

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.03.2023 § 27

§ 27

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

Valmistelijat / lisätiedot:  
Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **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 tontinluovutuspäätös 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 pyydettyään 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.

## Käsittely

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus

### **Suurpellon liiketontin hakumenettely**

Kaupunki järjesti hakumenettelyn, jossa etsittiin suunnitteluvarauksen saajaa Suurpellossa Henttaan kaupunginosassa sijaitsevalle liiketontille. Hakumenettelyn haku-aika oli 12.12.2022-13.2.2023.

Kaupungin internetsivuilla julkaistussa esitemateriaalissa kerrottiin tarkemmin haettavasta tontista, hakumenettelystä sekä mitä hakemuksen tulee pitää sisällään.

Hakumenettelyn esitemateriaalissa kerrottiin, että tontin saajaksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostolle tullaan esittämään korkeimman tarjouksen tontin rakennusoikeuden pääoma-arvosta kerrosneliometriä kohden (€ per k-m<sup>2</sup>) tarjonnutta hakijaa.

Esitemateriaalissa mainittiin, että suunnitteluvarauksen hakija sitoutuu hakemuksellaan tarjoamaansa tontin rakennusoikeuden pääoma-arvoon kerrosneliometriä kohden (€ per k-m<sup>2</sup>). Tontista vuosittainen maksettava perusvuokra tullaan muodostamaan tämän pohjalta ja perusvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksiluku on tarjoamisajankohdan (helmikuu 2023) elinkustannusindeksiluku.

Hakumenettelyssä saatiin kaksi hakemusta.

Korkeimman tarjouksen tontin rakennusoikeuden pääoma-arvosta kerrosneliometriä kohden tarjosi S-Pankki Toimitila Erikoissijoitusrahasto, jonka hallinnointiyhtiö on S-Pankki Rahastoyhtiö Oy. S-Pankki Toimitila Erikoissijoitusrahasto tarjosi tontin rakennusoikeuden pääoma-arvoksi 375 euroa kerrosneliometriä kohden.

### **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 tarkoitettun 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 8500 k-m<sup>2</sup>.

Varattavan tontin eteläpuoleisella tontilla sijaitsee Suurpellon liikekeskus ("Suuris"). Kyseinen tontti on Espoon kaupungin omistama ja se on vuokrattu 26.7.2046 saakka Kiinteistö Oy Suurpellon keskukselle.

### **Hakemus ja tietoja S-Pankki Toimitila Erikoissijoitusrahastosta**

Hakemuksessa tuodaan esiin, että S-Pankki Toimitila Erikoissijoitusrahasto (jäljempänä "Rahasto") on vuonna 2013 perustettu Rahasto, joka sijoittaa pääasiallisesti suomalaisiin toimitilakiinteistöihin. Rahastolla on hakemuksen mukaan yhteensä noin 1036 osuudenomistajaa kolmessa eri osuussarjassa. Rahasto on hankkinut keväällä 2022 omistukseensa varattavan tontin eteläpuolella sijaitsevan Kauppakeskus Suuriksen.

Rahasto esittää hakemuksessaan, että heidän tavoitteenansa on kehittää varattavalle tontille laajennus, joka liittyy toiminnallisesti, kaupunkikuvallisesti ja teknisesti mahdollisimman hyvin rahaston omistamaan Kauppakeskus Suurikseen. Tavoitteena on täydentää Kauppakeskus Suuriksen palveluita tarjoamalla tiloja ensisijaisesti erikoistavarakaupan ketjutoimijoille ja kysynnän mukaan päivittäistavarakaupalle. Muita tavoiteltavia toimintoja ovat mm. ravintola- ja liikuntapalvelut, kuten kuntosalit sekä muut kuluttajille tarjottavat palvelut.

Rahaston esittämän alustavan aikataulun mukaan suunnitteluvarauksen myöntämisen jälkeen on tarkoituksena aloittaa kohteen konseptisuunnittelu ja esivuokraus. Mikäli hanke voidaan toteuttaa ilman asemakaavasta poikkeamisen hakemista ja hanke etenisi alustavan aikataulun mukaan, rakennuslupahakemus jätettäisiin vuoden 2024 ensimmäisellä puoliskolla ja hankkeen rakentaminen voisi alkaa vuoden 2024 loppupuolella.

## **Päätöshistoria**

## **Liitteet**

- 1 Suunnitteluvarausalueen kartta – S-Pankki Toimitila Erikoissijoitusrahasto

**Oheismateriaali**

- Suunnitteluvaraushakemus - S-Pankki Toimitila  
Erikoissijoitusrahasto

**Tiedoksi**