

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 08.04.2024 § 28

§ 28

## **Liiketontin myyminen Olarista Catpe Invest Oy:lle autoliikkeen toteuttamista varten (49-22-2-3)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myydä liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti Olarista korttelin 22002 tontin 3 (49-22-2-3) Catpe Invest Oy:lle perustettavan yhtiön tai perustettavien yhtiöiden lukuun.

Tontin kauppahinta on 1 715 500 euroa. Kauppahinta maksetaan viimeistään kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2024 maaliskuun indeksiluku. Kauppahintaa tarkistetaan ennen lopullisen kauppakirjan allekirjoittamista viimeisimmän tiedossa olevan indeksiluvun mukaisesti. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pieneneisi.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 30.9.2024. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Kaupunki ei vastaa tontinsaajalle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinä missä tapauksessa, että tämä päätös ei johda kauppakirjan allekirjoittamiseen.

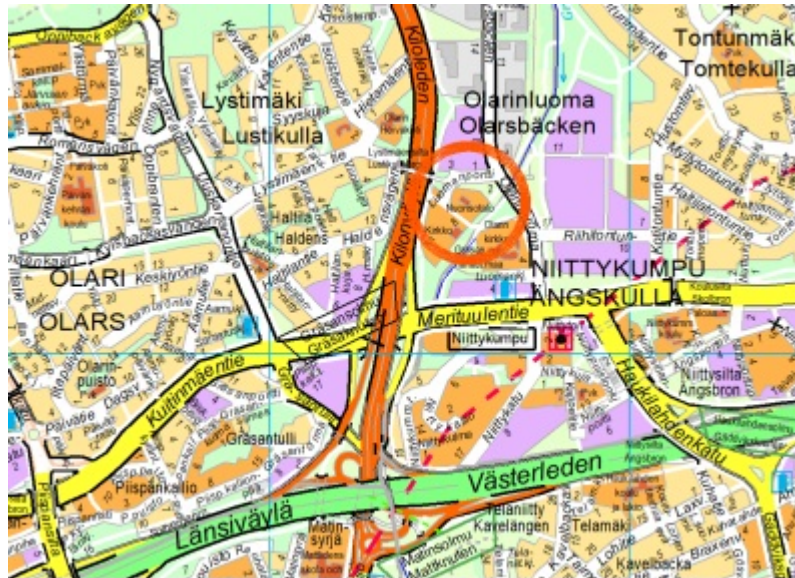
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä kauppakirja sekä tarvittaessa tekemään teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**



### **Hakemus, hankkeen tilanne ja aiemmat päätökset**

Catpe Invest Oy (jäljempänä Catpe) hakee 12.3.2024 päivätyllä hakemuksella Olarissa sijaitsevan korttelin 22002 tontin 3 (kiinteistötunnus 49-22-2-3) ostamista Catpelle. Catpe on Catamount Oy:n ja TPE Services Oy:n yhdessä omistama yhtiö.

Myytäväksi esitettävä tontti on alun perin varattu Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätöksellä 14.10.2019 § 50 Catamount Oy:lle autoliikkeen ja sen oheistoimintoja sisältävän liikerakennushankkeen suunnittelua varten. Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkoi viimeksi kyseistä varausta 8.1.2024 § 9.

Catpe tuo hakemuksessa ilmi, että tontille on suunniteltu autokaupan ja sen oheistoimintojen liikerakennusta. Catpen mukaan tulevalle rakennukselle on löytynyt syksyllä 2023 loppukäyttäjä ja hankkeen toteuttamisesta on tehty KVR-urakkasopimus.

Hanketta varten on jätetty vuoden 2024 alussa asemakaavan poikkeamishakemus ja laadittu pääpiirustukset sekä edistetty yhtäaikaaisesti myös rakennuksen toteutussuunnittelua. Hankkeen tavoitteena on aloittaa tontin rakentaminen kesällä 2024.

Tontille toteutettava rakennus on laajuudeltaan noin 4 600 k-m<sup>2</sup> ja tulee Catpen arvion mukaan työllistämään 35-45 henkilöä.

### **Tiedot tontista**

Ajantasa-asemakaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-1). Tontin pinta-ala on noin 4 715 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 4 700 k-m<sup>2</sup>.

Hanke haki tontille 17.2.2021 poikkeamispäätöstä, joka myönnettiin 1.10.2021. Kyseinen poikkeamispäätös oli voimassa 2 vuotta sen myöntämisestä ja se siten umpeutui lokakuussa 2023. Hanke on pistänyt vuoden 2024 alussa vireille hakemuksen asemakaavasta poikkeamisesta. Haettava poikkeaminen on vastaavanlainen sisällöltään kuin 17.2.2021 myönnetty poikkeaminen.

Vuoden 2021 lopussa tontilla tehtiin maaperätutkimus. Maaperätutkimuksesta saatujen tietojen mukaan tontin

maaperässä havaittiin pilaantumista. Kyseisen pilaantumisen vuoksi maaperä tulee puhdistaa tontin rakentamisen yhteydessä. Hankkeen kanssa on sovittu, että kaupunki laatii pilaantuneen maaperän puhdistusilmoituksen ELY-keskukselle sekä vastaa pilaantuneen ja jätteellisen maan poistamisesta aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista normaaliin maanrakentamiseen nähden.

### **Tontin myynti**

Esitetään, että Espoon kaupunki myy korttelin 22002 tontin 3 (49-22-2-3) Catpe Invest Oy:lle perustettavan yhtiön tai perustettavien yhtiöiden lukuun. Tontin myyntihinta on 365 e/k-m<sup>2</sup> eli 1 715 500 euroa. Tontti on hinnoiteltu kuntalain 130.2 §:n mukaisesti markkinahintaan perustuen. Myyntihinta sidotaan elinkustannusindeksiin.

### **Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 08.01.2024 § 9

#### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 14.10.2019 § 50 päätettyä ja viimeksi 24.01.2022 § 13 jatkettua varausta Catamount Oy:lle Olarissa sijaitsevaan liiketonttiin kiinteistötunnuksella 49-22-2-3 autoliikkeen ja sen oheistoimintoja sisältävän liikerakennushankkeen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 30.9.2024 saakka muuten entisin ehdoin.

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 14.10.2019 § 50

#### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Catamount Oy:lle korttelin 22002 tontin 3 (49-22-2-3) autoliikkeen ja sen oheistoimintoja sisältävän liikerakennushankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2020 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 mikäli hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta, saattaa se edellyttää asemakaavan muuttamista tai poikkeamismenettelyä. 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

Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä 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 muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta. Varauksensaaja on tietoinen, että osa tontin alueesta on vuokrattuna pysäköintikäyttöön.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että tontin läpi kulkee johtoja. Mikäli rakennushanke edellyttää johtosiirtoja, vastaa niistä varauksensaaja kustannuksellaan. Kaupunki ei osallistu johtosiirtoihin.

9

Kaupunginmuseon 23.9.2019 antaman lausunnon mukaan tontin kaavan mukaiselle käyttötarkoitukselle ei ole estettä.

10

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

11

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

## **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 5.10.2020 § 106

## **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 14.10.2019 § 50 päätettyä Olarissa sijaitsevan liiketontin 49-22-2-3 varausta Catamount

Oy:lle autoliikkeen ja sen oheistoimintoja sisältävän liikerakennushankkeen suunnittelua varten 31.10.2021 saakka entisin ehdoin.

**Päätös** Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 24.01.2022 § 13

**Päätösehdotus** Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 14.10.2019 § 50 päättämänsä ja 5.10.2020 § 106 jatkamaansa varausta Olarissa sijaitsevan liitekarttaan ohjeellisesti merkityn liiketontin osalta Catamount Oy:lle autoliikkeen ja sen oheistoimintoja sisältävän liikerakennushankkeen suunnittelua varten 31.12.2022 saakka entisin ehdoin.

**Päätös** Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.12.2022 § 279

**Päätösehdotus** Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 14.10.2019 § 50 päätettyä ja 24.01.2022 § 13 jatkettua varausta Catamount Oy:lle Olarissa sijaitsevaan liiketonttiin kiinteistötunnuksella 49-222-3 autoliikkeen ja sen oheistoimintoja sisältävän liikerakennushankkeen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.12.2023 saakka muuten entisin ehdoin.

**Käsittely** Kaupunkiympäristön toimialan johtajan Olli Isotalon estyneenä ollessa asian esitteli hallinto- ja kehittämisjohtaja Harri Kivinen.

Aaltonen Vuornoksen kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen: Varauksensaaja on tietoinen siitä, että varaustontin läheisyyteen on annettu suunnitteluvaraus Fat Lizard Brewing Company Oy:n panimolle ja ravintolalle.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Aaltosen ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston yksimielisesti hyväksyneen sen.

**Päätös** Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti jatkaa 14.10.2019 § 50 päätettyä ja 24.01.2022 § 13 jatkettua varausta Catamount Oy:lle Olarissa sijaitsevaan liiketonttiin kiinteistötunnuksella 49-222-3 autoliikkeen ja sen oheistoimintoja sisältävän liikerakennushankkeen suunnittelua varten.

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että varaustontin läheisyyteen on annettu suunnitteluvaraus Fat Lizard Brewing Company Oy:n panimolle ja ravintolalle.

Varausta jatketaan 31.12.2023 saakka muuten entisin ehdoin.

**Päätöshistoria**

**Liitteet**

- 1 Kauppakirjan liitekartta - 49-22-2-3 - Catpe Invest Oy (karttaliite ei saavutettava)
- 2 Kauppakirjaluonnos - Catpe Invest Oy

**Oheismateriaali**

- Ei julkaista, Hakemus - Catpe Invest Oy 12.3.2024, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

**Tiedoksi**