



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

JARDno-2022-1066

Tonttien 186-9-971-3 ja 186-9-971-4 vuokraaminen Pihkakatu 4

HOK-Elanto neuvotteli keväällä 2022 kaupunkikehityksen kanssa väliaikaisen moduulirakenteisen kaupan sijoittamisesta Jampan ostoskeskukseen tulipalossa tuhoutuneen kaupan tilalle. Väliaikainen kauppa oli tarkoitus sijoittaa tyhjänä olevalle LPA-tontille 186-9-971-3 ja rakentamattomalle AS-tontille 186-9-971-4. Kauppa oli tarkoitus avata alkusyksyllä 2022. Tonttien vuokrauspäätöksestä valitettiin, minkä johdosta päätös palautettiin uudelleen valmisteluun (Kaupunkikehityslautakunta 25.8.2022: § 62 Oikaisuvaatimus / tonttien 186-9-971-3 ja 186-9-971-4 vuokraaminen). Tontinvuokrauspäätös tuli kilpailuttaa kaupan toimijoiden kesken.

Kaupunkikehitys kilpailutti tontinluovutuksen ja kaupan toimijan 30.8-14.9.2022. Valintaperusteiksi ja arviointikriteereiksi määriteltiin toteutuksen aikataulu (50 %), tontinkäyttö (25 %) ja palvelutaso (25 %). Kilpailuun saatiin kaksi laadukasta ehdotusta (HOK-Elanto, Kesko Oyj). Tarjoukset olivat vertailukelpoisia ja tasaväkisiä tontin käytön ja palvelutason osalta. Toteutuksen aikataulu oli Kesko Oyj:n osalta epäselvä, minkä johdosta Kesko Oyj:tä pyydettiin täydentämään tarjousta aikataulun osalta. Täydentämisen jälkeen voitiin päätellä, että HOK-Elannolla on valmius tuoda palvelut nopeammalla aikataululla Jammaan. HOK-Elanto sai konseptillaan Alepa Kulkuri yhteensä 97,5/100 pistettä ja Kesko Oyj konseptillaan Oman Kylän kauppa yhteensä 87,5/100 pistettä. Arviointikriteereihin pohjautuen HOK-Elanto pärjasi kilpailussa kokonaisuutena paremmin.

Kilpailu järjestettiin kiinteällä vuokrahinnalla pelkästään laatukriteereihin perustuen. Täten kummatkin toimijat tarjosivat kohteen vuokraksi 3750 €/vuosi. Vuokrauksen kohteen vuokra on määritelty 500 k-m² rakennusoikeuden mukaisesti siten, että rakennusoikeuden hintana on 150 €/k-m² ja vuosivuokra on 5% myyntihinnasta. Vuokraa on pidettävä markkinaehtoisena, sillä se vastaa toteutuneita liikerakennusoikeushintoja Järvenpäässä. Tehdyn kauppahintaselvityksen mukaan liikerakennusoikeuden keskimääräinen hinta on Järvenpäässä ollut vuosien 2017-2022 aikana 106 euroa/k-m². Vuosivuokran tuottovaatimus on määritelty kaupungin maapoliittisessa ohjelmassa.

Liitteet:

- 1 Vuokrasopimusluonnos_Väliaikainen kauppa.pdf
- 2 Arviointipöytäkirja kumppanihakua väliaikainen kauppa.pdf
- 3 Kumppanihakua väliaikaiselle kaupalle.pdf

Päätöksen peruste

Järvenpään kaupungin hallintosääntö, liite 1 -Taloudellinen toimivalta

Henkilöstöjohtaja 19.2.2019 § 3

Päätös

Päätän, että Järvenpään kaupunki vuokraa tontit 186-9-971-3 ja 186-9-971-4 HOK-Elanto Liiketoiminta Oy:lle 3750 euron vuosivuokralla liitteenä olevan vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin.

Tiedoksi



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Kesko Oyj / aluejohtaja, HOK-Elanto / Johtava liikepaikkapäällikkö, Maankäyttöjohtaja,
Hankekehityspäällikkö, Kaupunkikehitysjohtaja

Allekirjoitus

Maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen

Viranhaltijapäätöksen nähtävänäolo

Päätös pidetään nähtävillä yleisessä tietoverkossa (www.jarvenpaa.fi) 16.9.2022 alkaen



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Oikaisuvaatimus

§ 1

Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen **kaupunkikehityslautakunnalle**. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Järvenpään kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa, *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on:

Järvenpään kaupunki / kirjaamo

Kaupunkikehityslautakunta

Osoite: Hallintokatu 4, PL 41, 04400 Järvenpää

Sähköposti: kirjaamo@jarvenpaa.fi



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Puh. vaihde: (09) 27 191

Kirjaamo on avoinna ma-ke klo 9.00-15.00 ja pe 9.00-13.00.

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös kaupungin asiakaspalvelupisteeseen os. Seutulantie 12, 04401 Järvenpää. Avoinna ma-ke klo 9.00-15.00, to 9.00-16.00 ja pe 8.00-13.00. Arkipyhän aattona asiakaspalvelupiste noudattaa perjantain aukioloaikaa. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on arkipyhänaatto, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero. Jos oikaisuvaatimus päätös pyydetään antamaan tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Järvenpään kaupungin kirjaamosta.