

Liikuntalautakunta
Kaupunginhallitus

§ 20
§ 65

12.04.2017
19.04.2017

GrIFK Fotboll rf jalkapallohallihanke

217/10.03.02/2016, 26/02.02.00/2017

LIIKL 12.04.2017 § 20

Lisätiedot:

kulttuuri- ja vapaa-aikapäällikkö Anders Lindholm-Ahlefeldt,
puh 050 366 4251 etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

LIIKL 14.6.2016 § 23

Hanke lyhyesti

GrIFK fotboll rf (myöhemmin Seura) on pyytänyt Kauniaisten kaupunkia takaamaan 80 prosenttisesti enintään 1.1M € suuruisen lainan, jonka Seuran omistukseen tuleva perustettava kiinteistöosakeyhtiö ottaa rahoittaakseen lämmitettävän tekonurmikentän tekonurmen vaihtamisen (pienine laajenuksineen) vuoden 2017 aikana ja tämän jälkeen rakentaakseen sen päälle ympärivuotisen, lämmitetyn, sisältä valaistun ns. ylipainehallin. Lisäksi Kauniaisten kaupungin tulisi investoida 250 000 € kenttää ja hallia varten perustettavan kiinteistöyhtiön äänettämiin osakkeisiin. Lämmitettävä tekonurmikenttä sijaitsee kaupungin omistamalla urheilu- ja virkistyspalvelualueella osoitteessa Vanha Turuntie 42 kaupungin jäähallin vieressä. Anomus ja siihen liittyvät liitteet jaetaan kokouksen **oheismateriaalina**.

Aikaisemmin vuonna 2016 laadittu yleisellä tasolla oleva hankesuunnitelma on käsitelty kaupungin liikuntalautakunnassa 14.6.2016 (§ 23). Alustavan hankesuunnitelman mukaan hanke oli ajateltu sijoitettavan Saharan kentälle. Liikuntalautakunta toteaa päätöksessään, että pallohallihanke parantaisi merkittävästi jalkapalloilijoiden talviolosuhteita, mutta hanke tulisi sijoittaa jäähallin viereiselle lämmitettävälle tekonurmikentälle.

Taustatietoa

Kyseessä oleva kenttä on rakennettu lämmitettäväksi hiekkakentäksi 2001. Kaupunginhallitus on 5.9.2006 (§ 200) hyväksynyt solmittavaksi sopimuksen lämmitettävän monitoimikentän päällysteen rakentamiseksi tekonurmeiksi ja Seura on tämän seurauksena päällystännyt kentän omarahoitteisesti. Kaupunki on sittemmin lunastanut kentän Seuralta sopimuksessa määritellyn menettelyn mukaisesti.

Liikuntalautakunta on kokouksessaan 14.6.2016 (§ 19) päättänyt, että lämmitettävää kenttää lämmitetään kustannussyistä vain jäähallin lauhdelämmöllä. Muu ylläpito tehdään uudella työkoneella ja mahdollisesti kemikaaleilla. Toimenpiteestä johtuva vuosittainen säästö kaupungille on merkittävä, n 50 000 - 80 000 euroa. Seura irtisanoi tämän päätöksen seurauksena vuosisopimuksen päättymään 31.10.2016. Tämän jälkeen noudatettiin normaalia käyttövuorokäytäntöä. Seura varasi käyttövuorot talvikaudelle ja vuorot laskutetaan kerran kuukaudessa liikuntalautakunnan vahvistaman

hinnaston mukaisesti.

Kentän olosuhteet ovat sittemmin huonontuneet odotusten mukaisesti. Seura on ilmaissut tyytymättömyytensä kentän nykyisestä kunnosta useasti (pohjan kovuus ja pinnan liukkaus) ja vaatinut kaukolämmön käyttöönottoa. Liikuntapalvelut ei voi päättää kaukolämmön käyttöönotosta lautakunnan päätöksen vastaisesti eikä kaukolämmön kustannuksiin ole varauduttu kaupunginvaltuuston päättämässä talousarviossa 2017. Näin ollen Seura on tehnyt ehdotuksen kaukolämmön käyttöönotosta tammi-maaliskuun ajalle siten, että Seura vastaa kentän kaukolämpökustannuksista kokonaisuudessaan. Liikuntalautakunta on 12.1.2017 (§ 3) hyväksynyt uuden käyttösopimuksen solmimisen. Mainittakoon, että lämmitettävän kentän arvioidut menot ilman lämmityskustannuksia ovat 3500 - 4000 €/kk, arvioidut tulot samaa luokkaa. Siten lämmitettävän kentän nettokustannusarvio on lähellä +/- 0€/kk.

Liikuntapalveluiden saamien asiantuntijalausuntojen mukaan lämmitettävän tekonurmen pinta on tiensä päässä ja tulisi näin ollen uusia lähitulevaisuudessa. Todettakoon, että kentän alla kulkeva lämmitysjärjestelmä myös tulisi uusia, koska se ei enää toimi kuten pitäisi. Yhdyskuntatoimen tekemien alustavien hintatiedustelujen mukaan kentän uusiminen sisältäen lämmitysjärjestelmän on noin 400 000 €. Tekonurmen pinta on joka tapauksessa syytä uusia.

Kaupungin näkökulma

Vuonna 2016 voimaan tulleen kuntalain 129 §:n 1 momentin mukaan kunta ei saa myöntää takausta tai muuta vakuutta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski, ja kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla. Koska rakennus on tarkoitus rakentaa kaupungin omistamalle alueelle, on syytä muutoinkin selvittää ne yksityiskohdat, jotka vaikuttavat tavalla tai toisella hallin omistaman kiinteistöyhtiön ja kaupungin väliseen suhteeseen. Kaupungin osalta on myös ollut syytä selvittää tukeeko hanke kauniaislaisten liikuntatarpeita ja onko takeita siitä, ettei hanke lisää kaupungille kustannuksia. Kun asia on käsitelty liikuntalautakunnassa, se etenee hallintomenettelyn mukaan kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle.

Todettakoon, että pallohallihanke parantaisi merkittävästi jalkapalloilijoiden talviolosuhteita. Lämmitettävä kenttä on käyttöikänsä ja kuntosaa päässä ja kentän pinta tulisi uusia. Lämmityskustannukset ovat kentällä merkittäviä, eikä vähiten siksi, että kentän pohja on päässyt osittain painumaan ja lämmitämme ns. välitilaa. Seuran mukaan hanke tuo Kauniaisien ja ympäröivien Espoon kaupunginosien muodostamaan tiiviiseen kokonaisuuteen uuden kustannustehokkaan liikuntapaikan ja parantaa osaltaan lapsiperheiden asumisviihtyvyyttä alueella. Hanke kasvattaisi alueen elinvoimaa, parantaa sen turvallisuutta ja ominaislaatua.

Voimassa oleva asemakaava ei mahdollista jalkapallohallin toteuttamista. Alueella on vireillä asemakaavan muutos toisen jäähallin mahdollistamiseksi alueelle. Jalkapallohalli on esitetty sijoitettavaksi ko. kaava-alueelle, jolloin sen maankäytölliset toteuttamisedellytykset on mahdollista tutkia kaavamutoksen yhteydessä. Todettakoon, että kaupunki vastaa kaavoitus-

kustannuksista (noin 30 000 €). Mikäli hanke halutaan toteuttaa ennen asemakaavamuutosta, sille tarvitaan poikkeamislupa.

Kauniaisissa on tällä hetkellä meneillään useampi hallihanke tai hallin laajennushanke ja näitä tulisi kohdella tasapuolisesti. Lisäksi tulisi ottaa huomioon kaupungin tämänhetkinen sekä tulevaisuuden taloudellinen tilanne. Valmistelun lähtökohta on ollut, että hanke ei saa tuottaa lisäkustannuksia kaupungille. Kaupunki on 7.3, 21.3 sekä 28.3.2017 pyytänyt Seuralta lisäselvityksiä hankkeeseen liittyen. Seura on vastannut näihin (**oheismateriaalina**).

Aikaisemmassa vastaavassa tilanteessa on menetelty seuraavalla tavalla, esimerkkinä Grani Tennis ry:n anomus koskien monitoimihallia Ymmers-tassa. Grani Tennis ry:n anomus on koskenut 200 000 euron tukea junioripelaajille tarvittavien halliosakkeiden hankkimista varten ja lisäksi on esitetty halliyhtiölle kaupungin takausta 200 000 euron lainalle. Kaupunginvaltuusto on kokouksessaan (10.12.2007 § 75) päättänyt, että kaupunki merkitsee Kauniaisten Urheilupuisto Oy:n osakkeita 200 000 eurolla, myöntää 200 000 euron lisämäärärahan osakkeiden merkitsemiseksi sekä myöntää kaupungin takauksen Kauniaisten Urheilupuisto Oy:n enintään 200 000 euron lainalle, jonka laina-aika on enintään 20 vuotta ja korko enintään 1,25 % yli lainan myöntämisaikakohdan euriborkoron. Tällöin on myös vaadittu takaukselle vastatakaus yhtiön rakennuksiin tai vuokraoikeuteen liittyen.

Luonnossuunnitelmiin perustuen Seuran hankkeen kustannusarvio on 1 450 000 euroa. Rahoitukseen käytetään omia varoja 350 000 euroa ja lainan osuus on näin arvioitu olevan 1 100 000 euroa. Takaus haetaan 880 000 eurolle. Alustavan lainatarjouksen mukaan laina-aika on 15 vuotta, ensimmäinen vuosi on lyhennysvapaa, korkoperuste on 12 kk:n euribor (marginaali 0,97 %/a) tai kiinteä 5 tai 10 vuoden viitekorko.

Seura on esittänyt vastavakuudeksi itse ylipainehallia jonka arvo todetaan olevan ostohetkellä noin. 600 000 €.

Seura on suorittanut alueella maaperätutkimuksia.

Sivistystoimenjohtaja:

Liikuntalautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle, mikäli hankkeelle myönnetään asemakaavaan ja rakentamiseen liittyvä poikkeamislupa, että KH

1. ehdottaa kaupunginvaltuuston myöntävän kaupungin omavelkaisen takauksen seuraavasti:

Lainan saaja	GrIFK fotboll rf
Lainan määrä	enintään 880 000 euroa, yhtenä tai useampana lainana
Laina-aika	enintään 15 vuotta takaussitoumuksen allekirjoittamisesta
Lyhennykset	tasalyhennykset, lainan lyhennysvapaata enintään 1 vuosi lainan ensimmäisestä nostosta
Lainan korkoperuste	12 kk:n euribor korkosuojauksella tai kiinteällä korolla tai yhdistelmä näistä.

2. päättää, että Kauniaisten kaupunki investoi 250 000 € kenttää ja hallia varten perustettavan kiinteistöyhtiön äänettömiin osakkeisiin.
3. valtuuttaa kaupunginjohtajan sopimaan sellaisista vähäisistä päävelan ehdon muutoksista johon vaaditaan takaajan suostumus. Tällaisia vähäisiä muutoksia voivat olla esim:
 - lainan lyhennys- ja korkoerien maksujakson muuttaminen siten, ettei alkuperäinen takaisinmaksuaika muutu
 - viitekoron muuttaminen
 - marginaalin muuttaminen
4. päättää, että GrIFK fotboll rf tulee pitää rakennettava kohde vakuutettuna täydestä arvosta koko takauksen voimassaoloajan,
5. päättää, että takauksen vastavakuudeksi kaupungille toimivat halli sekä kiinteistöosakeyhtiön osakepääoma, eikä näitä edellä mainittuja siten voi käyttää seuran lainaosuuden vakuutena,
6. päättää, että takauksesta kaupunki perii takausprovisiota n. 0,2 % p.a. laskettuna lainan keskisaldolle,
7. päättää, että vuokra-alueen vuosivuokran tulisi olla markkina-arvoinen (kirjoitushetkellä n. 15 800 €),
8. päättää, että Seuran sekä perustettavan halliyhtiön tulee vastata kokonaisuudessaan vuokratusta alueesta, siihen pystytettävästä ylipainehallista, sen suunnittelusta, rakentamisesta ja kaikista siihen liittyvistä muutostöistä sekä luvista. Kaupunki ei osallistu alueen, rakennettavan ylipainehallin tai uuden tekonurmen huoltotoimenpiteisiin,
9. päättää, että takaussitoumus voidaan allekirjoittaa vasta kun vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Päätös:

Lautakunta päätti asiasta päätösehdotuksen mukaisesti.

Tämä pykälä tarkastettiin välittömästi.

KH 19.04.2017 § 65

Alueen vuokraaminen

Mikäli kaupunki suhtautuu hankkeeseen myötämielisesti, tulee kaupungin vuokrata hankkeen edellyttämä alue sille. Seura on ilmoittanut halukkuutensa alueen vuokraukseen.

Alueella on vireillä asemakaavan muutos, jolla toiminnalle voidaan erottaa oma tontti ja mahdollistaa jalkapallohallin rakentaminen. Ennen asemakaavan muutoksen lainvoimaa, on hankkeen toteuttamisedellytyksenä erilliseen valmisteluun perustuva KHn myöntämä poikkeamis päätös vuok-

ra-alueeksi määriteltävälle alueen osalle. Mikäli KH suhtautuu hankkeeseen myönteisesti, on tarkoituksenmukaista päättää jo tässä yhteydessä alueen vuokraamisesta hallihankkeelle sekä vuokrausperiaatteista. Lopullisen vuokrauksen ehtona on kuitenkin em. myönteinen poikkeamispäätös.

Vuokran määrä tulee perustua käypään arvoon sekä yhdenmukaiseen käytäntöön muiden Kauniaisten alueille sijaitsevien vastaavien hankkeiden kanssa. Hanke on verrattavissa mm. Freedom Fund Arenaan, jonka vuokra perustuu tontin rakennusoikeuteen. Myös keskusteluissa mahdollisesta toisesta jäähallista Kauniaisiin, on puhuttu vastaavanlaisesta vuokran määräytymisestä. Tällä perusteella jalkapallohallihankkeen tiedossa olevaan laajuuteen (7354 k-m²) perustuen vuosivuokra vuonna 2017 olisi 15 926 euroa. Muilta osin vuokrasopimus laaditaan kaupungin muiden maanvuokrasopimusten mukaisin tavanomaisin ehdoin.

KJ:

KH päättää esittää valtuustolle edellyttäen, että hankkeen vuokra-alueeksi määriteltävälle alueen osalle myönnetään poikkeamislupa jalkapallohallin rakentamiseen, että KV

1. myöntää GrIFK fotboll rf :lle kaupungin omavelkaisen takauksen seuraavasti:

Lainan määrä	enintään 880 000 euroa, yhtenä tai useampana lainana
Laina-aika	enintään 15 vuotta takaussitoumuksen allekirjoittamisesta
Lyhennykset	tasalyhennykset, lainan lyhennysvapaata enintään 1 vuosi lainan ensimmäisestä nostosta
Lainan korkoperuste	12 kk:n euribor korkosuojauksella tai kiinteällä korolla tai yhdistelmä näistä,

2. hyväksyy takauksen vastavakuudeksi hallin sekä kiinteistöosakeyhtiön osakepääoman, jolloin edellä mainittuja ei voi käyttää seuran lainaosuuden vakuutena,
3. päättää, että kaupunki perii takauksesta takausprovisiota n. 0,2 % p.a. laskettuna lainan keskisaldolle,
4. edellyttää, että GrIFK fotboll rf tai perustettava halliyhtiö pitää rakennettavan kohteen vakuutettuna täydestä arvostaan koko takauksen voimassaoloajan,
5. päättää, että kaupunki merkitsee kenttää ja hallia varten perustettavan kiinteistöyhtiön äänettämiä osakkeita 250 000 eurolla,
6. myöntää osakkeiden merkitsemiseksi 250 000 euron lisämäärärahan vuoden 2017 talousarvion investointiosaan,
7. päättää, että GrIFK fotboll rf sekä perustettava halliyhtiö vastaavat kokonaisuudessaan vuokratusta alueesta, siihen pystytettävästä ylipainehallista, sen suunnittelusta, rakentamisesta ja kaikista siihen liittyvistä muutostöistä sekä luvista. Kaupunki ei osallistu alueen, rakennettavan

ylipainehallin tai uuden tekonurmen huoltotoimenpiteisiin,

8. valtuuttaa kaupunginjohtajan sopimaan sellaisista vähäisistä päävelan ehdon muutoksista, joihin vaaditaan takaajan suostumus. Tällaisia vähäisiä muutoksia voivat olla esim.

- lainan lyhennys- ja korkoerien maksujakson muuttaminen siten, että ei alkuperäinen takaisinmaksuaika muutu
- viitekoron muuttaminen
- marginaalin muuttaminen.

Edelleen KH päättää ehdolla, että KV hyväksyy edellä esitetyn

- vuokrata hankkeelle alueen siten, että vuokran määrä perustuu käypään arvoon ja, että se määräytyy hankkeen laajuuden (rakennusoi-keus) mukaisesti (tiedossa olevilla laajuustiedoilla 15 926 €),
- oikeuttaa kaupunginjohtajan laatimaan ja allekirjoittamaan vuokrasopimuksen ja
- päättää, että takaussitoumus voidaan allekirjoittaa vasta kun vuokrasopimus on allekirjoitettu.

.....

Esittelijän päätökseksi tullut lisäys, että kaupunki edellyttää, että jalkapallohalli on kaupungin koulujen, päiväkotien ja nuorisotoimen käytössä veloituksetta arkisin klo 8.00-12.00, hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

KH päätti esittää valtuustolle edellyttäen, että hankkeen vuokra-alueeksi määriteltävälle alueen osalle myönnetään poikkeamislupa jalkapallohallin rakentamiseen, että KV

1. myöntää GrIFK fotboll rf :lle kaupungin omavelkaisen takauksen seuraavasti:

Lainan määrä	enintään 880 000 euroa, yhtenä tai useampana lainana
Laina-aika	enintään 15 vuotta takaussitoumuksen allekirjoittamisesta
Lyhennykset	tasalyhennykset, lainan lyhennysvapaata enintään 1 vuosi lainan ensimmäisestä nostosta
Lainan korkoperuste	12 kk:n euribor korkosuojauksella tai kiinteällä korolla tai yhdistelmä näistä,

2. hyväksyy takauksen vastavakuudeksi hallin sekä kiinteistöosakeyhtiön osakepääoman, jolloin edellä mainittuja ei voi käyttää seuran lainaosuuden vakuutena,

3. päättää, että kaupunki perii takauksesta takausprovisiota n. 0,2 % p.a. laskettuna lainan keskisaldolle,

4. edellyttää, että GrIFK fotboll rf tai perustettava halliyhtiö pitää rakennet-

tavan kohteen vakuutettuna täydestä arvostaan koko takauksen voimassaoloajan,

5. päättää, että kaupunki merkitsee kenttää ja hallia varten perustettavan kiinteistöyhtiön äänettäviä osakkeita 250 000 eurolla,
6. myöntää osakkeiden merkitsemiseksi 250 000 euron lisämäärärahan vuoden 2017 talousarvion investointiosaan,
7. päättää, että GrIFK fotboll rf sekä perustettava halliyhtiö vastaavat kokonaisuudessaan vuokratusta alueesta, siihen pystytettävästä ylipainehallista, sen suunnittelusta, rakentamisesta ja kaikista siihen liittyvistä muutostöistä sekä luvista. Kaupunki ei osallistu alueen, rakennettavan ylipainehallin tai uuden tekonurmen huoltotoimenpiteisiin,
8. valtuuttaa kaupunginjohtajan sopimaan sellaisista vähäisistä päävelan ehdon muutoksista, joihin vaaditaan takaajan suostumus. Tällaisia vähäisiä muutoksia voivat olla esim.
 - lainan lyhennys- ja korkoerien maksujakson muuttaminen siten, että ei alkuperäinen takaisinmaksuaika muutu
 - viitekoron muuttaminen
 - marginaalin muuttaminen.

Edelleen KH päätti ehdolla, että KV hyväksyy edellä esitetyn

- vuokrata hankkeelle alueen siten, että vuokran määrä perustuu käypään arvoon ja, että se määräytyy hankkeen laajuuden (rakennusoikeus) mukaisesti (tiedossa olevilla laajuustiedoilla 15 926 €),
- oikeuttaa kaupunginjohtajan laatimaan ja allekirjoittamaan maanvuokrasopimuksen,
- edellyttää, että jalkapallohalli on kaupungin koulujen, päiväkotien ja nuorisotoimen käytössä veloituksetta arkisin klo 8.00-12.00, ja
- päättää, että takaussitoumus voidaan allekirjoittaa vasta kun maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.