Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2026 § 125

§ 125

Kiinteistön määräalan vuokrauspäätöksen täytäntöönpanoajan jatkaminen Järvenperästä Kiinteistö Oy Espoon Kuninkaantie 41:lle (49-458-1-317)

Valmistelijat / lisätiedot:
Järvenpää Kati

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 01.06.2026 63 § päätettyä kiinteistön 49-458-1-317 noin 7 667 m2 suuruisen määräalan vuokrauspäätöksen mukaista täytäntöönpanoaikaa Espoon kaupungille perustettavan yhtiön lukuun (Kiinteistö Oy Espoon Kuninkaantie 41) siten, että maanvuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.11.2027.

.

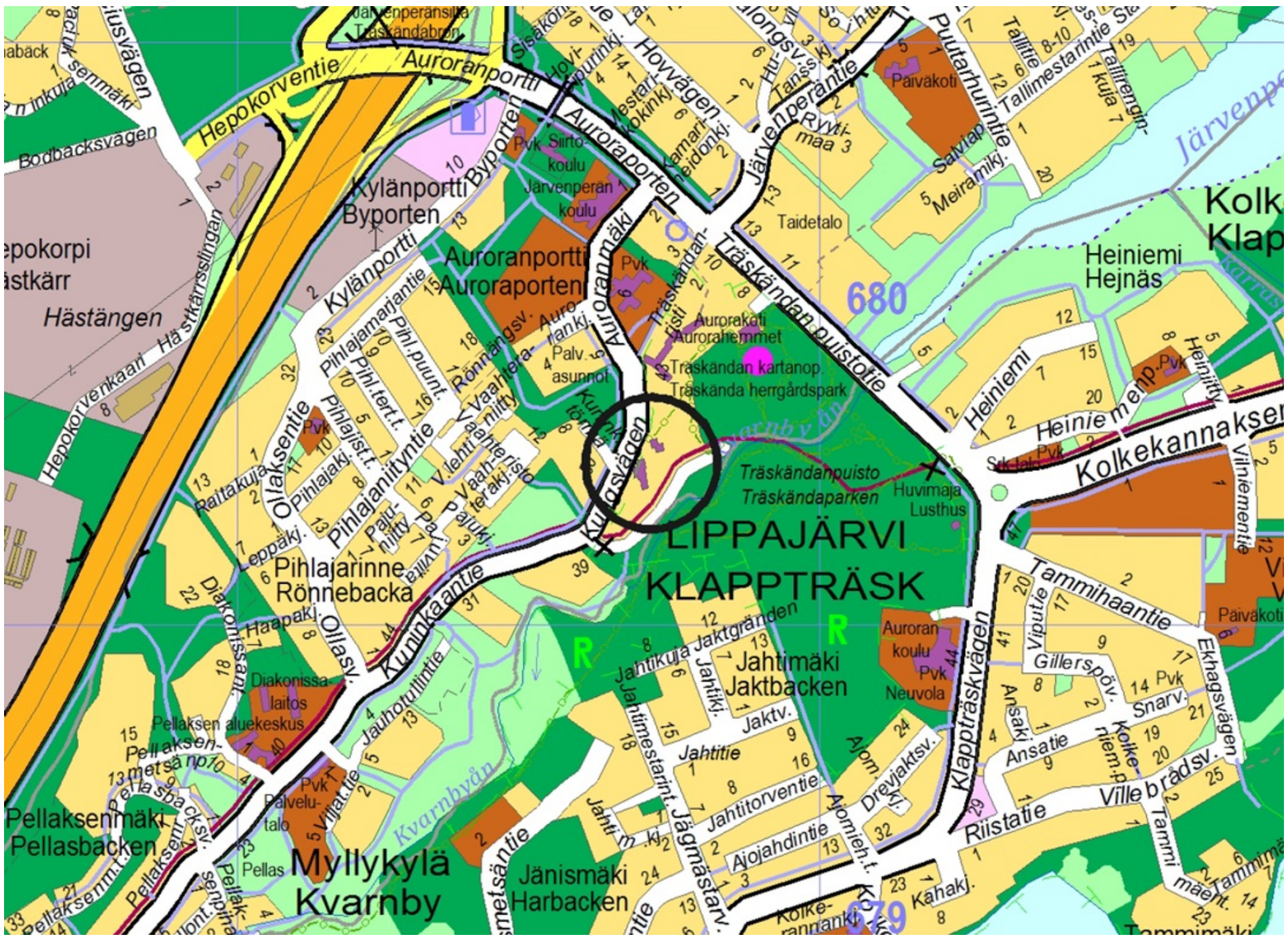
Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Taustaa ja aiemmat päätökset

Kaupunginhallituksen konserni- ja tilajaosto on kokouksessaan 20.04.2026 § 42 ja kaupunginhallitus kokouksessaan 11.05.2026 § 155 päättänyt perustaa Kiinteistö Oy Espoon Kuninkaantie 41 -nimisen keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön (”Yhtiö”). Yhtiöstä tulee 100 % Kaupungin omistama tytäryhtiö. Yhtiön omistukseen siirtyvät rakennukset (PRT 102408956P, 102408957R ja 1024089650) sijaitsevat Järvenperän kaupunginosassa kiinteistöllä 49-458-1-317 osoitteessa Kuninkaantie 41, 02940 Espoo, minkä vuoksi kyseisen kiinteistön määräalaa esitetään vuokrattavaksi Yhtiölle. Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue on rakennusten vuokralainen ja tuottaa tiloissa kriisimajoitus- sekä perheryhmäkotipalveluita.

Vuokra-alue on noin 7 667 m^2 suuruinen määräala kiinteistöstä 49-458-1-317. Vuokra-alue sijaitsee asemakaavoittamattomalla alueella, jolla on vireillä ensimmäinen asemakaava (Träskändan kartano), ja vuokra-alueen rajausta sekä vuokran määrää voidaan joutua muuttamaan korttelialueen rajauksen sekä kaavoitettavan rakennusoikeuden mukaiseksi kaavan tullessa lainvoimaiseksi. Kaavoituksella ei ole tarkoitus muuttaa vuokra-alueen käyttötarkoitusta.

Tontin pääoma-arvo on määritetty kuntalain § 130.2 mukaisesti käypään arvoon ulkopuolisen puolueettoman arvioitsijan toimesta.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 01.06.2027 § 63 vuokrata noin 7 667 m^2 suuruisen määräalan kiinteistöstä 49-458-1-317 perustettavan yhtiön Kiinteistö Oy Espoon Kuninkaantie 41 lukuun. Vuokrauspäätös on voimassa 30.11.2026 saakka.

Täytäntöönpanoajan jatkaminen

Tilapalvelut-liikelaitos on ilmoittanut tarvitsevansa lisäaikaa kaupungille perustettavan Kiinteistö Oy Espoon Kuninkaantie 41 -nimisen yhtiön perustamiseen. Täytäntöönpanoajan jatkamista haetaan 30.11.2027 saakka. Yhtiöittämisen esiselvityksen tiedoista poiketen yhtiön perustamiseen tarvitaankin ennakkotiedoista poiketen arviokirjat yhtiölle siirtyvästä apporttiomaisuudesta tilintarkastajan lausuntoa varten.

Yhtiötä ei voida perustaa ennen tilintarkastajalta saatua lausuntoa. Yhtiö on tarkoitus saada perustetuksi kevään 2027 aikana. Tilintarkastajalle tarvittavaa lausuntoa varten on tilattu kohteista arviokirjat. Arviokirjojen arvioidaan valmistuvan alkuvuodesta 2027.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.06.2026 § 63

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata Järvenperässä sijaitsevan kiinteistön 49-458-1-317 noin 7 667 m2 suuruisen määräalan Espoon kaupungille perustettavan yhtiön lukuun (Kiinteistö Oy Espoon Kuninkaantie 41). Vuokra-alue on osoitettu liitekartassa.

Vuokrauksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 30 vuotta alkaen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

2

Vuokra on 56 660 euroa vuodessa (perusvuokra).

Perusvuokra on määritetty toteutuneen kerrosalan mukaan kohteen sijaitessa asemakaavoittamattomalla alueella, jolla on vireillä ensimmäinen asemakaava. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 2 833 k-m2. Perusvuokra perustuu rakennusoikeuden yksikköhintaan, joka on 400 euroa/k-m2. Pääoma-arvo muodostetaan kertomalla rakennusoikeuden yksikköhinta toteutuneen kerrosalan määrällä, ja perusvuokra on 5 % pääoma-arvosta.

Mikäli vuokra-alueen asemakaava tulee lainvoimaiseksi, perusvuokra tarkistetaan yllä mainittua rakennusoikeuden yksikköhintaa käyttämällä siten, että perusvuokra vastaa vuokra-alueen asemakaavan mukaista rakennusoikeuden määrää. Tarkistettu perusvuokra astuu voimaan asemakaavan lainvoimaistumispäivästä alkaen.

3

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2025 huhtikuun indeksiluku (2344). Vuokra tarkistetaan kalenterivuosittain 1.1.2027 lukien edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi. Vuokraa ei alenneta, vaikka indeksiluku pienenisi.

Alueella on vireillä asemakaava (Träskändan kartano), ja vuokra-alueen rajausta voidaan joutua muuttamaan kaavan tullessa lainvoimaiseksi. Jos tulevan asemakaavan korttelialueen rajaus tai tonttijako poikkeaa nykyisestä vuokra-alueen rajauksesta, osapuolet sitoutuvat vuokra-alueen rajauksen muuttamiseen asemakaavan mukaista korttelialueen rajausta tai tonttijakoa vastaavaksi.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.11.2026. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän vuokrauspäätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä Kiinteistö Oy Espoon Kuninkaantie 41:n on oltava perustettuna.

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

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan viimeistelemään ja allekirjoittamaan liitteenä oleva yksityiskohtaiset ehdot sisältävä maanvuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään siihen teknisiä ja vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Liitteet

1 Liitekartta 49-458-1-317
2 Maanvuokrasopimusluonnos 49-458-1-317

Oheismateriaali

Tiedoksi