

Arina Areenan myyminen FC Raahelle

Rakennetun ympäristön lautakunta 02.11.2022 § 171

Valmistelija Tekninen johtaja Jarkko Vimpari

Arina Areena on Raahen kaupungin omistama tekonurmipohjainen ~3500 k-m2 ylipainehalli, joka mahdollistaa esim. jalka- ja pesäpallon harjoittelun myös talvella. Halli on rakennettu 2014 yhdessä uimahallisäätiön ja paikallisten seurojen kanssa. Rakentamiskustannukset ovat olleet 504 000€, josta uimahallisäätiön osuus on ollut 100 000 € ja paikalliset seurat ovat vastanneet lopun rahan keräämisestä. Halli sijaitsee Koivuluodon liikuntapuistossa kaupungin maalla. Halli ei ole täysikokoisen jalka- tai pesäpallokentän kokoinen, vaan pinta-alaltaan selvästi em. kenttiä pienempi.

Hallia käytetään pääsääntöisesti talviaikaan. Arkipäivisin käyttäjät ovat lähinnä koululaisryhmiä, iltaisin ja viikonloppuisin käyttäjät ovat lähinnä jalkapallon ja pesäpallon harrastajia. Hallin käyttöaste on korkea. Harrastajamäärien kasvaessa on tullut tarpeen kehittää olosuhteita siten, että harrastajille mahdollistetaan riittävät harjoittelumäärät riittävän kokoisella alustalla läpi koko vuoden. Tarve nykyistä isommalle talviharjoittelupaikalle on kiistaton. Kaupungin omissa investointisuunnitelmissa ei ole ylipainehallin laajentamista.

FC Raahen on lähestynyt kaupunkia kehittääkseen harrastamiseen ja pelaamiseen käytettäviä olosuhteita. Seuran intresseissä on ostaa nykyinen Arina Areena Raahen kaupungilta sekä laajentaa sitä täysimittaiseksi jalka- ja pesäpallolahjaksi. Saatu ostotarjous sisältää tarvittavat tiedot seuran taloudellisesta asemasta, hankesuunnitelman, kustannusarvion ja arvion tarvittavan rahoituksen järjestämisestä koskien nykyisen hallin ostamista ja laajentamista sekä laajennetun hallin vuosittaisia käyttökuluja. Seuran tavoitteena on pitää harrastaminen edelleen edullisena pyrkimällä rakentamaan velaton halli. Tässä yhteydessä avainasemassa on vastaavaan rahoituksen kokoaminen, kuin alkuperäisen hallin rakentamisen yhteydessä 2014. Seura on käynyt asiasta aktiivista keskustelua teknisen keskuksen edustajien kanssa.

Seuran suunnittelema aikataulu sisältää omistusoikeuden siirron jo joulukuussa 2022 ja laajennusprojektin kesän 2023 aikana siten, että laajennettu halli olisi käytössä jo talviharjoittelukauden alkaessa syksyllä 2023. Suunnitelman mukaan Raahen kaupunki vastaa nykyisen hallin käytöstä, kustannuksista ja tuloista huhtikuun loppuun 2023 asti.

Liitteet	FC Raahen lähettämä kiinteistökaupan ostotarjous (ei-julkinen, JulKL 24.1 § 20 kohta / Yksityiset liike- ja ammattisalaisuudet) FC Raahen strategia ja talous
Esittelijä	Tekninen johtaja Vimpari Jarkko
Päätösesitys	Päätösesitys annetaan kokouksessa.
Päätös	Päätää käynnistää tarkemmat neuvottelut FC Raahen kanssa. Tavoitteena on tarkentaa saadussa ostotarjouksessa annettuja tietoja ja luoda yhteisymmärrys mahdollisen kaupan ehdoista. Päätää kartoittaa mahdollisuuden, että Raahen kaupunki laajentaa Arina Areena täysimittaiseksi halliksi samalla periaatteella kuin vuonna 2014. Merkittiin pöytäkirjaan, että Aimo Karppinen (yhteisöjääviys) poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi.

Rakennetun ympäristön lautakunta 22.11.2023 § 202

Valmistelija	Tekninen johtaja Jarkko Vimpari ja liikuntapalvelupäällikkö Toni Ojala
	<p>FC Raahen kanssa on käyty tiiviitä jatkokeskusteluita Arina areenaan liittyen. Olosuhteiden kehittäminen on edelleen kaupungin intresseissä ja kasvaneet harrastajamäärät tarvitsevat paitsi isompaa myös enemmän saatavilla olevaa harjoitustilaa. Kaupungin omissa investointisuunnitelmissa ei ole Arina areenan laajentamista, vaan ajatuksia on suunnattu kiinteärunkoisen palloiluhallin rakentamiseen. Kaupungin nykyisessä taloudellisessa tilanteessa tällaisen investoinnin toteuttaminen ei ole realistista vielä suunnitteluvuosina. Nyt tarjottu mahdollisuus kehittää olosuhteita suurelta osin yksityisellä rahoituksella on hyvä vaihtoehto kaupungin talouden näkökulmasta.</p> <p>Olosuhteiden kehittäminen vaatii aina myös taloudellisia panostuksia ja sitä kautta vaikuttaa käyttäjien maksamiin hallivuoroihin. Toinen vaihtoehto on tyytyä nykyisiin olosuhteisiin ja nykyiseen alueellisesti verrattain mataliin käyttökustannuksiin. Olosuhteiden parantuessa on luonnollista, että käyttökustannukset hieman nousevat. Nyt tehtävällä päätöksellä tehdään siis valinta matalamman hinnan ja korkeamman laadun välillä. Kaupungin iso intressi on taata harrastajille edulliset harrastusmahdollisuudet. Tästä syystä kaupungin kannattaa tukea Arina areenan laajennusta paitsi mahdollistamalla omistusoikeuden siirto perustettavalle yhtiölle, sekä laajennusprojektia myös suoralla taloudellisella tuella.</p>

FC Raahen kanssa käydyissä neuvotteluissa on löydetty ratkaisu, jossa aikaisempia ongelmalliseksi koettuja seikkoja on ratkaistu. Merkittävin muutos on, että hallin kangas uusitaan kokonaisuudessaan, jolloin laajennettavan hallin ulkoasu saadaan yhtenäiseksi ja samalla myös kankaan elinkaarta jatketaan pidemmälle tulevaisuuteen. Lisäksi on neuvoteltu kolmen vuoden ilmaisesta käytöstä koulu- ja päiväkotiryhmille.

Liitteessä olevassa esisopimuksen luonnoksessa on esitelty kaupan ehtoja ja toteuttamista tarkemmin. Karkeasti kuvattuna asia menee siten, että Raahen kaupunki vastaa nykyisen Arina areenan käytöstä, kustannuksista ja tuloista 30.4.2024 asti. Perustettavan yhtiön FC Raahe Oy:n kanssa tehtävän kaupan jälkeen kaikki vastuut ja velvollisuudet Arina areenasta siirtyvät yhtiölle 1.5.2024, jonka jälkeen yhtiö pyörittää nykyisen hallin toimintaa kevääseen 2025 asti. Kesällä 2025 yhtiö toteuttaa hallin laajennuksen ja vastaa laajennetun hallin kaikista vastuista ja velvollisuuksista, sekä kerää myös käyttömaksut.

Esittelijä

Tekninen johtaja Vimpari Jarkko

Päätösesitys

Rakennetun ympäristön lautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle:

- Raahen kaupunki myy Arina areenan perustettavalle yhtiölle FC Raahe Oy:lle oheisessa esisopimuksessa mainituilla ehdoilla.

- Kaupat toteutetaan em. ehdoilla kaupunginvaltuuston päätöksen saatua lainvoimaisuuden.

- Laaditaan maanvuokrasopimus, jolla mahdollistetaan FC Raahe Oy:n toteuttaa Arina areenan laajentaminen.

- Kaupunginvaltuusto varaa vuoden 2025 talousarviossa 265 000€ suuruisen määrärahan hallin laajennusta varten.

- Raahen kaupunki tekee kauppahinnan ja Arina areenan tasearvon 1.1.2024 välisen erotuksen suuruisen alaskirjauksen vuoden 2024 tilinpäätöksessä.

- Valtuutetaan tekninen johtaja allekirjoittamaan kauppakirja ja maanvuokrasopimus kaupungin puolesta.

Päätös

Keskustelun kuluessa Niilo Ojala teki vastaesityksen, että Arina Areenaa ei myydä. Markus Mattila kannatti esitystä. Kaija Asukas teki esityksen, että asia jätetään pöydälle, mutta esitystä ei kannatettu. Asian käsittelyn aikana pidettiin tauko klo 21.00 - 21.18. Edelleen keskustelun kuluessa

Kirsi Ylisirniö teki esityksen, että halli myydään, mutta kaupunginvaltuusto ei varaa määrärahaa vuoden 2025 talousarvioon hallihankkeen tukemiseen. Kaija Asukas kannatti esitystä.

Koska keskustelun kuluessa oli tehty kaksi vastaesitystä, järjestettiin äänestys, jossa ensin vastakkain olivat Niilo Ojalan ja Kirsi Ylisirniön esitykset. Jaa ääni tarkoitti, että hallia ei myydä ja Ei ääni tarkoitti, että halli myydään ilman hanketukea. Äänestyksessä annettiin 6 Jaa-ääntä (Markus Mattila, Arvo Lomamaa, Paula Heikkilä, Niilo Ojala, Suvi Huhtala, Kari Laurila) ja 5 Ei-ääntä (Elina Jaakola, Kaija Asukas, Kirsi Ylisirniö, Aimo Karppinen, Tapio Linna). Äänestyksen voitti Niilo Ojalan esitys.

Seuraavaksi äänestettiin Niilo Ojalan esityksen ja pohjaesityksen välillä siten, että Jaa ääni tarkoitti pohjaesitystä ja Ei ääni tarkoitti Niilo Ojalan esitystä, että hallia ei myydä. Äänestyksessä annettiin 7 Ei-ääntä (Arvo Lomamaa, Niilo Ojala, Elina Jaakola, Paula Heikkilä, Markus Mattila, Suvi Huhtala, Kari Laurila) ja 4 äänesti tyhjää (Kirsi Ylisirniö, Aimo Karppinen, Kaija Asukas, Tapio Linna).

Äänin 7-0 rakennetun ympäristön lautakunta päätti, että Arina Areenan hallia ei myydä FC Raahelle.

Kaupunginhallitus 18.12.2023 § 404

Valmistelija	Hallintojohtaja Matti Bergman
	Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 4.12.2023 § 395 käyttää otto-oikeutta rakennetun ympäristön lautakunnan päätökseen 22.11.2023 § 202 siten, että kyseinen päätös kumotaan ja asia valmistellaan seuraavaan kaupunginhallituksen kokoukseen päätettäväksi.
Liitteet	FC Raahen lähettämä kiinteistökaupan ostotarjous (ei-julkinen, JulkL 24.1 § 20 kohta / Yksityiset liike- ja ammattisalaisuudet) FC Raahen strategia ja talous Arina Areena täydennykset 18.12.2023 Arina Areena päivitetty esisopimus
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Mikkola-Riekkinen Leena
Päätösesitys	Päätösesitys annetaan kokouksessa.
Päätös	Keskustelun kuluessa kaupunginjohtaja teki seuraavanlaisen päätösesityksen: Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

- Raahen kaupunki myy Arina Areenan perustettavalle yhtiölle FC Raahe Oy:lle liitteenä olevassa esisopimuksessa sovitulla ehdoilla.
 - Kauppa toteutetaan kaupunginvaltuuston päätöksen saatua lainvoiman.
 - Laaditaan maanvuokrasopimus, jolla mahdollistetaan FC Raahe Oy:n toteuttama Arina Areenan laajentaminen.
 - kaupunginvaltuusto sitoutuu varaamaan vuoden 2025 talousarvioon 265 000 euron suuruisen määrärahan tekonurmea varten.
 - Raahen kaupunki tekee kauppahinnan ja Arina Areenan tasearvon välisen erotuksen suuruisen alaskirjauksen vuoden 2024 tilinpäätöksessä.
 - Valtuutetaan tekninen johtaja allekirjoittamaan kauppakirja ja aikanaan hyväksyttävä maanvuokrasopimus kaupungin puolesta.
- Sari Pekkala, Jari Seppänen, Liisa Lumijärvi ja Pasi Parkkila kannattivat kaupunginjohtajan esitystä.

Keskustelun kuluessa Merja Turunen teki seuraavanlaisen muutetun päätösesityksen: Esitän, että Raahen kaupunki ei myy Arina Areenaa FC Raahelle. Asia katsotaan lopullisesti loppuun käsitellyksi. Raahen kaupunki ei myy Arina Areenaa (kutsumanimi kuplahalli) lainkaan eikä tätä aihetta oteta jatkossa hallituksen käsittelyyn. Raahen kaupunki pitäytyy investointiohjelmassa ja toteuttaa suunnitellusti kiinteärakenteisen hallin rakentamisen.

Näin toimimalla Raahen kaupunki toteuttaa hyväksytyä kaupunki strategiaa lapsiystävällisenä ja yhteisöllisenä kaupunkina, joka huolehtii lasten harrastusten kustannusten pysyvän kohtuullisella tasolla. Samalla huomioidaan päätöksenteon vaikutukset lasten ja nuorten hyvinvointiin. Kaupungilla on myös mahdollisuus vaikuttaa harjoitusvuorojen tasapuolisen jakautumisen eri urheiluseurojen kesken. Koululaiset saavat jatkossakin käyttää kuplahallia päiväsaikaan vastikkeetta jolla edesautetaan terveellisten elämäntapojen ja liikkumisen riemun opettelu pienestä lähtien.

Pitämällä kuplahalli kaupungin omistuksessa vältetään n. 530 000€ negatiivinen kirjaus talouslukuihin ja vältetään riski, että hanke ei toteudu vaan Raahe joutuu kuitenkin maksumieheksi.

Risto Heinonen kannatti Merja Turusen esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että keskustelun kuluessa on tehty kaupunginjohtajan esityksestä poikkeava kannatettu muutosesitys, joten kaupunginhallituksen tulee äänestää asiassa. Äänestysmenettelyksi puheenjohtaja esitti sähköistä äänestystä siten, että ne, jotka kannattavat kaupunginjohtajan esitystä, äänestävät JAA, ja ne, jotka kannattavat Merja Turusen esitystä, äänestävät EI. Äänestysmenettely hyväksyttiin.

Annetussa äänestyksessä kaupunginjohtajan esitys sai 7 JAA-ääntä

(Ylisirniö Esa, Parkkila Pasi, Tornberg Elias, Seppänen Jari, Pekkala Sari, Lumijärvi Liisa, Mattila Anu) ja Merja Turusen esitys sai 3 EI-ääntä (Orava Anne-Mari, Turunen Merja, Heinonen Risto), 1 tyhjää (Salmela Marko). Puheenjohtaja totesi, että kaupunginhallitus on äänin 7 - 3, 1 tyhjää, hyväksynyt kaupunginjohtajan esityksen asiassa.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Merja Turunen jätti päätökseen eriävän mielipiteen, joka liitetään kirjallisena pöytäkirjaan.

Merkittiin pöytäkirjaan, että liikuntapalvelupäällikkö Toni Ojala saapui kokoukseen klo 19.40, ja esitteli asiaa kokouksessa.

Kaupunginhallitus 19.02.2024 § 32

1040/02.07.00/2022

Valmistelijat

Tekninen johtaja Jarkko Vimpari, liikuntapalvelupäällikkö Toni Ojala, kaupungingeodeetti Mikko Moilanen

Kaupunginhallitus käsitteli Arina Areenan myymistä FC Raahe Ry:lle 18.12.2023 kaupunginhallituksen kokouksessa ja esitti Arina Areenan myymistä FC Raahe Ry:lle. Kaupunginhallituksen kokouksen jälkeen FC Raahe Ry:n hallitus totesi, että alkuperäiset päivämäärät ja päätöksenteon lainvoimaisuus on liian lähellä hallin luovuttamista huhtikuun loppuun mennessä. FC Raahe Ry:n esitti, että päivämäärät vaativat aikataulutäsmennyksiä käsittelyssä olevaan esisopimukseen. Hankkeen valmistelun päivämäärät muuttuivat merkittävästi alkuperäisestä esisopimuksesta, jonka vuoksi hanketta ei voitu käsitellä sellaisenaan kaupunginvaltuustossa 5.2.2024.

Merkittävimpanä muutoksena esitetään, että Raahen kaupunki vastaa kaikesta toiminnasta 31.5.2025 asti, jonka jälkeen 1.6.2025 alkaen kaikki vastuut ja velvoitteet siirtyvät FC Raahe Oy:lle. Alkuperäinen suunnitelma täysimittaisen ylipainehallin rakentamisesta säilyy esisopimuksessa 1.6.2025 – 30.9.2025.

Teknisen keskuksen edustajat ja FC Raahe Ry:n edustajat ovat täsmentäneet esisopimuksen aikataulua hankkeen kannalta toteuttamiskelpoiseksi ja neuvotelleet maanvuokrasopimuksesta. Esitettävä esisopimus olisi voimassa 31.5.2024 asti ja siihen mennessä allekirjoitettaisiin kauppakirja ja maanvuokrasopimus. Tällä aikataululla FC Raahe Ry:lle jää riittävästi aikaa yhtiön perustamiseen, hankkeen rahoituksen saamiseen, kaksivaiheisen lupamenettelyn käsittelyyn, valtionavustushakuun ja muihin valmisteleviin toimenpiteisiin.

Maanvuokrasopimus

FC Raahe ry:n Koivuluodon ylipainehallista jättämän ostotarjouksen edellyttämä maa-alue laajennustarpeineen on vähintään noin 0,8 ha. Vuokra-ajaksi esitetään 15 vuotta.

Asemakaavassa kohteeseen on osoitettu merkinnöillä VU ja VU-1 urheilu ja virkistyspalvelujen alue. Lisäksi kaavassa merkitään nykyisen hallin kohdalle ja sen eteläpuolelle ohjeellinen rakennuspaikkarajaus katkoviivalla.

Alue on ollut aikaisemmin vuokrattuna Raahenseudun Uimahallisäätiölle vuoteen 2020 asti. Vuotuinen vuokra määritettiin Raahen urheilu- ja virkistysalueiksi osoitettujen alueiden käypän hintatason, 5 €/m², mukaan vuonna 2014. Kun otetaan huomioon rahan arvon muutos vuoteen 2023 mennessä, neliöhinta on 6 € Tilastokeskuksen elinkustannusindeksitilaston perusteella.

Vuokra on 8 775 m² kokoisesta alueesta 2369 € vuodessa. Vuokranmaksu sidotaan vuotuisen tarkistukseen indeksiehdon mukaisesti. Vuokraa peritään 1.10.2024 alkaen. Liitteenä oleva maanvuokrasopimuksen luonnos on hyväksytty 12.2.2024 FC Raahe ry:n hallituksessa

Päätöksen valmistelussa on suoritettu yritysvaikutusten arviointi. Maanvuokraamisen vaikutukset nähdään positiivisiksi.

Liitteet

FC Raahen lähettämä kiinteistökaupan ostotarjous (ei-julkinen, JulKL 24.1 § 20 kohta / Yksityiset liike- ja ammattisalaisuudet)
FC Raahe strategia ja talous
Päivitetty esisopimus
Kirje FC Raahe Ry – aikataulutäsmennys
Maanvuokrasopimus

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Mikkola-Riekkinen Leena

Päätösesitys

Esitetään kaupunginvaltuustolle:

Raahen kaupunki myy Arina Areenan perustettavalle yhtiölle FC Raahe Oy:lle liitteenä olevassa esisopimuksessa sovitulla ehdoilla.

Kauppakirja allekirjoitetaan kaupunginvaltuuston päätöksen saatua lainvoiman.

Vuokrataan FC Raahe Ry perustettavan yhtiön, FC Raahe Oy:lle noin 8775 m²:n suuruinen alue ylipainehallia varten kiinteistön 678-402-1-50 alueella 15 vuodeksi 2 369 euron elinkustannusindeksiin sidotulla vuosivuokralla ja

liitteenä olevan vuokrasopimuksen mukaisesti.

Päätetään, että vuokran perusindeksi on maaliskuun 2024 pisteluku.

Kaupunginvaltuusto sitoutuu varaamaan vuoden 2025 talousarvioon 265 000 euron määrärahan esisopimuksessa esitettyjen ehtojen mukaan.

Raahen kaupunki tekee kauppahinnan ja Arina Areenan tasearvon välisen erotuksen suuruisen alaskirjauksen vuoden 2024 tilinpäätöksessä.

Valtuutetaan tekemään maanvuokrasopimukseen teknisluontoisia tarkistuksia ja valtuutetaan tekninen johtaja tai määräämänsä henkilö allekirjoittamaan kauppakirja ja maanvuokrasopimus kaupungin puolesta.

Päätös

Keskustelun kuluessa Matti Nikula teki seuraavanlaisen pohjaesityksestä poikkeavan päätösesityksen: "Esitän, että Raahen kaupunki ei myy Arina Areenaa perustettavalle yhtiölle FC Raahe Oy:lle.

Raahen kaupunki pitäytyy investointiohjelmassa ja toteuttaa suunnitellusti kiinteärakenteisen hallin rakentamisen. Näin toimimalla Raahen kaupunki toteuttaa hyväksytyä kaupunki strategiaa lapsiystävällisenä ja yhteisöllisenä kaupunkina, joka huolehtii lasten harrastusten kustannusten pysyvän kohtuullisella tasolla. Samalla huomioidaan päätöksenteon vaikutukset lasten ja nuorten hyvinvointiin. Kaupungilla on myös mahdollisuus vaikuttaa harjoitusvuorojen tasapuolisen jakautumisen eri urheiluseurojen kesken. Koululaiset saavat jatkossakin käyttää kuplahallia päiväsaikaan vastikkeetta jolla edesautetaan terveellisten elämäntapojen ja liikkumisen riemun opettelu pienestä lähtien.

Myynti ei ole 21.10.2021 lautakunnan hyväksymän Koivuluodon yleissuunnitelman linjauksen mukainen.

Hallia käyttävien urheiluseurojen lausuntojen perusteella ei nähdä nykyisen hallin laajentamista perusteltuna. Kiinteä runkoinen halli turvaisi paremmin tulevaisuudessa laadukkaammat olosuhteet harjoittelulle. Mahdollistaisi taloudellisesti eri kokoisten seurojen harjoittelun." Merja Turunen kannatti Matti Nikulan esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että keskustelun kuluessa on tehty kaupunginjohtajan esityksestä poikkeava kannatettu muutosesitys, joten kaupunginhallituksen tulee äänestää asiassa. Äänestysmenettelyksi puheenjohtaja esitti hybridiäänestystä, eli yhdistettyä sähköistä äänestystä ja nimenhuutoäänestystä siten, että ne, jotka kannattavat kaupunginjohtajan esitystä, äänestävät JAA, ja ne, jotka kannattavat Matti Nikulan esitystä, äänestävät EI. Äänestysmenettely hyväksyttiin.

Annetussa äänestyksessä kaupunginjohtajan esitys sai 9 JAA-ääntä

(Ylisirniö Kirsi, Tornberg Elias, Seppänen Jari, Lumijärvi Liisa, Pekkala Sari, Poukkula Pekka, Mattila Anu, Salmela Marko, Aho Virpi) ja Matti Nikulan esitys sai 2 EI-ääntä (Nikula Matti, Turunen Merja).

Puheenjohtaja totesi, että kaupunginhallitus on äänin 9 - 2, hyväksynyt kaupunginjohtajan päätösesityksen asiassa.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Matti Nikula ja Merja Turunen ilmoittivat jättävänsä eriävän mielipiteen, joka liitettiin kirjallisena pöytäkirjaan.

Merkittiin pöytäkirjaan, että liikuntapalvelupäällikkö Toni Ojala ja kaupungingeodeetti Mikko Moilanen saapuivat kokoukseen klo 17.51, esittelivät asiaa kokouksessa ja poistuivat kokouksesta asian esittelyn jälkeen klo 18.17.