

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.11.2021 § 141

§ 141

Toppelundista rantakahvila ja -ravintolakohteiden hakumenettelyssä olleen tontin varaaminen

Valmistelijat / lisätiedot:
Laine Henry
Kulmala Jarmo
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Tuomo Vähätiiton, Karri Kivelän ja Mikko J Salmisen lukuun perustettavalle yhtiölle oheiseen liitekarttaan merkityn korttelin 14078 tontin 3 (49-14-78-3) ravintola- ja kahvilahankkeen suunnittelua varten ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.11.2022 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontin vuokrauspäätös valmistellaan erikseen, mikäli tontin suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tontin hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavan muuttamista. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

4

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tontin luovutukseen.

5

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla tai mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se

määrää varauksen raukeamaan tai päättää olla jatkamatta varausta.

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyäessä luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää tonttia varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että osa tontista on tällä hetkellä vuokrattuna lyhytaikaisesti purjelautojen säilytyskontteja varten.

Varauksensaajan tulee varata hankkeessa tila purjelautailutoimintaa varten siten, että toiminta alueella on mahdollista jatkossakin. Varauksensaajan tulee yhteistyössä purjelautatoimijoiden kanssa suunnitella hankkeen sijoittuminen tontille sekä sovittava käytännön järjestelyistä (mm. purjelautailun tilatarve, tilojen sijoittuminen hankkeessa, vuokran määrä, rakennusaikaiset järjestelyt ym.).

9

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Mikäli tutkimuksia on tehtävä kohdassa 8 mainitulla vuokra-alueella, on siitä saatava vuokralaisen suostumus.

10

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan asemakaavamuutosta, rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

Käsittely

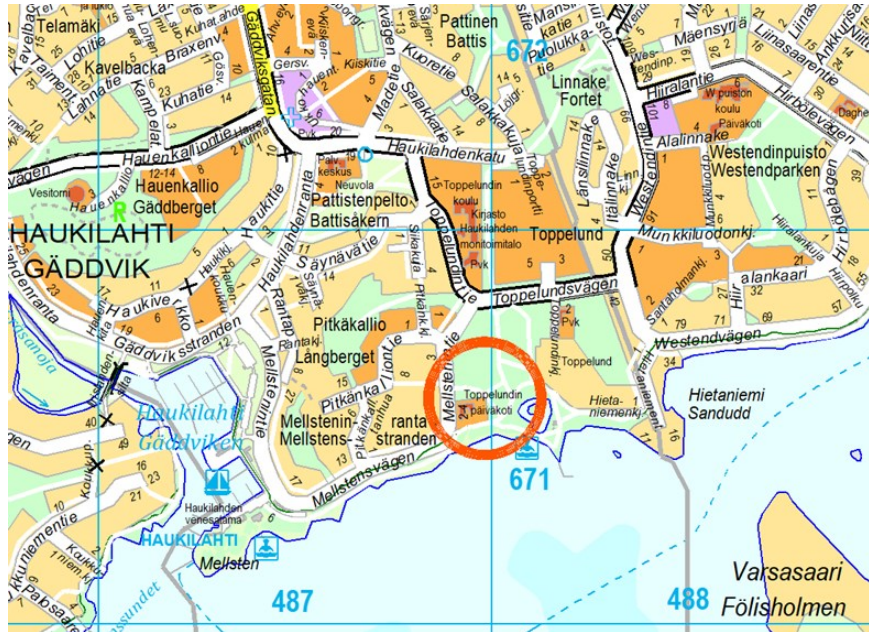
Asia käsiteltiin § 140 jälkeen.

Aaltonen Rasinsalon kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko pöydällepanoehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksyneen sen yksimielisesti.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

Selostus



Rantakahvila ja -ravintolakohteiden hakumenettely

Kaupunki järjesti hakumenettelyn, jolla haettiin kahvila- / ravintolatoimijoita rantaraitin varrella sijaitseviin kohteisiin Soukanrannassa, Toppelundissa ja Otsolahdessa ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyä käyttäen. Hakuaika oli 29.3.-10.6.2021.

Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyyn tuli osallistua kirjallisella hakemuksella sähköisesti. Kaupungin internetsivuilla julkaistussa esitemateriaalissa kerrottiin muun muassa, mitä hakemuksen tuli sisältää sekä tietoja haettavana olleista kohteista. Hakemusten perusteella tonttiyksikkö, liikuntatoimi, kaupunkisuunnittelukeskus, kaupunkitekniikan keskus ja rakennusvalvonta yhteistyössä valitsivat neuvottelukumppanit ja kävi neuvottelut, joiden pohjalta kohteiden toteuttajat ja varauksensaajat valikoituivat.

Hakumenettelyyn saapui määräaikaan mennessä yhteensä 14 hakemusta. Toppelundiin kohdistui seitsemän hakemusta.

Tiedot varattavasta tontista

Haukilahden kaupunginosassa osoitteessa Mellstenintie 4b sijaitseva tontti 14078/3 on Toppelund II Toppelund II B -asemakaavassa osoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU). Tontin pinta-ala on noin 3 514 m² ja rakennusoikeus 500 k- m². Ravintola- ja kahvilahanke todennäköisesti edellyttää asemakaavamuutoksen.

Osa tontista on tällä hetkellä vuokrattuna lyhytaikaisesti purjelautojen säilytyskontteja varten. Hankkeessa tulee varata tila purjelautailutoimintaa varten siten, että toiminta alueella on mahdollista jatkossakin. Varauksensaajan tulee yhteistyössä purjelautatoimijoiden kanssa suunnitella hankkeen sijoittuminen tontille sekä sovittava käytännön järjestelyistä (mm. purjelautailun tilatarve, tilojen sijoittuminen hankkeessa, vuokran määrä, rakennusaikaiset järjestelyt ym.).

Hakemus

Tuomo Vähätiitto, Karri Kivelä ja Mikko J Salminen esittävät, että Espoon kaupunki myöntäisi perustettavalle yhtiölle 25 vuoden vuokraoikeuden

alueelle Espoon Toppelundissa. Alueelle rakennettaisiin laadukas rakennus ympärivuotisen ravintola- ja kahvilatoiminnan harjoittamista varten. Rakennuksessa olisi myös tilat purjelautailun ja mahdollisesti muun pienveneilyn ja vesiurheilun harjoittamista varten.

Hakijoilla on monipuolista kokemusta erilaisten rakennushankkeiden suunnittelusta, toteutuksesta ja rahoituksen hankkimisesta. Lisäksi hakijoilla on aiempaa kokemusta vastaavista ravintoloiden uudisrakennushankkeista sekä kokemusta yhteydenpidosta eri viranomaisiin sekä suunnittelu- ja rakennusalan yrityksiin. Hakijoilla on myös pitkäaikaista kokemusta ja osaamista ravintola-alan sekä myynnin ja markkinoinnin menestyksekkäästä hoitamisesta.

Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa (+5,0 m) sijaitsevat ravintolan sosiaali- ja huoltotilat. Kulku 2. kerroksessa sijaitsevaan ravintolaan on järjestetty aulatilaa portaita pitkin ja ulkotilan kierreportaiden kautta. Kerroksia yhdistää sisätiloissa sijaitseva hissi. Alaterassi (+4,0 m) sijaitsee rakennuksen eteläpuolella ja siitä on suora yhteys rantaraitille ja merenrantaan. Yhteys yläpihan pysäköintialueen ja rantaraitin välillä on järjestetty rampein ja rakennuksen läpi kulkevilla portailla.

Ravintola sijaitsee rakennuksen 2. kerroksessa (+8,0 m). Sisätiloista avautuu näkymät etelän ja pohjoisen suuntaan. Rakennuksen eteläpuolella sijaitsee samassa tasossa oleva terassi. Terassin itäosassa on lasitettu kesähuone. Kierreportaat johtavat alaterassille.

Purjelautakerhon tilat (+3,5 m) on eriytetty omaksi kokonaisuudekseen rakennuksen länsipuolelle. Kerhon tiloissa sijaitsevat puku/suihkutilat, luokka/toimistohuoneet ja korkea varasto. Lisäksi kerholla on käytössään oma 100 m² terassi purjelautojen rikausta varten.

Rakennuksen kerrosala on 500 m², josta ravintolatoimintojen osuus on 270 m².

Valinnan perustelut ja tontin varaaminen

Toppelundin kohteessa parhaaksi suunnitelmaksi ja suunnitteluvarauksen saajaksi arvioitiin hakijoiden Tuomo Vähätiiton, Karri Kivelän ja Mikko J Salmisen lukuun perustettavan yhtiön tekemä ehdotus työnimeltään "Toppelund Fokka".

Suunnitelman rakennus on mittakaavaltaan sopusuhtainen ja rantaympäristö kunnioittaen suunnittelualueelle sijoitettu, erityismainintana olemassa olevan puuston huomioiminen. Länsipuolella olevan päiväkotirakennuksen häiriötön toiminta on huomioitu sijoittamalla ravintolatilat pohjois-eteläsuuntaisesti.

Pääosin puuverhoiltu rakennus arvioitiin ympäristöön sopivaksi ja hyväksi lähtökohdaksi jatkosuunnittelulle. Toisen kerroksen pohjois- ja eteläsvujen ikkunaratkaisut aikaansaavat valoisan ja läpinäkyvän lopputuloksen.

Rakennuksen toiminnot on suunniteltu hyvin: eri vuodenaikoihin sopivat terassit, toimivat ravintolatilat, liikuntaesteisten huomiointi sekä pyöräpysäköintitilat ovat hyvin mietittyjä ratkaisuja. Energia- ja talotekniikkaratkaisut arvioitiin edistyneiksi mm. passiivisten rakenneratkaisujen sekä ylijäämälämmön talteenoton ja varastoinnin osalta. Ajoneuvo- ja pyöräpysäköintipaikat varustetaan latauspistein.

Hankkeella on laaja kokemus ravintola-alasta sekä vastaavista uudisrakennushankkeista. Haastattelun perusteella vahvistui käsitys siitä, että hankkeella on hakijajoukosta paras asiantuntemus ja käsitys purjelautailun tarpeista.

Hanke toteutetaan osin hakijoiden omalla rahoituksella ja osittain pankkilainoituksella. Kustannusarvio arvioitiin suuruusluokaltaan realistiseksi.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Kartta Toppelund

Oheismateriaali

- Hakemus Tuomo Vähätiitto, Karri Kivelä ja Mikko J Salminen perustettavan yhtiön lukuun

Tiedoksi