

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.09.2026

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

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäraainen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunginjohtaja Mykkänen Kai

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää muuttaa 09.02.2026 § 19 Jatke Toimitilat Oy:lle, Kiinteistö Oy Tapiolan Stadionille ja Kiinteistö Oy Tapiolan Urheilupuiston Pysäköinnille tekemänsä vuokrauspäätöksen pääehtoa 3 seuraavasti:

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 92 160 euroa vuodessa (perusvuokra).

Asunto-Osakeyhtiö B:n vuokra on 100 240 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.

Stadionyhtiön ja Pysäköintiyhtiön vuokranmaksuvelvollisuus alkaa siitä päivästä, kun vuokra-alueella toteutettavat rakennustyöt aloitetaan. Vuokralaisen tulee ilmoittaa Vuokranantajalle, kun rakennustyöt aloitetaan. Mikäli rakennustöitä ei ole aloitettu 31.8.2027 mennessä, Stadionyhtiön ja Pysäköintiyhtiön vuokranmaksuvelvollisuus alkaa kuitenkin viimeistään 1.9.2027.

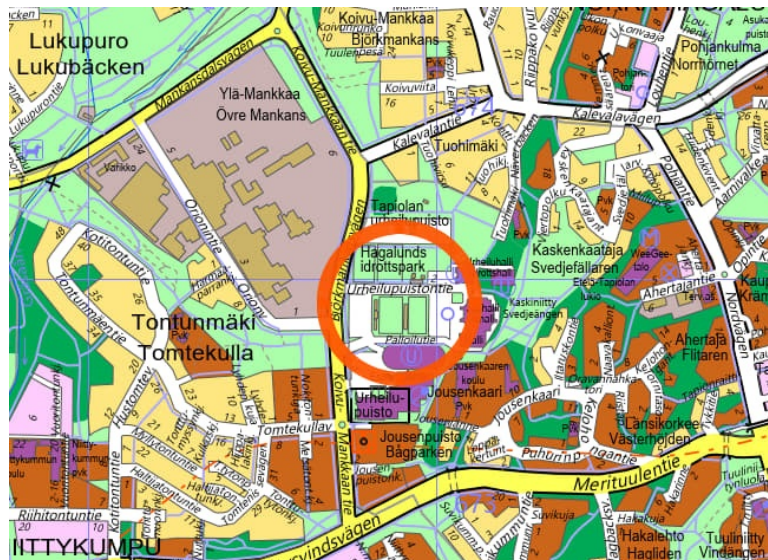
Asunto-osakeyhtiö A:n ja Asunto-osakeyhtiö B:n vuokranmaksuvelvollisuus alkaa siitä päivästä, kun vuokra-alueelle pysäköintilaitoksen ja asuinkerrostalojen väliin toteutettava kansirakenne on valmis ja siten asuinkerrostalojen rakentaminen on mahdollista aloittaa. Vuokralaisen tulee ilmoittaa Vuokranantajalle, kun kansirakenne on valmis. Mikäli kansirakenne ei ole valmis 31.8.2028 mennessä, Asunto-osakeyhtiö A:n ja Asunto-osakeyhtiö B:n vuokranmaksuvelvollisuus alkaa kuitenkin viimeistään 1.9.2028.

Muilta osin kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 09.02.2026 § 19 tekemä vuokrauspäätös muine ehtoineen on edelleen voimassa siten, että tontin 49-12-278-1 maanvuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 31.8.2027.

Käsittely

Päätös

Selostus



Hankkeen taustaa ja hakemus

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.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 9.2.2026 § 19 vuokrata tontin 49-12-278-1 pitkäaikaisesti hankeyhtiöille yllä kuvatus hankkeen suunnittelua varten. Kyseisessä päätöksessä täytäntöönpanoon liittyvänä ehtona oli, että maanvuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 31.8.2026.

Kaupunki päätti lykätä hankkeen toteuttamista vuodella, ja sen vuoksi Hankeyhtiöt pyytävät 12.8.2026 toimittamassaan hakemuksessa edellä mainitun vuokrauspäätöksen täytäntöönpanoajan voimassaolon jatkamista siten, että maanvuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 31.8.2027.

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 rakennusosalalle. 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 rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta vähintään 10 % tulee osoittaa toimisto-, liike-, kahvila- ja ravintolaksi. Asuinrakentamiseen osoitetulle rakennusosalalle saa puolestaan rakentaa enintään 5 500 k-m² asuinrakentamista. Koko kaava-alueelle on osoitettu 40 500 k-m² rakennusoikeutta asumiseen.

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

Tontilta on lyhytaikaisesti vuokrattu määräala 31.5.2027 asti FC Honka Ry:lle toimintakeskusrakennusta varten.

Asuntokanta Jousenpuiston kaava-alueella

Asuntokanta Länsikorkeon pienalueeseen kuuluvalla Jousenpuiston kaava-alueella vuosina 2018-2026 valmistuneista asunnoista 63 % on omistusasuntoja, 21 % vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ja 16 % valtion tukemia korkotukivuokra-asuntoja.

Vuokrauspäätöksen jatkaminen ja hankkeen tilanne

Hankeyhtiöt kertovat hakemuksessaan, että hankkeen toteutusaikataulun ja meneillään olevien valmistelu- ja rahoitusjärjestelyjen vuoksi maanvuokrasopimusta ei ehditä allekirjoittaa kaupunginhallituksen

elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 9.2.2026 § 19 päätöksen mukaisesti 31.8.2026 mennessä.

Hakemuksen mukaan varsinaisten rakennustöiden arvioidaan tämänhetkisten tietojen mukaan alkavan loppukesästä 2027 ja hankkeen valmistuvan arviolta vuonna 2030.

Hankkeen toteutusaikataulua on tarkistettu, minkä vuoksi stadionin rakentaminen ajoittuu noin vuoden alkuperäistä arviota myöhemmäksi ja hanke valmistuu arviolta vuonna 2030 aiemmin arvioidun vuoden 2029 sijaan. Aikataulun tarkistuksesta huolimatta hankkeen toteutuminen ei kaupungilta saatujen tietojen mukaan ole vaarantunut: rakennusurakka on kilpailutettu, urakoitsija on valittu ja hanketta edistetään aktiivisesti.

Hankkeessa on tarkoitus toteuttaa tontille kolme erillistä asuinrakennusta stadionin yhteyteen. Asuinrakennuksista kaksi tulee toteutumaan valtion tukemana pitkän korkotuen asuntotuotantona yhden asunto-osakeyhtiön omistukseen ja yksi vapaarahoitteisena asuntotuotantona toisen asunto-osakeyhtiön omistukseen.

Hankkeen aikana on yhteistyössä Espoon Asuntojen kanssa kehitetty tontille suunniteltua pitkän korkotuen asuntotuotantoa. Espoon Asunnot on saanut Valtion tukemalta asuntorakentamiskeskukselta toukokuussa 2026 ehdollisen varauspäätöksen vuokratalon korkotukilainaksi hyväksymiseen jalkapallostadionin yhteyteen rakennettavaan asuinhankeeseen. Hankkeeseen on suunniteltu 68 asuntoa ja asuinala 2 978,0 as^m² (keskipinta-ala 43,79 as^m²/asunto). Edellä mainittu varauspäättös on voimassa 31.5.2027 saakka.

Edellä mainitun myötä esitetään, että vuokrauspäätöksen täytäntöönpanoaikaa jatketaan 31.8.2027 saakka.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 09.02.2026 § 19

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 ¼
- Kiinteistö Oy Tapiolan Urheilupuiston Pysäköinti ¼
- 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 92 160 euroa vuodessa (perusvuokra).

Asunto-Osakeyhtiö B:n vuokra on 100 240 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.

Stadionyhtiön ja Pysäköintiyhtiön vuokranmaksuvelvollisuus alkaa siitä päivästä, kun vuokra-alueella toteutettavat rakennustyöt aloitetaan. Vuokralaisen tulee ilmoittaa Vuokranantajalle, kun rakennustyöt aloitetaan. Mikäli rakennustöitä ei ole aloitettu 31.8.2026 mennessä, Stadionyhtiön ja Pysäköintiyhtiön vuokranmaksuvelvollisuus alkaa kuitenkin viimeistään 1.9.2026.

Asunto-osakeyhtiö A:n ja Asunto-osakeyhtiö B:n vuokranmaksuvelvollisuus alkaa siitä päivästä, kun vuokra-alueelle pysäköintilaitoksen ja asuinkerrostalojen väliin toteutettava kansirakenne on valmis ja siten asuinkerrostalojen rakentaminen on mahdollista aloittaa. Vuokralaisen tulee ilmoittaa Vuokranantajalle, kun kansirakenne on valmis. Mikäli kansirakenne ei ole valmis 31.8.2027 mennessä, Asunto-osakeyhtiö A:n ja Asunto-osakeyhtiö B:n vuokranmaksuvelvollisuus alkaa kuitenkin viimeistään 1.9.2027.

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 asuntohintaindeksiin (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 2045 / 2065 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 kalenterivuositain 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 kalenterivuositain 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

1 700 k-m² vapaarahoitteista omistus- tai vuokra-asuntotuotantoa rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottokuntoon neljän (4) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Asunto-osakeyhtiö B sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle vähintään

3 200 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 siinäkään 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

Isotalo poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (Hallintolaki 28 § 1 mom. 5 kohta).

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 19.01.2026 § 3

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 ¼

- Kiinteistö Oy Tapiolan Urheilupuiston Pysäköinti ¼

- 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 kalenterivuositain 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

Isotalo poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (Hallintolaki 28 § 1 mom. 5 kohta).

Aaltonen Nevanlinnan kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen: Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto linjaa, että tuetun asumisen Asunto-osakeyhtiön B:n kohdetta tulee tarjota ensisijaisesti Espoon Asunnot Oy:lle.

Katainen Markkulan kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko pöydällepanoehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska pöydällepanoehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston yksimielisesti hyväksyneen sen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

Päätöshistoria

Liitteet

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

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Hakemus - Jatke Toimitilat Oy, Kiinteistö Oy Tapiolan Stadion ja Kiinteistö Oy Tapiolan Urheilupuiston Pysäköinti, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi