

Yhdyskuntavaliokunta
Kaupunginhallitus

§ 23
§ 54

13.03.2018
23.04.2018

Tonttia 5-147-2 (Urheilutie 17) koskevan suunnitteluvarauksen antaminen

103/10.00.02/2017

YLVK 13.03.2018 § 23

Lisätiedot:

kiinteistöinsinööri Johanna Määttä, puh. 050 411 1821
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 arvioitun tarjouksen tekijälle huomioiden erityisesti, että

- toimija on alallaan kokenut
- päiväkotitoiminta on toiminnaltaan profiloitunut ja täydentää kaupungin päiväkotitarjontaa sekä että
- päiväkotitoiminta soveltuu tontille ja ympäristöönsä, ja toisessa vaiheessa vuokraa alueen suunnitteluvarauksensaajalle, mikäli poikkeaminen voimassa olevasta asemakaavasta myönnetään.

Ilmoitus luovutettavasta tontista julkaistiin kaupungin internet-sivuilla sekä Helsingin Sanomat -lehdessä 24.1.2018. Lisäksi tontin luovutuksesta ilmoitettiin aiemmin kiinnostuksensa ilmaisseille sähköpostitse. **Oheismateriaalina** oleva tarjouspyyntö oli nähtävänä kaupungin internet-sivuilla. Tarjousten viimeinen jättöajankohta oli 23.2.2018 klo 12.00. Tarjouksen tuli sisältää asemapiirrostasoinen tontinkäyttösuunnitelma sekä selostus hankkeesta ja tontille suunnitellusta toiminnasta.

Määräaikaan mennessä saatiin yhteensä viisi tarjousta. Tarjoukset ovat esityslistan **oheismateriaalina (Extranet)**. Toimijan ja päiväkodin toiminnan osalta arvioinnin on tehnyt sivistystoimi ja päiväkodin tontille ja ympäristöön soveltuvuuden osalta maankäyttöyksikkö. Päiväkodin soveltuvuus tontille ja ympäristöön on arvioitu tontinkäyttösuunnitelmien perusteella tarjoajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi. Seuraavassa on arvioitu, kuinka tarjoukset täyttävät KH:n päätöksessä 20.11.2017 mainitut tarjousten arvioinnissa erityisesti huomioitavat seikat:

Tarjous 1: Toimija on alallaan kokenut.

Toimijalla yli 20 vuoden kokemus suomalaisesta varhaiskasvatuksesta ja toimintaa 24 kunnassa eri puolilla Suomea.

Päiväkotitoiminta on toiminnaltaan profiloitunut ja täydentää kaupungin päiväkotitarjontaa.

Toiminta luontopainotteinen päiväkotitoiminta, mahdollisuus myös englanninkieliseen varhaiskasvatukseen. Kauniainsissa on kaksikielinen (suomi-englanti) päiväkotitoiminta sekä ruotsinkielinen Luonnossa kotonaan -toiminnan ryhmäper-

hepäiväkoti.

Päiväkoti soveltuu kohtuullisesti tontille ja ympäristöön.

Piha-alueen toiminnot erotettu selkeästi toisistaan. (+)

Ajoneuvoliikennettä ja pysäköintiä sijoitettu sekä Kasavuorentien että Urheilutien puolelle ja Urheilutielle sijoitettu kaksi ajoneuvoliittymää. (-)

Huolto sijoitettu Urheilutien varteen. (-)

Autopaikkoja varattu riittävästi. (+)

Piha-alue osittain yhteydessä puistoalueeseen.

Rakennuksen massoittelu hyvä. (+)

Tarjous 2: Toimijan kokeneisuus ei arvioitavissa.

Tarjouksessa ei ole ilmoitettu toimijaa.

Päiväkodin toiminta ei arvioitavissa.

Tarjouksessa ei ole yksilöity toimintaa. Mahdollisia toimijakumppaneita useampi.

Päiväkoti soveltuu kohtuullisesti tontille ja ympäristöön.

Piha-alueen toiminnot erotettu selkeästi toisistaan. (+)

Ajoneuvoliikennettä ja pysäköintiä sijoitettu sekä Kasavuorentien että Urheilutien puolelle ja Urheilutielle sijoitettu kaksi ajoneuvoliittymää hyvin lähekkäin. (-)

Huolto sijoitettu Urheilutien varteen. (-)

Autopaikkoja varattu riittävästi. (+)

Piha-alue yhteydessä puistoalueeseen. (+)

Rakennuksen massoittelu hyvä. (+)

Tarjous 3: Toimija on alallaan kokenut.

Toiminta valtakunnallista. Päiväkoteja 80 ympäri Suomen

Päiväkoti on toiminnaltaan profiloitunut ja täydentää kaupungin päiväkotitarjontaa.

Toiminta englanninkielen rikasteinen tiedepäiväkoti. Kauniaisissa ei ole tiedepainotteista päiväkotia. Kauniaisissa on kaksikielinen (suomi-englanti) päiväkotia.

Päiväkoti soveltuu tontille ja ympäristöön.

Piha-alueen toiminnot erotettu selkeästi toisistaan. (+)

Ajoneuvoliikenne ja pysäköinti keskitetty Kasavuorentien puolelle. (+)

Huolto sijoitettu Kasavuorentien puolelle. (+)

Autopaikkoja varattu riittävästi. (+)

Piha-alue yhteydessä puistoalueeseen. (+)

Rakennuksen massoittelu hyvä ja osittainen kaksikerroksisuus sopii kaupunkikuvaan, mutta edellyttäne huomattavaa maanmuokkausta.

Tarjous 4: Toimija on alallaan kokenut.

Toimija tarjonnut päiväkotipalveluja Suomessa vuodesta 1989. Tällä hetkellä toimii kahdeksassa toimipisteessä pääkaupunkiseudulla.

Päiväkoti on toiminnaltaan profiloitunut ja täydentää kaupungin päiväkotitarjontaa.

Toiminta englanninkielinen päiväkotia. Huomioi sekä suomen- että ruotsinkieliset lapset. Kauniaisissa on kaksikielinen (suomi-englanti) päiväkotia.

Päiväkoti soveltuu kohtuullisesti tontille ja ympäristöön.

Piha-alueen toiminnot erotettu selkeästi toisistaan. (+)

Ajoneuvoliikenne keskitetty Kasavuorentien puolelle (+).

Huoltoyhteys pitkän ja kapean kulkuyhteyden päässä (-).

Autopaikkoja tontilla niukasti ja autopaikkoja sijoitettu katualueelle. (-)
Piha-alue yhteydessä puistoalueeseen, mutta kahdessa osassa.
Rakennuksen massoittelu hyvä ja julkisivu vaihteleva. (+)

Tarjous 5: Toimija on alallaan kokenut.

Toimijalla valtakunnallisesti 159 päiväkotia 50 eri kaupungissa/kunnassa.
Päiväkoti on toiminnaltaan profiloitunut ja täydentää kaupungin päiväkotitarjontaa.

Toiminnassa painotuksena tiedekasvatus, ympäristökasvatus ja liikunta.
Kauniaisissa ei ole tiede- ja ympäristökasvatukseen tai liikuntaan painottunutta päiväkotia.

Päiväkoti soveltuu tontille ja ympäristöön.

Piha-alueen toiminnot erotettu selkeästi toisistaan. (+)

Ajoneuvoliikennettä osoitettu sekä Kasavuorentien että Urheilutien puolelle siten, että henkilökunnan pysäköinti ja huoltoliikenne sijoitettu Kasavuorentien puolelle ja asiakaspysäköinti Urheilutien puolelle.

Huolto sijoitettu Kasavuorentien puolelle. (+)

Autopaikkoja varattu riittävästi. (+)

Piha-alue erotettu puistoalueesta. (-)

Rakennuksen massoittelu hyvä. (+)

Tarjous_2:ssa ei ollut ilmoitettu toimijaa eikä yksilöity päiväkodin toimintaa, joten tarjous ei ollut arvioitavissa näiden seikkojen osalta. Tarjous_2 esitetään hylättäväksi.

Kaikissa muissa tarjouksissa esitetyt toimijat ovat alallaan kokeneita ja tarjouksissa on esitetty toiminnaltaan profiloitunut päiväkotitarjontaa. Päiväkodin toiminnan kannalta Tarjous_3:n ja Tarjous_5:n voidaan todeta täydentävän parhaiten kaupungin päiväkotitarjontaa profiloitumisensa kautta. Sekä Tarjous_3:ssa että Tarjous_5:ssa päiväkodin toiminta on suunnattu pääasiassa suomenkielisille perheille, mikä täydentää alueen tarjontaa tarvetta vastaavasti. Tarjous_5:ssa tuodaan lisäksi esiin mahdollisuus yhteistyöhön yli kielirajojen erilaisilla yhteistyömuodoilla, esimerkiksi liikunta- ja taidetapahtumia järjestämällä. Tarjous_3:ssa ilmoitettu päiväkodin aukioloaika (5:30-22) asiakastarpeiden mukaisesti on pidempi kuin Tarjous_5:n tarjoajan ilmoittama aukioloaika (arviolta 6:15-17:15), jonka sisällä aukioloajoista neuvotellaan tarpeen mukaisesti. Molemmissa tarjouksissa on mainittu, että toimija pystyy järjestämään kasvun ja oppimisen tuen palvelut omana toimintanaan ja että päiväkodin asiakasmaksu on korkeintaan sama kuin kunnallisessa varhaiskasvatuksessa sekä että päiväkodin tiloja vuokrataan mahdollisuuksien mukaan myös ulkopuoliseen käyttöön esimerkiksi kokous- tai juhlatilaksi. Toimijan ja päiväkodin toiminnan näkökulmasta sivistystoimi pitää soveltuvimpana Tarjous_3:ta.

Kaikki tarjouksissa esitetyt tontinkäyttösuunnitelmat ovat yleisesti toteutuskelpoisia, mutta edellyttävät tarkempaa jatkosuunnittelua, jotta päiväkotitarjontaa soveltuu parhaalla mahdollisella tavalla tontille ja ympäristöön. Jatkosuunnittelu yhteistyössä tarjoajan ja kaupungin kesken on mahdollista toteuttaa suunnitteluvarausvaiheessa, jossa suunnitelmia tarkennetaan poikkeamispäätöksen hakemista varten. Tontinkäyttösuunnitelmien näkökulmasta maankäyttökysikkö pitää jatkosuunnittelun kannalta soveltuvimpina Tar-

jous_3:ssa ja Tarjous_5:ssa esitettyjä tontinkäyttösuunnitelmia, joista Tarjous_3:ta parempana.

Kokonaisuutena arvioiden parhaimpana tarjouksena voidaan pitää Tarjous_3:ta. Tällä perusteella esitetään, että suunnitteluvarauksen saajaksi valitaan Tarjous_3.

Suunnitteluvarauksen saajaksi esitettävällä taholla voidaan arvioida olevan riittävä tekninen osaaminen sekä riittävät taloudelliset ja muut resurssit päiväkotihankkeen toteuttamiseksi. Suunnitteluvarauksen saajaksi esitettävän tahon edellytetään toimittavan selvityksen yhteiskuntavelvoitteiden hoitamisesta ennen kuin sopimus suunnitteluvarauksesta allekirjoitetaan.

Suunnitteluvarauksesta tehtävään sopimuksen sisällytetään 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 31.12.2018 saakka.
- 5) Suunnitteluvarauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä alueella hankkeen edellyttämää maaperä- ym. tutkimuksia.
- 6) Mikäli suunnitteluvaraus ei johda tontin vuokraukseen, kaupunki ei vastaa suunnitteluvarauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista mitään osin.
- 7) Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varaustilan 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

Suunnitteluvarausvaiheessa kaupunki hakee päiväkotihankkeen toteuttamisen mahdollistamiseksi poikkeamista voimassa olevasta asemakaavasta suunnitteluvarauksensaajan tarkentuneiden suunnitelmien perusteella. Mikäli poikkeaminen myönnetään, kaupunki vuokraa alueen suunnitteluvarauksensaajalle. Vuokrausehdot tuodaan erikseen kaupunginhallituksen käsittelyyn.

Tämä asia on valmisteltu yhteistyössä yhdyskuntatoimen ja sivistystoimen kesken. Asia viedään käsittelyyn yhdyskuntavaliokunnan kokoukseen 13.3.2018, ruotsinkielisen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunnan kokoukseen 15.3.2018 ja suomenkielisen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunnan

kokoukseen 20.3.2018 ja tämän jälkeen edelleen kaupunginhallituksen käsittelemään.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättää

- hylätä Tarjous_2:n
- antaa suunnitteluvaramuksen Tarjous_3:n tehneelle taholle ja
- oikeuttaa kaupunginjohtajan laatimaan ja allekirjoittamaan sopimuksen suunnitteluvaramuksesta edellä esitetyt varausehdot huomioiden.

Päätös:

KH 23.04.2018 § 54

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Yhdyskuntavaliokunnan (13.3.2018) käsittelyn jälkeen molempien kieliryhmien opetus- ja varhaiskasvatuksen valiokunnat käsittelevät asiaa kokouksissaan. Ruotsinkielinen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunta hyväksyi (15.3.2018 § 23) päätösehdotuksen sellaisenaan. Suomenkielinen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunta (20.3.2018 § 22) hyväksyi niin ikään pohjaehdotuksen, jonka lisäksi se päätti kehottaa, että suunnitteluvaramuksen saaja varautuu tarjoamaan varhaiskasvatuksen palveluita kohteessa sekä suomen- että ruotsinkielisille lapsille mahdollisuuksien mukaan ja lisäksi suunnitteluvaramuksen saajan tulisi sekä saattaa kauniaislaiset hakijat etusijalle, että tarjota kohteessa varhaiskasvatuksen palveluita myös alle 3-vuotiaille lapsille.

Edellä kirjoitetun mukaiset lisäehdot eivät ole sellaisia, että niitä olisi edellytettävä toimijoille esitettyssä tarjouspyynnössä. Tämän vuoksi niitä ei voida edellyttää noudatettavaksi suunnitteluvaramuksessa tai myöhemmin vuokrasopimuksessa. Jatkoneuvotteluissa suunnitteluvaramuksensaajan kanssa on kuitenkin mahdollista esittää em. mukaisia toiveita päiväkotitoimijalle, joka voi neuvottelujen perusteella sallia uusia ehtoja sisällytettäväksi vuokrasopimukseen.

Näin ollen esitetään, että päätökseen ei lisätä suomenkielisen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunnan asettamia lisäehtoja, koska ne eivät ole olleet mukana tarjouspyynnössä, eikä tarjoajat ole niihin ennalta sitoutuneet.

KJ:

KH päättää

- hylätä Tarjous 2:n,
- antaa suunnitteluvaramuksen Tarjous 3:n tehneelle taholle ja
- oikeuttaa kaupunginjohtajan laatimaan ja allekirjoittamaan sopimuksen suunnitteluvaramuksesta.

.....

Sivistystoimenjohtaja Heidi Backman ja varhaiskasvatuspäällikkö Annika Hiitola olivat paikalla kertomassa mm. varhaiskasvatuksen tavoitteista ja palvelutarjonnasta.

Keskustelun jälkeen KH päätti yksimielisesti, että asia palautetaan valmisteluun seuraavien asioiden täydentämistä varten:

- lapsimäärän kehitys
- skenaario varhaiskasvatuksen kehittämistä

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Asia palautettiin valmisteluun yllä mainituin perustein.