

## Hommauksenkaari, korttelin 2123 Y-tontin varaaminen

Kunnanhallitus 20.04.2026 § 115

51/10.00.02/2026

Valmistelija	kunnangeodeetti Otso Kärkkäinen etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi, puh. 09 29671 (vaihe)
Päätösehdotus	Kunnanjohtaja Sailas Virpi  Kunnanhallitus päättää  1 varata Masalan koulu -asemakaavan kortteliin 2123 muodostettavan tontin HC Hoivakodit Oy:lle, y-tunnus 3580410-5, vammaispalvelujen palveluyksikön hankesuunnittelua sekä rahoituksen ja viranomaislupien hakemista varten liitteenä olevien varausehtojen mukaan. Varaus on voimassa 20.10.2026 asti. Varausehtojen mukaan varausta olisi mahdollista jatkaa kerran puolella vuodella, mikäli tontin suunnittelu etenee kunnan asettamien tavoitteiden mukaisesti.  2 että, Kirkkonummen kunta perii varausmaksuna 2 500 euroa puolen vuoden varausajalta. Varausmaksua ei palauteta, mutta tontin vuokrauksen toteutuessa se hyvitetään ensimmäisen vuokrauden maanvuokrassa.
Käsittely	Kunnangeodeetti Otso Kärkkäinen esitteli asiaa.
Päätös	Kunnanhallitus päätti yksimielisesti päätösehdotuksen mukaisesti.
Tiedoksi	HC Hoivakodit Oy
Selostus	HC Hoivakodit Oy ja Humana Suomi ovat hakeneet Masalan koulu -asemakaavan kortteliin 2123 muodostettavan tontin varaamista Humana Suomen vammaispalvelujen palvelutuhankkeelle.

Hakijan tarkoituksena on toteuttaa tontille kaksikerroksinen noin 2300 brm<sup>2</sup>:n palvelukoti, jossa on 50 paikkaa vammaispalvelujen asiakkaille. Palvelun tuottamisesta vastaa Humana Suomi.

### Asemakaava

Masalan koulu -asemakaavan korttelissa 2123 on kunnallinen Masalan päiväkotikoti. Kaavatontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta 2409 k-m<sup>2</sup>. Kaavatontti on asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialuetta (kaavamerkintä Y). Kaavamerkintä mahdollistaa palvelukodin toteuttamisen. Erillisellä tonttijaolla hankkeen tarpeisiin muodostettavan tontin pinta-ala on noin 3787 m<sup>2</sup>, ja rakennusoikeutta tontille osoitetaan enintään 2350 k-m<sup>2</sup>. Hakijan tämänhetkisen suunnitelman mukaan arvio tarvittavasta rakennusoikeudesta on 2302 k-m<sup>2</sup>.

### Hakemuksen perustelut

Humana on johtava pohjoismainen sosiaalialan toimija, joka tarjoaa yksilöllisiä sosiaalipalveluita lähellä ihmistä ja perheen arkea. Humana Suomi tekee yhteistyötä Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen kanssa. Hyvinvointialueen monituottajamallin periaatteen mukaisesti hyvinvointialue vastaa kokonaisuudesta, jossa palveluja tuottavat useat eri toimijat hyvinvointialueen oman palvelujen järjestämistavan lisäksi. Aiemmin Länsi Uudenmaan hyvinvointialueella Humana Suomi on elokuussa 2024 avannut Kuurinkallion asumispalveluiden yksikön Espoon Kuurinniittyyn. Uuden palveluyksikön perustaminen Masalaan vastaisi alueella tunnistettuun palvelutarpeeseen ja vahvistaisi alueellista palvelukapasiteettia. Masalan sijainti mahdollistaisi asumisen lähellä arjen palveluja, läheisiä ja verkostoja sekä hyvien liikenneyhteyksien varrella.

Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen perhe- ja vammaispalvelut on puoltanut hanketta ja todennut Masalan olevan sijaintina tarkoituksenmukainen. Kunnan varhaiskasvatus on osaltaan puoltanut tontin luovuttamista vammaispalvelujen käyttöön.

Toteutettava rakennus on kaksikerroksinen hirsirunkoinen rakennus. Oheismateriaalina olevassa hankesuunnitelmassa on esitetty piha-alueen toteutus ja molempien kerrosten pohjapiirroukset. Suunnitelma on esitelty tonttipalveluille, kaavoitukselle ja rakennusvalvonnalle. Varausvaiheessa kunta ohjaa hankkeen mm. hankkeen pihasuunnittelua ja kaupunkikuvallista suunnittelua.

### **Vuokrausehdot**

Tonttipalvelut on neuvotellut hakijan kanssa tontin varaus- ja vuokrausehdoista. Tonttipalvelut esittää kortteliin muodostettavan tontin varaamista hakijalle hankesuunnittelua sekä rahoituksen ja viranomaislupien hakemista varten liitteinä olevien varausehtojen mukaan.

Hankesuunnittelun edettyä kunnan asettamien tavoitteiden mukaisesti tehdään hakijalle varausaikana erillinen vuokrauspäätös, tarvittaessa perustettavan yhtiön lukuun. Vuokrattaessa vuokra-aika on noin 50 vuotta, ja käyttötarkoitus on maanvuokralain 3 luvun muun asuntoalueen vuokrasopimus.

Tontin pääoma-arvo määräytyy tilattavan puolueettoman kiinteistöarvion ja hankkeen käyttämän rakennusoikeuden mukaan. Vuokrattaessa vuosivuokra määräytyy asumiskäytössä 5 % mukaan pääoma-arvosta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

### **Esityslistan liitteet:**

- tontin varausehdot
- kartat (2 kpl) varattavasta tontista

### **Esityslistan oheismateriaali:**

- Humana Suomen esite
- hankesuunnitelma, 31.3.2026
- maanvuokrasopimusluonnos
- HC Hoivakodit Oy:n esite