

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.10.2026 § 104

§ 104

Rakennetun tontin vuokraaminen Niittykummusta Olarin Panimo Oy:lle (49-15-51-5)

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata oheisen maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti Niittykummusta tontin 49-15-51-5 Olarin Panimo Oy:lle tai sen osoittamalle tai osoittamille perustettaville yhtiöille panimo- ja ravintolahankkeen toteuttamista varten.

Vuokrauksen pääehdot:

1

Vuokra-aika on 30 vuotta alkaen sopimuksen allekirjoittamishetkestä.

2

Vuokra on 36 000 euroa vuodessa (perusvuokra).

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951=100) siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2023 syyskuun indeksiluku (indeksiluku). Vuokra tarkistetaan kalenterivuositain 2027 lukien edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan tai alennetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi tai pienempi.

3

Vuokralainen sitoutuu kunnostamaan vuokra-alueella sijaitsevan paloasemarakennuksen tavanomaiseen käyttökuntoon maanvuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoituksen mukaiseksi kolmen (3) vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Vuokralainen vastaa kunnostamiseen liittyvistä viranomaisluvista ja kaikista hankkeeseen liittyvistä kustannuksista.

Mikäli vuokralainen ei ole määräaikaan mennessä täyttänyt kunnostamisvelvoitetta, on vuokranantajalla välittömästi oikeus määrätä vuokralaisen maksettavaksi yhden (1) vuosivuokran suuruinen

sopimussakko. Laiminlyönnin mahdollisesti jatkuessa vuokranantajalla on lisäksi oikeus määrätä yhden (1) vuosivuokran suuruinen sopimussakko jokaiselta alkavalta kalenterivuodelta, jona kunnostamisvelvoitetta ei ole täytetty.

4

Vuokralaiselle on oikeus ostaa tontti vuokra-aikanaan, kun pääehdon 3 mukainen kunnostamisvelvoite on toteutunut.

Mikäli vuokralainen haluaa ostaa tontin kahden (2) vuoden sisällä maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista, tontin kauppahinta on 600 000 euroa. Edellä todettu kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksilukuna on vuoden 2023 syyskuun indeksiluku. Kauppahintaa tarkistetaan ennen lopullisen kauppakirjan allekirjoittamista viimeisimmän tiedossa olevan indeksiluvun mukaisesti. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksiluku pieneneisi.

Vuokralaisen tulee ilmoittaa vuokranantajalle viimeistään kolme (3) kuukautta ennen yllä mainitun kahden (2) vuoden takarajan umpeutumista, mikäli vuokralainen haluaa ostaa tontin edellä todetulla kauppahinnalla.

Mikäli tonttia ei osteta edellä mainitun kahden (2) vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta, tontin kauppahinta määritetään luovutushetken ajankohdan markkina-arvon mukaisesti ja Espoon kaupunki tekee erillisen päätöksen tontin myynnistä. Vuokranantaja määrittää tontin markkina-arvon perustuen ulkopuolisen arvioitsijaan tekemään arviolausuntoon, jonka vuokranantaja hankkii.

5

Vuokralainen on velvollinen selvittämään vuokra-alueella sijaitsevat johdot. Vuokralainen vastaa mahdollisesti tarvittavista johtosiirroista tai -purkamisista ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

6

Pääehdon 1 mukaisen alkuperäisen vuokrakauden päätyttyä vuokranantaja on velvollinen lunastamaan vuokralaisen omistamat vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset (noin 1200 k-m² suuruinen paloasemarakennus ja noin 20 k-m² suuruinen talousrakennus) ja muut vuokranantajan kirjallisella suostumuksella alueelle rakennetut rakennukset.

Lunastusvelvollisuus koskee myös sellaisia alueella sijaitsevia vuokralaisen omistamia pysyvään käyttöön tarkoitettuja laitteita ja laitoksia, joiden voidaan katsoa palvelevan rakennuksen tulevaa käyttöä.

Vuokranantajalla on oikeus lunastaa myös lunastusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävää vuokra-alueella olevaa vuokralaisen omaisuutta, jonka voidaan katsoa palvelevan kiinteistön tulevaa käyttöä.

Vuokranantaja maksaa lunastamastaan omaisuudesta hinnan, joka on 60 % omaisuuden teknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana.

7

Mikäli asianosaiset sopivat pääehdossa 1 tarkoitetun vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokrakauden päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, vuokranantajan pääehdossa 6 tarkoitettu lunastusvelvollisuus siirtyy uuden vuokrakauden loppuun.

8

Vuokralainen hakee parhaalle etusijalle kolminkertaisen vuosivuokran määräisen kiinnityksen vuokraoikeuteen ja vuokra-alueella sijaitseviin vuokralaisen omistamiin rakennuksiin ja sitoutuu määräämään, että panttikirja luovutetaan vuokranantajalle.

Vuokralainen luovuttaa ja panttaa edellä mainittua kiinnitystä koskevan panttikirjan vuokranantajalle maanvuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi.

Muut vuokrausehdot ilmenevät liitteenä olevasta maanvuokrasopimuksesta.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava 31.3.2027 mennessä. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Maanvuokrasopimus voidaan allekirjoittaa, kun hankkeelle on myönnetty rakentamisen edellyttämät luvat.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu. Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakentamislupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia ennen kuin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että tämä päätös ei johda maanvuokrasopimuksen allekirjoittamiseen.

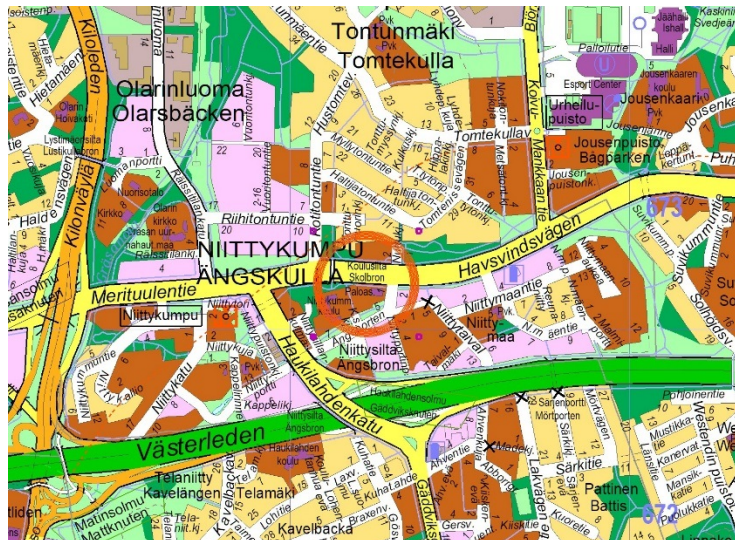
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan liitteenä oleva yksityiskohtaiset ehdot sisältävä maanvuokrasopimus, sekä tarvittaessa tekemään sen sisältöön teknisiä ja vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Päätöshistoria ja taustaa

Kaupunki käynnisti syksyllä 2023 kaksivaiheisen hakumenettelyn, jossa etsittiin Niittykummun paloasematontille kaupallista palvelutoimintakonseptia, joka on mahdollista toteuttaa tontin suojeltuun paloasemarakennukseen. Hakumenettely päättyi keväällä 2024.

Hakumenettelyn pohjalta kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 03.06.2024 § 56 varata tontin Olarin Panimo Oy:lle (jäljempänä Olarin Panimo) panimo- ja ravintolatilojen suunnittelua varten 31.5.2025 saakka. Samassa päätöksessä päätettiin tehdä esisopimus Olarin Panimon kanssa tontilla sijaitsevien rakennuksien myymisestä Olarin Panimolle. Rakennusten kauppahinta on 561 000 euroa, joka perustuu hakumenettelyssä Olarin Panimon tekemään ostotarjoukseen rakennuksista. Olarin Panimo ja kaupunki ovat allekirjoittaneet edellä mainitun esisopimuksen 30.9.2024.

Esisopimuksessa sovitun mukaisesti lopullinen rakennusten kauppakirja tullaan tekemään, kun tonttia koskeva asemakaavamuutos on vahvistunut, Olarin Panimo on saanut hankkeensa tarvitsemat rakentamisen luvat ja elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätös tontin maanvuokrasopimuksesta on lainvoimainen.

Yllä mainittua suunnitteluvarausta on jatkettu 02.06.2025 § 62 ja 01.06.2026 § 70 päätöksillä.

Tiedot vuokrattavasta tontista ja tontilla sijaitsevista rakennuksista

Vuokrattava tontti (49-15-51-5) sijaitsee Niittykummun kaupunginosassa. Tontille on laadittu Olarin Panimon suunnitteluvarausjakson aikana asemakaavan muutos (Niittykummun paloasema – 212221), joka on mahdollistaa panimo- ja ravintolahankkeen toteuttaminen tontille. Kyseinen asemakaavan muutos sai lainvoiman 20.8.2025.

Ajantasakaavassa tontti on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-1). Tontin pinta-ala on noin 3 280 m² ja rakennusoikeus on 1 200 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, mutta ne tullaan myymään Olarin Panimolle erillisellä kauppakirjalla.

Hakemus ja hankkeen tilanne

Olarin Panimo pyytää 7.9.2026 lähettämässään hakemuksessa päätöstä kaupungilta tontin pitkäaikaisesta vuokraamista.

Olarin Panimo kertoo suunnitelmiensa edenneen. Hankkeen pääarkkitehti on ollut yhteydessä Rakennusvalvontaan ja Museovirastoon, joiden kanssa hän tekee yhteistyössä lopullisia suunnitelmia. Palokonsultti on tehnyt valmiiksi omat työnsä. Pihasuunnittelijan suunnitelmat ovat myös valmistuneet. LVI-suunnittelija aloittaa nyt tekemään piirustukset sisäpuolelta valmiiksi.

Tämän hetken tavoitteena on saada rakentamislupa vuoden 2027 alkupuolella, jonka jälkeen maanvuokrasopimus voidaan allekirjoittaa ja aloittaa suunnitellun hankkeen toteuttaminen.

Vuokran määrittäminen

Olarin Panimon vuokra on 36 000 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2023 syyskuun indeksiluku.

Vuokra on määritetty kuntalain 130.2 §:n mukaisesti markkina-arvoon perustuen.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.06.2026 § 70

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 03.06.2024 § 56 päätettyä ja 02.06.2025 § 62 jatkettua rakennetun paloasemakiinteistön 49-15-51-5 varausta Olarista Olarin Panimo Oy:lle panimo- ja ravintolatilojen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.5.2027 saakka entisin, 03.06.2024 § 56 päätetyin, ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.06.2025 § 62

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 03.06.2024 § 56 päätettyä rakennetun paloasemakiinteistön 49-15-51-5 varausta Olarista Olarin Panimo Oy:lle panimo- ja ravintolatilojen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.5.2026 saakka entisin ehdoin.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätösehdotus

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 toimialajohtaja 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 tontinluovutuspäätös 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 tarjoma ostohinta (561 000 euroa) rakennuksista.

9

Mikäli varaus johtaa tontin luovuttamiseen, sitoutuu varauksensaaja siihen, että tontin pääoma-arvo kerrosneliömetriä 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.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimusluonnos - Olarin Panimo Oy
- 2 Liitekartta vuokra-alueesta - 49-15-51-5 (liitekartta ei saavutettava)

Oheismateriaali

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

Tiedoksi