

Alueen vuokraaminen päiväkotihankkeen toteuttamista varten (Urheilutie 17)

103/10.00.02/2017

YLV 02.06.2020 § 66

Lisätiedot:

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

Taustaa

KH päätti 20.11.2017 § 254 (linkki päätökseen: <http://kauniainen-fi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20172581-8>), 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 tarjousten perusteella suunnitteluvarauksen poikkeamispäätöksen hakemista varten ja toisessa vaiheessa vuokraa alueen suunnitteluvauksensaajalle, mikäli poikkeaminen voimassa olevasta asemakaavasta myönnetään.

KH päätti 7.5.2018 § 66 (linkki päätökseen: <http://kauniainen-fi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20182658-4>) antaa suunnitteluvarauksen The International Childcare & Education Centre - Play'n' Learn Oy:lle (The ICEC) ja KH:n päätöksestä tehdyn oikaisuvaatimuksen ja edelleen valituksen käsittelyn rauettua hyväksyi 13.1.2020 § 3 (linkki päätökseen: <http://kauniainen-fi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20202890-3>) luovutuksen jatkamisen periaatteet sekä oikeutti kaupunginjohtajan laatimaan ja allekirjoittamaan sopimuksen suunnitteluvauksesta.

Sopimus suunnitteluvauksesta allekirjoitettiin 11.3.2020. Suunnitteluvauus on voimassa 31.12.2020 saakka.

Suunnitteluvauksen saaja on toimittanut suunnitelmat poikkeamispäätöksen hakemista varten ja kaupunki on hakenut poikkeamispäätöstä. Poikkeamispäätös on käsitelty tätä asiaa edeltävänä asiana tässä kokouksessa.

Päiväkotihankkeen toteuttamisen sujuvoittamiseksi alueen vuokraaminen tuodaan käsittelyyn jo tässä vaiheessa ja esitetään hyväksyttäväksi ehdollisena edellyttäen, että poikkeaminen myönnetään ja että vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa vasta, kun sekä poikkeamispäätös että alueen vuokraamista koskeva päätös ovat lainvoimaisia.

Maanvuokrasopimuksesta

Tontti 5-147-2 (Urheilutie 17) ja osa yleisestä alueesta 5-9903-800 esitetään vuokrattavaksi The International Childcare & Education Centre - Play'n' Learn Oy:lle (The ICEC) **liitteenä** olevan maanvuokrasopimuksen mukaisesti. Kartta vuokra-alueesta on liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen liitteenä.

Vuokra-aika on 30 vuotta ja se alkaa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Perusvuokra on 18 959 euroa vuodessa. Perusvuokra sidotaan elinkustanusindeksiin ja vuokra tarkistetaan kalenterivuosittain 1.1.2021 alkaen.

Maankäyttöyksikkö on pyytänyt luovutusprosessin alkuvaiheessa arviolausunnon vuokra-alueen rakennusoikeuden markkina-arvosta oletuksella, että kyseessä olisi päiväkotikäyttöön tarkoitettu yleisten rakennusten tontti (Y). Arviolausunnon mukaan Y-tontin markkina-arvo oli noin 330 €/k-m² (tarkkuus +/-8%) joulukuussa 2017. Vuokran määrittäminen perustuu arviolausunnon mukaiseen Y-tontin markkina-arvoon 330 €/k-m² ja vuokraprosenttiin 5 %, jotka johtavat vuokraan 16,5 €/k-m². Koska Kauniaisten kaupunki ei ole vuokrannut tontteja päiväkotikäyttöön, valmistelussa on päädytty Espoon kaupungin päiväkotikäyttöön vuokratuilla tonteilla käyttämään vuokraprosenttiin. Tarjouspyynnössä perusvuokran suuruudeksi ilmoitettiin arviolta 17-20 €/k-m².

Vuokran määrittäminen perustuu poikkeamishakemuksen liitteenä olevan asemapiirustuksen mukaiseen rakennusoikeuteen 1149 k-m² (kerrosala). Mikäli käytetyssä rakennusoikeudessa tapahtuu muutoksia, tarkistetaan perusvuokra käytettyä rakennusoikeutta vastaavaksi.

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi päiväkotitoimintaa varten siten kuin käyttötarkoituksesta on poikkeamispäätöksessä määrätty ja käytöstä muutoin vuokrasopimuksessa sovittu. Vuokrasopimukseen on sisällytetty suunnitteluvaramuksen saajan tarjouksessaan esittämän mukaisesti ehdot, että vuokralainen sitoutuu järjestämään päiväkotitoimintaa vähintään 75 lapselle vähintään 5 eri ryhmässä, joista vähintään 1 ryhmä on alle 3-vuotiaille ja että vuokralainen sitoutuu järjestämään toiminnaltaan profiloitunutta päiväkotitoimintaa ja edelleen, että toiminta profiloituu englanninkieliseen päiväkotitoimintaan, kunnes vuokranantaja ja vuokralainen toiminnan profiloimisesta erikseen toisin sopivat. Päiväkoti on myös mahdollista toteuttaa vuokrasopimuksen mukaista ehtoa suurempana ja vuokralainen on ilmaissut tähän kiinnostuksensa. Päiväkodin lopullinen koko ratkeaa suunnitteluprosessin edetessä. Päiväkotitoiminnan profiloitumisen osalta on tarkoituksenmukaista varata mahdollisuus harkita profiloitumista uudelleen tulevaisuudessa, esimerkiksi toiminnan tavoitteissa ja edellytyksissä tapahtuvien muutosten perusteella. Lisäksi vuokrasopimuksessa on ehto, että päiväkotitoiminta tulee aloittaa viimeistään kolmen vuoden kuluttua vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Päiväkotitoiminnan aloittamisen määräaika on sidottu vuokrasopimuksessa olevaan ehtoon rakentamisvelvoitteesta, jonka mukaan vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle päiväkotirakennuksen kolmen vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta siten, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen käyttöönottettavaksi. Vuokrasopimukseen on otettu poikkeamispäätöksen mukaisesti ehto, että päiväkotirakennuksen pääjulkisivumateriaalin on oltava puuta.

Päiväkotirakennuksen rakentaminen edellyttää vuokra-alueella sijaitsevan myymälärakennuksen purkamista. Vuokrasopimuksessa on todettu, että vuokralainen vastaa kustannuksellaan myymälärakennuksen purkamisesta. Todettakoon, että yhdyskuntavaliokunta päätti 19.5.2020 § 56 antaa

suunnitteluvarauksen saajalle valtakirjan hakea maankäyttö- ja rakennuslain mukaista purkulupaa myymälärakennuksen purkamiseksi. Vuokrasopimukseen ei ole otettu ehtoa vuokralaisen oikeudesta ostaa vuokra-alue vuokra-aikana.

Muutoin maanvuokrasopimus perustuu kaupungin maanvuokrasopimuksissa noudattamaan käytäntöön huomioiden maanvuokralain säännökset. Lisäksi esitetään, että kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään tarpeelliset lisäykset ja muutokset maanvuokrasopimukseen lukuun ottamatta vuokra-aikaa, vuokran määrän perustetta, rakentamisvelvoitetta ja sopimussakkoja.

Vuokrasopimukseen ei ole sisällytetty ehtoa päiväkotitoiminnassa asettaa kauniaislaiset hakijat etusijalle. Yhdenvertaisuuslain mukaan erilainen kohtelu ei sinänsä ole syrjintää, jos kohtelu perustuu lakiin ja sillä muutoin on hyväksyttävä tavoite ja keinot tavoitteen saavuttamiseksi ovat oikeasuhtaisia. Epäselvää kuitenkin on, täyttyvätkö edellä mainitut lain vaatimukset nyt käsiteltävänä olevassa tilanteessa. Kun lisäksi sen arvioiminen, syllistyyisiko vuokralainen päiväkotitoiminnassaan syrjintään, tapahtuisi vasta mahdollisessa yksittäistapauksessa, ei ole katsottu asianmukaiseksi lisätä mainittua ehtoa pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus päättää:

- että kaupunki vuokraa tontin 5-147-2 (Urheilutie 17) ja osan yleisestä alueesta 5-9903-800 The International Childcare & Education Centre - Play'n' Learn Oy:lle (The ICEC) liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen mukaisesti,
- että vuokraamisen edellytyksenä on, että tonttia 5-147-2 ja osaa yleisestä alueesta 5-9908-300 koskeva poikkeaminen myönnetään,
- että maanvuokrasopimus voidaan allekirjoittaa vasta, kun sekä poikkeamispäätös että alueen vuokraamista koskeva päätös ovat lainvoimaisia ja
- että kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään tarpeelliset lisäykset ja muutokset maanvuokrasopimukseen lukuun ottamatta vuokra-aikaa, vuokran määrän perustetta, rakentamisvelvoitetta ja sopimussakkoja.

Pj Berg ehdotti päätösehdotukseen seuraavaa lisäystä:

"Samalla kun valiokunta hyväksyy päätösehdotuksen valiokunta esittää et-
tä

- *kaupungin tulee selvittää mahdollisuutta sisällyttää vuokrasopimukseen ehto joka antaa kauniaislaisille hakijoille etusijaa tiettyyn määrään päiväkotitoiminnan päiväkotipaikoista sekä*
- *uudelleen vuokrattaessa tarkistaa vuokrasopimuksen ehtoja varsinkin ehdon 6 sisällyttämistä sellaisenaan uuteen sopimukseen."*

Ehdotus sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen jolloin puheenjohtaja totesi alkuperäistä päätösehdotusta täydennettävän yllä olevien kohtien mukaisesti.

Päätös:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus päättää:

- että kaupunki vuokraa tontin 5-147-2 (Urheilutie 17) ja osan yleisestä alueesta 5-9903-800 The International Childcare & Education Centre - Play'n' Learn Oy:lle (The ICEC) liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen mukaisesti,
- että vuokraamisen edellytyksenä on, että tonttia 5-147-2 ja osaa yleisestä alueesta 5-9908-300 koskeva poikkeaminen myönnetään,
- että maanvuokrasopimus voidaan allekirjoittaa vasta, kun sekä poikkeamispäätös että alueen vuokraamista koskeva päätös ovat lainvoimaisia ja
- että kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään tarpeelliset lisäykset ja muutokset maanvuokrasopimukseen lukuun ottamatta vuokra-aikaa, vuokran määrän perustetta, rakentamisvelvoitetta ja sopimussakkoja.

Samalla valiokunta esittää että,

- kaupungin tulee selvittää mahdollisuutta sisällyttää vuokrasopimukseen ehto joka antaa kauniaislaisille hakijoille etusijaa tiettyyn määrään päiväkotitoiminnan päiväkotipaikoista sekä
- uudelleen vuokrattaessa tarkistaa vuokrasopimuksen ehtoja varsinkin ehdon 6 sisällyttämistä sellaisenaan uuteen sopimukseen.