

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 09.09.2024 § 83

§ 83

## **Liike- ja toimistorakennusten tontin varaaminen Olarista Tapiolan Lämpö Oy:lle huolto-, toimisto- ja varikkotilojen suunnittelua varten (49-22-1-5)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa tontin 49-22-1-5 Olarista Tapiolan Lämpö Oy:lle huolto-, toimisto- ja varikkotilojen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.9.2025 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 on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaikki hankkeen, ja myös mahdollisen kaavamuutoksen tai poikkeamispäätöksen, edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus.

4

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinä 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 pyydettyä 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 lävitse kulkee olemassa oleva sekä kehitettäväksi määritelty liito-oravayhteys.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että tontin pohjoisosaa on käytetty aiemmin maa-ainesten varastointiin.

10

Varauksensaaja on tietoinen, että tontin lävitse kulkee käytössä oleva yleinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu kulkuväylä.

11

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia.

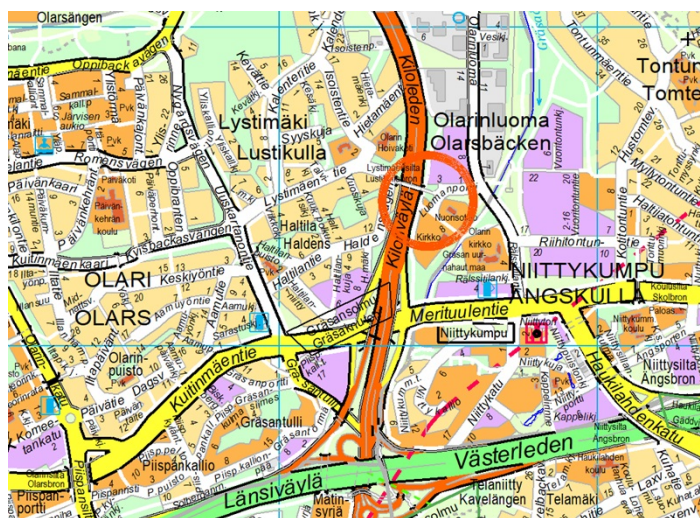
## Käsittely

Asia käsiteltiin pykälän 87 kohdan 1 käsittelyn jälkeen.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus



## Hakemus ja hankkeen tietoja

Tapiolan Lämpö Oy hakee 26.8.2024 lähettämällään hakemuksella suunnitteluvarausta oheisen liitekartan mukaisesti Olarissa sijaitsevalle liike- ja toimistorakennusten tontille 49-22-1-5.

Tapiolan Lämpö tuo hakemuksessa ilmi hakeneensa vuosia uusia toimintatiloja toiminnalleen keskeiseltä sijainnilta Suur-Tapiolan alueelta. Tapiolan Lämpö muuttaa nykyisistä tiloistaan pois joulukuuhun 2024 mennessä.

Hakemuksen mukaan haettava tontti 49-22-1-5 täyttää Tapiolan Lämmön odotukset sijainnista ja sieltä voidaan toimittaa Tapiolan Lämmön palveluita asiakaslähtöisesti ja ympäristöä mahdollisimman vähän häiritsemättä ja kuormittamatta. Hankkeen tavoitteena on luoda Tapiolan Lämmölle kiinteistöhuoltoa mahdollisimman hyvin palvelevat huolto-, toimisto- ja varikkotilakokonaisuus, jossa mahdollisuuksien mukaan on myös tiloja erimuotoisille liiketiloille. Kiinteistökokonaisuudella on merkittävä työllisyysvaikutus ja tulee työllistämään merkittävän osan myös Tapiola Lämmön henkilöstöä. Hankkeen koko tulee olemaan 1 500-3 500 m<sup>2</sup>, riippuen siitä, miten varausalue on parhaiten kokonaistaloudellisesti ja laadukkaasti hyödynnettävissä.

Hakemuksen mukaan tavoitteena on käynnistää hankkeen suunnittelu mahdollisimman pian, jotta voidaan minimoida Tapiolan Lämmön toiminta-aika väistötiloissa. Suunnitteluvarauksen varmistuessa, Tapiolan Lämmöllä on mahdollisuus käynnistää välittömästi tarkempi esisuunnittelu kohteesta. Tapiolan Lämmön arvion mukaan mahdollinen rakentaminen voisi alkaa loppuvuodesta 2025 tai alkuvuodesta 2026. Varausalueen halkaisee kevyen liikenteen väylä ja varausalueella sijaitsee liito-oravien kulkuyhteyksiä. Siten kohteen suunnitteluun täytyy käyttää erityistä huolellisuutta, joka voi vaikuttaa hankkeen arvioimaan aikatauluun. Hanke on hakemuksen mukaan varautunut mahdollisiin aikataulumuutoksiin.

## Tiedot varattavasta tontista

Varattava tontti on merkitty voimassa olevassa asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Tontin pinta-ala 3 164 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus voimassa olevan asemakaavan perusteella 3 400 k-m<sup>2</sup>.

Tontin pohjoisosaa on käytetty aiemmin pitkäaikaisesti maa-ainesten välivarastointiin. Maa-ainekset on siirretty kesällä 2024 alueelta pois. Tontin lävitse kulkee käytössä oleva yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu kulkuväylä.

Tontin eteläosassa sijaitsee puustoa, jonka lävitse kulkee vuonna 2022 kartoitettu kehitettäväksi määritelty liito-oravayhteys. Tontin läntistä reunaa pitkin, osittain tontin puolella ja osittain puistoalueen puolella, kulkee vuonna 2022 kartoitettu olemassa oleva liito-oravayhteys.

## Päätöshistoria

## Liitteet

- 1 Varausalueen kartta - Tapiolan Lämpö Oy - (liitekartta ei saavutettava)

**Oheismateriaali**

- Ei julkaista, Hakemus, Tapiolan Lämpö Oy - 26.8.2024, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

**Tiedoksi**