

<b>Turun kaupunki</b>	§	Kokouspvm	Asia	1
Kaupunginhallitus	213	11.05.2020	1	
Kaupunginhallitus	219	25.05.2020	5	
Kaupunginvaltuusto	93	15.06.2020	23	

---

11740-2017 (613, 002)

## **Turun ratapiha-alueen kehittäminen ja kaupungille ehdotettu sijoitus areenayhtiöön**

### **Tiivistelmä:**

**Turun kaupunki, Turun Ratapihan Kehitys Oy ja VR-Yhtymä Oy tekivät syksyllä 2017 Turun ratapiha-aluetta koskevan kumppanuussopimuksen. Turun ratapiha-alueen käyttötarkoitus muutetaan asemakaavalla liike- ja toimistorakentamiseen, kulttuuri-, viihde- ja urheilutoimintoja palvelevaan rakentamiseen sekä asuinrakentamiseen soveltuvaksi. Kaupunginvaltuustolle esitetään, että Turun kaupunki tekee periaatepäätöksen osallistumisesta areenayhtiön rahoitukseen 30 miljoonan euron sijoituksella.**

Kh § 213

Apulaiskaupunginjohtaja Jarkko Virtanen ja johtaja Tuomas Heikkinen  
24.4.2020:

### **Asian tausta ja aikaisemmat päätökset**

Kasvavissa kaupungeissa on viimeisen vuosikymmenen aikana kaupunkirakennetta hajauttamattomiksi kasvusuunniksi havaittu vanhat ratapihat niihin liittyvine varasto-, varikko- ja teollisuusalueineen. Niin Turussakin. Turun kaupungin kasvun tärkeimmät kohteet sijoittuvat kantakaupunkimaisesti vyöhykkeelle, joka seurailee rataa ja ratapiha-alueita Linnakaupungista Tiedepuistoon. Turun ratapiha -hankkeen alue on näistä kasvukohteista lähimpänä kaupungin keskustaa ja siten vahvasti keskustan elinvoimaa tukeva.

Ratapihahanke perustelee yhdessä matkakeskuksen kanssa myös vahvasti tunnin junan toteutumista. Samalla kun Tiedepuisto kytkee yritysalueet ja korkeakoulut Kupittaaan aseman kautta tunnin junalla pääkaupunkiseutuun, nostaa ratapihahanke yhdessä Logomon ja matkakeskuksen kanssa huomattavan tapahtuma-, kulttuuri- ja urheilukeskittymän saavutettavuudeltaan valtakunnalliseksi.

Tunnin juna on olennainen osa myös Tukholma – Turku – Helsinki – Pietari – käytävää. Turun ratapiha on yhdessä matkakeskuksen ja Logomon kanssa olennainen solmukohta, jossa kansainvälinen, kansallinen ja seudullinen saavutettavuus kohtaavat.

Huomionarvoista ratapihavyöhykkeillä on se, että vain osa maa-alueista on kaupungin omistuksessa. Siten kehittämistä alueilla on tarkoituksenmukaista luoda kumppanuus- ja yhteisin panostuksin kaupungin ja muiden toimijoiden kanssa.

Turun Ratapiha –hanke esiteltiin Turun kaupungille toukokuussa 2017. Tuolloin jo mainittiin Turun kaupungille mahdollisuus osallistua hankkeen rahoitukseen samoin ehdoin kuin muut yksityiset sijoittajat. Esittelyn jälkeen kokonaisuuta on edistetty yksityisten toimijoiden panostuksin myönteisessä hengessä ja hankkeen mittavat kaupunkikehitysvaikutukset on ymmärretty laajasti keskustan elinvoimaa tukeviksi.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	2
Kaupunginhallitus	213	11.05.2020	1	
Kaupunginhallitus	219	25.05.2020	5	
Kaupunginvaltuusto	93	15.06.2020	23	

---

Turun kaupunginhallitus on 20.11.2017 § 501 käsitellyt kumppanuussopimusta Turun ratapiha-alueella sijaitsevan kiinteistön Turun kaupunki kylä kornepaja 3:10 (853-514-3-10) kehitysvaiheesta ja kaavoituksen käynnistämisestä

Konsernihallinnon lakiasioille on kesällä 2019 annettu koordinoitavaksi toimeksianto koskien Turun ratapiha-alueen kehittämistä päätöksentekoa varten, sisältäen:

1. Maankäyttösopimuskorvaus, kaupungin infrasijoitukset alueelle, kaava
2. Kaupungin rooli sijoittajana areenayhtiöön
3. Kysymys konserttitalon sijoittumisesta
4. Turkuhalli ja Logomo

Kysymys konserttitalon sijoittumisesta on käsitelty erikseen 30.3.2020 § 133, jolloin kaupunginhallitus päätti, että Turun uuden konserttitalon sijaintipaikaksi valitaan Aurajoen itärannan Itsenäisyydenaukio.

Logomon kohdalla mahdolliset synergiahyödyt arvioidaan myöhemmin.

Valmistelu on edennyt siihen vaiheeseen, että kysymys Turun kaupungin roolista sijoittajana saatetaan päätöksentekoon.

### **Asemakaavamuutos ja maankäyttösopimuskorvaus**

Turun kaupunki, Turun Ratapihan Kehitys Oy (jäljempänä TRK) ja VR-Yhtymä Oy (VR) tekivät syksyllä 2017 Turun ratapiha-aluetta koskevan kumppanuussopimuksen. Kumppanuussopimuksessa sovittiin mm. yhteisten resurssien hyödyntämisestä, suunnitteluajakataulujen yhteensovittamisesta ja asemakaavoituksen käynnistämisestä ratapiha-alueen kehittämiseksi.

Asemakaavamuutos perustuu TRK Oy:n järjestämän arkkitehtikilpailun voittaneeseen työhön "Luoto. Asemakaavoitustyö on viivästynyt kumppanuussopimuksen mukaisesta tavoiteaikataulusta asemakaavaehdotuksen laatimisen aikana kumppanuusosapuolten yhteisesti sopimalla tavalla. TRK:n aloitteesta suunnitelmiin on tehty tarkennusten (mm. rakennusoikeuden määrä, kerrosluvut, pysäköinti- ja liikennejärjestelyt, Väyläviraston rata-alueen rajan määrittämien) sekä asemakaavamuutoksen edellyttämien laajojen selvitystöiden ja niihin tarkentuneiden suunnitelmien mukaisesti tehtyjen päivitysten vuoksi. Asemakaavamuutoksen edellyttämät laajat selvitykset valmistuvat maaliskuun aikana ja kielilain vaatimat käännöstyöt huhtikuussa. Asemakaavaehdotus lähtee viranomaislausunnoille sekä julkisesti nähtäville toukokuussa. Kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyyn asemakaavaehdotus on tulossa kesäkuussa ja kaupunginvaltuuston käsittelyyn lokakuussa 2020. Kaikki asemakaavoitusta koskevat aikataulut ovat arvioita.

Turun ratapiha 2/2018 asemakaavaehdotuksella muutetaan ratapiha-alueen käyttötarkoitus liike- ja toimistorakentamiseen, kulttuuri-, viihde- ja urheilutoimintoja palvelemaan rakentamiseen sekä asuinrakentamiseen soveltuvaksi. Asemakaavanmuutoksen toteuttaminen edellyttää alueelle mittavia yhdyskuntarakentamisinvestointeja. Maankäyttö- ja rakennuslain 91a §:n mukaan asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla on velvollisuus osallistua kunnalle

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	3
Kaupunginhallitus	213	11.05.2020	1	
Kaupunginhallitus	219	25.05.2020	5	
Kaupunginvaltuusto	93	15.06.2020	23	

---

yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, mikäli asemakaavasta aiheutuu maanomistajalle merkittävää hyötyä. Asemakaavamuutosehdotuksessa (alustava työversio 16.3.2020) osoitetaan ratapihan pohjoispuolella olevalle alueelle asuinrakennusoikeutta noin 70000 k-m<sup>2</sup> ja liike- ja toimistorakennusoikeutta noin 90000 k-m<sup>2</sup> sekä eteläpuolelle Ratapihankadun varressa olevalle kiinteistölle toimistorakennusoikeutta noin 20 000 k-m<sup>2</sup>, joten maanomistajan osallistumisvelvollisuus yhdyskuntarakennuskustannusten kattamiseen täyttyy.

Maankäyttösopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä eli maankäyttösopimus tulee kaupunginhallituksen kaupunkikehitysjaoston päätettäväksi arviolta elokuussa 2020.

### **Areenayhtiön osakkuus tai ääneton yhtiömies kommandiittiyhtiössä**

TRK:n esittämän mukaan areenayhtiö voi olla muodoltaan osakeyhtiö tai kommandiittiyhtiö. TRK:n mukaan kommandiittiyhtiö olisi sijoittajien kannalta houkuttelevampi kuin osakeyhtiö, sillä kommandiittiyhtiötä ei veroteta sen tuloista, vaan sen vahvistettu tulos jaetaan verotettavaksi yhtiömiesten tulona niiden tulo-osuuksien mukaan, jotka heillä on yhtiön tuloon. Turun kaupungin sijoitus voi toteutua areenayhtiön osakkaana osakeyhtiössä tai äänettömänä yhtiömiehenä kommandiittiyhtiössä.

TRK:n uuden esityksen mukaan Turun kaupungin osallistuminen areenayhtiöön toteutettaisiin seuraavasti:

Sijoitus: Noin 30 milj. euroa omaa pääomaa, enintään 49,9 % omistusosuus

Kohde: Sijoitus areenan omistavaan yhtiöön

Sijoituksen ehdot: Samat kuin yksityisillä samaan yhtiöön sijoittavilla tahoilla

Edellytykset sijoitukselle:

- 20 vuoden vuokrasopimus areenatiloista
- Liiketoimintasuunnitelma ja kassavirtalaskelma vuokralaiselta
- Selvitys vuokralaisen pääyhteistyökumppaneista
- Areenayhtiön tuottotavoite yhdenvertainen yksityisten sijoittajien kanssa
- Rakennusurakkasopimus areenan rakentamisesta sisältäen kustannuslaskennan ja kokonaisaikataulun

Olennaista sijoituksen osalta on, että kaupunki sijoittaa areenayhtiöön samoilla ehdoilla kuin muut sijoittajat. Tällä varmistetaan sijoituksen markkinaehtoisuus ja se, että kaikilla omistajilla on yhteneväinen intressi yhtiötä kohtaan.

### **Sijoituksen taloudellinen arviointi**

Kyseinen sijoitus edellä kuvatuin ehdoin olisi kaupungin kannalta selkeä oman pääomanehtoinen sijoitus areenayhtiöön. Oman pääomanehtoinen sijoitus on ns. pääomien etusijajärjestyksessä viimesijaisin ja pysyvin ja siten riskialttiimpi sijoitus verrattuna esim. lainaan. Kassavirtalaskelman mukaan

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	4
Kaupunginhallitus	213	11.05.2020	1	
Kaupunginhallitus	219	25.05.2020	5	
Kaupunginvaltuusto	93	15.06.2020	23	

---

yhtiön oman pääoman tuottotavoitteeksi on asetettu noin kolmen (3) prosentin osinkotuotto vuodessa.

Sijoittajien saama tuotto tai yhtiöön tehtävän pääomasijoituksen arvon säilyminen on riippuvainen vuokralaisen (Live Turku Oy) kyvystä maksaa areenayhtiölle vuokraa. Sijoituksen tuoton ja areenayhtiön taloudellisen kantokyvyn arvioinnissa on keskeistä Live Turku Oy:n liiketoimintasuunnitelman keskeisyys ja realismi. TRK:n edustajat ovat toimittaneet Turun kaupungille käyttäjämääräennusteita, kassavirtalaskelmia ja talouden mallinnuksia. Mallinnukset perustuvat oletuksiin ja merkittävään toimialan kasvuun Turun alueella. Sijoituksen riskit määrittyvät erityisesti juuri vuokranmaksukyvyntä kautta.

Turun Ratapihan Kehitys Oy:n tulevaan konsernirakenteeseen tulee kuulumaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä sekä areenayhtiö. Muiden kiinteistöosakeyhtiöiden liiketoiminta on vähemmän riskialtista kuin areenayhtiön; ne myyvät asuntoja, vuokraavat liikehuoneistoja ja hotellirakennuksen vuokralaisilleen ja saavat tästä tuloa. Areenayhtiö lienee se kokonaisuuden osa, jonka kannattavuuden saavuttaminen on vaikeinta. Areenayhtiö tuo kokonaisuudessa liikevaihtoa ja asiakkaita kokonaisuuden muiden toimijoiden hyödyksi. Ennen kuin kaupunki sitoutuu lopulliseen rahoitukseen, neuvotellaan TRK:n kanssa eri liiketoimintojen riskien tasaamisesta mahdollisilla vakuus- tai muilla järjestelyillä

Kaupungin etujen turvaamiseksi sijoituksen ehtona tulee olla, että kaupungin sijoitus ei voi nousta yli 30 miljoonan euron.

Kaupungin omistus areenayhtiössä tulee olemaan epälikvidi, eli kaupunki ei todennäköisesti halutessaan pysty irrottautumaan omistuksestaan. Mikäli hankkeen kaupallinen menestys ei toteudu suunnitellusti ja areenayhtiön talous on alijäämäistä, syntyy osakkaille tarve lisäpääomittaa yhtiötä.

### **Pandemiakriisin vaikutus hankkeen talouteen**

Puhjennut maailmanlaajuinen koronaviruksen aiheuttama pandemia vaikuttaa matkailu- ja vapaa-ajan toimijoihin maailmanlaajuisesti. Toimialan toiminta on käytännössä pysähtynyt matkustusrajoitusten ja karanteenien tultua voimaan. Alan liikevaihto ja kannattavuus tulee romahtamaan kriisin seurauksena ja tällä on myös vaikutus toimialaan tulevaisuuteen, koska toimialan ennustettavuus ja sijoittajien riskinottohalukkuus kyseiseen toimialaan tulee vähenevän ja sijoituksilta vaadittava riskipreemio tulee kasvamaan. Alalla tullaan näkemään merkittäviä rakennemuutoksia konkurssien ja toiminnan lopettamisen muodossa.

Käytännössä edellä mainittu tarkoittaa ratapihahankkeen osalta sitä, että hankkeen taloudelliset- ja kassavirtalaskelmat eivät enää nykyisessä markkinatilanteessa ole valideja ja ne pitää arvioida uudelleen. Vallitsevassa tilanteessa arviot hankkeen kävijämäärästä ja täyttöasteesta eivät nykytilanteessa enää päde. Tämä tekee Areenan taloudellisesta mallinnuksesta entistä vaikeamman. Käsillä oleva epidemia vaikuttaa sijoittajien riskinottohalukkuuteen ja kestää useita vuosia ennen kuin tilanne normalisoituu.

Pandemiatilanteen johdosta kaupungin tulee arvioida investointinsa hyvin tarkasti ja asettaa etusijalle palveluiden kannalta välttämättömät investoinnit sekä tilanteesta palautumista edistävät kasvuinvestoinnit. Pandemian vaikutukset talouteen ovat niin voimakkaita, että julkisen sektorin tulee osaltaan olla

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	5
Kaupunginhallitus	213	11.05.2020	1	
Kaupunginhallitus	219	25.05.2020	5	
Kaupunginvaltuusto	93	15.06.2020	23	

---

aktiivinen tilanteen elvyttämiseksi. Kokonaisuuden kannalta ratapihahankkeen eteneminen on omiaan houkuttelemaan investointeja kaupunkiin ja sikäli puoltaa kaupungin osallistumista.

### Valtiontuki

Kuntien yrityksille myöntämä tuki kuuluu EU:n valtiontukisääntelyn piiriin. Valtiontukia koskevat yleiset reunaehdot määritellään sopimuksen Euroopan Unionin toiminnasta 107 ja 108 artiklassa. Säännöt koskevat kaikkia toimenpiteitä, joissa julkinen sektori myöntää yrityksille tukea tai muuta etua.

SEUT 107 artiklan 1 kohdan mukaan jäsenvaltion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu sisämarkkinoille siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Tuen katsominen valtiontueksi edellyttää artiklassa mainitun neljän kriteerin samanaikaista täyttymistä; tuki on myönnetty julkisista varoista, tuki on valikoiva, tuki vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua ja tuki vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

Valtiontukitoimenpiteet tulee ilmoittaa etukäteen Euroopan komissiolle. Komissio arvioi tukitoimenpiteiden soveltuvuuden yhteismarkkinoille. Tuen käsite on laaja. Myönnettävän tuen ei tarvitse olla rahasuoritus. Maa-alueiden ja rakennusten hinnoittelun ohella myös kunnan myöntämät avustukset, laina- ja takausjärjestelyt, korkoedut sekä pääomarahoitukset kuuluvat valtiontukisääntelyn piiriin.

Valtiontukea voidaan tietyissä tilanteissa myöntää myös ilman komission ennakkohyväksyntää, niin sanotun ryhmäpoikkeusasetusten nojalla. Euroopan komission ryhmäpoikkeusasetuksessa on määritelty tietyt tukityypit, joiden on katsottu sopivan sisämarkkinoille. Ryhmäpoikkeusasetusta sovellettaessa etukäteistä ilmoitusta komissiolle ei tarvita, vaan annetusta tuesta voidaan ilmoittaa komissiolle jälkikäteen. Yksi sisämarkkinoille sopivista tukityypeistä on ryhmäpoikkeusasetuksen mukaan investointituki urheiluinfrastruktuurin hyväksi, jos tuki täyttää ryhmäpoikkeusasetuksessa säädetyt edellytykset.

Valtiontukisääntelyn mukaan kielletyksi julkiseksi tueksi ei katsota markkinasijoittajaperiaatteen mukaista rahoitusta. Selvitettäessä markkinasijoittajaperiaatteen noudattamista rahoituksen myöntävää tahoa verrataan yksityiseen sijoittajaan ja arvioidaan, tekisikö yksityinen, markkinaehtoisesti toimiva taho sijoituksen samassa tilanteessa. Jos tekisi, ei kyseessä ole kielletty valtiontuki.

Mahdollisen valtiontukielementin esiintyminen tulee arvioida sijoitusta koskevan päätöksen yhteydessä. Jos edellä mainitut neljä valtiontuen edellytystä eivät täyty, kysymyksessä ei ole kielletty valtiontuki. Mikäli valtiontukielementin katsottaisiin olevan olemassa, tulisi päätöksessä pystyä määrittelemään tuen tarkka määrä ja perustelemaan sen soveltuvuus EU:n yhteismarkkinoille esim. ryhmäpoikkeusasetuksen nojalla. On huomioitava, että ryhmäpoikkeusasetusta soveltaessa tuen tulee täyttää ryhmäpoikkeusasetuksen yleiset ja kyseiselle tukityypille (tässä tapauksessa urheiluinfrastruktuurin investointituki) asetetut erityiset edellytykset. Mikäli tuki ei täytä ryhmäpoikkeusasetuksessa asetettuja edellytyksiä, tukitoimenpiteestä on ilmoitettava EU:n komissiolle etukäteen, ja tuen täytäntöönpano edellyttää komission hyväksyntää.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	6
Kaupunginhallitus	213	11.05.2020	1	
Kaupunginhallitus	219	25.05.2020	5	
Kaupunginvaltuusto	93	15.06.2020	23	

---

Esiteltyä kaupungin sijoitusta ei voida pitää laittomana valtiontukena.

### **Turkuhallin jatkokäyttö ja Turun kaupungin liikuntapaikkaverkko**

Turun kaupungin liikuntapaikkaverkostossa on merkittäviä uudistamistarpeita seuraavan kymmenen vuoden aikajänteellä sisältäen yhdeksän keskeisen liikuntapaikan tulevaisuuden ratkaisemisen. Tämän muutostarpeen selvittämiseksi Turun kaupungissa on syksyllä 2019 aloitettu toimialarajat ylittävällä yhteistyöllä liikuntapaikkaverkoston päivityssuunnitelman laatiminen ja sen on tarkoitus valmistua vuoden 2020 aikana (Oheismateriaali 3). Esille nousseet keskeiset tulevaisuuden skenaariot suurimmista liikuntapaikkakeskittymistä edellä mainittujen kohteiden osalta ovat Kupittaa-Itäharjun ja Impivaaran alueet. Ratapiha-hankkeen edetessä on myös Turkuhallia tarkasteltu mahdollisena liikuntapaikkaverkoston päivittämisen osaratkaisuna.

Turkuhallin jatkokäytöstä osana kunnallista liikuntapaikkaverkosta on laadittu PES-Arkkitehdit Oy:n 15.11.2019 muutostutkielma sekä Turun kaupungin 21.4.2020 laatima selvitys Turkuhalli ja Ratapiha-hanke (Oheismateriaali 2).

PES-Arkkitehdit Oy:n luonnoksessa Turkuhalliin rakennettaisiin uusia välipohjia ja rakennukseen sijoitettaisiin jääurheilun ohella mm. kunnallisia voimistelun- ja kamppailulajien olosuhteita. Samassa yhteydessä saneerattaisiin kohteen talotekniikka. Granlund Oy:n laatiman kustannuslaskelman mukaan kokonaisuus maksaisi 13,1 miljoonaa euroa. Tämä kustannusarvio on määritetty hyvin alustavien suunnitelmien ja suppeiden teknisten selvitysten pohjalta, joten kustannusarvioon sisältyy merkittävää epävarmuutta. Tämän muutoksen seurauksena Turkuhalliin siirrettäisiin liikuntaolosuhteita, jotka nykyään sijaitsevat mm. Liikuntakeskus Alfassa, Lintulan voimistelu- ja sirkustilassa sekä liikuntapaikkaverkostosta poistuvissa koulujen liikuntasaleissa ilta- ja viikonloppukäytön osalta. Lintulan ja Alban tiloista luopuminen tarkoittaisi 370.000 euron vuosittaista säästöä vuokra- ja vastikemenoissa.

Liikuntakeskus Alfa toimii telinevoimistelun, kamppailulajien, painin, nyrkkeilyn, voimannoston ja pöytätenniksen kunnallisena liikuntaolosuhteena. Alban lisäksi voimistelulajien olosuhteita on sijoitettu mm. Lintulan voimistelu- ja sirkustilaan, Kellonsoittajankadun ja Juhana Herttuan koulutalojen liikuntasaleihin, Kupittaaan palloiluhalliin ja Kupittaaan urheiluhalliin. Keskeisistä olosuhteista Liikuntakeskus Alban vuokrasopimus päättyy 31.12.2023. Lintulan voimistelutila on lajiolosuhteisiin osittain sopimaton tilan neliöiden, alustan ja korkeuden johdosta. Lisäksi Kellonsoittajankadun koulutalon vuokrasopimus on päättymässä 05/2020 ja Juhana Herttuan koulutalo on poissa käytöstä peruskorjausten vuoksi 08/2020 alkaen.

Turkuhallin mahdollinen välikansiratkaisu soveltuisi korkean tilansa ansiosta parhaiten eri voimistelulajien liikuntaolosuhteeksi sekä rakennuksen reuna-alueiden osalta osin mm. kamppailu- ja voimailulajien suorituspaikaksi. Riskinä välikansisuunnitelmissa ovat korkeat investointi- ja käyttökustannukset sekä hukkaneliöt suhteessa uuteen liikuntapaikkarakentamiseen. Luonnoksen mukaan uusitus Turkuhallissa olisi yhteensä 26 700 m<sup>2</sup>, joista kunnallisten liikuntatoimintojen ja niihin liittyvien oheistilojen tarpeisiin on hahmoteltu n. 14 500 m<sup>2</sup>. Liikuntatilojen käyttöastetta heikentää myös merkittävästi Turkuhallin sijainti: varsinkin päiväkäytön kustannustehokas toteutus olisi haastavaa koulu- ja päiväkotiverkon sekä ikääntyneiden liikkumaan aktivoiminnan näkökulmasta. Ei ole myöskään tarkoituksenmukaista rakentaa keskeistä, suuria

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	7
Kaupunginhallitus	213	11.05.2020	1	
Kaupunginhallitus	219	25.05.2020	5	
Kaupunginvaltuusto	93	15.06.2020	23	

määriä lapsia ja nuoria liikuttavaa liikuntakeskusta kaupungin reuna-alueelle tilanteessa, jossa kaupunkia kehitetään tiiviimpään rakenteeseen.

Turun jäähalliverkosto on korkea-asteisesti kysyttyä jääurheiluseurojen keskuudessa. Vuosittain turkulaiset jääurheiluseurat ostavat jääaikaa merkittävän määrän Turun yksityisistä ja naapurikuntien jäähalleista. Lisäksi luonnonjäähalliverkoston lyhyt jäädytysaika tai kokonaan jäädyttämättä jääminen heikkojen talvien johdosta lisää kysyntää yleisöluistelulle jäähallien suhteen. Turkuhallin välikannan alapuolelle jäävä jääkaukalo vastaisi osaltaan tähän kysyntään tämänhetkisen kunnallisen jääverkoston lisäolosuhteena. Heikkoutena tässä vaihtoehdossa on kuitenkin yksikaukaloisen jäähallin korkeat käyttökustannukset verrattuna kaksi- tai kolmekaukaloiseen jäähalliin sekä tarpeeton kat-somorakenne, joka nostaa olosuhteen kokonaiskustannuksia. Tehokkaampaa ja tarkoituksenmukaisempaa olisi rakentaa esimerkiksi uusi kolmen kaukalon harjoitusjäähalli Impivaaran kaksikaukaloisen jäähallin tullessa käyttöikänsä päähän.

Tilapalvelukeskus on laatinut yhdessä liikuntapalveluiden kanssa kaksi vaihtoehtoista kassavirtalaskelmaa, jotta Turkuhallin tulevaisuuteen liittyvien ratkaisujen pohjaksi on tarjolla vertailukelpoista kustannustietoa (Oheismateriaali 2). Vaihtoehto A kuvaa tilannetta, jossa HC TPS poistuu Turkuhallista ja rakennus muunnetaan mittavalla investoinnilla (13,7 M€) mm. kunnallisten liikuntaolosuhteiden käyttöön. Turkuhalliin siirrettäisiin kunnallisia liikuntatoimintoja mm. Lintulasta ja Liikuntakeskus Alfasta, joista voitaisiin näin ollen luopua. Laskelmassa on tarkasteltu ulkoisia kassavirtoja 15 vuoden tarkastelujaksolla. Kassavirtojen nykyarvo on -19.758.000 €. Vaihtoehdossa B Turkuhalli puretaan HC TPS:n poistuttua kohteesta. Tämän jälkeen tontille haetaan uusi käyttötarkoitus ja tontti myydään. Koska kunnallisia liikuntaolosuhteita ei koota Turkuhalliin, tulee mm. Lintulan ja Liikuntakeskus Alfa tilojen korvaamiseksi toteuttaa uudisrakennushanke (karkeasti arvioiden 17M€). Kassavirtojen nykyarvo vaihtoehdossa B on -10.742.000 €.

Kassavirtalaskelmat puoltavat mallia jossa Turkuhallia ei hyödynnetä liikunta- paikkaverkossa, koska vaihtoehto B aiheuttaa merkittävästi pienemmän negatiivisen kassavirran 15 vuoden tarkastelujaksolla.

Laadituissa kassavirtalaskelmissa on investointien osalta käytetty laskennallisia lainanhoitokustannuksia. Kohteiden ylläpitokustannukset tuottavat suurimman eron vaihtoehtojen välillä. Turkuhallin ylläpitokustannukset ovat verrattain korkeat. Kunnalliset liikuntaolosuhteet eivät täyttäisi rakennusta kokonaan, vaan kohteeseen tarvittaisiin myös ulkopuolisia vuokralaisia. Rakennuksen poikkeuksellinen muoto aiheuttaa sen, että huolellisenkin suunnittelun lopputuloksena kohteeseen voi muodostua tiloja, joihin ei saada sisäistä käyttöä tai ulkoista vuokralaista ja joiden ylläpitokustannukset jäävät näin täysimääräisesti kaupungin maksettaviksi. Vaihtoehdossa B esitetty uudisrakennus tarkoittaisi suurempaa investointia, mutta uudiskohde voitaisiin suunnitella alusta alkaen kohteen tulevan loppukäytön näkökulmasta, jolloin kohteen laajuus ja ylläpitokustannukset saadaan optimoitua.

Mikäli Turkuhallin toiminnallista muuttamista uuteen käyttötarkoitukseen päätetään jatkovalmistella, tulee ottaa huomioon, että Turun kaupunki ei nykyisellään omista Turkuhallia 100 prosenttisesti. Merkittävä osa Turkuhallin aitoista on turkulaisten yritysten omistuksessa ja nämä tulee ennen kehitysvaihetta ostaa kaupungin omistukseen kohteen kokonaisvaltaisen kehittämisen mahdollistamiseksi. Kaupungin omistusosuus ei mahdollista osakeyhtiölain

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	8
Kaupunginhallitus	213	11.05.2020	1	
Kaupunginhallitus	219	25.05.2020	5	
Kaupunginvaltuusto	93	15.06.2020	23	

---

mukaisen vähemmistöosakkeiden lunastusoikeuden käyttöä eli osakkeiden hankinta tulisi suoritettavaksi vapaaehtoisina kauppoina.

Turkuhallin jatkokäyttö ja Turun kaupungin liikuntapaikkaverkkoa koskeva asia tuodaan päätettäväksi erikseen. Tämän päätöksen yhteydessä Turun kaupungin liikuntapaikkaverkkoa tarkastellaan kokonaisuutena.

### **Yhteenveto kaupungin roolista sijoittajana**

Turun ratapihan asemakaavaehdotuksen arvoitu kaupunginvaltuuston käsittelyn ajankohta on lokakuussa 2020. Maankäyttösopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä eli maankäyttösopimus tulisi kaupunginhallituksen käsiteltäväksi arviolta elokuussa 2020.

Sijoitus areenayhtiöön toteutetaan joko osakkaana osakeyhtiössä tai äänettömänä yhtiömiehenä kommandiittiyhtiössä. Järjestelyn markkinaehtoisuuteen tulee kiinnittää erityisesti huomiota sekä ottaa huomioon edellä kuvatut taloudelliset riskit.

Ennen lopullista sijoitusta tulee huomioida mm. seuraavat reunaehdot:

- Areenayhtiön oman pääoman tuottotavoitteen tulee vastata alan sijoitusten yleistä markkinaehtoista tuotto-odotusta. Hankkeen on toimitettava tarkennetut areenayhtiön taloudelliset ja kassavirtalaskelmat. Vastaavat laskelmat tulee arvioida uudelleen myös kohteen operaattorin ja vuokralaisen Live Turku Oy:n osalta.
- Kaupungin tulee hyväksyä kommandiittiyhtiön yhtiösopimus tai osakeyhtiön yhtiöjärjestys ja osakassopimus. Mikäli hanke toteutetaan kommandiittiyhtiömuodossa, kaupunki toimii yhtiössä äänettömänä yhtiömiehenä. Asiakirjoissa on huomioitava, että kaupungin sijoitus yhtiöön ei voi missään olosuhteissa olla enempää kuin 30 MEUR. Hankkeen on riittävästi etukäteen varauduttava siihen, että se saa lisärahoitusta, mikäli areenayhtiön rakentamisen ja toiminnan kustannukset ylittävät kustannusarvion. Kaupungin on voitava ennen sitoutumistaan varmistua kustannusarvion realistisuudesta.
- Mikäli kaupungin sijoitus vastoin alkuperäistä tarkoitusta sisältäisi valtiontukea, kaupungin sijoitus on ehdollinen sille, että ryhmäpoikkeusasetuksen soveltamisen yleiset sekä urheiluinfrastruktuurin investointituelle asetetut erityiset edellytykset täyttyvät.

Apulaiskaupunginjohtaja Jarkko Virtanen, johtaja Tuomas Heikkinen  
7.5.2020:

Kaupunginhallitus käsitteli esittelyssä olevaa asiaa lähetekeskustelun luonteisesti kokouksissaan 27.4.2020 ja 4.5.2020. Käsittelyn jälkeen kaupunginjohtaja poisti asian esityslistalta Turun Ratapihan Kehitys Oy:n kanssa käytävien jatkoneuvottelujen ja kaupunginvaltuuston päätöstä varten tarvittavien lisäselvitysten vuoksi. Valmistelun yhteydessä esittelyä on täydennetty siten, että se vastaa hankkeen kanssa käytyjen neuvottelujen lopputulosta. Lisäksi esittelyssä on pyritty vastaamaan kaupunginhallituksessa aiemmin esitettyihin erilliskysymyksiin.

Esittelyn täydennys voidaan otsikoida neljään kokonaisuuteen seuraavasti:



Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	9
Kaupunginhallitus	213	11.05.2020	1	
Kaupunginhallitus	219	25.05.2020	5	
Kaupunginvaltuusto	93	15.06.2020	23	

---

1. Miten kaupunki voi varmistua, että hanke toteutuu kokonaisuutena.
2. Mikä kaupungin periaatepäätöksen sitovuus suhteessa tulevaan investointiin tulee olla ja mikä on kaupungin sijoituksen enimmäismäärä.
3. Turkuhallia koskeva kysymys.
4. Muut erilliskysymykset.

### Hankkeen kokonaisuuden toteutuminen

Kaupungin sijoitusta voidaan pitää eräänlaisena vipu- tai siemensijoituksena sille, että koko esitetty hankekokonaisuus toteutuu kaikkine tekijöineen. Kaupungin kannalta on siten kriittistä, että hanke toteutuu kohtuullisessa ajassa kokonaisuudessaan elämyskeskuksineen, liiketiloineen, hotelleineen, eikä pelkästään uutena jääareenana ja asuntoalueena. Tämä seikka tuleekin varmistaa ennen kuin kaupunki tekee lopullisen päätöksen sijoituksesta. Tältä osin kaupungin asettamaa reunaehto on tarkennettu.

Aiempi reunaehto:

- *“Turun kaupungin sijoituksen ehtona on, että Elämyskeskus -hanke toteutuu areenaa ja asumista laajempaa kokonaisuutena.”*

Uusi ehdotettu reunaehto:

- Turun kaupungin lopullisen sijoituksen ehtona on, että Ratapihan Elämyskeskus -hanke toteutuu areenaa ja asumista laajempaa kokonaisuutena. Vähintään sellaisena, jossa Ratapihan asemakaavan rakennusoikeusmäärästä rakennetaan 2/3 rakentamisen ensimmäisessä vaiheessa, arviolta vuosina 2022-2025. Ensimmäisen, arviolta vähintään 400 M€:n vaiheen tulee sisältää areenan ja asumisen lisäksi tiloja kuten mm. elämyskeskus, liiketiloja, majoitustiloja, päivittäistarpeiden tiloja, toimistotiloja ja ravintolatiloja.
- Asuntotuotanto toteutuu markkinaehtoisesti ja Turun Ratapihan Kehitys Oy arvioi asuntorakentamisen kestävän kaikkiaan 5-8 vuotta. Kokonaisuuden toteutuminen on turvattava sopimuksella ja sopimus hyväksyttävä, sekä koko rahoitusrakenne- ja suunnitelma on oltava selvillä ennen kaupungin sijoituksen tekemistä.
- Sopimusrikkomus koskien hankkeen toteutumattomuutta 1. vaiheenosalta on sanktioitava lopullisessa sijoitussopimuksessa.

### Miten päätös sitoo kaupunkia lopullisen sijoituspäätöksen suhteen

Tehtävän periaatepäätöksen tarkoituksena on antaa muille hankkeen sijoittajille viesti siitä, että kaupunki on sitoutunut hankkeeseen ja siihen tehtävään sijoitukseen sekä on valmis neuvottelemaan lopullisen sijoituksen ehdoista. Monet päätöksentekoon kohdistuneet kysymykset ja epäilykset kohdistuvat seikkoihin, jotka voidaan arvioida ja varmentaa vasta käytyjen neuvottelujen jälkeen, kun muut sijoittajat ovat ilmaisseet omat reunaehdonsa hankkeelle.

Hankeyhtiön kaupungille antamasta liitteestä 1 olevasta ilmoituksesta ilmenee yhtiön sitoutuvan siihen, että sillä ei ole periaatepäätöksen johdosta kaupunkia kohtaan mitään oikeudellisia vaatimuksia eikä kaupungilta voida vaatia vahingonkorvausta tai muuta korvausta sen johdosta, että lopullista sijoitusta ei myöhemmin tehtäisi.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	10
Kaupunginhallitus	213	11.05.2020	1	
Kaupunginhallitus	219	25.05.2020	5	
Kaupunginvaltuusto	93	15.06.2020	23	

---

Kaupunginvaltuuston päätöstä osallistua hankkeeseen sijoittajana voidaan siis pitää luonteeltaan nimenomaan periaatepäätöksenä, jonka tarkoituksena on antaa signaali muille sijoittajille.

Kaupungin sijoituksen tekemisen kannalta on olennaista, millaiseen sijoittajakonsortioon kaupunki tulee osallistumaan. Tämän vuoksi kaupunki pidättää muista reunaehdoista riippumattoman oikeuden vetäytyä hankkeesta, mikäli muut sijoittajat eivät olisi kaupungin sijoitustoiminnan periaatteiden tai eettisten ohjeiden mukaisia taikka rahan lähteistä voisi syntyä epäilyksiä.

Päätösehdotusta koskevassa keskustelussa on noussut esiin myös riski siitä, että kaupunki voi joutua kasvattamaan sijoitusta, mikäli hankkeen kustannukset nousevat rakennusvaiheessa tai areenayhtiön taloudellinen tila myöhemmin edellyttäisi lisäpääomitusta. Kaupunginvaltuustolle esitetään, että ilman valtuuston uutta päätöstä hankkeeseen ei voida missään olosuhteissa sijoittaa enempää kuin 30 M€. Rakennusvaiheessa tämä tarkoittaa sitä, että mikäli hankkeen kustannukset nousevat, tulee hankeyhtiön etsiä uusia rahoittajia ja kaupungin omistusosuus yhtiössä pienenee. Lisäksi kaupunginvaltuustolle esitetään, että reunaehdoissa todetaan kielto asettaa kaupungille lisämaksuvelvollisuuksia lopullisessa sijoituspäätöksessä.

Selvyyden vuoksi on todettava, että mikäli yhtiöön syntyy myöhemmin areenan liiketoiminnan kannattamattomuuden ja siitä seuraavan maksukyvyttömyyden vuoksi lisäpääomitarve, eivätkä omistajat halua tai kykene lisärahoittamaan yhtiötä, seuraa tästä koko aiemman sijoituksen menetys. Tällaisessa tilanteessa asia olisi siis uuden linjausehdotuksen mukaan tuotava uudelleen valtuuston päätettäväksi, eikä lisäsijoitustarvetta täten voi ottaa lopulliseen sijoitussopimukseen kaupunginhallituksen päätöksellä.

Opetus- ja kulttuuriministeriö myöntää liikuntapaikkojen rahoitussuunnitelmassa valtionavustusta hankkeille, joihin esitetään tehtäväksi kaupungin sijoitusta. Esimerkiksi Tampereen minitoimiareenahankkeelle myönnettiin valtion 18M€ tuki vuonna 2017. Kaupungin sijoituksen ehdoksi tuleekin asettaa myös valtion myöntämä tuki. Tälle reunaehdolle ei ole mahdollista asettaa euromääräistä rajaa, mutta sen voidaan edellyttää olevan merkittävä osa kustannuksia (vähintään 10%).

Päätöstä koskevassa keskustelussa on esitetty, että kaupunki tekisi sijoituksen väli- tai holdingyhtiön kautta riskien pienentämiseksi. Yhtiön perustamisella ei kuitenkaan voida saavuttaa mitään etua, suojata hanketta riskeiltä tai muuta sellaista hyötyä, jota suorilla lopullisen sijoitussopimuksen ehdolla ei saavutettaisi. Väliyhtiö maksaisi veroa tuloksesta, joten Areenayhtiöstä saatu korkotuotto, tulisi verotettavaksi. Kaupunki ei maksa korkotuotosta veroa. Väliyhtiömalli on tarpeeton eikä sitä esitetä käytettäväksi, koska kaupungin riskit ja lisäsijoitusvelvollisuus on poissuljettu valtuuston päätöksen reunaehdoilla.

Aiemmat reunaehdot:

- *Turun kaupungin sijoitus enintään 30 MEUR, enintään 49,9 % omistusosuus areenayhtiöstä. Kaupungin vastuun yhtiömuodosta riippumatta tulee rajoittua sen 30 MEUR sijoitukseen, mukaan lukien myöhemmät yhtiösopimukset tai osakassopimukset ja niiden ehdot*

Uudet esitettävät reunaehdot:

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	11
Kaupunginhallitus	213	11.05.2020	1	
Kaupunginhallitus	219	25.05.2020	5	
Kaupunginvaltuusto	93	15.06.2020	23	

- Areenayhtiöön ei voida missään yhteydessä tehdä 30 M€ ylittävää sijoitusta ilman kaupunginvaltuuston uutta päätöstä mukaan lukien lisäpääomitus.
- Lopullisella sijoituspäätöksellä ei voida asettaa kaupungille vastikkeen- tai muun maksun maksuvelvoitetta 30 miljoonan euron sijoituksen lisäksi.
- Areenayhtiön tulee saada rakennushanketta varten merkittävää valtiontukea.
- Muiden sijoituskonsortioon osallistuvien sijoittajien tulee olla kaupungin sijoitustoiminnan ja eettisten periaatteiden mukaisia. Kaupunki hyväksyy muut sijoittajat erikseen.

### Turkuhallin asema

Päätösesitystä koskevassa keskustelussa on noussut esiin mahdollisuus kaupungin omistamien Koy Turun Monitoimihallin osakkeiden sijoittaminen osaksi Areenahanketta.

Koy Turun Monitoimihallin tasearvo kaupungin taseessa on 1.172.997,73 €. Kaupungin osuus yhtiön omasta pääomasta on noin 14 M€. Yhtiö on ns. keskinäinen yhtiö ja kaupunki omistaa yhtiöstä huoneistojen hallintaan oikeuttavia osakkeita. Yhtiöön kuuluvat Kupittaaan ja Artukaisten jääareenat. Kaupungin omistamia huoneistoja ovat mm. areenat ja ravintolatilat. Muut omistajat omistavat mm. aitiuhuoneistoja ja kupittaaan harjoitushallihuoneiston. Kaupunki ei siten ole yhtiön ainoa osakas, eikä kaupunki tai osakkeiden uusi omistaja voi tehdä yhtiössä muiden osakkeenomistajien edun vastaisia päätöksiä tai muokata yhtiöjärjestystä tai yhtiörakennetta vain omilla päätöksillään.

Turkuhallin kaupungin omistamista huoneistoista saatava vuokra on vuodessa noin 1,1 M€ pienempi kuin niistä maksettava vastike. Osakkeiden arvo on siis tuottoarvoperusteisesti negatiivinen. Apportin arvosta on pyydettävä vastaanottavan eli Areenayhtiön tilintarkastajan lausunto. Apporttiomaisuuden arvonmäärityksestä on samalla annettava selvitys ja apporti edellyttää kaikkien tulevien sijoittajien hyväksymistä. Apportista seuraisi kaupungin omaisuuden tulosvaikutteinen alaskirjaus. Lisäksi uuden Areenayhtiön katettavaksi tulisi yli 1 M€ vuotuiset tappiot. Tosiasiallisesti kaupunki siis vaatisi uutta areenayhtiötä kantamaan aiempien tappiollisten järjestelyjen seuraukset.

Turkuhallia koskevaa kysymystä on arvioitu esittelyssä osana liikuntapaikka-verkkokonaisuutta. Turkuhallin lopullinen käyttö ja ratkaisu on riippuvainen siitä, hyödynnetäänkö Turkuhallia osaksi liikuntapaikkaverkkoa vai ei. Liikuntapaikkaverkkoratkaisu pyritään samaan kaupunginvaltuuston päätöksentekoon samanaikaisesti, kun lopullista sijoituspäätöstä ratapihahankkeeseen käsitellään kaupunginhallituksessa. Tämän vuoksi ei ole tarkoituksenmukaista esittää tässä vaiheessa kaupunginvaltuustolle, miten Turkuhallia tulisi käsitellä osana ratapihahanketta.

Reunaehto koskien Turkuhallia:

- Kaupunginvaltuusto toteaa, että kaupungin tavoitteena on sijoittaa Koy Turun Monitoimihallin osakkeet osaksi hanketta.
- Ennen lopullisen sijoituksen tekemistä tulee selvittää mahdollisuus luovuttaa Turkuhalli apporttina tai muulla mahdollisella tavalla uuteen areenayhtiöön

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	12
Kaupunginhallitus	213	11.05.2020	1	
Kaupunginhallitus	219	25.05.2020	5	
Kaupunginvaltuusto	93	15.06.2020	23	

---

## Maankäyttösopimus

Ratapihan alueen omistaa VR Group Oy ja kaupunki tulee omistamaan asemakaava-alueelta jatkossa ainoastaan katualueita, joille ei asemakaavaehdotuksessa tulla osoittamaan rakennusoikeutta.

Aluetta koskeva maankäyttösopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Lisäksi kaupungin sijoitusta koskevan päätöksen tulee olla erillinen kysymys. Sillä ei saa olla juridisesti vaikutusta maankäyttösopimuksen ehtoihin tai sopimuksen solmimisen ajankohtaan. Maankäyttösopimuksen tulee kuitenkin olla solmittu ennen kuin kaupunki tekee pääomasijoituksen yhtiöön.

Ratapihan asemakaavoitettavan alueen maankäyttösopimuskorvauksen tason voi arvioida olevan noin 22 M€ noudatettaessa tällä hetkellä voimassa olevaa vakiintunutta käytäntöä. Täsmällinen korvaustaso määrittyy silti aina kohdekohtaisesti varsinaisten sopimusneuvottelujen tuloksena.

Maankäyttö- ja rakennuslain 12a luvussa kuitenkin rajataan arvonnoususta maanomistajalta perittävän korvauksen enimmäistasoa. Mikäli asiasta ei sovita maankäyttösopimuksella, kaupunki voi periä kehittämiskorvauksena alueen arvonnousuun suhteutetun osuuden rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen arvioiduista kustannuksista. Siten muodostuva korvaustaso ei voisi ylittää alueelle kohdennettavan infrastruktuurin investointien enimmäistasoa.

Turun Ratapihan Kehitys Oy on ilmoittanut vastaavansa koko alueen infrastruktuurin rakentamisesta kustannuksineen kaupungin hyväksymien suunnitelmien mukaisesti mukaan lukien ratapihan ylittävä jalankulkusilta, Köydenpunojankadun liittymämuutokset, Logomon tiejärjestelyt ja ratapiha-alueen kevyen liikenteen väylät. Tältä osin kyseinen sitoumus vastaisi jo sinällään kehityskorvauksen enimmäistasoa muodostuvasta rakennusoikeudesta riippumatta.

## Liittymismaksut ja verkostoinvestoinnit

Vesihuollon ja energian verkostoinvestointeja ei ole mahdollista sisällyttää maankäyttösopimukseen. Turun kaupunki ei kuitenkaan vastaa kyseisistä kustannuksista. Mikäli Turun Vesihuolto tai Turku Energia joutuvat siirtämään olemassa olevia verkostojaan hankkeen rakentamisen vuoksi, hankkeeseen ryhtyjä vastaa siirtojen kustannuksista.

Vesihuollon liittymismaksujen suuruus asemakaava-alueella on vakiohinnaston mukainen tilaajasta riippumatta. Turun Vesihuolto saa kuitenkin tällä hetkellä katettua liittymismaksuilla liittymien investointikustannukset pientaloalueita lukuun ottamatta. Liittymismaksujen määrään tai rakentamiskustannuksiin ratapihan alueella ei voi ottaa täsmällisesti kantaa ennen tarkempien suunnitelmien valmistumista. Tällä hetkellä tiedossa olevat alueen vesihuollon investointikustannukset ovat kuitenkin noin 1 M€. Alustavasti arvioituna liittymismaksutulot olisivat vastaavasti noin 2 M€, mikäli alueella ei ole merkittävää määrää vanhoja hyvityskelpoisia liittymiä.

Turku Energia vastaa tarjouspyyntöjen perusteella energiahuollon liittymistä. Liittymismaksu on vesihuoltoa vastaavasti vakiohinnoiteltu asemakaava-alueella. Mikäli Turku Energia rakentaa uusia kaapeleita tai putkia, yhtiö vastaa

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	13
Kaupunginhallitus	213	11.05.2020	1	
Kaupunginhallitus	219	25.05.2020	5	
Kaupunginvaltuusto	93	15.06.2020	23	

---

näiden investointien kustannuksista ja perii investointimenot jaksotetusti takaisin myydyn energian katteissa.

### Logomon asema hankkeessa

Logomo on kokonaisuutena kaupallisella periaatteella toimiva liikeyritys, joka ei saa kaupungilta avustusta. Kaupunki ei ole myöskään sitoutunut tapahtumien järjestämiseen Logomon tiloissa tai muuhunkaan tilojen vuokraukseen. Ympäristön kehittyminen kulttuurin ja urheilun alueeksi tulee vahvistamaan Logomon asemaa yhtenä Suomen merkittävistä tapahtumataloista. Myös Logomon toimitilat tulevat hyötymään Ratapihahankkeesta, sillä elävä kaupunkiympäristö palveluineen luo erinomaiset puitteet toimitiloille.

Logomossa järjestetään konserttien ja muiden yleisötilaisuuksien lisäksi paljon kongresseja ja yritystilaisuuksia (vuonna 2019 kävijämäärä 377.000). Viereen suunniteltu kongressihotelli auttaisi Logomoa merkittävästi sellaisten suurten tilaisuuksien hankkimisessa Turkuun, jotka vaativat riittävän majoituskapasiteetin nykyaikaisen tapahtumatalon vieressä. Lisäksi alueelle suunniteltu elämyskeskus loisi jatkossa mahdollisuuksia toteuttaa asiakkaille uusia palvelukokonaisuuksia. Etenkin sisäkulkuyhteys kongressihotellilta Logomoon, logistiikan toimivuus alueella ja pysäköinnin turvaaminen palvelisivat tätä kokonaisuutta.

Logomon toimitusjohtaja on ollut hankkeen ohjausryhmässä vuodesta 2017 saakka. Tavoitteena on ollut koko ajan synergioiden muodostaminen Logomon ja Ratapihan välille. Logomo tulee jatkossa hyötymään Ratapihan asiakasvirroista ja vastaavasti Ratapiha Logomon asiakasvirroista. Molempien osapuolten operaattoriyhtiöt ovat Logomo Oy:n kaupungin omistuksessa olevaa vähemmistöosuutta lukuun ottamatta yksityisessä omistuksessa, joten liiketoiminnan yhteistyömuodot tulevat tarkentumaan osapuolten kesken myöhemmin hankkeen edetessä. Toimintoja on varmasti jossain määrin järkevää yhdistää ja tehdä samalla vähintäänkin kaupallista yhteistyötä, jolloin yhteisestä markkinoinnista ja fyysisen tilakokonaisuudesta muodostuu poikkeuksellisen vetovoimatekijä Turun matkailulle.

Liite 1	Hankeyhtiön kirje 7.5.2020
Oheismateriaali 1	KPMG Oy:n laatima vaikuttavuusarviointi
Oheismateriaali 2	Turkuhalli ja Ratapiha-hanke – laskelma Turkuhallin uusiokäytöstä
Oheismateriaali 3	Liikuntaolosuhdeverkoston päivittämissuunnitelma: skenaariovertailut
Oheismateriaali 4	Kaupunginhallituksen iltakoulumateriaali kesäkuu 2017

### Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää, että Turun kaupunki tekee periaatepäätöksen 30 M€ sijoituksesta areenayhtiöön edellyttäen, että seuraavat reunaehdot täyttyvät:

- Turun kaupungin lopullisen sijoituksen ehtona on, että Ratapihan Elämyskeskus -hanke toteutuu areenaa ja asumista laajempaan

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	14
Kaupunginhallitus	213	11.05.2020	1	
Kaupunginhallitus	219	25.05.2020	5	
Kaupunginvaltuusto	93	15.06.2020	23	

kokonaisuutena seuraavasti: Ratapihan asemakaavan rakennusoi-  
keusmäärästä rakennetaan 2/3 rakentamisen ensimmäisessä vai-  
heessa, arviolta vuosina 2022-2025. Ensimmäisen, arviolta vähintään  
400 M€:n vaiheen, tulee sisältää areenan ja asumisen lisäksi myös  
muita tiloja kuten mm. elämyskeskus, liiketiloja, majoitustiloja, päivit-  
täistarpeiden tiloja, toimistotiloja ja ravintolatiloja

- Asuntotuotanto toteutuu markkinaehtoisesti ja Turun Ratapihan Kehi-  
tys Oy arvioi asuntorakentamisen kestävän kaikkiaan 5 - 8 vuotta. Ko-  
konaisuuden toteutuminen on turvattava sopimuksella ja sopimus hy-  
väksyttävä kaupunginhallituksessa
- Koko rahoitusrakenne- ja suunnitelma on oltava selvillä ennen kau-  
pungin sijoituksen tekemistä.
- Sopimusrikkomus koskien hankkeen toteutumattomuutta 1. vaiheen  
osalta on sanktioitava lopullisessa sijoitussopimuksessa.
- 
- Turun kaupungin sijoitus enintään 30 M€, enintään 49,9 % omistus-  
osuus areenayhtiöstä. Kaupungin vastuun tulee rajoittua yhtiömuo-  
dosta riippumatta sen 30 M€ sijoitukseen mukaan lukien myöhemmät  
yhtiösopimukset tai osakassopimukset ja niiden ehdot.
- Sijoitus tehdään vain areenan omistavaan yhtiöön.
- Areenayhtiöön ei voida tehdä ilman kaupunginvaltuuston päätöstä 30  
M€ ylittävää sijoitusta mukaan lukien mahdollinen lisäpääomitus.
- Lopullisella sijoituspäätöksellä ei voida asettaa kaupungille vastikkeen  
tai muun kuluerän muodossa maksuvelvoitetta 30 M€:n sijoituksen li-  
säksi.
- Areenayhtiön tulee saada rakennushanketta varten merkittävää valti-  
ontukea.
- Muiden sijoituskonsortioon osallistuvien sijoittajien tulee olla kaupun-  
gin sijoitustoiminnan ja eettisten periaatteiden mukaisia. Kaupunki hy-  
väksyy muut sijoittajat erikseen.
- Sijoituksen ehtoina on, että areenayhtiön oman pääoman tuottotavoit-  
teen tulee vastata alan sijoitusten yleistä markkinaehtoista tuotto-odo-  
tusta siten, että kaupunki on yhdenvertaisessa asemassa muihin sijoit-  
tajiin nähden mukaan lukien myöhemmät yhtiösopimukset tai osakas-  
sopimukset ja niiden ehdot.
- Areenan katsomopaikkojen, pukutilojen ja muiden fasiliteettien tulee  
mahdollistaa kansainvälisten tapahtumien järjestäminen.
- Maankäytön osalta hankeyhtiö sitoutuu toteuttamaan elämyskeskus-  
hankkeen edellyttämän infran kustannuksellaan kaupungin hyväksy-  
mien suunnitelmien mukaisesti ja kaupungin valvonnassa pois lukien  
vesihuollon ja energian verkostoinvestoinnit.
- Kaupunginvaltuusto toteaa, että kaupungin tavoitteena on sijoittaa Koy  
Turun Monitoimihallin osakkeet osaksi hanketta.
- Ennen lopullisen sijoituksen tekemistä tulee selvittää mahdollisuus  
luovuttaa Turkuhalli apporttina tai muulla mahdollisella tavalla uuteen  
areenayhtiöön.

Päätös Asia pantiin pöydälle Maaskolan Laivorannan kannattamana tekemästä ehdo-  
tuksesta yksimielisesti.

Ennen pöydällepanoa Lindfors ehdotti Miikkolan kannattamana asian hylkää-  
mistä.

Hylkäämisehdotuksen perustelut olivat seuraavat:

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	15
Kaupunginhallitus	213	11.05.2020	1	
Kaupunginhallitus	219	25.05.2020	5	
Kaupunginvaltuusto	93	15.06.2020	23	

---

Turun kaupungilla on käynnissä kymmenien miljoonien eurojen sopeuttamisohjelma. Turun kaupungin alijäämä vuonna 2020 voi olla jopa yli 100 miljoonaa euroa.

Kaupungin 30 miljoonan sijoitus ns. Elämyskeskukseen lisää painetta leikkauksiin toisaalla, eli elintärkeissä peruspalveluissa, kuten koulutuksessa ja terveydenhuollossa. Jos Turku sitoutuu tekemään sijoituksen Ratapihahankkeeseen, on vaarana, että päätöksen myötä koulujen ryhmäkoot kasvavat ja terveydenhuollon asiakasmaksut nousevat.

#### Kh § 219

Pöydältä 11.5.2020 § 213

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Päätös asiassa tehtiin äänin 11-3.

Suoritettussa nimenhuutoäänestyksessä esittelijän päätösehdotuksen puolesta äänestivät Elo, Peltonen, Maaskola, Laivoranta, Sundqvist, Hassan, Vornanen, Ruohonen, Aaltonen, Vierimaa ja Kattelus.

Miikkolan Lindforsin kannattamana tekemän asian hylkäämisehdotuksen puolesta äänesti heidän lisäksi Rinne.

#### Kv § 93

Liite 1 Hankeyhtiön kirje 7.5.2020

Oheismateriaali 1 KPMG Oy:n laatima vaikuttavuusarviointi

Oheismateriaali 2 Turkuhalli ja Ratapiha-hanke – laskelma Turkuhallin uusiokäytöstä

Oheismateriaali 3 Liikuntaolosuhdeverkoston päivittämissuunnitelma: skenaariovertailut

Oheismateriaali 4 Kaupunginhallituksen iltakoulumateriaali kesäkuu 2017

#### Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää, että Turun kaupunki tekee periaatepäätöksen 30 M€ sijoituksesta areenayhtiöön edellyttäen, että seuraavat reunaehdot täyttyvät:

- Turun kaupungin lopullisen sijoituksen ehtona on, että Ratapihan Elämyskeskus -hanke toteutuu areenaa ja asumista laajempaan kokonaisuutena seuraavasti: Ratapihan asemakaavan rakennusoikeusmäärästä rakennetaan 2/3 rakentamisen ensimmäisessä vaiheessa, arviolta vuosina 2022-2025. Ensimmäisen, arviolta vähintään 400 M€:n vaiheen, tulee sisältää areenan ja asumisen lisäksi myös muita tiloja kuten mm. elämyskeskus, liiketiloja, majoitustiloja, päivittäistarpeiden

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	16
Kaupunginhallitus	213	11.05.2020	1	
Kaupunginhallitus	219	25.05.2020	5	
Kaupunginvaltuusto	93	15.06.2020	23	

tiloja, toimistotiloja ja ravintolatiloja

- Asuntotuotanto toteutuu markkinaehtoisesti ja Turun Ratapihan Kehitys Oy arvioi asuntorakentamisen kestävän kaikkiaan 5 - 8 vuotta. Kokonaisuuden toteutuminen on turvattava sopimuksella ja sopimus hyväksyttävä kaupunginhallituksessa
- Koko rahoitusrakenne- ja suunnitelma on oltava selvillä ennen kaupungin sijoituksen tekemistä.
- Sopimusrikkomus koskien hankkeen toteutumattomuutta 1. vaiheen osalta on sanktioitava lopullisessa sijoitussopimuksessa.
- 
- Turun kaupungin sijoitus enintään 30 M€, enintään 49,9 % omistusosuus areenayhtiöstä. Kaupungin vastuun tulee rajoittua yhtiömuodosta riippumatta sen 30 M€ sijoitukseen mukaan lukien myöhemmät yhtiösopimukset tai osakassopimukset ja niiden ehdot.
- Sijoitus tehdään vain areenan omistavaan yhtiöön.
- Areenayhtiöön ei voida tehdä ilman kaupunginvaltuuston päätöstä 30 M€ ylittävää sijoitusta mukaan lukien mahdollinen lisäpääomitus.
- Lopullisella sijoituspäätöksellä ei voida asettaa kaupungille vastikkeen tai muun kuluerän muodossa maksuvelvoitetta 30 M€:n sijoituksen lisäksi.
- Areenayhtiön tulee saada rakennushanketta varten merkittävää valtiotukea.
- Muiden sijoituskonsortioon osallistuvien sijoittajien tulee olla kaupungin sijoitustoiminnan ja eettisten periaatteiden mukaisia. Kaupunki hyväksyy muut sijoittajat erikseen.
- Sijoituksen ehtoina on, että areenayhtiön oman pääoman tuottotavoitteen tulee vastata alan sijoitusten yleistä markkinaehtoista tuotto-odotusta siten, että kaupunki on yhdenvertaisessa asemassa muihin sijoittajiin nähden mukaan lukien myöhemmät yhtiösopimukset tai osakassopimukset ja niiden ehdot.
- Areenan katsomopaikkojen, pukutilojen ja muiden tilojen tulee mahdollistaa kansainvälisten tapahtumien järjestäminen.
- Maankäytön osalta hankeyhtiö sitoutuu toteuttamaan elämyskeskushankkeen edellyttämän infran kustannuksellaan kaupungin hyväksymien suunnitelmien mukaisesti ja kaupungin valvonnassa pois lukien vesihuollon ja energian verkostoinvestoinnit.
- Kaupunginvaltuusto toteaa, että kaupungin tavoitteena on sijoittaa Koy Turun Monitoimihallin osakkeet osaksi hanketta.
- Ennen lopullisen sijoituksen tekemistä tulee selvittää mahdollisuus luovuttaa Turkuhalli apportina tai muulla mahdollisella tavalla uuteen areenayhtiöön.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

### Asian käsittely kokouksessa

Ryhdyttäessä käsittelemään asiaa puheenjohtaja Rantanen ilmoitti hallintosäännön 145 §:n nojalla rajoittavansa tässä asiassa pidettävien puheenvuorojen pituuden enintään 5 minuuttiin.

### Tehty pöydällepanoehdotus ja sen käsittely

Lundén Lähteenmäen kannattamana ehdotti, että asia pannaan pöydälle.



Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	17
Kaupunginhallitus	213	11.05.2020	1	
Kaupunginhallitus	219	25.05.2020	5	
Kaupunginvaltuusto	93	15.06.2020	23	

---

Keskustelun keskeydyttyä puheenjohtaja ilmoitti, että hallintosäännön 147 §:n mukaan asian ollessa ensimmäisen kerran valtuuston käsittelyssä, asian pöydällepano edellyttää 17 valtuutetun kannatuksen. Tämän jälkeen puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: Ne valtuutetut, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista, äänestävät "jaa", jos "ei" saa vähintään 17 ääntä, on Lundénin tekemä pöydällepanoehdotus tullut hyväksytyksi. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Suoritetussa koneäänestyksessä 48 valtuutettua kannatti asian käsittelyn jatkamista ja 13 valtuutettua kannatti Lundénin tekemää pöydällepanoehdotusta, 6 tyhjää, joten asian käsittely jatkui.

#### Tehty hylkyehdotus ja sen käsittely

Yrttiaho Miikkolan kannattamana ehdotti, että päätösehdotus hylätään.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: Ne valtuutetut, jotka kannattavat kaupunginhallituksen ehdotusta, äänestävät "jaa", jos "ei" voittaa, on Yrttiahon tekemä hylkyehdotus tullut hyväksytyksi. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Suoritetussa koneäänestyksessä 46 valtuutettua kannatti kaupunginhallituksen ehdotusta ja 20 valtuutettua kannatti Yrttiahon tekemää hylkyehdotusta, 1 tyhjä, joten kaupunginhallituksen ehdotus tuli kaupunginvaltuuston päätökseksi.

Liite 2

Äänestyslistat

#### Jakelu

tied Turun Ratapihan Kehitys Oy  
tied VR-Yhtymä Oy  
tied Konsernihallinto, talous ja rahoitus  
tied Heikkinen Tuomas  
tied Virtanen Jarkko