

Planeringsreservering för tomt 5-147-2 (Sportvägen 17)

103/10.00.02/2017

SUUS 15.03.2018 § 23

Lisätiedot:

varhaiskasvatuspäällikkö Annika Hiitola, puh. 050 341 6269
kiinteistöinsinööri Johanna Määttä, puh. 050 411 1821
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Stadsstyrelsen beslutade 20.11.2017 (§ 254) att staden överlåter tomt 5-147-2 (Idrottsvägen 17) och vid behov en del av det allmänna området 5-9903-800 för genomförande av ett daghemsprojekt i ett förfarande i två faser. I den första fasen ger staden en planeringsreservering för ansökan om undantagsbeslut åt den anbudsgivare som gett det helhetsmässigt bästa anbudet med beaktande av särskilt följande faktorer:

- Aktören har erfarenhet inom branschen.
- Daghemmet har en profilerad verksamhet som kompletterar stadens dagvårdsutbud.
- Daghemmet passar in på tomten och i omgivningen.

I den andra fasen arrenderar staden området till den som har fått planeringsreserveringen, om undantag från den gällande detaljplanen beviljas.

Tomten annonserades ut på stadens webbplats och i tidningen Helsingin Sanomat 24.1.2018. Därtill informerades de som tidigare visat intresse för tomtöverlåtelsen per e-post. Anbudsförfrågan (**bakgrundsmaterial**) var framlagd på stadens webbplats. Anbudet begärdes in senast 23.2.2018 kl. 12.00. Anbudet skulle innehålla en dispositionsplan för tomten på situationsplansnivå samt en redogörelse för projektet och den verksamhet som planeras.

Inom utsatt tid kom det in sammanlagt fem anbud. Anbudet delas ut som **bakgrundsmaterial** till föredragningslistan (extranätet). I det följande har man bedömt hur anbudet uppfyller de villkor som enligt stadsstyrelsens beslut 20.11.2017 särskilt ska beaktas vid bedömningen. I fråga om aktörens och daghemmets verksamhet har bedömningen gjorts av bildningssektorn. I fråga om hur daghemmet passar in på tomten och i miljön är det markanvändningsenheten som gjort bedömningen. Frågan hur daghemmet passar in på tomten och i miljön har bedömts utgående från tomtdispositionsplanerna för att säkerställa en opartisk behandling av anbudsgivarna.

Anbud 1

Aktören har erfarenhet inom branschen.

- *Aktören har över 20 års erfarenhet av finländsk småbarnspedagogik och bedriver verksamhet i 24 kommuner på olika håll i Finland.*

Daghemmet har en profilerad verksamhet och kompletterar stadens dagvårdsutbud.

- *Verksamheten har naturen som huvudinriktning. Möjlighet även till småbarnspedagogik på engelska. I Grankulla finns ett tvåspråkigt daghem (finska-engelska) och ett svenskt gruppfamiljedaghem med skogsmulleverksamhet.*

Daghemmet passar någorlunda bra in på tomten och i omgivningen.

- *Funktionerna på gården har tydligt avskilts från varandra. (+)*
- *Fordonstrafik och parkering har planerats på båda sidorna av tomten, Kasabergsvägen och Idrottsvägen, och två fordonsanslutningar har ritats in vid Idrottsvägen. (-)*
- *Servicen har placerats vid Idrottsvägen. (-)*
- *Antalet bilplatser är tillräckligt. (+)*
- *Gårdsområdet är delvis anslutet till parken.*
- *Byggnaden har välavvägda dimensioner. (+)*

Anbud 2

Det går inte att bedöma hur erfaren aktören är.

- *Aktören anges inte i anbudet.*

Det går inte att bedöma daghemmets verksamhet.

- *Verksamheten har inte specificerats i anbudet. Det finns flera tänkbara partner som kunde ha hand om verksamheten.*

Daghemmet passar någorlunda bra in på tomten och i omgivningen.

- *Funktionerna på gården har tydligt avskilts från varandra. (+)*
- *Fordonstrafik och parkering har planerats på båda sidorna av tomten, Kasabergsvägen och Idrottsvägen, och två fordonsanslutningar har ritats in vid Idrottsvägen mycket nära varandra. (-)*
- *Servicen har placerats vid Idrottsvägen. (-)*
- *Antalet bilplatser är tillräckligt. (+)*
- *Gårdsområdet är delvis anslutet till parken. (+)*
- *Byggnaden har välavvägda dimensioner. (+)*

Anbud 3

Aktören har erfarenhet inom branschen.

- *Verksamheten är riksomfattande. Aktören har 80 daghem på olika håll i Finland.*

Daghemmet har en profilerad verksamhet och kompletterar stadens dagvårdsutbud.

- *Vetenskapligt inriktat daghem, verksamheten berikad med engelska språket. I Grankulla finns inget daghem med inriktning på vetenskap. I Grankulla finns ett tvåspråkigt daghem (finska-engelska).*

Daghemmet passar in på tomten och i omgivningen.

- *Funktionerna på gården har tydligt avskilts från varandra. (+)*
- *Fordonstrafiken och parkeringen har koncentrerats till Kasabergsvägen. (+)*
- *Servicen har placerats vid Kasabergsvägen. (+)*

- *Antalet bilplatser är tillräckligt. (+)*
- *Gårdsområdet är delvis anslutet till parken. (+)*
- *Byggnaden har välavvägda dimensioner. Att den uppförs delvis i två våningar passar in i stadsbilden men torde förutsätta omfattande schaktningsarbeten.*

Anbud 4

Aktören har erfarenhet inom branschen.

- *Aktören har tillhandahållit daghemsservice i Finland sedan 1989. Har för närvarande verksamhet i åtta enheter i huvudstadsregionen.*

Daghemmet har en profilerad verksamhet och kompletterar stadens dagvårdsutbud.

- *Daghemsverksamhet på engelska. Beaktar både svensk- och finskspråkiga barn. I Grankulla finns ett tvåspråkigt daghem (finska-engelska).*

Daghemmet passar någorlunda bra in på tomten och i omgivningen.

- *Funktionerna på gården har tydligt avskilts från varandra. (+)*
- *Fordonstrafiken har koncentrerats till Kasabergsvägen. (+)*
- *Serviceanslutning i ändan av en lång och smal infart (-).*
- *Knapphändigt med bilplatser på tomten; en del av bilplatserna placerats på gatuområde. (-)*
- *Gårdsområdet är anslutet till parken, men i två delar.*
- *Byggnaden har välavvägda dimensioner och en varierande fasad. (+)*

Anbud 5

Aktören har erfarenhet inom branschen.

- *Aktören har riksomfattande verksamhet med sammanlagt 159 daghem i 50 kommuner.*

Daghemmet har en profilerad verksamhet och kompletterar stadens dagvårdsutbud.

- *Verksamheten fokuserar på vetenskapsfostran, miljöfostran och idrott/motion. I Grankulla finns inget daghem med inriktning på vetenskaps- och miljöfostran eller idrott/motion.*

Daghemmet passar in på tomten och i omgivningen.

- *Funktionerna på gården har tydligt avskilts från varandra. (+)*
- *Fordonstrafik har anvisats på båda sidorna, Kasabergsvägen och Idrottsvägen, så att personalparkeringen och servicetrafiken förläggs till Kasabergsvägen och kundparkeringen till Idrottsvägen.*
- *Servicen har placerats vid Kasabergsvägen. (+)*
- *Antalet bilplatser är tillräckligt. (+)*
- *Gårdsområdet har avskilts från parken. (-)*
- *Byggnaden har välavvägda dimensioner. (+)*

I Anbud 2 hade aktören inte angetts och daghemmets verksamhet inte heller specificerats, varför anbudet till dessa delar inte kunde bedömas. Anbud 2 föreslås bli förkastat.

I alla andra anbud är de föreslagna aktörerna erfarna inom branschen, och

i dem presenteras ett daghem med profilerad verksamhet som kompletterar stadens dagvårdsutbud. Ur verksamhetens synvinkel kan man konstatera att Anbud 3 och Anbud 5 genom sin profilering bäst kompletterar stadens dagvårdsutbud. I såväl Anbud 3 som Anbud 5 riktar sig daghemmets verksamhet huvudsakligen till finskspråkiga familjer, och den kompletterar således utbudet i området på ett sätt som svarar mot behovet. I Anbud 5 presenteras därtill en möjlighet till samarbete över språkgränserna med olika samarbetsformer, exempelvis motions- och konstevenemang. I båda anbuden nämns att aktören klarar av att ordna stödet för växande och lärande i egen regi samt att klientavgifterna blir högst lika stora som i den kommunala småbarnspedagogiken. Vidare framhåller anbudsgivarna att daghemmets utrymmen hyrs ut i mån av möjlighet också till utomstående som t.ex. mötes- eller festlokal. Den öppettid som anges i Anbud 3 (5.30–22) i enlighet med familjernas behov är längre än den öppettid i Anbud 5 (enligt bedömning 6.15–17.15) inom vilken öppettiderna förhandlas fram enligt behov. I båda anbuden nämns att aktören klarar av att ordna stödet för växande och lärande i egen regi samt att klientavgifterna blir högst lika stora som i den kommunala småbarnspedagogiken. Vidare framhåller anbudsgivarna att daghemmets utrymmen hyrs ut i mån av möjlighet också till utomstående som t.ex. mötes- eller festlokal. Ur aktörens synvinkel och med tanke på daghemmets verksamhet anser utbildningssektorn Anbud_3 som lämpligast.

Alla tomtdispositionsplanerna i anbuden är allmänt taget genomförbara men förutsätter noggrannare fortsatt planering för att daghemmet på bästa möjliga sätt ska passa in på tomten och i miljön. Den fortsatta planeringen i samarbete mellan anbudsgivaren och staden kan ske i planeringsreserveringsfasen, då planerna preciseras med tanke på ansökan om undantag. Ur tomtdispositionssynvinkel anser markanvändningsenheten att dispositionsplanerna i Anbud 3 och Anbud 5 är lämpligast med tanke på den fortsatta planeringen och att Anbud 3 är att föredra av dessa två.

Enligt en övergripande bedömning kan Anbud 3 anses vara bäst. Utgående från detta föreslås att planeringsreservering ges till den som lämnat in Anbud 3.

Den anbudsgivare som föreslås få planeringsreserveringen kan anses ha tillräcklig teknisk kompetens och tillräckliga ekonomiska och andra resurser för att driva igenom daghemsprojektet. Den som föreslås få planeringsreservering förutsätts komma med en utredning om sitt fullgörande av de samhällsliga förpliktelserna innan avtalet om planeringsreservering undertecknas.

Åtminstone följande reserveringsvillkor ska ingå i avtalet om planeringsreservering:

- 1) Planeringsreserveringen gäller tomt 5-147-2 och en del av det allmänna området 5-9903-800.
- 2) Planeringsreserveringen ges för uppgörandet av de planer som behövs för det undantagsbeslut som daghemsprojektet förutsätter.
- 3) Den som fått planeringsreserveringen förbinder sig att på sin bekostnad uppdatera den tomtdispositionsplan som presenterats i anbudet i samarbete med staden för ansökan om undantagsbeslut.

- 4) Planeringsreserveringen gäller t.o.m. 31.12.2018.
- 5) Den som fått planeringsreserveringen eller en aktör som befullmäktigats av den har rätt att göra sådana mark- och andra undersökningar som projektet förutsätter i området.
- 6) Om planeringsreserveringen inte leder till arrendering av tomten, ansvarar staden inte till någon del för de kostnader som projekten förorsakat för den som fått planeringsreserveringen.
- 7) Staden har rätt att utan påföljder bestämma att reserveringen förfaller medan reserveringstiden ännu pågår eller att låta bli att förlänga reserveringen, om den som fått planeringsreserveringen ensam eller tillsammans försätts i konkurs eller likvidation eller annars råkar i en situation där det är uppenbart att den inte klarar av sina förpliktelser.
- 8) Utarrenderingen av området som planeringsreserveringen gäller bereds separat. Planerna enligt punkt 2, de arrendevillkor som nämnts i anbudsförfrågan samt de omständigheter som den som får planeringsreserveringen presenterat i sitt anbud kommer att i tillämpliga delar fogas till arrendeavtalet.

I planeringsreserveringsfasen ansöker staden om undantag från den gällande detaljplanen för att möjliggöra daghemsprojektet utgående från preciserade planer från den som fått planeringsreserveringen. Om undantag beviljas, arrenderar staden ut området till den som fått planeringsreserveringen. Arrendevillkoren förs separat till stadsstyrelsen för behandling.

Ärendet har beretts i samarbete mellan samhällstekniska sektorn och bildningssektorn. Ärendet behandlas i samhällstekniska utskottet 13.3.2018, i svenska utskottet för undervisning och småbarnspedagogik 15.3.2018 och i finska utskottet för undervisning och småbarnspedagogik 20.3.2018, efter vilket ärendet går vidare till stadsstyrelsen.

Bildningsdirektören:

Svenska utskottet för undervisning och småbarnspedagogik föreslår att stadsstyrelsen beslutar

- förkasta Anbud 2,
- ge planeringsreservering till den anbudsgivare som lämnat in Anbud 3 och
- berättiga stadsdirektören att upprätta och underteckna avtalet om planeringsreservering med beaktande av ovan anförda reserveringsvillkor.

Beslut:

Enligt beslutsförslaget.