

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.10.2025 § 92

§ 92

Alueen varauksen jatkaminen Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueelle ja Uudenmaan Vammaispalvelut Oy:lle Viherlaaksosta (49-61-10-1)

Valmistelijat / lisätiedot:
Taari Iina

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

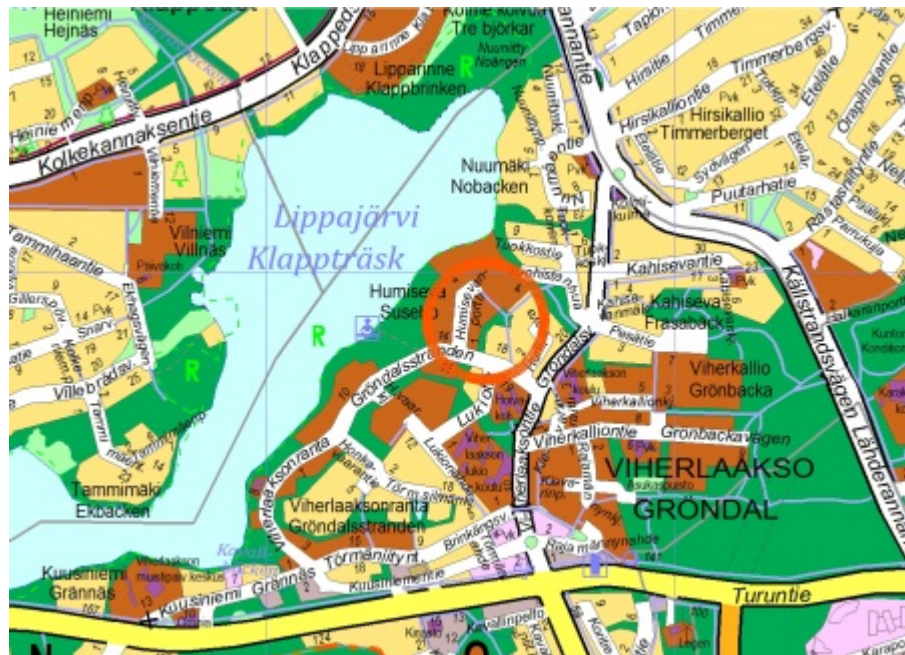
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 4.11.2024 § 98 päätettyä Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueelle myönnettyä suunnitteluvarausta Viherlaaksoon tonttiin 49-61-10-1. Varaus osoitetaan Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueelle ja myös Uudenmaan Vammaispalvelut Oy:lle vammaispalveluiden vaativan tuen ympärivuorokautisen palveluasumisen yksikön suunnittelua varten. Varausta jatketaan 30.9.2026 saakka muutoin entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Taustaa

Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue ("LUVN") on ilmoittanut, että Espoon alueelle tarvitaan uusi vammaispalveluiden vaativan tuen ympärivuorokautisen palveluasumisen yksikkö. Aiemmassa varauspäätöksessä suunnitteluvaraus oli osoitettu autismin kirjon henkilöille tarkoitetulle palveluasumiselle. Uusi määritelmä "vammaispalveluiden vaativan tuen ympärivuorokautisen palveluasumisen yksikkö" kattaa laajemman asiakasryhmän.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 4.11.2024 § 98 myöntää suunnitteluvarauksen LUVN:lle hankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten. Varaus päättyi 30.9.2025.

Varauskauden aikana LUVN on hyvinvointialuejohtajan viranhaltijapäätöksellä 23.5.2025 § 45 solminut esisopimuksen Uudenmaan Vammaispalvelut Oy:n ("UVP") kanssa koskien vammaispalveluiden vaativan tuen ympärivuorokautisen palveluasumisen kohteen suunnittelua Viherlaaksoon. Espoon kaupunki on tarkistanut kelpoisuusehdot ja hyväksynyt UVP:n hankkeen rakennuttajaksi ja tulevaksi maanvuokralaiseksi, jos tontin suunnitteluvaraus johtaa tontinluovutukseen.

Aluevaltuusto on 10.12.2024 § 63 päätetyssä vuosien 2026-2029 investointisuunnitelmassa päättänyt palvelujen verkoston kehittämisen strategisten linjausten mukaisesta 5–15 miljoonan euron investoinnista koskien Espooseen sijoittuvaa vammaispalveluiden erityisen vaativan tuen asumisyksikköä. Tilahankkeen on tarkoitus korvata ostopalvelua turvaten samalla palveluiden verkoston mitoitus vastaamaan palvelutarvetta.

Aluehallitus on 10.2.2025 § 36 hyväksynyt hankkeen osana toimitilaohjelmaa. Hankesuunnitelma viedään aluehallituksen päätettäväksi ennen vuokrasopimuksen allekirjoitusta.

Hanke on tarkoitus toteuttaa vuokramallilla, jossa LUVN vuokraa tilat UVP:lta. UVP rakennuttaa kohteen LUVN:n kanssa yhteisesti hyväksyttyjen suunnitelmien pohjalta LUVN:n käyttötarkoitukseen.

Hakemus

LUVN on yhdessä UVP:n kanssa toimittanut hakemuksen suunnitteluvarauksen jatkamiseksi varauskauden aikana syyskuussa 2025. Hakemuksessa on kuvattu hankkeen eteneminen sekä LUVN:n ja UVP:n roolit yhteishankkeessa.

Hankkeen suunnittelussa on tarkasteltu tontin ja tilojen osalta useita vaihtoehtoisia ratkaisumalleja. Syksyn 2025 aikana toteutetaan tontin pohjatutkimukset sekä esitetään luonnossuunnitelmat Espoon rakennusvalvonnalle. Viranomaispalautteen pohjalta hanke etenee tarkempaan suunnitteluun. Tavoitteena on luoda edellytykset rakentamiselle varauskauden aikana.

LUVN:n roolina hankkeessa on määrittää palvelutarve ja sen edellyttämät toiminnalliset tilaratkaisut sekä toimia tilojen vuokralaisena. UVP toimii hankkeessa rakennushankkeeseen ryhtyvänä ja investoijana vastaten kohteen suunnittelusta ja rakentamisesta sekä toimii tilojen vuokranantajana.

Tiedot tontista

Suunnitteluvarauksen kohteena on Viherlaaksossa osoitteessa Viherlaaksonranta 16 sijaitseva tontti 49-61-10-1. Tontti on lainvoimaisessa asemakaavassa osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi, joka varataan kauppalan käyttöön (Y^k). Yksityisen hankkeen toteuttaminen tontille vaatii vähäisen poikkeamisen lausunnon kaupunkisuunnittelukeskukselta.

Tontin 49-61-10-1 pinta-ala on 2 691 m² ja rakennusoikeus 800 k-m². Asemakaava mahdollistaa rakentamisen kahteen kerrokseen. Tontin rakennettavuusluokitus on 2, normaalisti rakennettava.

Tontille toteuttavan asumisyksikön tilojen on sovellettava vammaispalveluiden vaativan tuen ympärivuorokautisen palveluasumisen tuottamiseen.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 4.11.2024 § 98

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueelle Viherlaaksosta tontin 49-61-10-1 autismin kirjon henkilöille tarkoitetun palveluasumisen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.9.2025 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutuspäätös valmistellaan erikseen, mikäli tontin suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tontin hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3

Tontti tullaan vuokraamaan Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen valitsemalle yhteistyötaholle, jonka kanssa kaupunki tekee vuokrasopimuksen oheisen maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti. Vuokrauspäätöksen edellytyksenä on, että Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue on tehnyt päätöksen kohteen vuokraamisesta valitsemaltaan yhteistyötaholta. Ennen päätöksentekoaan Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen tulee hyväksyttää yhteistyötaho kaupungilla.

4

Tontille tulevan hankkeen tulee palvella Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen asukkaita, ensisijaisesti espoolaisia. Tuleva vuokralainen on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle kerran vuodessa tiedon espoolaisten asukkaiden määrästä.

5

Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkään tapauksessa, että varaus raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tontin luovutukseen.

6

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla tai mikäli varauksensaaja joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se määrää varauksen raukeamaan tai päättää olla jatkamatta varausta.

7

Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen tai poikkeamismenettelyn pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

8

Kaupungilla on varausaikana oikeus käyttää varausaluetta haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

9

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia.

10

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa, poikkeamispäätöstä ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti, että

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueelle Viherlaaksosta tontin 49-61-10-1 autismin kirjon henkilöille tarkoitetun palveluasumisen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.9.2025 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutuspäätös valmistellaan erikseen, mikäli tontin suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tontin hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3

Tontti tullaan vuokraamaan Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen valitsemalle yhteistyötaholle, jonka kanssa kaupunki tekee vuokrasopimuksen oheisen maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti. Vuokrauspäätöksen edellytyksenä on, että Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue on tehnyt päätöksen kohteen vuokraamisesta valitsemaltaan yhteistyötaholta. Ennen päätöksentekoaan Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen tulee hyväksyttää yhteistyötaho kaupungilla.

4

Tontille tulevan hankkeen tulee palvella Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen asukkaita.

5

Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tontin luovutukseen.

6

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla tai mikäli varauksensaaja joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se määrää varauksen raukeamaan tai päättää olla jatkamatta varausta.

7

Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen tai poikkeamismenettelyn pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

8

Kaupungilla on varausaikana oikeus käyttää varausaluetta haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

9

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia.

10

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa, poikkeamispäätöstä ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimusluonnos 49-61-10-1 (saavutettava)
- 2 Liitekartta 49-61-10-1 (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus 49-61-10-1 LUVN ja UVP, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)
- LUVN päätös esisopimuksen solmimisesta UVPn kanssa

Tiedoksi