

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	1
Stadsstyrelsen	213	11.05.2020		
Stadsstyrelsen	219	25.05.2020	5	
Stadsfullmäktige	93	15.06.2020	23	

11740-2017 (613, 002)

Utvecklandet av bangårdsområdet i Åbo och förslag om att staden placerar i arenabola- get

Tiivistelmä:

**Åbo stad, Turun Ratapihan Kehitys Oy och VR-Group Ab ingick ett partnerskapsavtal gällande bangårdsområdet i Åbo hösten 2017. Områdets användningssyfte ändras i detaljplanen så att det lämpar sig för byggande av affärer och kontor, byggande som betjänar kultur, underhållning och idrott samt byggande av bostäder. För fullmäktige föreslås att Åbo stad fattar ett principbeslut om att delta i finansieringen av arenabola-
laget genom en placering på 30 miljoner euro.**

Ssn § 213

Biträdande stadsdirektör Jarkko Virtanen ja direktör Tuomas Heikkinen
24.4.2020:

Bakgrund och tidigare beslut

I växande städer har under det senaste årtiondet observerats att gamla bangårdar med anslutande lager-, depå- och industriområden utgör tillväxtri-
ningar som inte splittrar stadsstrukturen. Samma sak gäller Åbo. De viktigaste tillväxtobjekten i Åbo ligger centralt inom en zon som följer banan och ban-
gårdsområdena från Slottsstaden till Vetenskapsparken. Av dessa tillväxtobjekt ligger området för bangårdsprojektet närmast centrum och stöder därmed kraftigt stadens livskraft.

Dessutom motiverar Bangårdsprojektet och resecentrum kraftigt genomförandet av entimmeståget. Samtidigt som Vetenskapsparken sammankopplar företagsområden och högskolor med huvudstadsregionen med hjälp av entimmeståget genom Kuppis station, bidrar bangårdsprojektet tillsammans med Logomo och resecentrum till att den viktiga evenemangs-, kultur- och idrottscentret kan nås på riksomfattande nivå.

Entimmeståget är dessutom en viktig del av Stockholm – Åbo – Helsingfors – S:t Petersburg -korridoren. Tillsammans med resecentrum och Logomo bildar Åbo bangård en viktig knutpunkt för den internationella, nationella och regionala tillgängligheten.

Det är värt att notera att bara en del av jordområdena inom bangårdszonen ägs av staden. Därmed är det ändamålsenligt att områdena utvecklas genom partnerskap och gemensamma satsningar mellan staden och andra aktörer.

Projektet Åbo bangård presenterades för Åbo stad i maj 2017. Redan då nämndes Åbo stads möjlighet att delta i projektets finansiering på samma villkor som de övriga privata finansiärerna. Efter presentationerna har helheten främjats genom privata aktörers satsningar i positiv anda och de omfattande stadsutvecklingsverkningarna som projektet medfört har konstaterats stöda stadens livskraft på omfattande sätt.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	2
Stadsstyrelsen	213	11.05.2020		
Stadsstyrelsen	219	25.05.2020	5	
Stadsfullmäktige	93	15.06.2020	23	

Åbo stadsstyrelse har 20.11.2017 § 501 behandlat partnerskapsavtalet om utvecklingen av fastigheten Turun kaupungin kylän konepaja 3:10 (853-514-3-10) som ligger i bangårdsområdet samt om inledandet av planläggningen.

Enheten för juridiska ärenden vid koncernförvaltningen fick sommaren 2019 i uppgift att koordinera uppdraget gällande utvecklingen av bangårdsområdet för beslutsfattande. Uppdraget innehöll följande:

1. Ersättning enligt markanvändningsavtalet, stadens infrastrukturplaceringar i området, detaljplan
2. Stadens roll som placerare i arenabolaget
3. Frågan om konserthusets läge
4. Åbohallen och Logomo

Frågan om var konserthuset ska placeras har behandlats skilt 30.3.2020 § 133. Stadsstyrelsen beslutade att det nya konserthuset ska placeras vid Självständighetsplan på Aura ås östra strand.

Eventuella synergifördelar med Logomo bedöms senare.

Beredningen har framskridit till det skedet att frågan om Åbo stads roll som placerare föreläggs för beslut.

Detaljplaneändring och ersättning enligt markanvändningsavtalet

Åbo stad, Turun Ratapihan Kehitys Oy (nedan TRK) och VR-Group Ab (VR) ingick ett partnerskapsavtal gällande bangårdsområdet i Åbo hösten 2017. I avtalet fastslogs bland annat utnyttjandet av gemensamma resurser, samordningen av planeringstidtabeller och inledandet av planläggningen för att utveckla bangårdsområdet.

Ändringen av detaljplanen utgår från arbetet "Luoto" som vann arkitekttävlingen som arrangerades av TRK. Planläggningen har försenats från måltidtabellen i partnerskapsavtalet under utarbetandet av ett detaljplaneförslag på det sätt som parterna gemensamt överenskommit. På initiativ av TRK har planerna uppdaterats på grund av preciseringar (bl.a. byggrätt, våningstal, parkering- och trafikarrangemang, Trafikledsverkets fastställande av banområdets gränser) samt omfattande utredningar med preciserade planer som planändringen förutsätter. De omfattande utredningarna som förutsätts av planändringen blir färdiga under mars och översättningsarbetena som förutsätts i språktagen i april. Förslaget till detaljplan skickas ut på remiss hos myndigheterna och framläggs offentligt i maj. Förslaget till detaljplan tas upp till behandling i stadsmiljönämnden i juni och i fullmäktige i oktober 2020. Alla tidtabeller gällande planläggningen är uppskattningar.

Genom förslaget till detaljplan Åbo bangård 2/2018 ändras områdets användningssyfte så att det lämpar sig för byggande av affärer och kontor, byggande som betjänar kultur, underhållning och idrott samt byggande av bostäder. För att kunna genomföra planändringen krävs omfattande investeringar i områdets samhällsbyggande. Enligt 91 a § i markanvändnings- och bygglagen är de markägare inom ett område som detaljplaneras vilka har avsevärd nytta av detaljplanen skyldiga att delta i kommunens kostnader för samhällsbyggande.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	3
Stadsstyrelsen	213	11.05.2020		
Stadsstyrelsen	219	25.05.2020	5	
Stadsfullmäktige	93	15.06.2020	23	

I förslaget till planändring (preliminär version 16.3.2020) anvisas för området norr om bangården cirka 70 000 v-m2 byggrätt för bostäder och cirka 90 000 v-m2 byggrätt för affärer och kontor, samt cirka 20 000 v-m2 byggrätt för kontor i fastigheten vid Bangårdsgatan söder om bangården, vilket innebär att markägarens skyldighet att delta i kostnaderna för samhällsbyggande uppfylls.

Markanvändningsavtalet kan ingås så att den binder parterna först efter att planutkastet eller planförslaget har varit framlagt offentligt. Därför uppskattas att markanvändningsavtalet föreläggs stadsstyrelsens stadsutvecklingssektion för beslut i augusti 2020.

Andel i arenabolaget eller tyst bolagsman i kommanditbolag

Enligt TRK:s förslag kan arenabolaget vara antingen ett aktiebolag eller ett kommanditbolag. Enligt TRK skulle ett kommanditbolag vara mer attraktivt för placerare, eftersom kommanditbolag inte beskattas för dess resultat, utan dess fastställda resultat beskattas som bolagsmännens inkomst på grundval av deras andelar i bolaget. Åbo stads placering skulle kunna genomföras som delägare i ett aktiebolag eller som tyst bolagsman i ett kommanditbolag.

Enligt TRK:s nya förslag skulle Åbo stads deltagande i arenabolaget genomföras enligt följande:

Placering: Eget kapital på cirka 30 miljoner euro, ägarandel högst 49,9 procent

Objekt: Placering i bolaget som äger arenan

Placeringsvillkor: Samma som privata aktörer som placeras i samma bolag

Förutsättningar för placeringen:

- 20 års hyresavtal gällande arenalokalerna
- Affärsverksamhetsplan och kassaflödeskalkyl av hyresgästen
- Utredning av hyresgästens huvudsamarbetspartner
- Arenabolagets avkastningsmål ska överensstämja med de privata placerarnas mål
- Byggentreprenadavtal om byggande av arenan jämte kostnadskalkyl och helhetstidtabell

För placeringens del är det väsentligt att staden placerar i arenabolaget med samma villkor som de övriga placerarna. På så sätt säkerställs att placeringen görs på marknadsvillkor och att alla ägare har enhetliga intressen i bolaget.

Ekonomisk bedömning av placeringen

För staden skulle denna placering på ovannämnda villkor vara en tydlig placering i form av eget kapital i arenabolaget. Ett egetkapitalinstrument är en placering som är efterställd i förmånsrättsordningen för kapital och mest stabil, och därmed en mer riskabel placering än t.ex. lån. Enligt kassaflödeskalkylen

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	4
Stadsstyrelsen	213	11.05.2020		
Stadsstyrelsen	219	25.05.2020	5	
Stadsfullmäktige	93	15.06.2020	23	

har avkastningsmålet för bolagets eget kapital fastställts till en cirka tre (3) procents utdelningsavkastning per år.

Avkastningen som placerarna får eller att kapitalplaceringens värde hålls på samma nivå beror på hyresgästens (Live Turku Oy) möjlighet att betala hyra till arenabolaget. Vid bedömningen av avkastningen på placeringen och arenabolagets ekonomiska bärkraft är det väsentligt att Live Turku Oy:s affärsplan är hållbar och realistisk. TRK:s representanter har försett Åbo stad med prognoser för användarmängden, kalkyler över kassaflödet och ekonomiska modelleringar. Modelleringarna utgår från antaganden och branschens betydande tillväxt i Åboregionen. Placeringsriskerna definieras särskilt utifrån möjligheten att betala hyra.

Turun Ratapihan Kehitys Oy:s kommande koncernstruktur kommer att inbegripa bostads- och fastighetsaktiebolag och arenabolaget. Andra fastighetsaktiebolag har en mindre riskabel affärsverksamhet jämfört med arenabolaget; de säljer bostäder, hyr ut affärslokaler och en hotellbyggnad till sina hyresgäster, något som inbringar inkomster till bolaget. Arenabolaget torde vara den svåraste delen av helheten när det gäller uppnåendet av lönsamhet. Arenabolaget medför omsättning och kunder på ett sätt som även gynnar de övriga aktörerna i helheten. Innan staden förbinder sig till den slutliga finansieringen diskuterar den med TRK om att jämna ut affärsrisker genom eventuella försäkringar eller andra arrangemang.

För att trygga stadens intressen ska ett villkor för placeringen vara att stadens placering inte får överskrida 30 miljoner euro.

Stadens ägande i arenabolaget kommer att vara illikvid, vilket innebär att staden sannolikt inte kommer att kunna frigöra sig från ägandet. Om projektet inte kommer att ha en sådan ekonomisk framgång som planerat och arenabolagets ekonomi uppvisar ett underskott, uppstår ett behov av ytterligare kapitalisering av delägarna.

Pandemikrisens inverkan på projektets ekonomi

Den globala pandemin som förorsakats av coronaviruset påverkar aktörer inom turismen och fritiden i hela världen. Verksamheten inom branschen har i praktiken stannat upp efter att resebegränsningarna och karantänerna trätt i kraft. Omsättningen och lönsamheten i branschen kommer att kollapsa till följd av krisen och detta påverkar branschen också i framtiden, eftersom förutsägbarheten och placerarnas vilja att ta risker i denna bransch kommer att minska och riskpremien som krävs för placeringar kommer att öka. Inom branschen kommer att uppstå betydande strukturändringar i form av konkurser och verksamhetsnedläggningar.

I praktiken betyder detta för bangårdsprojektets del att kalkylerna över projektets ekonomi och kassaflöden inte längre gäller i det nuvarande marknadsläget och nya beräkningar måste göras. I det rådande läget gäller inte uppskattningarna av antalet besökare och besättningsgrad längre. Det gör det allt svårare att konstruera en modell av Arenans ekonomi. Den rådande epidemin torde påverka placerarnas riskvilja och det uppskattas ta flera år innan läget normaliseras.

På grund av pandemisationen ska staden överväga sina investeringar mycket noggrant och prioritera nödvändiga investeringar i tjänster samt till-

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	5
Stadsstyrelsen	213	11.05.2020		
Stadsstyrelsen	219	25.05.2020	5	
Stadsfullmäktige	93	15.06.2020	23	

växtinvesteringar som främjar en återhämtning från situationen. Pandemins inverkan på ekonomin är så kraftiga att den offentliga sektorn måste vara aktiv vid återupplivandet av läget. Med tanke på helheten bidrar framskridandet av bangårdsprojektet till att staden blir ett attraktivt mål för investeringar, och talar således för stadens deltagande.

Statligt stöd

Stödet som kommunerna beviljar företag omfattas av EU:s regler om statligt stöd. De allmänna ramvillkoren för statligt stöd fastställs i artiklarna 107 och 108 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt. Bestämmelserna gäller alla åtgärder, där den offentliga sektorn beviljar understöd eller andra förmåner för företag.

Enligt 1 punkten i artikel 107 i EUF 107 föreskrivs att 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. För att stödet kan anses vara statligt stöd förutsätts att fyra kriterier som nämns i artikeln uppfylls samtidigt; stödet ges med hjälp av offentliga medel, stödet är selektivt, stödet snedvrider eller hotar att snedvrیدا konkurrensen och stödet påverkar handeln mellan medlemsstater.

Statliga stödåtgärder ska anmälas till Europeiska kommissionen på förhand. Kommissionen bedömer stödåtgärdernas lämplighet för den gemensamma marknaden. Stöd är ett brett begrepp. Det stöd som beviljas behöver inte vara en betalning i pengar. Vid sidan av prissättningen av mark och byggnader omfattar regleringen av statligt stöd även kommunens bidrag, låne- och garantiarrangemang, ränteförmåner och kapitalfinansiering.

Statligt stöd kan i vissa fall också beviljas utan kommissionens förhandsgodkännande, med stöd av de s.k. gruppundantagsförordningarna. Europeiska kommissionens gruppundantagsförordningar fastställer vissa stödtyper som anses vara förenliga med den inre marknaden. Då gruppundantagsförordningen tillämpas behövs inte en förhandsanmälan till kommissionen, utan stödet kan anmälas till kommissionen i efterhand. Enligt gruppundantagsförordningen är en av stödtyperna som lämpar sig för den inre marknaden investeringsstöd för idrottsinfrastruktur, om stödet uppfyller förutsättningarna som föreskrivs i gruppundantagsförordningen.

Enligt regleringen av statligt stöd anses finansiering enligt den marknadsekonomiska investeringsprincipen inte vara förbjudet offentligt stöd. Då tillämpandet av marknadsekonomiska investeringsprincipen utreds jämförs finansören med en privat placerare och övervägs huruvida en privat finansör som är verksam på marknadsvillkor skulle göra en placering i samma situation. Om den privata finansören skulle göra det, handlar det inte om ett förbjudet statligt stöd.

Förekomsten av eventuella drag av statligt stöd ska bedömas i samband med beslutet om placering. Om ovan nämnda fyra förutsättningar för statligt stöd inte uppfylls handlar det om förbjudet statligt stöd. Om ett drag av statligt stöd anses föreligga, bör det exakta stödbeloppet kunna fastställas i beslutet och dess förenlighet med EU:s gemensamma marknad motiveras till exempel med stöd av gruppundantagsförordningen. Det ska noteras att stödet vid tillämpning av gruppundantagsförordningen ska uppfylla de allmänna och för

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	6
Stadsstyrelsen	213	11.05.2020		
Stadsstyrelsen	219	25.05.2020	5	
Stadsfullmäktige	93	15.06.2020	23	

gällande stödtyp (i detta fall investeringsstöd för idrottsinfrastrukturen) fastställda särskilda villkoren. Om stödet inte uppfyller villkoren som fastställts i gruppundantagsförordningen måste stödåtgärden anmälas till EU-kommissionen i förhand och verkställandet av stödet förutsätter kommissionens godkännande.

Placeringen som staden föreslås göra kan inte anses vara ett olagligt statligt stöd.

Fortsatt användning av Åbohallen och stadens idrottsplatsnätverk

Åbo stads idrottsplatsnätverk har stora behov av förnyelse under de kommande tio åren. Dessa inbegriper avgörandet av framtiden för nio viktiga idrottsplatser under de kommande tio åren. För att utreda detta ändringsbehov inledde Åbo stad hösten 2019 ett sektorsövergripande utarbetande av en uppdateringsplan för idrottsplatsnätverket och avsikten är att planen blir färdig under 2020 (tilläggsmaterial 3, på finska). Centrala framtidsscenarioer om de största idrottsplatskoncentrationerna som lyftes fram var områdena i Kuppis-Österås och Impivaara. I takt med att Bangårdsprojektet framskrider har också Åbohallen tagits upp som en eventuell dellösning vid uppdateringen av idrottsplatsnätverk.

PES-Arkkitehdit Oy utarbetade 15.11.2019 en undersökning av ändringarna gällande en fortsatt användning av Åbohallen som en del av det kommunala idrottsplatsnätverket. Också Åbo stad utarbetade en utredning 21.4.2020 av Åbohallen och Bangårdsprojektet (tilläggsmaterial 2, på finska).

I PES-Arkkitehdit Oy:s utkast skulle nya mellanbjälklag byggas i Åbohallen och utöver isssport skulle bland annat kommunala lokaler för gymnastik och kampsporter placeras i byggnaden. Avsikten är att samtidigt sanera hustekniken i byggnaden. Enligt en kostnads kalkyl som upprättats av Granlund Oy uppgår helheten till 13,1 miljoner euro. Denna kalkyl har fastställts på basis av mycket preliminära planer och snäva tekniska utredningar så kostnads kalkylen är mycket osäker. Till följd av denna ändring skulle idrottsmöjligheter överföras till Åbohallen från bland annat Alfa idrottscentrum, gymnastik- och cirkuslokalen Lintula samt från kvälls- och veckoslutsanvändningen av idrottssalar i skolor som tagits bort från idrottsplatsnätverket. Genom att avstå från lokalerna i Lintula och Alfa uppstår en årlig besparing på 370.000 euro i hyres- och vederlagsutgifter.

Alfa idrottscentrum fungerar som ett kommunalt förhållande för att idka redskapsgymnastik, kampsporter, brottning, boxning, tyngdlyftning och bordtennis. Förutom Alfa har förhållanden för gymnastikgrenar placerats bl.a. i gymnastik- och cirkuslokalen Lintula, idrottssalarna i skolhuset vid Klockringaregatan och Juhana Herttuas skolhus, Kuppis bollhall och Kuppis idrottshall. Av de viktigaste förhållandena upphör hyresavtalet vid Alfa idrottscentrum att gälla 31.12.2023. Gymnastiklokalen Lintula är delvis olämplig för lagförhållanden på grund av antalet kvadratmeter, botten och höjden. Dessutom upphör hyresavtalet för skolhuset vid Klockringaregatan 05/2020 och Juhana Herttuas skolhus tas ur bruk 08/2020 på grund av renoveringar.

Lösningen med ett eventuellt mellandäck i Åbohallen skulle tack vare sin takhöjd bäst lämpa sig som ett idrottsförhållande för olika gymnastikgrenar och bl.a. kamp- och styrketräningsgrenar längs byggnadens kanter. En risk med mellandäcksplanerna är höga investerings- och användningskostnader samt

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	7
Stadsstyrelsen	213	11.05.2020		
Stadsstyrelsen	219	25.05.2020	5	
Stadsfullmäktige	93	15.06.2020	23	

antalet spillkvadratmetrar i förhållande till det nya idrottsplatsbyggandet. Enligt utkastet är storleken på den nya Turkuhalli sammanlagt 26 700 m², varav cirka 14 500 m² uppskattas behövas för kommunala idrottsfunktioner och därtill hörande utrymmen. Idrottsutrymmenas användningsgrad minskas betydligt också av Åbohallens läge: i synnerhet gällande daganvändningen skulle ett kostnadseffektivt genomförande vara svårt med tanke på skol- och daghemsnätverket och aktiveringen av äldre att röra på sig. Det är inte heller ändamålsenligt att bygga ett centralt idrottscentrum som mobiliserar ett stort antal barn och unga i stadens utkanter i en situation där staden utvecklas mot en tätare struktur.

Ishallsnätverket i Åbo har en hög efterfrågan bland de föreningar som idkar isssport. Issportföreningar köper årligen en stor mängd isstid hos de privata ishallarna i Åbo och hos grannkommunernas ishallar. Dessutom ökar efterfrågan på allmänhetens skridskoåkning i ishallarna på grund av att naturisarnas fryser på en så kort tid eller inte alls under varma vintrar. Isrinken som blir under Åbohallens mellandäck skulle för sin del svara mot denna efterfrågan som ett extra kommunalt förhållande för isnätverket. Som en svaghet i detta alternativ kan dock anses de höga driftskostnaderna för en ishall med en rink jämfört med en ishall med två eller tre rinkar samt en onödig läktarstruktur som höjer totalkostnaderna för förhållandet. Det skulle vara effektivare och ändamålsenligare att bygga till exempel en ny träningsishall med tre rinkar då Impivaara ishall med två rinkar når slutet av sin användningsålder.

Lokalservicecentralen och idrottstjänsterna har tillsammans utarbetat två alternativa kassaflödeskalkyler så att jämförbara kostnadsuppgifter finns tillgängliga som grund för lösningar för Åbohallens framtid (tilläggsmaterial 2, på finska). Alternativ A beskriver en situation där HC TPS lämnar Åbohallen och byggnaden ändras genom stora investeringar (13,7 M€) bland annat för att betjäna kommunala idrottsförhållanden. Kommunala idrottsfunktioner skulle flytta till Åbohallen från bland annat Lintula och Alfa idrottscentrum, som man därmed skulle kunna avstå från. I kalkylen granskas externa kassaflöden under en granskningsperiod på 15 år. Nuvärdet av kassaflöden är -19.758.000 €. I alternativ B rivs Åbohallen efter att HC TPS lämnat hallen. Efter det ändras tomtens användningssyfte och den säljs. Eftersom kommunala idrottsförhållanden inte samlas i Åbohallen bör ett nybyggnadsprojekt vidtas för att ersätta lokalerna i bland annat Lintula och Alfa idrottscentrum (grov uppskattning 17 M€). Nuvärdet av kassaflöden i alternativ B är -10.742.000 €.

Kassaflödeskalkylerna stöder modellen där Åbohallen inte utnyttjas inom idrottsplatsnätverket, eftersom alternativ B orsakar ett betydligt mindre negativt kassaflöde under en granskningsperiod på 15 år.

I kassaflödeskalkylerna används kalkylmässiga lånekostnader när det gäller investeringar. Den största skillnaden mellan alternativen orsakas av underhållskostnaderna. Åbohallens underhållskostnader är jämförelsevis höga. De kommunala idrottsförhållandena skulle inte ensamma fylla byggnaden, utan också utomstående hyresgäster behövs. På grund av byggnadens exceptionella form kan det trots noggrann planering bildas utrymmen i byggnaden som inte kan användas internt eller hyras ut externt och vars underhållskostnader således måste betalas i sin helhet av staden. Nybyggnaden som presenteras i alternativ B skulle innebära en större investering, men den kunde planeras från första början utgående från den slutliga användningen, något som bidrar till att byggnadens storlek och underhållskostnader kan optimeras.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	8
Stadsstyrelsen	213	11.05.2020		
Stadsstyrelsen	219	25.05.2020	5	
Stadsfullmäktige	93	15.06.2020	23	

Om staden beslutar att fortsätta beredningen av ändringen av Åbohallens användningssyfte ska beaktas att staden för närvarande inte äger Åbohallen till 100 procent. En stor del av Åbohallens logeutrymmen ägs av företag i Åbo och staden ska köpa dessa före utvecklingsfasen för att möjliggöra en övergripande utveckling. Stadens ägarandel ger inte rätt att lösa in minoritetsaktier på det sätt som föreskrivs i aktiebolagslagen, vilket innebär att anskaffningen av aktier bör ske genom frivilliga affärer.

Ärendet om en fortsatt användning av Åbohallen och stadens idrottsplatsnätverk föreläggs separat för beslut. I samband med detta beslut granskas Åbo stads idrottsplatsnätverk som en helhet.

Sammandrag av stadens roll som investerare

Enligt uppskattningar tas förslaget till detaljplan för Åbo bangård upp till behandling i fullmäktige i oktober 2020. Markanvändningsavtalet kan ingås så att den binder parterna först efter att planutkastet eller planförslaget har varit framlagt offentligt. Därför uppskattas att markanvändningsavtalet föreläggs stadsstyrelsens för beslut i augusti 2020.

Åbo stads placering i arenabolaget genomförs antingen som delägare i ett aktiebolag eller som tyst bolagsman i ett kommanditbolag. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid att de marknadsmässiga villkoren för arrangemanget uppfylls och att de ovannämnda ekonomiska riskerna iakttas.

Innan den slutliga placeringen görs ska bland annat följande ramvillkor iaktas:

- Arenabolagets avkastningsmål för eget kapital ska motsvara den allmänna marknadsbaserade förväntade avkastningen på branschens placeringar. Projektet ska lämna in preciserade ekonomiska kalkyler och kassaflödeskalkyler. Motsvarande kalkyler ska omdryftas också för Live Turku Oy:s del som är operator och hyresgäst i byggnaden.
- Staden ska godkänna kommanditbolagets bolagsavtal eller aktiebolagets bolagsordning och delägaravtal. Om projektet genomförs i kommanditbolagsform är staden tyst bolagsman i bolaget. I dokumenten ska beaktas att stadens placering i bolaget inte under några omständigheter får överskrida 30 miljoner euro. Projektet ska man i tillräckligt god tid på förhand bereda sig på att få tilläggsfinansiering, om kostnadsförslaget överskrider på grund av byggandet av arenabolaget och verksamhetskostnaderna. Innan staden förbinder sig ska den försäkra sig om att kostnadsförslaget är realistiskt.
- Om stadens placering i motsats till det ursprungliga syftet skulle innehålla statligt stöd, är stadens placering villkorlig under förutsättning att de allmänna förutsättningarna för tillämpningen av gruppundantagsförordningen samt de särskilda förutsättningarna för investeringsstöd för idrottsinfrastruktur uppfylls.

Biträdande stadsdirektör Jarkko Virtanen och direktör Tuomas Heikkinen
7.5.2020:

Stadsstyrelsen behandlade ärendet som föredras som en remissdebatt vid sina sammanträden 27.4.2020 och 4.5.2020. Efter behandlingen strök stadsdirektören ärendet från föredragningslistan på grund av av fortsatta diskussioner med Turun Ratapihan Kehitys Oy och tilläggsutredningar som behövs

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	9
Stadsstyrelsen	213	11.05.2020		
Stadsstyrelsen	219	25.05.2020	5	
Stadsfullmäktige	93	15.06.2020	23	

för fullmäktiges beslut. I samband med beredningen har föredragningen kompletterats så att den motsvarar slutresultatet av förhandlingarna om projektet. Dessutom har syftet varit att svara på de specifika frågor som stadsstyrelsen tidigare ställt.

Kompletteringen av föredragningen kan delas in i fyra helheter enligt följande:

1. Hur säkerställer staden att projektet genomförs som en helhet.
2. Hur bindande ska stadens principbeslut vara i förhållande till den kommande investeringen och vad är maximibeloppet för stadens placering.
3. Frågan om Turkuhalli.
4. Övriga specifika frågor.

Genomförandet av projekthelheten

Stadens placering kan anses vara ett slags hävstångsplacering för att hela den föreslagna projekthelheten inklusive alla dess faktorer ska genomföras. Ur stadens synvinkel är det därför kritiskt att projektet genomförs inom rimlig tid i sin helhet och inbegriper ett upplevelsecentrum, affärslokaler och hotell, i stället för att det endast genomförs som en ny isarena och bostadsområde. Detta bör dock säkerställas innan staden fattar ett slutligt placeringsbeslut. Till denna del har stadens ramvillkor preciserats.

Tidigare ramvillkor:

- *”Villkoret för Åbo stads placering är att projektet Upplevelsecentret genomförs som en mer omfattande helhet än en arena och bostäder.”*

Nya ramvillkor som föreslås:

- Det slutliga villkoret för Åbo stads placering är att projektet Upplevelsecentret på Bangården genomförs som en mer omfattande helhet än enbart en arena och bostäder. Åtminstone en sådan där 2/3 av byggrätten i detaljplanen för Bangården byggs i den första byggfasen, uppskattningsvis under åren 2022–2025. Den första fasen, vars kostnader beräknas uppgå till minst 400 M€, ska förutom arenan och bostäder inbegripa bl.a. ett upplevelsecenter, affärslokaler, inkvarteringslokaler, lokaler för dagligt bruk, kontorslokaler och restauranglokaler.
- Bostadsproduktionen sker på marknadsvillkor och Turun Ratapihan Kehitys Oy uppskattar att byggandet tar 5–8 år. Genomförandet av helheten måste säkerställas genom ett avtal som i sin tur måste godkännas, och hela finansieringsstrukturen och finansieringsplanen måste vara klar innan staden gör sin placering.
- Ett avtalsbrott gällande försummelse att genomföra projektet i första fasen måste bli föremål för sanktioner i det slutliga placeringsavtalet.

Beslutets bindande verkan för staden i förhållande till det slutliga placeringsbeslutet

Avsikten med principbeslutet som fattas är att sända ut en signal till de övriga placerarna om att staden förbinder sig till projektet och placeringen i den samt är redo att förhandla om de slutliga placeringsvillkoren. Flera frågor och miss-tankar som riktats till beslutsfattandet gäller faktorer som kan bedömas och

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	10
Stadsstyrelsen	213	11.05.2020		
Stadsstyrelsen	219	25.05.2020	5	
Stadsfullmäktige	93	15.06.2020	23	

säkerställas först efter förhandlingarna då de övriga placerarna har meddelat sina egna ramvillkor för projektet.

Ur projektbolagets meddelande till staden (bilaga 1) framgår att bolaget förbinder sig till att det till följd av principbeslutet inte har rättsliga krav på staden och att staden inte kan krävas på skadeersättning eller annan ersättning om en slutlig placering senare inte skulle göras.

Fullmäktiges beslut om att staden deltar i projektet som placerare kan alltså uttryckligen anses vara ett principbeslut som syftar till att sända ut en signal till de övriga placerarna.

Med tanke på stadens placering är det väsentligt hurdan placerarkonsortium den kommer att delta i. Därför förbehåller sig staden rätten att dra sig tillbaka från projektet oberoende av de övriga ramvillkoren, ifall de övriga placerarna inte lever upp till principerna eller de etiska anvisningarna om stadens placeringsverksamhet eller om det uppstår misstankar om källorna till pengarna.

Vid diskussionen om beslutsförslaget lyftes också fram risken för att staden kan bli tvungen att höja sitt placeringsbelopp om projektkostnaderna ökar under byggskedet eller om arenabolagets ekonomiska läge i ett senare skede kräver ytterligare kapitalisering. För fullmäktige föreslås att placeringsbeloppet i projektet inte under några som helst omständigheter kan uppgå till mer än 30 M€ utan ett separat fullmäktigebeslut. I byggskedet innebär det att projektbolaget blir tvunget att leta efter nya finansiärer om projektkostnaderna ökar, och att stadens ägarandel i bolaget minskar. Vidare föreslås för fullmäktige att ramvillkoren ska innehålla ett förbud att ålägga staden en ytterligare betalningsskyldighet i det slutliga placeringsbeslutet.

För tydlighetens skull ska konstateras att om det senare uppstår ett behov av ytterligare kapitalisering i bolaget till följd av att arenans affärsverksamhet är olönsam och bolaget till följd av det är insolvent, och ägarna varken vill eller kan tilläggsfinansiera bolaget, leder detta till att hela den tidigare placeringen går förlorad. I en sådan situation ska frågan alltså enligt det nya förslaget om riktlinjer föreläggas fullmäktige för nytt beslut och ett behov av tilläggsfinansiering inte kan tas upp i det slutliga placeringsavtalet genom stadsstyrelsens beslut.

I planen om finansiering av idrottsplatser beviljar undervisnings- och kulturministeriet statligt stöd för projekt i vilka staden föreslås göra en placering. Till exempel i Tammerfors fick projektet gällande en allaktivitetsarena 18 M€ i statligt stöd 2017. Ett villkor för stadens placering ska därmed vara beviljandet av statligt stöd. Ett eurobelopp kan inte fastställas för detta ramvillkor, men det kan förutsättas vara en betydlig del av kostnaderna (minst 10 %).

I diskussionerna om beslutet har föreslagits att staden gör sin placering via ett mellan- eller holdingbolag för att minska riskerna. Genom grundandet av bolaget kan dock inte uppnås fördelar, skydd mot risker eller någon annan sådan nytta som inte skulle uppnås genom de direkta villkoren i det slutliga placeringsavtalet. Mellanbolaget skulle betala skatt på resultatet, vilket innebär att ränteintäkten från Arenabolaget skulle vara skattebelagd. Staden betalar inte skatt på ränteintäkter. Modellen med mellanbolag är onödig och föreslås inte, eftersom stadens risker och skyldighet till tilläggsplacering har uteslutits genom ramvillkoren i fullmäktiges beslut.

Tidigare ramvillkor:

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	11
Stadsstyrelsen	213	11.05.2020		
Stadsstyrelsen	219	25.05.2020	5	
Stadsfullmäktige	93	15.06.2020	23	

- *Åbo stad placerar högst 30 M€, ägarandelen är högst 49,9% i arenabolaget. Stadens ansvar ska oberoende av bolagsform begränsa sig till dess placering på 30 M€, inklusive senare bolagsavtal eller delägaravtal samt villkoren i dessa.*

Nya ramvillkor som föreslås:

- Placeringsbeloppet i arenabolaget får inte vid något tillfälle överskrida 30 M€ utan ett nytt beslut av fullmäktige. Detta gäller också ytterligare kapitalisering.
- Med det slutliga placeringsbeslutet kan staden inte åläggas en skyldighet att betala vederlag eller någon annan avgift utöver placeringen på 30 miljoner euro.
- Arenabolaget bör få betydligt statligt stöd för byggprojektet.
- De övriga placerarna i placerarkonsortiet ska leva upp till stadens placeringsverksamhet och etiska principer. Staden godkänner de övriga placerarna separat.

Turkuhallis ställning

I diskussionen om beslutsförslaget har lyfts fram möjligheten att placera stadens aktier i Koy Turun Monitoimihalli som en del av Arenaprojektet.

Koy Turun Monitoimihallis balansvärde i stadens balansräkning är 1.172.997,73 €. Stadens andel av bolagets eget kapital uppgår till cirka 14 miljoner euro. Bolaget är ett s.k. ömsesidigt bolag och staden äger aktier i bolaget som berättigar till besittning av lokaler. Till bolaget hör isarenorna i Kuppis och Artukais. Lokaler som staden äger är bl.a. arenorna och restaurangerna. De övriga ägarna äger bl.a. loger och träningshallen i Kuppis. Staden är därmed inte den enda delägaren i bolaget. Varken staden eller den nya aktieägaren kan fatta beslut i bolaget som strider mot de övriga delägarnas intressen eller göra ändringar i bolagsordningen eller bolagsstrukturen enbart genom egna beslut.

Den årliga hyran för stadens lokaler i Turkuhalli är cirka 1,1 M€ mindre än vederlaget som betalas för dem. På basis av värdet på avkastningen är aktievärdet alltså negativt. Ett utlåtande om apportvärdet ska begäras av den mottagande, dvs. Arenabolagets, revisor. Samtidigt ska ges en utredning om fastställandet av värdet på apportegendomen och apporten kräver att alla kommande placerare godkänner den. Av apporten skulle följa en nedskrivning av stadens egendom som påverkar resultatet. Dessutom skulle det nya Arenabolaget vara tvunget att täcka årliga förluster på över 1 M€. I praktiken skulle staden alltså kräva att det nya arenabolaget bär konsekvenserna av tidigare förlustbringande arrangemang.

Frågan om Turkuhalli har bedömts som en del av idrottsplatsnätverkshelheten. Den slutliga användningen och lösningen gällande Turkuhalli beror på huruvida Turkuhalli utnyttjas som en del av idrottsplatsnätverket eller inte. Avsikten är att idrottsplatsnätverkslösningen föreläggs fullmäktige för beslut samtidigt som det slutliga placeringsbeslutet gällande bangårdsprojektet behandlas i stadsstyrelsen. Därför är det inte ändamålsenligt att i detta skede föreslå för fullmäktige att Turkuhalli ska behandlas som en del av bangårdsprojektet.

Ramvillkor gällande Turkuhalli:

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	12
Stadsstyrelsen	213	11.05.2020		
Stadsstyrelsen	219	25.05.2020	5	
Stadsfullmäktige	93	15.06.2020	23	

- Stadsfullmäktige konstaterar att stadens mål ska vara att placera dess aktier i Koy Turun Monitoimihalli som en del av projektet.
- Innan den slutliga placeringen görs ska utredas möjligheten att överlåta Turkuhalli som apport eller på annat sätt till det nya arenabolaget.

Markanvändningsavtal

Bangårdsområdet ägs av VR Group Ab och i fortsättningen kommer staden att endast äga gatuområden i planområdet. Dessa kommer inte att anvisas byggrätt i förslaget till detaljplan.

Markanvändningsavtalet gällande området kan ingås så att den binder parterna först efter att planutkastet eller planförslaget har varit offentligt framlagt. Dessutom ska beslutet om stadens placering behandlas som en separat fråga. Det får inte ha en juridisk inverkan på villkoren i markanvändningsavtalet eller tidpunkten för ingåendet av avtalet. Markanvändningsavtalet ska dock ha ingåtts innan staden gör en kapitalplacering i bolaget.

Nivån på ersättningen enligt markanvändningsavtalet för bangårdsområdet som ska planläggs uppskattas uppgå till cirka 22 M€ då rådande etablerad praxis tillämpas. Den exakta ersättningsnivån fastställs dock alltid objektspecifikt till följd av de egentliga avtalsförhandlingarna.

I kap 12a i markanvändnings- och bygglagen begränsas dock maximibeloppet för ersättningen som tas ut av markägaren på grund av värdestegring. Om frågan inte avgörs genom ett markanvändningsavtal kan staden som utvecklingskostnadsersättning ta ut en andel av de uppskattade kostnaderna för samhällsbyggande som beräknas i förhållande till områdets värdestegring. Därmed kan ersättningsnivån inte vara större än maximinivån för infrastrukturinvesteringar i området.

Turun Ratapihan Kehitys Oy har meddelat att det ansvarar för byggandet av och kostnaderna för infrastrukturen i hela området i enlighet med planerna som staden godkänt. Detta inkluderar gångbron över bangården, ändringarna i Hampspinnaregatans anslutning, väggarrangemangen för Logomo och gång- och cykelvägarna i bangårdsområdet. Till denna del skulle denna förbindelse redan i sig motsvara maximibeloppet för utvecklingskostnadsersättningen oberoende av den byggrätt som bildas.

Anslutningsavgifter och nätverksinvesteringar

Det är inte möjligt att inkludera investeringarna i vattenförsörjning och energinätverk i markanvändningsavtalet. Åbo stad kommer emellertid inte att ansvara för dessa kostnader. Om Åbo Vattenförsörjning eller Åbo Energi blir tvungna att flytta på existerande nätverk på grund av projektet, ansvarar den som genomför projektet för kostnaderna som detta förorsakar.

Avgifterna för anslutning till vattenförsörjningen motsvarar standardtaxorna, oberoende av beställaren. För tillfället klarar Åbo Vattenförsörjning dock av att täcka investeringskostnaderna för anslutningarna genom anslutningsavgifter, med undantag av småhusområden. Det är inte möjligt att ta noggrannare ställning till anslutningsavgifternas storlek eller byggkostnaderna i bangårdsområdet innan precisare planer färdigställts. För tillfället uppgår dock de

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	13
Stadsstyrelsen	213	11.05.2020		
Stadsstyrelsen	219	25.05.2020	5	
Stadsfullmäktige	93	15.06.2020	23	

kända investeringskostnaderna för områdets vattenförsörjning till cirka 1 M€. Enligt en preliminär uppskattning är intäkterna från anslutningsavgifter på motsvarande sätt cirka 2 M€, om det inte finns en betydande mängd gamla anslutningar i området som kan gottgöras.

På basis av anbudsbegäran ansvarar Åbo Energi för anslutningen till energiförsörjningen. I likhet med vattenförsörjningen tas anslutningsavgiften ut enligt standardtaxorna i planområdet. Om Åbo Energi bygger nya kablar eller rör ansvarar bolaget för kostnaderna för dessa investeringar och återkräver investeringsutgifterna periodvis inom ramen för såld energi.

Logomos ställning i projektet

Logomo är i sin helhet ett affärsföretag som drivs kommersiellt och som inte får understöd av staden. Staden har inte heller förbundit sig att ordna evenemang eller hyra Logomos lokaler. Utvecklandet av området för att stödja kultur och idrott kommer att förstärka Logomos ställning som ett av de viktigaste evenemangshusen i Finland. Dessutom kommer Logomos verksamhetslokaler att gynnas av Bangårdsprojektet, eftersom en levande stadsmiljö med tjänster skapar ypperliga möjligheter för verksamhetslokalerna.

Förutom konserter och andra publikevenemang ordnas även kongresser och företagsevenemang i Logomo (år 2019 var antalet besökare 377.000). Kongresshotellet som planeras intill skulle bistå Logomo markant i anskaffningen av sådana stora evenemang i Åbo som kräver en tillräcklig inkvarteringskapacitet bredvid det moderna evenemangshuset. Dessutom skulle det planerade upplevelsecentret i fortsättningen skapa möjligheter till nya tjänstehelheter för kunderna. Denna helhet skulle i synnerhet betjänas av en inomhusförbindelse från kongresshotellet till Logomo, fungerande logistik i området och trygghandlet av parkering.

Logomos vd har deltagit i projektets styrgrupp från 2017. Målet har hela tiden varit att bilda synergier mellan Logomo och Bangården. I fortsättningen kommer Logomo att gynnas av Bangårdens kundströmmar och Bangården på motsvarande sätt av Logomos kundströmmar. Med undantag av Logomos minoritetsandel som ägs av staden är båda parternas operatörsbolag i privat ägo, vilket innebär att parterna kommer att precisera samarbetsformerna i affärsverksamheten senare i takt med att projektet framskrider. I viss mån torde det vara ändamålsenligt att sammanslå funktioner och samtidigt åtminstone samarbeta kommersiellt, vilket bidrar till att den gemensamma marknadsföringen och den fysiska lokalhelheten bildar en exceptionell attraktionsfaktor för turismen i Åbo.

Bilaga 1	Projektbolagets brev 7.5.2020
Tilläggsmaterial 1	KPMG:s effektivitetsbedömning (på finska)
Tilläggsmaterial 2	Turkuhalli och Bangårdsprojektet – kalkyl över återanvändning av Turkuhalli (på finska)
Tilläggsmaterial 3	Uppdateringsplan gällande nätverket för idrottsförhållanden: jämförelse mellan scenarier (på finska)
Tilläggsmaterial 4	Material från stadsstyrelsens aftonskola juni 2017 (på finska)

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	14
Stadsstyrelsen	213	11.05.2020		
Stadsstyrelsen	219	25.05.2020	5	
Stadsfullmäktige	93	15.06.2020	23	

Stadsstyrelsens förslag

Fullmäktige beslutar att Åbo stad fattar ett principbeslut om en placering på 30 M€ i arenabolaget med förutsättningen av följande ramvillkor uppfylls:

- Det slutliga villkoret för Åbo stads placering är att projektet Upplevelsecentret på Bangården genomförs som en mer omfattande helhet än enbart en arena och bostäder enligt följande: 2/3 av byggrätten i detaljplanen för Bangården byggs i den första byggfasen, uppskattningsvis under åren 2022–2025. Den första fasen, vars kostnader beräknas uppgå till minst 400 M€, ska förutom arenan och bostäder inbegripa även andra lokaler såsom ett upplevelsecenter, affärslokaler, inkvarteringslokaler, lokaler för dagligt bruk, kontorslokaler och restauranglokaler.
- Bostadsproduktionen sker på marknadsvillkor och Turun Ratapihan Kehitys Oy uppskattar att byggandet tar 5–8 år. Genomförandet av helheten måste säkerställas genom ett avtal som i sin tur måste godkännas i stadsstyrelsen.
- Hela finansieringsstrukturen och finansieringsplanen måste vara klar innan staden gör sin placering.
- Ett avtalsbrott gällande försummelse att genomföra projektet i första skedet måste bli föremål för sanktioner i det slutliga placeringsavtalet.
- Åbo stad placerar högst 30 M€, ägarandelen är högst 49,9% i arenabolaget. Stadens ansvar ska oberoende av bolagsform begränsa sig till dess placering på 30 M€, inklusive senare bolagsavtal eller delägaravtal samt villkoren i dessa.
- Placeringen görs endast i bolaget som äger arenan.
- Placeringsbeloppet i Arenabolaget får inte överskrida 30 M€ utan ett fullmäktigebeslut. Detta inbegriper även ytterligare kapitalisering.
- Med det slutliga placeringsbeslutet kan staden inte åläggas en skyldighet att betala vederlag eller någon annan kostnadspost utöver placeringen på 30 M€.
- Arenabolaget bör få betydligt statligt stöd för byggprojektet.
- De övriga placeringarna i placerarkonsortiet ska leva upp till stadens placeringsverksamhet och etiska principer. Staden godkänner de övriga placeringarna separat.
- Ett villkor för placeringen är att arenabolagets avkastningsmål för eget kapital ska motsvara den allmänna marknadsbaserade förväntade avkastningen på branschens placeringar så att staden är likställd med de övriga placeringarna även gällande senare bolagsavtal eller delägaravtal samt villkoren i dessa.
- Arenans läktarplatser, omklädningsrum och övriga faciliteter ska ge möjlighet till ordnande av internationella evenemang.
- För markanvändningens del förbinder sig projektbolaget att på egen bekostnad bygga den infrastruktur som projektet med upplevelsecenter förutsätter enligt planerna som staden godkänt och under stadens övervakning, med undantag av investeringar i vattenförsörjningen och energinätverk.
- Stadsfullmäktige konstaterar att stadens mål ska vara att placera dess aktier i Koy Turun Monitoimihalli som en del av projektet.
- Innan den slutliga placeringen ska utredas möjligheten att överlåta Turkuhalli som apport eller på annat sätt till det nya arenabolaget.

Beslut Ärendet bordlades enhälligt på förslag av Maaskola understödd av Laivoranta.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	15
Stadsstyrelsen	213	11.05.2020		
Stadsstyrelsen	219	25.05.2020	5	
Stadsfullmäktige	93	15.06.2020	23	

Före bordläggningen föreslog Lindfors understödd av Miikkola att ärendet förkastas.

Motiveringar till förslaget om förkastande var följande:

I Åbo stad pågår ett anpassningsprogram som uppgår till tiotals miljoner euro. Åbo stads underskott kan uppgå till över än 100 miljoner euro år 2020.

Stadens placering på 30 miljoner euro i det s.k. Upplevelsecentret skulle öka trycket på nedskärningar på annat håll, dvs. inom livsviktiga bastjänster såsom undervisningen och hälso- och sjukvården. Om Åbo förbinder sig att göra en placering i Bangårdsprojektet finns det en risk att beslutet medför större gruppstorlekar i skolorna och högre klientavgifter inom hälso- och sjukvården.

Ssn § 219

Bordlagt 11.5.2020 § 213

Beslut Förslaget godkändes.

Beslut i ärendet fattades med rösterna 11–3.

Vid omröstning med namnupprop röstade Elo, Peltonen, Maaskola, Laivoranta, Sundqvist, Hassan, Vornanen, Ruohonen, Aaltonen, Vierimaa och Kattelus för föredragandens beslutsförslag.

För Miikkolas förslag om förkastande som understöddes av Lindfors röstade förutom dessa personer även Rinne.

Sfm § 93

Bilaga 1 Projektbolagets brev 7.5.2020

Tilläggsmaterial 1 KPMG:s effektivitetsbedömning (på finska)

Tilläggsmaterial 2 turkuhalli och Bangårdsprojektet – kalkyl över återanvändning av Turkuhalli (på finska)

Tilläggsmaterial 3 Uppdateringsplan gällande nätverket för idrottsförhållanden: jämförelse mellan scenarier (på finska)

Tilläggsmaterial 4 Material från stadsstyrelsens aftonskola juni 2017 (på finska)

Stadsstyrelsens förslag

Stadsfullmäktige beslutar att Åbo stad fattar ett principbeslut om en placering på 30 M€ i arenabolaget med förutsättningen av följande ramvillkor uppfylls:

- Det slutliga villkoret för Åbo stads placering är att projektet Upplevelsecentret på Bangården genomförs som en mer omfattande helhet än enbart en arena och bostäder enligt följande: 2/3 av byggrätten i detaljplanen för Bangården byggs i den första byggfasen, uppskattningsvis under åren 2022–2025. Den första fasen, vars kostnader beräknas uppgå till minst 400 M€, ska förutom arenan och bostäder inbegripa

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	16
Stadsstyrelsen	213	11.05.2020		
Stadsstyrelsen	219	25.05.2020	5	
Stadsfullmäktige	93	15.06.2020	23	

även andra lokaler såsom ett upplevelsecenter, affärslokaler, inkvarteringslokaler, lokaler för dagligt bruk, kontorslokaler och restauranglokaler.

- Bostadsproduktionen sker på marknadsvillkor och Turun Ratapihan Kehitys Oy uppskattar att byggandet tar 5–8 år. Genomförandet av helheten måste säkerställas genom ett avtal som i sin tur måste godkännas i stadsstyrelsen.
- Hela finansieringsstrukturen och finansieringsplanen måste vara klar innan staden gör sin placering.
- Ett avtalsbrott gällande försummelse att genomföra projektet i första skedet måste bli föremål för sanktioner i det slutliga placeringsavtalet.
- Åbo stad placerar högst 30 M€, ägarandelen är högst 49,9% i arenabolaget. Stadens ansvar ska oberoende av bolagsform begränsa sig till dess placering på 30 M€, inklusive senare bolagsavtal eller delägaravtal samt villkoren i dessa.
- Placeringen görs endast i bolaget som äger arenan.
- Placeringsbeloppet i Arenabolaget får inte överskrida 30 M€ utan ett fullmäktigebeslut. Detta inbegriper även ytterligare kapitalisering.
- Med det slutliga placeringsbeslutet kan staden inte åläggas en skyldighet att betala vederlag eller någon annan kostnadspost utöver placeringen på 30 M€.
- Arenabolaget bör få betydligt statligt stöd för byggprojektet.
- De övriga placerarna i placerarkonsortiet ska leva upp till stadens placeringsverksamhet och etiska principer. Staden godkänner de övriga placerarna separat.
- Ett villkor för placeringen är att arenabolagets avkastningsmål för eget kapital ska motsvara den allmänna marknadsbaserade förväntade avkastningen på branschens placeringar så att staden är likställd med de övriga placerarna även gällande senare bolagsavtal eller delägaravtal samt villkoren i dessa.
- Arenans läktarplatser, omklädningsrum och övriga faciliteter ska ge möjlighet till ordnande av internationella evenemang.
- För markanvändningens del förbinder sig projektbolaget att på egen bekostnad bygga den infrastruktur som projektet med upplevelsecenter förutsätter enligt planerna som staden godkänt och under stadens övervakning, med undantag av investeringar i vattenförsörjningen och energinätverk.
- Stadsfullmäktige konstaterar att stadens mål ska vara att placera dess aktier i Koy Turun Monitoimihalli som en del av projektet.
- Innan den slutliga placeringen ska utredas möjligheten att överlåta Turkuhalli som apport eller på annat sätt till det nya arenabolaget.

Beslut Förslaget godkändes.

Behandling av ärendet vid sammanträdet

Då behandlingen av ärendet inleddes meddelade ordförande Rantanen att hon med stöd av 145 § i förvaltningsstadgan begränsar anförandena vid behandlingen av detta ärende till högst 5 minuter.

Framlagt förslag om bordläggning och dess behandling

Lundén understödd av Lähteenmäki föreslog att ärendet bordläggs.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	17
Stadsstyrelsen	213	11.05.2020		
Stadsstyrelsen	219	25.05.2020	5	
Stadsfullmäktige	93	15.06.2020	23	

Då diskussionen avbrutits meddelade ordföranden att ett förslag om bordläggning enligt 147 § i förvaltningsstadgan förutsätter ett understöd av 17 fullmäktigeledamöter då ett ärende behandlas för första gången i fullmäktige. Därefter framställde ordföranden följande omröstningsförslag: De fullmäktigeledamöter som understöder fortsatt behandling av ärendet röstar "ja", om "nej" får minst 17 röster, har Lundéns förslag till bordläggning blivit godkänt. Omröstningsförslaget godkändes.

I den maskinella omröstningen understödde 48 fullmäktigeledamöter fortsatt behandling av ärendet och 13 fullmäktigeledamöter understödde Lundéns förslag om bordläggning, 6 fullmäktigeledamöter röstade blankt, och således fortsatte behandlingen av ärendet.

Framlagt förslag om förkastande och dess behandling

Yrttiahos förslag understödd av Miikkola att förslaget förkastas.

Efter avslutad diskussion framställde ordföranden följande omröstningsförslag: De fullmäktigeledamöter som understöder stadsstyrelsens förslag, röstar "ja", om "nej" vinner har Yrttiahos förslag till förkastande blivit godkänt. Omröstningsförslaget godkändes.

I den maskinella omröstningen understödde 46 fullmäktigeledamöter stadsstyrelsens förslag och 20 fullmäktigeledamöter understödde Yrttiahos förslag till förkastande, 1 fullmäktigeledamot röstade blankt och således blev stadsstyrelsens förslag stadsfullmäktiges beslut.

Bilaga 2

Omröstningsförteckningarna