

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.03.2022 § 42

§ 42

**Alueen varauksen jatkaminen Laajalahdesta RoGa Sports Oy:lle liikuntapaikkahankkeen suunnittelua varten**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Taimouri Sakar  
Kulmala Jarmo  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

**Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 1.3.2021 § 38 päätettyä varausta RoGa Sports Oy:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkittyyn alueeseen liikuntapaikkahankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten. Varaus jatketaan 31.3.2023 saakka entisin ehdoin.

**Käsittely**

Vuornos Kataisen kannattamana teki seuraavan lisäehdotuksen: Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa kaupunkisuunnittelukeskusta kiirehtimään Turvesuonristin asemakaavan laadintaa ja käsittelyä Keran hallien poistuvan sisäliikuntakapasiteetin korvaamiseksi.

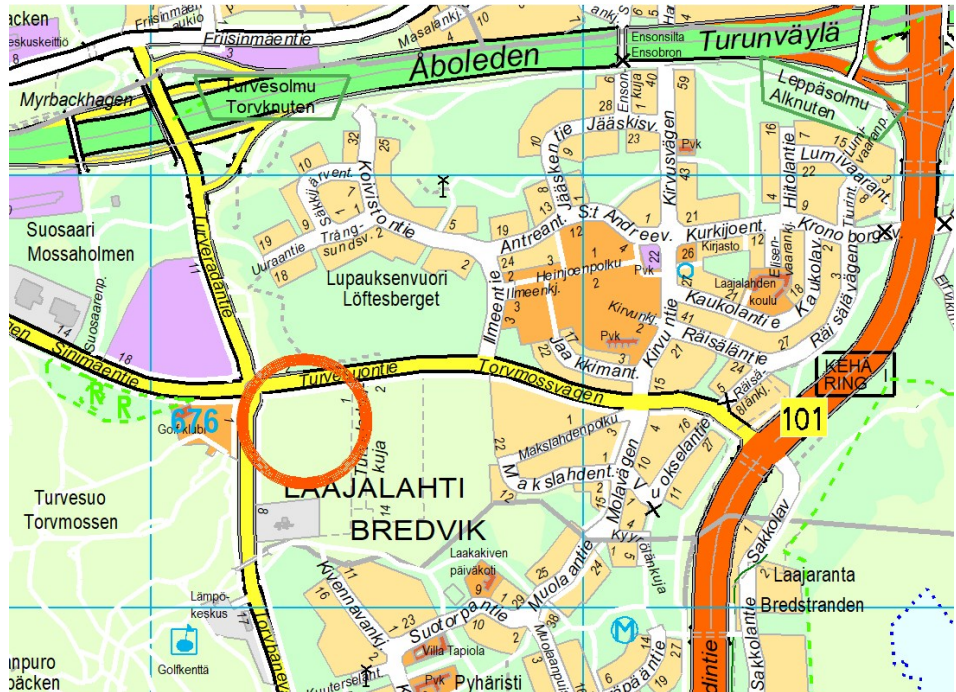
Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Vuornoksen ehdotus hyväksyä yksimielisesti. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksyneen sen.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti jatkaa 1.3.2021 § 38 päätettyä varausta RoGa Sports Oy:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkittyyn alueeseen liikuntapaikkahankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten. Varaus jatketaan 31.3.2023 saakka entisin ehdoin.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehottaa kaupunkisuunnittelukeskusta kiirehtimään Turvesuonristin asemakaavan laadintaa ja käsittelyä Keran hallien poistuvan sisäliikuntakapasiteetin korvaamiseksi.

**Selostus**



## Aiemmat päätökset, hakemus ja varauksensaajan tarkentuminen

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 1.3.2021 § 38 varata perustettavan yhtiön lukuun (Country Club Tennis) Laajalahdessa korttelissa 17053 sijaitsevan alueen liikuntapaikkahankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten. Suunnitteluvaraus oli voimassa 31.3.2022 saakka. Aiemmassa hakemusvaiheessa viitattu perustettava yhtiö on perustettu ja sen nimi on RoGa Sports Oy. RoGa Sports Oy hakee 16.2.2022 päivättyllä hakemuksella suunnitteluvarauksen jatkoa.

## Tiedot hankkeesta ja perustelut varauksen jatkamiselle

Hankkeen palvelut on suunnattu laajalle käyttäjäryhmille ja ikäryhmille senioreista junioreihin sekä koululaisiin. Hanke tukee myös naapurissa olevan golf-kentän luonnonläheistä kaupunkikuvaa ja ilmapiiriä.

Tällä hetkellä suunniteltava rakennuskokonaisuus pitää sisällään kymmenen sisä- ja kuuden ulkotenniskentän sekä viidentoista sisä- ja kuuden ulkopadelkentän kokonaisuuden oheisliikunta-, toimisto- ja ravintolatiloineen.

Suunnittelun edetessä hankkeen rahoitusmalli on tarkentunut 20 vuodesta 30 vuoden maanvuokrasopimukseen Espoon kaupungin kanssa sekä noin 10 miljoonasta noin 16 milj. euron rakennusbudjettiin. Rahoitus koostuu noin 4 milj. euron oman pääoman ehtoisesta rahoituksesta, vaihtovelkakirjalainoista ja pääomalainoista, sekä noin 12 milj. euron vieraan pääoman ehtoisesta rahoituksesta.

Hankkeelle haetaan myös julkista tukirahoitusta, esimerkiksi Opetus- ja kulttuuriministeriön Liikuntapaikkojen ja niihin liittyvien vapaa-aikatilojen perustamishankkeiden investointiavustusta, sekä kaupungin lainatakausta.

Suunnittelun aikana hankkeeseen on sitoutunut mittava joukko keskeisiä sidosryhmiä (mm. lajiliitot, seurat). Tämän myötä hankkeen tarve on tullut entistäkin paremmin perustelluksi.

Suunnittelun edetessä hankkeen koko on myös tarkentunut ja suunnitteluvaraushankekokonaisuuteen toivotaan nyt saatavan rakennusoikeutta noin 15 000 k-m<sup>2</sup>.

Hankkeen taustalla olevat henkilöt ovat kokeneita yrittäjiä, liikkeenjohtajia, arkkitehtejä ja rakennuttamisen ammattilaisia, joita yhdistää mm. tenniksen ja padelin harrastaminen eri tasoilla.

Perusteet jatkolle ovat käynnissä oleva kaavaprosessi ja hankkeen laajentuneeseen kokoon, sekä hankkeen toiminnallisuuteen liittyvä selvitystyö.

Kaavamuutoksen ollessa vielä vireillä, hankkeen jatkon kannalta on perusteltua esittää, että suunnitteluvarausta jatketaan 31.3.2023 asti.

### **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 varastorakennusten korttelialueeksi (KTV-y). Alueen pinta-ala on noin 33 000 m<sup>2</sup>.

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 Kaupunkitekniiikan kanssa. Vuokrasopimus on voimassa 30.6.2023 saakka. Sopimuksessa on kolmen kuukauden irtisanomisaika.

### **Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.03.2021 § 38

### **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.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti

**Liitteet**

1 Kartta RoGa Sports Oy, 17053

**Oheismateriaali**

- Hakemus RoGa Sports Oy 17053

**Tiedoksi**