

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.06.2026 § 70

§ 70

## Rakennetun paloasemakiinteistön varauksen jatkaminen Olarista panimo- ja ravintolatilojen suunnittelua varten (49-15-51-5)

Valmistelijat / lisätiedot:  
Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### Päätösehdotus

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

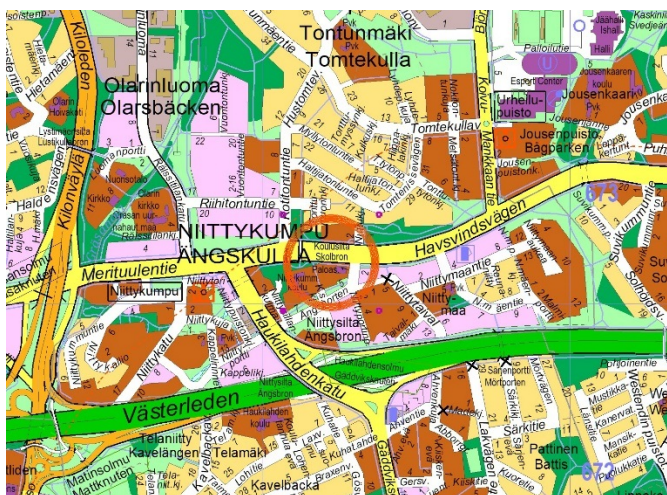
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 03.06.2024 § 56 päätettyä ja 02.06.2025 § 62 jatkettua rakennetun paloasemakiinteistön 49-15-51-5 varausta Olarista Olarin Panimo Oy:lle panimo- ja ravintolatilojen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.5.2027 saakka entisiin,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

### 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 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 ja se perustuu hakumenettelyssä Olarin Panimon tekemään ostotarjoukseen rakennuksista.

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.

Olarin Panimon suunnitteluvarausta jatkettiin viimeksi 2.6.2025 § 62 päätöksellä 31.5.2026 asti.

### **Tiedot varattavasta tontista ja tontilla sijaitsevista rakennuksista**

Varattava tontti (49-15-51-5) sijaitsee Niittykummun kaupunginosassa. Tontille on laadittu Olarin Panimon suunnitteluvarausjakson aikana asemakaavan muutos (Niittykummun paloasema – 212221), jonka tarkoitus 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 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on 1 200 k-m<sup>2</sup>.

Tontilla sijaitsee asemakaavalla suojeltu, peruskorjausta vaativa entinen paloasemarakennus. Rakennus on valmistunut vuonna 1991 ja on pinta-alaltaan 1 200 k-m<sup>2</sup>. Tontilla on myös vuonna 2017 valmistunut 20 k-m<sup>2</sup> suuruinen talousrakennus. Edellä mainitut rakennukset ovat Espoon kaupungin omistamia.

### **Hakemus ja hankkeen tilanne**

Olarin Panimo pyytää 6.5.2026 lähettämässään hakemuksessa jatkoa suunnitteluvaraukselle.

Olarin Panimo kertoo suunnitelmien edenneen. Hankkeen pääarkkitehti on ollut yhteydessä Rakennusvalvontaan ja Museovirastoon, joiden kanssa hän tekee yhteistyössä lopullisia suunnitelmia.

Palokonsultti on tehnyt lähes valmiiksi omat työnsä. Pihasuunnittelija aloittaa toukokuussa 2026 pihan piirustusten teon. Näiden jälkeen LVI-suunnittelija tekee piirustukset rakennuksen sisäpuolelta valmiiksi.

Olarin Panimon tämän hetken tavoitteena on saada rakentamislupa vuoden 2026 loppuun mennessä. Rakentamislupa mahdollistaa Olarin Panimon suunnittelemat muutostyöt paloasemarakennukseen, joilla suojeltu paloasemarakennus muutetaan panimo- ja ravintolakäyttöön.

Tavoitteena on aloittaa muutostyöt 2026 - 2027 vuodenvaihteessa ja avata panimoravintola kesällä 2027.

Esitetään, että Olarin Panimon varausta jatketaan 31.5.2027 saakka.

## Päätöshistoria

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.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.06.2024 § 56

### 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 toimialanjohtaja valtuutetaan viimeistelemaan 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 tontinluovutus päätös 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 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 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 tarjoama 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-m<sup>2</sup>. 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 Suunnitteluvarausalue - 49-15-51-5 (liitekartta ei saavutettava)

#### **Oheismateriaali**

- Ei julkaista, Varaushakemus, Olarin Panimo Oy - 6.5.2026, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

#### **Tiedoksi**