

Kaupunginvaltuuston Hippos-hankkeen periaatepäätösten tarkentaminen (28.5.2018/39 ja 04.02.2019/1)

D/315/10.03.01.06/2016

Aikaisemmat Kaupunginhallitus 16.11.2020/277
käsittelyt

Asian valmistelija Anne Sandelin, puh. 014 266 5051

Kaupunginvaltuusto päätti Hippos-hankkeen käynnistämisestä 28.5.2018/39. Tuolloin hyväksyttiin pääperiaatteet hankkeen yhtiörakenteesta ja sopimuksista, päätettiin antaa 28 M€ sijoitussitoumus Jyväskylän Hippos Ky:lle ja päätettiin 6 M€ panoksesta liikuntapuiston rakentamiseen Hippokselle sekä liikuntavuorojen ostamisesta kommandiittiyhtiöltä 5,5 M€:lla 20 vuoden ajan. Päätöksessä todettiin lisäksi hankekokonaisuuteen liittyvät kiinteistö- ja omaisuusjärjestelyt. Valtuuston päätös on lainvoimainen.

Kaupunginvaltuusto täsmensi 4.2.2019/1 huonetilaojelmia ja kustannusarviota niin, että ne sisältävät katetun jalkapallostadionin. Lisäksi päätettiin, että kaupunki hankkii vuosittain enintään 1 M€ liikuntatilojen irtaimistoa Hippoksella konsessio- eli liikuntavuorosopimuksen keston ajan. Hämeenlinnan hallinto-oikeus hylkäsi 22.9.2020 valtuuston päätöksestä tehdyn kunnallisvalituksen. Hallinto-oikeuden päätöksestä on jätetty valituslupahakemus korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Hankkeen rahoitusneuvotteluiden eteneminen

Rahoitusneuvottelut käynnistyivät uudelleen loppuvuodesta 2019 yli 30 sijoittajan kanssa. Laajan sijoittajakartoituksen perusteella yksityisen rahoittajan löytyminen osoittautui epätodennäköiseksi. Keskeiksi rahoituksen esteiksi nousivat jalkapallostadionin ja monitoimiareenan heikkona nähty kannattavuus. Myös urheiluseurojen vuokranmaksukyvyyn epävarmuus ja liikuntavuorosopimuksen päättyminen 20 vuoden jälkeen heikensivät rahoittajien kiinnostusta. Koronan aikana sijoittajien luottamus liikunta- ja urheiluliiketoiminnan kassavirtaan on entisestään heikentynyt.

Hanke nähtiin kuitenkin kiinnostavana, ja neuvotteluita jatkettiin sijoittajien palautteen pohjalta. Jatkettujen neuvottelujen perusteella saatiin 14.10.2020 Sepos Oy:ltä tarjous 43 M€:n sijoituksesta hankkeeseen. Sepos Oy on Taaleri Sijoitus Oy:n, Timo Everin ja Ilkka Kilpimaan omistama kiinteistö-sijoitusyhtiö.

Hankkeen jatkokehitys ja muokkaaminen

Sijoittajilta saadun palautteen perusteella hanketta muokattiin kannattavuuden parantamiseksi. Suurin muutos tilaohjelmassa on monitoimiareenan ja jalkapallostadionin poistaminen. Monitoimiareenan sijaan toteutetaan uudistettu jääareena, mikä tarkoittaa kilpajäähallin peruskorjausta ja laajentamista.

Laajennettu ja peruskorjattu jääareena täyttää myös jääurheilun edustustason tarpeet. Erillisen voimistelutalon tilat sijoitetaan liikuntakeskuksen yhteyteen ja rakennusten sijoittelua alueella muutetaan. Uudisrakentaminen tiivistetään samalle tontille ja liitetään nivelosalla peruskorjattavaan jäähalliin.

Muutosten seurauksena hanke pieneni noin 200 M€:sta noin 150 M€:on. Samalla hankkeen kannattavuus parani, kun liikunta- ja tapahtumaliiketoiminnan osuus hankkeen kokonaistaloudessa pieneni.

Kaikki kaupungin antaman Liikunnan lupauksen näkökulmasta oleelliset liikuntatilat lukuun ottamatta jalkapallostadionia toteutetaan myös muutetussa hankkeessa. Hankkeen pienentyessä vapautuvat tilat ja alueet mahdollistavat jatkossa myös esimerkiksi jalkapallon olosuhteiden kehittämisen Hippoksella. Liikunnan lupaus pidetään edelleen voimassa 28.05.2018 tehdyn valtuuston päätöksen mukaisesti.

Vakaan kassavirran turvaamiseksi sijoittajien ehtona kaupungille on myös liikuntapaikkasopimuksen pidentäminen 30 vuoteen sekä kaupungin vastuu liikuntavuorosopimuksen seuravuorojen omavastuuosuuksista. Molemmat ehdot kasvattavat kaupungin vastuita hankkeesta. Toisaalta on selvää, että kaupunki haluaa liikuntatilojen olevan seurojen ja kaupunkilaisten käytössä 20 vuotta pidemmän ajan. Seurojen omavastuuosuuksien osalta ehto vastaa käytännössä nykytilannetta.

Muutosten vaikutukset hankkeen kustannusarvioon ja rahoitukseen

Hankkeen kustannusarvio on noin 154 M€. Hankkeen rahoituksesta oman pääoman määrä on 76 M€. Tästä Sepos Oy:n ja sen yhteistyökumppanin Taaleri Sijoitus Oy:n osuus on 43 M€, Jyväskylän kaupungin 23 M€ ja Lehto Group Oyj:n 10 M€. Mikäli kustannukset kasvavat yli arvioiden budjetin, lisärahoituksesta vastaa yksityinen sijoitustaho.

Kaupungin kokonaissijoitus kommandiittiyhtiöön pienenee 28 M€:sta 23 M€:on. Sijoitus tehdään vaiheittain vuosina 2019–2022. Tästä summasta kaupunki on jo sijoittanut 0,75 M€ suunnitteluvaiheen aikana.

Kaupunki on äänetön yhtiömies Hippoksen rakennuttajana toimivassa kommandiittiyhtiössä Jyväskylän Hippos Ky:ssä ja tämän lisäksi kaupunki on osakas kommandiittiyhtiön vastuunalaiseksi yhtiömieheksi perustetussa osakeyhtiössä, Jyväskylän Hippos GP Oy:ssä. Tällä hetkellä yhtiöt omistaa kaupunki ja Lehto yhdessä, jatkossa yhtiöiden omistukset jaetaan pääomapanostusten suhteessa.

Muutosten seurauksena kaupungin liikuntavuorosopimuksen arvo pienenee 5,5 M€:stä 5 M€:on vuodessa. Konsortion oikeus ostaa asuinrakentamisen tontteja vähenee samalla 30.000 k-m²:stä 24.000 k-m²:in hankkeen pienentyessä.

Kaupunki rakentaa itse Hippokselle toteutettavan liikuntapuiston, jonka alustava kustannusarvio on noin 6 MEUR. Liikuntapuisto ei siis sisälly Hippos-hankkeeseen ja sen sisältö valmistellaan osana kaupungin tavanomaista liikuntapaikkarakentamisen suunnittelua ja liikuntapalveluverkko-kokonaisuutta. Puisto tulee tämänhetkisen valmistelun mukaan sisältämään ainakin katukoriskentän ja Pesäpalloareenan.

Eteneminen rakentamispäätökseen

Hankkeen rakentamispäätökselle on sijoittajan puolelta vielä ehtoja, joiden tulee täytyä. Hankkeen liike- ja kaupallisista tiloista sekä toimistotiloista on vuokrattu tai on sopimusten viimeistelyvaiheessa noin 60 %. Tilojen markkinointi jatkuu edelleen ja sijoittajan vaade 70%:n käyttöasteesta ennen lopullisten sopimusten allekirjoittamista pystytään saavuttamaan.

Kaupunginvaltuuston päätöksiin 28.5.2018/39 ja 04.02.2019/1 Hippos-hankkeesta tehdään muutokset tilaohjelmaan monitoimiareenan ja jalkapallostadionin osalta sekä sopimustarkennuksia, joilla on sekä toiminnallisia että taloudellisia vaikutuksia. Näiltä osin täydennetään ja muutetaan edellisiä 28.05.2018 ja 04.02.2019 tehtyjä päätöksiä. Muilta osin kaupunginvaltuuston päätökset 28.5.2018/39 ja 04.02.2019/1 jäävät voimaan.

Tavoitteena on saattaa rakennussuunnittelu sekä rahoitus- ja muut sopimukset siihen vaiheeseen, että lopulliset sopimukset voidaan allekirjoittaa valtuuston päätösten tultua lainvoimaisiksi keväällä 2021. Tällöin hankkeen rakentaminen olisi mahdollista käynnistää syksyllä 2021.

Rakentaminen kestäisi noin kaksi vuotta. Varsinaisia väistötiloja eri urheilulajeille ei tarvita, mutta jääurheilulle ja erityisesti liigakiekolle tulee häiriöitä jäähallin korjauksen vuoksi. Uusiin tiloihin päästään siirtymään suoraan vanhoista tiloista.

Monitoimitalon ja Hippos-hallin osalta selvitetään rakennusten kunnan sallimaa väliaikaista käyttöä mm. muuhun liikuntaan ennen rakennusten purkamista. Edellisessä päätöskäsittelyssä mukana olleelle jalkapallostadionille jää tilavaraus alueelle toteutumiseen seuraavassa kehitysvaiheessa.

Hippos-hankkeen rakentamisaikaiset kokonaistyöllisyysvaikutukset ovat arviolta noin 1900 htv, josta 1100 välittömiä. Rakentamisen aikaiset verotulovaikutukset ovat arviolta 10 M€ ja pysyvät verotulovaikutukset noin 5 M€. Pysyviä työpaikkoja sijoittunee Hippokselle noin 600 htv. Liikunta- ja osaamiskeskukseen tavoitellaan 4,2-4,7 miljoonaa käyntiä vuodessa. Uudet tilat mahdollistavat myös 50-70%:n lisäyksen kansainvälisiin konferensseihin ja tapahtumiin. Hippoksen pohjalle vahvistuvan liikunnan, terveyden edistämisen ja hyvinvoinnin ekosysteemissä liikunta- ja hyvinvointitoimialan uusien yritysten vuosittaisen kasvun tavoite on 30% sekä vahvistuva osaajavaihto ja 2-4 uutta, kansainvälistä TKI-yksikköä Suomeen.

Liitteet:

- luonnos tilaohjelmasta 10.11.2020
- kustannusarvio 16.11.2020
- arvio hankkeen vaikutuksista kaupungin talouteen 16.11.2020
- päivitetty luonnos liikuntavuorosopimukseksi 16.11.2020 (ent. konsessiosopimus)
- kaupunginvaltuuston päätös 28.5.2018/39 (ilman liitteitä)
- kaupunginvaltuuston päätös 4.2.2019/1 (ilman liitteitä)

Oheismateriaalit:

[Kaupunginvaltuuston kokouksen 28.5.2018 pöytäkirja](#)

[Kaupunginvaltuuston kokouksen 4.2.2019 pöytäkirja](#)

Kaupunginjohtaja Koiviston ehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että se päättää osana Hipposhanketta:

1. hyväksyä seuraavista muutetuista sopimuksista ja suunnitelmista pääperiaatteet
 - a. liikuntavuorosopimusluonnos
 - b. luonnos tilaohjelmasta ja kustannusarvio
 - c. arvio hankkeen vaikutuksista kaupungin talouteen
2. hyväksyä liikuntavuorosopimuksen kestoajan muuttamisen 30 vuodeksi
3. Kaupunki maksaa liikuntavuorosopimuksen mukaiset kokonaiskäyttömaksut seurojen vuoroista kommandiittiyhtiölle ja perii suoraan seuroilta niiden omavastuuosuudet enintään 1,35 M€:een saakka vuosittain.
4. hyväksyä liikuntavuorosopimuksen sitoumuksen määräksi ensimmäisenä täytenä käyttöönottovuotena 5 M€ vuodessa, sidottuna elinkustannusindeksiin.
5. muuttaa investorikonsortiolle omaan tai perustettavien yhtiöiden lukuun myytävän asuntorakentamisoikeuden määräksi 24.000 k-m²
6. muuttaa annettavaa sijoitussitoumusta kommandiittiyhtiöön 23 M€:ksi myöhemmin talousarviossa täsmentyvän vaiheistuksen mukaisesti.
7. luovuttaa muodostettavan jääareenan tontin kommandiittiyhtiölle kaupungin määrittelemien tontinluovutusperiaatteiden mukaisesti
8. lisätä 28.5.2018/39 päätöksen kohtaan 5 mahdollisuuden myös vuokrata Liikunta- ja Osaamiskeskuksen tontit.
9. valtuuttaa kaupunginhallituksen hyväksymään tarvittavat lopulliset sopimukset pääperiaatteiden mukaisesti.

Keskustelun aikana Jukka Hämäläinen ehdotti Toimi Kankaanniemen kannattamana, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi.

Koska oli tehty asian palauttamista koskeva kannatettu ehdotus, puheenjohtaja totesi, että siitä on äänestettävä. Hän esitti, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista, äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat asian

palauttamista uudelleen valmisteltavaksi, äänestävät EI. Puheenjohtaja ehdotti, että äänestys toteutetaan nimenhuutona. Äänestysmenettely hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin yksitoista (11) JAA-ääntä (Meri Lumela, Juha Suonperä, Eila Tiainen, Jari Colliander, Mervi Hovikoski, Johanna Karjula, Liisa Kuparinen, Petteri Muotka, Kati-Erika Timperi, Antti Törmälä ja Tuulikki Väliniemi) ja kaksi (2) EI-ääntä (Jukka Hämäläinen ja Toimi Kankaanniemi). Puheenjohtaja totesi, että asian käsittelyä jatketaan tässä kokouksessa.

Koska keskustelun aikana ei tehty muita muutosehdotuksia, puheenjohtaja totesi kaupunginjohtajan ehdotuksen tulevan kaupunginhallituksen päätökseksi.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Jukka Hämäläinen ja Toimi Kankaanniemi jättivät päätöksestä kirjalliset eriävät mielipiteet.

Liitteet:

- eriävä mielipide (Hämäläinen)
- eriävä mielipide (Kankaanniemi)

Anne Sandelin esitteli asiaa ennen päätöksentekoa.

Kv 23.11.2020/100

Liitteet:

- luonnos tilaohjelmasta 10.11.2020
- kustannusarvio 16.11.2020
- arvio hankkeen vaikutuksista kaupungin talouteen 16.11.2020
- päivitetty luonnos liikuntavuorosopimukseksi 16.11.2020 (ent. konsessiosopimus)
- kaupunginvaltuuston päätös 28.5.2018/39 (ilman liitteitä)
- kaupunginvaltuuston päätös 4.2.2019/1 (ilman liitteitä)
- eriävä mielipide (Hämäläinen)
- eriävä mielipide (Kankaanniemi)

Oheismateriaalit:

[Kaupunginvaltuuston kokouksen 28.5.2018 pöytäkirja](#)

[Kaupunginvaltuuston kokouksen 4.2.2019 pöytäkirja](#)

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää seuraavaa osana Hippos-hanketta:

1. hyväksyä seuraavista muutetuista sopimuksista ja suunnitelmista pääperiaatteet

- a. liikuntavuorosopimusluonnos
 - b. luonnos tilaohjelmasta ja kustannusarvio
 - c. arvio hankkeen vaikutuksista kaupungin talouteen
2. hyväksyä liikuntavuorosopimuksen kestoajan muuttamisen 30 vuodeksi
 3. Kaupunki maksaa liikuntavuorosopimuksen mukaiset kokonaiskäyttömaksut seurojen vuoroista kommandiittiyhtiölle ja perii suoraan seuroilta niiden omavastuuosuudet enintään 1,35 M€:een saakka vuosittain.
 4. hyväksyä liikuntavuorosopimuksen sitoumuksen määräksi ensimmäisenä täytenä käyttöönottovuotena 5 M€ vuodessa, sidottuna elinkustannusindeksiin.
 5. muuttaa investorikonsortiolle omaan tai perustettavien yhtiöiden lukuun myytävän asuntorakentamisoikeuden määräksi 24.000 k-m²
 6. muuttaa annettavaa sijoitussitoumusta kommandiittiyhtiöön 23 M€:ksi myöhemmin talousarviossa täsmentyvän vaiheistuksen mukaisesti.
 7. luovuttaa muodostettavan jääareenan tontin kommandiittiyhtiölle kaupungin määrittelemien tontinluovutusperiaatteiden mukaisesti
 8. lisätä 28.5.2018/39 päätöksen kohtaan 5 mahdollisuuden myös vuokrata Liikunta- ja Osaamiskeskuksen tontit.
 9. valtuuttaa kaupunginhallituksen hyväksymään tarvittavat lopulliset sopimukset pääperiaatteiden mukaisesti.

Keskustelun aikana Jukka Hämäläinen ehdotti Kauko Isomäen kannattamana, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi ja valtuustolle tuodaan pidemmälle sekä tarkemmin valmistellut sopimuskriteerit hyväksyttäväksi.

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 54 valtuutettua ja asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi kannatti 12 valtuutettua ja tyhjää äänesti 1 valtuutettu. Puheenjohtaja totesi, että valtuusto oli päättänyt jatkaa asian käsittelyä tässä kokouksessa.

Edelleen keskustelun aikana Tapani Mäki ehdotti Jamaica Kaihlaniemen kannattamana, että Hippos -hanke hylätään.

Koska oli tehty kaupunginhallituksen ehdotuksesta poikkeava kannatettu ehdotus, puheenjohtaja totesi, että asiasta on äänestettävä. Hän ehdotti, että kaupunginhallituksen ehdotuksen kannattajat äänestävät JAA ja Tapani Mäen ehdotuksen kannattajat äänestävät EI. Äänestysmenettely hyväksyttiin.

Äänestyksessä kaupunginhallituksen ehdotusta kannatti 60 valtuutettua ja Tapani Mäen ehdotusta 4 valtuutettua ja tyhjää äänesti 3 valtuutettua.

Puheenjohtaja totesi, että valtuusto on hyväksynyt kaupunginhallituksen ehdotuksen.

Koska keskustelun aikana ei tehty muita muutosehdotuksia, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen ehdotuksen tulevan valtuuston päätökseksi.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Katja Isomöttönen esitti mm. Jussi (Nalle) Viljasen kannattamana seuraavan toivomusponnen:

”Kommandiittiyhtiön lopullista osakassopimusta laadittaessa tulee siihen sisällyttää mahdollisuus kaupungille neuvotella liikuntavuorojen seuravuorojen omavastuuosuuksista, mikäli niihin tulee merkittäviä muutoksia suhteessa nykytason vastuisiin.”

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko kannatettu ponsiehdotus hyväksyä. Koska toivomusponnen hyväksymisestä ei ollut yksimielisyyttä, puheenjohtaja totesi, että asiasta on äänestettävä. Hän esitti, että ne, jotka kannattavat Katja Isomöttösen toivomusponntta, äänestävät JAA ja ne, jotka eivät sitä kannata, äänestävät EI. Äänestysmenettely hyväksyttiin.

Katja Isomöttösen toivomusponntta kannatti äänestyksessä 40 valtuutettua ja 17 valtuutettua eivät sitä kannattaneet ja poissa oli 1 valtuutettu. Puheenjohtaja totesi, että valtuusto on hyväksynyt Katja Isomöttösen toivomusponnen.

Caius Forsberg esitti mm. Jussi (Nalle) Viljasen kannattamana seuraavan toivomusponnen:

” Jyväskylän kaupunginvaltuusto toivoo, että Jyväskylän kaupunki varmistaa huippupesäpallon olosuhteiden katkeamattoman säilymisen Hippoksella ja toteuttaa realistiset suunnitelmat jalkapallon olosuhteiden kehittämiseksi yhdessä alueen laatusuhteiden kanssa.”

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko kannatettu ponsiehdotus hyväksyä. Koska toivomusponnen hyväksymisestä ei ollut yksimielisyyttä, puheenjohtaja totesi, että asiasta on äänestettävä. Hän esitti, että ne, jotka kannattavat Caius Forsbergin toivomusponntta, äänestävät JAA ja ne, jotka eivät sitä kannata, äänestävät EI. Äänestysmenettely hyväksyttiin.

Caius Forsbergin toivomusponntta kannatti äänestyksessä 40 valtuutettua ja 19 valtuutettua eivät sitä kannattaneet ja poissa oli 1 valtuutettu. Puheenjohtaja totesi, että valtuusto on hyväksynyt Caius Forsbergin toivomusponnen.

Irma Hirsjärvi esitti mm. Sonja Karppisen kannattamana seuraavan toivomusponnen:

"Valtuusto edellyttää luvattua sukupuolivaikutusten arviointia osana Hippos-hankkeen valmisteluprosessia".

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko kannatettu ponsiehdotus hyväksyä. Valtuusto hyväksyi toivomusponnen yksimielisesti.

Jukka Hämäläinen jätti päätöksestä kirjallisen eriävän mielipiteen (asian palauttaminen uudelleen valmisteluun).

Mia Puolimatka ja Jorma Holmstedt jättivät päätöksestä eriävän mielipiteen (asian palauttaminen uudelleen valmisteluun).

Perussuomalaisten valtuustoryhmä jätti päätöksestä kirjallisen eriävän mielipiteen.

Liitteet:

- äänestysluettelot (kv 23.11.2020/100)
- eriävä mielipide (Hämäläinen)
- eriävä mielipide (Perussuomalaisten valtuustoryhmä)

Valtuutettu Sinuhe Wallinheimo ilmoitti olevansa läheisen aseman perusteella kuntalain 97 §:n mukaan esteellinen. Hän poistui kokouksesta ennen tämän asian käsittelyn alkamista klo 21.48. Varavaltuutettu Antti Rastela saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn alkaessa ja otti kokouksessa Sinuhe Wallinheimon paikan klo 21.49.

Valtuutettu Mia Puolimatka poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon jälkeen klo 22.50 ennen toivomusponsien käsittelyä.