

Kerava-Sipoo Liikuntahallit -osakeyhtiön perustaminen

Kunnanhallitus 10.05.2021 § 152

Valmistelija: liikuntapalvelupäällikkö Piritta Forsell, piritta.forsell(at)sipoo.fi, tekninen johtaja Ilari Myllyvirta, ilari.myllyvirta(at)sipoo.fi

Tausta

Keravan ja Sipoon yhteisen monitoimihallihankkeen tarveselvitys valmistui keväällä 2019. Selvityksen tuloksena todettiin, että erityisesti yleisurheilun talviharjoitteluolosuhteet ovat puutteelliset ja kysyntä ylittää tarjonnan. Lisäksi erityisesti Keravalla on puute jalkapallon sisäharjoitteluhallista sekä Sipoossa jalkapallon täysimittaisesta harjoitteluhallista. Myöhemmin Keravalla ilmeni myös tarve salibandyn harjoittelupaikkojen lisäämiseen.

Syksyllä 2019 hanketta lähdettiin edistämään seuraavaan vaiheeseen. Hallin sijainniksi valikoitui Keinukallio, josta löytyy riittävän iso ja kulkuyhteyksiltään sekä Keravalle ja Sipoolle sopivalla sijainnilla oleva yleiskaavan mukaan urheilu- ja virkistyspalveluiden alueella sijaitseva kiinteistö. Syksyn aikana käytiin yksityiskohtaisempia keskusteluja Tuusulan kunnan ja Vantaan kaupungin kanssa. Kunnilla on omia liikuntatilahankkeita meneillään, mutta tämän monitoimihallihankkeen koettiin täydentävän tarjontaa ja kysyntää on myös näistä kunnista. Hanketta esiteltiin alueen seuroille 28.8.2019 jolloin myös seuroilta kerättiin toiveita, huomioita ja kommentteja alustaviin suunnitelmiin.

Asemakaavan valmistumista edelsi viitesuunnitelman teko ja kiinteistölle hyväksyttiin 3.2.2020 Keravan kaupunginvaltuustossa asemakaava, joka mahdollistaa hankesuunnitelman mukaisen hallirakennusten kokonaisuuden rakentamisen. Samanaikaisesti edistettiin hankesuunnittelua, joka valmistui maaliskuussa 2020. Hankesuunnittelun yhteydessä toteutettiin maaperä- ja rakennettavuusselvitys sekä näihin liittyvät lisäselvitykset, sähkö- ja LVI-järjestelmien kuvaukset ja kustannusarviot, alustavat tila- ja tehokkuussuunnitelmat, vaihtoehtoisten toteutustapojen markkinakartoitukset kustannusvaikutuksineen, asemapiirustus, tonttikaavio, selvitys lattiamateriaaleista kustannustietoineen sekä alustava rakennustapaselostus.

Hankesuunnittelun aikana selvitettiin toteuttamisen ja sen kustannusten lisäksi myös hankkeen rahoittaminen ja omistamisen muodot. Hankkeen rakennuttamiseen ja hallinnoimiseen ehdotetaan perustettavaksi Keravan kaupungin ja Sipoon kunnan yhdessä omistama yhtiö, jonka tarkoituksena on rakennuttaa, omistaa, hallinnoida ja kunnossapitää hallikokonaisuutta, joka sisältää monitoimihallin, jalkapallohallin sekä näitä palvelevat sosiaalitalat. Yhtiön osakkeiden omistus ja vastuut jakautuvat pääsääntöisesti kuntien asukaslukujen suhteessa Kerava 63 % ja Sipoo 37 % (tilanne 31.12.2020).

Hanketta on vienyt eteenpäin Keravan ja Sipoon viranhaltijoista sekä työsuhteessa olevista henkilöistä koostunut työryhmä, jonka toimintaa on ohjannut ylemmistä viranhaltijoista koostunut ohjausryhmä. Hankkeen etenemistä on käsitelty myös Keravan ja Sipoon ylimmistä

luottamushenkilöistä koostuvassa yhteistyöryhmässä, joka on käsitellyt hankesuunnittelun aikana esiin tulleita kysymyksiä ja hyväksynyt etenemisen.

Hallikokonaisuus esiteltiin Keravan ja Sipoon päätöksentekijöille yhteisessä webinaarissa 6.4.2021.

Hankesuunnitelman lyhyt kuvaus

Hallit on ensisijaisesti tarkoitettu liikunnan harjoitus-, ottelu-, ja turnaukseen sekä liikuntatapahtumien järjestämiseen. Toissijaisesti tiloja ja alueita voidaan käyttää myös muuhun tapahtumatoimintaan. Hallit eivät sovellu suurien tapahtumien järjestämiseen (yli 600 henkilöä kerrallaan), kuten konsertit tai erilaiset näytökset. Pienimuotoisia messuja, näyttelyitä tai muita vastaavia tapahtumia voidaan järjestää niin, että yleisön saapumis- ja poistumisajat porrastuvat.

Hallikokonaisuuteen kuuluu puolilämmin jalkapallohalli (pelialueen koko 64 metriä kertaa 100 metriä), molempia halleja palvelevat huoltotilat (sisältäen pukuhuoneet, vastaanoton, tekniset tilat yms.) sekä lämmin monitoimihalli, jossa on 300 metrin kiertävä juoksurata, yleisurheilun suorituspaikat sekä pelikentät ja muut harjoittelualueet. Monitoimihallin reunalla on pieni muutaman sadan hengen katsomo.

Kuntien kasvun myötä eri lajien harrastajamäärien odotetaan kasvavan. Hallit ovat myös joustavia uusien lajien kysynnän muutosten huomioimisessa ja suunniteltu kokonaisuus vapauttaa tiloja matalan kynnyksen lähiliikuntatoiminnalle. Iltakäytön arvioidaan toteutuvan alusta asti lähes täysimääräisenä seurojen ja yksityisten tahojen käytössä. Arkipäivien päiväkäyttöä ei ole rajattu, mutta pääasiallisia käyttäjäryhmiä ovat koululaiset ja seniorit sekä muut kasvatuksen, opetuksen sekä sosiaalitoimen asiakkaat. Viikonloppuisin on harjoittelukäytön lisäksi esimerkiksi pelejä ja turnauksia.

Hallin talous

Halliyhtiön pääomittamisesta on tehty päätös Keravan kaupungilla vuoden 2021 talousarvioita vahvistettaessa. Sipoon kunnanvaltuuston 7.12.2020 hyväksymässä vuoden 2021 talousarvion investointiosassa on 1,0 miljoonan euron varaus Kerava-Sipoo monitoimihalliosakeyhtiön osakepääoman merkintään. Molempien kuntien omistama yhtiö hakee liikuntapaikkojen rakentamiseen tarkoitettua valtionavustusta, jonka lisäksi hankkeen rakentamista rahoitetaan lainoilla, jotka Keravan kaupunki ja Sipoon kunta mahdollisuuksien mukaan tapaavat.

Investointi

Hallikokonaisuuden rakentamisen arvioidaan hankesuunnitteluvaiheessa maksavan 15,7 miljoonaa euroa koostuen liikuntatilojen (8 miljoonaa euroa), yhteisten tilojen (3 miljoonaa euroa) ja piha-alueiden (1,7 miljoonaa euroa) sekä yleisistä ja yhteisistä rakennuttamisen kustannuksista (projektin johto, työmaakulut, hankevaraus, kassapuskuri yhteensä 3 miljoonaa euroa). Rakentamisen kustannuksen arviointia varten on tehty markkinakartoitus eri halliratkaisujen rakentamisen kustannuksista. Sekä investoinnin että käyttökustannusten vertailukohteina on käytetty Tarveselvityksessä olleita tietoja.

Käyttökustannukset

Hallikokonaisuuden käyttökustannuksia on arvioitu vastaavanlaisten kohteiden tiedossa olleiden kustannusten perusteella sekä Keravan kaupungin henkilöstöä haastatteleamalla. Kokonaisuuden toiminnallisuuksien suunnittelussa on pyritty siihen, että hallien käyttö ei edellytä henkilöstön suurta määrää. Lämmitys- ja ilmanvaihtojärjestelmät on suunniteltu niin, että energiankäyttö on mahdollisimman tehokasta. Kiinteistöllä on mahdollista hyödyntää Keravan energian biokaukolämpöä. Käyttökustannuksiksi on arvioitu noin 620 000 euroa vuodessa.

Tuotot

Hallikokonaisuus suuri koko mahdollistaa paremmin tasapainoisen käyttötalouden, kun tuottoja saadaan eri osa-alueilta. Olennaista hallin tuottopotentiaalin realisoitumisessa on onnistunut liikunta-alueiden myynti.

Myyntipotentialia on arvioitu eri liikuntatilojen osalta niin kävijäpotentiaalin, käyttöasteen, seuraustaatteluun kuin myös operaattoritoimijan tekemien laskelmien avulla. Tuottolaskelmista on tehty erilaisia skenaarioita (ns. minimikäyttö, keskimääräinen käyttö, ja laskennallinen maksimi). Hinnoittelun osalta laskelmat perustuvat verrokkikohteiden hintatasoihin ja markkinahintoihin, kuitenkin huomioiden seurojen maksukyky.

Täysimittaisen jalkapallohallin suureen kysyntään pohjautuen jalkapallohallin primetime-tuntien käyttöasteen arvioidaan olevan lähes 100 %. Muille kuin primetime-tunneille käyttöastearviot ovat maltilliset.

Monitoimihallin osalta tuottolaskelmat perustuvat tuntihinnoiteltujen liikunta-alueiden/kenttien määrään ja käyttötunteihin. Yleisurheilu-alueiden osalta laskelmien perusteena on kävijä-/käyntikohtainen hinnoittelu, jonka perusteella esim. 10-kerran-, kuukausi- tai kausikorttien hinnat muodostuvat. Yleisurheilun potentiaalin arvioinnit perustuvat ydinseurojen, lähiseurojen ja potentiaalisten (eli hieman kauempana olevien) yleisurheiluseurojen lisenssimäärien perusteella tehtyihin laskelmiin. Etenkin monitoimihalli kiinnostaa harjoittelupaikkana myös mm. muiden kestävyyslajien harrastajia, mikä lisää käyttäjäpotentiaalia.

Tuottoja muodostuu myös kuntosalista sekä kahvion ja kokousteraan vuokrasta. Tapahtumatoiminnan tuotot on arvioitu syntyvän pääosin kesäkuukausina. Liikunta-alueiden käyttömaksut, muut vuokratuotot, tapahtumakäyttö ja kuntien maksamat käyttökorvaukset muodostavat noin 1,385 miljoonan euron suuruiset vuosittaiset tuotot.

Kassavirtalaskelma

Hankeen poistot ja korkokulut ovat noin 0,75 miljoonaa euroa vuodessa, kun laina-ajaksi on määritetty 20 vuotta ja poistoajaksi 25 vuotta. Näin tuloslaskelma on ensimmäiset vuodet negatiivinen, mutta kehittyy lievästi positiiviseksi lainapääoman pienetessä. Kassavirta pysyy positiivisena.

Kerava-Sipoo Liikuntahallit -osakeyhtiön perustaminen

Osakeyhtiön perustamista varten on laadittu osakassopimus ja yhtiön yhtiöjärjestys sekä perustamis- ja maanvuokrasopimukset.

Osakassopimus

Osakassopimuksen mukaisesti Yhtiö perustetaan rakennuttamaan ja hallinnoimaan hankesuunnitelman mukaista hallikokonaisuutta ja sen liike-

ja muuta toimintaa. Jalkapallo- ja monitoimihallin rakentamisen tavoitteena on jalkapallon, yleisurheilun ja sisäpelien harrastajien sisäharjoittelun olosuhteiden määrällinen ja laadullinen parantaminen sekä alueen asukkaiden harrastus- ja virkistysmahdollisuuksien lisääminen.

Yhtiön taloudellisena toiminta-ajatuksena on se, että se kattaa toimintakustannuksensa tuloilla, jotka se hankkii ensisijaisesti toiminnasta perittävillä maksuilla. Yhtiön toimintaa hoidetaan yleisiä taloudellisesti kannattavan toiminnan periaatteita noudattaen pyrkien positiiviseen kassavirtaan. Yhtiön tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa osakkeenomistajille.

Yhtiön kehittämisen painopiste on aluksi toiminnan vakiinnuttamisessa ja vakavaraisuudessa. Omistajakunnat sitoutuvat maksamaan yhtiön kaikkien tilojen käytöstä arvonlisäverottomana määränä omistusosuuksien mukaisesti yhteensä 250.000,00 euroa kalenterivuodessa (vuosittainen käyttökorvaus) 5 vuoden ajan tilojen käytön aloittamisesta. Käyttö kohdistuu pääasiassa tilojen arkipäivien päiväkäyttöön. Ensimmäistä kautta seuraavat käyttöoikeussopimukset tehdään aina kolmen vuoden pituiseksi sopimuskaudeksi kerrallaan. Muita tilojen käyttöön liittyviä maksuvelvoitteita ei osakkailla ole.

Kerava-Sipoon Liikuntahallit Oy perustamisasiakirjat

Perustamissopimuksessa on sovittu osakkeiden merkitsemisestä ja maksamisesta, hallituksen jäsenten ja puheenjohtajan valitsemisesta sekä heidän palkkiostaan, toimitusjohtajan valitsemisesta sekä yhtiön tilinpidon yksityiskohdista (tilikausi, tilintarkastaja, pankkiyhteys).

Yhtiöjärjestys perustuu osakassopimukseen ja sisältää osakeyhtiölain mukaiset kohdat.

Maanvuokrasopimuksella yhtiö vuokraa Keravan kaupungilta Keinukalliossa kiinteistöllä 245 10 3000 1 sijaitsevan määräalan 30 vuoden vuokrasopimuksella hallikokonaisuuden rakentamista varten.

Päätöksentekoprosessi

Keravan kaupunginhallitus hyväksyy ehdollisesti yhtiön perustamisen asiakirjat kaupunginhallituksen kokouksessa 10.5.2021. Päätös astuu voimaan vasta, kun myös Sipoon kunta on hyväksynyt yhtiön perustamisen.

Sipoon kunnanhallitus esittää 10.5.2021 Sipoon kunnanvaltuustolle yhtiön osakassopimuksen hyväksymistä ja pyytää valtuutusta yhtiön perustamiseksi. Kunnanvaltuuston päätöksen jälkeen Sipoon kunnanhallitus hyväksyy yhtiön asiakirjat ja perustaa yhdessä Keravan kaupungin kanssa Kerava-Sipoo Liikuntahallit Oy -nimisen yhtiön.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Grannas Mikael

Ehdotus

Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että se hyväksyy Kerava-Sipoo Liikuntahallit Oy -nimisen yhtiön liitteenä 1 olevan osakassopimuksen ja oikeuttaa kunnanhallituksen perustamaan yhtiön ja hyväksymään yhtiön perustamissopimuksen, yhtiöjärjestyksen ja maanvuokrasopimuksen.

Käsittely	Marketta Mattila ehdotti, että Sipoon kunta ei lähde osakkaaksi Kerava-Sipoo Liikuntahallit osakeyhtiöön. Ehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.
Päätös	Kunnanhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen.

Valtuusto 24.05.2021 § 50

588/02.08.00/2021

Kunnanhallituksen ehdotus

Valtuusto hyväksyy Kerava-Sipoo Liikuntahallit Oy -nimisen yhtiön liitteenä 1 olevan osakassopimuksen ja oikeuttaa kunnanhallituksen perustamaan yhtiön ja hyväksymään yhtiön perustamissopimuksen, yhtiöjärjestyksen ja maanvuokrasopimuksen.

Käsittely

Lilli Kahri esitti Vihreiden, SDP:n, Liike Nytin ja Keskustan valtuustoryhmien puolesta, että tietoon pohjautuvan päätöksenteon takaamiseksi asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi. Uudelleen valmistelussa tulee vastata seuraaviin asioihin:

Halliyhtiön talous ja vaikutukset Sipoon kunnan talouteen

- Onko halliyhtiön toiminta kannattavaa tämän 5 vuoden jälkeen.
- Mikä on päiväkäytön kokonaisvaikutus käyttötalouteen tulevan viiden vuoden aikana (sisältäen päiväkäyttömaksujen lisäksi muut välilliset menot, kuten esimerkiksi koulujen kasvavat kuljetusmaksut ja urheiluseurojen avustukset).
- Mikä on ennuste käyttötalouteen 10, 15 ja 20 vuoden sisällä.
- Miten turvataan, että hallin mahdollisesti jäädessä kannattamattomaksi siitä koituvat kustannukset eivät rasita Sipoon taloutta ja siirrä eteenpäin muita investointeja.
- Miten monitoimihallihanke tulee vaikuttamaan muihin tuleviin liikunta- ja vapaa-ajan investointeihin kuten Nikkilän keskusurheilukentän peruskorjaukseen ja uimahallin rakentamiseen.
- Kannattavuus rakentuu osin siihen, että urheilukilpailu- ja muita tapahtumia varten hallia voidaan vuokrata Keravan ja Sipoon ulkopuolisille toimijoille. Hankesuunnitelma mahdollistaa kuitenkin hyvin pienen ihmismäärän. Riskinä siis on, ettei suurempia tapahtumia ja turnauksia voida erinomaisista suoritusolosuhteista huolimatta kuitenkaan hallissa järjestää. Minkä verran investointiin vaikuttaa katsomo- ja muiden yleisötilojen laajentaminen.

Kulkuyhteydet ja saavutettavuus

Lisäselvitykset liikenneyhteyksistä ja niiden järjestämisestä:

- Hallin saavutettavuus Sipoosta kevyellä liikenteellä, yksityisautoilla ja julkisella liikenteellä vaatii myös lisäinvestointeja ja mahdollisesti HSL:n bussiliikenteen ostamista/subventiota. Mikä on arvioitu kustannus- ja investointiohjelmavaikutus tulevan viiden vuoden aikana.

- Ympäristövaikutusten arviointi.

Puheenjohtaja totesi, että kunnanhallituksen ehdotuksen lisäksi oli tehty yksi kannatettu palautusehdotus, minkä vuoksi oli äänestettävä.

Puheenjohtaja ehdotti, että asian käsittelyn jatkamista kannattavat äänestävät "jaa" ja Lilli Kahrin palautusehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Äänestys:

Asian käsittelyä jatketaan - 20 ääntä

Lilli Kahrin palautusehdotus - 23 ääntä

Puheenjohtaja totesi, että valtuusto palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi äänin 20-23.

Päätös

Asia palautettiin uudelleen valmisteltavaksi.