



ESPOON KAUPUNKI
ESBO STAD

Kaupunkiympäristön toimiala
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja

Viranhaltijapäätös
Yleiset asiat

15.06.2026

1 (8)
§ 29/2026
74/00.04.00/2026

Espoon kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala

Edustajan nimeäminen ja toimiohjeen antaminen Tapiolan Teollisuustalo Oy:n varsinaiseen yhtiökokoukseen 17.6.2026

Viranhaltijapäätös 15.06.2026, Yleiset asiat 29/2026

Asianumero 74/00.04.00/2026

Päätöksen tekijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Päätös

Päätin nimetä Tapiolan Teollisuustalo Oy:n varsinaiseen yhtiökokoukseen 17.6.2026 kaupungin edustajaksi Jani Lundellin ja annan yhtiökokousedustajalle toimiohjeeksi kokouksessa

- 1
kannattaa tilinpäätöksen vahvistamista,
- 2
kannattaa hallituksen esitystä taseen osoittaman tappion käyttämisestä,
- 3
kannattaa vastuuvapauden myöntämistä hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2025,
- 4
kannattaa 2026 talousarvion vahvistamista ja esitettyjen vastikkeiden suuruutta,
- 5
kannattaa hallituksen esitystä hallituksen valtuuttamiseksi perimään tarpeen mukaan enintään kahden kuukauden hoitovastikkeen kertymän verran ylimääräisinä hoitovastikkeina taikka jättämään perimättä hoitovastikkeita hallituksen harkitsema määrä,
- 6
esittää kokouspalkkioksi hallituksen puheenjohtajalle 166 euroa / kokous ja hallituksen jäsenelle 140 euroa / kokous ja että tilintarkastajalle maksetaan palkkio kohtuullisen laskun mukaan,
- 7
esittää hallituksen jäseneksi Petri Vainiota,
- 8
kannattaa hallituksen esitystä lainanlyhennysrahaston kartuttamisesta



ESPOON KAUPUNKI
ESBO STAD

Kaupunkiympäristön toimiala
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja

Viranhaltijapäätös
Yleiset asiat

15.06.2026

2 (8)
§ 29/2026
74/00.04.00/2026

tarpeen mukaan,

9

kannattaa hallituksen päätösesitystä lainan ottamisesta tonttiosioihin ja kiinteistön remontointiin,

10

kannattaa hallituksen päätösesitystä maa-alueen lunastamisesta Espoon kaupungilta,

11

kannattaa hallituksen päätösesitystä maa-alueen lunastamisesta Fortum Power and Heat Oy:ltä,

12

kannattaa hallituksen päätösesitystä tonttijaon ja lohkomisen hakemisesta,

13

kannattaa hallituksen päätösesitystä rasitesopimuksen hyväksymisestä,

14

kannattaa hallituksen päätösesitystä kiinteistön määräosien myymisestä,

15

kannattaa hallituksen päätösesitystä hallinnanjakosopimuksen hyväksymisestä,

17

kannattaa hallituksen päätösesitystä pysäköintipaikkoihin oikeuttavien osakkeiden lunastamisesta ja Pysäköintiyhtiön perustamisesta,

18

kannattaa hallituksen päätösesitystä kiinteistökehityshankkeen edellyttämistä Yhtiön rakennuksen muutostöistä ja kustannusten kattamisesta, ja

19

kannattaa muita yhtiökokouskutsun mukaisia hallituksen esityksiä.

Päätöksen perustelut

Tapiolan Teollisuustalo Oy:n varsinainen yhtiökokous pidetään 17.6.2026 klo 13.00 osoitteessa Tapiolan Lämpö Oy, Innopoli 3, neuvotteluhuone Aurinko, Espoo sekä etäkokouksena Microsoft Teams -sovelluksessa. Kokouksessa käsitellään seuraavat asiat:

1

päätetään 2025 tilinpäätöksen vahvistamisesta,

2

päätetään taseen osoittaman tappion käyttämisestä,

3

päätetään vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tilikaudelta 2025,

4

vahvistetaan 2026 talousarvio ja määrätään vastikkeiden suuruus,

5



valtuutetaan hallitus perimään tarpeen mukaan enintään kahden kuukauden hoitovastikkeen kertymän verran ylimääräisinä hoitovastikkeina taikka jättämään perimättä hoitovastikkeita hallituksen harkitsema määrä,

6 päätetään hallituksen jäsenten ja tilintarkastajan palkkioista,

7 päätetään hallituksen jäsenten lukumäärästä (3–5) ja valitaan hallituksen jäsenet,

8 valitaan varsinainen tilintarkastaja ja varatilintarkastaja,

9 päätetään lainanlyhennysrahaston kartuttamisesta tarpeen mukaan,

10 Lainan ottaminen

Yhtiön hallitus esittää yhtiökokoukselle, että annetaan hallitukselle ja/tai yhtiön toimitusjohtajalle ja hallituksen puheenjohtajalle, kummallekin yksin, valtuudet nostaa maksimissaan 150 000 euron Bullet-tyyppinen laina, valita parhaaksi katsomansa pankki, allekirjoittaa yhtiön puolesta luottosopimus sekä valtuudet sopia tarvittavista muista lainan edellyttämistä ehdoista yhtiön etujen mukaisesti. Lainan käyttötarkoitus tonttiosot ja kiinteistön remontointi.

11

Maa-alueen lunastaminen Espoon kaupungilta

Todetaan, että Yhtiön kiinteistökehityshanke ("Hanke") edellyttää maa-alueen lunastamista Espoon kaupungilta ("Kaupunki").

Yhtiön hallitus esittää, että Yhtiö lunastaa Kaupungilta noin 519 m2 määräalat kiinteistöistä 49-12-9901-0 ja 49-12-9903-47 ("Määräala 1") ja samanaikaisesti Yhtiö luovuttaa Kaupungille noin 28m2 määräalan kiinteistöistä 49-12-137-1 ("Luovutettava määräala"). Määräalan 1 ja Luovutettavan määräalan luovutukseen noudatetaan Yhtiön ja Kaupungin välisen 4.9.2024 allekirjoitetun maankäytösopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja.

Yhtiön hallitus esittää, että valtuutetaan Yhtiön toimitusjohtaja ja hallitus sopimaan Kaupungin kanssa Määräalan 1 ja Luovutettavan määräalan luovutuskirjan tarkemmista ehdoista sekä allekirjoittamaan luovutuskirja sekä muut tarvittavat asiakirjat Yhtiön puolesta.

12

Maa-alueen lunastaminen Fortumilta

Todetaan, että Hanke edellyttää maa-alueen lunastamista Fortum Power and Heat Oy:ltä (y-tunnus 0109160-2), "Fortum").

Yhtiön hallitus esittää, että Yhtiö lunastaa Fortumilta noin 150 m2 määräalan kiinteistöistä 49-418-1-1060 ja 49-12-138-1



("Määräala 2"). Määräalan 2 luovutuskirja laaditaan tavanomaisin ja markkinaehtoisin ehdoin. Yhtiön hallitus esittää, että valtuutetaan Yhtiön toimitusjohtaja ja hallitus sopimaan Fortumin kanssa Määräalan 2 lunastamisen tarkemmista ehdoista sekä allekirjoittamaan luovutuskirja sekä muut tarvittavat asiakirjat Yhtiön puolesta.

13

Tonttijaon ja lohkomisen hakeminen

Todetaan, että Hankkeen edellyttämä tontti ("Tontti") voidaan muodostaa sen jälkeen, kun kiinteistöjen luovutukset on saatettu loppuun. Tontin muodostaminen edellyttää erillistä asemakaavan mukaista tonttijakoa ja lohkomista.

Yhtiön hallitus esittää, että haetaan asemakaavan mukaisen tontin muodostamiseksi tonttijakoa ja lohkomista sekä valtuutetaan Yhtiön toimitusjohtaja ja hallituksen puheenjohtaja, kumpikin yksin, hakemaan tonttijakoa ja lohkomista sekä allekirjoittamaan kaikki tonttijaon ja lohkomisen edellyttämät asiakirjat.

14

Rasitesopimuksen hyväksyminen

Todetaan, että Hanke edellyttää rasitesopimuksen solmimista 12.

kaupunginosan tulevien tonttien välille koskien kulkuyhteyksiä alueella.

Yhtiön hallitus esittää, että hyväksytään rasitesopimusluonnoksen mukainen järjestely. Yhtiön hallitus esittää, että valtuutetaan Yhtiön toimitusjohtaja ja hallitus sopimaan rasitesopimuksen tarkemmista ehdoista sekä allekirjoittamaan rasitesopimusasiakirjat Yhtiön puolesta.

15

Kiinteistön määräosien myyminen

Todetaan, että Yhtiö on solminut Newil & Bau Group Oy:n (y-tunnus 2047376-1, "N&B") kanssa kiinteistökaupan esisopimuksen koskien Yhtiön omistaman kiinteistön 49-12-137-1 määräosien myymistä.

Todetaan, että Yhtiö ja N&B ovat sopineet kaupan kohteeksi 2949/8600 määräosan Tontista.

Edelleen todetaan, että Hankkeen pysäköintilaitoksen toteuttamiseksi tullaan perustamaan erillinen pysäköintiyhtiö, jonka on tarkoitus omistaa 1/8600 määräosa Tontista.

Yhtiön hallitus esittää, että Yhtiö myy N&B:lle, sen omaan tai perustettavan yhtiön tai perustettavien yhtiöiden lukuun, kiinteistökaupalla 2949/8600 määräosan Tontista esisopimuksessa sovituin ehdoin.

Yhtiön hallitus esittää, että valtuutetaan Yhtiön toimitusjohtaja ja hallitus sopimaan kaupan tarkemmista ehdoista sekä allekirjoittamaan kauppakirja ja muut tarvittavat asiakirjat Yhtiön puolesta.



Yhtiön hallitus esittää, että Yhtiö myy perustettavalle pysäköintiyhtiölle kiinteistökaupalla 1/8600 määräosan Tontista. Yhtiön hallitus esittää, että valtuutetaan Yhtiön toimitusjohtaja ja hallitus sopimaan kaupan tarkemmista ehdoista sekä allekirjoittamaan kauppakirja ja muut tarvittavat asiakirjat Yhtiön puolesta.

16

Hallinnanjakosopimuksen hyväksyminen

Todetaan, että Hanke edellyttää hallinnanjakosopimuksen solmimista kiinteistöstä Tontin määräosien hallinnan ja käytön järjestämiseksi.

Yhtiön hallitus esittää, että Yhtiö hyväksyy Liitteenä olevan hallinnanjakosopimusluonnoksen mukaisen järjestelyn. Yhtiön hallitus esittää, että valtuutetaan Yhtiön toimitusjohtaja ja hallitus sopimaan hallinnanjakosopimuksen tarkemmista ehdoista sekä allekirjoittamaan hallinnanjakosopimus ja muut tarvittavat asiakirjat Yhtiön puolesta.

17

Pysäköintipaikkoihin oikeuttavien osakkeiden lunastaminen ja pysäköintiyhtiön perustaminen

Todetaan, että kiinteistökaupan esisopimuksessa on sovittu, että Newil & Bau Group Oy ("Ostaja") sitoutuu myymään Yhtiölle ja Yhtiö sitoutuu ostamaan Ostajalta sellaisen määrän perustettavan tai perustetun pysäköintiyhtiön ("Pysäköintiyhtiö") osakkeita, joka vastaa Yhtiön määräosan mukaisesti asemakaavamuutoksessa edellytetyjä velvoiteautopaikkoja. Kukin Pysäköintiyhtiön osake oikeuttaa yhteen (1) ajoneuvon pysäköintipaikkaan Pysäköintiyhtiön omistamassa pysäköintilaitoksessa osakaspysäköintimaksua vastaan yhtiöjärjestyksen mukaisesti.

Todetaan lisäksi, että esisopimuksessa on sovittu Pysäköintiyhtiön osakkeiden kauppahinnaksi 12.500 euroa kannelle ja 37.500 euroa kannen alle sijoittuvan pysäköintipaikan osalta. Esisopimuksen mukaan Yhtiöllä on oikeus ostaa kaikki kannelle sijoittuvat pysäköintipaikat.

Yhtiön hallitus esittää, että Yhtiö hyväksyy edellä kuvatun järjestelyn joko siten, että i) Yhtiö hankkii osakekaupalla Pysäköintiyhtiön osakkeet esisopimuksessa sovituin ehdoin tai ii) Yhtiö on Pysäköintiyhtiön perustajaosakas ja sitoutuu perustajaosakkaana osallistumaan Pysäköintiyhtiön rahoittamiseen pysäköintilaitoksen rakentamisen edellyttämässä aikataulussa Pysäköintiyhtiön osakassopimuksessa tarkemmin sovittavalla tavalla. Yhtiön hallitus esittää, että valtuutetaan Yhtiön toimitusjohtaja ja hallitus sopimaan Pysäköintiyhtiön osakkeiden hankinnasta tai Pysäköintiyhtiön perustamisen tarkemmista ehdoista sekä allekirjoittamaan Pysäköintiyhtiön osakkeiden kauppakirja tai



Pysäköintiyhtiön perustamisasiakirjat ja muut tarvittavat asiakirjat Yhtiön puolesta.

18

Yhtiön rakennuksen muutostyöt

Todetaan, että Hanke edellyttää rakennustöitä, jotka kohdistuvat Yhtiön rakennukseen ja sen rakenteisiin. Hankkeen yhteydessä tullaan toteuttamaan kulkuyhteys pysäköintilaitoksesta Yhtiön rakennuksen kellarikerrokseen.

Yhtiön hallitus esittää, että toteutetaan Hankkeen edellyttämät muutostyöt ja muutostöiden kustannukset katetaan Yhtiön vapaalla omalla pääomalla ja/tai edellä päätöksen 19 § mukaisella rahoituslaitoslainalla. Hallitus esittää, että valtuutetaan yhtiön hallitus ja toimitusjohtaja edistämään muutostöiden toteuttamista ja päättämään muutosten toteuttamisesta, kustannusten jakamisesta ja maksamisesta sekä allekirjoittamaan niihin liittyvät sopimukset ja muut asiakirjat.

Yhtiön tausta

Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita tilaa K 164 RN:o 1:1169 Tapiolan rakennussuunnitelma-alueella Espoon kaupungissa sekä sanotulle tilalle yhtiön toimesta rakennettua pienteollisuustaloa. Espoon kaupunki omistaa yhtiön osakkeista 21,64 %.

Vuosi 2025

Hallinto

Hallitus	1.1.-19.6.2025	19.6.-31.12.2025
Puheenjohtaja	Simo Luotonen	Simo Luotonen
Jäsen	Harri Oesch	Harri Oesch
Jäsen	Pirjo Pentikäinen	Pirjo Pentikäinen
Jäsen	Antti Mäkinen	Antti Mäkinen
Jäsen	Miikka Kurvinen	Jussi Karppinen

Varsinaisena tilintarkastajana on toiminut Matti Koskelainen, HT ja varatilintarkastajana Lotta Kauppila, KHT, Tilintarkastusrenkaasta. Toimitusjohtajana on toiminut Tommi Laitinen, IAT.

Yhtiön tuotot olivat 321 259,12 euroa ja hoitokulut 419 257,35 euroa. Hallitus esittää, että tilikauden tappio 12 508,99 euroa kirjataan vapaaseen omaan pääomaan ja että osinkoa ei jaeta. Yhtiön oma pääoma oli - 305 033,98 euroa ja vieras pääoma 851 625,39 euroa.



Olennaiset tapahtumat tilikauden aikana

Yhtiö teki 23.9.2020 Espoon kaupungille asemakaavanmuutoshakemuksen, joka sisälsi käyttötarkoituksen monipuolistamisen ja tontille lisäksi asuntorakennusoikeutta. Teollisuustalon länsipäähän kaavaehdotuksessa esitetyn asuinrakennuksen kehittäjäkumppani on Newil & Bau Oy.

Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavanmuutoksen ja maankäyttösopimuksen 9.9.2024. Asemakaavamuutos astui voimaan 7.5.2025.

Yhtiö on käynyt neuvotteluja Espoon kaupungin ja Fortumin kanssa koskien rasiteoikeuksia ja maanlunastuksia.

Talousarvio ja vastikkeet

Hallitus esittää vastikkeiksi seuraavaa:

Vastikkeet / m2 perusvastike	1.1–31.6.	1.7.–31.12.
Hoitovastike/m2	6,00	6,00
ALV-vastike/m2/hoitopuoli	6,00	6,00
Autopaikkavuokrat osakkaat	30,00	30,00
Autopaikkavuokrat vuokralaiset	50,00	50,00

Pääomavastike 1, peruskorjauksen suunnittelu

verollinen m2/kk	0,60	0,70
alv-lisävastike pov 1	0,12	1,80

Pääomavastike 2, peruskorjaus m2/kk

3,33	3,33
------	------

Toimivalta

Kaupunginhallituksen konsernijaosto on päättänyt, että kaupunkiympäristön toimialajohtaja antaa toimiohjeet ja nimeää kaupungin edustajat yhtiökokoukseen, nimeää hallitusten jäsenet ja tilintarkastajan ja antaa ohjeet kaupunkia edustaville henkilöille kaupungin kannan ottamisesta käsiteltäviin asioihin (hallintosäännön I osan 2. luvun 11 §:n 1 momentin kohdat 8. ja 9.).

Päätöksen valmistelija ja lisätiedot

Aho Johanna



ESPOON KAUPUNKI
ESBO STAD

Kaupunkiympäristön toimiala
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja

Viranhaltijapäätös
Yleiset asiat
15.06.2026

8 (8)
§ 29/2026
74/00.04.00/2026

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelin 09 816 21

Liitteet ja muutoksenhakuohje

- 1 Oikaisuvaatimusohje (kuntalaki) kaupunginhallitus

Tiedoksi

Tämä päätös on allekirjoitettu sähköisesti.