

Valtuusto 11.09.2023 § 101

§ 101

Kaupungin omavelkaisen takauksen myöntäminen RoGa Sport Oy:lle Laajalahteen rakennettavaa Rosegarden liikuntakeskusta varten otettavalle lainalle

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

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunginhallitus

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

Käsittely:

Partanen ehdotti, että asia palautetaan seuraavin perusteluin:

”Valtuusto palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi kehoittaen kaupunkia käynnistämään hankkeen kanssa neuvottelut, jotta liikuntakeskuksen toteuttamiseen löydettäisiin luonnon ja ilmaston kannalta parempi sijainti”.

Kerola ehdotti, että asia palautetaan seuraavin perusteluin:

”Valtuusto palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi kehottaen kaupunkia hankkimaan ennen päätöksentekoa keväällä 2023 kirjallisesti tehdyt seurasopimukset ja esisopimus ravintolan vuokrasta. Lisäksi kaupungin on virkavastuulla tehtävä riskiarvio siitä, että RoGa Sport Oy saa riittävästi vuokratuloja ja pystyy maksamaan Espoon kaupungille vuokraa ja pankille lainanlyhennyksiä, vuosittain yhteensä yli miljoona euroa”.

Nevanlinna kannatti Partasen palautusehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että koska on tehty kannatettu palautusehdotus, on seuraavien puhujien keskitettävä puheenvuoronsa asian palauttamiseen.

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli äänestettävä.

Puheenjohtaja ehdotti, että äänestyksessä ne, jotka kannattavat palautusehdotusta, äänestävät jaa ja ne, jotka vastustavat palautusehdotusta, äänestävät ei.

Valtuusto hyväksyi puheenjohtajan äänestysjärjestysehdotuksen.

Palautusäänestyksessä valtuusto 12 äänellä 56 ääntä vastaan, 4 äänestäessä tyhjää hylkäsi palautusehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Puheenjohtaja totesi, että asian käsittely jatkuu.

Partanen teki seuraavan hylkäysehdotuksen:

”Valtuusto päättää olla myöntämättä lainantakausta ja hylkää päätösesityksen”.

Keronen kannatti Kerolan palautusehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että koska on tehty kannatettu palautusehdotus, on seuraavien puhujien keskitettävä puheenvuoronsa asian palauttamiseen.

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli äänestettävä.

Puheenjohtaja ehdotti, että äänestyksessä ne, jotka kannattavat palautusehdotusta, äänestävät jaa ja ne, jotka vastustavat palautusehdotusta, äänestävät ei.

Valtuusto hyväksyi puheenjohtajan äänestysjärjestysehdotuksen.

Palautusäänestyksessä valtuusto 14 äänellä 53 ääntä vastaan, 6 äänestäessä tyhjää hylkäsi palautusehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Puheenjohtaja totesi, että asian käsittely jatkuu.

Nevanlinna kannatti Partasen hylkäysehdotusta.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että koska on tehty kannatettu hylkäysehdotus, on äänestettävä.

Puheenjohtaja ehdotti, että äänestyksessä ne, jotka kannattavat kaupunginhallituksen ehdotusta, äänestävät jaa ja ne, jotka kannattavat Partasen ehdotusta, äänestävät ei. Valtuusto hyväksyi puheenjohtajan ehdotuksen.

Äänestyksessä valtuusto 54 äänellä 10 ääntä vastaan, 9 äänestäessä tyhjää ja hyväksyi kaupunginhallituksen ehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Valtuusto:
Kaupunginhallituksen ehdotus hyväksyttiin.

Kerola ilmoitti eriävänä mielipiteenään seuraavaa:

”Eriävä mielipide:

Valtuuston ei pidä hyväksyä Espoon kaupungin 15,5 miljoonan euron omavelkaista takausta RoGa Sport Oy:lle. Takaus voidaan ottaa valtuustossa käsiteltäväksi vasta sen jälkeen, kun valtuustolle esitetään viime keväänä kirjallisesti tehdyt seurasopimukset ja esisopimus ravintolan vuokrasta. Valtuustolle on lisäksi esitetty virkavastuulla tehty riskiarvio siitä, että RoGa Sport Oy saa riittävästi vuokratuloja ja pystyy maksamaan Espoon kaupungille vuokraa ja pankille lainanlyhennyksiä, vuosittain yhteensä yli miljoona euroa.

Perustelut:

Kaupungin omavelkainen takaus tarkoittaa, että kaupunki vastaa velasta kuin omastaan. Valtuustolle ei ole nyt esitetty RoGa Sport Oy:n tilinpäätöstä, selvitystä hallituksen jäsenistä eikä hallituksen jäsenten maksukyvyistä saada hankkeeseen 1,5 miljoonan euron oma pääoma.

Valtuustolle ei ole myöskään esitetty kirjallisia sopimuksia, joilla

yhteistyöseuroiksi mainitut Tapiolan Tennis sekä Tennisseurat HKL Espoo ry ja Helsingin Lawn-Tennis Klubi ry olisivat kirjallisesti sitoutuneet ostamaan uuden tenniskeskuksen tennisvuoroja vuoden 2025 alusta, ei myöskään esisopimusta ravintolan vuokrasta. Valtuustolle ei ole myöskään esitetty virkavastuulla tehtyä riskiarviota RoGa Sport Oy:n maksukyvyystä, jossa olisi huomioitu myös se, että Tapiolan tennispuisto on käytössä vuoden 2028 loppuun. ”.

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 Laajalahden. 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 suunnitteluvarauksen 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 kem². Keskuksen sijoitetaan seuraavat toiminnot:

- 10 kpl tenniksen sisäkenttiä ja 6 kpl tenniksen ulkokenttiä
- 15 kpl padelin sisäkenttiä ja 2 kpl padelin ulkokenttiä

- 300 m² tilat ravintolalle
- 400 m² 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 launnossa 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.

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

Rosegarden kehittää kaupunkikuvaa hyödyntäen maa-alueita 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 omista tavoitteistaan.”

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 kuntalain nojalla.

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 kanavoitetaan julkisiin tai yksityisiin yrityksiin; 2) etu on valikoiva eli kohdistuu vain tiettyihin

yrittäjiin; 3) toimenpide vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla tuensaajaa ja 4) toimenpide vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

Komission valtiontuen 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 valtiontakaus ole valtiontukea:

- 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 rahoitussitoumuksen määrästä 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

Kaupunginhallitus 28.08.2023 § 221

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

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

4

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

5

päättää, 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.

Liitteet

- 1 Liikunta ja urheilu -tulosityksikön lausunto
- 2 Äänestyslista § 101 Partanen
- 3 Äänestyslista § 101 Kerola
- 4 Äänestyslista § 101 Partanen hylkäys

Oheismateriaali

- Yhtiöjärjestys
- Takaushakemus
- Rosegarden hanke-esittely

Tiedoksi