

Lisätiedot:

Maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen, puh. 050 3829 313
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Taustatietoa / liikuntatoimi

Kulttuuri- ja vapaa-aikavaliokunta on 17.3.2022 § 13 kokouksessaan päättänyt esittää yhdyskuntatoimelle, että Thurmaninpuiston hiekkakentälle sijoitetaan kaksi padelkenttää ja pyytää yhdyskuntatoiminta ryhtymään käytännön toimenpiteisiin maa-alueen vuokraamiseksi tähän tarkoitukseen.

Kulttuuri- ja vapaa-aikavaliokunnan kokouksen 17.3.2022 § 13 päätös:

<https://kauniainen10fi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=2022210-3>

Em. kulttuuri- ja vapaa-aikavaliokunnan päätöksen mukaan padelkenttien käyttö sijoittuisi huhti-syyskuulle. Ja edelleen toiminta tulisi perustumaan ulkopuolisen harjoittamaan kaupalliseen toimintaan. Kaupunki asettaa tietyt vaatimukset toiminnalle ja kilpailuttaa toimijan. Lähtökohtaisesti valittu toimija hoitaa kenttien maatyöt, rakentamisen, hallinnon ja huollon, eli kaupungille ei aiheudu projektista mitään lisätöitä tai kuluja. Tarkoituksena on mahdollistaa kaksi vierekkäistä ulkopadelkenttää. Kaksi kenttää vaatisi n. 460-500 neliötä turva-alueineen. Toimija vuokraisi alueen kaupungilta. Kulttuuri- ja vapaa-aikavaliokunnan päätöksen mukaan ennakoivien tiedustelujen perusteella minimissään viiden (5) vuoden vuokrasopimusta on syytä tarjota, jotta investoinnilla on mahdollisuus maksaa itsensä takaisin. Kaavallisesti Thurmaninpuiston hiekkakenttä on puistoaluetta, joten padelkenttien sijoittaminen kyseiselle alueelle kuuluu tässä asiassa yhdyskuntavaliokunnan toimivaltaan ja näin ollen myös asian jatkovalmistelu kuuluu kyseiselle toimialalle.

Maankäyttö

Kyseessä olevasta hiekkakentästä osa on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa, Ak 211 (KV 21.9.2015), suojaviheralueeksi (EV) ja osa voimassa olevassa asemakaavassa, Ak 126 (KV 29.1.1993), puistoksi (VP). Toiminnallisesti paikalla sijaitsee vajaan käytöllä oleva hiekkakenttä. Maankäyttöyksikkö on alustavasti suunnitellut kahden padelkentän sijoittumisen alueelle **liitteen 1** mukaisesti. Kenttien sijoittelu tarkentuu hankkeen suunnittelun edetessä yhteistyössä valitun toimijan kanssa. Kenttien alustavasta sijoittamisesta on käyty keskustelua ja tehty maastokatselmuksia liikuntatoimen ja kuntatekniikan kanssa. Sijoittelussa on huomioitu ympäröivän alueen kunnossapitotöiden mahdollistaminen, etäisyydet olevista valaisimista ja puista, olevien kulkuyhteyksien säilyminen alueella sekä tulevan rantaradan baanalinjaus. Kenttien alustavat sijainnit on tarkoitettu käsitellä kaupunkikuvatoimikunnassa ennen hankkeeseen liittyvää ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyä.

Toimintamalli

Alue esitetään vuokrattavaksi ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä. Alue (noin 500 m²) luovutetaan vuokraamalla, jota varten laaditaan vuokrasopimus. Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn lähtötietoihin liitetään vuokrasopimusluonnos (**liite 2**). Vuokra-aika on maksimissaan viisi (5) vuotta.

Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyyn osallistutaan kirjallisella hakemuksella. Hakemusten perusteella maankäyttöpäällikkö ja liikuntapäällikkö yhteistyössä valitsevat neuvottelukumppanit, käyvät tarvittavat neuvottelut ja pyytävät mahdollisia lisäselvityksiä ja -ehtotuksia. Neuvottelujen ja mahdollisten lisäselvitysten jälkeen valmistellaan yhdyskuntavaliokuntaan päätös alueen vuokraajasta. Alueen vuokraaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan toimenpidelupa ja muita mahdollisia rakentamisen edellyttämiä lupia ennen kuin vuokrasopimus allekirjoitetaan. Vuokraoikeuden saajalla tai tämän valtuuttamalla on oikeus tehdä alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia jo ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvut ja että se noudattaa toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä. Kaupunki ei vastaa hakuun osallistuneelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli kaupunki päättää olla vuokraamatta aluetta kenellekään hakijalle tai jos vuokrauspäätös ei saa lainvoimaa tai sen myöntäminen pitkittyy. Mikäli kohteen rakentaminen viivästyy tai peruuntuu, kaupunki ei vastaa miltään osin hakijalle aiheutuneista kustannuksista. Vuokralaisella, joka on täyttänyt sopimuksen mukaiset velvoitteensa, on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle, mikäli se luovutetaan uudelleen vuokralle samanlaiseen tarkoitukseen, tällöin päätettävillä ehdoilla.

Ilmottautumis- ja neuvottelumenettelyssä kaupunki esittää alueelle minimivuokrahinnan. Kauniaisissa ei ole tällä hetkellä vuokralla vastaavia maa-alueita vastaavanlaisen toimintaan. Espoossa toteutettiin vastaavanlainen ulkopadeltien toimintaan liittyvä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely vuosien 2021 ja 2022 aikana. Espoossa padelulkokentän vuosivuokrahinta neliöltä vaihtelee maaperästä riippuen kahdeksan ja kymmenen euron välillä.

Koska esitetty alue on tasainen hiekkakenttä ja siten hyvinkin valmis kyseiseen toimintaan, esitetään vuosittaiseksi minimivuokrahinnaksi 10 €/neliö/vuosi. Yhden padelkentän pinta-ala on 200 m². Vuokrattava alue tulee olemaan noin 500 m², jolloin vuosivuokraksi muodostuisi noin 5000 €.

Valintaperusteet:

Padelkenttien vuokraoikeuden haku on avoin kaikille. Hakuun voi osallistua yksittäinen toimija tai useamman toimijan yhteenliittymä. Valinta perustuu kokonaisharkintaan kaupungin ja toiminnan kannalta parhaan mahdollisen tuloksen saamiseksi. Valintaperusteita ovat mm. esitetty vuokrahinta, kokemus vastaavanlaisen hankkeen suunnittelusta ja toteuttamisesta, sopivuus alueen muiden toimintojen ja ympäristön kanssa sekä muut mahdolliset tarjoajan esittämät tekijät. Valittavalla toimijalla tulee olla todistetut taloudelliset resurssit suunnitteleman hankkeen toteuttamiseen.

Menettelyn alustava aikataulu:

- YLKV 23.8.2022: hyväksyntä padeltoiminnan sijoittamiseen Thurmaninpuiston hiekkakentälle, toimintamalli, maanvuokrasopimusluonnos, maanvuokrahinta (minimi), ehdot vuokraamiselle
- Kaupunkikuvatoimikunta 1.9.2022, maastoon merkintä alueesta
- Julkinen haku, lokakuu (3-4 vkoa) 2022
- Neuvottelut, marras-joulukuu 2022
- Päätös toimijasta (YLKV) ja valtuutus tarvittavien lupien hakemiseen, tammikuu 2023

- Kaupunkikuvatoimikunta, kenttien tarkemmat sijoittelut sekä havainnekuvat, helmikuu 2023
- Toimenpideluvan hakeminen ja kuulutukset, helmikuu-maaliskuu 2023
- Vuokrasopimuksen allekirjoitus, maaliskuu 2023
- Rakentaminen yms. työt ja käyttöönotto, huhtikuu-toukokuu ->, 2023

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää hyväksyä padeltoiminnan sijoittamisen Thurmanipuiston hiekkakentälle luonnospiirustuksen mukaisesti, esitetyn toimintamallin sekä vuokrasopimusluonnoksen osaksi ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyä seuraavin pääkohdin:

- vuosittainen minimivuokra on 10 €/neliö/vuosi
- vuokra-aika on maksimissaan 5 vuotta
- ennen toteutuksen ja toiminnan aloittamista tulee toimijan hakea hankkeelle kaupunkikuvatoimikunnan puoltava lausunto sekä toimenpidelupa ja muut tarvittavat luvat

Lisäksi yhdyskuntavaliokunta valtuuttaa maankäyttöpäällikön neuvottelemaan valittavan toimijan kanssa sopimuksen muista ehdoista.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Liite 1 Alusta sijainti kahdelle ulkopadel –kentälle
Liite 2 Maanvuokrasopimusluonnos

Oheismateriaali:

Jakelu:

Liikuntapäällikkö
Johtava rakennustarkastaja