen luovutaan. Marraskuussa 2016 sivistystoimen viranhaltijat totesivat, että kiinteistöä voidaan tarvita vielä jopa 10 vuotta riippuen esiopetuksen mahdollisesta siirrosta kouluun, lasten määrän kehityksestä ja ostopalvelupäiväkotien tulevaisuudesta. Lausunnossaan huhtikuussa 2018 sivistystoimi on ilmoittanut, että päiväkotikiinteistöä ei voida luopua ainakaan nopeassa aikataulussa.

Yhdyskuntavaliokunta käsittelee 5.6.2018 § 60 asiaa, jossa esitettiin periaatepäätöstä määrärahan varaamiseksi vuoden 2019 talousarvioon, jotta asemakaavan muutoksella muodostuvan tontinosan voisi hankkia kaupungin omistukseen (Bredantie 15). Valiokunta katsoi kuitenkin, että Bredantie 15-17 ja Palokunnantie 1-3 tonttien kaavoitusprosessin tulee edetä normaaliin tapaan ilman että kaupunki lunastaa yksityisen tahon omistamia tontinosia. Samalla valiokunta päätti olla esittämättä KH:lle sekä edelleen KV:lle 2 000 000 euron sitovan määräraharauksen tekemistä vuoden 2019 talousarvion investointiohjelman maa-alueiden hankintoihin.
<http://www2.kauniainen.fi/dynasty/fin/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingit&id=20182670-5>

Kaupunginhallitus käsittelee 11.6.2018 § 102 asiaa, ja päätti merkitä yhdyskuntavaliokunnan päätöksen tiedoksi. Lisäksi KH päätti edellyttää ruotsinkieliseltä opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunnalta viimeistään 27.8.2018 mennessä selvitystä siitä, miten toiminto uudelleen järjestetään, sekä millä toimenpiteillä ja aikataululla päiväkotikiinteistöä voidaan luopua.
<http://www2.kauniainen.fi/dynasty/fin/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingit>

[em&id=20182675-6](#)

Ruotsinkielinen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunta (SUUS) on 21.8.2018 § 67 antanut lausuntonsa.

<http://www2.kauniainen.fi/dynasty/fin/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingit&id=20182690-6>

Valiokunta totesi lausuntonaan seuraavaa:

”Ruotsinkielisen varhaiskasvatuksen lapsimäärät kasvavat vuoteen 2025 mennessä vaihtelevassa määrin kolmen vaihtoehtoisen ennusteen mukaan. Saman ajanjakson kuluessa Folkhälsanin kanssa tehty ostosopimus päättyy vuonna 2019 ja Bensowin kanssa tehty vuonna 2021, ja niiden osalta tulevaisuus on vielä epävarma.

Useiden ehtojen tulee täytyä, jotta kaupunki voisi luopua päiväkoti Grankottenin käyttämästä kiinteistöstä. Tämä on mahdollista aikaisintaan vuodesta 2020 lähtien, mikäli kaikki alla mainitut ehdot täyttyvät:

- 1) Ostosopimukseen sisältyvien paikkojen määrä (84 laskennallista paikka) korvautuu uudella, 1.1.2019 voimaan tulevalla palvelusetelijärjestelmällä.
- 2) Esikouluopetus siirtyy kokonaisuudessaan Granhultsskolaniin (60 paikkaa aikaisintaan 2020).
- 3) Väestönkasvu toteutuu pikemminkin uuden (2018) kuin vanhan (2014) ennusteen mukaisesti.

Jos nämä ehdot eivät täyty, kaupunki ei pysty täyttämään lakisääteistä veloitettaan järjestää varhaiskasvatuspaikka niille lapsille, joilla on siihen oikeus. Asia otetaan uuteen tarkasteluun, kun tiedämme enemmän esiopeutukseen liittyvistä järjestelyistä sekä väestönkasvun, palvelusetelin ja uusien yksityisten päiväkotien vaikutuksesta paikkojen kysyntään. Lisäksi valiokunta toivoo selvitystä mahdollisuuksista perustaa päiväkoti sen talon pohjakerrokseen, joka rakennetaan päiväkoti Grankottenin tontille.”

Valiokunnan lausunto on **liitteenä**.

SUUS:n lausunnossa mainitaan kahden uuden yksityisen päiväkodin aloitettavan toimintansa Kauniaisissa 2019–2020, Koivuhovissa ja Urheilutiellä. KH käsitteli tonttia 5-147-2 (Urheilutie 17) koskevan suunnitteluvarauksen antamista 7.5.2018 § 66 ja päätti antaa suunnitteluvarauksen The International Childcare & Education Centre - Play'n' Learn Oy:lle (The ICEC). Toinen tarjoaja teki kuitenkin päätöksestä oikaisuvaatimuksen, ja KH:n päätöksestä 11.6.2018 § 105 on sittemmin valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen. KH antoi 20.8.2018 § 114 valituksen johdosta lausuntonsa, jossa kaupunki kiistää valituksessa esitetyt väitteet ja katsoo, ettei ole syytä muuttaa kaupunginhallituksen päätöstä.

<http://www2.kauniainen.fi/dynasty/fin/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingit&id=20182684-3>

Hallinto-oikeuden käsittely kestää arviolta noin vuoden. Uusi yksityinen päiväkoti ei voi aloittaa rakentamista eikä toimintaansa suunnitellusti, ja riip-

puen hallinto-oikeuden päätöksen sisällöstä, toiminta voi käytännössä alkaa aikaisintaan vuonna 2021.

Asemakaavan muutosta ryhdyttiin laatimaan kokonaisuutena vaiheittainen toteutus mahdollistaen. Vaiheistus jakautui likimain yksityisen maanomistajan (vaihe 1) ja kaupungin (vaihe 2) omistamien alueiden mukaisesti. Vaiheistuksen tarkoituksena oli varautua Grankottenin päiväkotitoimintojen siirtymäajan venymiseen. Kaavamuutoksen sisältö on kuitenkin muuttunut valmistelun aikana päätöksentekoprosessissa siten, että ensimmäiseksi vaiheeksi tarkoitettun alueen rakentamistehokkuutta on laskettu niin merkittävästi, että pelkästään sen toteuttaminen rakenteellisine pysäköinteineen ei ole taloudellisesti kannattavaa. Kokonaisuutena kaavaratkaisun toteutus-edellytykset ovat kuitenkin edelleen olemassa. Sen sijaan ruotsinkielisen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunnan esitys päiväkotitoimintojen sijoittamisesta alueelle on sekä teknisesti (mm. piha-alueet, pysäköinti, saattoliikenne) että taloudellisesti (asuinrakennusoikeuden väheneminen, rakenteellinen pysäköinti) erittäin haastavaa. Käytännössä esitetty ratkaisu edellyttäisi kaavahankkeen uudelleen tutkimista tai jopa alusta aloittamista. Eriytyisesti on huomioitava, että esitetty ratkaisu ei olisi maankäytöllisesti tai kaupungin kiinteistöjen tilankäytön kannalta tarkoituksenmukaista, eikä ratkaisisi nyt esillä olevaa aikataulullista ongelmaa.

Asemakaavan muutosehdotuksen saattaminen hyväksymiskäsittelyyn edellyttää, että kaavan toteuttamiseen liittyvä maankäyttösopimus sekä tässä tapauksessa myös kiinteistökaupan esisopimus on laadittu ja myös allekirjoitettu yksityisen osapuolen osalta. Aikataulullisesti kaavamuutos ja sopimukset on mahdollista valmistella hyväksymiskäsittelyyn syksyn 2018 aikana. Sopimuksen laatimisen edellytyksenä on kuitenkin tieto siitä, kumpi osapuoli ostaa toiselta tonttiosuuden, koska se vaikuttaa oleellisesti sopimuksen sisältöön. Kiinteistönmuodostamislain mukaan tontinosan omistajalla on lunastusoikeus toiselle kuuluvaan tonttiin sisältyvään alueeseen. Etuoikeus lunastamiseen on sillä, jonka osalla rakennuksineen ja laitteineen on suurin arvo (tässä yksityinen maanomistaja). Mikäli kaupunki haluaa säilyttää alueella sijaitsevan rakennuksen päiväkotikäytössä, kaupungin on valmistauduttava ostamaan yksityisessä omistuksessa oleva tonttiosa omistukseensa. Päätös tontinosan ostamisesta on välttämätöntä tehdä ennen kaavamuutoksen hyväksymistä ja sisällyttää siihen liittyviin maankäyttösopimukseen ja kiinteistökaupan esisopimukseen.

Asian jättäminen ratkaisematta ei ole kummankaan osapuolen edun mukaista. Yhdyskuntavaliokunnan ehdotus kaavaehdotuksen edistämisestä normaaliin tapaan tarkoittaisi sitä, että yksityinen maanomistaja voisi ostaa Grankottenin käsittävän tonttiosuuden. Tämä vaihtoehto ei ole kaupungin edun mukainen, mikäli päiväkotitoimintoja alueella halutaan jatkaa. Mikäli vaihtoehtoisesti kaavaprosessia ei voida edistää, yksityinen maanomistaja vetäytynee hankkeesta ja ryhtyy toteuttamaan voimassa olevaa asemakaavaa. Tällöin kaupunkikaan ei voi toteuttaa omaa osuuttaan, koska kokonaisuuden järjestelyt (mm. piha-alueet, pysäköinti ja ajoliittymät) edellyttävät koko alueen mukanaoloa. Mikäli kaupunki päättää ostaa alueen, voi päiväkotitoiminta alueella jatkua siihen asti, että päivähoitopaikat saadaan osoitettua hallitusti toisaalle. Tämän jälkeen kaupunki voi luovuttaa asemakaavan muutoksen mahdollistaman kokonaisuuden toteuttajalle. Näin ollen hankintaan investoitava rahasumma on luonteeltaan tilapäinen sijoitus. Li-

säksi on huomionarvoista, että kaupungin itse myöhemmin toteuttamaan edelleen luovutukseen on mahdollista asettaa mm. toteutukseen liittyviä laadullisia vaatimuksia ja sen hetkistä asuntopoliittista tilannetta tukevia ehtoja, joita vastaavasti yksityisten välisiin luovutuksiin kaupungin ei olisi mahdollista sisällyttää.

Tilakeskuksen antaman lausunnon mukaan Grankottenin päiväkotirakennus on tilaelementtirakennus, joka on rakennettu vuonna 1987. Tilaelementtirakennusten elinkaarta ei ole suunniteltu pitkäksi, vaan ne ovat yleensä tilapäisratkaisuja. Päiväkotirakennus on välttävissä kunnossa ja tulossa teknisen elinkaarensa päähän. Tilakeskus on tehnyt ja on suunnitellut tekevänsä rakennukseen tulevana vuosina vain käytön kannalta välttämättömät korjaukset.

Vaihtoehtoina lähivuosina on laaja peruskorjaus tai kohteen purkaminen. Kustannusarviota peruskorjauksesta ei ole laadittu, mutta yleensä ne ovat samaa suuruusluokkaa, kun vastaavan uudisrakennuksen toteuttaminen. Koska kohde on tilapäiseksi tarkoitettu tilaelementtirakennus, on kohteen purkaminen ja tontin tehokkaampi hyödyntäminen järkevämpi vaihtoehto kuin laaja peruskorjaus. Tilakeskuksen tulee löytää kaupungin kiinteistökannasta kustannussäästöjä ja luopua huonokuntoisista sekä tehottomista kiinteistöistä. Tilakeskus on puoltanut alueen uudelleenkaavoitusta.

Huomioon ottaen mitä SUUS on lausunnossaan esittänyt, on arvioitavissa, että päiväkotitoiminta Grankottenin toimintaa ei voi siirtää muualle sellaisella aikataululla, mitä suunniteltu kaavoitusprosessi vaatisi.

Sen vuoksi esitetään KH:lle, että ko. tontinosan ostamiseksi sisällytetään 2 miljoonaa euroa investointiohjelman maa-alueiden hankintoihin vuodelle 2019. Samalla viranhaltijat jatkavat asian selvittämistä tavoitteena löytää muunlainen ratkaisu.

Sivistystoimenjohtaja Heidi Backman ja varhaiskasvatuspäällikkö Annika Hiitola ovat paikalla kokouksessa kertomassa siitä, miten Grankottenin päiväkodin toiminta uudelleen järjestetään, sekä millä toimenpiteillä ja aikataululla päiväkotirakennuksesta voidaan luopua.

KJ:

KH

- merkitsee tiedoksi selvitykset asiassa,
- päättää, että asemakaavamuutosprosessia jatketaan asemakaavaehdotuksen pohjalta,
- päättää sisällyttää maa-alueiden hankintoihin edellytettävän määrärahan vuoden 2019 talousarvioehdotuksensa investointiohjelmaan, ja
- kehottaa varhaiskasvatusta ja yhdyskuntatointia viivytyksettä selvittämään vaihtoehtoisen ratkaisun Grankottenin korvaaviksi tiloiksi.

.....

Jäsen Ant-Wuorinen poistui esteellisenä kokoushuoneesta tämän asian

käsittelyn ajaksi (HallintoL 28 § 1 momentin 3 kohta).

Sivistystoimenjohtaja Heidi Backman ja varhaiskasvatuspäällikkö Annika Hiitola olivat läsnä tämän asian käsittelyn aikana vastaamassa kysymyksiin ja kertoivat muun muassa millä aikataululla arvioivat päiväkotirakennuksesta voitavan luopua.

Jäsen Johanssonin kannatettu (Pesonen) ehdotus asian jättämisestä pöydälle, hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.