

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.02.2023 § 19

§ 19

Liike- ja toimistorakennusten tontin varaaminen Nöykkiöstä Temotek Oy:lle liiketilahankkeen suunnittelua varten (49-30-350-14)

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Temotek Oy:lle liike- ja toimistorakennusten tontin 49-30-350-14 Nöykkiöstä liiketilahankkeen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 1.3.2024 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätös 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 ja varata varauksen kohde kolmannelle, 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

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Varauksensaaja on velvollinen pyydettyään luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen tai poikkeamismenettelyn pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää tonttia varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että varattavan tontin vieressä sijaitsevilla kiinteistöillä sijaitsee liito-oravien ydinaluetta ja kyseisten kiinteistöjen lävitse kulkee liito-oravien olemassa oleva kulkureitti.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että tontilla on suunnitteluun ja rakentamiseen vaikuttavia tekijöitä (mm. vesi- ja jätevesi- sekä sähköjohtoja, telekaapeleita, sähköpylväitä, valaisinpylväitä, sähkökaappeja, Sillankorvan kääntöpaikka). Varauksensaaja on velvollinen varausaikana selvittämään edellä mainitut tekijät. Tontin luovutuksen yhteydessä kaupunki ei tule vastaamaan niiden mahdollisista siirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

10

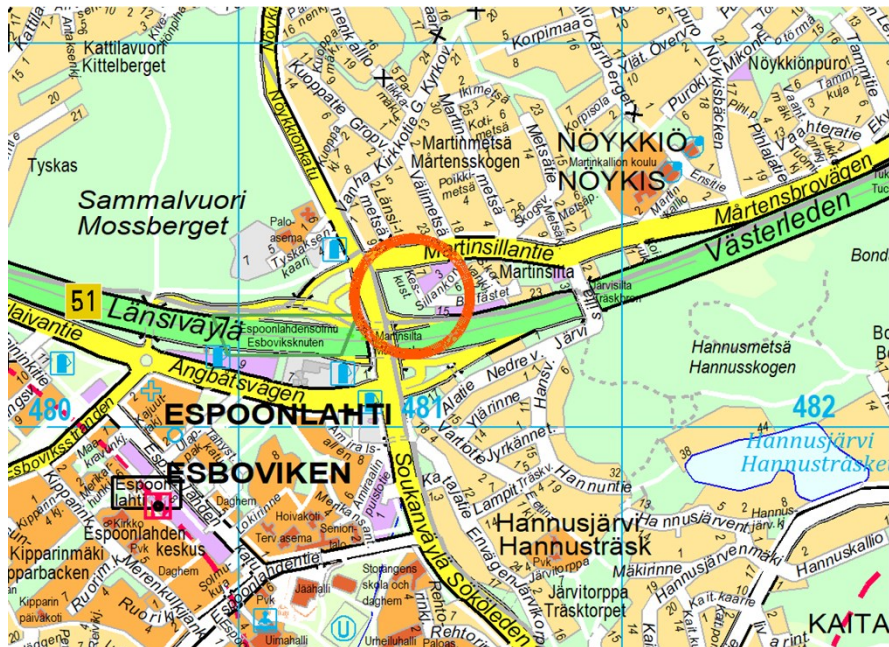
Varauksensaaja on tietoinen, että tonttia koskee 28.1.2014 allekirjoitettu rasitesopimus ja 20.3.2014 allekirjoitettu täsmennys rasitesopimukseen.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Hakemus

Temotek Oy (jäljempänä ”Temotek”) hakee 30.8.2022 päivätyllä hakemuksellaan Nöykiössä sijaitsevan korttelin 30350 tontin 14 (49-30-350-14) vasrausta liiketilahankkeen suunnittelua varten.

Suunnitteluvarauksen aikana Temotekin tarkoitus on hakea tontille vaadittava kaavamuutos ja suunnitella ja rakentaa alueen rakennuskantaan ja ympäristöön hyvin sopiva liikekiinteistö.

Temotek tuo hakemuksessaan esiin, että heillä on kiinteistölle tiedossa loppukäyttäjiksi noin 2 000 k-m² suuruinen täyden palvelun rengasliike sekä noin 1 000 k-m² suuruinen rakennuskonevuokraamo. Näiden kahden lisäksi Temotek hakee kiinteistölle noin 1 000 k-m² tilaa tarvitsevaa kolmatta toimijaa tai muutamaa pienempää toimijaa. Hankkeen arvioitu kokonaislaajuus ja sen tavoite on noin 3 000–4 000 k-m², johon voi vaikuttaa vielä tulevan kaavamuutoksen lopputulema.

Tiedot varattavasta tontista

Nöykiön kaupunginosassa sijaitseva korttelin 30350 tontti 14 (49-30-350-14) on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jonne saa sijoittaa paljon vaativan erikoistavan kaupan myymälätiloja ja tähän tarkoitukseen liittyviä moottoriajoneuvojen huolto- ja säilytystiloja sekä enintään 2 000 k-m²:n verran toimistotila (K-1). Tontin pinta-ala noin 5 682 m² ja rakennusoikeus on noin 5 682 k-m².

Vuonna 2017 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevan lainmuutoksen jälkeen voimassa oleva, vuonna 2008 hyväksytty, asemakaava on jäänyt vanhaksi. Tämän myötä tontin voimassa olevaa asemakaavaa tulee muuttaa.

Tontin vieressä sijaitsevilla kiinteistöillä on tehty useita liito-oravahavaintoja. Kyseisillä kiinteistöillä sijaitsee liito-oravien ydinalue ja kyseisten kiinteistöjen lävitse kulkee liito-oravien olemassa oleva kulkureitti.

Tontin lähialueen liito-oravatilanteen myötä tontille teetettiin keväällä 2022 kaupungin ulkopuolisella konsultilla liito-oravaselvitys, jossa kartoitettiin tontin liito-oravatilannetta. Selvityksen mukaan tontilla ei havaittu liito-oravia, eikä tontti sovellu liito-oravan ydinalueeksi. Selvityksessä myös tuotiin esiin, ettei tontille rakentaminen heikennä tai hävitä liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja, eikä katkaise liito-oravan kulkuyhteyksiä.

Tontti on ollut edellisen kerran varattuna WasaGroup Oy:lle 30.4.2021 asti liikerakennushankkeen suunnittelua varten.

Tontti on ollut lokakuuhun 2022 saakka Espoon kaupungin karttapalvelussa vapaasti haettavien yritystonttien listalla. Tontille teetetystä liito-oravaselvityksestä ja sen tuloksista tiedotettiin kesäkuussa 2022 yritystonttien sähköpostijakelulistalla oleville. Tontista saapui tämän tiedotuksen jälkeen 6 kappaletta suunnitteluvaraushakemuksia.

Tontin varaus

Esitetään, että korttelin 30350 tontti 14 (49-30-350-14) varataan Temotek Oy:lle liiketilahankkeen suunnittelua varten 1.3.2024 saakka.

Päätöshistoria

Liitteet

1 Suunnitteluvarausalueen kartta - Temotek Oy

Oheismateriaali

- Suunnitteluvaraushakemus - Temotek Oy

Tiedoksi