

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.06.2026

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

Valmistelijat / lisätiedot:
Taari Iina

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

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 kalenterivuositain 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 pieneni.

4

Alueella on vireillä asemakaava (Träskändan kartano), ja vuokra-alueen rajausta voidaan joutua muuttamaan kaavan tullessa lainvoimaiseksi. Jos tulevan asemakaavan korttelialueen rajausta 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.

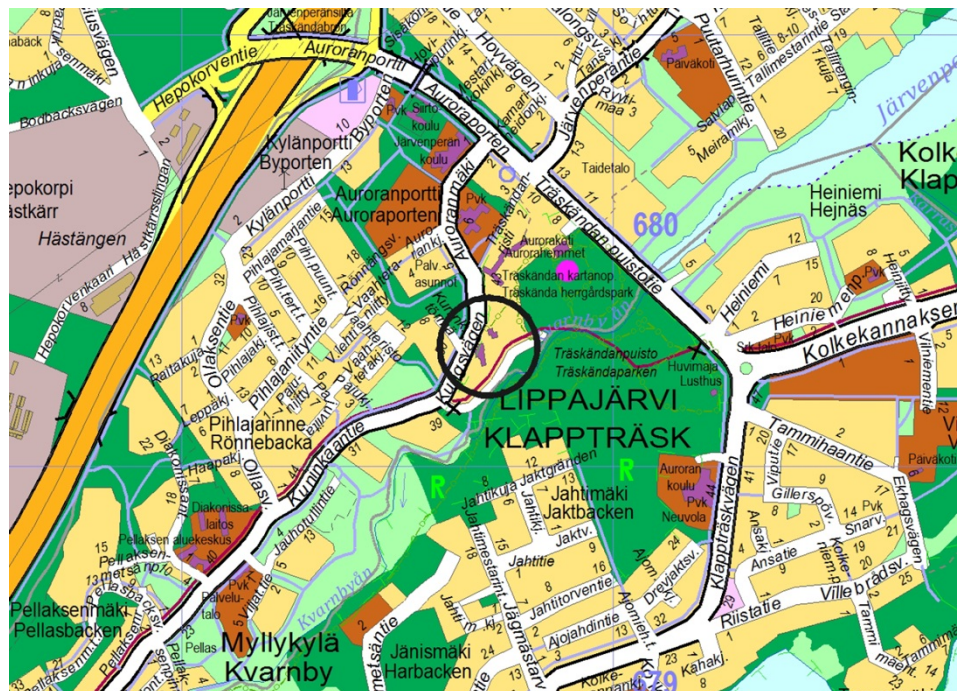
Kaupunki ei vastaa luovutuksensaajalle aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että tämä päätös ei johda vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen.

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

Käsittely

Päätös

Selostus



Kaupunginhallituksen konserni- ja tilajaosto on kokouksessaan 20.4.2026 § 42 ja kaupunginhallitus 11.5.2026 § 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 määräälaa esitetään vuokrattavaksi Yhtiölle. Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue on rakennusten vuokralainen ja tuottaa tiloissa kriisimajoitus- sekä perheryhmäkotipalveluita.

Vuokra-alue on noin 7 667 m² suuruinen määrääla 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.

Päätöshistoria

Liitteet

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

Oheismateriaali

Tiedoksi