

Grundande av aktiebolaget Kervo-Sibbo Idrottshallar

Kommunstyrelsen 10.05.2021 § 152

588/02.08.00/2021

Beredare: servicechef för idrottstjänster Piritta Forsell,
piritta.forsell(at)sibbo.fi, teknisk direktör Ilari Myllyvirta,
ilari.myllyvirta(at)sibbo.fi

Bakgrund

Behovsutredningen för projektet med att bygga en gemensam allaktivitetshall för Kervo och Sibbo färdigställdes våren 2019. Av utredningen framgick att speciellt friidrotten har bristfälliga träningsmöjligheter under vintern och efterfrågan överskrider utbudet. Dessutom saknar framför allt Kervo en inomhusträningshall för fotboll och Sibbo har ingen fullstor träningshall för fotboll. Senare konstaterades också att träningsplatserna för innebandy borde utökas i Kervo.

Hösten 2019 övergick projektet till följande fas. Man valde att placera hallen i Keinukallio där det finns en tillräckligt stor fastighet på ett område som i detaljplanen anvisas som ett område för idrotts- och rekreationsanläggningar och som med tanke på trafikförbindelserna är ett lämpligt läge både för Kervo och Sibbo. Under hösten fördes detaljerade förhandlingar med Tusby kommun och Vanda stad. Kommunerna har egna pågående idrottsplatsprojekt men man ansåg att detta allaktivitetshallprojekt kompletterar utbudet och det finns en efterfrågan även i dessa kommuner. Projektet presenterades för föreningarna i området 28.8.2019 och man samlade också in önskemål, anmärkningar och kommentarer om de preliminära planerna av föreningarna.

Innan detaljplanen färdigställdes utarbetades en referensplan, och 3.2.2020 godkände Kervo stadsfullmäktige en detaljplan för fastigheten som möjliggör byggandet av hallkomplexet i enlighet med projektplanen. Samtidigt främjades projektplanen, som färdigställdes i mars 2020. I samband med projektplaneringen gjordes en mark- och bygghälsoutredning samt kompletterande tilläggsutredningar, beskrivningar av el- och VVS-systemen och kostnadsberäkningar, preliminära lokal- och effektivitetsplaner, marknadskartläggningar av alternativa genomförandesätt jämte kostnadseffekter, situationsplan, tomtschema, utredning om golvmaterial jämte kostnadsuppgifter samt en preliminär utredning över byggsättet.

Under projektplaneringen utreddes utöver genomförandet och kostnaderna även projektets finansiering och ägandeformerna. Det föreslås att Kervo stad och Sibbo kommun tillsammans för projektet grundar ett gemensamt bolag som ägs av båda kommunerna. Bolaget ska låta bygga, äga, förvalta och underhålla hallkomplexet som består av en allaktivitetshall, fotbollshall samt sociala utrymmen som betjänar dessa. Ägandet av bolagets aktier och ansvaren fördelas i huvudsak i proportion till kommunernas invånarantal: Kervo 63 % och Sibbo 37 % (situation 31.12.2020).

Projektet har genomförts av en arbetsgrupp bestående av tjänsteinnehavare och personer i arbetsförhållande i Kervo och Sibbo.

Arbetsgruppens arbete har letts av en styrgrupp bestående av högre tjänsteinnehavare. Projektets framskridande har även behandlats av en samarbetsgrupp bestående av högre förtroendevalda i Kervo och Sibbo. Samarbetsgruppen har behandlat frågor som dykt upp under projektplaneringen och godkänt dess framskridande.

Hallkomplexet presenterades för beslutsfattarna i Kervo och Sibbo vid ett gemensamt webinarium 6.4.2021.

Kort beskrivning av projektplanen

Hallarna är främst avsedda att användas för idrottsträningar, -tävlingar och -turneringar samt för att ordna idrottsevenemang. I andra hand kan lokalerna även användas för annan evenemangsverksamhet. Hallarna lämpar sig inte för stora evenemang (över 600 personer) såsom konserter eller olika slags föreställningar. Småskaliga mässor, utställningar eller motsvarande tillställningar kan ordnas så att publikens ankomst- och avfärdstider sker stegvis.

Hallkomplexet omfattar en halvvarm fotbollshall (spelplanens storlek 64 m x 100 m), serviceutrymmen som betjänar båda hallarna (omklädningsrum, reception, tekniska utrymmen osv.) samt en varm allaktivitetshall med en 300 meter lång oval löparbana, prestationsplatser för friidrott samt spelplaner och andra träningsområden. Vid ena sidan av allaktivitetshallen finns också en läktare för några hundra åskådare.

Antalet motionsutövare i de olika grenarna förväntas öka till följd av kommunernas tillväxt. Hallarna är också flexibla vad gäller förändringar i efterfrågan på nya grenar och den planerade helheten kan frigöra lokaler för lågtröskelverksamhet på lokal nivå. Man uppskattar att hallarna från första början i sin helhet kommer att användas av föreningar och privata aktörer under kvällstid. Under vardagar dagtid är användningen inte begränsad men de huvudsakliga användargrupperna är skolelever och seniorer samt pedagogikens, utbildningens och socialväsandets kunder. Under veckosluten ordnas förutom träningsverksamhet även matcher och turneringar i hallarna.

Hallens ekonomi

Kervo stad har fattat ett beslut om hallbolagets kapitalisering i samband med att budgeten för år 2021 fastställdes. Investeringsdelen i budgeten 2021 som godkändes av fullmäktige i Sibbo 7.12.2020 innehåller en reservering på 1,0 miljon euro för att teckna aktiekapital i Kervos och Sibbos gemensamma allaktivitetshallsaktiebolag. Bolaget som ägs av båda kommunerna ansöker om statsunderstöd för byggande av idrottsanläggning. Dessutom finansieras projektet med lån som Kervo stad och Sibbo kommun i mån av möjlighet garanterar.

Investering

De sammanlagda kostnaderna för byggandet av hallkomplexet beräknas i projektplaneringsfasen uppgå till 15,7 miljoner euro bestående av idrottslokaler (8 miljoner euro), gemensamma lokaler (3 miljoner euro) och gårdsområden (1,7 miljoner euro) samt av allmänna och gemensamma byggkostnader (projektledning, byggarbetsplatskostnader, projektreservation, kassabuffert sammanlagt 3 miljoner euro). En marknadskartläggning av byggkostnaderna för olika slags hallösningar har gjorts i syfte att bedöma byggkostnaderna. Som jämförelseobjekt för

investeringarna och driftskostnaderna har man använt uppgifterna i behovsutredningen.

Driftkostnader

Driftskostnaderna för hallkomplexet har beräknats utifrån de förverkligade kostnaderna för motsvarande objekt samt genom att intervjua Kervo stads anställda. Vid planeringen av hallkomplexets funktionalitet har målet varit att användningen av hallen inte förutsätter en stor personal. Uppvärmnings- och ventilationssystemen har planerats så att energianvändningen är så effektiv som möjligt. Fastigheten har en möjlighet att utnyttja Kervo Energis biofjärrvärme. De årliga uppskattade driftkostnaderna är cirka 620 000 euro.

Intäkter

Tack vare hallkomplexets stora storlek är det lättare att uppnå en balanserad driftsekonomi då man får intäkter från olika delområden. För att hallens intäktspotential ska förverkligas är det viktigt att man lyckas sälja idrottsområdena.

De olika idrottslokalernas försäljningspotential har bedömts utifrån användarpotentialen, användningsgraden, föreningsintervjuer och operatörens kalkyler. Olika slags scenarier har utarbetats av avkastningskalkylerna (s.k. minimianvändning, genomsnittlig användning och kalkylerad maximianvändning). Vad gäller prissättningen grundar sig kalkylerna på prisnivån för jämförbara anläggningar och marknadspriset, dock med beaktande av föreningarnas betalningsförmåga.

Baserat på den stora efterfrågan på fullstora fotbollshallar uppskattas hallens användningsgrad under primetime-timmarna att vara nära 100 %. Den uppskattade användningsgraden utanför primetime-timmarna är måttlig.

Allaktivitetshallens avkastningskalkyler grundar sig på antalet timprissatta idrottsområden/planer och användningstimmar. Kalkylerna för friidrottsområdena grundar sig på besökar-/besöksvisa avgifter (bl.a. 10 gångers kort, månadskort eller säsongkort). Bedömningarna av friidrottens potential grundar sig på kalkyler som gjorts över antalet licenser i kärnföreningarna, närliggande föreningar och potentiella föreningar som ligger lite längre borta. En allaktivitetshall är en intressant träningsplats också för idrottare i andra uthållighetsgrenar vilket höjer användarpotentialen.

Även gymmet, kaféet och mötesrummen ger intäkter. Man uppskattar att evenemangsverksamheten ger intäkter främst under sommarmånaderna. De årliga intäkterna från idrottsområdenas användningsavgifter, andra hyresintäkter, evenemangsanvändningen och kommunernas användningsersättningar uppgår till cirka 1,385 miljoner euro.

Kassaflödeskalkyl

Projektets avskrivningar och räntekostnader är cirka 0,75 miljoner euro om året då låneåterbetalningstiden är 20 år och avskrivningstiden 25 år. Resultaträkningen är sålunda negativ de första åren men blir så småningom svagt positiv då lånekapitalet minskar. Kassaflödet förblir positivt.

Grundande av aktiebolaget Kervo–Sibbo Idrottshallar

För grundandet av bolaget har man utarbetat ett aktieägaravtal, en bolagsordning, ett avtal om bolagsbildning samt ett markarrendeavtal.

Aktieägaravtal

Enligt aktieägaravtalet grundas bolaget för att uppföra och förvalta ett hallkomplex enligt projektplanen och hallhelhetens affärsverksamhet och annan verksamhet. Målet med att bygga fotbolls- och multifunktionshallen är att öka mängden och kvaliteten på förutsättningarna för inneträning i fotboll, friidrott och inomhusidrotter samt att öka hobby- och rekreationsmöjligheterna för invånarna i området.

Bolagets ekonomiska verksamhetsidé är att det täcker sina verksamhetskostnader med inkomster som det i första hand skaffar genom avgifter som tas ut för verksamheten. Bolagets verksamhet sköts i enlighet med allmänna principer för ekonomiskt lönsam verksamhet, med strävan efter positivt kassaflöde. Bolagets syfte är inte att skapa vinst för aktieägarna.

Tyngdpunkten för utvecklingen av bolaget ligger i början på att etablera verksamheten och att göra den solvent. Ägarkommunerna förbinder sig att betala för användningen av bolagets alla lokaler i enlighet med ägarandelarna ett momsfrött belopp på sammanlagt 250 000,00 euro per kalenderår (årlig ersättning för användning) under 5 års tid från det att lokalerna togs i bruk. Lokalerna användas i huvudsak dagtid under vardagar. De avtal om användningsrätt som följer efter den första perioden ska alltid göras upp för en avtalsperiod på tre år åt gången. Aktieägarna har inga andra betalningsförpliktelser i anknytning till användningen av lokalerna.

Kervo–Sibbo Idrottshallar Ab, avtal om bolagsbildning

I avtalet om bolagsbildning avtalas om tecknande och betalning av aktier, val av medlemmar och ordförande för styrelsen och deras arvoden, val av verkställande direktör samt detaljer om bolagets bokföring (räkenskapsperiod, revisorer, bankförbindelse).

Bolagsordningen grundar sig på aktieägaravtalet och innehåller de punkter som bestäms i aktiebolagslagen.

Bolaget arrenderar ett outbrutet område på fastigheten 245 10 3000 1 i Keinukallio av Kervo stad enligt ett markarrendeavtal på 30 år för att bygga hallkomplexet.

Process för beslutsfattande

Kommunstyrelsen i Kervo godkänner villkorligt dokumenten för grundandet av bolaget vid kommunstyrelsens möte 10.5.2021. Beslutet träder i kraft först efter att Sibbo kommun har godkänt grundandet av bolaget.

Kommunstyrelsen i Sibbo föreslår 10.5.2021 att fullmäktige i Sibbo godkänner bolagets aktieägaravtal och anhåller om tillstånd att grunda bolaget. Efter fullmäktiges beslut godkänner kommunstyrelsen i Sibbo bolagets handlingar och grundar tillsammans med Kervo stad bolaget Kervo–Sibbo Idrottshallar Ab.

Ehdotus / Förslag	Kommunstyrelsen föreslår fullmäktige att fullmäktige godkänner aktieägaravtalet enligt bilaga 1 för bolaget med namnet Kervo–Sibbo Idrottshallar Ab och befullmäktigar kommunstyrelsen att grunda bolaget och godkänna bolagets avtal om bolagsbildning, bolagsordning och arrendeavtal.
Behandling	Marketta Mattila föreslog att Sibbo kommun inte blir aktieägare i aktiebolaget Kervo-Sibbo Idrottshallar. Förslaget understöddes inte, varvid det förföll.
Beslut	Kommunstyrelsen godkände föredragandens förslag.

Fullmäktige 24.05.2021 § 50

588/02.08.00/2021

Kommunstyrelsens förslag

Fullmäktige beslutar godkänna aktieägaravtalet enligt bilaga 1 för bolaget med namnet Kervo–Sibbo Idrottshallar Ab och befullmäktigar kommunstyrelsen att grunda bolaget och godkänna bolagets avtal om bolagsbildning, bolagsordning och arrendeavtal.

Behandling	<p>Lilli Kahri föreslog på De Grönas, SDP:s, Rörelse Nu:s och Centerns fullmäktigegrupperns vägnas att ärendet remitteras för ny beredning för att garantera faktabaserat beslutsfattande. Den nya beredningen bör svara på följande punkter:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hallbolagets ekonomi och inverkan på Sibbo kommuns ekonomi. • Är hallbolagets verksamhet lönsam efter fem år • Vad är helhetsinverkan av dagtidsbruk på driftsekonomin (innefattande förutom bruksavgifter även andra indirekta kostnader såsom skolornas transportkostnader och idrottsföreningarnas bidrag) • Vad är utsikterna för inverkan på driftsekonomin inom 5, 10, 15 och 20 år. • Hur tryggas det att Sibbos ekonomi inte blir lidande och andra investeringar fördröjs, utifall hallverksamheten är olönsam med påföljande kostnader. • Hur kommer idrottshallsprojektet att inverka på andra kommande investeringar inom motions- och fritidsverksamheten såsom Nickby centralidrottsplans grundrenovering och uppförande av en simhall. • Lönsamheten beräknas delvis utgående från det att hallen kan hyras till andra aktörer än Kervo och Sibbo för idrotts- och övriga evenemang. Projektplanen möjliggör ändå enbart en liten deltagarmängd. Det finns då en överhängande risk att man trots utmärkta förutsättningar för idrottsutövande inte kan ordna större evenemang eller turneringar. Hur skulle investeringen påverkas av en utökning av utrymmen för åskådare och allmänheten?
------------	--

Förbindelser och tillgänglighet

Mer utredningar beträffande trafikförbindelserna och arrangemanget av dessa

- Tillgänglighet från Sibbo med lätt trafik, privat biltrafik samt kollektivtrafik kräver tilläggsinvesteringar och möjligtvis också upphandling och subventionering av från HRT. Vad beräknas kostnads- och investeringsinverkan vara under de kommande fem åren.
- Miljökonsekvensbedömning

Ordföranden konstaterade att det förutom föredragandens förslag hade gjorts ett understött förslag om återremittering och att omröstning därför var påkallad.

Ordföranden föreslog att de som understöder att behandlingen av ärendet fortsätter röstar "ja" och de som understöder Lilli Kahris förslag om återremittering röstar "nej". Förslaget godkändes enhälligt.

Omröstning:

Behandlingen av ärendet fortsätter – 20 röster

Lilli Kahris förslag om återremittering – 23 röster

Ordföranden konstaterade att fullmäktige med rösterna 20-23 beslutade återremittera ärendet för ny beredning.

Beslut

Ärendet återremitterades för ny beredning.