

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.06.2024 § 55

§ 55

## **Rakennetun kiinteistön vuokraus ja rakennuksen myynti Vanhakartanosta (49-80-1-1)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Jokitalo Marianne  
Welling Sara  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää

A  
vuokrata oheisen maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti WelCo Oy:lle ja/tai Esperi Care Oy:lle tai Welco Oy:lle perustettavan yhtiön tai Esperi Care Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun (jäljempänä Welco Oy) noin 4 500 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan 80. kaupunginosassa (Vanhakartano) sijaitsevasta kiinteistöstä 49-80-1-1 seuraavin pääehdoin:

1  
Vuokra-aika on 30 vuotta.

2  
Vuokra on 20 000 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna on vuoden 2023 syyskuun indeksiluku.

3  
Mikäli vuokralainen purkaa vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen, on vuokralainen velvollinen toteuttamaan vuokra-alueen rakennusoikeudesta 70 % (700 k-m<sup>2</sup>) rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

4  
Vuokra-alueelle tulevan hankkeen tulee palvella Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen asukkaita, ensisijaisesti espoolaisia.

Vuokralainen on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle kerran vuodessa tiedon espoolaisten asukkaiden määrästä.

Muut vuokrausehdot ilmenevät liitteenä olevasta maanvuokrasopimuksesta.

B  
myydä WelCo Oy:lle liitekartan mukaisella kiinteistön 49-80-1-1

määräalalla sijaitsevan rakennuksen kauppahintaan 356 719 euroa liitteenä olevan kauppakirjan ehtojen mukaisesti.  
Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja (A ja B):

Maanvuokrasopimus ja rakennuksen kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 20.12.2024. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus ja kauppakirja allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaiseksi tulosta. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

WelCo Oy valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan määräalalle rakennushankkeen edellyttämiä lupia ja suorittamaan tarpeellisia maaperätutkimuksia.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin maanvuokrasopimus ja rakennuksen kauppakirja on allekirjoitettu.

Kaupunki ei vastaa WelCo Oy:lle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkään tapauksessa, että tämä päätös ei johda maanvuokrasopimuksen ja kauppakirjan allekirjoittamiseen.

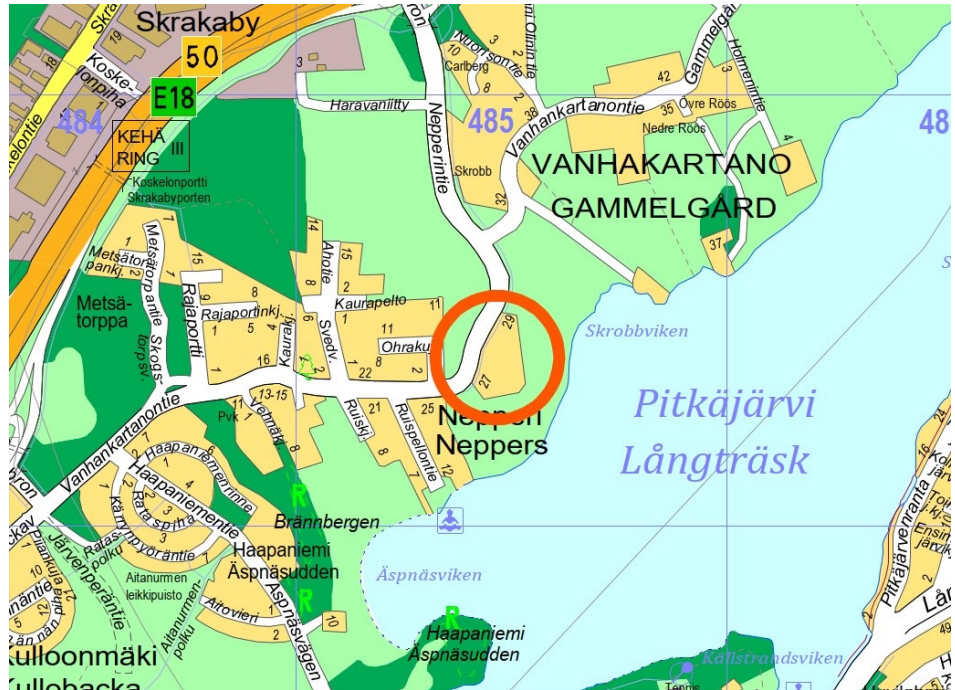
Kaupunkiympäristön toimialanjohtaja valtuutetaan viimeistelemään ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä maanvuokrasopimus sekä rakennuksen kauppakirja ja tekemään niiden sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

## **Käsittely**

## **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## **Selostus**



## Taustaa

Kaupunki järjesti avoimen tarjouskilpailun Vanhakartanossa sijaitsevasta rakennuksesta maanvuokraoikeudella. Tarjouskilpailussa määrälän maanvuokraehdot oli määritelty ja tarjouskilpailu käytiin määrälällä sijaitsevasta rakennuksesta/rakennusoikeudesta. Tarjouskilpailun ehtojen mukaisesti hoitokodin rakennukset esitetään myytäväksi korkeimman tarjouksen tehneelle kohteeseen soveltuvalle toimijalle. Rakennus myydään ja määrälä vuokrataan asemakaavan mukaiseen käyttöön (YS 6). Asemakaavassa kohde on osoitettu sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Määrälällä sijaitsevasta rakennuksesta on teetetty kuntoarvio rakennuksen myyntiä varten ja määrälästä on teetetty kuntalain 130 §:n mukainen selvitys.

Tarjouksia kilpailuun tuli yhteensä neljä. Korkein kelpoisuusehdot täyttänyt tarjous oli WelCo Oy:n ja Espero Care Oy:n tarjous 356 719 euroa. Kauppahinta on käypä markkina-arvo rakennuksesta nykykunnossa. Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen edustaja on tutustunut hankkeen suunnitelmiin ja suunnitelmat täyttävät hyvinvointialueen vaatimukset tilojen mitoituksen osalta. WelCo Oy on hankkeen investori. Investori toimii tavallisesti hankkeissa kohteen vuokralaisena ja tahona, joka rakennuttaa kohteen perustettavan kiinteistöosakeyhtiön lukuun. Palveluntuottaja Espero Care Oy solmii kohdetta koskevan vuokrasopimuksen.

## Tiedot määrälästä

Vuokrattava määrälä sijaitsee Vanhakartanossa osoitteessa Vanhakartanontie 27, 02920 Espoo. Kohteen kiinteistötunnus on 49-80-1-1. Määrälän pinta-ala on noin 4 500 m<sup>2</sup>. Määrälän rakennusoikeus on 1 000 kem<sup>2</sup> II tasoon ja määrälällä sijaitsee peruskorjausta vaativa hoitokotirakennus. Rakennus on myös mahdollista purkaa ja korvata uudisrakennuksella.

Alue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolle saa rakentaa lisäksi enintään 5 asuntoa kiinteistön ja laitoksen hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten (Ys6). Kaavamääräyksissä lisäksi vaaditaan, että rakennusten julkisivut on rakennettava siten, että ne ovat sopusoinnussa ympäristön historiallisten rakennusten kanssa julkisivun rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen suhteen. Julkisivussa on käytettävä pystysuoraa laudoitusta. Satulakaton kaltevuuden tulee olla sopusoinnussa viereisten rakennusten kanssa.

## **Päätöshistoria**

## **Liitteet**

- 1 49-80-1-1 Liitekartta (karttaliite ei saavutettava)
- 2 49-80-1-1 Luonnos rakennuksen kauppakirjasta (ei saavutettava)
- 3 Maanvuokrasopimusluonnos\_49-80-1-1 määräala (ei saavutettava)

## **Oheismateriaali**

## **Tiedoksi**