

## Päätäminen investoinnista uuteen Koulukadun liikuntahalliin sekä hallin ylläpidosta

422/10.03.02/2021

Kaupunginhallitus 26.04.2021 § 125

### Valmistelija

Tekninen päällikkö Jonas Nylund, puh. 050 428 3774

### Esittelijä

Kaupunginjohtaja Patrik Nygrén, puh. 040 511 4383  
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Kaupunginvaltuuston 9.12.2020 §:ssä 124 tekemä päätös koskien uutta liikuntahallia kuuluu seuraavasti: ”Liikuntahalli toteutetaan erillisenä hankkeena, jolla on oma hankebudjetti. Hallin rahoitusta varten laaditaan hakemus opetus- ja kulttuuriministeriön myöntämästä liikuntapaikkojen investointiavustuksesta. Kaupungin yhteenlaskettu osuus molemmissa hankkeissa ei saa ylittää 20 miljoonaa euroa netto. Valtuusto ottaa myöhemmin kantaa kouluhankkeen korjattuun budjettiin sekä rakennuttajaan, omistukseen ja kaupungin osuuteen liikuntahallin budjetista. Valtuusto tekee erillisen päätöksen rakentamisen aloittamisesta. Uudisrakennuksen aikataulun tulee noudattaa uuden koulukeskuksen rakentamisaikataulua ja rakennuksen muodon, sijoituspaikan ja rahoituksen suunnittelu tulee aloittaa välittömästi.”

### Hallien hallinnointi

Uuden liikuntahallin rakentamisen jälkeen Paraisten keskustassa olisi kolme isoa hallia: PUNT, uusi liikuntahalli ja Vapparintie 4. Se, että sama toimija hallinnoisi kaikkia kolmea hallia, toisi tehokkuushyötyjä ja takaisi korkean käyttöasteen, palvelut käyttäjille yhdestä paikasta sekä käyttäjien yhdenvertaisuuden. Kaupungin liikuntahallien tulee pyrkiä toimimaan markkinataloudellisesti.

Keskusteluja on käyty muun muassa PUNT Oy:n, Musiikkiopisto Arkipelagin ja muiden tahojen kanssa.

PUNT Oy on ilmaissut yhtiön hallituksen 29.3.2021 antamalla lausunnolla olevansa kiinnostunut kahden hallin hallinnoinnista ja omistamisesta (ks. liite). Musiikkiopisto Arkipelag on osoittanut voimakasta kiinnostusta Vapparintie 4:n hallin alakerran vuokraamiseen vuodesta 2024 eteenpäin eli sen jälkeen, kun se on muutettu väistötilasta myös musiikki- ja tanssitoimintaan soveltuvaksi tilaksi. Arkipelagin hallituksen 12.4.2021 antama lausunto merkitsee sitä, että opisto voi sitoutua pitkäaikaiseen, noin 15 vuoden vuokrasopimukseen vuodesta 2024 alkaen sekä vuokratasoon, joka vastaa noin puolta kaupungin tarvitsemista tuotoista (Arkipelag on valmis tekemään aiesopimuksen). Jatkoneuvottelut ovat käynnissä, mutta tämä merkitsee sitä, että Vapparintie 4:n hallille voidaan varmistaa noin 50 prosentin täyttöaste, ja tällä hetkellä jatketaan siksi työtä hallin loppuosan täyttämiseksi useammalla toimijalla (esim. yksityisyrittäjät, kulttuuriyhdistykset, päiväkodit, koulut, taekwondo [seura], Zumba-yrittäjä tai vastaava). Loppuosan täyttämiseen on aikaa noin kaksi vuotta.

Koulukadun uuden hallin tiimoilta on oltu yhteydessä kaikkiin suurimpiin urheiluseuroihin sen kartoittamiseksi, millaiseen käyttöasteeseen ja tuntihintaan ne voivat sitoutua (ks. liite). Selvitys osoittaa korkeaa käyttöastetta kahdelle hallille (PUNT ja uusi halli), mutta hallien ylläpito taloudellisesti itsensä kannattavasti on haastavaa, joskaan ei mahdotonta.

Tästä syystä lienee olemassa edellytykset sille, että kaupunki antaisi Vapparintie 4:n hallin tulevaisuudessa vuokralle ja PUNT Oy omistaisi ja ylläpitäisi uutta

liikuntahallia ja PUNT:ia.

### **Sijoituspaikka**

Uusi halli sijoitetaan Koulukadulle PUNT:n viereen. Halli yhdistetään olemassa olevan PUNT:n liikuntahallin sisätiloihin synergiaetujen saavuttamiseksi hallien käytössä. Suihku- ja pukuhuoneet voidaan jättää pois, jos PUNT:n suihku- ja pukuhuonetilojen yhteiskäyttö osoittautuu suunnittelussa mahdolliseksi/soveltuvaksi ratkaisuksi. Rakennusten sisätilojen yhdistäminen on siinä tapauksessa välttämätöntä. Muussa tapauksessa halli voi olla erillinen rakennus, jossa on omat suihku- ja pukuhuoneet, mutta ei sisätilojen kautta yhteyttä PUNT:iin.

Rakennuksen sijoituspaikka ei edellytä kaavoitustoimenpiteitä, vaan se voidaan toteuttaa olemassa olevan asemakaavan mukaisesti. Sen sijaan alueella tarvitaan uusi tonttijako. Tässä yhteydessä voidaan todeta, että maa-alueen tulee olla rakennuslupaa hakevan osapuolen omistuksessa tai tällä vuokralla. Hallin maa-alueen tulee olla yhtenäinen tontti.

Uutta luovuuskeskusta ja uutta liikuntahallia palveleva pysäköintialue suunnitellaan PUNT:n olemassa olevan pysäköintialueen kanssa yhtenäiseksi alueeksi. Liikennesuunnittelussa otetaan huomioon, että uusien pysäköintialueiden kautta ei voi järjestää läpikulkuliikennettä. Malms skolan hiekkakenttä tarvitaan koulun toimintaan, mikä otetaan huomioon suunnittelussa.

### **Hallinnointimallit**

Uutta liikuntahallia ja Vapparintie 4:n hallia varten on kehitetty kuusi erilaista hallinnointimallia (ks. liite):

Vaihtoehto 1: Elinkaarimalli, kaupunki vuokraa hallin ulkopuoliselta toimijalta.

Vaihtoehto 2: Kaupunki rakentaa ja omistaa hallin. Kaupunki hallinnoi/ylläpitää hallia.

Vaihtoehto 3: Kaupunki rakentaa ja omistaa hallin, myy sen PUNT:lle, joka ylläpitää sitä.

Vaihtoehto 4: Kaupunki rakentaa ja omistaa hallin ja vuokraa sen (ulkopuoliselle toimijalle).

Vaihtoehto 5: PUNT rakentaa ja omistaa hallin, rahoituksesta vastaa PUNT (kunnallinen takaus).

Vaihtoehto 6: PUNT rakentaa ja omistaa hallin, rahoitus hoidetaan osakepääoman korotuksella ja loppuosa lainalla (kunnallinen takaus).

Vapparintie 4:n hallin osalta soveltuvin vaihtoehto näistä on vaihtoehto 4, koska kaupungin on tarkoitus kehittää kiinteistöä. Aikaisemman talousarviopäätöksen johdosta uuden liikuntahallin osalta soveltuvimmat vaihtoehdot ovat vaihtoehdot 5 ja 6, joissa PUNT myös ylläpitää hallia.

### **Budjetti ja avustus**

Hankkeen rahoitussuunnitelma on toimitettu aluehallintovirastoon/ministeriöön 29.12.2020 Paraisten kaupungin nimissä ja yksityiskohtainen valtionavustushakemus tulee jättää viimeistään 31.12.2021. Kyseisen kaltaisille hankkeille myönnettävistä avustuksista päättävien aluehallintoviraston ja opetus- ja kulttuuriministeriön kanssa on käyty keskusteluja. Aluehallintovirastolta on

saatu vahvistus siitä, että hakemus voidaan jättää myös PUNT Oy:n nimissä. Ministeriö on pyytänyt jätettyyn avustushakemukseen lisätietoa hallin omistajasta/investoijasta ja koosta (pelipinta-ala) huhtikuun 2021 loppuun mennessä (lisäaika mukaan lukien). Seuraava tapaaminen aluehallintoviraston/ministeriön kanssa on syyskuun 2021 lopussa.

Tekniset tukipalvelut on laatinut erittelyn uuden hallin toiminnallisista, määrällisistä ja laadullisista vaatimuksista (ks. liite). Investointihankkeen kustannusarvio on 2,35 miljoonaa euroa.

Uuden liikuntahallin investoinnin rahoitus

0,800 M€	Kaupungin osuus (sisältyy luovuuskeskuksen 20 miljoonan euron budjettiin)
0,705 M€	Avustus opetus- ja kulttuuriministeriöltä (30 % 2,35 miljoonasta eurosta)
0,845 M€	PUNT:n lainanotto
2,350 M€	Yhteensä

Kaupungin lopullinen 800 000 euron investointiosuus toteutettaisiin osakeannilla ja kaupunki takaisi yhtiön hanketta varten ottaman lainan. Myös lyhytaikainen rahoitus rakennusaikaisella konsernilainalla voi olla mahdollista. PUNT Oy:n hallitus toteaa lausunnossaan, että yhtiön tavoitteena on rakentaa täysimittainen, pelipinta-alaltaan noin 1 000 m<sup>2</sup>:n halli enintään 2,35 miljoonan euron kustannuksin. Huomattakoon, että PUNT Oy toteaa lausunnossaan, että myös koulujen hallinkäyttökustannukset nousevat hieman uuden hallin johdosta.

### **Investoinnin rahoitusmuodot**

Seuraavia vaihtoehtoisia rahoitusmuotoja on tutkittu:

- Pankkilaina
- Aluehallintoviraston/opetus- ja kulttuuriministeriön avustus
- Kiinteistöleasing pankin kautta
- Kiinteistöleasing rakennusfirman kautta

Lyhyesti tiivistäen tilanne on tämän kohteen osalta se, että lainan ottaminen rakentamista varten tulee huomattavasti edullisemmaksi kuin hallin liisaaminen. Jotta liisauksesta tulisi ”kannattava tai kiinnostava” vaihtoehto, hankkeen budjetin pitäisi olla noin 5 miljoonaa euroa ja liisausajan enintään 15 vuotta. Laina on tämän kohteen kohdalla soveltuvampi vaihtoehto. Lainan lyhennyssuunnitelma voidaan tarvittaessa neuvotella uusiksi ja lisäksi lainaan voidaan soveltaa jopa 20 vuoden takaisinmaksuaikoja. Lisäksi aluehallintovirastolta/ministeriöltä saadun tiedon perusteella on selvää, että leasingrahoitus ei ole käyttökelpoinen rahoitusmuoto varsinkaan hankkeissa, joihin suunnitellaan haettavan avustusta aluehallintovirastolta/ministeriöltä, koska nämä eivät hyväksy leasingjärjestelyjä, vaan investoinnin tulee sisältyä kaupungin / yleishyödyllisen organisaation taseeseen.

Pankkien kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella PUNT:n on mahdollista saada sama korko kuin minkä kaupunki saisi edellyttäen, että kaupunki myöntää PUNT Oy:lle kunnallisen takauksen. Tästä syystä ei siis ole mitään eroa, ottaako lainan kaupunki vai PUNT. Lukuun on otettu myös indikaatiiviset lainaehdot. Rakennusfirman kautta toteutettavaa kiinteistöleasingiä ei lopulta pystytty arvioimaan, koska yritykset eivät antaneet lopullista hintaindikaatiota (kohteen pienuudesta johtuen).

Varasuunnitelma: Edellytykset täyden avustuksen saamiseen aluehallintovirastolta/ministeriöltä uutta liikuntahalli-investointia varten ovat hyvät. Jos kuitenkin jotakin odottamatonta tapahtuisi eikä avustusta myönnettäisi, varasuunnitelmana voi olla investoinnin lykkääminen vuodella, jotta avustus voidaan myöntää sitten, kun kilpailutilanne avustuksen hakijoiden välillä toivon mukaan on parempi. Vuoden viive ei luonnollisestikaan ole kannatettava vaihtoehto siltä kannalta, että käyttäjillä olisi tänä aikana huonommat mahdollisuudet harrastaa urheilua.

### **Omistaja ja rakennuttaja**

Erilaisia omistusmalleja on punnittu edellä esitetyn mukaisesti ja keskusteluja on käyty PUNT Oy:n kanssa, joka on osoittanut kiinnostusta uuden liikuntahallin omistamiseen ja siihen investoimiseen sekä uuden liikuntahallin ja PUNT:n liikuntahallin ylläpitämiseen.

Reunaehtona sille, että PUNT Oy investoisi halliin, omistaisi sen ja toimisi hankkeessa rakennuttajana, on kaupungin vahva edustus hankeryhmässä/hankejohdossa. Kaupungilla tulee olla valvonta- ja vaikuttamismahdollisuudet ja mahdollisuus myös keskeyttää hanke (takaaja). Muina reunaehtoina on, että käyttäjiä (seurat ja yhdistykset + koulu) tulee kuulla prosessissa ja että kaupungin erittelyä uudelle hallille asetettaviksi vaatimuksiksi noudatetaan.

PUNT Oy:n hallituksen lausunto liitteenä.

### **Käyttötalous ja aikataulu**

Käyttökustannuslaskelmat, joissa otetaan huomioon käyttöaste, käytön tuntihinta, investointikustannus, investointiavustus, korko, lämmitys, sähkö, vesi ja kunnossapito, osoittavat, että käyttäjiltä perittävän tuntihinnan on oltava suunnilleen 40 euroa/h, jotta kaupungin avustus PUNT:lle voi säilyä ennallaan, ks. liite uuden liikuntahallin käyttötalouden yhteenvedosta ja alustavasta aikataulusta.

Jotta halli-investoinnin aikataulu pitää, hallin suunnittelun hankinta tulee tehdä toukokuussa 2021, suunnittelun valmistua marraskuussa 2021, rakennusurakan käynnistyä kesäkuussa 2022 ja hallin valmistua Q4/2023. Ks. alustava aikataulu liitteestä.

### **Liite**

**13** PUNT Oy:n hallituksen lausunto 29.3.2021

**14** Erittely PUNT:n viereen Koulukadulle sijoitettavalle uudelle liikuntahallille asetettavista vaatimuksista

### **Oheismateriaali**

Urheiluseurojen kanssa käyty vuoropuhelu tulevasta hallin käytöstä  
Uuden liikuntahallin käyttötalouden yhteenvedo ja alustava aikataulu 1.4.2021  
Alustava asemapiirros 28.12.2020 ja tonttikartta

### **Ehdotus**

Kaupunginhallitus ehdottaa valtuustolle seuraavaa:

Uusi Koulukadun liikuntahalli rakennetaan PUNT:n viereen ja PUNT Oy investoi uuteen liikuntahalliin ja omistaa sen ja ylläpitää sekä uutta liikuntahallia että olemassa olevaa PUNT:n liikuntahallia.

Paraisten kaupunki osallistuu investointiin 800 000 eurolla toteuttamalla osakeannin ja takaa yhtiön hanketta varten ottaman lainan. Yhtiö hakee hankkeelle valtionavustusta. Yhtiön tavoitteena tulee olla rakentaa täysimittainen, pelipinta-alaltaan noin 1 000 m<sup>2</sup>:n halli enintään 2,35 miljoonan euron kustannuksin. PUNT Oy:n tulee pyrkiä tehostamaan halliyhtiön ylläpitoa ja hallien käyttöastetta voidakseen ylläpitää halleja taloudellisesti itsensä kannattavasti. Kaupunki ei budjetoi varoja lisäavustuksiin.

Tavoitteena on, että uusi liikuntahalli valmistuu yhtä aikaa luovuuskeskuksen kanssa (Q4/2023).

PUNT:n tulee laatia tarkka investointi- ja käyttötalouslaskelma, joka annetaan kaupungille tiedoksi marraskuussa 2021 ennen avustushakemuksen jättämistä valtiolle joulukuussa 2021 ja ennen takaussitoumusanomuksen jättämistä kaupungille ja/tai päätöstä osakepääoman korottamisesta. Kaupungin koulujen tulevasta hallien käytöstä maksamaa vuokraa voidaan tarkistaa, mutta se ei saa olla prosentuaalisesti suurempi kuin korotus muille käyttäjille (nykytilanteesta laskettuna). Lähtökohtana on, että koulujen hallien käyttö ja hallineliöt/tunti säilyvät nykyisellä tasolla.

Hankeorganisaatio tulee määritellä toukokuun 2021 aikana.

Reunaehtona PUNT Oy:n investoidessa halliin, omistaessa sen ja toimiessa hankkeessa rakennuttajana on kaupungin vahva edustus hankeryhmässä/hankejohdossa. Kaupungilla tulee olla valvonta- ja vaikuttamismahdollisuudet ja mahdollisuus myös keskeyttää hanke (takaaja). Muina reunaehtoina on, että käyttäjät (urheiluseurat, kulttuuriyhdistykset ja koulu) tulee osallistaa prosessiin ja niitä tulee kuulla prosessissa ja että kaupungin erittelyä uudelle hallille asetettaviksi vaatimuksiksi noudatetaan.

## **Päätös**

Keskustelun kuluessa Markku Orell ehdotti Maria Lindell-Luukkosen kannattamana, että kaupunginjohtajan ehdotus hyväksytään lisäyksellä, jossa todetaan nyt valmistellun liikuntahalli-investoinnin ylittävän valtuuston aiemmin päättämän 20 milj. €:n katon 0,845 milj. €. Samalla hallitus varautuu konserniavustuksen lisäämiseen PUNT Oy:lle hallin valmistuttua enintään 87 000 €/v. = käyttäjän tuntiveloitus vähintään 30 €.

Puheenjohtaja totesi, että Markku Orell oli tehnyt keskustelun kuluessa kannatetun ehdotuksen. Kaupunginhallituksen on sen vuoksi äänestettävä esittelijän ehdotuksesta ja Markku Orellin ehdotuksesta. Esittelijän ehdotusta kannattava äänestää Jaa ja Markku Orellin ehdotusta kannattava äänestää Ei. Äänestys toimitetaan nimenhuudolla.

Kaupunginhallitus hyväksyi puheenjohtajan ehdottaman äänestysmenettelyn.

Äänestyksessä annettiin

Jaa-ääniä	7
Ei-ääniä	4

## **Liite**

### **15** Äänestyspöytäkirja

Puheenjohtaja totesi, että kaupunginhallitus oli päättänyt hyväksyä esittelijän ehdotuksen.

## **Tiedoksianto**

Kaupunginjohtaja Patrik Nygrén, talouspäällikkö Petra Palmroos,

kiinteistöpäällikkö Seppo Pihl, vapaa-aikasihteeri Mikael Enberg, kulttuuripäällikkö Ann-Sofie Isaksson, kaupungingeodeetti Daniel Backman, kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, opetuspäällikkö Ulrika Lundberg, opetuspäällikkö Katriina Sulonen, tekninen päällikkö Jonas Nylund, PUNT Oy:n hallituksen puheenjohtaja Mariella Ramstedt, aluehallintovirasto

---

Kaupunginvaltuusto 25.05.2021 § 45

**Liite**

**13** PUNT Oy:n hallituksen lausunto 29.3.2021

**14** Erittely PUNT:n viereen Koulukadulle sijoitettavalle uudelle liikuntahallille asetettavista vaatimuksista

**Oheismateriaali**

Urheiluseurojen kanssa käyty vuoropuhelu tulevasta hallin käytöstä  
Uuden liikuntahallin käyttötalouden yhteenveto ja alustava aikataulu 1.4.2021  
Alustava asemapiirros 28.12.2020 ja tonttikartta

**Ehdotus**

Kaupunginhallitus ehdottaa valtuustolle seuraavaa:

Uusi Koulukadun liikuntahalli rakennetaan PUNT:n viereen ja PUNT Oy investoi uuteen liikuntahalliin ja omistaa sen ja ylläpitää sekä uutta liikuntahallia että olemassa olevaa PUNT:n liikuntahallia.

Paraisten kaupunki osallistuu investointiin 800 000 eurolla toteuttamalla osakeannin ja takaa yhtiön hanketta varten ottaman lainan. Yhtiö hakee hankkeelle valtionavustusta. Yhtiön tavoitteena tulee olla rakentaa täysimittainen, pelipinta-alaltaan noin 1 000 m<sup>2</sup>:n halli enintään 2,35 miljoonan euron kustannuksin. PUNT Oy:n tulee pyrkiä tehostamaan halliyhtiön ylläpitoa ja hallien käyttöastetta voidakseen ylläpitää halleja taloudellisesti itsensä kannattavasti. Kaupunki ei budjetoji varoja lisäavustuksiin.

Tavoitteena on, että uusi liikuntahalli valmistuu yhtä aikaa luovuuskeskuksen kanssa (Q4/2023).

PUNT:n tulee laatia tarkka investointi- ja käyttötalouselaskelma, joka annetaan kaupungille tiedoksi marraskuussa 2021 ennen avustushakemuksen jättämistä valtiolle joulukuussa 2021 ja ennen takaussitoumusehdotuksen jättämistä kaupungille ja/tai päätöstä osakepääoman korottamisesta. Kaupungin koulujen tulevasta hallien käytöstä maksamaa vuokraa voidaan tarkistaa, mutta se ei saa olla prosentuaalisesti suurempi kuin korotus muille käyttäjille (nykytilanteesta laskettuna). Lähtökohtana on, että koulujen hallien käyttö ja hallineliöt/tunti säilyvät nykyisellä tasolla.

Hankeorganisaatio tulee määritellä toukokuun 2021 aikana.

Reunaehtona PUNT Oy:n investoidessa halliin, omistaessa sen ja toimiessa hankkeessa rakennuttajana on kaupungin vahva edustus hankeryhmässä/hankejohdossa. Kaupungilla tulee olla valvonta- ja vaikuttamismahdollisuudet ja mahdollisuus myös keskeyttää hanke (takaaja). Muina reunaehtoina on, että käyttäjät (urheiluseurat, kulttuuriyhdistykset ja koulu) tulee osallistaa prosessiin ja niitä tulee kuulla prosessissa ja että kaupungin erittelyä uudelle hallille asetettaviksi vaatimuksiksi noudatetaan.

## Päätös

Keskustelun kuluessa Markku Orell ehdotti Maria Lindell-Luukkosen ja Carita Henrikssonin kannattamana, että kaupunginhallituksen ehdotus hyväksytään lisäyksellä, jossa todetaan nyt valmistellun liikuntahalli-investoinnin ylittävän valtuuston aiemmin päättämän 20 milj. €:n katon 0,845 milj. €. Samalla hallitus varautuu konserniavustuksen lisäämiseen PUNT Oy:lle hallin valmistuttua enintään 87 000 €/v. = käyttäjän tuntiveloitus vähintään 30 €.

Keskustelun kuluessa Mia Forsell ehdotti asian palauttamista.

Puheenjohtaja totesi, että Mia Forsellin ehdotus ei ollut saanut kannatusta eikä sitä sen vuoksi oteta äänestettäväksi.

Puheenjohtaja totesi, että Markku Orell oli tehnyt keskustelun kuluessa kannatetun ehdotuksen. Kaupunginvaltuuston on sen vuoksi äänestettävä kaupunginhallituksen ehdotuksesta ja Markku Orellin ehdotuksesta siten, että kaupunginhallituksen ehdotusta kannattava äänestää Jaa ja Markku Orellin ehdotusta kannattava äänestää Ei.

Äänestys toimitetaan nimenhuudolla.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi puheenjohtajan ehdottaman äänestysmenettelyn.

Äänestyksessä annettiin

Jaa-ääniä	23
Ei-ääniä	12

## Liite

### 15 Äänestyspöytäkirja

Puheenjohtaja totesi, että kaupunginvaltuusto oli hyväksynyt kaupunginhallituksen ehdotuksen.

## Tiedoksianto

Kaupunginjohtaja Patrik Nygrén, talouspäällikkö Petra Palmroos, kiinteistöpäällikkö Seppo Pihl, vapaa-aikasihteeri Mikael Enberg, kulttuuripäällikkö Ann-Sofie Isaksson, kaupungingeodeetti Daniel Backman, kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, opetuspäällikkö Ulrika Lundberg, opetuspäällikkö Katriina Sulonen, tekninen päällikkö Jonas Nylund, PUNT Oy:n hallituksen puheenjohtaja Mariella Ramstedt, aluehallintovirasto

## Päätäminen investoinnista uuteen Koulukadun liikuntahalliin sekä hallin ylläpidosta

Kaupunginhallitus 30.11.2022 § 312  
1562/10.03.02.00/2022

## Valmistelija

Tekninen päällikkö Jonas Nylund, puh. 050 428 3774  
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Kaupunginvaltuusto teki 25.5.2021 §:ssä 45 päätöksen asiassa ja päätti takauksesta 14.2.2022 §:ssä 4. PUNT Oy haki keväällä 2022 valtionavustusta, jota ei myönnetty, joten hanke ei voinut edetä. Maailmantilanne on tuon jälkeen muuttunut voimakkaasti, mikä on vaikuttanut markkinoihin. Hankeryhmä on esitellyt hanketta ministeriön edustajille syyskuussa 2022 sen varmistamiseksi, että hankkeelle on mahdollisuus saada valtionavustusta huhtikuussa 2023.

Tarpeita ja käyttäjävaatimuksia tarkasteltiin uudelleen syksyn 2022 aikana, jolloin havaittiin, että hallin molemmille lyhyille sivuille oli lisättävä noin 1 metrin turvaetäisyys, mikä lisäsi hallin pinta-alaa noin 33 m<sup>2</sup>:llä. Hallin pinta-ala on nyt siis noin 1 033 m<sup>2</sup> + noin 400 m<sup>2</sup>. Muilta osin halli on täsmälleen samanlainen kuin joulukuussa 2021 jätetyssä avustushakemuksessa. Rakennuttaja on PUNT Oy. Vuoropuhelua on käyty rakennusvalvonnan kanssa.

Maailmanmarkkinatilanteesta johtuen on laadittu uudet investointikustannuslaskelmat. Toisistaan riippumattomista laskelmista on saatu sama tulos eli noin 3,6 miljoonaa euroa pihatyöt mukaan lukien, ja myös hallit yhdistävästä käytävästä on tehty kustannusarvio, joka on noin 150 000 euroa (alv. 0 %) suunnittelu mukaan lukien. Käytävä lisää monipuolisen käytön mahdollisuuksia ja luo monitoiminnallisen kokonaisuuden, joka on kilpailukykyinen moniin muihin alueen halleihin nähden. Käytävään tarvitaan sisään- ja uloskäynti huoltovälineistölle, joka mahtuu sisään olemassa olevan PUNT:n hallin isosta huolto-ovesta. Investointisummaan sisältyy irtaimisto (käsipallomaalit, salibandykaukalo) ja siirrettävä näyttämö, ja myös AV-tekniikka on mukana laskelmassa. Sarlinska skolanin salin vanhoja tuoleja käytetään tarvittaessa täydennyksenä, ja halliin tulee uudet tuolit, joita voidaan säilyttää tilatehokkaammin.

Mahdollisia energiatehostuksia/parannuksia on tarkasteltu: suunnitelmaan sisältyy esimerkiksi tehokkaat poistoilman lämmönvaihtimet, mutta esimerkiksi poistoilmalämpöpumput eivät vaikuta kannattavilta, eli ne eivät tuo riittävästi tehostusta/hyötyä suunnitelmaan jo sisältyviin laitteisiin verrattuna. Halli lämmitetään kaukolämmöllä. Lisäoptiona aurinkopaneelit sähköntuotantoa varten.

Yhteenveto investointikustannustason noususta

<b>Hyväksytty hankebudjetti, kaupunginvaltuusto 14.2.2022 § 4:</b>			
<b>Budjetti</b>		<b>Hallien välinen käytävä</b>	<b>Investointi yhteensä</b>
3,15 M€	-	(ei ollut)	3,15 M€
<b>Uusi hankebudjetti 11/2022:</b>			
<b>Uusi kustannusarvio 11/2022</b>	<b>* Nousu euroina/prosentteina (vrt. 5/2021)</b>	<b>Hallien välinen käytävä</b>	<b>Investointi yhteensä</b>
3,60 M€	450 000 € / 14,3 %	150 000 €	3,75 M€

\* Kustannusten nousu (noin 14 %) vastaa rakennuskustannus- ja materiaalikustannusindeksin kasvua kuluneena vuonna. Kustannusten nousu pitää sisällään myös 33 lisäneliötä.

Rahoitussuunnitelma (käsitelty PUNT Oy:n hallituksessa, ei ole käsitelty uuden hallin suunnitteluryhmässä):

<b>Rahoitussuunnitelma, laadittu 02/2022</b>	<b>Rahoitussuunnitelma, laadittu 11/2022</b>
0,8 M€ Kaupungin osuus (sisältyy luovuuskeskuksen kokonaisbudjettiin)	1,2 M€ (luovuuskeskuksen kokonaisbudjetti nousee 21,8 M€:sta 22,2 M€:oon)
0,75 M€ Avustus opetus- ja kulttuuriministeriöltä (30 % tai enintään 0,75 M€)	0,75 M€ Avustus opetus- ja kulttuuriministeriöltä (30 % tai enintään 0,75 M€)
1,6 M€ PUNT:n lainanotto	1,8 M€ PUNT:n lainanotto



<b>3,15 M€ YHTEENSÄ (alv. 0 %)</b>	<b>3,75 M€ YHTEENSÄ (alv. 0 %)</b>
------------------------------------	------------------------------------

Energiakustannuslaskelmat sähkön ja kaukolämmön osalta on päivitetty seuraavien energianhintatasojen mukaisesti: nykyinen kaukolämmön hinta +10 % ja sähkö 14 senttiä/kWh, ja ne on sisällytetty käyttötalouslaskelmaan (liitteenä). Hinnankorotusten vaikutus molempien hallien osalta yhteensä on suuruusluokkaa +28 000 euroa/vuosi.

Tiedot koroista ja korkokustannuksista on pyydetty 11/2022 ja ne on päivitetty käyttötalouslaskelmaan (liitteenä). Koronnousun vaikutus on ensimmäisinä vuosina suuruusluokkaa +46 000 euroa/vuosi (verrattuna 14.2.2022 päivättyyn talouslaskelmaan). Korke ensimmäisenä vuonna on noin 71 800 euroa.

PUNT Oy:n 22.11.2022 päivätty talouslaskelma osoittaa käyttötalousriskien olevat suuria, kassavirta-analyysi osoittaa vuodelle alijäämää. Laskelmassa on käytetty käyttäjäkustannustasona noin 40 euroa/h (sis. alv.). Koulujen käytön kustannukset on otettu huomioon PUNT:n hallin nykytason mukaisina ja sama kustannustaso on otettu huomioon molempien hallien kohdalla.

Uuden hallin 22.11.2022 päivätty vaihtoehtoinen talouslaskelma (vaihtoehto 1) valaisee korkeampien tulojen vaikutuksia (koska menojen alentamiskohteita on vaikea löytää ja menot ovat jo vähimmäistasolla). Tämäkin laskelma osoittaa, että käyttötalousriskit ovat edelleen suuria, vaikka kassavirta-analyysi osoittaa tälle vuodelle hienoista ylijäämää. Laskelmassa on käytetty käyttäjäkustannustasona noin 45 euroa/h (sis. alv.), koulujen käytön kustannukset on otettu huomioon PUNT:n hallin nykytason mukaisina ja uuden hallin kustannustaso on nostettu kohtuulliselle tasolle, joka vastaa paremmin koulujen aikaisemman Sarlinska skolanin hallin korjaus- ja käyttökustannuksia. Muita tuottoja on vaihtoehtoisessa talouslaskelmassa korotettu maltillisesti 5 000 eurolla, mutta tavoitteena on oltava turnauksista, messuista, isoista kokouksista, näyttelyistä, tapahtumista jne. saatavien ulkoisten tulojen voimakas lisääminen siten, että potentiaalisena asiakaskohdealueena on koko Varsinais-Suomen alue. Hallien välinen käytävä tarjoaa mahdollisuuksia ja lisää houkuttelevuutta, kun tätä monitoimihallikompleksia markkinoidaan potentiaalisille ulkopuolisille asiakkaille.

Molemmat talouslaskelmat osoittavat, että suuremmille peruskorjauksille ei ole sijaa, kuten ei myöskään poistoille.

Etenemisvaihtoehdot:

1. PUNT Oy ottaa 600 000 euroa suuremman lainan ja kaupunki takaa tämän suuremman lainan.
2. Osakepääoman korottaminen 600 000 eurolla.
3. Vaihtoehtojen nro 1 & 2 yhdistelmä.
4. Suunnitellaan ja rakennetaan aikaisempaan 3,15 miljoonan euron budjettiin mahtuva pienempi halli. (Siinä tapauksessa halli poikkeaa ministeriölle syyskuussa 2022 esitellystä, valtionavustus vuodelle 2023 vaarantuu ja tarvitaan erittäin nopeaa suunnittelu- ja kustannuslaskentatyötä. Kaikki piirustukset, suunnitelmat ja laskelmat on toimitettava yhdessä avustushakemuksen kanssa vuodenvaihteessa.)
5. Hallia ei rakenneta. (Tämä ei varsinaisesti ole vaihtoehto, koska myös koulut tarvitsevat hallin.)

Vuodelle 2022 budjetoitua 200 000 euron osakeantia ei ole toteutettu valtionavustuksen jäätyä saamatta.

PUNT Oy:n hallitus on 22.11.2022 tehnyt päätöksen 1,8 miljoonan euron lainan ottamisesta hanketta varten (eli suuremman kuin 1,6 miljoonan euron lainan ottamisesta, josta PUNT Oy päätti aikaisemmin, vuonna 2021). PUNT Oy on toimittanut kaupungille uuden takausanomuksen.

#### **Liite**

PUNT Oy:n hallituksen pöytäkirja 22.11.2022  
PUNT Oy:n takaussitoumusanomus 23.11.2022  
Uuden hallin talouslaskelma, PUNT Oy 22.11.2022  
Uuden hallin talouslaskelma (vaihtoehto 1) 22.11.2022

#### **Esittelijä**

Kaupunginjohtaja Patrik Nygrén, puh. 040 511 4383  
etunimi.sukunimi@parainen.fi

#### **Päätösehdotus**

Kaupunginhallitus ehdottaa valtuustolle seuraavaa:

Uusi Koulukadun liikuntahalli rakennetaan PUNT:n viereen, ja PUNT Oy investoi uuteen liikuntahalliin ja omistaa sen ja ylläpitää sekä uutta liikuntahallia että olemassa olevaa PUNT:n liikuntahallia.

Paraisten kaupunki osallistuu investointiin 1,2 miljoonalla eurolla (aikaisemmin 800 000 eurolla) toteuttamalla osakeannin. Anti tapahtuu kahdessa vaiheessa, 600 000 euroa vuonna 2023 ja 600 000 euroa vuonna 2024. Paraisten kaupunki takaa yhtiön hanketta varten ottaman lainan (erillinen päätös). Yhtiö hakee hankkeelle valtionavustusta. Yhtiön tavoitteena tulee olla rakentaa täysimittainen, pelipinta-alaltaan noin 1 033 m<sup>2</sup>:n halli enintään 3,75 miljoonan euron kustannuksin hallien välinen käytävä mukaan lukien. PUNT Oy:n tulee pyrkiä tehostamaan halliyhtiön ylläpitoa ja hallien käyttöastetta voidakseen ylläpitää halleja taloudellisesti itsensä kannattavasti. Kaupunki ei budjetoi varoja lisäävustuksiin.

Tavoitteena on, että uusi liikuntahalli valmistuu kolmannella vuosineljänneksellä vuonna 2024.

Kaupungin koulujen tulevasta hallien käytöstä maksamaa vuokraa on tarkistettu (talouslaskelmassa vaihtoehto 1); korotus ei saa olla prosentuaalisesti suurempi kuin korotus muille käyttäjille (14.2.2022 tilanteen mukaan laskettuna). Lähtökohtana on, että koulujen hallien käyttö ja hallineliöt/tunti säilyvät nykyisellä tasolla.

Hankeorganisaatio on ollut määriteltynä toukokuusta 2021 lähtien, ja siinä on sekä PUNT Oy:n että kaupungin edustajia. Reunaehtona PUNT Oy:n investoidessa halliin, omistaessa sen ja toimiessa hankkeessa rakennuttajana on kaupungin vahva edustus hankeryhmässä/hankejohdossa. Kaupungilla tulee olla valvonta- ja vaikuttamismahdollisuudet ja mahdollisuus myös keskeyttää hanke (takaaja). Muina reunaehtoina on, että käyttäjät (urheiluseurat, kulttuuriyhdistykset ja koulu) tulee osallistaa prosessiin ja niitä tulee kuulla prosessissa ja että kaupungin erittelyä uudelle hallille asetettaviksi vaatimuksiksi noudatetaan.

Päätös tarkastetaan välittömästi.

#### **Päätös**

Esittelijä täydensi päätösehdotustaan seuraavasti:

Mikäli mahdolliset väestönsuojavaatimukset ovat ehdottomia ja aiheuttavat hankkeelle suuria lisäkustannuksia, hallien välisestä käytävästä luovutaan ja vuoden 2024 osakeanti toteutetaan 150 000 euroa pienempänä, eli osakeanti

yhteensä 1,050 miljoonaa euroa ja hankkeen kokonaisbudjetti 3,6 miljoonaa euroa.

Esittelijän muutettu päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös tarkastettiin välittömästi.

**Jakelu**

Kaupunginjohtaja Patrik Nygrén, talouspäällikkö Petra Palmroos, kiinteistöpäällikkö Seppo Pihl, vapaa-aikasihteeri Mikael Enberg, kulttuuripäällikkö Ann-Sofie Isaksson, kaupungingeodeetti Daniel Backman, kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, opetuspäällikkö Ulrika Lundberg, opetuspäällikkö Katriina Sulonen, tekninen päällikkö Jonas Nylund, PUNT Oy:n hallituksen puheenjohtaja, aluehallintovirasto

---