

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.06.2026 § 67

§ 67

Yleisten rakennusten tontin vuokraaminen Viherlaaksosta Uudenmaan Vammaispalvelut Oy:lle (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 päättää vuokrata Viherlaaksosta Uudenmaan Vammaispalvelut Oy:lle korttelin 61010 tontin 1 (49-61-10-1) vammaispalveluiden vaativan tuen ympärivuorokautisen palveluasumisen yksikön toteuttamista varten.

Vuokrauksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 30 vuotta vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien.

2

Vuokra on 16 800 euroa vuodessa (perusvuokra).

3

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2023 joulukuun indeksiluku (2316). Vuokra tarkistetaan kalenterivuositain 1.1.2027 lukien edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi. Vuokraa ei alenneta, vaikka indeksiluku pienenesi.

4

Vuokra-alueelle tulevan hankkeen tulee palvella Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen asukkaita.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava 31.12.2026 mennessä. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän vuokrauspäätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Vuokraoikeudensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakentamislupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Vuokraoikeudensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä tontin alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia jo ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Kaupunki ei vastaa vuokraoikeudensaajalle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että tämä päätös ei johda vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen.

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä vuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään sen sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

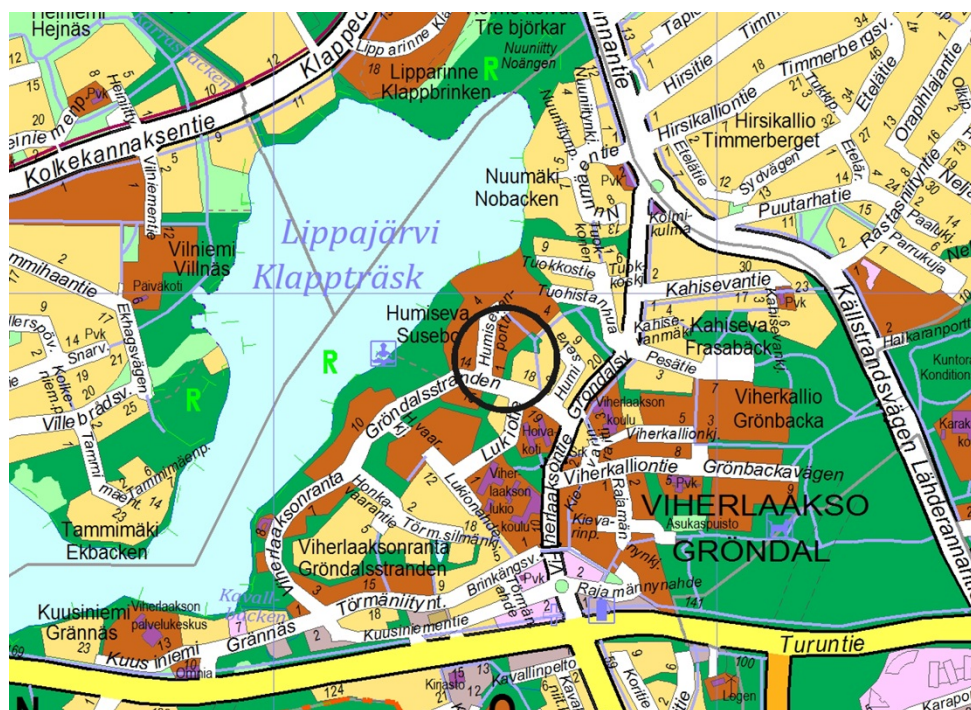
Käsittely

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. Tilahankkeen on tarkoitus korvata ostopalvelua turvaten samalla palveluiden verkoston mitoitus vastaamaan palvelutarvetta.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 4.11.2024 § 98 myöntää suunnitteluvarauksen LUVN:lle hankkeen suunnittelua ja

toteuttamisedellytysten selvittämistä varten. Varausta jatkettiin 6.10.2025 § 92 siten, että varaus osoitettiin LUVN:n lisäksi myös Uudenmaan Vammaispalvelut Oy:lle ("UVP"). Varausta jatkettiin 30.9.2026 asti muutoin entisin ehdoin.

Suunnitteluvarauskauden aikana LUVN on hyvinvointialuejohtajan viranhaltijapäätöksellä 23.5.2025 § 45 solminut esisopimuksen UVP:n kanssa koskien vammaispalveluiden vaativan tuen ympärivuorokautisen palveluasumisen kohteen suunnittelua Viherlaaksoon. Aluehallitus on 10.2.2025 § 36 hyväksynyt hankkeen osana toimitilaohjelmaa, ja hankesuunnitelma on päätetty aluehallituksessa 9.2.2026 § 5. Aluevaltuusto on 24.2.2026 § 4 päättänyt omavelkaisen takauksen myöntämisestä UVP:n nostamalle lainalle hankkeen toteuttamiskustannuksia varten.

Espoon kaupunki on tarkistanut kelpoisuusehdot ja hyväksynyt UVP:n hankkeen rakennuttajaksi ja tulevaksi maanvuokralaiseksi, jos tontin vuokrauspäätös johtaa tontinluovutukseen.

Hanke toteutetaan vuokramallilla, jossa LUVN vuokraa tilat UVP:lta. UVP rakennuttaa kohteen LUVN:n kanssa yhteisesti hyväksytyjen suunnitelmien pohjalta LUVN:n käyttötarkoitukseen.

Hakemus

UVP yhdessä LUVN:n kanssa hakee 31.3.2026 päivätyllä hakemuksella tontin vuokraamista UVP:lle. Hakemuksessa on kuvattu hankkeen eteneminen sekä LUVN:n ja UVP:n roolit yhteishankkeessa.

Rakennuslupahakemus on vastaanotettu Espoon rakennusvalvonnassa 4.3.2026. Kohteen suunnittelu ja urakoiden tarjouskilpailu toteutetaan kevään 2026 aikana. Hankkeen kokonaiskustannukset ovat tiedossa kesäkuun puoleessa välissä, jonka jälkeen laina kilpailutetaan rahoituslaitoksilla. Tavoitteena on aloittaa rakennustyöt elokuussa 2026.

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

Vuokrauksen kohteena on Viherlaaksossa osoitteessa Humisevanportti 1, 02710 Espoo sijaitseva tontti 49-61-10-1. Tontti on lainvoimaisessa asemakaavassa osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi, joka varataan kauppalan käyttöön (Y^k). 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 sovelluttava 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 valitsemaalle 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 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.

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 tontinluovutus päätös 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 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

tydyttävällä 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 pyydetessä 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, poikkeamis päätöstä ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.10.2025 § 92

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.

Liitteet

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

Oheismateriaali

- Ei julkaista, vuokraushakemus 49-61-10-1 UVP ja LUVN
- LUVN päätös esisopimuksen solmimisesta UVPn kanssa

Tiedoksi