

Yhdyskuntavaliokunta
Kaupunginhallitus

§ 66
§ 119

02.06.2020
08.06.2020

Alueen vuokraaminen päiväkotihankkeen toteuttamista varten (Urheilutie 17)

103/10.00.02/2017

YLKV 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 suunnitteluvaruksensaajalle, 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 oikeasuvaatimuksen 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 suunnitteluvaruksista.

Sopimus suunnitteluvaruksista allekirjoitettiin 11.3.2020. Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2020 saakka.

Suunnitteluvarauksen 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 elinkustannusindeksiin 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 vuokra-prosenttiin 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 suunnitteluvarauksen 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 profiloitumisesta erikseen toisin sopivat. Päiväkoti on myös mahdollista toteuttaa vuokrasopimuksen mukaista ehtoa suurempana ja vuokralainen on ilmaissut tähän kiinnostuksensa. Päiväkodin lopullinen koko ratkeaa suunnittelu-prosessin 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 rakentamisveloitteesta, 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 suunnitteluvaramuksen 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, syyllistyisikö 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-

- *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, rakentamisveloitetta 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.

KH 08.06.2020 § 119

Yhdyskuntavaliokunta on esittänyt, että kaupungin tulee selvittää mahdollisuutta sisällyttää maanvuokrasopimukseen kauniaislaisten hakijoiden etusijaa koskevan ehdon sekä uudelleen vuokraamisen yhteydessä vuokrasopimuksen ehtojen uudelleen tarkistamisen.

Mitä tulee vuokrasopimuksen tarkistamiseen uudelleen vuokraamisen yhteydessä, niin todetaan, että vuokrasopimuksen mukainen sopimusaika on

30 vuotta. Vuokrasopimuksen päättyessä vuokralaisella ei ole oikeutta vuokra-ajan pidentämiseen tai uudelleen vuokraamiseen, vaan ainoastaan etuoikeusasema, mikäli kaupunki haluaa edelleen jatkaa maa-alueen vuokraamista vastaavaan käyttötarkoitukseen (vuokrasopimuksen kohta 5.1). Kaupungin ollessa kiinnostunut jatkamaan maa-alueen vuokraamista asiasta sovitaan erikseen, eikä nyt solmittavassa sopimuksessa ole tarkoituksenmukaista sopia noin 30 vuoden päästä olevasta tilanteesta. Maanvuokrasopimuksessa on sen vuoksi vain lyhyt maininta tästä sopimuksen kohdassa 5.2, joka ensisijaisesti koskee kaupungin lunastusvelvollisuutta vuokra-ajan päättyessä. Kohdan mukaan kaupunki voi ennen vuokra-ajan päättymistä ilmoittaa vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen entisin ehdoin, tai tekemään uuden vuokrasopimuksen alkamaan edellisen vuokra-ajan päättymisestä lukien oleellisesti entisin ehdoin tai sellaisesta vuokranmaksusta, joka ei ylitä vuokra-alueen käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana. Uuden vuokrasopimuksen laatiminen on käytännössä ollut pääsääntönä, ja vuokra-ajan pidentäminen entisin ehdoin tulee kyseeseen lähinnä vain lyhytkestoisien jatkon osalta. Todettakoon myös, että kyse on yleisesti myös muuallakin käytössä olevasta tavanomaisesta vuokraehdosta, joka sisältyy kaupungin muihin maanvuokrasopimuksiin.

Vuokralaisten tasapuolisen kohtelun vuoksi esitetään sen vuoksi, ettei vuokrasopimusta muuteta tältä osin, mutta että KH:n päätös arkistoidaan ko. vuokrasopimuksen asiakirjojen yhteyteen, jotta asia voidaan huomioida 30 vuoden vuokra-ajan loppuvaiheessa.

Yhdyskuntavaliokunta on lisäksi esittänyt, että kaupungin tulee selvittää mahdollisuutta sisällyttää vuokrasopimukseen ehto joka antaa kauniaislaisille hakijoille etusijaa tiettyyn määrään päiväkotitoiminnan päiväkotipaikoista. Koska vastaavaa oli esitetty jo asian aiemmissä käsittelyvaiheissa, on jo alkuvuodesta pyydetty yhdenvertaisuusvaltuutetulta kannanotto asiaan. Yhdenvertaisuusvaltuutetun toimistosta saatu vastaus on **ohjeismateriaalina** (vain KH:n jäsenille).

Yhdenvertaisuuslain 11.1 §:n mukaan erilainen kohtelu ei ole syrjintää, jos kohtelu perustuu lakiin ja sillä muutoin on hyväksyttävä tavoite ja keinot tavoitteen saavuttamiseksi ovat oikeasuhtaisia (lain 11.2 § ei soveltune tähän asiaan). Varhaiskasvatustilain 5.1 §:n mukaan kunnan on järjestettävä siinä laissa säädettyä varhaiskasvatusta siinä laajuudessa ja sellaisin toimintamuodoin kuin kunnassa esiintyvä tarve edellyttää ja lain 6 §:n mukaan kunnalla on velvollisuus järjestää varhaiskasvatusta kauniaislaisille ja kunnassa asuville lapsille. Nyt kysymyksessä olevan hankkeen tarkoitus on alusta alkaen ollut täydentää kaupungin omaa päiväkotitarjontaa. Edellä olevan ja saadun vastauksen perusteella voidaan olettaa, että yhdyskuntavaliokunnan esittämä kauniaislaisten hakijoiden etusijaa koskeva määrältään rajoitettu ehto on yhdenvertaisuuslain mukainen, vaikka - kuten edellä valiokunnan valmistelutekstissä ja saadussa vastauksessakin todetaan - syrjintä ratkaistaan vasta mahdollisessa yksittäistapauksessa.

Vuokralainen on saanut tutustua liitteenä olevaan maanvuokrasopimukseen ja hyväksyy sen. Koska mahdollisista muutoksista sopimukseen on myös neuvoteltava vuokralaisen kanssa, ei ole tiukasta aikataulusta johtuen ehditty sopia muutoksista sopimukseen yhdyskuntavaliokunnan pää-

töksen jälkeen. Alustavien keskustelujen perusteella vuokralainen suhtautuu kuitenkin myönteisesti asiaan. Edellä olevasta johtuen esitetään, että kaupunginjohtaja oikeutetaan neuvottelemaan ja sopimaan vuokralaisen kanssa kauniaislasten lasten etusijaa koskevan ehdon tarkemmasta sisällöstä ja muotoilusta, huomioon ottaen kuitenkin, että ehto ei sisällynyt alkuperäiseen tarjouspyyntöön.

Päiväkodin rakentamiseen mennee lähes vuosi aikaa siitä, kun rakennuslupa on saatu ja työt voidaan aloittaa. Vanhaa myymälärakennusta ei saa purkaa, ennen kuin purkamislupa on saanut lainvoiman. Huomioon ottaen kaupungin päivähoitopaikkojen tilanteen, olisi kaupungin etujen mukaista saada päiväkotikiinteistö mahdollisimman pian toimintaan. Sen vuoksi hankkeeseen liittyviä asioita onkin tuotu päätöksentekoon jo loppukeväästä ja nyt kesällä, osittain ehdollisilla päätösesityksillä, jotta päiväkodin olisi mahdollista valmistua syksyyn 2021 mennessä. Myös tämä on taustana esitykselle oikeuttaa kaupunginjohtajaa sopimaan vuokrasopimuksen sisällöstä tarkemmin.

KJ:

KH 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.

Lisäksi KH päättää että,

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

.....

Esittelijä lisäsi päätösehdotuksen ensimmäiseen kohtaan sanat ”tai tälle perustettavan kiinteistöosakeyhtiön” siten, että lause kuuluu:

”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) tai tälle perustettavan kiinteistöosakeyhtiön lukuun

liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen mukaisesti,”

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin edellä mainitulla muutoksella.