

Päätäminen investoinnista uuteen Koulukadun liikuntahalliin sekä hallin ylläpidosta

422/10.03.02/2021

Kaupunginhallitus 26.04.2021 § 125

Valmistelija**Esittelijä**

Tekninen päällikkö Jonas Nylund, puh. 050 428 3774

Kaupunginjohtaja Patrik Nygrén, puh. 040 511 4383

etunimi.sukunimi@parainen.fi

Kaupunginvaltuuston 9.12.2020 §:ssä 124 tekemä päätös koskien uutta liikuntahallia kuuluu seuraavasti: ”Liikuntahalli toteutetaan erillisenä hankkeena, jolla on oma hankebudjetti. Hallin rahoitusta varten laaditaan hakemus opetus- ja kulttuuriministeriön myöntämästä liikuntapaikkojen investointiavustuksesta. Kaupungin yhteenlaskettu osuus molemmissa hankkeissa ei saa ylittää 20 miljoonaa euroa netto. Valtuusto ottaa myöhemmin kantaa kouluhankkeen korjattuun budjettiin sekä rakennuttajaan, omistukseen ja kaupungin osuuteen liikuntahallin budjetista. Valtuusto tekee erillisen päätöksen rakentamisen aloittamisesta. Uudisrakennuksen aikataulun tulee noudattaa uuden koulukeskuksen rakentamisaikataulua ja rakennuksen muodon, sijoituspaikan ja rahoituksen suunnittelu tulee aloittaa välittömästi.”

Hallien hallinnointi

Uuden liikuntahallin rakentamisen jälkeen Paraisten keskustassa olisi kolme isoa hallia: PUNT, uusi liikuntahalli ja Vapparintie 4. Se, että sama toimija hallinnoisi kaikkia kolmea hallia, toisi tehokkuushyötyjä ja takaisi korkean käyttöasteen, palvelut käyttäjille yhdestä paikasta sekä käyttäjien yhdenvertaisuuden. Kaupungin liikuntahallien tulee pyrkiä toimimaan markkinataloudellisesti.

Keskusteluja on käyty muun muassa PUNT Oy:n, Musiikkiopisto Arkipelagin ja muiden tahojen kanssa.

PUNT Oy on ilmaissut yhtiön hallituksen 29.3.2021 antamalla lausunnolla olevansa kiinnostunut kahden hallin hallinnoinnista ja omistamisesta (ks. liite). Musiikkiopisto Arkipelag on osoittanut voimakasta kiinnostusta Vapparintie 4:n hallin alakerran vuokraamiseen vuodesta 2024 eteenpäin eli sen jälkeen, kun se on muutettu väistötilasta myös musiikki- ja tanssitoimintaan soveltuvaksi tilaksi. Arkipelagin hallituksen 12.4.2021 antama lausunto merkitsee sitä, että opisto voi sitoutua pitkäaikaiseen, noin 15 vuoden vuokrasopimukseen vuodesta 2024 alkaen sekä vuokratasoon, joka vastaa noin puolta kaupungin tarvitsemista tuotoista (Arkipelag on valmis tekemään aiesopimuksen). Jatkoneuvottelut ovat käynnissä, mutta tämä merkitsee sitä, että Vapparintie 4:n hallille voidaan varmistaa noin 50 prosentin täyttöaste, ja tällä hetkellä jatketaan siksi työtä hallin loppuosan täyttämiseksi useammalla toimijalla (esim. yksityisyrittäjät, kulttuuriyhdistykset, päiväkodit, koulut, taekwondo [seura], Zumba-yrittäjä tai vastaava). Loppuosan täyttämiseen on aikaa noin kaksi vuotta.

Koulukadun uuden hallin tiimoilta on oltu yhteydessä kaikkiin suurimpiin

urheiluseuroihin sen kartoittamiseksi, millaiseen käyttöasteeseen ja tuntihintaan ne voivat sitoutua (ks. liite). Selvitys osoittaa korkeaa käyttöastetta kahdelle hallille (PUNT ja uusi halli), mutta hallien ylläpito taloudellisesti itsensä kannattavasti on haastavaa, joskaan ei mahdotonta.

Tästä syystä lienee olemassa edellytykset sille, että kaupunki antaisi Vapparintie 4:n hallin tulevaisuudessa vuokralle ja PUNT Oy omistaisi ja ylläpitäisi uutta liikuntahallia ja PUNT:ia.

Sijoituspaikka

Uusi halli sijoitetaan Koulukadulle PUNT:n viereen. Halli yhdistetään olemassa olevan PUNT:n liikuntahallin sisätiloihin synergiaetujen saavuttamiseksi hallien käytössä. Suihku- ja pukuhuoneet voidaan jättää pois, jos PUNT:n suihku- ja pukuhuonetilojen yhteiskäyttö osoittautuu suunnittelussa mahdolliseksi/soveltuvaksi ratkaisuksi. Rakennusten sisätilojen yhdistäminen on siinä tapauksessa välttämätöntä. Muussa tapauksessa halli voi olla erillinen rakennus, jossa on omat suihku- ja pukuhuoneet, mutta ei sisätilojen kautta yhteyttä PUNT:iin.

Rakennuksen sijoituspaikka ei edellytä kaavoitustoimenpiteitä, vaan se voidaan toteuttaa olemassa olevan asemakaavan mukaisesti. Sen sijaan alueella tarvitaan uusi tonttijako. Tässä yhteydessä voidaan todeta, että maa-alueen tulee olla rakennuslupaa hakevan osapuolen omistuksessa tai tällä vuokralla. Hallin maa-alueen tulee olla yhtenäinen tontti.

Uutta luovuuskeskusta ja uutta liikuntahallia palveleva pysäköintialue suunnitellaan PUNT:n olemassa olevan pysäköintialueen kanssa yhtenäiseksi alueeksi. Liikennesuunnittelussa otetaan huomioon, että uusien pysäköintialueiden kautta ei voi järjestää läpikulkuliikennettä. Malms skolan hiekkakenttä tarvitaan koulun toimintaan, mikä otetaan huomioon suunnittelussa.

Hallinnointimallit

Uutta liikuntahallia ja Vapparintie 4:n hallia varten on kehitetty kuusi erilaista hallinnointimallia (ks. liite):

Vaihtoehto 1: Elinkaarimalli, kaupunki vuokraa hallin ulkopuoliselta toimijalta.

Vaihtoehto 2: Kaupunki rakentaa ja omistaa hallin. Kaupunki hallinnoi/ylläpitää hallia.

Vaihtoehto 3: Kaupunki rakentaa ja omistaa hallin, myy sen PUNT:lle, joka ylläpitää sitä.

Vaihtoehto 4: Kaupunki rakentaa ja omistaa hallin ja vuokraa sen (ulkopuoliselle toimijalle).

Vaihtoehto 5: PUNT rakentaa ja omistaa hallin, rahoituksesta vastaa PUNT (kunnallinen takaus).

Vaihtoehto 6: PUNT rakentaa ja omistaa hallin, rahoitus hoidetaan osakepääoman korotuksella ja loppuosa lainalla (kunnallinen takaus).

Vapparintie 4:n hallin osalta soveltuvin vaihtoehto näistä on vaihtoehto 4, koska kaupungin on tarkoitus kehittää kiinteistöä. Aikaisemman talousarviopäätöksen johdosta uuden liikuntahallin osalta soveltuvimmat vaihtoehdot ovat vaihtoehdot 5 ja 6, joissa PUNT myös ylläpitää hallia.

Budjetti ja avustus

Hankkeen rahoitussuunnitelma on toimitettu aluehallintovirastoon/ministeriöön 29.12.2020 Paraisten kaupungin nimissä ja yksityiskohtainen valtionavustushakemus tulee jättää viimeistään 31.12.2021. Kyseisen kaltaisille hankkeille myönnettävistä avustuksista päättävien aluehallintoviraston ja opetus- ja kulttuuriministeriön kanssa on käyty keskusteluja. Aluehallintovirastolta on saatu vahvistus siitä, että hakemus voidaan jättää myös PUNT Oy:n nimissä. Ministeriö on pyytänyt jätettyyn avustushakemukseen lisätietoa hallin omistajasta/investoijasta ja koosta (pelipinta-ala) huhtikuun 2021 loppuun mennessä (lisäaika mukaan lukien). Seuraava tapaaminen aluehallintoviraston/ministeriön kanssa on syyskuun 2021 lopussa.

Tekniset tukipalvelut on laatinut erittelyn uuden hallin toiminnallisista, määrällisistä ja laadullisista vaatimuksista (ks. liite). Investointihankkeen kustannusarvio on 2,35 miljoonaa euroa.

Uuden liikuntahallin investoinnin rahoitus

0,800 M€	Kaupungin osuus (sisältyy luovuuskeskuksen 20 miljoonan euron budjettiin)
0,705 M€	Avustus opetus- ja kulttuuriministeriöltä (30 % 2,35 miljoonasta eurosta)
0,845 M€	PUNT:n lainanotto
2,350 M€	Yhteensä

Kaupungin lopullinen 800 000 euron investointiosuus toteutettaisiin osakeannilla ja kaupunki takaisi yhtiön hanketta varten ottaman lainan. Myös lyhytaikainen rahoitus rakennusaikaisella konsernilainalla voi olla mahdollista. PUNT Oy:n hallitus toteaa lausunnossaan, että yhtiön tavoitteena on rakentaa täysimittainen, pelipinta-alaltaan noin 1 000 m²:n halli enintään 2,35 miljoonan euron kustannuksin. Huomattakoon, että PUNT Oy toteaa lausunnossaan, että myös koulujen hallinkäyttökustannukset nousevat hieman uuden hallin johdosta.

Investoinnin rahoitusmuodot

Seuraavia vaihtoehtoisia rahoitusmuotoja on tutkittu:

Pankkilaina
Aluehallintoviraston/opetus- ja kulttuuriministeriön avustus
Kiinteistöleasing pankin kautta
Kiinteistöleasing rakennusfirman kautta

Lyhyesti tiivistäen tilanne on tämän kohteen osalta se, että lainan ottaminen rakentamista varten tulee huomattavasti edullisemmaksi kuin hallin liisaaminen. Jotta liisauksesta tulisi ”kannattava tai kiinnostava” vaihtoehto, hankkeen

budjetin pitäisi olla noin 5 miljoonaa euroa ja liisausajan enintään 15 vuotta. Laina on tämän kohteen kohdalla soveltuvampi vaihtoehto. Lainan lyhennyssuunnitelma voidaan tarvittaessa neuvotella uusiksi ja lisäksi lainaan voidaan soveltaa jopa 20 vuoden takaisinmaksuaikoja. Lisäksi aluehallintovirastolta/ministeriöltä saadun tiedon perusteella on selvää, että leasingrahoitus ei ole käyttökelpoinen rahoitusmuoto varsinkaan hankkeissa, joihin suunnitellaan haettavan avustusta aluehallintovirastolta/ministeriöltä, koska nämä eivät hyväksy leasingjärjestelyjä, vaan investoinnin tulee sisältyä kaupungin / yleishyödyllisen organisaation taseeseen.

Pankkien kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella PUNT:n on mahdollista saada sama korko kuin minkä kaupunki saisi edellyttäen, että kaupunki myöntää PUNT Oy:lle kunnallisen takauksen. Tästä syystä ei siis ole mitään eroa, ottaako lainan kaupunki vai PUNT. Lukuun on otettu myös indikaatiiviset lainaehdot. Rakennusfirman kautta toteutettavaa kiinteistöleasingiä ei lopulta pystytty arvioimaan, koska yritykset eivät antaneet lopullista hintaindikaatiota (kohteen pienuudesta johtuen).

Varasuunnitelma: Edellytykset täyden avustuksen saamiseen aluehallintovirastolta/ministeriöltä uutta liikuntahalli-investointia varten ovat hyvät. Jos kuitenkin jotakin odottamatonta tapahtuisi eikä avustusta myönnettäisi, varasuunnitelmana voi olla investoinnin lykkääminen vuodella, jotta avustus voidaan myöntää sitten, kun kilpailutilanne avustuksen hakijoiden välillä toivon mukaan on parempi. Vuoden viive ei luonnollisestikaan ole kannatettava vaihtoehto siltä kannalta, että käyttäjillä olisi tänä aikana huonommat mahdollisuudet harrastaa urheilua.

Omistaja ja rakennuttaja

Erilaisia omistusmalleja on punnittu edellä esitetyn mukaisesti ja keskusteluja on käyty PUNT Oy:n kanssa, joka on osoittanut kiinnostusta uuden liikuntahallin omistamiseen ja siihen investoimiseen sekä uuden liikuntahallin ja PUNT:n liikuntahallin ylläpitämiseen.

Reunaehtona sille, että PUNT Oy investoisi halliin, omistaisi sen ja toimisi hankkeessa rakennuttajana, on kaupungin vahva edustus hankeryhmässä/hankejohdossa. Kaupungilla tulee olla valvonta- ja vaikuttamismahdollisuudet ja mahdollisuus myös keskeyttää hanke (takaaja). Muina reunaehtoina on, että käyttäjiä (seurat ja yhdistykset + koulu) tulee kuulla prosessissa ja että kaupungin erittelyä uudelle hallille asetettaviksi vaatimuksiksi noudatetaan.

PUNT Oy:n hallituksen lausunto liitteenä.

Käyttötalous ja aikataulu

Käyttökustannuslaskelmat, joissa otetaan huomioon käyttöaste, käytön tuntihinta, investointikustannus, investointiavustus, korko, lämmitys, sähkö, vesi ja kunnossapito, osoittavat, että käyttäjiltä perittävän tuntihinnan on oltava suunnilleen 40 euroa/h, jotta kaupungin avustus PUNT:lle voi säilyä ennallaan, ks.

liite uuden liikuntahallin käyttötalouden yhteenvedosta ja alustavasta aikataulusta.

Jotta halli-investoinnin aikataulu pitää, hallin suunnittelun hankinta tulee tehdä toukokuussa 2021, suunnittelun valmistua marraskuussa 2021, rakennusurakan käynnistyä kesäkuussa 2022 ja hallin valmistua Q4/2023. Ks. alustava aikataulu liitteestä.

Liite

13 PUNT Oy:n hallituksen lausunto 29.3.2021

14 Erittely PUNT:n viereen Koulukadulle sijoitettavalle uudelle liikuntahallille asetettavista vaatimuksista

Oheismateriaali

Urheiluseurojen kanssa käyty vuoropuhelu tulevasta hallin käytöstä
Uuden liikuntahallin käyttötalouden yhteenvedo ja alustava aikataulu 1.4.2021
Alustava asemapiirros 28.12.2020 ja tonttikartta

Ehdotus

Kaupunginhallitus ehdottaa valtuustolle seuraavaa:

Uusi Koulukadun liikuntahalli rakennetaan PUNT:n viereen ja PUNT Oy investoi uuteen liikuntahalliin ja omistaa sen ja ylläpitää sekä uutta liikuntahallia että olemassa olevaa PUNT:n liikuntahallia.

Paraisten kaupunki osallistuu investointiin 800 000 eurolla toteuttamalla osakeannin ja takaa yhtiön hanketta varten ottaman lainan. Yhtiö hakee hankkeelle valtionavustusta. Yhtiön tavoitteena tulee olla rakentaa täysimittainen, pelipinta-alaltaan noin 1 000 m²:n halli enintään 2,35 miljoonan euron kustannuksin. PUNT Oy:n tulee pyrkiä tehostamaan halliyhtiön ylläpitoa ja hallien käyttöastetta voidakseen ylläpitää halleja taloudellisesti itsensä kannattavasti. Kaupunki ei budjetoi varoja lisäavustuksiin.

Tavoitteena on, että uusi liikuntahalli valmistuu yhtä aikaa luovuuskeskuksen kanssa (Q4/2023).

PUNT:n tulee laatia tarkka investointi- ja käyttötalouslaskelma, joka annetaan kaupungille tiedoksi marraskuussa 2021 ennen avustushakemuksen jättämistä valtiolle joulukuussa 2021 ja ennen takauksittomusanomuksen jättämistä kaupungille ja/tai päätöstä osakepääoman korottamisesta. Kaupungin koulujen tulevasta hallien käytöstä maksamaa vuokraa voidaan tarkistaa, mutta se ei saa olla prosentuaalisesti suurempi kuin korotus muille käyttäjille (nykytilanteesta laskettuna). Lähtökohtana on, että koulujen hallien käyttö ja hallineliöt/tunti säilyvät nykyisellä tasolla.

Hankeorganisaatio tulee määritellä toukokuun 2021 aikana.

Reunaehtona PUNT Oy:n investoidessa halliin, omistaessa sen ja toimiessa hankkeessa rakennuttajana on kaupungin vahva edustus hankeryhmässä/hankejohdossa. Kaupungilla tulee olla valvonta- ja vaikuttamismahdollisuudet ja mahdollisuus myös keskeyttää hanke (takaaja). Muina reunaehtoina on, että käyttäjät (urheiluseurat, kulttuuriyhdistykset ja koulu) tulee osallistaa prosessiin ja niitä tulee kuulla prosessissa ja että kaupungin

erittelyä uudelle hallille asetettaviksi vaatimuksiksi noudatetaan.

Päätös

Keskustelun kuluessa Markku Orell ehdotti Maria Lindell-Luukkosen kannattamana, että kaupunginjohtajan ehdotus hyväksytään lisäyksellä, jossa todetaan nyt valmistellun liikuntahalli-investoinnin ylittävän valtuuston aiemmin päättämän 20 milj. €:n katon 0,845 milj. €. Samalla hallitus varautuu konserniavustuksen lisäämiseen PUNT Oy:lle hallin valmistuttua enintään 87 000 €/v. = käyttäjän tuntiveloitus vähintään 30 €.

Puheenjohtaja totesi, että Markku Orell oli tehnyt keskustelun kuluessa kannatetun ehdotuksen. Kaupunginhallituksen on sen vuoksi äänestettävä esittelijän ehdotuksesta ja Markku Orellin ehdotuksesta. Esittelijän ehdotusta kannattava äänestää Jaa ja Markku Orellin ehdotusta kannattava äänestää Ei. Äänestys toimitetaan nimenhuudolla.

Kaupunginhallitus hyväksyi puheenjohtajan ehdottaman äänestysmenettelyn.

Äänestyksessä annettiin

Jaa-ääniä	7
Ei-ääniä	4

Liite

15 Äänestyspöytäkirja

Puheenjohtaja totesi, että kaupunginhallitus oli päättänyt hyväksyä esittelijän ehdotuksen.

Tiedoksianto

Kaupunginjohtaja Patrik Nygrén, talouspäälikkö Petra Palmroos, kiinteistöpäälikkö Seppo Pihl, vapaa-aikasihteeri Mikael Enberg, kulttuuripäälikkö Ann-Sofie Isaksson, kaupungingeodeetti Daniel Backman, kaavoituspäälikkö Heidi Saaristo-Levin, opetuspäälikkö Ulrika Lundberg, opetuspäälikkö Katriina Sulonen, tekninen päälikkö Jonas Nylund, PUNT Oy:n hallituksen puheenjohtaja Mariella Ramstedt, aluehallintovirasto
