

Kaupunginhallitus 28.08.2023 § 221

§ 221

## **Kaupungin omavelkaisen takauksen myöntäminen RoGa Sport Oy:lle Laajalahteen rakennettavaa Rosegarden liikuntakeskusta varten otettavalle lainalle (Kv-asia)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Arolainen Eveliina  
Nieppola Tommi  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunginjohtaja Mäkelä Jukka

Kaupunginhallitus ehdottaa, että valtuusto

1  
myöntää kaupungin 80 % omavelkaisen takauksen Laajalahteen rakennettavaa Rosegarden liikuntakeskusta varten otettavalle lainalle seuraavasti:

Takaus ei kata missään vaiheessa enempää kuin 80 prosenttia lainasaamisen määrästä

Lainan saaja: RoGa Sport Oy.

Lainan antaja: kilpailutuksen perusteella.

Lainan määrä: enintään 15 500 000 euroa, yhtenä tai useampana eränä.

Laina-aika: 20 vuotta lainan nostamisesta. Takaus on voimassa korkeintaan 6 kuukautta laina-aikaa pidempään.

Lyhennykset: tasalyhennykset, lainan lyhennysvapaata enintään 2 vuotta lainan ensimmäisestä nostosta.

Lainan korkoperuste: 3 kk:n, 6 kk:n tai 12 kk:n euribor korkosuojauksella tai ilman tai kiinteä tai muu yleisesti käytössä oleva viitekorko

2  
valtuuttaa kaupunginjohtajan sopimaan sellaisista vähäisistä päävelan ehtojen 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.

3

päätää, että takauksen vakuudeksi kaupungin tulee saada kiinteistökiinnitys kiinteistön maanvuokraoikeuteen ja koko rakennettavaan hallirakennukseen, jonka suuruus on 1,3 kertaa taattavan lainan määrä.

4

päätää, että takauksesta peritään takausprovisiota 0,8 % p.a. laskettuna lainan keskisaldolle.

5

päätää, että takaussitoumuksen allekirjoituksen edellytyksenä on se, että yhtiö sijoittaa hankkeeseen 1,5 milj. euroa oman pääoman ehtoista rahoitusta.

## Käsittely

Partanen Tiina Elon kannattamana teki seuraavan ehdotuksen:

”Esitän, ettei kaupunki myönnä lainan takausta RoGa Sport Oy:lle Laajalahteen rakennettavaa Rosegarden liikuntakeskusta varten, vaan aloittaa neuvottelut hankkeen kanssa, jotta sen toteuttamiseen löydettäisiin luonnon ja ilmaston kannalta parempi sijainti.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty esittelijän esityksestä poikkeava kannatettu ehdotus, jonka johdosta on äänestettävä.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen 12 äänellä 2 ääntä vastaan 1 äänestäessä tyhjää hyväksyneen esittelijän ehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

## Päätös

Kaupunginhallitus:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

## Selostus

### **Rosegarden liikuntakeskuksen rakentamista koskeva hanke**

RoGa Sport Oy on vuonna 2021 perustettu espoolainen yritys, joka suunnittelee Rosegarden-nimisen yleishyödyllisen ja voittoa tavoittelemattoman tennis- ja padelpainotteisen liikuntakeskuksen rakentamista Espoon Laajalahteen. RoGa Sport Oy on yhtiöjärjestyksensä mukaan yleishyödyllinen ja voittoa tavoittelematon ja yhtiön mahdollisesti tuottama voitto on käytettävä yhtiön toimialan mukaiseen toimintaan.

Valtuusto hyväksyi Turvesuonristin (Aluenumero: 49-452-17053) asemakaavan muutoksen kokouksessaan 12.6.2023 ja muutos sai lainvoiman heinäkuussa 2023. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan urheilu- ja virkistystoimintojen ja -tilojen rakentaminen Laajalahdessa. Suunnittelualue sijaitsee Laajalahden kaupunginosassa, rajautuen pohjoisessa Sinimäentiehen ja Turvesuontiehen, idässä rakentamattomaan Turveladonkujaan, etelässä golfkenttään ja puistoalueeseen sekä lännessä golfkenttään ja Turveradantiehen. Suunnittelualue on Espoon kaupungin maanomistuksessa. Kaupungin tavoitteena on tehdä pitkäaikainen vuokrasopimus suunnitteluvaramuksen saaneen Roga Sport Oy:n kanssa korttelin 17053 pohjoisosasta.

Rosegarden-hanke on lähtöisin pitkälti Espoon kaupunkistrategian mukaisesta kaavoituksesta. Raideliikenteen asemanseutujen maankäyttöä tehostetaan kaavoituksen keinoin.

Rosegarden hanke toteutetaan yhteistyössä mailapeliseurojen, Espoon kaupungin ja mahdollisten muiden pienempien toimijoiden kanssa. Hankkeeseen on sitoutunut jo tässä vaiheessa Tapiolan Tennispuiston pääkäyttäjät, eli Tapiolan Tennis (TaTe) ja Helsinki Lawn-Tennis Klubi (HLK), sekä Smash (Helsinki). Lisäksi Suomen Tennisliitto, sekä Suomen Padel-liitto pitää hanketta erittäin tärkeänä ja kannatettavana. Hankkeen tuotot käytetään mailapelikeskuksen toiminnan kehittämiseen ja keskuksen ylläpitoon.

Hankkeen kohderyhmiä ovat sen tarjoamien lajien nykyiset ja mahdollisesti tulevat pelaajat. Alueellisesti potentiaaliset pelaajat tulevat ensisijaisesti Suur-Tapiolasta ja Suur-Leppävaarasta ja sen jälkeen muualta Espoosta. Mailapelaajia saapuu käyttäjiksi myös merkittävässä määrin muista pääkaupunkiseudun kunnista, sekä kehyskunnista. Rosegardenin lajikirjo, sekä palvelumuotoilu tukee erinomaisesti laajaa ikäskaalaa, mikä on alusta asti ollut yksi hankkeen suunnittelun keskeinen tavoite.

Suunnittelussa on tehty tiivistä yhteistyötä niin sidosryhmien, kun Espoon kaupungin kanssa. Tontin koko on noin 3,9 hehtaaria. Käytettävän rakennusoikeuden määrä on noin 15 000 kem<sup>2</sup>. Keskukseen sijoitetaan seuraavat toiminnot:

- 10 kpl tenniksen sisäkenttiä ja 6 kpl tenniksen ulkokenttiä
- 15 kpl padelin sisäkenttiä ja 2 kpl padelin ulkokenttiä
- 300 m<sup>2</sup> tilat ravintolalle
- 400 m<sup>2</sup> tilat oheisharjoittelulle
- Valmennus/testauskeskus sekä tiloja yritystapahtumille

Vieressä sijaitseva Tapiola Golf luo synergiaetua, sillä harrastajat ovat osin samoja. Hanke muodostaa yhdessä viereisen golfkeskuksen kanssa vehreän liikuntapuistomaisen kokonaisuuden sekä palvelee liikunnan harrastajia, alueen asukkaita ja ohikulkijoita.

Rosegarden-liikuntakeskuksen kokonaiskustannukseksi on budjetoitu enintään 17 miljoonaa euroa ja hanke on suunniteltu rahoitettavan seuraavalla tavalla:

- Oman pääoman ehtoinen rahoitus 1,5 milj. euroa (hankkeen kehittäjät, seurat ja avustukset)
- Pankkilaina 14,5–15,5 milj. euroa. Laina aika 20 vuotta. Tasalyhenteinen sisältäen kaksi lyhennysvapaata vuotta laina-ajan alussa.
- Mahdollinen opetus- ja kulttuuriministeriön liikuntapaikkarakentamisen perusavustus 0,75 miljoonaa euroa (vähentää oman pääoman tarvetta)

Rakennettava kiinteistö toimii vakuutena takausjärjestelyssä, jossa Espoon kaupungilla on ensimmäinen sija 1 miljoonaan asti, sen jälkeen pankilla seuraava 1 miljoona, sen jälkeen Espoon kaupungilla 1 miljoona ja taas pankilla 1 miljoona jne.

Hankkeen budjetoidut kokonaiskustannukset jakautuvat seuraavalla tavalla:

- Kiinteistön rakennuskustannukset noin 15,0 milj. euroa
- Koneet ja kalusteet noin 0,2 milj. euroa
- Käyttöpääoma 0,8 milj. euroa
- Kustannusmarginaali 1,0 milj. euroa

Rakennuskustannuksissa on mukana varovaisuusmarginaali. Myös tulopuolella täyttöasteita on arvioitu varovasti perustuen Tapiolan Tennispuiston ja muiden toimijoiden käyttöasteisiin ennen koronapandemiaa. Yhteistyöseurat tulevat ostamaan merkittävän osan tenniskapasiteetista ja ainakin suosituimmat tennis- sekä padelvuoro ajankohdat myydään kolmen vuoden sopimuksilla ennen rakentamisen aloittamista.

Liikuntahallin rakentaminen ja käyttö toteutetaan energiatehokkaasti. Rakennuksessa tullaan käyttämään tontille rakennettavaa maalämpöjärjestelmää, sekä katoille sijoitettavien aurinkopaneelien tuottamaa aurinkosähköä. Tavoitteena on toteuttaa koko hanke hiilineutraalisti, sekä rakentamisen, että käytön osalta. Hiilineutraaliuden saavuttaminen vuoteen 2030 mennessä on yksi valtuustokauden 2021–2025 tavoitteista.

RoGa Sport Oy:n tavoitteena on aloittaa maanparannustyöt loppuvuonna 2023 ja tilojen rakentaminen alkuvuodesta 2024. Tällöin hankkeen tilojen valmistuminen on mahdollista loppuvuodesta 2024.

### **Liikunnan ja urheilun tulosityksikön lausunto**

Espoon kaupungin elinvoiman tulosalueen liikunnan ja urheilun tulosityksikkö tukee 6.9.2022 antamansa lausunnon mukaan Rosegarden-hallihanketta. Liitteenä olevassa lausunnossa todetaan muun muassa, että:

”Hanke toteuttaa hyvin liikuntalain kunnalle langettamaa tehtävää luoda edellytykset liikunnalle paikallistasolla. Se on helposti saavutettavissa paitsi kevyen liikenteen keinoin myös julkisilla liikennevälineillä. Rosegarden varmistaa myös poistuvissa tiloissa nyt toimivien seurojen toiminnan jatkuvuuden, mukaan lukien juniorit, aikuiset, seniorit ja erityisryhmät.

Hankeessa toteutetaan vastuullista ja kestävästä liikuntapaikkarakentamista osaksi kaupungin hiilineutraalia tavoitetta. Sen energiaratkaisut ovat kestäviä.

Rosegarden kehittää kaupunkikuvaa hyödyntäen maa-aluetta siihen erinomaisesti soveltuvalla tavalla ja lisää alueen houkuttelevuutta niin asukkaille kuin yrityksille.

Hanke voi osaltaan auttaa myös mm. kasvun ja oppimisen sekä liikunnan ja urheilun tulosityksiköitä niiden omissa tavoitteissaan.”

### **Takauksen arviointi kuntalain 129 §:n ja EU:n valtioneuvoston nojalla**

Kunta voi myöntää kuntalain 129 §:n 3 momentin mukaan takauksen, joka liittyy sen liikuntalain (390/2015) mukaisten tehtävien edistämiseen. Liikuntalain 5 §:n 1 momentin mukaan: ”Yleisten edellytysten luominen liikunnalle paikallistasolla on kuntien tehtävä. Kunnan tulee luoda edellytyksiä kunnan asukkaiden liikunnalle: 1) järjestämällä

liikuntapalveluja sekä terveyttä ja hyvinvointia edistävää liikuntaa eri kohderyhmät huomioon ottaen; 2) tukemalla kansalaistoimintaa mukaan lukien seuratoiminta; sekä 3) rakentamalla ja ylläpitämällä liikuntapaikkoja.” Saadun selvityksen perusteella voidaan todeta, että Rosegarden liikuntakeskusta koskeva hanke tukee hyvin edellä mainittuja liikuntalain kunnan vastuulle asettamien tehtävien toteuttamista.

Kuntalain 129 §:n 1 momentin mukaan kunnan myöntämä takaus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Kunta ei saa myöntää takausta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla. Takaukseen ei saadun selvityksen ja sen pohjalta tehdyn arvioinnin mukaan sisälly merkittävää taloudellista riskiä, takaus ei vaaranna Espoon kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä ja Espoon kaupungin edut turvataan riittävän kattavilla vastavakuuksilla. Takaus voidaan näin ollen myöntää kuntalakia noudattaen.

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT 107 artiklan 1 kohta) mukaan: "1. Jollei perussopimuksissa toisin määrätä, jäsenvaltion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu sisämarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan."

EU:n valtioneuvoston sääntöjä näin ollen sovelletaan, jos kaikki seuraavat valtioneuvoston tunnusmerkit täyttyvät: 1) julkisia varoja kanavoidaan julkisiin tai yksityisiin yrityksiin; 2) etu on valikoiva eli kohdistuu vain tiettyihin yrityksiin; 3) toimenpide vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla tuensaajaa ja 4) toimenpide vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

Komission valtioneuvoston käsitteestä antaman tiedonannon (EUVL 2016/C 262/01) kohdan 196 mukaan komissio on useissa päätöksissä katsonut asiaan liittyvien erityisolosuhteiden vuoksi, että toimenpiteellä oli puhtaasti alueellinen vaikutus, eikä se näin ollen vaikuttanut jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Tiedonannon kohdan 197 mukaan aikaisemmissa päätöksissä on esimerkkejä tilanteista, joissa komissio on katsonut asian erityisolosuhteiden vuoksi, että julkinen tuki ei ollut omiaan vaikuttamaan jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Esimerkkejä tällaisista tapauksista tiedonannon mukaan ovat muun muassa urheilu- ja vapaa-ajan tilat, jotka palvelevat ensi sijassa paikallisia asukkaita eivätkä todennäköisesti houkuttele asiakkaita tai investointeja muista jäsenvaltioista.

Takaus ei saadun selvityksen perusteella vaikuttaisi jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

Komission antaman tiedonannon mukaan (EYVL 2008/C 155/02, luku 3.2.) kaikkien seuraavien edellytysten täytyminen riittää osoittamaan, ettei yksittäinen valtioneuvoston takaus ole valtioneuvoston tukea:

- a) Lainanottaja ei ole taloudellisissa vaikeuksissa.
- b) Takauksen laajuus voidaan myöntämishetkellä mitata asianmukaisesti (kiinteä enimmäismäärä ja voimassaoloaika on rajoitettu)
- c) Takaus ei kata enempää kuin 80 prosenttia lainasaamisen tai muun rahoituslaitoksen määräästä ja
- d) Takauksesta maksetaan markkinaperusteinen hinta.

Edellä mainittu takaus täyttäisi kaikki edellä mainitut edellytykset. Takaus ei siten olisi valtiontukea, eivätkä EU:n valtiontukisäännöksiä siksi siihen sovellettaisi.

## **Päätöshistoria**

## **Liitteet**

- 1 Liikunta ja urheilu -tulosyksikön lausunto
- 2 Äänestyslista § 221

## **Oheismateriaali**

- Yhtiöjärjestys
- Takaushakemus
- Rosegarden hanke-esittely

## **Tiedoksi**