

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.11.2023 § 98

§ 98

## **Urheilutontin vuokraaminen Laajalahdesta RoGa Sport Oy:lle (49-17-53-4)**

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

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää vuokrata RoGa Sport Oy:lle korttelin 17053 tontin 4 (49-17-53-4) liikuntakeskuksen rakentamista varten.

Vuokrasopimuksen pääehdot:

1  
Vuokra-aika on 30 vuotta.

2  
Vuokra on 89 726 euroa vuodessa (perusvuokra).

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2023 lokakuun indeksiluku.

Tontin vuosivuokra on määritetty kerrosalan 13 000 k-m<sup>2</sup> mukaisesti. Kerrosala jakautuu liikuntatiloihin ja muihin tiloihin (mm. toimistotilat, vastaanotto ja kioski, kahvila/ravintola). Vuosivuokra on määritetty muiden tilojen osalta, yhteensä 488 k-m<sup>2</sup>, rakennusoikeuden pääoma-arvon yksikköhintaan 180 e/k-m<sup>2</sup> (vuosivuokra 6 % pääoma-arvosta). Vuosivuokra on määritetty liikuntatilojen osalta, yhteensä 12 512 k-m<sup>2</sup>, rakennusoikeuden pääoma-arvon yksikköhintaan 135 e/ k-m<sup>2</sup> (vuosivuokra 5 % pääoma-arvosta).

Mikäli liikuntatilojen ja muiden tilojen käyttötarkoituusjakauma muuttuu vuokrakauden aikana enemmän kuin 200 k-m<sup>2</sup> osalta, on vuokranantajalla oikeus muuttaa vuokran määrä vastaamaan tilojen todellista käyttöä. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan muutoksista vuokranantajalle viivytyksettä.

3  
Tontin rakennusoikeudesta 70 % (9 100 k-m<sup>2</sup>) on toteutettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään käyttöönottoon kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Mikäli vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa, jonka määrä on viivästysajan vuokra 4-kertaisena. Sopimussakkoa tulee maksaa

kuitenkin enintään 5 vuodelta.

4

Vuokralainen sitoutuu olemaan luovuttamatta tonttia kolmannelle ilman kaupungin suostumusta ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä. Mikäli näin tapahtuu, sitoutuu vuokralainen maksamaan kertasuorituksena korvauksen, jonka määrä on tontin luovutusajankohdan vuosivuokra 30-kertaisena.

5

Vuokralainen on velvollinen selvittämään tontilla sijaitsevat johdot. Mahdollisesti tarvittavasta johtosiirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa tontin vuokralainen.

6

Tontti kuuluu kauttaaltaan rakentamislukua 6 eli rakentamiseen erittäin huonosti soveltuvaan alueeseen. Maanpinnalla on paksu turvekerros, jonka pinnalla on pohjavesi. Pehmeää savea on enimmillään 17 metrin syvyydelle, jonne kairaukset ovat päättyneet tiukkaan moreeniin tai kallioon.

7

Vuokralainen on tietoinen, että kaupunki oli vuokrannut varausalueen koillisosasta alueen lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella Raide-Jokerin varastoaluetta varten. Vuokrasopimus on päätynyt 30.6.2023. Alue oli yhteiskäytössä Espoon Kaupunkitekniikan kanssa. Lisäksi vuokra-alueen länsiosa oli vuokrattu sisäisesti kaupunkitekniikan keskuksen katukunnossapidon varastoalueeksi.

8

Tontin koillisosassa on tehty massanvaihto louheella ja louhetäytöt ovat ko. massanvaihdon kohdalla laajemmat kuin tehty massanvaihto. Tontin kaakkoisosassa on täyttöä, joka voi sisältää rakennusjätettä. Jos maaperässä havaitaan rakennusjätettä, vuokralaisen tulee ennen toimenpiteisiin ryhtymistä ottaa yhteys Espoon kaupungin kaupunkiympäristön toimialan tonttiyksikköön. Kaupunki korvaa rakennusjätteen poistamisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu kaupunkiympäristön toimialan tonttiyksikön kanssa ennen niiden toteuttamista.

Tontti rajoittuu länsi- sekä luoteisosalla lähes kauttaaltaan tehtyyn stabilointiin. Pääosin kuitenkin on vuokra-alue luonnontilaista suoaluetta ja siten rakentamisen perustamisolosuhteiltaan erityisen haasteellista. Tonttiliittymä Turveradantielle on toteutettava painumattomana vähintään yleisten alueiden osalla.

9

Vuokralaisen tulee huomioida suunnitelmissaan ja toteutuksessaan tontin ympäristöön tuleva yleisten alueiden- sekä talonrakentaminen siten, etteivät tontilla tehtävät rakentamiskorjaukset vaikeuta kohtuuttomasti em. toteutusta. Jolloin on ylipäättänsä mahdollista kohtuullisin kustannuksin paaluttaa, kaivaa tai täyttää tontin rajojen lähetyvillä. Vuokralaisen tulee hyväksyttävä suunnitelmat Espoon Kaupunkitekniikan keskuksella ennen rakentamistoimenpiteitä. Vuokralainen sitoutuu tekemään kaupungin kanssa kunnallistekniikkasopimuksen kaupungin niin edellyttäessä.

10

Kaupunki tulee siirtämään tontin länsireunassa sijaitsevan kuivatusojan kaavanmukaiselle alueelle. Kaupunki varaa tontista 20 metrin levyisen ja koko tontin pituisen kaistaleen tontin länsireunaan suoja-alueeksi ojan siirtotöitä varten. Vuokralainen saa käyttää suoja-aluetta vasta kuivatusojan siirron toteuttamisen jälkeen.

11

Kaupunki tulee rakentamaan tontin pohjoispuolelle kadun ja tontin välille kuivatuksen.

12

Vuokralaisen on otettava huomioon ympäröivät maasto- ja vesiolosuhteet siten, ettei suojellun suon vesitasapainoa kohtuuttomasti häiritä. Vuokralaisen on otettava huomioon kiinteistön asema luontaisena vesipainanteena ja vettä viivyttävänä kohteena.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja

Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava 30.9.2024 mennessä. Mikäli kuitenkin muutoksenhausta johtuen tämä päätös ei ole tullut siihen mennessä lainvoimaiseksi, tulee maanvuokrasopimus allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän vuokrauspäätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Tontinsaaja valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa ja muita rakentamisen edellyttämiä lupia ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Tontinsaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä tontin alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia jo ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu.

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

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävän maanvuokrasopimuksen, sekä tarvittaessa tekemään näiden sisältöön teknisiä ja vähäisiä muutoksia.

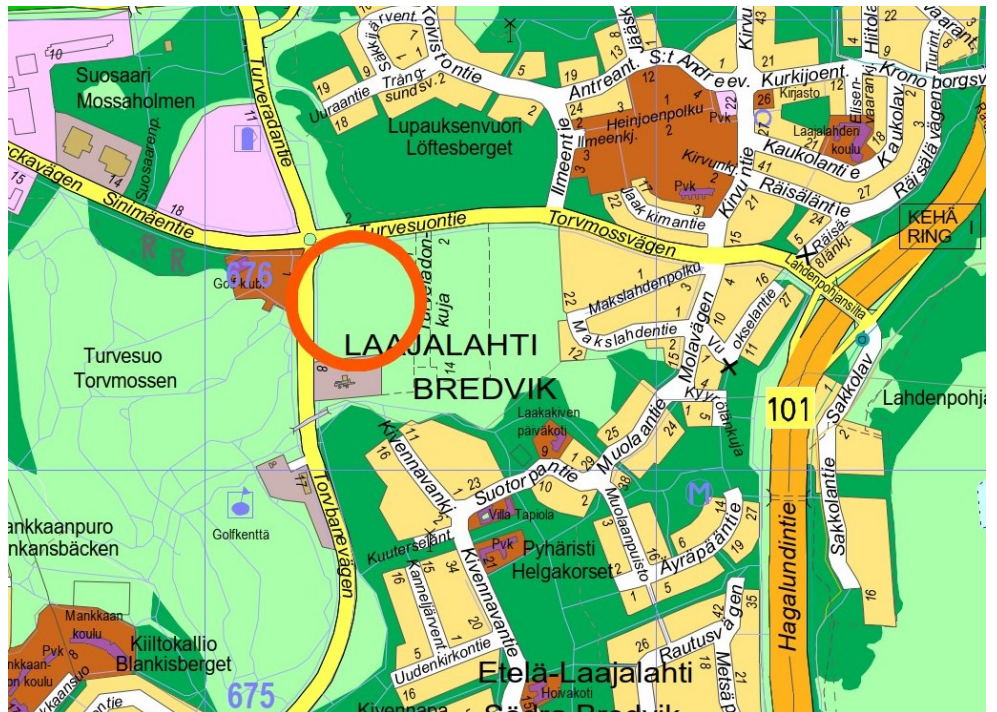
## **Käsittely**

Elo teki seuraavan hylkäysehdotuksen: Esitän, että aluetta ei vuokrata liikuntakeskuksen rakentamista varten. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Elon ehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

## **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## **Selostus**



## Hakemus ja tiedot hankkeesta

RoGa Sport Oy on pyytänyt 24.8.2023 päivättyllä hakemuksella korttelin 17053 tontin 4 (49-17-53-4) liikuntakeskuksen rakentamista varten. Tontille on suunniteltu monikäyttöistä liikuntakeskusta sekä vähintään 90 autopaikkaa.

Suunnitellun hankkeen nimi on Rosengarden, joka on uudentyyppinen moderni tennis- ja padelklubi, jonne tullaan pelaamaan ja viihtymään. Rosegarden mailapelikeskus on yleishyödyllinen liikuntapaikka, jonka taustalla oleva RoGa Sport Oy ei tavoittele toiminnassaan taloudellista voittoa, eikä jaa omistajilleen osinkoa. Hankkeen tuotot käytetään mailapelikeskuksen toiminnan kehittämiseen ja keskuksen ylläpitoon. Rosegarden hanke toteutetaan yhteistyössä mailapeliseurojen, Espoon kaupungin ja mahdollisten muiden pienempien toimijoiden kanssa.

Hankkeen tarkoituksena on Espoon kaupungin kanssa solmitun kaupunkikumppanuus-sopimuksen puitteissa järjestää myös koululaisten iltapäivätoimintaa, sekä laajaa eri lajien maksutonta liikunnan ja lajien tutustumistoimintaa.

Mailapelikeskus palvelee kattavasti kaikkia kuntalaisia junioreista senioreihin.

## Tiedot tontista

Tontti 17053/4 on asemakaavassa osoitettu urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Korttelialueelle voidaan sijoittaa myös urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevaa liike- ja toimistotilaa (YU-2). Korttelin sallitusta kerrosalasta 20 % (2 600 k-m<sup>2</sup>) saa käyttää myymälä- ja palvelutiloja varten. Vuokrattavan tontin pinta-ala on 36 780 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 13 000 k-m<sup>2</sup>.

## 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 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 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

## **Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 06.03.2023 § 30

## **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 1.3.2021 § 38 päätettyä ja 28.3.2022 § 42 jatkettua varausta RoGa Sports Oy:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkittyyn alueeseen liikuntapaikkahankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten. Varaus jatketaan 31.3.2024 saakka muuten entisin ehdoin.

## **Käsittely**

Elo Kajavan kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen: Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto toteaa, että voimassa olevan kaava-alueen rakentumisella olisi heikentävä vaikutus maakunnallisesti tärkeään viheryhteystarpeeseen sekä paikallisesti tärkeään ekologiseen yhteyteen ja korostaa, että hanke on suunniteltava siten, että yhteys ei vaarannu. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty pohjaehdotuksesta poikkeava kannatettu lisäysehdotus, minkä johdosta on äänestettävä. Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja

kilpailukykyjaoston 6 äänellä 3 ääntä vastaan hylänneen Elon ehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

## **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

## **Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.03.2022 § 42

## **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 lisäysehdoituksen: 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.

## **Liitteet**

Maanvuokrasopimuksen  
kartta - RoGa Sport Oy  
(ei saavutettava)

## **Oheismateriaali**

Rosegarden  
hanke-  
esittely (ei  
saavutettava)  
Hakemus -  
Roga Sport  
Oy 24.8.2023  
(ei  
saavutettava)

**Tiedoksi**