

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.06.2026

Alueen varaaminen Kaitaalta Incoon Venehotelli Oy:lle veneiden säilytys- ja huoltotoiminnan suunnittelua varten (49-31-1-4)

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

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Incoon Venehotelli Oy:lle liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen Kaitaalla sijaitsevalta kiinteistöltä 49-31-1-4 veneiden säilytys- ja huoltotoiminnan suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2027 saakka.

2

Jatkovaraus tai alueen vuokrauspäätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tällöin alueenvuokrausneuvottelut aloitetaan varauksensaajan kanssa. Alueen hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja. Luovutettavan alueen rajaus tulee tarkentumaan suunnittelun yhteydessä.

3

Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan hankkeen edellyttämät suunnitelmat. 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 pyydettyään luovuttamaan teettämänsä aluetta koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus) ja mahdollisen poikkeamismenettelyn pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaikana varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että alueelle on läjitetty väliaikaisesti Suomenojan vanhan puhdistamon purkamisesta tullutta betonimurskettä uusiokäyttöä varten ja alueella sijaitsee kaupungin omistuksessa oleva säiliörakennus. Säiliörakennusta voi hyödyntää hankkeessa vesisäiliökäyttöön. Varauksensaajan tulee sopia tästä erikseen kaupungin kanssa.

Varauksensaajan tulee huomioida ja sovittaa hankesuunnittelunsa betonimurskeen lastaamiseen ja pois kuljetukseen siten, että betonimurskettä on myös mahdollista lastata ja pois kuljettaa varauksensaajan hankkeen toteutuessa.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueen eteläosassa on aiemmin ollut Fortum Power and Heat Oy:n vuokra-alue ja sillä on sijainnut Fortum Power and Heat Oy:n omistamia puhdistettujen jätevesien puskurisäiliötä. Kyseisellä alueella sijaitsee vanhoja paalurakenteita, jotka Fortum Power and Heat Oy on katkaissut nykymaanpinnan alapuoliseen tasoon vuokrauksen päättymisen yhteydessä.

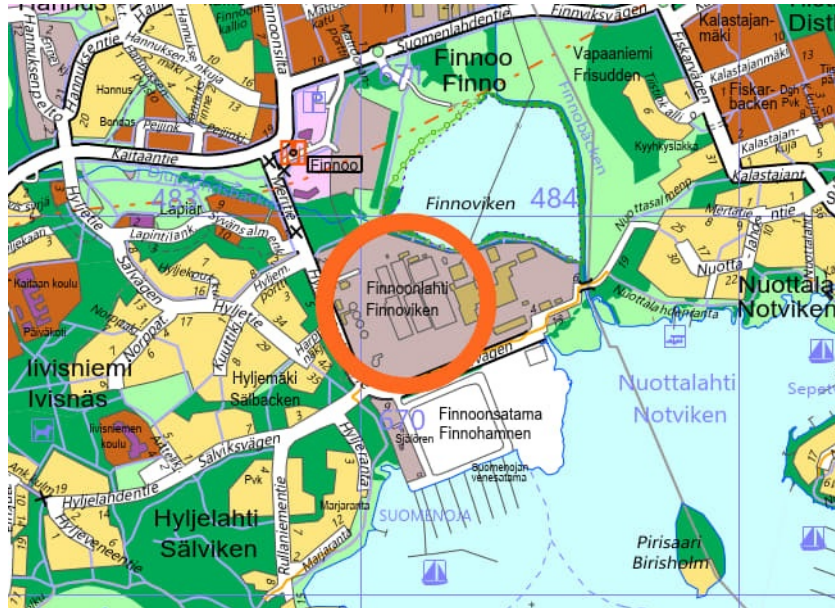
10

Varauksensaaja on tietoinen suunnitteluvarausalueella kulkevista johdoista ja putkista (mm. kaukolämpöputki, jätevesijohto ja sähkökaapeleita). 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.

Varauksensaaja on tietoinen, että Espoon kaupunki ja Fortum Power and Heat Oy ovat allekirjoittaneet määräaikaisen rasitesopimuksen, jossa annetaan Fortum Power and Heat Oy:lle määräaikainen oikeus johtojen pitämiseen kiinteistöjen 49-31-1-4 ja 49-31-9901-0 alueelle.

Päätös

Selostus



Hakemus ja hankkeen taustaa

Inkoon Venehotelli Oy hakee 8.1.2026 lähettämällä hakemuksellaan suunnitteluvarauusta Kaitaalle. Haettava varausalue sijoittuu HSY:n vanhan, käytöstä poistuneen, vedenpuhdistamon alueelle.

Hakijan tarkoituksena on selvittää ja valmistella veneiden ympärivuotisen huolto- ja kunnossapitotoiminnan sekä tehokkaan talvisäilytyksen toteuttaminen puhdistamoalueella siten, että toiminta voitaisiin käynnistää 2026-2027.

Hakijalla on Inkoossa kahdella telakallaan yhteensä yli 10 000 m²:n lämpimät säilytyshallit kapasiteetiltaan noin 550:lle 5-17 metriselle veneelle. Venehotellin 5 000 m²:n kerrossäilytyshalleissa on kapasiteettia yli 400:lle veneelle 0,98 ha:n maa-alueella pesupaikkoineen. Venehotellissa veneitä operoidaan erikoisvalmisteisilla trukeilla. Gripmarinen telakalla säilytetään 5000 m²:n halleissa lattiatasolla noin 150 purjevenettä ja suurempaa moottorivenettä ja niitä operoidaan nostoramppia käyttävällä 25tn:n hydraulitrailerilla.

Inkoon Venehotelli Oy:n liikevaihto on noin 3 milj.euroa, toiminta kannattavaa, omavaraisuusaste noin 50% ja nykyinen työllisyysvaikutus on noin 25-30 henkilötyövuotta alihankkijoineen.

Hankkeen palvelukonsepti perustuu tilankäytöltään tehokkaisiin säilytysratkaisuihin ja asiantuntevaan huoltotoimintaan, joiden avulla venepalvelut voidaan toteuttaa hallitusti ympäri vuoden ammattimaisena palveluna, ympäristöä mahdollisimman vähän kuormittaen.

Hakijan yli 15 vuoden kokemus eri venesäilytysmenetelmistä ja venehuoltotoiminnasta mahdollistaa Espoon alueellista kysyntää palvelevan ratkaisun tunnistamisen ja käyttöönoton. Finnoon konsepti palvelee laajaa venepopulaatiota toimintamallilla, jossa veneitä voidaan tuoda huoltoon, korjaukseen, ylläpitoon, varusteluun ja muihin venealan

palveluihin. Veneitä voidaan myös sijoittaa kylmään tai lämpimään säilytykseen Venehotelli Finnookin tiloihin. Hankkeella on edellytykset kehittyä ammattimaiseksi venepalveluverkoston keskittymäksi.

Venehotelli on viitoittanut menetelmiä vastuulliseen ja moderniin, ulkoasultaan siistiin veneensäilytykseen vuodesta 2010. Muun muassa veneiden pesuvedet kerätään ja puhdistetaan asianmukaisesti, myrkkymaalien ja muiden haitallisia aineita sisältävien työvaiheiden toteutus tapahtuu niitä varten suunnitelluissa tiloissa, ja toiminta perustuu hallittuihin työmenetelmiin, harkittuihin materiaalivalintoihin sekä asianmukaiseen jätteiden käsittelyyn.

Tietoja ohjeellisesti varattavasta alueesta

Ohjeellisesti varattava alue on osoitettu lainvoimaisessa asemakaavassa kaupungin kunnallisteknillisten rakennusten ja laitosten korttelialueeksi, jonne saa rakentaa viemärivereden puhdistamoja ja korjaamoja varten tarpeellisia rakennuksia, laitteita ja rakennelmia (YT6).

Varausalue sijaitsee kiinteistöllä 49-31-1-4 ja on pinta-alaltaan noin 3,6 hehtaaria.

Varausalueella on aiemmin sijainnut HSY:n Suomenojan vedenpuhdistamo. Kyseinen puhdistamo on kuitenkin poistunut käytöstä ja puhdistamon purkamistyöt saatiin päätökseen keväällä 2026. Alueelle on läjitetty väliaikaisesti purkamistyön yhteydessä syntyneitä betonimurskeita uusiokäyttöä varten. Alueelle on myös jäänyt HSY:n vanha säiliörakennus, jonka omistus on siirtynyt Espoon kaupungille.

Varausalueen eteläosassa on allekirjoitettu Espoon kaupungin ja Fortum Power and Heat Oy:n välinen rasitesopimus, jossa annetaan määräaikainen oikeus Fortum Power and Heat Oy:lle johtojen pitämiseen kaupungin omistamalla maalla.

Varausalueen eteläosassa on myös aiemmin ollut Fortum Power and Heat Oy:n vuokra-alue, ja sillä on sijainnut Fortum Power and Heat Oy:n omistamia puhdistettujen jätevesien puskurisäiliötä. Kyseisellä alueella sijaitsee vanhoja paalurakenteita, jotka Fortum Power and Heat Oy on katkaissut nykymaanpinnan alapuoliseen tasoon vuokrauksen päättymisen yhteydessä.

Esitys

Esitetään liitekartassa osoitetun alueen varausta Inkoon Venehotelli Oy:lle veneiden säilytys- ja huoltotoiminnan suunnittelua varten 31.5.2027 saakka.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Ohjeellisen suunnitteluvarausalueen kartta (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, suunnitteluvaraushakemus, Inkoon Venehotelli Oy, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi