

GrIFK Fotboll rf:s fotbollshallsprojekt

217/10.03.02/2016, 26/02.02.00/2017

STF 24.04.2017 § 28

Mer information:

kultur- och fritidschef Anders Lindholm-Ahlefeldt,

tfn 050 366 4251

fornamn.efternamn@grankulla.fi.

Projektet i korthet

GrIFK fotboll rf (nedan "föreningen") har anhållit om Grankulla stads borger för 80 procent av ett lån på högst 1,1 mn euro. Lånet upptas av ett fastighetsaktiebolag som ska bildas och ägas av föreningen. Syftet med lånet är att finansiera nytt konstgräs på den uppvärmbara konstgräsplanen (som görs lite större) under år 2017 samt att efter detta bygga en uppvärmd och invändigt upplyst övertryckshall för åretruntbruk över konstgräsplanen. Dessutom borde Grankulla stad investera 250 000 euro i aktier utan rösträtt i det fastighetsaktiebolag som bildas för planen och hallen. Den uppvärmbara konstgräsplanen ligger inom ett idrotts- och rekreationsområde som staden äger, på adressen Gamla Åbovägen 42, invid stadens ishall. Ansökan med bilagor delas ut som **bakgrundsmaterial** (enbart till fullmäktigeledamöterna).

Den allmänt hållna projektplan som utarbetades tidigare under 2016 behandlades i stadens idrottsnämnd 14.6.2016 (§ 23). Enligt den preliminära projektplanen var det tänkt att bollhallen förläggs till Saharaplanen. Idrottsnämnden framhåller i sitt beslut att bollhallsprojektet skulle innebära en avsevärd förbättring i fotbollsspelarnas vinterförhållanden, men att hallen borde placeras på den uppvärmbara konstgräsplanen bredvid ishallen.

Bakgrundsinformation

Planen i fråga byggdes som uppvärmbar sandplan år 2001. Stadsstyrelsen godkände 5.9.2006 (§ 200) ett avtal om att byta ut underlaget på allaktivitetsplanen till konstgräs, och till följd av detta har föreningen gjort om ytmaterialen på planen med egen finansiering. Staden har sedermera löst in planen av föreningen enligt ett förfarande som slogs fast i avtalet.

Idrottsnämnden har 14.6.2016 (§ 19) beslutat att den uppvärmbara planen av kostnadsskäl värms upp enbart med kondensvärme från ishallen. Det övriga underhållet görs med den nya arbetsmaskinen och eventuellt med kemikalier. Åtgärden ger staden en betydande årlig inbesparing, ca 50 000–80 000 euro. Till följd av nämndens beslut sade föreningen upp sitt årsavtal så att det upphörde 31.10.2016. Efter detta har man iakttagit en normal praxis med användningstider. Föreningen reserverade användningstider för vinterperioden, och dessa faktureras en gång per månad enligt en taxa som idrottsnämnden fastställt.

Förhållandena på planen har sedermera försämrats såsom förväntat. Fö-

reningen har flera gånger uttryckt sitt missnöje med planens nuvarande skick (hårt underlag, hal yta) och krävt att man ska återgå till fjärrvärme. Idrottstjänsterna kan inte besluta att i strid mot nämndens beslut börja använda fjärrvärme, och fjärrvärmekostnaderna är inte beaktade stadens budget för 2017 som fullmäktige godkänt. Därför har föreningen föreslagit att planen ska värmas upp med fjärrvärme i januari–mars så att föreningen svarar för fjärrvärmekostnaderna i sin helhet. Idrottsnämnden godkände ett nytt användningsavtal 12.1.2017 (§ 3). Det bör nämnas att kostnaderna för den uppvärmbara planen utan värmekostnader uppgår till 3 500–4 000 euro/månad, och de beräknade inkomsterna är i samma klass. Således går nettokostnadskalkylen på ungefär +/- 0 euro/månad.

Enligt de expertutlåtanden som idrottstjänsterna fått är ytan på den uppvärmbara konstgräsplanen i praktiken utsliten och borde därför förnyas i en nära framtid. Även värmesystemet under planen borde bytas ut, eftersom det inte mera fungerar som det borde. Enligt samhällstekniska sektorns preliminära prisförfrågningar skulle förnyandet av planen inklusive värmesystemet kosta ca 400 000 euro. Konstgräsytan måste i varje fall förnyas.

Stadens synvinkel

Enligt 129 § 1 mom. i den nya kommunallagen, som trädde i kraft 2016, får kommunen inte bevilja borgen eller annan säkerhet om den är förenad med en betydande ekonomisk risk. Vidare sägs det att kommunens intressen ska tillgodoses med tillräckliga motsäkerheter. Eftersom avsikten är att uppföra hallen på ett område som staden äger, är det också annars viktigt att reda ut de detaljer som på ett eller annat sätt påverkar förhållandet mellan staden och det fastighetsbolag som äger hallen. För stadens del har man också haft anledning att undersöka om projektet gagnar Grankullabornas idrottsintressen och om det finns garantier för att det inte leder till ökade kostnader för staden. Efter att ärendet har behandlats i idrottsnämnden, går det i enlighet med förvaltningsförfarandet vidare till stadsstyrelsen och fullmäktige.

Det bör framhållas att bollhallsprojektet skulle förbättra fotbollsspelarnas vinterförhållanden avsevärt. Den uppvärmbara planen har uppnått slutet av sin livscykel och ytan bör förnyas. Värmekostnaderna är betydande, inte minst på grund av sättningar i planens underliggande skikt som gör att vi nu värmer upp det s.k. mellanskiktet. Enligt föreningen kommer projektet att förse den kompakta helhet som bildas av Grankulla med omgivande stadsdelar på Esbosidan med en ny kostnadseffektiv idrottsplats och att för sin del höja barnfamiljers boendetrivsel i området. Projektet skulle stärka områdets livskraft, säkerhet och särdrag.

Den gällande detaljplanen möjliggör inte uppförande av en fotbollshall. I området pågår en detaljplaneändring för att möjliggöra en ishall till. Fotbollshallen föreslås bli placerad inom detaljplaneområdet i fråga, och då kan de markanvändningsmässiga förutsättningarna för bygget granskas i samband med planändringen. Det är staden som svarar för planläggningskostnaderna (ca 30 000 euro). Vill man driva igenom projektet innan planändringen är klar, förutsätter bygget undantagslov.

I Grankulla pågår som bäst flera projekt för uppförande eller tillbyggnad av hallar, och dessa bör behandlas jämnt. Dessutom bör man beakta stadens ekonomiska läge idag och framöver. Beredningen har utgått ifrån att projektet inte får föranleda extra kostnader för staden. Staden har 7.3, 21.3 och 28.3.2017 bett föreningen om tilläggsutredningar gällande projektet. Föreningens svar delas ut som **bakgrundsmaterial** (enbart till fullmäktigeledamöterna).

Vi har tidigare gått till väga på motsvarande sätt då saken gällde Grani Tennis rf och allaktivitetshallen i Ymmersta.

På basis av skissritningarna uppgår kostnadskalkylen för föreningens projekt till 1 450 000 euro. För finansieringen används 350 000 euro egna medel, och låneandelen beräknas således bli 1 100 000 euro. Föreningen anhåller om borgen för 880 000 euro. Enligt en preliminär låneoffert är lånetiden 15 år, det första året är amorteringsfritt, räntegrunden är 12 månaders euribor (marginal 0,97 %/a) eller en fast referensränta under 5 eller 10 år.

Som motsäkerhet har föreningen föreslagit själva övertryckshallen, vars värde konstateras vara ca 600 000 euro vid tidpunkten för köpet.

Föreningen har genomfört markundersökningar i området.

Utarrendering av området

Om staden förhåller sig positivt till ansökan bör staden också arrendera ut det område som behövs för projektet. Föreningen har anmält att den är villig att arrendera området.

I området pågår en detaljplaneändring och i samband med det kan en skild tomt avskiljas för projektet, vilket gör det möjligt att bygga fotbollshallen. Vill man driva igenom projektet innan planändringen vinner laga kraft, förutsätter bygget ett beslut om undantagslov som beviljas av stadsstyrelsen efter separat beredning för den del av området som definieras som arrendeområde. Om stadsstyrelsen förhåller sig positivt till projektet är det ändamålsenligt att redan i detta skede besluta att området arrenderas ut till hallprojektet samt besluta om arrendeprinciperna. Beslutet om undantagslov som nämns ovan är dock ett villkor för arrenderingen.

Arrendesumman ska grunda sig på gängse värde samt enhetlig praxis med andra liknande projekt inom Grankulla stads område. Projektet är jämförbart med bl.a. Freedom Fund Arenan, vars arrende grundar sig på byggrätten för tomt. Även i samband med diskussionen om en eventuell andra ishall i Grankulla har motsvarande grunder för arrendesumman nämnts. Med utgångspunkt i det vi nu vet om arealen för den planerade fotbollshallen (7 354 m² vy) vore årsarrendet 15 926 euro för 2017. I övrigt görs arrendeavtalet upp enligt de sedvanliga villkoren i stadens övriga arrendeavtal.

Stadsstyrelsen har vid sitt möte 19.4.2017 (§ 65) beslutat att, förutsatt att fullmäktige godkänner det som föreslås nedan, arrendera området till projektet så att arrendesumman grundar sig på gängse värde och på projektets areal (byggrätt) (enligt nuvarande information 15 926 euro). Ytterligare

har stadsstyrelsen beslutat att befullmäktiga stadsdirektören att göra upp och underteckna arrendeavtalet, samt att förutsätta att fotbollshallen är avgiftsfritt disponibel för stadens skolor, daghem och ungdomsbyrå på vardagar kl. 8.00–12.00, samt att borgensförbindelsen kan undertecknas först när arrendeavtalet har undertecknats.

STS:

Förutsatt att undantagslov beviljas för bygge av fotbollshall på den del av området som definieras som arrendeområde för projektet beslutar fullmäktige

1. att bevilja proprieborgen av Grankulla stad till GrIFK fotboll rf enligt följande:

Lånebelopp	högst 880 000 euro som ett eller flera lån
Lånetid	högst 15 år från undertecknandet av borgensförbindelsen
Amorteringar	jämnstora amorteringar, amorteringsfri tid högst 1 år från lyftandet av den första låneraten
Räntegrund för lånet	12 månaders euribor med ränteskydd eller fast ränta eller kombination av dessa,
2. att godkänna hallen och fastighetsaktiebolagets aktiekapital som mot-säkerhet till staden och att dessa således inte kan användas som sä-kerhet för föreningens låneandel,
3. att staden för borgensförbindelsen tar ut en borgensprovision på ca 0,2 % p.a. räknat på lånets medelsaldo,
4. att GrIFK fotboll rf eller det hallbolag som grundas förutsätts hålla ob-jektet försäkrat till sitt fulla värde så länge som borgensförbindelsen gäller,
5. att Grankulla stad tecknar aktier utan rösträtt i det fastighetsaktiebolag som bildas för planen och hallen för 250 000 euro,
6. att bevilja ett tilläggsanslag på 250 000 euro i investeringsdelen i bud-getsen för 2017 för att teckna aktierna,
7. att GrIFK fotboll rf och det hallbolag som bildas i sin helhet ska ansvara för arrendeområdet, övertryckshallen som uppförs på området, plane-ningen och byggandet av den samt alla ändringsarbeten och lov/tills-tånd i anknytning till projektet. Staden deltar inte i underhållet av vare sig området, övertryckshallen eller det nya konstgräset.
8. att befullmäktiga stadsdirektören att avtala om sådana smärre ändrin-gar i villkoren för huvudskulden som förutsätter samtycke av borgens-mannen. Sådana smärre ändringar kan vara t.ex.:
 - ändring av betalningsperioden för lånets amorterings- och räntera-ter utan att den ursprungliga återbetalningstiden ändras
 - ändring av referensräntan

- ändring av marginalen.

.....

Ledamot Pesonen, understödd av en annan ledamot (Peltovirta), föreslog remittering av ärendet för ytterligare utredningar så att man kan komma överens om spelreglerna för hur möjligheten att använda hallen garanteras även för Grankullabor som inte hör till idrottsföreningen.

Under diskussionen om remittering föreslog ledamot Miettinen, understödd av en annan ledamot (Berg) remittering av ärendet för utredning av storleken på bolagets självfinansiering och aktiekapital samt av motsäkerheten.

I den första omröstningen, som gällde understödet för ledamot Pesonens remitteringsförslag, röstade de som understödde fortsatt behandling "ja", medan de som understödde remittering röstade "nej".

Förslaget om remittering förlorade med rösterna 30–2 (Peltovirta, Pesonen). Tre ledamöter (Colliander-Nyman, Kurkela, Limnell) röstade blankt.

I omröstningen om ledamot Miettinen's remitteringsförslag röstade de som understödde fortsatt behandling "ja", medan de som understödde remittering röstade "nej". I omröstningen vann förslaget om remittering med rösterna 22–9 (Ala-Reinikka, Ant-Wuorinen, Eklund, Hallbäck, Herkama, Kivinen, Oksanen, Rintamäki-Ovaska, Wahlstedt). Fyra ledamöter (Berg, Hammarberg, Rehn-Kivi, Sederholm) röstade blankt.

Ordföranden konstaterade att behandlingen av ärendet hade avbrutits i och med att fullmäktige beslutat att remittera ärendet.

Beslut:

Fullmäktige remitterade ärendet för utredning av storleken på bolagets självfinansiering och aktiekapital samt av motsäkerheten.

Ledamot Herkama meddelade avvikande mening mot beslutet.