

Fullmäktige 11.09.2023 § 101

§ 101

Beviljande av stadens proprieborgen för RoGa Sport Oy:s lån för byggande av ett idrottscentrum med namnet Rosegarden i Bredvik

Beredning och upplysningar:
Arolainen Eveliina
Nieppola Tommi
fornamn.efternamn@esbo.fi
Telefon 09 816 21

Förslag

Föredragande
Stadsstyrelsen

Fullmäktige

1

beviljar stadens proprieborgen på 80 procent för lån för byggande av ett idrottscentrum med namnet Rosegarden enligt följande:

Borgen täcker inte i något skede mer än 80 procent av lånefordringarna:

Låntagare: RoGa Sport Oy.

Långgivare: på basis av konkurrensutsättning.

Lånebelopp: högst 15 500 000 euro som ett eller flera lån.

Lånetid: 20 år efter att lånet tagits. Borgen är i kraft högst 6 månader efter lånetiden.

Amortering: rak amortering, högst 2 amorteringsfria år efter att den första låneposten lyfts.

Lånets räntegrund: 3, 6 eller 12 månaders euribor med ränteskydd eller utan, eller fast referensränta eller annan allmän referensränta.

2

befullmäktigar stadsdirektören att avtala om sådana ringa ändringar i villkoren för huvudförpliktelsen som kräver borgensmannens tillstånd. Dessa ringa ändringar kan till exempel gälla:

- ändring av schemalaggnings av amorteringarna och ränteposterna på ett sätt som inte påverkar den ursprungliga återbetalningstiden,
- ändring av referensräntan,
- ändring av marginalen.

3

beslutar att staden som säkerhet för borgen ska få en fastighetsinteckning i fastighetens arrenderätt och i hela hallbyggnaden som byggs, vars värde motsvarar 1,3 gånger lånebeloppet.

4

beslutar att staden för borgen uppbär en garantiprovision på 0,8 procent per år räknat på lånets medelsaldo.

5

beslutar att förutsättningen för att borgensförbindelsen ska undertecknas är att bolaget investerar 1,5 miljoner euro eget kapital i projektet.

Behandling

Partanen föreslog att ärendet återremitteras på följande grunder:

”Fullmäktige remitterar ärendet för ny beredning och uppmanar staden att inleda förhandlingar med projektet för att hitta en bättre plats där idrottscentret kunde byggas med tanke på naturen och klimatet”.

Kerola föreslog att ärendet återremitteras på följande grunder:

”Fullmäktige remitterar ärendet för ny beredning och uppmanar staden att innan beslut fattas skaffa fram de skriftliga föreningsavtal och föravtal om restaurangens hyra som ingicks våren 2023. Dessutom ska staden under tjänsteansvar göra en riskbedömning om huruvida RoGa Sport Oy får tillräckliga hyresinkomster och kan betala hyra till Esbo stad och amorteringar på lån till banken, till ett belopp av sammanlagt över en miljon euro per år”.

Nevanlinna understödde Partanens förslag om återremiss.

Ordföranden konstaterade att eftersom det har lämnats ett understött förslag om återremiss ska de följande inläggen gälla remiss.

Efter avslutad diskussion om återremiss konstaterade ordföranden att det krävs omröstning.

Ordföranden föreslog att de som understöder förslaget om återremiss röstar ”ja” och de som motsätter sig förslaget röstar ”nej”.

Fullmäktige godkände ordförandens förslag till röstningsordning.

Vid omröstningen om återremiss förkastade fullmäktige förslaget om återremiss med 12 röster mot 56 och 4 blanka. Röstningslistan bifogas till protokollet.

Ordföranden konstaterade att behandlingen av ärendet fortsätter.

Partanen lämnade följande förslag till förkastande:

”Fullmäktige beslutar att inte bevilja låneborgen och förkastar förslaget”.

Keronen understödde Kerolas remissförslag.

Ordföranden konstaterade att eftersom det har lämnats ett understött förslag om återremiss ska de följande inläggen gälla remiss.

Efter avslutad diskussion om återremiss konstaterade ordföranden att det krävs omröstning.

Ordföranden föreslog att de som understöder förslaget om återremiss röstar ”ja” och de som motsätter sig förslaget röstar ”nej”.

Fullmäktige godkände ordförandens förslag till röstningsordning.

Vid omröstningen om återremiss förkastade fullmäktige förslaget om återremiss med 14 röster mot 53 och 6 blanka. Röstningslistan bifogas till protokollet.

Ordföranden konstaterade att behandlingen av ärendet fortsätter.

Nevanlinna understödde Partanens förslag om återremiss.

Efter att diskussionen hade avslutats konstaterade ordföranden att det lämnats ett understött förslag till förkastande och att det därför krävs omröstning.

Ordföranden föreslog att de som understöder stadsstyrelsens förslag röstar "ja" och de som understöder Partanens förslag röstar "nej". Fullmäktige godkände ordförandens förslag.

Fullmäktige godkände stadsstyrelsen förslag med rösterna 54 mot 10 och 9 blanka. Röstningslistan bifogas till protokollet.

Beslut

Fullmäktige:

Stadsstyrelsens förslag godkändes.

Kerola reserverade sig mot beslutet med följande motivering:

”Avvikande mening: Fullmäktige bör inte godkänna Esbo stads proprieborgen på 15,5 miljoner euro till RoGa Sport Oy. Borgen kan inte tas upp till behandling i fullmäktige förrän de i våras skriftligen ingångna föreningsavtalen och föravtalet om restauranghyra läggs fram för fullmäktige. Dessutom ska staden för fullmäktige lägga fram en under tjänsteansvar gjord riskbedömning om huruvida RoGa Sport Oy får tillräckliga hyresinkomster och kan betala hyra till Esbo stad och amorteringar på lån till banken, till ett belopp av sammanlagt över en miljon euro per år.

Motivering:

Stadens proprieborgen innebär att staden svarar för skulden som sin egen. Till fullmäktige har inte lagts fram RoGa Sport Oy:s bokslut, utredning om styrelsemedlemmarna och om styrelsemedlemmarnas betalningsförmåga att få ett eget kapital på 1,5 miljoner euro för projektet. För fullmäktige har det inte heller lagts fram några skriftliga avtal genom vilka Tapiolan Tennis samt tennisföreningarna HKL Espoo ry och Helsingin Lawn-Tennis Klubi ry, som nämns som samarbetsföreningar, skriftligen har förbundit sig att köpa tennisturer vid det nya tenniscentret från ingången av 2025, inte heller ett föravtal om restauranghyra. För fullmäktige har det inte heller lagts fram någon riskbedömning som gjorts under tjänsteansvar och som gäller RoGa Sport Oy:s betalningsförmåga. I bedömningen har också beaktats att Tapiolan Tennispuisto är i bruk till utgången av 2028”.

Redogörelse

Projektet för byggande av ett idrottscentrum med namnet Rosegarden

RoGa Sport Oy är ett Esboföretag som grundades 2021 och som planerar att bygga ett allmännyttigt och icke-vinstdrivande idrottscentrum som koncentrerar sig på tennis och padel i Bredvik i Esbo. RoGa Sport Oy är enligt sin bolagsordning allmännyttigt och icke-

vinstdrivande och den vinst som bolaget eventuellt får ska användas för verksamhet inom bolagets verksamhetsområde.

Fullmäktige godkände detaljplaneändringen Torvmosskorset (område nummer 49-452-17053) vid sitt sammanträde 12.6.2023 och ändringen vann laga kraft i juli 2023. Detaljplaneändringen gör det möjligt att bygga funktioner och lokaler för idrott och rekreation i Bredvik. Planområdet ligger i stadsdelen Bredvik och den gränsar till Blåbackavägen och Torvmossvägen i norr, till den obebyggda Torvladsgränden i öster, till en golfbana och ett parkområde i söder samt till golfbanan och Torvbanevägen i väster. Planområdet ägs av Esbo stad. Staden har som mål att ingå ett långfristigt arrendeavtal om norra delen av kvarter 17053 med RoGa Sport Oy, som beviljats planeringsreserveringen.

Projektet Rosegarden bygger till stor del på planläggning enligt stadens strategi. Markanvändningen i områdena kring stationerna för spårtrafik effektiviseras genom planläggning.

Projektet Rosegarden genomförs i samarbete mellan racketsportföreningar, Esbo stad och eventuella andra mindre aktörer. Huvudanvändarna av Tapiolan Tennispuisto, det vill säga Tapiolan Tennis (TaTe) och Helsingin Lawn-Tennis Klubi (HLK) samt Smash (Helsingfors), har redan i detta skede förbundit sig till projektet. Dessutom anser Finlands Tennisförbund och Finlands Padelförbund att projektet är mycket viktigt och värt att understöda. Intäkterna från projektet används för att utveckla racketcentrets verksamhet och upprätthålla centret.

Målgrupperna för projektet är nuvarande och potentiella spelare inom de sportgrenar som projektet erbjuder. Potentiella spelare kommer i första hand från storområdet Hagalund och storområdet Alberga men också från andra delar av Esbo. Även från andra kommuner i huvudstadsregionen och från kranskommunerna kommer ett betydande antal spelare till hallen. Rosegardens olika sportgrenar och servicedesign betjänar användare i olika åldrar, vilket redan från början har varit ett centralt mål för planeringen av projektet.

Planeringen har gjorts i nära samarbete med såväl intressentgrupperna som Esbo stad. Tomtens storlek är cirka 3,9 hektar. Byggrätten är cirka 15 000 m² våningsyta. Centrumet ska ha följande funktioner:

- 10 tennisplaner inomhus och 6 tennisplaner utomhus
- 15 padelplaner inomhus och 2 padelplaner utomhus
- 300 m² för en restaurang
- 400 m² för kompletterande träning
- Ett centrum för coaching och testning samt lokaler för företagsevenemang

Tapiola Golf, som ligger bredvid idrottscentret, skapar synergifördelar, eftersom användarna delvis är samma. Projektet bildar tillsammans med det närliggande golfcentret en grönskande helhet med idrottsparkskaraktär som betjänar motionärer, invånare i området och förbipasserande.

Den totala kostnaden för idrottscentret har budgeterats till högst 17 miljoner euro och avsikten är att projektet ska finansieras på följande sätt:

- Finansiering i form av eget kapital, 1,5 miljoner euro (projektutvecklare, föreningar och understöd)

- Banklån 14,5–15,5 miljoner euro. Lånetiden är 20 år. Lån med rak amortering och med två amorteringsfria år i början av lånetiden.
- Undervisnings- och kulturministeriets eventuella grundunderstöd på 0,75 miljoner euro för byggande av idrottsanläggningar (minskar behovet av eget kapital).

Fastigheten som ska byggas utgör säkerhet för ett borgensarrangemang där Esbo stad har första plats upp till en miljon euro, därefter banken till en miljon, sedan Esbo stad till en miljon och sedan åter banken till en miljon och så vidare.

De totala budgeterade kostnaderna för projektet fördelar sig på följande sätt:

- Byggnadskostnader för fastigheten cirka 15,0 miljoner euro
- Maskiner och möbler cirka 0,2 miljoner euro
- Driftskapital 0,8 miljoner euro
- Kostnadsmarginal 1,0 miljoner euro

I byggkostnaderna ingår en försiktighetsmarginal. Även på inkomstsidan har bokningsgraden bedömts försiktigt utifrån användningsgraderna för Tapiolan Tennispuisto och andra aktörer före coronapandemin. Samarbetsföreningarna kommer att köpa en betydande del av tenniskapaciteten och åtminstone de populäraste tidpunkterna för tennis- och padelturer kommer att säljas som treåriga avtal innan byggandet inleds.

Byggandet och användningen av idrottshallen sker energieffektivt. I byggnaden kommer man att använda ett jordvärmesystem som byggs på tomten samt solenergi från solpaneler som placeras på taket. Målet är att genomföra hela projektet klimatneutralt, både när det gäller byggande och användning. Att uppnå klimatneutralitet före år 2030 är ett av målen för fullmäktigeperioden 2021–2025.

RoGa Sport Oy har som mål att inleda markförbättringsarbetena i slutet av 2023 och byggandet av lokalerna i början av 2024. Då är det möjligt att lokalerna blir färdiga i slutet av 2024.

Utlåtande av resultatenheten för idrott

Esbo stads resultatenhet för idrott inom resultatområdet för livskraft stöder enligt sitt utlåtande 6.9.2022 hallprojektet Rosegarden. I det bifogade utlåtandet konstateras bland annat att:

”Projektet genomför väl kommunens uppgift enligt idrottslagen att skapa förutsättningar för idrott på lokal nivå. Det finns bra gång- och cykelvägar till hallen och även kollektivtrafikförbindelserna är bra. Rosegarden säkerställer också kontinuiteten av verksamheten för de föreningar för juniorer, vuxna, seniorer och specialgrupper, som nu är verksamma i lokalerna som avlägsnas.

I projektet genomförs ansvarsfullt och hållbart byggande av idrottsanläggningar som en del av stadens mål för klimatneutralitet. Projektets energilösningar är hållbara.

Rosegarden utvecklar stadsbilden genom att utnyttja markområdet på ett utmärkt lämpligt sätt och gör området mer attraktivt för både invånare och företag.

Projektet kan också hjälpa bland annat resultatenheter för fostran och lärande samt resultatenheter för idrott att uppnå sina mål.”

Bedömning av borgen med stöd av 129 § i kommunallagen och EU:s bestämmelser om statligt stöd

Kommunen får enligt 129 § 3 mom. i kommunallagen bevilja borgen om detta hänför sig till främjandet av en uppgift enligt idrottslagen (390/2015). Enligt 5 § 1 mom. i idrottslagen: ”Det är kommunernas uppgift att skapa allmänna förutsättningar för idrott på lokal nivå. Kommunen ska skapa förutsättningar för kommuninvånarnas idrottsutövning genom att 1) ordna idrottstjänster samt motion som främjar hälsa och välbefinnande med tanke på olika målgrupper, 2) stödja medborgarverksamhet, medräknat föreningsverksamhet, samt 3) bygga och driva idrottsanläggningar.” På basis av den utredning som fåtts kan det konstateras att projektet som gäller idrottscentrumet Rosegården väl stöder genomförandet av de ovan nämnda uppgifter som kommunen enligt idrottslagen ansvarar för.

Enligt 129 § 1 mom. i kommunallagen får borgen som beviljats av kommunen inte äventyra kommunens förmåga att svara för sina lagstadgade uppgifter. Kommunen får inte bevilja borgen om den är förenad med en betydande ekonomisk risk. Kommunens intressen ska tillgodoses med tillräckliga motsäkerheter. Enligt utredningen och bedömningen som gjorts på basis av den, medför borgen inte någon betydande ekonomisk risk, den äventyrar inte Esbo stads förmåga att svara för sina lagstadgade uppgifter och Esbo stads intressen tryggas genom tillräckligt täckande motsäkerheter. Borgen kan således beviljas i enlighet med kommunallagen.

Enligt fördraget om Europeiska unionens funktionssätt (artikel 107.1 i EUF-fördraget) gäller följande: ”1. Stöd som ges av en medlemsstat eller med hjälp av statliga medel, av vilket slag det än är, som snedvrider eller hotar att snedvrیدا konkurrensen genom att gynna vissa företag eller viss produktion, är oförenligt med den inre marknaden i den utsträckning det påverkar handeln mellan medlemsstaterna, om inte annat föreskrivs i fördragen.”

EU:s regler om statligt stöd tillämpas, om alla kännetecken för statligt stöd uppfylls: 1) offentliga medel kanaliseras till offentliga eller privata företag; 2) det är fråga om en selektiv fördel, det vill säga endast vissa företag gynnas; 3) åtgärden snedvrider eller hotar att snedvrیدا konkurrensen genom att gynna stödmottagaren och 4) åtgärden påverkar handeln mellan medlemsstaterna.

Enligt punkt 196 i kommissionens tillkännagivande om begreppet statligt stöd (EUVL 2016/C 262/01) har kommissionen i ett antal beslut, med hänsyn till de särskilda omständigheterna i de berörda ärendena, ansett att åtgärden haft en rent lokal verkan och därför inte påverkat handeln mellan medlemsstaterna. Enligt punkt 197 i tillkännagivandet ger tidigare beslut exempel på situationer där kommissionen mot bakgrund av de särskilda omständigheterna i ärendet konstaterat att offentligt stöd inte varit ägnat att påverka handeln mellan medlemsstaterna. Enligt tillkännagivandet är exempel på sådana fall bland annat idrotts- och fritidsanläggningar som främst tjänar en lokal publik och sannolikt inte lockar kunder eller investeringar från andra medlemsstater.

Enligt den utredning som lämnats påverkar borgen inte handeln mellan medlemsstaterna.

Enligt kommissionens tillkännagivande (EYVL 2008/C 155/02, kapitel 3.2), för att förekomsten av statligt stöd, när det gäller enskilda statliga

garantier, ska kunna uteslutas, är det tillräckligt att samtliga följande villkor är uppfyllda:

- a) Låntagaren är inte i ekonomiska svårigheter.
- b) Garantins omfattning kan mätas korrekt när den beviljas. Det betyder att garantin måste vara kopplad till en viss finansiell transaktion, ett maximibelopp för garantierna ska ha fastställts och de ska vara tidsbegränsade.
- c) Garantin täcker högst 80 procent av det utestående lånet eller någon annan finansiell förpliktelse och
- d) Ett marknadsorienterat pris betalas för garantin.

Den ovannämnda borgen uppfyller samtliga ovannämnda villkor. Borgen utgör således inte statligt stöd och EU:s regler om statligt stöd ska därför inte tillämpas på den.

Beslutshistoria

Stadsstyrelsen 28.8.2023 § 221

Förslag

Föredragande
Stadsdirektör Mäkelä Jukka

Stadsstyrelsen föreslår att fullmäktige

1

beviljar stadens proprieborgen på 80 procent för lån för byggande av ett idrottscentrum med namnet Rosegarden enligt följande:

Borgen täcker inte i något skede mer än 80 procent av lånefordringarna:

Låntagare: RoGa Sport Oy.

Långgivare: på basis av konkurrensutsättning.

Lånebelopp: högst 15 500 000 euro som ett eller flera lån.

Lånetid: 20 år efter att lånet tagits. Borgen är i kraft högst 6 månader efter lånetiden.

Amortering: rak amortering, högst 2 amorteringsfria år efter att den första låneposten lyfts.

Lånets räntegrund: 3, 6 eller 12 månaders euribor med ränteskydd eller utan, eller fast referensränta eller annan allmän referensränta.

2

befullmäktigar stadsdirektören att avtala om sådana ringa ändringar i villkoren för huvudförpliktelsen som kräver borgensmannens tillstånd. Dessa ringa ändringar kan till exempel gälla:

- ändring av schemalaggnings av amorteringarna och ränteposterna på ett sätt som inte påverkar den ursprungliga återbetalningstiden,
- ändring av referensräntan,
- ändring av marginalen.

3

beslutar att staden som säkerhet för borgen ska få en fastighetsinteckning i fastighetens arrenderätt och i hela hallbyggnaden som byggs, vars värde motsvarar 1,3 gånger lånebeloppet.

4

beslutar att staden för borgen uppbär en garantiprovision på 0,8 procent per år räknat på lånets medelsaldo.

5

beslutar att förutsättningen för att borgensförbindelsen ska undertecknas är att bolaget investerar 1,5 miljoner euro eget kapital i projektet.

Behandling

Partanen lämnade understödd av Tiina Elo följande förslag:

”Jag föreslår att staden inte beviljar RoGa Sport Oy proprieborgen för ett idrottscentrum med namnet Rosegarden i Bredvik, utan inleder förhandlingar med projektet för att hitta en bättre plats för genomförandet av projektet med tanke på naturen och klimatet.”

Efter avslutad diskussion konstaterade ordföranden att det lämnats ett från föredragningen avvikande understött ändringsförslag, vilket föranleder omröstning.

Ordföranden konstaterade att stadsstyrelsen hade godkänt föredragandens förslag med 12 röster mot 2 och 1 blankröst. Röstningslistan bifogas till protokollet.

Beslut

Stadsstyrelsen:
Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

Bilaga

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

Tilläggsmaterial

- Yhtiöjärjestys
- Takaushakemus
- Rosegarden hanke-esittely

För kännedom