

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.06.2026

## Liiketontin varauksen jatkaminen Henttaalta S-Pankki Toimitila Erikoissijoitusrahastolle liikekeskushankkeen suunnittelua varten (49-21-183-1)

Valmistelijat / lisätiedot:  
Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### Päätösehdotus

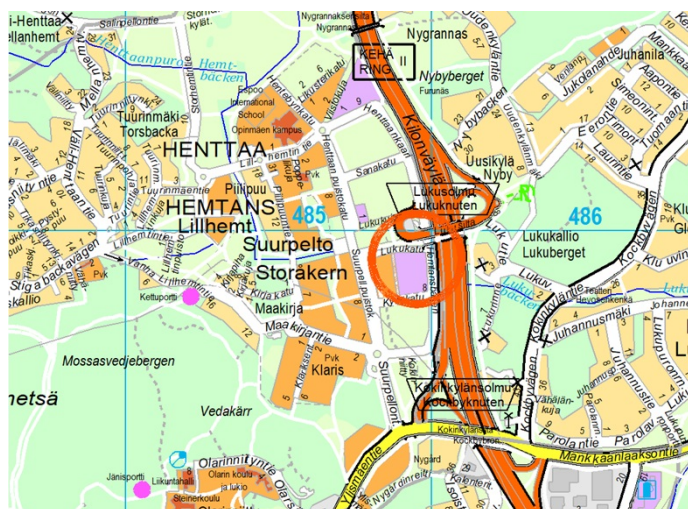
Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 06.03.2023 § 27 päätettyä ja viimeksi 5.5.2025 § 57 jatkettua korttelin 21183 tontin 1 (49-21-183-1) varausta Henttaalta S-Pankki Toimitila Erikoissijoitusrahastolle liikekeskushankkeen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.5.2027 saakka entisin ehdoin.

### Käsittely

### Päätös

### Selostus



### Hakemus ja suunnitteluvaraushistoria

Kaupunki järjesti vuosien 2022-2023 vaihteessa hakumenettelyn, jossa etsittiin suunnitteluvarauksensaajaa Suurpellossa Henttaan kaupunginosassa sijaitsevalle liiketontille (49-21-183-1). Hakumenettelyn pohjalta varauksensaajaksi valittiin kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 6.3.2023 § 27 päätöksellä S-Pankki Toimitila

Erikoissijoitusrahasto (jäljempänä S-Pankki). S-Pankin varausta on jatkettu 3.6.2024 § 67 ja 5.5.2025 § 57 päätöksillä. Viimeisimmässä varauspäätöksessä varausta jatkettiin 31.5.2026 saakka.

S-Pankki hakee 17.4.2026 päivätyllä hakemuksella 12 kuukauden jatkoa suunnitteluvaraukselle.

### **Tiedot varattavasta tontista**

Varattava korttelin 21183 tontti 1 (49-21-183-1) sijaitsee Suurpellossa Henttaan kaupunginosassa osoitteessa Lukukatu 2.

Lainvoimaisessa asemakaavassa tontti on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 71 §:ssä tarkoitetun vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimitiloja sekä julkisia ja yksityisiä palvelutiloja (KM-1). Tontin pinta-ala on 4 103 m<sup>2</sup> ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 8 500 k-m<sup>2</sup>.

Varattavan tontin eteläpuoleinen tontti on Espoon kaupungin omistama ja se on vuokrattu 26.7.2016 saakka Kiinteistö Oy Suurpellon keskukselle. Kyseisellä tontilla sijaitsee S-Pankin omistama Suurpellon liikekeskus ("Suuris").

### **Hankkeen tilanne ja varauksen jatkaminen**

Hakemuksessaan S-Pankki tuo esiin, että 6.3.2023 § 27 varauspäätöksen jälkeen hankekonseptia on kehitetty yhdessä APRT Arkkitehtien sekä mahdollisten asemakaavapoikkeamien osalta Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen kanssa. Hankkeen massoittelusta ja pysäköinnin ratkaisemisesta on tehty useita vaihtoehtoisia luonnoksia.

Tilojen vuokrauksesta on keskusteltu useiden päivittäistavara- ja käyttötavaratoimijoiden kanssa, joista pisimmällä ollut keskustelu keskeytetty toistaiseksi kesällä 2024 pt-toimijan puolelta. Kevään 2026 aikana keskustelu on kuitenkin jatkunut ja päivittäistavarakaupan toimija on ilmaissut halunsa jatkaa kohteen toteutusedellytysten selvittämistä. S-Pankin näkemyksen mukaan päivittäistavarakaupan toimijan sitoutuminen hankkeeseen on toteutuksen kannalta ratkaisevan tärkeää.

S-Pankin tavoitteena on yhdistää omistuksessaan oleva Suuriksen kauppakeskus ja varattavalle tontille tehtävä laajennus yhdeksi toimivaksi ja kaupallisesti järkeväksi kokonaisuudeksi.

S-Pankin mukaan markkinatilanne on kiinteistökehityshankkeille edelleen haasteellinen. Vuonna 2023 alkaneen korkotason nousun myötä nousseet sijoittajien tuottovaateet ovat edelleen korkealla ja vuokralaisten päätöksenteko on hyvin hidasta.

S-Pankin tavoitteena on varauksen jatkon aikana jatkaa pisimmällä olevia vuokralaiskeskusteluja, tehdä uusia avauksia sekä valmistella poikkeamispäätöstä yhdessä Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen kanssa. Mikäli kaupallisista ehdoista päästään sopimukseen, aloitetaan hankkeen yleis-, urakkalaskenta- ja rakennuslupasuunnittelu. Samaan aikaan markkinoidaan hankkeen muita tiloja.

Esitetään varauksen jatkamista S-Pankille 31.5.2027 saakka.

## Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.05.2025 § 57

### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 06.03.2023 § 27 päätettyä ja 03.06.2024 § 67 jatkettua korttelin 21183 tontin 1 (49-21-183-1) varausta Henttaalta S-Pankki Toimitila Erikoissijoitusrahastolle liikekeskushankkeen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.5.2026 saakka entisin ehdoin.

### Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.06.2024 § 67

### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 06.03.2023 § 27 päätettyä korttelin 21183 tontin 1 (49-21-183-1) varausta Henttaalta S-Pankki Toimitila Erikoissijoitusrahastolle liikekeskushankkeen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.5.2025 saakka entisin ehdoin.

### Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.03.2023 § 27

### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata S-Pankki Toimitila Erikoissijoitusrahastolle Henttaalta korttelin 21183 tontin 1 (49-21-183-1) liikekeskushankkeen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.5.2024 saakka.

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 mikäli hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta, saattaa se edellyttää asemakaavan muuttamista tai poikkeamismenettelyä. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen ja mahdollisen kaavamuutoksen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

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 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 tonttia koskee 27.7.2016 allekirjoitettu ja 2.1.2017 päivitetty yhteisjärjestelysopimus.

9

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

10

Mikäli varaus johtaa tontin luovuttamiseen, varauksensaaja sitoutuu hakumenettelyssä tarjoamaansa rakennusoikeuden pääoma-arvoon kerrosneliometriä kohden (375 € per k-m<sup>2</sup>), joka sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on helmikuun 2023 elinkustannusindeksiluku. Tontista vuosittain maksettava perusvuokra tullaan muodostamaan tämän pohjalta.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Päätöshistoria

## Liitteet

- 1 Suunnitteluvarausalueen kartta - 49-21-183-1 (karttaliite ei saavutettava)

## Oheismateriaali

- Ei julkaista, Varaushakemus - S-Pankki Toimitila Erikoissijoitusrahasto 17.4.2026, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

## Tiedoksi