

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.06.2024 § 56

§ 56

Rakennetun paloasemakiinteistön varaaminen ja rakennusten myynnin esisopimus Olarista panimo- ja ravintolatilojen suunnittelua varten (49-15-51-5)

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäräinen Kalle
Welling Sara
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää

A)
tehdä esisopimuksen Niittykummussa kiinteistöllä 49-15-51-5 sijaitsevien rakennuksien myymisestä Olarin Panimo Oy:lle liitteenä olevan esisopimusluonnoksen mukaisesti. Rakennusten kauppahinta on 561 000 euroa. Esisopimuksessa on määritetty ehdot lopullisen rakennuksen kauppakirjan allekirjoittamiselle (mm. asemakaavamuutos on vahvistunut)

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja (kohta A):

Kaupunkiympäristön toimialanjohtaja valtuutetaan viimeistelemään ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä rakennusten kaupan esisopimus sekä tarvittaessa tekemään sen sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

Rakennusten kaupan esisopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.9.2024. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee esisopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaiseksi tulosta. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

B)
varata Olarin Panimo Oy:lle kiinteistön 49-15-51-5 panimo- ja ravintolatilojen suunnittelua varten.

1

Varaus on voimassa 31.5.2025 saakka. Varaus kuitenkin raukeaa ennenaikaisesti, mikäli kohdan A mukaista esisopimusta ei ole allekirjoitettu täytäntöönpanoehtojen mukaisesti.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tontin hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavamuutosta. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavamuutoksen 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

Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä 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 varausaluetta varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että tontilla sijaitsee peruskorjausta vaativa suojeltu paloasemarakennus sekä talousrakennus. Varauksensaaja tulee tekemään paloasemarakennuksen ja talousrakennuksen ostamisesta esisopimuksen Espoon kaupungin kanssa.

Mikäli varaus johtaa tontin luovuttamiseen, rakennuksien varsinainen kauppakirja allekirjoitetaan tontin maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä. Rakennuksien kauppahinta tulee olemaan varauksensaajan hakumenettelyssä tarjoama ostohinta (561 000 euroa) rakennuksista.

9

Mikäli varaus johtaa tontin luovuttamiseen, sitoutuu varauksensaaja siihen, että tontin pääoma-arvo kerrosneliometriä kohden olemaan 500 euroa per k-m². Tontista vuosittainen maksettava perusvuokra tullaan muodostamaan tämän pohjalta. Tontin pääoma-arvo, ja siten perusvuokra, on sidottu täysimääräisesti elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2023 syyskuun indeksiluku.

10

Varauksensaaja on tietoinen suunnitteluvarausalueella kulkevista johdoista ja putkista (mm. kaukolämpöputki, vesijohto, tilaajakaapeli, jätevesiviemäri, jännitekaapelit). Varauksensaaja on velvollinen selvittämään muut mahdolliset varausalueella sijaitsevat johdot ja putket. Tontin luovutuksen yhteydessä kaupunki ei tule vastaamaan niiden mahdollisista siirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

11

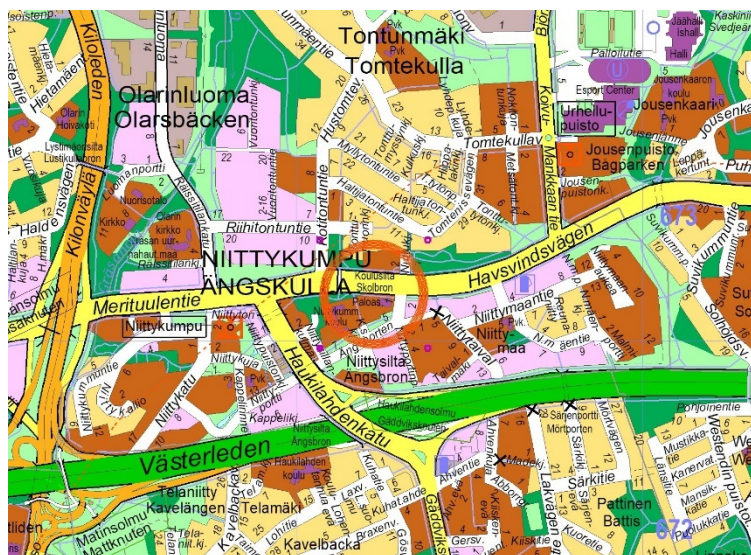
Varauksensaaja on tietoinen, että varatulla kiinteistöllä on paloasematoimintaa. Paloasematoiminta kiinteistöllä tulee päättymään, kun paloasematoiminta on siirtynyt uudelle Matinkylän paloasemalle.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Niittykummun paloasemakiinteistön hakumenettely

Kaupunki järjesti hakumenettelyn, jossa etsittiin Niittykummun paloasemakiinteistölle kaupallista palvelutoimintakonseptia, joka on mahdollista toteuttaa kiinteistön suojeltuun paloasemarakennukseen. Hakumenettelyn haku-aika oli 28.9.2023–11.1.2024.

Kaupungin internetsivuilla julkaistussa esitemateriaalissa kerrottiin tarkemmin kiinteistöstä, hakumenettelystä sekä mitä hakemuksen tulee pitää sisällään.

Hakumenettelyn esitemateriaalissa kerrottiin, että paloasemakiinteistön varauksensaajaksi esitettävä hanke tullaan valitsemaan kaksivaiheisella menettelyllä ja varauksensaajan kanssa tullaan tekemään esisopimus kiinteistöllä sijaitsevien paloasemarakennuksen ja talousrakennuksen ostamisesta.

Hakumenettelyssä saatiin kolme hakemusta.

Ensimmäisessä vaiheessa kaupunki kävi lävitse hakumenettelyyn osallistuneiden hakijoiden hakemukset. Kaupunki haastatteli kaikki kolme

hakijaa. Toisessa vaiheessa kaupunki päätti hakijoiden hakemusten ja haastattelujen perusteella pyytää kahdelta hakijalta hintatarjouksen kiinteistöllä sijaitsevista rakennuksista.

Korkeimman hintatarjouksen kiinteistön rakennuksista tarjosi Olarin Panimo Oy. Olarin Panimo Oy tarjosi rakennuksista ostohinnaksi 561 000 euroa.

Tiedot varattavasta tontista ja tontilla sijaitsevista rakennuksista

Varattava tontti (kiinteistö 49-15-51-5) sijaitsee Niittykummun kaupunginosassa. Ajantasakaavassa tontti on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Tontin pinta-ala on noin 3 280 m² ja rakennusoikeus on 2 000 k-m².

Tontilla sijaitsee asemakaavalla suojeltu, peruskorjausta vaativa entinen paloasemarakennus. Rakennus on valmistunut vuonna 1991 ja on pinta-alaltaan 1 200 k-m². Tontilla on myös vuonna 2017 valmistunut 20 k-m² suuruinen talousrakennus. Edellä mainitut rakennukset ovat Espoon kaupungin omistamia.

Tontilla on vireillä asemakaavamuutos ("Niittykummun paloasema – 212221"), jonka tavoitteena on muuttaa nykyinen yleisten rakennusten korttelialue liike- ja toimitilarakennusten korttelialueeksi. Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto oli nähtävillä 4.9.-3.10.2023. Kaavamuutoksen seuraava vaihe on kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen.

Hakemus ja tietoja Olarin Panimo Oy:n hankkeesta

Olarin Panimo Oy (jäljempänä Olarin Panimo) on vuonna 2015 perustettu espoolainen käsityöläispanimo. Olarin Panimo kertoo hakemuksessaan, että olarilaisesta autotallista alkunsa saanut panimo tunnetaan parhaiten muodikkaista ja palkituista IPA-oluista muita oluttyyplejä kuitenkaan unohtamatta. Olarin Panimo on saanut enemmän palkintosijoja arvostetussa Suomen Paras Olut -kilpailussa kuin mikään muu panimo viimeisen kolmen vuoden aikana.

Laadukkaiden oluiden ohella Olarin Panimo tunnetaan muita kulttuurinaloja yhdistävästä oteesta, jossa olutkulttuuri linkittyy musiikkiin, katutaiteisiin, skeittaukseen ja muihin urbaaneihin alakulttuureihin.

Hakemuksen mukaan Niittykummun paloasema olisi loistava kohde Olarin Panimolle sekä Olarin Panimo olisi varmasti tervetullut toimija Niittykummun alueelle. Kiinteistön sijainti vanhan Olarin alueella ja Olarin vanhan kansakoulun vieressä sopisi erinomaisesti Olarin Panimon tarinaan ja brändiin. Hyvät liikenneyhteydet mahdollistavat panimon asiakasvirtojen sujuvan liikkumisen. Olarin Panimon tunnettuus omaleimaisena, nuorekkaana ja muodikkaana toimijana toisi lisäarvoa uudistuneelle ja edelleen kehittyvälle Niittykummun alueelle ja nostaisi alueen identiteettiä.

Olarin Panimon tavoitteena on toteuttaa Niittykummun vanhalle paloasemalle Olarin Panimon tuotantotilat, tasokas ruokaravintola, taproom, panimon kauppa, vuokrasauna ja lounge sekä mahdollisuuksien mukaan pienimuotoinen hotelli.

Hankkeen toteuttaminen vaatii ensin asemakaavamuutoksen loppuunsaattamisen. Asemakaavamuutoksen vahvistumisen ja toimintaa

varten tarvittavien lupien saamisen jälkeen hankkeen kanssa voidaan tehdä lopullinen rakennuksen kauppakirja ja tontin maanvuokrasopimus. Tämän hetken arvion mukaan hanketta voitaisiin päästä toteuttamaan kiinteistölle aikaisintaan syyskauden 2025 aikana.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Suunnitteluvarausalue - 49-15-51-5 (liitekartta ei saavutettava)
- 2 Rakennuksen kaupan esisopimusluonnos - 49-15-51-5

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Hakemus, Olarin Panimo Oy - 11.1.2024, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi