

Tontin 5-147-2 (Urheilutie 17) suunnitteluvaraus

103/10.00.02/2017

KH 13.01.2020 § 3

Lisätiedot:

kaupunginlakimies Lena Filipsson-Korento, puh. 050 354 0121  
maankäyttöpäällikkö Marko Lassila, puh. 050 382 9313  
varhaiskasvatuspäällikkö Annika Hiitola, puh. 050 341 6269  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

KH päätti 20.11.2017 (§ 254), 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 suunnitteluvarauksen poikkeamispäätöksen hakemista varten kokonaisuutena parhaimmaksi arvioidun tarjouksen tekijälle ja toisessa vaiheessa vuokraa alueen suunnitteluvarauksensaajalle, mikäli poikkeaminen voimassa olevasta asemakaavasta myönnetään.

KH päätti 7.5.2018 (§ 66) antaa suunnitteluvarauksen Tarjous 4:n tehneelle The International Childcare & Education Centre - Play'n' Learn Oy:lle (The ICEC), perustellen päätöstä muun muassa sillä, että toiminnaltaan profiloitunut englanninkielinen päiväkotit täydentää kaupungin päiväkotitarjontaa ja palveluverkostoa huomioiden sekä suomen- että ruotsinkieliset lapset. Lisäksi KH päätti oikeuttaa kaupunginjohtajan laatimaan ja allekirjoittamaan sopimuksen suunnitteluvarauksesta.

Toinen tarjoaja, Pilke päiväkodit Oy, haki päätökseen muutosta, mutta veti valituksensa pois hallinto-oikeudesta syksyllä 2019. Sittemmin on ilmennyt, että kaupungin valitseman tarjoajan toiminta on siirtynyt osaksi Pilke päiväkodit Oy:ta.

Pilke päiväkodit Oy on halukas toteuttamaan päiväkotihankkeen KH:n hyväksymän mukaisena, eli englanninkielistä toimintaa tarjoavana päiväkotina, joka tarjoaa palvelua sekä suomen- että ruotsinkielisten perheiden lapsille. Pilke on kuitenkin kiinnostunut toteuttamaan päiväkodin suurempana kuin KH:n hyväksymässä tarjouksessa (1 + 4 ryhmää, lasten kokonaismäärä n. 76). Pilke päiväkodit Oy:n omassa tarjouksessa päiväkotit olisi ollut 6-ryhmäinen ja noin 108–120 lapselle.

Maankäyttöpäällikön mukaan suunnitteluvarausalue mahdollistaa maankäytöllisesti ja liikenteellisesti molempien em. vaihtoehtojen mukaisten päiväkotien toteutukset.

Varhaiskasvatuspäällikkö on tuonut esiin, että lapsimäärä Kauniaisten suomenkielisessä varhaiskasvatuksessa on jatkanut voimakasta kasvuaan. Joulukuussa 2019 lapsia on toiminnassa yhteensä 268, joista 56 on alle 3-vuotiaita. Vuosi aiemmin lapsia oli toiminnassa yhteensä 255, joista 45 oli alle 3-vuotiaita ja joulukuussa 2017 lasten määrä oli 240, joista 34 oli alle 3-vuotiaita. Lasten määrä on siis kasvanut kahdessa vuodessa yhteensä

28 lapsella, joista 22 on alle 3-vuotiaita. Lisäksi tämän vuoden alusta on myönnetty suomenkielinen varhaiskasvatuspaikka 10 lapselle, joista 6 on alle kolmivuotiaita, ja keväälle 2020 suomenkielistä varhaiskasvatuspaikkaa jonottaa edelleen 13 lasta, joista 9 on alle 3-vuotiaita.

Varhaiskasvatuspäällikön arvion mukaan varhaiskasvatuspaikkatarpeen kasvava trendi sekä lasten hakeutuminen varhaiskasvatukseen yhä nuorempina ei tule kääntymään lähivuosina. Kauniaisiin on myös muuttanut lapsiperheitä syksyn 2019 aikana.

Sekä varhaiskasvatuspäällikkö että maankäyttöpäällikkö katsovat, että jos päiväkotia joka tapauksessa ollaan toteuttamassa tontille, olisi tarkoituksenmukaista toteuttaa hanke paikan mahdollistamin edellytyksin alkupe räistä suunnitelmaa suurempana.

Taustaksi vielä sen verran, että valitussa tarjouksessa olleet suunnitelmat tulevat joka tapauksessa vaatimaan jatkosuunnittelua ja tarkennuksia, koska hakemusvaiheen suunnitelma ei ollut mm. liikenteellisesti toteutuskel painen. Pilke päiväkodit Oy olisi myös valmis toteuttamaan päiväkotiraken nuksen kaupungin strategian mukaisesti puu/hirsirakennuksena.

Todettakoon, että asian käsittelyssä on aika ajoin noussut esiin poliittisten päättäjien taholta toive, että kauniaislaiset hakijat asetettaisiin etusijalle ja että palveluita tarjottaisiin myös alle 3-vuotiaille lapsille. Tarjouspyyntövai heessa painotettiin jo, että hankkeen pitää täydentää kaupungin päiväkotitarjontaa, joten ikävaatimus voidaan sinänsä katsoa sisältyvän kaupungin asettamiin vaatimuksiin. Lisäksi kyseinen asia voidaan ottaa esiin jatkoneu votteluissa, jos lähdetään hanketta työstämään voittoa tarjousta suu rempana.

Mahdollisuudesta asettaa kauniaislaiset hakijat etusijalle on pyydetty kannanotto yhdenvertaisuusvaltuutetun toimistolta ja vastauksen niin mahdol listaessa asia voidaan myös ottaa esiin jatkoneuvotteluissa, vaikka vaati musta ei voidakaan enää tässä vaiheessa kaupungin puolesta yksipuoli sesti asettaa. Varhaiskasvatuspäällikön mukaan päiväkodin koko vaikuttaa asiaan, eli mahdollisimman suuri päiväkotitakaisi paremmin paikkakunta laisten hakeutumisen sinne päivähoitoon. Myös toimijan mahdollinen ha keutuminen palvelusetelituottajaksi toimisi vastaavalla tavalla, mitä asiaa kaupunki myös voi omilla toimillaan edistää.

Jatkosuunnittelu yhteistyössä tarjoajan ja kaupungin kesken toteutetaan suunnitteluvarausvaiheessa, jossa suunnitelmia tarkennetaan poikkeamis päätöksen hakemista varten. Kaupunki hakee sitten päiväkotihankkeen to teuttamisen mahdollistamiseksi poikkeamista voimassa olevasta asema kaavasta suunnitteluvarauksensaajan tarkentuneiden suunnitelmien perus teella. Mikäli poikkeaminen myönnetään, kaupunki vuokraa alueen suunnit teluvarauksensaajalle. Vuokrausehdot tuodaan erikseen KH:n käsittelyyn.

Suunnitteluvarausaika esitetään jatkettavaksi 31.12.2020 saakka, jotta var mistetaan riittävän suunnitteluajan lisäksi riittävästi aikaa myös päätöksen tekoprosesseille (suunnitteluvaraus, poikkeamispäätös, vuokraehdot/-sopi mus) muutoksenhakuajat ja kokousaikataulut huomioiden.

Suunnitteluvarauksesta tehtävään sopimukseen sisällytetään aiemmin jo esitetyn mukaan ainakin seuraavat varausehdot:

- 1) Suunnitteluvarauksen kohteena on tontti 5-147-2 ja osa yleisestä alueesta 5-9903-800.
- 2) Suunnitteluvaraus annetaan päiväkotihankkeen toteuttamisen edellyttämää poikkeamispäätöstä varten tarvittavien suunnitelmien laatimiseen.
- 3) Suunnitteluvarauksensaaja sitoutuu kustannuksellaan päivittämään tarjouksessaan esittämää tontinkäyttösuunnitelmaa yhteistyössä kaupungin kanssa poikkeamispäätöksen hakemista varten.
- 4) Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2020 saakka.
- 5) Suunnitteluvarauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia.
- 6) Mikäli suunnitteluvaraus ei johda tontin vuokraukseen, kaupunki ei vastaa suunnitteluvarauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltyään osin.
- 7) Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta, mikäli suunnitteluvarauksensaaja yksin tai yhdessä asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei suunnitteluvarauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan.
- 8) Suunnitteluvarauksen kohteena olevan alueen vuokraus valmistellaan erikseen. Kohdassa 2 mainitut suunnitelmat, tarjouspyynnössä mainitut vuokrausehdot sekä suunnitteluvarauksensaajan tarjouksessaan esittämät seikat soveltuvin osin tullaan liittämään osaksi vuokrasopimusta.

Suunnitteluvarauksen saajaksi esitettävän tahon edellytetään toimittavan selvityksen yhteiskuntavelvoitteiden hoitamisesta ennen kuin sopimus suunnitteluvarauksesta allekirjoitetaan.

Alustavan aikataulun mukaan suunnitteluvaraussopimus voitaisiin allekirjoittaa alkuvuodesta, poikkeamispäätös käsitellä KH:ssa myöhemmin keväällä ja vuokrasopimus laatia tämän jälkeen.

KJ:

KH päättää hyväksyä, että tontin 5-147-2 (Urheilutie 17) luovuttamista yksityiselle päiväkotitoimijalle jatketaan edellä mainittujen periaatteiden mukaisesti.

Lisäksi KH oikeuttaa kaupunginjohtajan laatimaan ja allekirjoittamaan sopimuksen suunnitteluvarauksesta.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

