

Kaupunginvaltuusto  
Kaupunginvaltuusto

§ 28  
§ 42

24.04.2017  
22.05.2017

GrIFK Fotboll rf jalkapallohallihanke

217/10.03.02/2016, 26/02.02.00/2017

KV 24.04.2017 § 28

Lisätiedot:

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

### Hanke lyhyesti

GrIFK fotboll rf (myöhemmin Seura) on pyytänyt Kauniaisten kaupunkia taakaamaan 80 prosenttisesti enintään 1.1 M€ 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 **ohaismateriaalina** (vain KV:n jäsenille).

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 tekonurmeksi ja Seura on tämän seurauksena päällystänyt 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 lauhdelämöllä. Muu ylläpito tehdään uudella työkoneella ja mahdollisesti kemikaaleilla. Toimenpiteestä johtuva vuosittainen säästö kaupungille on merkittävä, n 50 000–80 000 €. 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 käyttö sopimuksen solmimisen. Mainittakoon, että lämmitettävän kentän arvioidut menot ilman lämmityskustannuksia ovat 3 500–4 000 €/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 omistavan 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 kuntosensa 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 Kauniaisten 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 kaavam muutoksen yhteydessä. Todettakoon, että kaupunki vastaa kaavoituskustannuksista (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. Seuran vastaukset jaetaan **oheismateriaalina** (vain KV:n jäsenille).

Aikaisemmin on menetelty vastaavanlaisesti koskien Grani Tennis ry:tä ja monitoimihallia Ymmerstassa.

Luonnossuunnitelmiin perustuen Seuran hankkeen kustannusarvio on 1 450 000 €. Rahoitukseen käytetään omia varoja 350 000 € ja lainan osuus on näin arvioitu olevan 1 100 000 €. Takaus haetaan 880 000 €. 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.

#### 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 KH:n myöntämä poikkeamispäätös vuokra-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 Kauniaisiiin, on puhuttu vastaavanlaisesta vuokran määräytymisestä. Tällä perusteella jalkapallohallihankkeen tiedossa olevaan laajuuteen (7 354 k-m<sup>2</sup>) perustuen vuosivuokra vuonna 2017 olisi 15 926 €. Muilta osin vuokrasopimus laaditaan kaupungin muiden maanvuokrasopimusten mukaisin tavanomaisin ehdoin.

KH on kokouksessaan 19.4.2017 (§ 65) päättänyt sillä ehdolla, että KV hyväksyy alla esitetyn, vuokrata hankkeelle alueen siten, että vuokran määrä perustuu käypään arvoon ja, että se määräytyy hankkeen laajuuden (ra-

kennusoikeus) mukaisesti (tiedossa olevilla laajuustiedoilla 15 926 €). Lisäksi KH on päättänyt oikeuttaa kaupunginjohtajan laatimaan ja allekirjoittamaan maanvuokrasopimuksen, sekä päättänyt edellyttää, että jalkapallohalli on kaupungin koulujen, päiväkotien ja nuorisotoimen käytössä veloituksetta arkisin klo 8.00–12.00, ja että takaussitoumus voidaan allekirjoittaa vasta kun maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.

KH:

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

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. hyväksyä takauksen vastavakuudeksi hallin sekä kiinteistöosakeyhtiön osakepääoman, jolloin edellä mainittuja ei voi käyttää seuran lainaosuuden vakuutena,
3. 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. 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. että GrIFK fotboll rf sekä perustettava halliyhtiö vastaavat kokonaisuudessaan vuokratusta alueesta, siihen pystytettävästä ylipainehallista, sen suunnittelusta, rakentamisesta ja kaikista siihen liittyvistä muutoksista 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, ettei alkuperäinen takaisinmaksuaika muutu
  - viitekoron muuttaminen

- marginaalin muuttaminen.

.....

Valt. Pesonen ehdotti toisen valtuutetun (Peltovirta) kannattamana asian palauttamista lisäselvityksiä varten pelisääntöjen sopimiseksi sille, miten myös kauniaislaisten ei-urheiluseuran jäsenten mahdollisuus käyttää hallia varmistetaan.

Palautusta koskevan keskustelun aikana valt. Miettinen ehdotti toisen valtuutetun (Berg) kannattamana asian palauttamista yhtiön omarahoituksen ja osakepääoman suuruuden sekä vastavakuuden selvittämiseksi.

Suoritettussa äänestyksessä, jossa ensin äänestettiin valt. Pesosen palautusehdotuksen kannatuksesta, käsittelyn jatkamista kannattavat äänestivät ”jaa” ja palautusehdotusta kannattavat äänestivät ”ei”.

Palautusehdotus hävisi äänin 30–2 (Peltovirta, Pesonen), kolmen valtuutetun (Colliander-Nyman, Kurkela, Limnell) äänestäessä tyhjää.

Valt. Miettisen palautusehdotuksesta äänestettäessä käsittelyn jatkamista kannattavat äänestivät ”jaa” ja palautusehdotusta kannattavat äänestivät ”ei”. Suoritettussa äänestyksessä palautusehdotus voitti äänin 22–9 (Ala-Reinikka, Ant-Wuorinen, Eklund, Hallbäck, Herkama, Kivinen, Oksanen, Rintamäki-Ovaska, Wahlstedt), neljän valtuutetun (Berg, Hammarberg, Rehn-Kivi, Sederholm) äänestäessä tyhjää.

Puheenjohtaja totesi asian käsittelyn keskeytyneen valtuuston hyväksytyä asian palauttamisen.

Päätös:

KV palautti asian yhtiön omarahoituksen ja osakepääoman suuruuden sekä vastavakuuden selvittämiseksi.

Valt. Herkama ilmoitti päätöksestä eriävän mielipiteensä.

KV

KH käsitteli asian uudelleen kokouksessaan 17.5.2017.

Kaupungin virkamiehet ovat selvittäneet mm. perustettavan yhtiön omarahoitusta ja osakepääoman suuruutta sekä vastavakuutta. Seura on toimitanut lisätietoja ja asiasta on käyty keskustelua GrIFK fotboll rf:n edustajien kanssa 4.5.2017. Päätösehdotus vastaa osapuolten neuvottelutulosta.

Seuralta saatujen tietojen mukaan hankkeen kustannusarvio on 1 450 000 €. Rahoitukseen käytetään omia varoja 350 000 € (sisältäen kaupungin 250 000 € sijoituksen) ja lainan osuus on näin arvioitu olevan 1 100 000 €. Takausta on haettu 80 % lainan määrästä, eli 880 000 €, ja seura vastaisi loppuosasta.

Valmistelun aikana on selvinnyt, että pankki vaatii kaupungin (80 %) ja seuran (20 %) antamien takausten lisäksi myös yrityskiinnityksen 300 000 € edestä, parhaalla etuoikeudella yhtiöön, ja että pankin mukaan

yrityskiinnitykseen sisältyy myös itse ylipainehalli, sen ollessa pankin näkemysten mukaan irtainta omaisuutta. Huomioon ottaen ylipainehallin luonteen ja pankin esittämän tulkinnan, on mahdollista, ettei kaupungin vaatimaan vastavakuuteen, eli kiinnitykseen maanvuokraoikeuteen, sisälly hallia, jolloin vastavakuuden arvo merkittävästi heikkenisi. Tästä syystä joutuksen on kaupungin aseman selventämiseksi päädytty valmistelussa esittämään seuraavanlaista ratkaisua tilanteeseen:

- Takaus myönnetään 100 % lainan määrästä, jolloin pankki ei vaadi muuta vakuutta.
- Takauksen vastavakuudeksi kaupunki vaatii parhaalla etuoikeudella kiinnityksen maanvuokraoikeuteen, joka on 1,3 kertaa taattavan lainan määrä. (Vakuuden arvon ollessa vuokran määrässä.)
- Vastavakuudeksi kaupunki vaatii yrityskiinnityksen 800 000 € edestä, parhaalla etuoikeudella yhtiöön, mikä kattaisi myös ylipainehallin, jonka ilmoitettu hankintahinta tuoreimpien tietojen mukaan on 700 000 €.
- Lisäksi kaupunki vaatii, että Grankulla IFK Fotboll rf. sitoutuu siihen, että se vastaa perustettavan osakeyhtiön ottamasta lainasta kokonaisuudessaan ja antaa suostumuksensa siihen, että kaupungilta mahdollisista saamista avustuksista kuitataan lainaerät, jotka kaupunki joutuu takauksensa perusteella maksamaan.

Tässä kuviossa pankin esittämät (ei sitovat) korkovaihtoehtot ovat seuraavat:

- 1) Ilman korkokattoa: Korko 12 EB + pankin marginaali 0,57 % (marginaali voidaan muuttaa 3 vuoden välein).
- 2) Korkokatolla: Korko 12 EB + pankin marginaali 0,87 % (5 vuoden korkokatto ja max 1,87 % p.a. marginaali mukaan lukien).
- 3) Kiinteä korko 5 vuotta 0,91 % p.a.
- 4) Kiinteä korko 10 vuotta 1,52 % p.a.

Vain ensimmäisessä tapauksessa voidaan nostaa laina useammassa erässä.

Kaupunki tulee edellyttämään, että korko ja marginaali ovat sen hetken markkinatilanteen mukaiset. Yhdistyksen toimittamat kassavirtalaskelmat löytyvät **ohesmateriaalina** (vain KV:n jäsenille).

Kuten KH:n 17.5.2017 kokouksen listalla olevasta hankkeen vaatimasta poikkeamispäätöstä koskevasta asiasta ilmenee, rakennusvalvonta tulee myöntämään hankkeelle vain tilapäisen rakennusluvan, joka maankäyttö- ja rakennuslain 176 §:n perusteella voidaan myöntää enintään 5 vuodeksi. Mahdollinen jatkolupa vaatinee lisäksi uuden poikkeamispäätöksen. Tilapäisen rakennusluvan päättyessä on siis mahdollista, ettei hallille myönnetä uusia lupia, mikä oleellisesti kasvattaa kaupungin riskiä asiassa joutua takaajana maksuvelvolliseksi.

Kuntalain 129.1 §:ssä on säädetty, että kunta ei saa myöntää takausta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski ja kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla. Hallituksen esityksessä on esitetty, että merkittävänä taloudellisena riskinä voitaisiin pitää esim. tilannetta, jossa takausvastuun realisoituminen vaarantaisi kunnan koko toiminnan tai vastaisi suuruudeltaan muutoin huomattavaa osaa kunnan talousarviota. Vaikka edellä mainitut seikat sinänsä muodostavat selvän taloudellisen riskin kaupungin näkökulmasta, ei voida katsoa, että kyseessä olisi takauksen myöntämistä estävä *merkittävä* taloudellinen riski. Sen sijaan harkittavaksi tulee, voidaanko mainitussa tilanteessa katsoa vastavakuuksien olevan riittävät.

Yrityskiinnityksen vakuusarvon osalta on huomioitava, että saadun tiedon mukaan halli räätälöidään ko. paikalle, mikä merkittävästi heikentää sen jälleenmyyntiarvoa.

Liikuntapalveluiden näkökulmasta hanke on tarpeellinen jalkapallon olosuhteiden varmistamiseksi. Lämmitettävän tekonurmikentän pinta on käytökänsä päässä ja tulisi näin ollen joka tapauksessa uusita. Tämä tarkoittaisi vähimmäisinvestointina tekonurmen uusimista n. 140 000 € (kenttä olisi tällöin kuitenkin sään armoilla koska kentän lämmitysjärjestelmä on viallinen) tai koko kentän uusimista lämmitysjärjestelmineen n. 400 000 €. To-dettakoon myös, että kentän huoltokustannukset kentän ollessa kaupungin hallinnassa on vuositasolla 40 000–50 000 €, mitkä kustannukset siis poistuisivat hankkeen myötä.

Yhtiön omarahoitus esitetään järjestettävän siten, että Grankulla IFK Fotboll rf. sitoutuu sijoittamaan osakeyhtiöön vähintään 100 000 euroa omia varoja. Tähän summaan ei sisälly Suomen Palloliiton 21.11.2016 jalkapallohallihankkeeseen myöntämä 30 000 euron HatTrick-avustus. Seuran oma sijoitus on myös kytketty kaupungin sijoituksen suorittamisaikatauluun seuraavassa kappaleessa esitetyn mukaisesti.

Valmistelussa on lähdetty siitä, että kaupunki merkitsee kenttää ja hallia varten perustettavan yhtiön äänettäviä osakkeita 250 000 eurolla. Aikataulu on tarkennettu siten, että osakkeita merkitään 200 000 eurolla aikaisintaan, kun seura on sijoittanut 60 000 euroa omia varojaan osakeyhtiöön ja jäljellä olevalla 50 000 eurolla, kun seura on sijoittanut yhteensä 100 000 euroa omia varojaan osakeyhtiöön.

Osakepääoman suuruus perustettavassa yhtiössä tulee olemaan 5 000–7 000 euroa. A-osakkeita merkitään 2 500 euron arvosta, kaupunki merkitsee B-osakkeita 250 000 euron edestä (josta 2 500 euroa omaan pääomaan, loput SVOP-rahastoon). Mahdollisia C-sarjan osakkeita tarjotaan yksityishenkilöille.

Lisäksi voidaan todeta arvonlisäveron osuuden rahoittamisesta, että projektin alkutöihin kuuluva arvonlisävero (maansiirtotyöt, perustukset, nurmi) ehtii palautua ennen itse hallin arvonlisäveron tuloa maksuun. GrIFK fotboll rf. neuvottelee maksuerien ajoituksista toimittajien kanssa.

Kaupunginvaltuustossa esitettiin myös asian palauttamista lisäselvityksiä varten pelisääntöjen sopimiseksi sille, miten myös kauniaislaisten ei-urhei-

luseuran jäsenten mahdollisuus käyttää hallia varmistetaan. Osittain tämä tulee huomioitua siitä päätösesitykseen sisältyvästä vaatimuksesta, että jalkapallohalli on kaupungin käytössä veloituksetta arkisin klo 8.00–12.00. Muilta osin on todettava, että valmistelun lähtökohta on koko ajan ollut, että seura vastaa hankkeesta itsenäisesti eikä kaupunki voi seuralta vaatia edellä mainitun kaltaista sitoumusta ilman, että kaupunki samalla ottaisi vii-me kädessä vastattavakseen ko. käyttövuorojen hinnan.

Hanketta varten tarvitaan siis maankäyttö- ja rakennuslain mukainen poikkeamispäätös, joka myönnettiin KH:n kokouksessa 17.5.2017. Hankkeen rakennuslupa-asia on tarkoitus käsitellä rakennuslautakunnassa 5.6.2017, jolloin rakennusluvan ehtona tulee olemaan poikkeamispäätöksen lainvoimaisuus, eli rakennustöitä ei voi aloittaa ennen sitä. Maanvuokrasopimus laaditaan kaupungin muiden maanvuokrasopimusten mukaisin tavanomaisin ehdoin (**oheismateriaalina** alustava kartta vuokra-alueesta). Hankkeen aikatauluun liittyvistä käytännön syistä johtuen maanvuokrasopimus pitäisi allekirjoittaa ennen kuin hankkeeseen liittyvät kaikki muut kaupungin päätökset ovat saaneet lainvoiman, mutta sopimukseen sisällytetään tältä varalta purkuehto. Lupapäätösten pitää kuitenkin olla lainvoimaiset ennen ta-kaussitoumuksen allekirjoittamista.

Poikkeamispäätöstä koskevassa asiassa on lisäksi todettu, että hanke saattaa aiheuttaa tarvetta pysäköintipaikkojen lisäämiselle, minkä vuoksi siinä on edellytetty, että hankkeeseen ryhtyvä (eli seura / yhtiö) osallistuu tarvittaessa alueen pysäköintipaikkojen lisäämiseen. Tästä johtuen ja huomioon ottaen, että valmistelun lähtökohta on ollut, että hanke ei saa aiheuttaa lisäkustannuksia kaupungille, on lisätty tästäkin maininta päätösehdotukseen.

Ylläolevat selvitykset huomioon ottaen voidaan kokonaisuutena arvioida, että hankkeeseen ei sisälly kaupungin näkökulmasta merkittävää taloudellista riskiä ja että kunnan edut tulee turvattua riittävän kattavilla vastavakuuksilla. Hanke myös tukee kauniaislaisten liikuntatarpeita ollen kaupungille edullisempi vaihtoehto kuin täysin kaupungin omana investointina toteutettu hanke.

KH päätti 17.5.2017 ehdolla, että KV hyväksyy päätösesityksen,

- että kaupunki edellyttää Grankulla IFK Fotboll rf:lta / perustettavalta yhtiöltä sitoumuksen siitä, että jalkapallohalli on kaupungin käytössä veloituksetta arkisin klo 8.00–12.00,
- vuokrata Grankulla IFK Fotboll rf:lle / perustettavalle yhtiölle alueen siten, että vuokran määrä perustuu käypään arvoon ja, että se määräytyy hankkeen laajuuden (rakennusoikeus) mukaisesti (tiedossa olevilla laajuustiedoilla 15 926 € vuodessa),
- oikeuttaa kaupunginjohtajan laatimaan ja allekirjoittamaan maanvuokrasopimuksen tavanomaisin maanvuokrasopimusehdoin ja
- että takaussitoumus voidaan allekirjoittaa vasta kun maanvuokrasopimus on allekirjoitettu ja 2. ja 3 kohdassa vaaditut vastavakuudet on annettu sekä poikkeamispäätös ja rakennuslupa ovat saaneet lainvoi-



man.

KH:

KV päättää

1. myöntää GrIFK fotboll rf:lle / seuran perustamalle osakeyhtiölle kaupungin omavelkaisen takauksen seuraavasti:

|                     |  |
|---------------------|--|
| Lainan määrä        | enintään 1 100 000 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 kiinteä korko tai yhdistelmä näistä,             |

Omavelkaista takausta koskeva päätös on voimassa enintään 31.12.2017 saakka, johon mennessä takaus on annettava.

2. hyväksyä takauksen vastavakuudeksi parhaalla etuoikeudella kiinnityksen maanvuokraoikeuteen, joka on 1,3 kertaa taattavan lainan määrä, sekä yrityskiinnityksen 800.000 € edestä, parhaalla etuoikeudella yhtiöön,
3. päättää, että vastavakuutena kaupunki edellyttää kohdassa 2 mainitun lisäksi, että Grankulla IFK Fotboll rf. sitoutuu siihen, että se vastaa perustettavan osakeyhtiön ottamasta lainasta kokonaisuudessaan ja antaa suostumuksensa siihen, että kaupungilta mahdollisista saamista avustuksista kuitataan lainaerät, jotka kaupunki joutuu takauksensa perusteella maksamaan,
4. edellyttää, että Grankulla IFK Fotboll rf. sitoutuu sijoittamaan osakeyhtiöön vähintään 100 000 euroa omia varoja, johon ei lasketa mukaan HatTrick-tukea,
5. päättää, että kaupunki perii takauksesta takausprovisiota n. 0,2 % p.a. laskettuna lainan keskisaldolle,
6. edellyttää, että GrIFK fotboll rf / perustettava yhtiö pitää rakennettavan kohteen vakuutettuna täydestä arvostaan koko takauksen voimassaoloajan,
7. päättää, ettei hallia saa purkaa takauksen voimassaoloaikana ilman KV:n suostumusta,
8. päättää, että kaupunki merkitsee kenttää ja hallia varten perustettavan yhtiön äänettäviä osakkeita 250 000 eurolla ja että osakkeita merkitään 200 000 eurolla aikaisintaan, kun seura on sijoittanut 60 000 euroa omia varojaan osakeyhtiöön ja jäljellä olevalla 50 000 eurolla, kun seura on sijoittanut 100 000 euroa omia varojaan osakeyhtiöön,

9. myöntää osakkeiden merkitsemiseksi 250 000 euron lisämäärärahan vuoden 2017 talousarvion investointiosaan,
10. päättää, että GrIFK fotboll rf sekä perustettava yhtiö vastaavat kokonaisuudessaan vuokratusta alueesta, siihen pystytettävästä ylipainehallista, sen suunnittelusta, rakentamisesta ja kaikista siihen liittyvistä muutostöistä sekä luvista. Hankkeeseen ryhtyvän tulee tarvittaessa osallistua alueen pysäköintipaikkojen lisäämiseen. Kaupunki ei osallistu alueen, rakennettavan ylipainehallin tai uuden tekonurmen huoltotoimenpiteisiin,
11. valtuuttaa kaupunginjohtajan tarkistamaan, että korko ja marginaali ovat takauksenantohetkellä sen hetken markkinatilanteen mukaiset sekä sopimaan sellaisista vähäisistä edellä mainittua päävelkaa koskevista muutoksista, joihin vaaditaan takaajan suostumus. Tällaisia vähäisiä muutoksia voivat olla esim.
  - lainan lyhennys- ja korkoerien maksujakson muuttaminen siten, ettei alkuperäinen takaisinmaksuaika muutu
  - viitekoron muuttaminen
  - marginaalin muuttaminen.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.