

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 01.02.2021 § 25

§ 25

## **Urheilutoimintaa palvelevan alueen vuokraus Leppävaarasta Kameleonten Ab:lle**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Hakala Katja TYT

etunimi.k.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata Kameleonten Ab:lle tontin 49-51-155-5, noin 2 370 m<sup>2</sup> suuruisen alueen kiinteistöstä 49-51-9903-27 ja noin 13 m<sup>2</sup> suuruisen alueen kiinteistöstä 49-51-155-2 oheisen maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja

Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.11.2021 tai muutoin päätös raukeaa.

Tuleva vuokralainen tai tämän nimeämä taho valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia vuokra-alueelle ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Tulevalla vuokralaisella tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä vuokra-alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista. Maaperätutkimusten tekemisestä on kuitenkin sovittava erikseen kaupungin liikuntapalveluiden kanssa.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu eikä ennen kuin vuokra-alueen hallinta on luovutettu vuokralaiselle.

Vuokralainen sopii kaupunkitekniikan keskuksen, Tilapalvelut-liikelaitoksen ja liikuntapalvelujen kanssa erikseen vuokra-alueen ja sen ulkopuolisten alueiden suunnitelmien ja toteuttamisen yhteensovittamisesta sekä käytönaikaisista järjestelyistä.

Kaupunki ei vastaa tontinsaajalle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että tämä päätös ei johda vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen.

Mikäli kaupunki päättää vuoden 2021 aikana urheilualueiden vuokrausta koskevista uusista linjauksista, sopimusosapuolet sitoutuvat neuvottelemaan näiden linjausten mukaisista muutoksista vuokrasopimukseen.

Teknisen toimen johtaja valtuutetaan allekirjoittamaan liitteenä oleva

maanvuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään sen sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

## Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän kokouksessa tarkistama ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus



## Aiemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on varannut alun perin 5.6.2017 § 59 tehdyllä päätöksellä alueen Leppävaaran urheilupuistosta stadionin eteläpuolelta urheiluhallihankkeen suunnittelua varten Kameleonten Ab:lle (aiemmin Logen i Gröndal UF). Varauspäätöstä on asemakaavamuutoksen keskeneräisyyden vuoksi jatkettu. Viimeisin varauksen jatkopäätös on tehty 10.8.2020.

## Hakemus

Kameleonten Ab hakee 18.1.2021 päivättyllä hakemuksella tontin 51155/5 sekä noin 2 383 m<sup>2</sup> suuruisen alueen vuokraamista kiinteistöistä 49-51-9903-27 ja 49-51-155-2 urheiluhallin rakentamista varten.

Kameleonten-halli on lapsille ja nuorille suunnattu yleishyödyllinen urheiluhalli, joka sijoittuu keskeiselle paikalle Leppävaaran urheilupuistoon. Halli on monilajihalli ja sinne tulee tiloja yleisurheilulle, voimistelulle, koripalloseuralle, salibandyille, käsipalloseuralle, futsalille sekä muille lajeille, jotka pystyvät hyödyntämään täysikokoisia palloilukenttiä. Halliin tulee tiloja myös voimaharjoitteluun, urheiluseurojen toimistoille sekä urheilua tukeville yrittäjille. Lisäksi halliin tulee tiloja mm. pukuhuoneita ja konetalli, jotka palvelevat urheilupuistoa.

Tavoitteena on urheiluhallin rakentamisen käynnistyminen keväällä 2021 ja hallin valmistuminen vuoden 2022 lopussa.

## Vuokra-alueen tiedot

Leppävaaran urheilukeskus-niminen asemakaava on tullut voimaan 30.9.2020. Tontti 51155/5 on asemakaavassa osoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU). Tontin pinta-ala on 15 081 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 15 500 k-m<sup>2</sup>, josta 5 % (775 k-m<sup>2</sup>) saa käyttää käyttötarkoitukseen liittyvänä toimisto-, liike- ja kahvilatilana. Tontin 51155/5 lisäksi vuokra-alue sisältää yhteensä noin 2 383 m<sup>2</sup> suuruisen alueen kiinteistöistä 49-51-9903-27 ja 49-51-155-2. Tontin ulkopuolisen lisäalueen vuokraaminen on tarpeen, jotta urheiluhalli kaikkine rakenteineen mahtuu vuokra-alueelle. Urheiluhallin suunniteltu kokonaislaajuus on noin 15 300 k-m<sup>2</sup>.

### **Alueen vuokraus**

Esitetään, että tontti 51155/5 sekä sen ympäriltä noin 2 383 m<sup>2</sup> suuruinen alue vuokrataan Kameleonten Ab:lle. Vuokra-aika on 25 vuotta.

Alueesta perittävä vuokra perustuu rakennusoikeuden pääoma-arvon yksikköhintaan 190 e/k-m<sup>2</sup>. Liikuntatilojen (14 100 k-m<sup>2</sup>) osalta vuokra peritään 50 % niin kauan, kun tilat ovat liikuntakäytössä. Muiden tilojen (1 400 k-m<sup>2</sup>), kuten kaupallisten, hallinnollisten ja toimistotilojen, osalta vuokra peritään täysimääräisesti. Vuosivuokra on 5 % pääoma-arvosta. Näin ollen kohteen vuosivuokraksi tulee 80 275 euroa.

### **Päätöshistoria**