Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 02.11.2026 § 127

§ 127

Liike- ja toimistorakennusten tontin varauksen jatkaminen Nöykkiöstä Master Yhtiöt Oy:lle liiketilahankkeen suunnittelua varten (49-30-350-14)

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 01.12.2025 § 113 päätettyä liike- ja toimistorakennusten tontin 49-30-350-14 varausta Nöykkiöstä Master Yhtiöt Oy:lle liiketilahankkeen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.10.2027 saakka entisin, 01.12.2025 § 113 päätetyin, ehdoin.

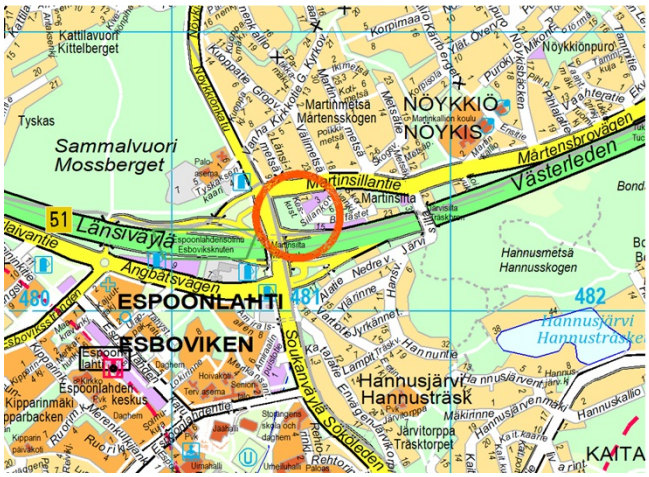
Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Hakemus ja hankkeen tilanne

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 01.12.2025 § 113 varata tontin 49-30-350-14 Nöykkiöstä Master Yhtiöt Oy:lle (jäljempänä Master) liiketilahankkeen suunnittelua varten 31.10.2026 asti.

Master hakee 16.10.2026 lähettämällään hakemuksella suunnitteluvarauksen jatkoa tontille 49-30-350-14.

Hakemuksen mukaan suunniteltuna hankkeena on edelleen paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan varastomyymälä, joka toteutetaan voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Alkuperäisen käyttäjän Ahlsell Oy:n (jäljempänä Ahlsell) kanssa neuvoteltiin elokuusta 2025 lokakuuhun 2026. Vuokrasopimus liitteineen sekä sijoittajan sitoumus kohteen ostamisesta olivat valmiina allekirjoitettaviksi 16.10.2026 mennessä. Ahlsell ilmoitti 15.10.2026, ettei se ryhdy hankkeeseen. Ahlsellin mukaan päätös ei liity kohteeseen tai tarjottuihin ehtoihin, vaan sen oman liiketoiminnan muutoksiin kesällä 2026. Tavoitteena oli saada maanvuokrauspäätös elinkeino- ja kilpailukykyjaoston kokoukseen 2.11.2026. Käyttäjän vaihtuessa tämä ei ole enää mahdollista ennen nykyisen suunnitteluvarauksen päättymistä.

Varausaikana alkuperäiselle käyttäjälle Ahlsellille suunniteltua hanketta on suunniteltu luonnostasolla valmiiksi, hyväksytetty kaupunkisuunnittelukeskuksella ja viety rakennusvalvonnan ennakkoneuvotteluun ja sähköiseen lupapalveluun.

IKH (Isojoen Konehalli Oy) on ilmaissut kiinnostuksensa tonttiin. IKH on teknisen kaupan ketju, ja sen toiminta vastaa kaavan mukaista paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa. Mikäli IKH tulee hankkeen käyttäjäksi, hankkeen pääasiallinen käyttötarkoitus säilyy siten ennallaan, ja aiemmin Ahlsellia varten laaditut suunnitelmat, kaupungin kanssa käydyt neuvottelut ja lupavalmistelu ovat suoraan hyödynnettävissä. Masterin hakemuksen mukaan laaditut suunnitelmat soveltuvat IKH:lle noin 90-prosenttisesti. Hanke voi siten jatkua ilman uutta suunnittelukierrosta.

Tontille suunnitellaan rakennettavaksi noin 2 300 k-m²:n varastomyymälä (myymälä ja varasto noin 1 900 m², osin kaksikerroksinen toimisto- ja sosiaalitilaosa noin 400 m²), noin 250 m²:n varastokatos sekä 45 autopaikkaa. Hankkeesta on valmiina arkkitehtiluonnokset (asemapiirustus, pohjat, julkisivut), 3D-malli, käyttäjän tarvekuvaus ja hankintarajat.

Master vastaa hankkeen suunnittelusta, rakennuttamisesta ja rahoituksesta, ja hankkeelle on sitoutunut sijoittaja. Masterin mukaan hanke tuo alueelle noin 15–20 työpaikkaa.

Jatkovarauksen aikana tavoitteena on solmia vuokrasopimus IKH:n kanssa vuoden 2026 loppuun mennessä, jättää rakentamislupahakemus alkuvuodesta 2027 ja tuoda maanvuokrauspäätös jaostoon keväällä 2027. Haettu jatkoaika 31.10.2027 kattaa lautakuntahankkeen lupakäsittelyn (käsittelyaikatakuu 6 kk) ja vuokrauspäätöksen lainvoimaisuuden.

Tiedot varattavasta tontista

Nöykkiön kaupunginosassa sijaitseva korttelin 30350 tontti 14 (49-30-350-14) on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jonne saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavan kaupan myymälätiloja ja tähän tarkoitukseen liittyviä moottoriajoneuvojen huolto- ja säilytystiloja sekä enintään 2 000 k-m^2:n toimistotilaa (K-1). Tontin pinta-ala on noin 5 682 m^2 ja rakennusoikeus on noin 5 682 k-m^2.

Tontin vieressä sijaitsevilla kiinteistöillä on tehty useita liito-oravahavaintoja. Kyseisillä kiinteistöillä sijaitsee liito-oravien ydinalue ja kyseisten kiinteistöjen lävitse kulkee liito-oravien olemassa oleva kulkureitti.

Tontin lähialueen liito-oravatilanteen myötä tontille teetettiin keväällä 2022 ulkopuolisella konsultilla liito-oravaselvitys, jossa kartoitettiin tontin liito-oravatilannetta. Selvityksen mukaan tontilla ei havaittu liito-oravia, eikä tontti sovellu liito-oravan ydinalueeksi. Selvityksessä myös tuotiin esiin, ettei tontille rakentaminen heikennä tai hävitä liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja, eikä katkaise liito-oravan kulkuyhteyksiä.

Varauksen jatkaminen

Edellä esitetyillä perusteilla esitetään, että varausta jatketaan Masterille 31.10.2027 saakka.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.12.2025 § 113

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Master Yhtiöt Oy:lle liike- ja toimistorakennusten tontin 49-30-350-14 Nöykkiöstä liiketilahankkeen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.10.2026 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutuspäätös valmistellaan erikseen, mikäli tontin 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 on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaikki hankkeen, ja myös mahdollisen kaavamuutoksen tai poikkeamispäätöksen, edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus.

4

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkään 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

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen tai poikkeamismenettelyn pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää tonttia varausaikana haluamaansa tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että varattavan tontin vieressä sijaitsevilla kiinteistöillä sijaitsee liito-oravien ydinaluetta ja kyseisten kiinteistöjen lävitse kulkee liito-oravien olemassa oleva kulkureitti.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että tontilla on suunnitteluun ja rakentamiseen vaikuttavia tekijöitä (mm. vesi- ja jätevesi- sekä sähköjohtoja, telekaapeleita, sähköpylväitä, valaisinpylväitä, sähkökaappeja, Sillankorvan kääntöpaikka). Varauksensaaja on velvollinen varausaikana selvittämään edellä mainitut tekijät. Tontin luovutuksen yhteydessä kaupunki ei tule vastaamaan niiden mahdollisista siirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

10

Varauksensaaja on tietoinen, että tonttia koskee 28.1.2014 allekirjoitettu rasitesopimus ja 20.3.2014 allekirjoitettu täsmennys rasitesopimukseen.

11

Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakentamislupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

Käsittely

Asia käsiteltiin pykälän 115 jälkeen.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Liitteet

1	Suunnitteluvarausalueen kartta - 49-30-350-14 (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

-	Ei julkaista, Hakemus Master Yhtiöt Oy - 16.10.2026, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi