

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.03.2026 § 30

§ 30

**Maanvuokrasopimuksen uusiminen Matinkylästä BC Real Estate Oy:lle
(49-427-1-648)**

Valmistelijat / lisätiedot:
Laine Henry

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto vuokraa BC Real Estate Oy:lle yhteensä noin 5 689 m²:n suuruisen alueen kiinteistöstä 49-427-1-648 huoltoasematoimintojen alueena.

Vuokrasopimuksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 10 vuotta alkaen 1.1.2027.

2

Vuokra on 67 600 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2025 joulukuun indeksiluku.

Vuokra on määritetty nykyisen maankäytön ja käyttötarkoituksen mukaisesti. Mikäli vuokralainen haluaa toteuttaa vuokra-alueella lisätoimintoja, on siitä sovittava ensin vuokranantajan kanssa.

3

Vuokralainen huolehtii kaikista rakennushankkeen ja toimintansa edellyttämistä viranomaisluvista.

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

4

Vuokralainen hakee parhaalla etusijalla kolminkertaisen vuosivuokran määräisen kiinnityksen vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella sijaitseviin vuokramiehen omistamiin rakennuksiin ja sitoutuu määräämään, että panttikirja luovutetaan vuokranantajalle.

5

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueen länsiosan alueelle ulottuu tieoikeus (000-2019-K39855) ja, että vuokra-alueen luoteiskulman alueelle ulottuu lunastuslain mukainen erityinen oikeus (000-2021-K19301) metrotunneli.

6

Vuokralainen huomioi toiminnassaan Gräsanojan ekologiset yhteydet. Vuokralaisen tulee pitää vuokra-alueen Gräsanlaaksonreitin puoleiset reunat kasvipeitteisinä. Eläinten liikkumisen turvaamiseksi koko vuokra- aluetta ei saa aidata tai aitaan on jätettävä eläimille kulkuaukkoja. Vuokra- alueen lumia ei saa aurata viher- ja virkistysalueen puolelle, sillä auratut lumet vaurioittavat ekologisen yhteyden kasvillisuutta sekä lisäävät ympäristön roskaantumista.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja

Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava 30.11.2026 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.

Vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa, kun vuokra-alueelle on saatu rakentamislupa ja muut toiminnan edellyttämät luvat.

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

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

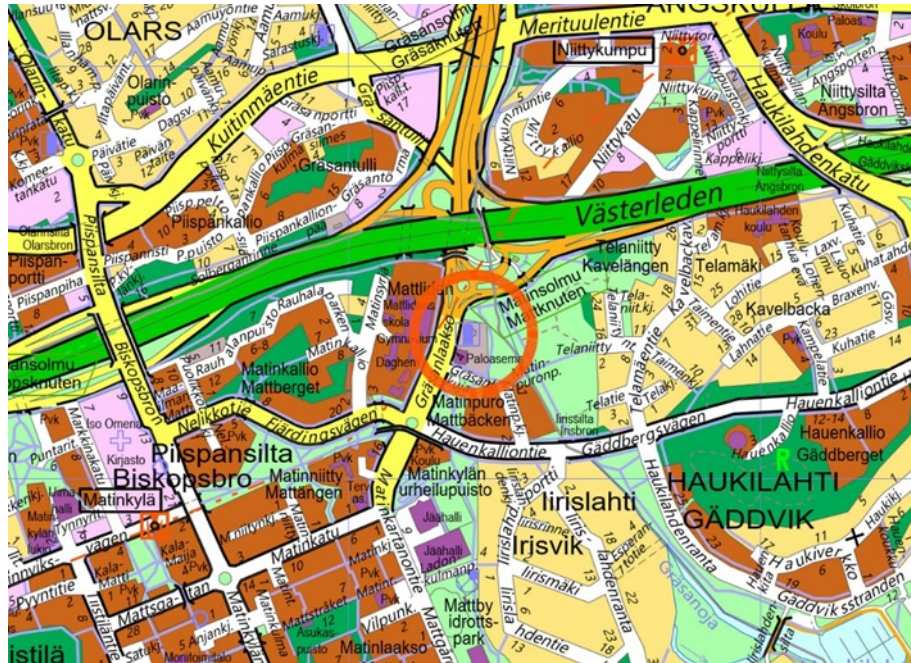
Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Taustaa ja aikaisemmat sopimukset

Kohteessa on ollut polttoaineenjaketuloimintaa 1960 -luvun lopulta alkaen. Maa-alue on siirtynyt kaupungin omistukseen 5.3.1998, jolloin vuokrasopimus on siirtynyt kaupungille. Vuokrasopimusta on jatkettu eri pituisin jaksoin. Best Chain Oy on ollut vuokralaisena alkaen 5.3.2003. Best Chain Oy on sulautunut 31.3.2007 BC Real Estate Oy -nimiseen yhtiöön. Nykyinen vuokralainen on BC Real Estate Oy ja nykyinen vuokra-aika on voimassa 31.12.2026 saakka.

Hakemus

BC Real Estate Oy (jäljempänä BC) on pyytänyt 10.2.2026 päivätyllä hakemuksella, että osoitteessa Gräsånslaakso 2 sijaitsevan kohteen maanvuokrasopimusta jatketaan 10 vuodella.

Kohteessa on sijainnut Keskon kahvila ja pieni ruokakauppa, Keskon operoima autopesula ja Neste Markkinointi Oy:n henkilö- että raskaanliikenteen polttonesteiden myyntipiste. Keskon tilavuokrasopimus päättyi 3.11.2025. BC on vuokrannut kohteen Restel Oy:n tytäryhtiö Restel Taukopaikat Oy:n Huili-konseptin käyttöön ja Neste Markkinoinnille sekä polttonesteiden jakelua että autopesutoimintaa varten. Neste Markkinoinnin tarkoituksena on myös tuoda kohteelle sähköautojen suurteholatauspisteet. Restel Taukopaikat työllistää kohteessa vakituisesti noin 10 työntekijää.

Kohteen sisäkaupan vuokralainen (Restel) edellytti BC:n suorittavan kohteen rakennukselle mittavan peruskorjauksen. Restel Taukopaikat Oy:n oma investointi oli myös mittava ja yhtiö edellyttää BC:ltä vähintään 10 vuoden määräaikaista sopimusta. Myös Neste edellyttää investointiensa vuoksi pitkää määräaikaista vuokrasopimusta.

Hakemuksen mukaan BC:llä on nyt kriittisessä tilanteessa neuvottelut sekä Restel Taukopaikat Oy:n, että Neste Markkinointi Oy:n kanssa. Vuokrauksien jatkuvuuden ehdoksi on asetettu 10 vuoden määräaikainen vuokrasopimus, jota BC ei voi antaa ilman Espoon kaupungin kanssa olevan maanvuokrasopimuksen jatkamista. BC:n näkökulmasta maanvuokrasopimuksen jatkaminen on peruste tilanteen vakauttamiseksi sen

vuokralaisten kanssa, ja sen avulla se pystyy jatkamaan liiketoimintaa suunniteltujen pitkäaikaisten vuokrauksien ehtojen mukaisesti.

Tiedot vuokra-alueesta

Vuokrattava alue sijaitsee Matinkylässä osoitteessa Gräsanlaakso 2. Espoon kaupunki omistaa kiinteistön 49-427-1-648, jonka alueella vuokra-alue sijaitsee.

Nykyisen maanvuokrasopimuksen mukainen vuokra-aika päättyy 31.12.2026. Nykyisen sopimuksen mukainen vuokra-alueen pinta-ala on noin 5 800 m². Vuokra-alueesta on tarve poistaa Mattliden -nimisen asemakaavan mukainen katualue vuokra-alueen länsireunasta. Lisäksi vuokra-alueen koilliskulmasta on tarve poistaa Gräsanlaaksonreitin kevyen liikenteen väylän alue. Nyt vuokrattavan alueen pinta-ala on siis noin 5 689 m². Vuokra-alueella sijaitsee 337 k-m² suuruinen rakennus.

Vuokrattavan kohteen alueella ei ole maanpäällistä asemakaavaa. Kohteen luoteiskulman alueelle ulottuu Jousenpuiston – Matinkylän metrotunneli -niminen maanalainen asemakaava.

Espoon eteläosien yleiskaavassa kohde on osoitettu osin virkistysalueeksi (V) ja osin uudeksi ja olennaisesti muuttavaksi alueeksi. Espoon yleiskaava 2060 luonnoksessa alue on suurimmaksi osaksi julkisten palveluiden ja hallinnon aluetta (PY) ja pienemmältä osin virkistysaluetta (V) sekä kohteen luoteiskulman alueelle ulottuu kaavaluonnokseen merkitty metrolinja.

Vuokra-alueen länsiosan alueelle ulottuu tieoikeus (000-2019-K39855) ja vuokra-alueen luoteiskulman alueelle ulottuu lunastuslain mukainen erityinen oikeus (000-2021-K19301) metrotunneli.

Vuokra-alueen itäpuolella sijaitsee Gräsanojan ekologinen yhteysreitti.

Vuokrauksen uusiminen

Vuokra-alueen tulevan maankäytön sisältö ja aikataulut maankäytön muutokselle ovat toistaiseksi auki.

Esitetään, että vuokraus BC Real Estate Oy:lle uusitaan siten, että vuokra-aika on 10 vuotta alkaen 1.1.2027. Vuokra-alueen vuosivuokra on 67 600 euroa. Vuokra sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin. Vuokra-alueen pääoma-arvo on määritetty kuntalain 130.2 §:n mukaisesti käypään arvoon.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Kartta BC Real Estate Oy (karttaliite ei saavutettava)
- 2 Maanvuokrasopimusluonnos BC Real Estate Oy

Oheismateriaali

- Ei julkaista, hakemus BC Real Estate Oy, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi