

Hippos 2020 -hankkeen käynnistäminen

D/315/10.03.01.06/2016

Aikaisemmat käsittelyt Kaupunginhallitus 14.5.2018/87

Asian valmistelijat Kari Halinen puh. 014 266 7285 ja Anne Sandelin puh. 014 266 5051

Hippos 2020 -hankekokonaisuus

Hippos 2020 -hankkeen tavoitteena on olla kansainvälisesti ainutlaatuinen keskittymä, joka yhdistää liikunnan, urheilun, hyvinvoinnin, terveyden edistämisen ja tutkimuksen sekä näiden alojen teknologisen tuotekehityksen tiiviiksi kokonaisuudeksi. Hippos 2020 palvelee liikunnan, urheilun ja vapaa-ajan käyttäjien tarpeita sekä lisäksi tarjoaa korkealaatuiset puitteet liikunnan tutkimukselle. Hippos toteuttaa vahvasti Jyväskylän kaupungin strategian Hyvinvoivat ja osallistuvat asukkaat ja Liikuntapääkaupunki -teemoja.

Hippos 2020 -hanke muodostuu urheilun ja liikunnan, terveydenedistämisen ja hyvinvoinnin keskuksen rakentamisesta, uudenlaisen liiketoiminta-alustan sekä osaamiskosysteemin luomisesta. Hankkeen kokonaisrakennusoikeus on noin 120 000 k-m², josta liikuntatiloja on lähes kaksi kolmasosaa.

Uusin ja suurin muutos aikaisempiin suunnitelmiin on jalkapallohallin korvaaminen noin 5000 katsojan jalkapallostadionilla. Muutos parantaa merkittävästi jalkapalloilun olosuhteita Keski-Suomessa sekä paikallisten seurojen että Palloliiton näkökulmasta. Stadion täyttää UEFA-standardit ja mahdollistaa jalkapallon valmennuskeskuksen sijoittumisen Jyväskylään.

6 500 katsojan monitoimiareenalla pääkäyttö on jääurheilu, ja siellä voidaan järjestää myös monenlaisia tapahtumia urheilusta konsertteihin. Harjoittelujäitä löytyy Hippokselta kolme kappaletta. Hippoksen sydämessä sijaitsee Areena-keskus, jossa on ravintoloita, palveluita, tutkimus- ja yritystiloja, päivittäistavarakauppa sekä tiloja esimerkiksi päiväkodille. Yleisurheilu, palloilu- ja kamppailulajit, tanssi- ja esittävät lajit, kuntosalit ja ryhmäliikunta keskittyvät liikuntakeskukseen, jonka Mid-Areenalla voidaan järjestää 3 000 katsojan tapahtumia, kisoja ja erityisesti palloilulajien otteluita. Voimistelutalossa löytyvät erikoistilat mm. telinevoimistelulle sekä Kilpa- ja huippu-urheilun tutkimuskeskuksen tutkimus- ja toimistotilat.

Pysäköintipaikkoja on noin 1 400-1 500, ja ne sijoittuvat alueen eri puolille sekä maantasopysäköintinä että pysäköintilaitokseen. Majoitustiloina alueelle tulee huoneistohotelli, suurissa tapahtumissa Hippos turvautuu myös keskustan hotellitarjontaan.

Köyhälammen ympärille sijoittuva liikuntapuisto palvelee kaupunkilaisia sekä Hippoksella harjoittelevia liikkujia. Puistosta löytyy monikäyttöisiä palloilukenttiä, ulkokuntoilulaitteita sekä reittejä ja pysähtymisen paikkoja. Liikuntapuisto mahdollistaa myös isojen ulkoilmatapahtumien järjestämisen.

Uudet tilat mahdollistavat 50 % lisäyksen liikunnan ja urheilun käyttötunteihin Hippoksella vuositasolla. Uudet lajit Hippoksella ovat mm. cheerleading, cheertanssi/tanssi, paini, nyrkkeily, miekkailu, rytminen voimistelu, joukkuevoimistelu/muu voimistelu sekä roller derby. Hippoksesta muodostuu näin Pohjoismaiden monipuolisin sisäliikuntakeskus.

Päätöksenteon eteneminen

Kaupunginhallitus päätti 5.12.2016 Hippos-hankkeen kilpailutuksen käynnistämisestä. Uuden hankintalain mukainen innovatiivinen hankintamenettely käynnistettiin 14.3.2017. Hankinnan kohteena oli yhden tai useamman investorkumppanin valinta Hippos-hankkeeseen ja pääomistajaksi perustettavaan yhtiöön (Kiinteistö Ky Hippos). Hankintapäätös tehtiin 26.9.2017, jolla jatkokehitysvaiheeksi kutsuttuun innovaatiokumppanuusvaiheeseen valittiin kaksi innovaatiokumppania. Kumppaneiden kanssa solmittiin innovaatiokumppanuussopimukset ja hanketta kehitettiin eteenpäin molempien kanssa. Innovaatiokumppanuuskauden päätteeksi Jyväskylän kaupunki sai kummaltakin innovaatiokumppanilta ratkaisuehdotukset ja kansliapäällikkö teki 13.12.2017 päätöksen, jolla kumppaniksi hankkeen jatkosuunnitteluun sekä investointi- ja rakentamispäätösten valmisteluun valittiin Lehto Groupin ja Fennia Varainhoidon muodostama investorkonsortio. Lehto Groupin ja Fennia Varainhoidon tarjous vastasi paremmin kilpailutuksen asettamiin kriteereihin, jotka liittyivät hankkeen oman pääoman rahoitukseen, kannattavuuteen ja toteutuskelpoisuuteen, toimintamalliin ja vuokraukseen.

Investorkonsortion kanssa käynnistettiin suunnittelu hankkeen tarkemmasta kustannustasosta perustuen muun muassa ankkurivuokralaisten sekä kaupungin ja Fennian asettamiin konkreettisiin tilallisiin, teknisiin ja toiminnallisiin vaatimuksiin, laadittujen sekä neuvoteltavien vuokraesopimusten nettovuokratason, toimituslaajuuksiin, sekä muihin rahoitustarpeen määrään vaikuttaviin tekijöihin.

Jos kaupunginvaltuusto päättää hankkeen käynnistämisestä, tämän jälkeen käynnistyvät mm. rahoitusneuvottelut. Rahoitussopimuksen jälkeen hankkeen sopimuskokonaisuudet viedään investorkonsortion hallitusten sekä Jyväskylän kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi, rakennuslupa käsittelyyn ja lopulliset sopimukset allekirjoitetaan. Tavoitteena on saada rakentaminen käynnistetyksi alkuvuodesta 2019.

Rakentamisen vaiheistus ja väistötilat

Rakentamisen vaiheistusta tutkitaan kahdella eri vaiheistusmallilla, joissa urheiluseurojen ja muiden Hippoksen toimintojen väistöaika vaihtelee välillä 0 -

1,5 vuotta. Pidempi rakentamisaika nostaa rakentamisen kustannuksia ja hidastaa toiminnan käynnistymistä Hippoksella, mikä puolestaan vaikuttaa kannattavuuteen. Lyhyt rakentamisaika taas edellyttää seurojen ja muiden toimijoiden väistämistä, jolloin kustannuksia syntyy myös väistötilojen kustannuksesta sekä toiminnallisia häiriöitä. Seurojen kanssa selvitetään väistämisen vaikutuksia toimintaan ja haetaan ratkaisua, jossa väistöaika jää mahdollisimman lyhyeksi tai sen ajaksi saadaan toteutettua mahdollisimman hyvät korvaavat tilat. Vaiheistuksen päättää kaupunginhallitus osana puitesopimusta.

Hippos 2020 –toimintamalli ja osakassopimus

Kaupunki perustaa yhdessä yksityisten sijoittajien kanssa Kiinteistö Ky Hippoksen, jonka tehtävä on omistaa ja hallinnoida perustettavaa liikunnan, urheilun ja vapaa-ajan keskusta, Hippos 2020 –keskusta. Kaupunki tekee Kiinteistö Ky Hippokseen oman pääoman ehtoisen sijoituksen määrältään n. 34 MEUR ja näin ollen on vähemmistöosakas yhtiössä noin 30-40 %:n osuudella. Kaupungin lopullisen omistusosuuden tarkka prosenttiosuus määräytyy myöhemmin ja on suhteessa oman pääoman sijoitusten kokonaismäärään.

Kaupungin sijoitus muodostuu nykyisten Hippoksen rakennusten korjausvelkaa vastaavasta 23 MEUR:sta, joka sijoitetaan hankkeeseen vaiheittain vuosien 2018-2022 aikana, Monitoimitalon, Hippos-hallin ja jäähallin tonttien myynnistä saatavasta 5 MEUR:sta. Lisäksi kaupunki sijoittaa yhtiöön enintään 6 MEUR hankkeen viimeisessä vaiheessa suunniteltavan ja toteutettavan liikuntapuiston toteuttamiseksi osaksi kokonaisuutta.

Muut investorit sijoittavat yhtiöön arviolta 60 MEUR oman pääoman ehtoista pääomaa. Uusia investoreita voi tulla mukaan hankkeeseen. Loppu n. 50-60 % rahoituksesta on lainarahoitusta, jossa lainanottajana on joko Kiinteistö Ky Hippos tai keskinäiset kiinteistöyhtiöt. Kiinteistö Ky Hippos omistaa 1 – 6 kpl keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä.

Kaupunki ostaa Jyväskylän Jäähalli Oy:n osakkeet Jykia Oy:ltä, JYP Jyväskylä Oy:ltä yhteensä 1,1 M€ (0,6+0,5M€) Jäähalli Oy:n osakassopimuksen periaatteiden mukaisesti. Koska osakassopimus on rauennut, kiinteistön ostamisesta laaditaan oma sopimus. Kaupunki tekee 3 MEUR alaskirjauksen jäähalliyhtiön purkuun liittyen. Samoin myös Hipposhallin kiinteistöstä 3,3 MEUR ja monitoimitalon kiinteistöstä 0,8 MEUR.

Kaupunki myy investorikonsortiolle Monitoimitalon, Hippos-hallin ja jäähallin kiinteistökokonaisuuden purkuvelvoitteineen 5 MEUR:lla, rakentamatonta maa- aluetta Monitoimiareenalle sekä 30 000 k-m asuntorakentamisoikeutta. Tonttien myynnistä saatavat tulot perustuvat käyttötarkoituksen mukaisesti hinnoiteltuihin neliöihin, jotka tarkentuvat vielä suunnittelun edetessä.

Kaupunki sitoutuu ostamaan liikuntavuoroja 5,5 MEUR:lla (+indeksikorotus) vuosittain 20 vuoden ajan, ensimmäisestä täydestä käyttöönotto vuodesta

alkaen. Rakentamisen aikana vuoroja ostetaan suhteessa valmistuneisiin, käytettäviin tiloihin. 20 vuoden sopimusaika perustuu vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen laina-aikaan laskettuna hankkeen valmistumisesta. Hippos2020-hanketta hallinnoidaan useilla eri sopimuksilla. Alla on yhteenveto sopimusten pääperiaatteista. Sopimukset tarkentuvat vielä suunnitelmien edetessä.

Puitesopimuksen periaatteet

Puitesopimus on koko hanketta koskeva pääsopimus, ns. sateenvarjosopimus. Puitesopimuksella sovitaan hankkeen toteutuksesta, hankkeen tavoitteet, mm. taloudelliset ja laadulliset tavoitteet, tavoiteaikataulu ja -kustannus, ylläpitoaika ja toteutuksen vaiheistus, Kiinteistö Ky Hippoksen ja kiinteistöyhtiöiden perustaminen, rahoitusjärjestelyt ja -sopimukset, management-yhtiön tehtävät ja sopimukset sekä omaisuudenhoito sekä Fennian tehtävät vastuunalaisena yhtiömiehenä. Lisäksi kaupunki sitoutuu puitesopimuksessa kehittämään Hipposta ympäröiviä liikenneratkaisuja n. 5 MEUR:lla. Osapuolina Jyväskylän kaupunki, Lehto Tilat Oy, Fennia varainhoito, Kiinteistö Ky Hippos.

Kommandiittiyhtiön yhtiösopimuksen periaatteet

Kommandiittiyhtiön yhtiösopimus on Kiinteistö Ky Hippoksen perustamissopimus, joka merkitään julkiseen Kaupparekisteriin. Sopimuksesta näkyvät yhtiömiesten yhtiöpanokset eli yhtiölle annettavat sijoitussitoumukset. Kaupunki, Lehto Tilat Oy ja Fennia Varainhoito Oy ovat äänettäviä yhtiömiehiä. Kommandiittiyhtiömalli vaatii vastuunalaisen, hallinnollisen yhtiömiehen. Vastuunalainen yhtiömies on Hippos GP Oy, jonka omistaja on Fennia Varainhoito Oy ja mahdollisesti muut yksityiset sijoittajat. Päätöksenteko tapahtuu kuitenkin äänettömien yhtiömiesten kokouksessa.

Äänetön yhtiömies vastaa yhtiösitoumuksista enintään antamansa oman sitoumuksen määrällä, eli äänettömänä yhtiömiehenä kaupungilla ei ole lisärahoitusvelvollisuutta yhtiölle, tai yhtiön velkojille. Osakassopimuksen mukaan yhtiön voitto jaetaan kokonaan äänettömille yhtiömiehille sijoituspanosten suhteessa.

Osakassopimuksen pääperiaatteet

Kommandiittiyhtiön osakassopimus on yhtiömiesten keskinäinen, osittain salainen sopimus. Osakassopimuksen tarkoituksena on täydentää yhtiösopimusta ja yksityiskohtaisemmin määritellä äänettömien yhtiömiesten ja vastuunalaisen yhtiömiehen väliset suhteet sekä yhtiömiesten oikeudet ja velvoitteet.

Osakassopimuksella sovitaan yhtiörakenne. Sopimuksella määritellään rahaston pääoma ja yhtiömiesten panokset eli sijoitussitoumukset, mahdollisuus ottaa lisäosakkaita ja exit-strategiat, kommandiittiyhtiön ja kiinteistöosakeyhtiöiden hallinnolliset asiat. Kiinteistöyhtiöiden tai niiden osien myyntitilanteessa kaupungille on tärkeää, että päätös tehdään yksimielisesti, tällöin poistuu riski,

että kaupungin osuus nousee kiinteistöjen tai niiden osien omistuksessa. Osakassopimuksen osapuolina ovat Kiinteistö Ky Hippoksen äänettömät yhtiömiehet Jyväskylän kaupunki, Lehto Tilat Oy, Fennia varainhoito ja vastuunalainen yhtiömies Hippos GP Oy.

Konsessiosopimuksen pääperiaatteet

Konsessiosopimus on liikuntapalvelujen ostosopimus. Jyväskylän kaupunki ostaa Hippokselle perustettavalta Kiinteistö Ky Hippokselta liikuntavuoroja ja -palveluja 5,5 (+ indeksikorotus) MEUR:n arvosta vuodessa 20 vuoden ajan. Sopimuskauden on oltava yhtä pitkä kuin vieraan pääoman kuoletusaika. Konsessiosopimuksessa määritellään käyttövuorojen varaamisen, maksamisen ja peruuttamisen ehdot. Sopimuksen liitteeksi tulee 1. vuoden käyttövuorosuunnitelma ja jatkossa liite lisätään vuosittain. Kaupungilla on oikeus muuttaa suunnitelmaa myös kesken kauden. Sopimuksen toiminnanohjausta varten perustetaan ohjausryhmä, johon tulee edustus sekä Kiinteistö Ky Hippokselta, että kaupungilta. Kaupungin liikuntapalveluista vastaava lautakunta seuraa toiminnan toteutumista ja arvioi ostosopimuksen vaikuttavuutta vuosittain liikuntapalveluiden taksatyöryhmän toimiessa valmistelevana tahona.

Kaupunginhallituksen 7.3.2016 Hippoksen kehittämisperiaatteiden mukaisesti nykyisille Hippoksen liikuntaseuroille taataan vähintään vastaavat tilat ja käyttövuorojen saatavuus. Liikuntalautakunta hyväksyi kokouksessaan 20.2.2018 tukiperiaatteet ja tuettavat ryhmät, kuten kaupungin omakäyttö (esim. koulut ja päiväkodit), liikuntaseurat ja erityisryhmät.

Merkittävin muutos suhteessa aiempiin suunnitelmiin on jalkapallon harjoitushallin korvaaminen noin 5 000 katsojan jalkapallostadionilla, jossa on lämmitetty tekonurmi. Jalkapallostadionin taloudellinen kannattavuus on heikompi kuin muilla tiloilla, koska stadion ei ole käytössä talvikuukausina (marras-helmikuu) ja sen käyttö muihin toimintoihin, esim. tapahtumiin on vähäistä. Jalkapallostadionin investointikustannus, käyttötuntien vähäisyys ja heikot tuotot yhteenlaskettuna edellyttävät noin 500 000 euron lisäystä konsessiosopimukseen. Jalkapallo on yksi suosituimpia lasten urheilulajeja ja lisää myös tyttöjen harrastusmahdollisuuksia Hippoksella.

Tontti- ja kiinteistökokonaisuuden myynti

Kaupunki myy investorikonsortiolle Monitoimitalon, Hippos-hallin ja jäähallin kiinteistökokonaisuuden purkuvelvoitteineen 5 MEUR kauppahinnalla sekä monitoimiareenan ja areenakeskuksen alla olevan rakentamattoman maa-alan, jonka rakennusoikeuden hinta määrittyy asemakaavan rakennusoikeuden ja tarjouskilpailussa olleen hinnoittelun pohjalta. Pysäköintirakennusoikeuden hintaa on laskettu 10 euroa / k-m² pysäköinnin kokonaiskustannusten alentamiseksi. Liikuntarakennusoikeuden hinta on 55 euroa / k-m², liike-, palvelu-, hotelli-, majoitus-, tutkimus- ja toimistorakennusoikeuden hinta on 250 euroa / k-m², pysäköintirakennusoikeuden hinta on 20 euroa / k-m².

Asuntorakennusoikeuden myynti

Hankkeen osana investorikonsortio saa oikeuden ostaa kaupungilta asuintontteja noin 30 000 k-m². Osa rakennusoikeudesta sijaitsee Hippokselta ja osa Kivelänrannassa ja osa vielä määrittelemättömällä alueella. Tontit myydään kaupungin normaaliin hintatasoon. Hippoksen alueen asuinrakennusoikeuden hinta on (ALY-1) 300 euroa / k-m² ja Kivelänrannan asuntorakennusoikeuden hinta on (AK) 380 euroa / k-m². Hinnat ovat voimassa 31.3.2019 saakka, jonka jälkeen ne liitetään kaupungin vyöhykehinnastoon omana kohtanaan ja ne tulevat muuttumaan samassa suhteessa kaupungin muiden vyöhykehintojen mukaisesti. Kaupungin tontinmyynnistä saamat tulot tarkentuvat hankkeen edetessä, kun tilojen käyttötarkoitusten jakauma selkeytyy. Tonttienluovutusta koskevat kaupungin normaalit ja tavanomaiset ehdot. mm. tontteja ei saa luovuttaa rakentamattomina eteenpäin ilman kaupungin kirjallista suostumusta, jolloin vuokrasopimuksen ehdot on hyväksyttävä kaupungilla ennen vuokrasopimuksen solmimista.

Valmistelun yhteydessä on arvioitu hanketta suhteessa EU:n valtioneuvoston päätöksiin. EU:n valtioneuvoston päätöksiä sovelletaan silloin, kun kaikki valtioneuvoston tunnusmerkit täyttyvät: julkisia varoja kanavoitetaan yrityksiin eli taloudelliseen toimintaan, tämä taloudellinen etu on valikoiva, toimenpide väärin tai uhkaa väärin kilpailua ja vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Koska Hippos2020-hankkeen toteutus perustuu kilpailutukseen, eli se on toteutettu markkinaehtoisesti, ja kaupunki toimii hankkeessa markkinaehtoisena toimijana, hankkeen ei ole katsottu väärin tai uhkaavan väärin kilpailua, eikä vaikuttavan jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Valmistelun yhteydessä tehdyn arvion perusteella hankkeeseen ei katsota sisältyvän valtioneuvoston päätöksiä, eikä notifiointia tarvita.

Lopullinen hankkeen käynnistyminen edellyttää myös muiden sopijakumppaneiden sitoutumista ja heidän hallitustensa päätöksiä syksyn 2018 aikana. Tavoitteena on, että rakentaminen käynnistyy vuodenvaihteessa 2019.

Hippos2020 -hankkeen myötä liikuntatilat kaksinkertaistuvat ja monet uudet lajit rantautuvat Hippokselle, tiloissa harrastavat niin kaupunkilaiset kuin treenaavat ja kuntoutuvat huippu-urheilijatkin. Samalla syntyy vetovoimainen osaamiskeskitys, jossa tehdään tutkimusta, tuotekehitystä ja uutta liiketoimintaa yliopiston, ammattikorkeakoulun, Kihun, yritysten ja muiden hyvinvoinnin ja liikunnan huippuosajien kanssa. Tästä hyvänä esimerkkinä on Training Room -konsepti, jossa toimijat yhdessä tutkivat ja kehittävät huippu-urheilijoiden kuntoutusta. Jyväskylän vahvistaa Hippoksen myötä asemaansa Suomen liikuntapääkaupunkina.

Kaupunginhallituksen päätökset 7.3. ja 5.12.2016 ovat luettavissa kaupungin verkkosivuilla osoitteessa:

<http://julkinen.jkl.fi:8082/ktwebbin/ktproxy2.dll?doctype=3&docid=836380>

<http://julkinen.jkl.fi:8082/ktwebbin/ktproxy2.dll?doctype=3&docid=923074>

Oheisliitteet:

- sopimusperiaatteet osakas-, yhtiö- ja puitesopimuksista 8.5.2018
- luonnos konsessiosopimuksesta 8.5.2018
- luonnos kustannuslaskelmasta 9.5.2018
- luonnos tilaohjelmasta 9.5.2018 ja yleisselostus
- ennakkovaikutusten arviointiraportti
- liitekartta Hippoksen kiinteistöistä
- arvio hankkeen vaikutuksista kaupungin talouteen 8.5.2018
- Hippos 2020 -esittelyaineisto, päivitetty 9.5.2018 (valtuustoseminaariaineisto)
- luonnos yhtiörakenteesta 8.5.2018

Kaupunginjohtaja Koiviston ehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että se päättää:

1. hankkeen käynnistämisestä investorikonsortio Lehto-Fennian kanssa
2. hyväksyä pääperiaatteet seuraavista sopimuksista ja suunnitelmista
 - Hipposhankkeen yhtiörakenne
 - Kiinteistö Ky Hippoksen yhtiösopimus
 - Kiinteistö Ky Hippoksen osakassopimus
 - Konsessiosopimus
 - Puitesopimus
 - Huonetilaohjelman luonnoksen ja luonnos kustannusarvioista
 - Arvio vaikutus kaupungin talouteen 8.5.2018
3. mennä äänettömäksi yhtiömieheksi Kiinteistö Ky Hippokseen ja antaa 28 MEUR:n suuruisen sijoitussitoumuksen Kiinteistö Ky Hippokselle myöhemmin talousarvioissa tarkentuvan vaiheistuksen mukaisesti. Lisäksi kaupunki sijoittaa enintään 6 MEUR:a liikuntapuiston rakentamista varten myöhemmin päätettävän suunnitelman mukaisesti. Sijoitus voidaan tehdä lisäämällä kiinteistö Ky Hippokselle annettavaa sijoitussitoumuksen määrää.
4. myydä liitekartan mukainen Hippoksen alueen kiinteistökokonaisuus (Jäähalli 179-6-120-1 ja -2, Hipposhalli 179-6-120-15-1, Monitoimitalo 179-6-120-9-1) Kiinteistö Ky Hippokselle tai sen osoittamalle taholle 5 MEUR:lla.
5. myydä Kiinteistö Ky Hippokselle tai sen osoittamalle taholle Hippoksen muut tontit seuraavan hintaan: Liikuntarakennusoikeuden hinta on 55 euroa / k-m², liike-, palvelu-, hotelli-, majoitus-, tutkimus- ja toimistorakennusoikeuden hinta on 250 euroa / k-m², pysäköintirakennusoikeuden hinta on 20 euroa / k-m².
6. myydä investorikonsortio Lehto-Fennialle omaan tai perustettavien yhtiöiden lukuun asuntorakentamisoikeutta 30 000 k-m², josta osa sijaitsee Hippoksella, osa Kivelänrannassa ja osa vielä määrittelemättömällä alueella kaupunkirakennelautakunnan myöhemmin päättämällä hinnalla. Hippoksen

alueen asuinrakennusoikeuden hinta on (ALY-1) 300 euroa / k-m² ja Kivelänrannan asuntorakennusoikeuden hinta on (AK) 380 euroa / k-m².

7. tekee päätöksen ostaa liikuntavuoroja 5,5 MEUR:lla +indeksikorotus 20 vuoden ajan liitteenä olevan sopimusluonnoksen periaatteilla.
8. valtuuttaa kaupunginhallituksen hyväksymään tarvittavat, lopulliset sopimukset pääperiaatteiden mukaisesti.
9. lisäksi kaupunginvaltuusto toteaa, että kaupungin osallistuminen hankkeeseen ei muodosta EU:n valtioneuvoston päätöksen tarkoittamaa valtiontukea, koska kaupunki osallistuu hankkeeseen markkinaehtoisena toimijana tasapuolisin ehdoin tavoitteena urheilun ja liikunnan edistäminen liikuntalain mukaisesti.

Keskustelun aikana Jukka Hämäläinen ehdotti, että *asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi*. Koska ehdotusta ei kannatettu, puheenjohtaja totesi sen raukeavan.

Lisäksi keskustelun aikana tehtiin kaksi muutosehdotusta:

- Teemu Torssonen ehdotti seuraavaa: *"Kaupunginjohtajan ehdotus hylätään ja lähdetään rakentamaan uudestaan peruskorjaus/korjausrakentamisen vaihtoehtona"*.
- Tomi Kuosmanen ehdotti seuraavaa: *"Kaupungin vuosittainen rahoitus 5,5 miljoonaa (+indeksikorotus) tulisi säilyttää tähän asti esitetyssä summassa, eli 5 miljoonaa euroa vuodessa (+indeksikorotus)."*

Koska muutosehdotuksia ei kannatettu, puheenjohtaja totesi niiden raukeavan.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Jukka Hämäläinen, Teemu Torssonen ja Tomi Kuosmanen jättivät kirjalliset eriävät mielipiteet.

Päätösluonnos:

- eriävä mielipide (Hämäläinen)
- eriävä mielipide (Torssonen)
- eriävä mielipide (Kuosmanen)

Helinä Mäenpää saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn alkaessa.

Anne Sandelin, Kari Halinen, Ari Karimäki, Pekka Pajala ja Timo Reiniluoto esittelivät asiaa ennen päätöksentekoa.

Kv 28.5.2018/39

Kulttuuri- ja liikuntalautakunta on hyväksynyt kokouksessaan 16.5.2018/33 Hippos 2020 -hankkeen tilaluettelon- ja suunnitelmat
http://julkinen.jkl.fi:8082/ktwebbin/dbisa.dll/ktwebscr/pk_asil_tweb.htm?+bid=6522

Kaupunginhallituksen päätökset 7.3. ja 5.12.2016 ovat luettavissa kaupungin verkkosivuilla osoitteessa:

<http://julkinen.jkl.fi:8082/ktwebbin/ktproxy2.dll?doctype=3&docid=836380>
<http://julkinen.jkl.fi:8082/ktwebbin/ktproxy2.dll?doctype=3&docid=923074>

Oheisliitteet:

- eriävä mielipide (Hämäläinen)
- eriävä mielipide (Torssonen)
- eriävä mielipide (Kuosmanen)

Päätöslitteet:

- sopimusperiaatteet osakas-, yhtiö- ja puitesopimuksista 8.5.2018
- luonnos konsessiosopimuksesta 8.5.2018
- luonnos kustannuslaskelmasta 9.5.2018
- luonnos tilaohjelmasta 9.5.2018 ja yleisselostus
- ennakkovaikutusten arviointiraportti
- liitekarta Hippoksen kiinteistöistä
- arvio hankkeen vaikutuksista kaupungin talouteen 8.5.2018
- Hippos 2020 -esittelyaineisto, päivitetty 9.5.2018 (valtuustoseminaariaineisto)
- luonnos yhtiörakenteesta 8.5.2018

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää:

1. hankkeen käynnistämisestä investorikonsortio Lehto-Fennian kanssa
2. hyväksyä pääperiaatteet seuraavista sopimuksista ja suunnitelmista
 - Hipposhankkeen yhtiörakenne
 - Kiinteistö Ky Hippoksen yhtiösopimus
 - Kiinteistö Ky Hippoksen osakassopimus
 - Konsessiosopimus
 - Puitesopimus
 - Huonetilaohjelman luonnoksen ja luonnos kustannusarvioista
 - Arvio vaikutus kaupungin talouteen 8.5.2018
3. mennä äänettömäksi yhtiömieheksi Kiinteistö Ky Hippokseen ja antaa 28 MEUR:n suuruisen sijoitussitoumuksen Kiinteistö Ky Hippokselle myöhemmin talousarvioissa tarkentuvan vaiheistuksen mukaisesti. Lisäksi kaupunki sijoittaa enintään 6 MEUR:a liikuntapuiston rakentamista varten myöhemmin

päätettävän suunnitelman mukaisesti. Sijoitus voidaan tehdä lisäämällä kiinteistö Ky Hippokselle annettavaa sijoitussitoumuksen määrää.

4. myydä liitekartan mukainen Hippoksen alueen kiinteistökokonaisuus (Jäähalli 179-6-120-1 ja -2, Hipposhalli 179-6-120-15-1, Monitoimitalo 179-6-120-9-1) Kiinteistö Ky Hippokselle tai sen osoittamalle taholle 5 MEUR:lla.
5. myydä Kiinteistö Ky Hippokselle tai sen osoittamalle taholle Hippoksen muut tontit seuraavan hintaan: Liikuntarakennusoikeuden hinta on 55 euroa / k-m², liike-, palvelu-, hotelli-, majoitus-, tutkimus- ja toimistorakennusoikeuden hinta on 250 euroa / k-m², pysäköintirakennusoikeuden hinta on 20 euroa / k-m².
6. myydä investorikonsortio Lehto-Fennialle omaan tai perustettavien yhtiöiden lukuun asuntorakentamisoikeutta 30 000 k-m², josta osa sijaitsee Hippoksella, osa Kivelänrannassa ja osa vielä määrittelemättömällä alueella kaupunkirakennelautakunnan myöhemmin päättämällä hinnalla. Hippoksen alueen asuinrakennusoikeuden hinta on (ALY-1) 300 euroa / k-m² ja Kivelänrannan asuntorakennusoikeuden hinta on (AK) 380 euroa / k-m².
7. tekee päätöksen ostaa liikuntavuoroja 5,5 MEUR:lla +indeksikorotus 20 vuoden ajan liitteenä olevan sopimusluonnoksen periaatteilla.
8. valtuuttaa kaupunginhallituksen hyväksymään tarvittavat, lopulliset sopimukset pääperiaatteiden mukaisesti.
9. lisäksi kaupunginvaltuusto toteaa, että kaupungin osallistuminen hankkeeseen ei muodosta EU:n valtioneuvoston päätöksen tarkoittamaa valtiontukea, koska kaupunki osallistuu hankkeeseen markkinaehtoisena toimijana tasapuolisin ehdoin tavoitteena urheilun ja liikunnan edistäminen liikuntalain mukaisesti.

Keskustelun aikana Sinuhe Wallinheimo ilmoitti olevansa läheisen aseman perusteella kuntalain 97 §:n mukaan esteellinen. Hän poistui kokouksesta klo 18.35.

Puheenjohtaja totesi, että koska asian käsittelyssä oli ollut läsnä esteellinen henkilö, pidetään kokoustauko ja asian käsittely aloitetaan uudestaan. Kokoustauon klo 18.45-18.50 päätyttyä varavaltuutettu Jussi (Nalle) Viljanen saapui paikalle ja otti kokouksessa Sinuhe Wallinheimon paikan. Asian käsittely aloitettiin uudestaan klo 18.50.

Keskustelun aikana Jukka Hämäläinen ehdotti Jarno Kemiläisen kannattamana, että *asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi*.

Koska oli tehty kannatettu ehdotus asian palauttamisesta uudelleen valmisteltavaksi, puheenjohtaja totesi, että asiasta on äänestettävä. Hän ehdotti, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista, äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi, äänestävät EI. Äänestysmenettely hyväksyttiin.

Äänestyksessä asian käsittelyn jatkamista kannatti 63 valtuutettua ja asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi 4 valtuutettua. Puheenjohtaja totesi, että valtuusto oli päättänyt jatkaa asian käsittelyä tässä kokouksessa.

Keskustelun aikana tehtiin kannatettu muutosehdotus ja kannatettu ehdotus kaupunginhallituksen ehdotuksen hylkäämiseksi kokonaan sekä kannatettu ehdotus asian pöydällepanosta:

1. Petteri Muotka ehdotti Mia Puolimatkan kannattamana kaupunginhallituksen päätösehdotuksen kohtaan 7. seuraavaa:
"Kaupunginvaltuusto tekee päätöksen ostaa liikuntavuoroja 5 miljoonalla eurolla + indeksikorotus 20 vuoden ajan."
2. Teemu Torssonen ehdotti Tapani Mäen kannattamana seuraavaa:
"Hippos2020 -hanke hylätään ja tämän sijaan hippoksen rakennukset peruskorjataan."
3. Jukka Hämäläinen ehdotti Jarno Kemiläisen kannattamana *asian pöydällepanoa*.

Koska viimeisenä tehty kannatettu ehdotus koski asian pöydällepanoa, puheenjohtaja totesi, että asian käsittelyn jatkamisesta äänestetään ensin. Hän ehdotti, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista, äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat asian pöydällepanoa, äänestävät EI. Äänestysmenettely hyväksyttiin.

Äänestyksessä asian käsittelyn jatkamista kannatti 63 valtuutettua ja asian pöydällepanoa 2 valtuutettua ja poissa oli 2 valtuutettua. Puheenjohtaja totesi, että valtuusto oli päättänyt jatkaa asian käsittelyä tässä kokouksessa.

Edelleen koska oli tehty kaksi kaupunginhallituksen ehdotuksesta poikkeavaa kannatettua ehdotusta, puheenjohtaja ehdotti, että niistä äänestetään seuraavassa järjestyksessä. Ensimmäiseksi asetetaan äänestettäväksi kaupunginhallituksen ehdotus ja Petteri Muotkan muutosehdotus. Sen jälkeen asetetaan äänestettäväksi ensimmäisessä äänestyksessä voittanut ehdotus ja Teemu Torssonen ehdotus. Koska oli tehty kannatettu ehdotus kaupunginhallituksen ehdotuksen hylkäämiseksi kokonaan, se asetetaan viimeisenä äänestettäväksi kaikista muista (kaupunginhallituksen ehdotus mukaan lukien) ehdotuksista voittanutta vastaan. Äänestysmenettely hyväksyttiin.

Ensimmäisessä äänestyksessä puheenjohtaja ehdotti, että kaupunginhallituksen ehdotuksen kannattajat äänestävät JAA ja Petteri Muotkan muutosehdotuksen kannattajat äänestävät EI. Äänestysmenettely hyväksyttiin.

Äänestyksessä kaupunginhallituksen ehdotusta kannatti 60 valtuutettua ja Petteri Muotkan muutosehdotusta 5 valtuutettua ja tyhjää äänesti 2 valtuutettua. Puheenjohtaja totesi, että kaupunginhallituksen ehdotus on voittanut äänestyksen.

Toisessa äänestyksessä puheenjohtaja ehdotti, että kaupunginhallituksen ehdotuksen kannattajat äänestävät JAA ja Teemu Torssosen ehdotuksen kannattajat äänestävät EI. Äänestysmenettely hyväksyttiin.

Äänestyksessä kaupunginhallituksen ehdotusta kannatti 63 valtuutettua ja Teemu Torssosen ehdotusta 2 valtuutettua ja tyhjää äänesti 2 valtuutettua. Puheenjohtaja totesi, että valtuusto on hyväksynyt kaupunginhallituksen ehdotuksen.

Päätös Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaupunginhallituksen ehdotuksen.

Lisäksi valtuusto hyväksyi yksimielisesti seuraavan toivomusponnen:

'Hippoksen alueen rakentamisen yhteydessä turvataan seurojen toimintaedellytykset mahdollisimman hyvin. Alueen rakentaminen tulee suunnitella ja toteuttaa hankkeen taloudelliset reunaehdot ja kokonaisuus huomioon ottaen siten, että mahdollisista käyttökatkoksista ja niiden edellyttämistä väistötiloista seuroille aiheutuva haitta on mahdollisimman vähäinen.'

Jukka Hämäläinen ja Teemu Torssonen jättivät kirjalliset eriävät mielipiteet.

Päätösliitteet:

- äänestysluettelo (Jukka Hämäläinen, palautus)
- äänestysluettelo (Jukka Hämäläinen, pöydälle)
- äänestysluettelo (Petteri Muotka)
- äänestysluettelo (Teemu Torssonen)
- eriävä mielipide (Jukka Hämäläinen)
- eriävä mielipide (Teemu Torssonen)