

Espoon kaupunki
Kaupunginjohtaja Jukka Mäkelä
PL 12
02070 Espoon Kaupunki

Takausanomus

RoGa Sport Oy hakee Espoon kaupungilta takausta enintään 15,5 milj. euron lainalle, jonka yhtiö nostaa rahoittaakseen Rosegarden mailapeli- ja liikuntakeskuksen rakentamisen. Takaus koskee kokonaan tai pääosin 20 vuoden pankkilainaa, josta ensimmäiset 2 vuotta voivat olla lyhennysvapaita.

Hankkeen rahoitussuunnitelmassa olevat lainakustannukset perustuvat OmaSp:n lainaidikaatioon. Pankit eivät käsittele lopullista lainahakemusta ennen kuin hankittavalle pankkilainalle on myönnetty Espoon kaupungin lainatakaus.

Tehdyn selvitystyön perusteella Rosegarden hankkeen toteutusmalli on selkeytynyt ja sen myötä täsmentynyt. Rosegarden mailapelikeskus tulee olemaan 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.

Hanke on hyvä esimerkki yleishyödyllisestä ei-kaupallisen yksityisen organisaation ja kaupungin välisestä yhteistyöstä kuntalaisten hyväksi. Mailapelikeskus palvelee kattavasti kaikkia kuntalaisia junioreista senioreihin. Tarkoitus on keskuksessa järjestää myös koululaisten iltapäivätoimintaa. Seuraavassa tarkastellaan hanketta erilaisten tulokulmien kautta ja perustellaan näin sen tarpeellisuus ja lainantakauksen merkitys.

Miksi takaus tarvitaan

Rosegarden hanke on espoolainen, käyttäjälähtöinen hanke, johon on sitoutunut laaja espoolainen ja alueellinen seurayhteisö etenkin tenniksen osalta. Hankkeen monimuotoisuuden ja sen pitkän tarvehistorian johdosta nyt toteutettavaksi esitetty toteutusmalli on varmasti toimivin ja kaikkia tahoja tasapuolisimmin palveleva.

Tenniksen osalta seurakentän asema ja olosuhteet tullaan turvaamaan pitkän ja varsin yksityiskohtaisin yhteistyösopimuksin. Lisäksi nykyisten Tapiolan Tennispuiston vakioikäyttäjien asema turvataan tarjoamalla heille preemio vakiovuorojen ensikertaisessa varausjärjestyksessä. Padelin osalta vakiovuorojen normaali myyntimalli toimii parhaiten, koska lajissa ei ole vielä syntynyt riittävän järjestäytyntä seurakenttää.

Rosegarden ei todennäköisesti ole toteutettavissa ilman kaupungin lainatakausta, koska sen toiminta perustuu pääosin tuntivuokraukseen, ja toimijan ollessa uusi ei aiempaa taloushistoriaa ole esittänyt pankki- tai oman pääoman ehtoisen rahoituksen saamiseksi.

Ilman takausta oman pääoman ehtoisen rahoituksen tarve nousee arviolta 10 miljoonaan euroon, joka vaatisi institutionaalisia sijoittajia. Alustavien keskustelujen perusteella näiden saaminen hankkeeseen on yllä kuvatuista syistä vaikeaa ja/tai erittäin kallista ja tekee hankkeen taloudesta haasteellisen toteuttaa. Rahoituskustannusten noustessa myös palveluista perittävät hinnat nousevat vastaavasti. Hankkeen tavoitteena on mahdollistaa liikunta kaikille, joten tavoitteena on pitää hinnat mahdollisimman kohtuullisina. Kaupungin takauksen myötä tämä on mahdollista.

Hankkeen kustannukset ja rahoitusjakauma

Hankkeen kokonaiskustannukset ovat enintään 17 miljoonaa euroa:

- Kiinteistön rakennuskustannukset kustannuslaskennan mukaan noin 15 miljoonaa euroa
- Koneet ja kalusteet noin 0,2 miljoonaa euroa
- Käyttöpääoma 0,8 miljoonaa euroa
- Kustannusmarginaali (varaus) 1 miljoonaa euroa

Suunniteltu rahoitusrakenne

- Oman pääoman ehtoinen rahoitus 1,5 miljoonaa euroa
- Pankkilaina 14,5-15,5 miljoonaa euroa
- Mahdollinen OPKM liikuntapaikkarakentamisen perusavustus 0,75 miljoonaa euroa (vähentää oman pääoman tarvetta)
- Rahoituksen kokonaistarve enintään 17 miljoonaa euroa

Tarkempi kustannusarvio ja rahoituslaskelma saatavissa erikseen pyydettyäessä.

Oma pääoma ja vakuus

Roga Sport Oy tuo hankkeeseen oman pääoman ehtoisen rahoituksen noin 1,5 milj. euroa. Rahoituksen lähteenä on oman pääoman ehtoinen lainoitus kehittäjiltä ja muilta sidosryhmiltä, sekä mahdolliset hankkeelle saatavat avustukset ja tuet.

RoGa Sport Oy esittää, että kiinteistö toimii vakuutena siten, että sovelletaan vetoketjumallista takausjärjestelyä, jossa Espoon kaupungilla on ensimmäinen sija 1 miljoonaa, sen jälkeen pankilla 1 miljoonaa, sen jälkeen Espoon kaupungilla 1 miljoonaa ja taas pankilla 1 miljoonaa jne.

Yleistä hankkeesta

Rosegarden-hanke on lähtöisin hyvin pitkälti Espoon kaupunkistrategian mukaisen kaavoituksen mekaniikasta. Raideliikenteen asemanseutujen maankäyttöä tehostetaan kaavoituksen keinoin maankäyttömaksujen merkittävän tulovirran varmistamiseksi. Tämän seurauksena Tapiolan Tennispuisto väistyy lähivuosina asuinrakentamisen tieltä, kuten myös kaupunkiradan varressa sijaitsevat Keran hallien laajat padel-toiminnot.

Espoon kaupungin lainatakauksella voitaisi toteuttaa hyvin kunnan liikuntalain mukaista tehtävää luoda edellytykset liikunnalle paikallistasolla. Kunnan tehtävänä oleva liikuntapaikkojen rakentaminen ja ylläpitäminen toteutuu tässä hankkeessa hyvin.

Liikuntalaissa todetaan lisäksi, että tehtävien toteuttamisen kunnassa tulee tapahtua eri toimialojen yhteistyönä sekä kehittämällä paikallista, kuntien välistä ja alueellista yhteistyötä sekä huolehtimalla tarvittaessa muista paikallisiin olosuhteisiin ja tarpeisiin sopivista toimintamuodoista.

Suunnitelmana on rakentaa Turveradantien ja Turvesuontien risteuksen kaakkoisnurkassa olevalle korttelialueelle laajojen käyttäjäryhmien liikuntaa palveleva keskus, jolla taataan espoolaisten mailapeliä jatkuvuus.

Keskukseen sijoitetaan tennikselle kymmenen sisäkenttää ja kuusi ulkokenttää. Padelille viisitoista sisäkenttää ja kaksi ulkokenttää. Rakennukseen sijoitetaan myös noin 300 m2 kokoinen ravintola ja kioski/myymälä.

Rosegarden on Espoolle ja espoolaisille tärkeä hanke

- Rosegarden varmistaa poistuvissa tiloissa nyt toimivien seurojen toiminnan jatkuvuuden – juniori- ja aikuisvalmennus mukaan lukien seniorit ja muut erityisryhmät
- Rosegarden on helposti saavutettavissa kaikista ilmansuunnista niin julkisilla kuin yksityisillä liikennevälineillä.
- Rosegarden hankkeessa toteutetaan vastuullista ja kestävästä liikuntapaikkarakentamista osaksi kaupungin hiilineutraalia infrastruktuuria. Tältä osin hanke on edelläkävijä maalämpö- ja aurinkosähköratkaisuihin
- Rosegarden kehittää kaupunkikuvaa hyödyntäen maa-alueita entistä arvokkaammalla tavalla ja lisää alueen houkuttelevuutta niin asukkaille kuin yrityksille.

Hankkeen yleishyödyllisyys; lajiliittojen sekä seurojen lausunnot

Hankkeen yleishyödyllisyys konkretisoituu myös käyttäjien tarpeen kautta, josta esimerkkinä lajiliittojen ja seurojen tiivistetyt lausunnot:

Tennisliitto

”Pääkaupunkiseudun osalta kenttäpula on erittäin kova ja tunteja on saatavilla erittäin rajoitetusti. Suuren harrastajamäärän kasvun johdosta tuemme vahvasti hanketta, jotta kenttämäärä kasvaisi pääkaupunkiseudulla ja helpottaisi kenttäkysyntää. Espoossa on julkisten tietojen mukaan poistumassa lähivuosina merkittävä sisähalli, jonka tilalle tarvitaan uusia sisäkenttiä. Tarve on kova, koska lajin kysyntä Espoossa on kaikissa seuroissa erittäin suurta. Seurat eivät pysty kasvattamaan toimintaansa, kun heillä ei ole tarjota sisäkenttiä tarpeeksi. Samalla lajin harrastaminen on käymässä todella vaikeaksi, kun sisäkenttiä ei ole riittävästi tarjolla.

Toivomme yhdessä hankkeen vetäjien, paikallisten seurojen ja lajin harrastajien kanssa positiivista suhtautumista mailapelihankkeelle Espooseen. Tämä olisi erittäin tärkeää lajin harrastamisen ja paikallisten seurojen toiminnan näkökulmasta.”

Teemu Purho
Toimitusjohtaja
Suomen Tennisliitto

Padel-liitto

”Näemme Espoon hankkeen turvaavan lajimme harrastamista sekä tukevan nykyistä alueen seuratoimintaa myös vanhan halliyhtiön lähdön jälkeen. Mikäli uusia korvaavia tiloja ei alueelle saada, seurat eivät pysty tulevaisuudessa kasvattamaan toimintaansa, koska heillä ei ole tarjota sisäkenttiä tarpeeksi. Samalla lajin harrastaminen alueella vaikeutuu.

Toivomme paikallisten seurojemme ja lajimme harrastajien puolesta Laajalahden mailapelihallihankkeelle positiivista suhtautumista. Pidämme lajimme kannalta tärkeänä sitä, että padelkenttien määrä Espoossa jatkaisi lähivuosien aikana kasvuaan. Näemme että

käynnissä oleva hanke tukisi vahvasti alueella harrastamista ja liikkumista. Uskomme, että sillä olisi iso merkitys myös alueen asukkaiden kansanterveydelle tulevien vuosikymmenien aikana.”

Visa Korhonen
Toiminnanjohtaja
Suomen Padelliitto

Tennisseurat

Tapiolan Tennis ry (TaTe)

”Tapiolan Tennis ry (TaTe) on 50 vuotta Espoon Tapiolassa toiminut tennisseura, joka tänä päivänä keskittyy pääosin aikuistennikseen ja jäsentemme tennis- ja liikuntataitojen kehittämiseen myös sosiaalisen toiminnan aktivoimisella.

Seuramme toiminta on kasvussa ja suurin rajoite on kenttäkapasiteetin pula. Tapiolan Tenniksen päätoimipaikka on Tapiolan Tennispuisto, jonka toiminta on purku-uhan alla, kun Espoon kaupunki omistaa ison tonttialueen ja aikomuksena on rakentaa sekin täyteen asuntoja, jossain vaiheessa kaavamuutoksineen.

TaTe on kiinnostunut sitoutumaan uuden hallin kapasiteetin käyttöön sekä tennis että padel puolella, koska seuramme toiminta tulee kattamaan molemmat urheilulajit.”

Matti Laamanen
puheenjohtaja
Tapiolan Tennis ry

HLK Espoo

”Seuroista HLK Espoon päätoimipaikka on tällä hetkellä Tapiolan tennispuisto. Tennispuiston toiminta on vaakalaudalla ja uhkaa loppua seuraavien 1-3 vuoden kuluessa. Jo ilman Tapiolan tennispuiston mahdollista lopettamista on tenniskenttien lisärakentaminen Espoon alueelle erittäin tarpeellista ja tärkeää. Tennis elää erittäin vahvaa nousua harrastajamäärissä tällä hetkellä, eikä tenniskenttien tämänhetkinen määrä pysty vastaamaan kysynnän tarpeeseen. Tarve mailapelihallille ja tennisseurojen näkökulmasta uusille tenniskentille on ehdottomasti olemassa ja myös erittäin suuri.

Uuden mailapelihallin myötä HLK Espoolla olisi mahdollisuus liikuttaa jatkossa viikoittain tenniksen merkeissä yli 500 junioria nykyisen noin 200 juniorin sijaan sekä käynnistää myös aikuisille ja vanhemmille senioreille suunnatut harrastusryhmät, joihin nykyisillä kenttäresursseilla ei ole mahdollisuutta. Seuralla on myös suunnitteilla iltapäivätoimintaa lähikoululaisille uuden hallin tiloissa.

Tennisseurat HLK Espoo ry ja Helsingin Lawn-Tennis Klubi ry (HLK ry) esittävät vahvan tukensa uuden mailapelihallin rakentamisen puolesta.”

Juuso Jokinen
toiminnanjohtaja
HLK Espoo ry
Helsingin Lawn-Tennis Klubi ry

Smash

”Uusi mailapelihalli tarjoaisi Smash ry:n nykyisille jäsenille ja myös uusille jäsenillemme / harrastajille mahdollisuuden pelata mailapelejä hyvissä olosuhteissa ja päästä mukaan seuratoimintaan säännöllisen harjoittelun piiriin, osallistumaan tapahtumiin ja kilpailuihin.

Pääkaupunkiseudulla vapaista kenttävuoroista on merkittävästi pulaa ilta-aikoina kaikissa mailapelilajeissa ja toivomme Espoon kaupungin suhtautuvan positiivisesti ko. hankkeeseen. Käynnissä oleva hanke tukisi vahvasti alueella harrastamista ja liikkumista sekä sillä olisi myös alueen asukkaiden kansanterveydelle tulevien vuosikymmenien aikana. Olemme tutkineet myös mahdollisuutta perustaa iltapäiväkerhotoimintaa uuteen mailapelihalliin.”

Tapio Totro
toiminnanjohtaja
Smash ry

Edellä mainittujen seurojen lisäksi kiinnostuksen hanketta kohtaan on esittänyt myös Espoon Tennisseura (ETS) Laaksolahdesta.

Hanke Espoon kaupungin hallinnossa

Hanketta varten tehty asemakaavamuutos Turvesuonristi (Aluenumero: 49-452-17053) sai lainvoiman heinäkuussa 2023. Suunnittelualue sijaitsee Laajalahden kaupunginosassa, rajautuen pohjoisessa Sinimäentiehen ja Turvesuontiehen, idässä rakentamattomaan Turveladonkujaan, etelässä golfkenttään ja puistoalueeseen sekä lännessä golfkenttään ja Turveradantiehen.

Suunnittelualue on Espoon kaupungin maanomistuksessa. Vuokraneuvottelut on aloitettu.

”Hanke muodostaa yhdessä viereisen golfkeskuksen kanssa vehreän liikuntapuistomaisen kokonaisuuden, sekä palvelee liikunnan harrastajia, alueen asukkaita ja ohikulkijoita”.

- *Turvesuonristin osallistumis- ja arviontisuunnitelma, Espoon Kaupunki*

Aikataulu

Käyttäjaseurojen ja harrastajien tarpeiden varmistamiseksi henkkeen tilojen tulee valmistua käyttöön otettavaksi mahdollisimman nopealla aikataululla. Asemakaava sai lainvoiman heinäkuussa 2023, joten tavoitteena on aloittaa maanparannustyöt loppuvuonna 2023, ja tilojen rakentaminen heti alkuvuodesta 2024. Tällöin hankkeen tilojen valmistuminen on mahdollista jopa loppuvuodesta 2024.

Yhteenveto

Esitetty lainatakaus on Espoon kaupungin eri liikuntahankkeissa usein käytetty toimintamalli, jolla on vuosien saatossa saatu toteutettua useita hyviä ja laajasti kuntalaisia palvelevia hankkeita.

Rosegarden-hankkeen valmistelu ja suunnitelmat on laadittu maamme johtavien ammattilaisten toimesta ja niitä voidaan pitää erittäin uskottavina. Hankkeen käyttäjiksi on lähdössä suuri joukko alueellisia seuroja, yksityishenkilöitä ja yhteisöjä. Hanke palvelee espoolaisia merkittävästi.

Hankkeen rahoitus ja siihen liittyvät laskelmat ovat riittävällä tasolla. Hankkeen oman pääomanehtoinen rahoitusosuus on vastaaviin hankkeisiin nähden korkea ja se osaltaan tukee

hankkeen uskottavuutta, sekä tässä yhteydessä pienentää kaupungin riskiä. Hankkeen tarjoama kiinteistövakuus on riittävä suhteessa esitettyyn takaukseen.

Toivomme kaupungilta myönteistä suhtautumista hakemukseemme ja annamme mielellämme hankkeesta lisätietoja.

Espoossa 11.8.2023

RoGa Sport Oy:n puolesta

Yrjö Aaltonen
Hallituksen puheenjohtaja
p. 0500 688352