

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 19.01.2026 § 3

§ 3

Urheilutontin vuokraaminen määräosin Tapiolasta Jatke Toimitilat Oy:lle, Kiinteistö Oy Tapiolan Stadionille ja Kiinteistö Oy Tapiolan Urheilupuiston Pysäköinnille jalkapallostadion- ja asuntohankkeen toteuttamiseksi (49-12-278-1)

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäräinen Kalle
Leinonen Elisa
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunginjohtaja Mykkänen Kai

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata Tapiolasta Jatke Toimitilat Oy:lle, Kiinteistö Oy Tapiolan Stadionille ja Kiinteistö Oy Tapiolan Urheilupuiston Pysäköinnille Tapiolasta tontin 49-12-278-1 jalkapallostadion- ja asuntohankkeen toteuttamista varten.

Vuokrauksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 60 vuotta.

2

Vuokraus tapahtuu seuraavin määräosin:

- Kiinteistö Oy Tapiolan Stadion 1/4

- Kiinteistö Oy Tapiolan Urheilupuiston Pysäköinti 1/4

- Jatke Toimitilat Oy sen osoittaman yhtiön/yhtiöiden ja/tai perustettavan yhtiön/yhtiöiden lukuun 1/4 (jäljempänä Asunto-Osakeyhtiö A)

- Jatke Toimitilat Oy sen osoittaman yhtiön/yhtiöiden ja/tai perustettavan yhtiön/yhtiöiden lukuun 1/4 (jäljempänä Asunto-Osakeyhtiö B)

3

Kiinteistö Oy Tapiolan Stadionin vuokra on 198 000 euroa vuodessa (perusvuokra).

Kiinteistö Oy Tapiolan Urheilupuiston Pysäköinnin vuokra on 66 200 euroa vuodessa (perusvuokra).

Asunto-Osakeyhtiö A:n vuokra on 87 840 euroa vuodessa (perusvuokra).

Asunto-Osakeyhtiö B:n vuokra on 102 760 euroa vuodessa (perusvuokra).

Jokainen Osapuoli on vastuussa ainoastaan Osapuolelle itselleen määritetyn vuokran suorittamisesta. Osapuoli ei ole vastuussa toiselle Osapuolelle asetetun vuokran suorittamisesta.

Kiinteistö Oy Tapiolan Stadionin osalta perusvuokrasta veloitetaan 46 % siihen saakka, kunnes vuokra-alueelle suunniteltavaa monitoimihallirakennusta varten on myönnetty rakentamislupa. Täysimääräistä perusvuokraa veloitetaan siitä päivästä alkaen, jolloin rakennusvalvontaviranomainen on myöntänyt rakentamisluvan monitoimihallirakennukselle.

Edellä mainitut perusvuokrat sidotaan täysimääräisesti 4. pääehdon mukaisesti elinkustannusindeksiin.

Osapuolten vuokranmaksuvelvollisuus alkaa siitä päivästä, kun vuokra-alueella toteutettavat rakennustyöt aloitetaan. Mikäli rakennustöitä ei ole aloitettu 31.8.2026 mennessä, vuokranmaksuvelvollisuus alkaa kuitenkin viimeistään 1.9.2026.

4

Asunto-osakeyhtiön A vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusvuokrana on ehdossa 3 mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2025 marraskuun indeksiluku (2333). Vuokra tarkistetaan kalenterivuosittain 1.1.2027 lukien edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi. Mikäli elinkustannusindeksi nousee vähemmän kuin 1 %, korotetaan vuokraa kuitenkin vuosittain vähintään 1 %:lla (jäljempänä "Minimikorotus").

Vuokrakauden aikana Asunto-osakeyhtiö A:n perusvuokraan tehdään kaksi tasotarkistusta siten, että perusvuokraa korjataan tasotarkistusta edeltävän kolmen viimeisimmän vuoden pääkaupunkiseudun asuntohintaindeksin (vanhojen osakeasuntojen hintaindeksi 2020=100) keskiarvolla. Tasotarkistuksessa perusindeksilukuna käytetään vuoden 2024 asuntohintaindeksin neljännen kvartaalin (2024 Q4) indeksilukua (93,5). Tasotarkistukset tehdään vuokraan 1.1.2046 ja 1.1.2066. Tällöin määritettävä vuokran määrä on uusi perusvuokra. Edellisessä kappaleessa todettu elinkustannusindeksiin sidottu tarkistus tai Minimikorotus tehdään tasotarkistuksen jälkeen 1.1.2047 / 1.1.2067 alkaen. Tällöin perusindeksilukuna on vuoden 2046 / 2066 elinkustannusindeksin keski-indeksi.

Asunto-osakeyhtiön B vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusvuokrana on ehdossa 3 mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2025 marraskuun indeksiluku (2333). Vuokra tarkistetaan kalenterivuosittain 1.1.2027 lukien edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi.

Kiinteistö Oy Tapiolan Urheilupuiston Pysäköinnin vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusvuokrana on ehdossa 3 mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2025 marraskuun indeksiluku (2333). Vuokra tarkistetaan kalenterivuosittain 1.1.2027 lukien edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi.

Kiinteistö Oy Tapiolan Stadionin vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusvuokrana on ehdossa 3 mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2025 marraskuun indeksiluku (2333). Vuokra tarkistetaan kalenterivuositain 1.1.2027 lukien edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi.

5

Kiinteistö Oy Tapiolan Stadionin on toteutettava urheilurakentamista vuokra-alueelle vähintään 7 000 k-m² rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon neljän (4) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Asunto-osakeyhtiö A sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle vähintään

1 650 k-m² vapaarahoitteista omistus- tai vuokra-asuntotuotantoa rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon neljän (4) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Asunto-osakeyhtiö B sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle vähintään

3 300 k-m² valtion tukemaa pitkän korkotuen asuntotuotantoa rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon neljän (4) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Jokainen Osapuoli on vastuussa tässä ainoastaan osapuolelle itselleen asetetun rakentamisvelvoitteen toteuttamisesta. Osapuoli ei ole vastuussa toiselle osapuolelle asetetun rakentamisvelvoitteen toteuttamisesta.

Mikäli Osapuoli laiminlyö rakentamisvelvoitteen täyttämisen, Osapuoli sitoutuu maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa, jonka määrä on viivästysajan vuokra 4-kertaisena. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään 5 vuodelta.

Rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavaa ja rakentamismääräyksiä. Vuokralainen huolehtii kaikista rakennushankkeensa toteuttamiseen tarvittavista viranomaisluvista.

Vuokralainen vastaa rakentamisen perustamistavasta. Vuokralaisen tulee tehdä rakennushankkeen toteuttamiseksi tarvittavat maaperäselvitykset.

6

Jos vuokrasopimuksen osapuoli luovuttaa vuokraoikeuden määräosansa kolmannelle ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta, osapuoli sitoutuu maksamaan vuokranantajalle kertasuorituksena korvauksen, jonka määrä on luovutusajankohdan vuosivuokra 25-kertaisena.

7

Vuokralainen on velvollinen selvittämään vuokra-alueella mahdollisesti sijaitsevat johdot ja putket. Mahdollisesti tarvittavista johto/putkisiirroista tai käytöstä poistettujen johtojen/putkien poistosta ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa vuokralainen.

8

Vuokrasuhteen päättyessä vuokranantaja ei lunasta vuokra-alueella olevia rakennuksia.

9

Osapuolet allekirjoittavat maakaaren 14. luvun 3 §:n mukaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä hallinnanjakosopimuksen ja hakevat sopimuksen kirjaamista samanaikaisesti vuokraoikeuden kirjaamisen ja kiinnitysten hakemisen kanssa. Hallinnanjakosopimus kirjataan vuokraoikeuteen parhaalle etusijalle.

Hallinnanjakosopimuksella vuokra-alue jaetaan Asunto-osakeyhtiö A:n, Asunto-osakeyhtiö B:n, Kiinteistö Oy Tapiolan Urheilupuiston Pysäköinnin ja Kiinteistö Oy Tapiolan Stadionin kesken näille osoitettaviin hallinta-alueisiin. Maanvuokrasopimuksessa todetuista vuokralaisen vastuista ja velvoitteista vastaa Asunto-osakeyhtiö A, Asunto-osakeyhtiö B, Kiinteistö Oy Tapiolan Urheilupuiston Pysäköinti ja Kiinteistö Oy Tapiolan Stadionin kukin oman hallinta-alueensa ja omistamansa rakennuksen osalta. Vuokralaisena olevien Asunto-osakeyhtiö A, Asunto-osakeyhtiö B, Kiinteistö Oy Tapiolan Urheilupuiston Pysäköinnin ja Kiinteistö Oy Tapiolan Stadionin maanvuokrasopimuksessa todettu vastuu ei miltei osin ole yhteisvastuullista.

10

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueelta on lyhytaikaisesti vuokrattu 31.8.2026 asti määräala toimintakeskuskeskusrakennusta varten. Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle lyhytaikaisesta vuokrauksesta mahdollisesti aiheutuvasta haitasta.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Vuokrasopimus on allekirjoittava viimeistään 31.8.2026. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän vuokrauspäätöksen lainvoimaiseksi tulosta. Mikäli vuokrasopimusta ei allekirjoiteta em. määräajassa, päätös raukeaa.

Jatke Toimitilat Oy, Kiinteistö Oy Tapiolan Stadion, Kiinteistö Oy Tapiolan Urheilupuiston Pysäköinti ja niiden valtuuttama valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakentamislupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu. Kaupunki ei vastaa tontinsaajalle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että tämä päätös ei johda vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen.

Kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja kehittämisjohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä maanvuokrasopimus, sekä tarvittaessa tekemään sen sisältöön teknisiä ja vähäisiä muutoksia.

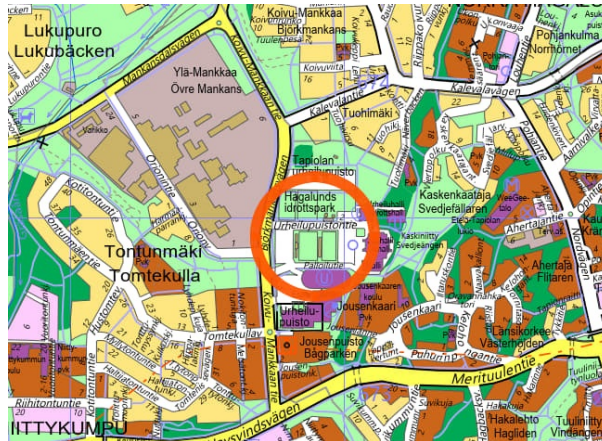
Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

Selostus



Hankkeen taustaa

Kiinteistö Oy Tapiolan Stadion ja Kiinteistö Oy Tapiolan Urheilupuiston Pysäköinti (jäljempänä yhdessä ”Hankeyhtiöt”) ovat toteuttamassa jalkapallo- ja asuinrakennushanketta Tapiolassa sijaitsevalle tontille 49-12-278-1. Hankeyhtiöt ovat Espoon kaupungin 100% omistamia yhtiöitä.

Hankesuunnitelma on hyväksytty valtuuston 24.03.2025 § 25 päätöksellä. Vuokrattavalle tontille on tarkoituksena toteuttaa hankesuunnitelman mukaisesti jalkapallostadion, hanketta, ja yleisesti aluetta, palveleva yleinen pysäköintilaitos sekä kolme asuinrakennusta. Asuinrakennukset tulevan kahden erillisen asunto-osakeyhtiön omistukseen. Hankesuunnitelmassa tontille on myös suunniteltu monitoimihalli, joka on tarkoitus toteuttaa erillisenä hankkeena myöhemmin tulevaisuudessa. Monitoimihallin paikalle toteutetaan tilapäisratkaisuna maantasopysäköintialue sekä urheilupuiston ulkokenttiä palvelevia pukuhuonetiloja.

Hankeyhtiöt toimivat tontin rakennuttajina ja ovat kilpailuttaneet stadionkokonaisuuden rakennusurakan. Hankkeen urakoitsijaksi on valittu Jatke Toimitilat Oy, jonka kanssa on allekirjoitettu 11.12.2025 urakkasopimus.

Urakka käynnistyy kehitysvaiheella ja rakennustyöt käynnistyvät arvion mukaan loppukesästä 2026. Rakennushanke valmistuu arviolta vuonna 2029.

Tiedot vuokrattavasta tontista

Tapiolan kaupunginosassa sijaitseva korttelin 12278 tontti 1 (kiinteistötunnus 49-12-278-1) on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU-1). Kaavan mukaan tontille saa myös sijoittaa asuinrakentamista ak-merkinnällä osoitetulle rakennusalueelle. Tontin pinta-ala on 32 069 m² ja tontille osoitettu rakennusoikeuden määrä on yhteensä 22 500 k-m².

YU-1 käyttötarkoitukselle osoitettu rakennusoikeuden määrä on 17 000 k-m². Kaavan mukaan YU-1 rakennusalueelle sallitusta kerrosalasta vähintään

10 % tulee osoittaa toimisto-, liike-, kahvila- ja ravintolaksi.
Asuinrakentamiseen osoitetulle rakennusosalalle saa puolestaan rakentaa enintään 5 500 k-m² asuinrakentamista.

Kaavan mukaan tontille saa rakentaa rakennuksen tai kannen alle pysäköintitiloja kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Tontilta on lyhytaikaisesti vuokrattu määräala 31.8.2026 asti FC Honka Ry:lle toimintakeskusrakennusta varten.

Maanvuokraus

Hankkeen toteuttamista varten kaupunki tulee vuokraamaan tontin seuraavalla tavalla; Vuokralaisina ovat yhteisesti määräosin Hankeyhtiöt (kumpikin 1/4 määräosalla) ja Jatke Toimitilat Oy:n nimeämät / perustamat kaksi eri asunto-osakeyhtiötä (kumpikin 1/4 määräosalla).

Asuinrakennuksista kaksi tulee toteutumaan valtion tukemana pitkän korkotuen asuntotuotantona yhden asunto-osakeyhtiön omistukseen ja yksi vapaarahoitteisena asuntotuotantona toisen asunto-osakeyhtiön omistukseen.

Hankkeen lainarahoitusta ja siten toteuttamisedellytysten varmistamista varten tarvitaan allekirjoitettu maanvuokrasopimus, vaikka hankkeen rakentamistyöt alkavat arvion mukaan loppukesästä 2026. Edellä mainitun takia maanvuokrasopimusten vuokralaisten vuokranmaksuvelvoite astuu voimaan rakentamistöiden aloittamisesta alkaen. Mikäli rakennustöitä ei ole aloitettu 31.8.2026 mennessä, vuokranmaksuvelvollisuus alkaa kuitenkin viimeistään 1.9.2026.

Vuokran määrittäminen

Kiinteistö Oy Tapiolan Stadionin vuosivuokra on 197 000 euroa. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2025 marraskuun indeksiluku. Kiinteistö Oy Tapiolan Stadionin osalta perusvuokrasta veloitetaan 46 % siihen saakka, kunnes vuokra-alueelle suunniteltavalle monitoimihallirakennukselle on myönnetty rakentamislupa. Vuokra on määritetty kuntalain 130.2 §:n mukaan markkina-arvoon perustuen.

Tapiolan Urheilupuiston Pysäköinnin vuosivuokra on 66 200 euroa. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2025 marraskuun indeksiluku. Vuokra perustuu vakiintuneeseen kaupungin käyttämään maanpäällisen pysäköinnin neliöhintaan.

Asunto-Osakeyhtiö A:n vuokra on 87 840 euroa vuodessa. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2025 marraskuun indeksiluku. Vuokra perustuu Tapiolan Urheilupuiston stadionin urakkakilpailutuksessa urakoitsijaksi valitun tarjoamaan yksikköhintaan 1 200 euroa per k-m² vapaarahoitteisen asuntotuotannon rakennusoikeudesta. Vuosivuokra on 4 % rakennusoikeuden pääoma-arvosta.

Asunto-Osakeyhtiö B:n vuokra on 102 760 euroa vuodessa. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2025 marraskuun indeksiluku. Vuokra

perustuu Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (Varke, ent. ARA) vahvistamaan valtion tukeman asuntotuotannon rakennusoikeuden yksikköhintaan 700 euroa per k-m². Vuosivuokra on 4 % rakennusoikeuden pääoma-arvosta.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Liitekartta vuokrattavasta tontista 49-12-278-1 (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

Tiedoksi