

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.03.2021 § 38

§ 38

## **Alueen varaaminen Laajalahdesta liikuntapaikkahankkeen suunnittelua varten, kortteli 17053**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Kulmala Jarmo

Taimouri Sakar  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata hakijoille perustettavan yhtiön lukuun oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen liikuntapaikkahankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.3.2022 saakka.

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 voi edellyttää asemakaavan muuttamista tai poikkeamispäätöksen. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen 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 tai poikkeamismenettelyn pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että kaupunki on vuokrannut varausalueen koillisosasta alueen lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella Raide-Jokerin varastoaluetta varten. Alue on yhteiskäytössä Espoon Kaupunkitekniikan kanssa. Vuokrasopimus on voimassa 30.6.2023 saakka. Sopimus sisältää kolmen kuukauden irtisanomisajan.

Lisäksi varausalueen länsiosa on vuokrattu sisäisesti kaupunkitekniikan keskuksen katukunnossapidon varastoalueeksi.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueelle on pieneltä osin tehty kaupungin toimesta pohjavahvistustoimenpiteitä, mutta varausalue on kuitenkin pääosin luonnontilaista suoaluetta ja siten rakentamisen perustamisolosuhteiltaan erityisen haasteellista.

10

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Mikäli tutkimuksia on tarve tehdä kohdassa 8 mainituilla vuokra-alueilla, on asiasta sovittava vuokralaisen kanssa.

11

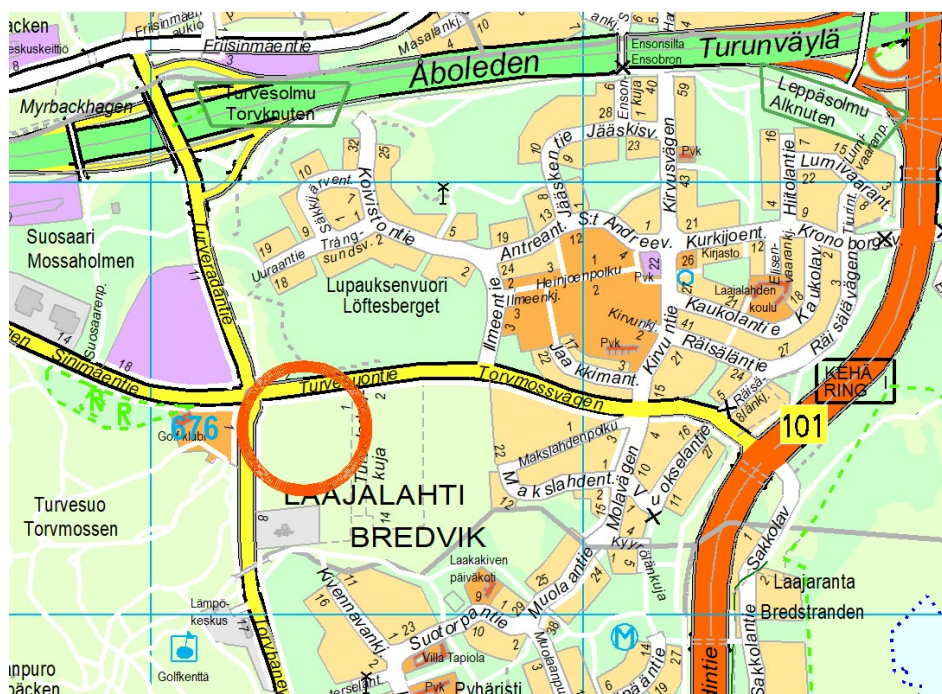
Varauksensaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan asemakaavamuutosta, poikkeamispäätöstä, rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia.

## Käsittely

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti

## Selostus



### Hakemus ja hankkeen tiedot

Hakijat hakevat 12.2.2021 päivätyllä hakemuksella suunnitteluvarausta perustettavan yhtiön lukuun (Country Club Tennis). Varauksen kohteena oleva alue sijaitsee Laajalahdessa korttelissa 17053. Hankkeen palvelut on suunnattu laajalle käyttäjäryhmille ja ikäryhmille senioreista junioreihin sekä koululaisiin. Hanke tukee myös naapurissa olevan golf-kentän luonnonläheistä kaupunkikuvaa ja ilmapiiriä. Suunnitteluvarausta haetaan vähintään kahdeksi vuodeksi.

Suunnitteluvarausuhankekokonaisuuteen toivotaan saatavan rakennusoikeutta noin 12 200 k-m<sup>2</sup>. Hanke pitää sisällään kymmenen sisä- ja kuuden ulkotenniskentän sekä yhdeksän sisä- ja neljän ulkopadeltentän, oheisliikunta-, toimisto- ja ravintolatiloja. Kahvila ja lounasravintola ulkoterasseineen, palvelee liikunnan harrastajia, alueen asukkaita ja ohikulkijoita.

Hankkeen rahoitusmalli perustuu suunniteltuun 20 vuoden maanvuokrasopimukseen Espoon kaupungin kanssa. Budjetiksi on arvioitu noin 10 miljoonaa euroa ja se koostuu noin 2 miljoonan euron oman pääoman ehtoisesta rahoituksesta, vaihtovelkakirjalainoista ja pääomalainoista ja noin 8 miljoonan euron vieraan pääoman ehtoisesta rahoituksesta. Hankkeelle haetaan myös julkista tukirahoitusta, esimerkiksi Opetus- ja kulttuuriministeriön Liikuntapaikkojen ja niihin liittyvien vapaa-aikatilojen perustamishankkeiden investointiavustusta.

### Tiedot varattavasta alueesta

Varattava alue on vuonna 1991 voimaantulleessa Turvesuo, Sinimäki III, Laajalahti pohjoinen II -nimisessä asemakaavassa osoitettu toimisto-, tai ympäristöhaittoja aiheuttamattomien toimintojen teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi (KTV-y). Alueen pinta-ala on noin 33 000 m<sup>2</sup>. Hankkeen toteuttaminen voi edellyttää asemakaavan muuttamista tai poikkeamis päätöstä.

Varattava alue muodostuu seuraavista määräaloista tai niiden osista: 49-452-2-127-M101, 49-452-2-129-M101, 49-452-2-129-M501 ja 49-452-2-1313-M512.

Kaupunki on vuokrannut varausalueen koillisosasta alueen lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella Raide-Jokerin varastoaluetta varten. Alue on yhteiskäytössä Espoon Kaupunkitekniikan kanssa. Vuokrasopimus on voimassa 30.6.2023 saakka. Sopimus sisältää kolmen kuukauden irtisanomisajan.

### **Perustelu varauspäätökselle**

Esitetään, että alue varataan hakijoille perustettavan yhtiön lukuun liikuntapaikkahankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

Tapiolan rakentamisen tiivistymisen johdosta Tapiolan Tennispuiston toiminta on lähivuosina loppumassa ja tenniskenttäkapasiteetti pienenee huomattavasti Espoossa ilman uusinvestointeja. Tennis ja padel ovat kasvavia lajeja kaikissa ikäluokissa.

### **Päätöshistoria**