

SIVI: 2134 /2011

374 § Keskuskentän katsomo- ja monitoimirakennuksen esivuokrasopimus / Rovaniemen kaupunki ja Rovaniemen Palloseura ry

Rovaniemen kaupungin valtuusto on marraskuussa 2005 käsitellessään vuoden 2006 talousarviota ja taloussuunnitelmaa 2007–2010 päättänyt, että keskusurheilukentästä rakennetaan monitoimikenttä. Hanke on vuoteen 2012 mennessä edennyt niin, että peruskorjaussuunnitelma on toteuttamatta enää katsomon ja pukukopitilojen osalta.

Talvella 2011–2012 järjestettiin Rovaniemen keskusurheilukentän arkkitehtuurikutsukilpailu Rovaniemen kaupungin liikuntapalvelujen toimesta. Kilpailun tavoitteena oli löytää korkeatasoinen suunnitelma kentän uudesta katsomosta, siihen liittyvistä toimitiloista sekä koko alueen jäsentämisestä mukaan lukien kentän vieressä oleva Poromiehentien ympäristö, joka vireillä olevassa Keskustan osayleiskaavassa on osoitettu katkaistavaksi ja täydennettäväksi uudisrakentamisella. Asemakaavamuutos on laadittu kilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta.

Kohde sijaitsee Rovaniemen 1. kaupunginosassa, kaavaan merkityllä urheilualueella. Pinta-ala on n. 20 000 m².

Monitoimirakennuksen tarvepohja on monitoimisuuden ja ympärivuotisuuden lisääminen eri tarkoituksiin liikuntaan muuntuvilla toimitiloilla myös eri ikäryhmät huomioiden. Kenttää käyttävät muun muassa koulut, päiväkodit ja urheiluseurat. Monitoimirakennuksen tarkoitus on turvata nykyisen toiminnan edellytykset ja tarjota asianmukaiset sisätilat kentän käyttäjille ympärivuoden.

Liite 1: Tarve- ja hankeselvitys

Vapaa-ajanlautakunta 18.12.2013 § 184 hyväksyi tarveselvityksen vaihtoehto SUPPEA:n mukaisena, ehdolla että valtuusto myöntää vuokra-kustannuksien nousun edellyttämän määrärahan. Vuokraennuste liikuntatoimelle on noin 448 846 € vuodessa. Lisäksi vapaa-ajanlautakunta totesi, että elinkeinotoimen tarvitsemien tilojen osalta tarveselvityksestä päättää kaupunginhallitus.

Keskuskentän katsomo- ja monitoimirakennuksen tarvepohja on monitoimisuuden ja ympärivuotisuuden lisääminen eri tarkoituksiin liikuntaan muuntuvilla toimitiloilla myös eri ikäryhmät huomioiden. Kenttää käyttävät muun muassa koulut, päiväkodit ja urheiluseurat. Monitoimirakennuksen tarkoitus on turvata nykyisen toiminnan edellytykset ja tarjota asianmukaiset sisätilat kentän käyttäjille ympärivuoden. Suunnittelua toteutetaan yhdessä käyttäjien kanssa.

Pöytäkirjanotteen oikeaksi todistaa:

Rovaniemi, 16.8.2017

pöytäkirjanpitäjä

Rovaseudun Markkinakiinteistöt Oy rakentaa uuden Keskusurheilukentän pääkatsomorakennuksen vanhan katsomorakennuksen tilalle Poromiehentien puolelle.

Rovaseudun Markkinakiinteistöt Oy on Rovaniemen kaupungin 100 % omistama yhtiö. Pääkatsomorakennuksessa on pohjakerroksessa pukuhuone- ja sosiaalitylöitä n. 400 m² sekä 1. kerroksessa tiloja n. 90 m². Istuinpaikkoja katsomoon tulee n. 2.000 kpl. Hankkeen kustannusarvio 4.200.000 € ALV 0 %.

Liite 2: Keskusurheilukentän pääkatsomorakennuksen esivuokrasopimus

Elinkeinotoimen tarvitsemien tilojen osalta tarveselvitys laaditaan erillisenä elinkeinopalveluissa ja sen hyväksymisestä päättää kaupunginhallitus.

Vapaa-ajanlautakunta 19.6.2014 päätti hyväksyä keskuskentän esivuokrasopimuksen Rovaseudun Markkinakiinteistöt Oy:n kanssa vapaa-ajanlautakunnan tilojen osalta liitteenä 2 olevan esivuokrasopimuksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus 1.9.2014

Keskuskentän katsomo- ja monitoimirakennuksen tiloista on käyty neuvotteluja Rovaniemen palloseura ry:n kanssa. Palloseuralle on suunniteltu rakennettavaksi pukuhuoneet n. 92,5 m² ja monitoimitila n. 136 m². Tilojen investointikustannukset ovat arviolta 600 000 euroa alv 0 %. Investoinnin toteuttaa Rovaseudun Markkinakiinteistöt Oy, joka vuokraa tilat Rovaniemen kaupungille, joka edelleen vuokraa tilat Rovaniemen palloseuralle. Vuokra käsittää pääomavuokran (20 v. poisto ja pääoman korko) sekä ylläpitovuokran. Rovaniemen kaupungilla on oikeus vuokrata palloseuralle rakennettavia tiloja käyttöönsä mm. tapahtumiin esivuokrasopimuksen mukaisilla ehdoilla.

Liite 3: Esivuokrasopimus / Rovaniemen kaupunki ja Rovaniemen Palloseura ry

Esitys Kaupunginjohtaja Esko Lotvonen:

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä liitteenä 3 olevan Rovaniemen kaupungin ja Rovaniemen palloseura ry:n (RoPs) välisen esivuokrasopimuksen.

Kaupunginhallitus 1.9.2014, 373 §:

Maarit Airaksinen poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (Hallintolaki 28 § 4 kohta).

Kaupunginhallitus kuuli asiassa Heikki Alaluusuaa.

Kaupunginjohtaja täydensi päätösesitystään siten, että esivuokrasopimukseen lisätään teksti ”vuokralainen vastaa lämmityksestä kulujen mukaan”.

Päätös Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti kaupunginjohtajan täydennetyn esityksen mukaisesti.

Lisätietoja suunnittelupäällikkö Jussi Päckilä
puh. 040 5316 723
etunimi.sukunimi(at)rovaniemi.fi

Täytäntöönpano:

Ote Laakkonen Sari, Alaluusua Heikki, Kautto Erkki, Päckilä Jussi,
Ruokamo Miikka

TARVE- JA HANKESELVITYS

Rovaniemen Keskuskenttä / monitoimirakennus

Kaupungin johtoryhmä 10.12 2013
Vapaa-ajan lautakunta 18.12 2013

YLEISTÄ

Rovaniemen kaupungin valtuusto on marraskuussa 2005 käsitellessään vuoden 2006 talousarviota ja taloussuunnitelmaa 2007–2010 päättänyt, että keskusurheilukentästä rakennetaan monitoimikenttä. Samalla valtuusto päätti, että keskusurheilukentän rakentamiseen haetaan valtion osuutta. Keskuskenttäratkaisu liittyy Lapinaukean kentän kaavoittamiseen muuhun tarkoitukseen. Hanke on vuoteen 2012 mennessä edennyt niin, että peruskorjaussuunnitelma on toteuttamatta enää katsomon ja pukukoppitilojen osalta.

Talvella 2011–2012 järjestettiin Rovaniemen keskusurheilukentän arkkitehtuurikutsukilpailu Rovaniemen kaupungin liikuntapalvelujen toimesta. Kilpailun tavoitteena oli löytää korkeatasoinen suunnitelma kentän uudesta katsomosta, siihen liittyvistä toimitiloista sekä koko alueen jäsentämisestä mukaan lukien kentän vieressä oleva Poromiehentien ympäristö, joka vireillä olevassa Keskustan osayleiskaavassa on osoitettu katkaistavaksi ja täydennettäväksi uudisrakentamisella. Asemakaavamuutos laaditaan kilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta.

Rakennussuunnittelu käsitti huonetilaohjelmaltaan reilu 1000 neliömetrin kokoisen monitoimikiinteistön, noin 1500 neliömetrin kokoisen pääkatsomon 2000 hengelle sekä itäkatsomon noin 1000 hengelle. Kenttäalueen koko on noin 2,4 hehtaaria.

Nykyinen keskusurheilukenttä

Kohde sijaitsee Rovaniemen 1. kaupunginosassa, kaavaan merkityllä urheilualueella. Pinta-ala on n. 20 000 m². Alueella on kunnallinen vesi-, viemäri-, sähkö- ja kaukolämpöverkosto, joihin nykyiset rakennukset on liitetty.

Keskuskentällä on huoltorakennus, 1950-luvulla rakennettu teräsbetonirakenteinen pääkatsomorakennus (500-paikkainen), takasuoran 1990-luvulla rakennettu puurunkoinen katettu katsomo (800-paikkainen) sekä etusuoran avokatsomo (1100-paikkainen). Pääkatsomon alakerrassa on yleisön WC-tilat (25 m²) ja varastotilaa, sekä yläkerrassa kuuluttamo (6 m²).

Vanha huoltorakennus on rakennettu 1960-luvulla, peruskorjauksia on tehty useampia. Rakennuksen kunto on tyydyttävä. Rakennuksen pinta-ala on 221 m², lämmintilaa on 177 m² ja kylmää varastotilaa on 44 m². Rakennus on liitetty kaukolämpöön. Talvikautena (15.10. – 15.4.) rakennus ei ole ollut käytössä, ja se on vain peruslämmöllä + 12 °C. Rakennuksessa on kulun-, rikos- ja lvi-valvontajärjestelmä.

Kesän 2009 peruskorjauksen yhteydessä kentälle asennettiin Saltex kumirouhetekonurmi, Saltex hiekkatekonurmi ja kentän lämmitysjärjestelmä. Lisäksi rakennettiin uusi huoltorakennus piha-alueineen. Uusi huoltorakennus on 144 m², ja se sisältää kaksi konetallia, yleisön WC:t sekä teknisen tilan kentän lämmitystä ja talotekniikkaa varten. Takasuoran reunustalle asennettiin Lappset ja Carousel kuntoiluvälineitä. Sekä kenttää että juoksurataa ympäröi teräsrunkoinen panssariverkkoaita. Ruokasenkadun puoleinen piha-alue ja kulkutiet ovat asfaltoituja, Poromiehentien puoleiset käytävät kivituhkapintaisia. Talvella alueella on n. 500 m pitkä hiihtolatu. Kenttäalue on valaistu. Talvella 2014 alueella on myös pieni jääluistelualue.

NYKYTILAN KUVAUS

Rovaniemen keskuskentän peruskorjaushankkeesta on toteutettu seuraavat osat:

v. 2008:

- kentän valaisu (4 mastoa)

v. 2009–2010:

- lämmitettävä kumirouhetekonurmi
- joustopinnoitteiset pituus- ja korkeushyppypaikat
- 3 joustopinnoitteista juoksurataa kentän ympäri
- lähiliikunta: pieneliareena, kuntoiluvälinealue, parkour-alue
- huoltorakennus (kentän lämmitystekniikka, yleisö wc, 2 kpl konetallia)
- kalusteet ja varusteet: vaihtoaitiot, tulostaulu
- alue- ja piharakentaminen

Keskuskentän investointikustannukset vuosina 2007–2011 ovat olleet 2 300 000€. Kentän valoista kaupunki maksaa Leasing-sopimuksen mukaan Rovaniemen Verkko oy:lle.

Hankkeesta on toteuttamatta katsomo ja pukukoppitilat.

Keskuskenttä on ollut Rovaniemen yksi keskeisimmistä, eniten käytetyistä liikuntapaikoista. Kentän vanhan huoltorakennuksen (sis. pukukopit, huoltotilat) ja katsomoiden nykyinen kunto ei kuitenkaan vastaa nykypäivän vaatimuksia. Suurimpia käyttäjäryhmiä on koululiikunta sekä seuratoiminta. Keskeisen sijaintinsa takia alue on kysytty yleisötapahotumien järjestämiseen, ja kentällä on tietysti merkittävä rooli kaupungin urheilutoiminnassa.

Seuraavissa taulukoissa näkyy vuoden 2011 tekonurmikentän ja yleisurheilualan käyttötunnit ja käyttökerrat.

Kentän käyttötunnit ja käyttökerrat v. 2011:

Keskuskenttä	vuoroja, kpl	keskim. pituus, h	käyt.kert./vuoro	h/vuosi	käyttökerrat
tekonurmi A+B 100%	295	2,2	40	640	11800
tekonurmi A 50%	700	1,7	20	602	14000
tekonurmi B 50%	599	1,7	20	518	11980
yhteensä				1760	37780

Lähde: Tilavarausjärjestelmä/Liikuntapalvelukeskus

Yleisurheilualan käyttötunnit ja käyttökerrat v. 2011:

Keskusurheilukenttä	vuoroja, kpl	keskim. pituus, h	käyttäjiä/vuoro	h/vuosi	käyttäjää
juoksurata 100%	89	2,3	10	202	890
pituushyppypaikka 100%	91	2,3	10	207	910
korkeushyppypaikka 100%	74	2,3	10	169	740
kuulanheittopaikka 100%	88	2,3	10	202	880
yhteensä				780	3420

Lähde: Tilavarausjärjestelmä/Liikuntapalvelukeskus

Vuonna 2011 kenttää käytettiin 37780 kertaa, ja yhteensä 1760 tuntia. Yleisurheilualuetta käytettiin 3420 kertaa, ja yhteensä 780 tuntia. Kentän kumirouhetekonurmi ja yleisurheilualan joustopinnoitteet ovat hyvässä kunnossa.

Pääkatsomorakennus ei kuitenkaan täytä nykyisiä vaatimuksia. Jos pyritään lisäämään Rovaniemen tunnettavuutta laadukkaiden liikunta- ja urheilutapahtumien järjestäjänä, nykyinen pääkatsomo ei tue tätä tavoitetta. Katsomon saneerauksella pystyttäisiin tarjoamaan huippu-urheilua palvelevat katsomotilat. Lisäksi itäkatsomo on teknisen käyttöikänsä lopulla ja vaatii selvästi kunnostusta.

Myös uuden monitoimirakennuksen tarve on ilmeinen, sillä kenttää käyttävät paljon muun muassa koulut ja urheiluseurat, joilta puuttuu kunnolliset pukukoppitilat. Nykyiset sisätilat eivät täytä tehtäväänsä. Uuden monitoimirakennuksen tarkoitus on siis turvata nykyisen toiminnan edellytykset ja tarjota asianmukaiset sisätilat kentän käyttäjille.

TOIMINNALLISET TAVOITTEET

Keskuskentän peruskorjaussuunnitelman loppuun saattaminen arkkitehtuurikutsukilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta.

Koululiikunta

Olosuhteiden turvaaminen lasten ja nuorten liikuntakasvatukselle on erityisen tärkeää, ja keskuskenttä tavoittaakin päivittäisessä koululiikunnassa (alle 1,0 km) yhteensä n. 1000 oppilasta. Lisäksi lähistöllä on myös useita päiväkotia, jotka käyttävät kenttää liikuntapaikkanaan.

Käyttöaika kouluille klo 8.00 – 15.00. Sulankauden aikana 15.3 – 15. 11 kentältä löytyy koululiikunnalle 24 viikon aikana yht. 840 tuntia ja samanaikaisesti voi kentällä olla kolmekin koululuokkaa jolloin kokonaistuntimääräksi tulisi 2500 tuntia. Luistelukausi 1.12 – 28.2 mahdollistaa vastaavasti kokonaistuntimääräksi noin 1250 tuntia. Alueella oleva hiihtolatu on vapaassa käytössä joulukuusta huhtikuuhun olosuhteiden mukaan.

Yleisökäyttö

Yleisö vuorot on tarkoitettu lapsi-, kunto- ja terveysliikunnan käyttöön. Vuorot ovat klo 15.00 – 16.00 välillä ja seurojen vuorojen jälkeen klo 21.00 – 22.00. Myös viikonloppuisin löytyy aikoja yleisökäytölle. Omaehtoista liikuntaa voi harrastaa kuntoilu-, hiihto- ja lähiliikunta-alueilla porttien ollessa auki.

Sarjataso jalkapalloareena

Jalkapallokausi on pidentynyt. Sarjakaudet alkavat entistä aikaisemmin jo huhtikuun alkupuolella ja päättyvät marraskuun loppupuolella. Kentällä on v. 2009 asennettu Saltex kumirouheteknurmi, joka mahdollistaa pidemmän sarjakauden.

Kenttä on peruskorjattu katsomoita ja vanhaa huoltorakennusta sekä -pihaa lukuun ottamatta kesällä 2009. Ilman uutta monitoimirakennusta ja katsomoiden saneerausta keskuskenttä ei kuitenkaan täytä sarjataso jalkapalloareenan laatuvaatimuksia.

Talvikausi

Talveksi alueelle voidaan rakentaa hiihtomaa.

Alueella on mahdollista jäädättää luistelualue. Luistelutoiminta voidaan aloittaa marraskuun loppupuolella ja jatkaa aina helmikuun loppuun.

Ulkotapahtumat

Alueella on mahdollista järjestää monenlaisia yleisötapahtumia ympäri vuoden. Keskialueen käyttöön ei ole rajoituksia, kuten luonnonnurmikentillä. Tarvittaessa kenttä voidaan suojata mekaanista kulutusta vastaan.

ARKKITEHTUURIKILPAILU JA KAAVA

Arkkitehtuurikutsukilpailu

Rovaniemen kaupungin liikuntapalvelut järjestivät keskuskenttää koskevan arkkitehtuurikutsukilpailun talvella 2011–2012. Kilpailun tavoitteena oli suunnitella kaupunkilaisia monipuolisesti palvelevan urheilukentän (VU alue) arkkitehtonisesti korkeatasoiset toimitilat ja katsomot, ideoida kilpailualueen toimintoja yhdistävä tontinkäyttösuunnitelma sekä luonnostella uudisrakentamisen massoittelu kenttäalueen viereiselle Poromiehentie alueelle (AK-C/p alue).

Rakennussuunnittelu käsitti huonetilaohjelmaltaan reilun 1000 neliömetrin kokoisen monitoimikiinteistön, noin 1500 neliömetrin kokoisen pääkatsomon 2000 hengelle sekä itäkatsomon noin 1000 hengelle. Kenttäalueen koko on noin 2.4 hehtaaria.

Kilpailun tavoitteena oli löytää:

- monikäyttöinen, vaiheittain toteutettava, arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja kokonaistaloudellinen ratkaisu uudeksi keskuscentän monitoimikiinteistöksi sekä uudeksi itäkatsomoksi
- kokonaissuunnitelma keskuscentän tontin monipuoliselle ja ympärivuotiselle käytölle sekä esitys kenttäalueen valaistuksesta
- uusi, innovatiivinen ja kaupunkikuvallisesti mielenkiintoinen tapa rajata / yhdistää keskuscentän alue lähiympäristöönsä
- malli Poronmiehentien alueen (AK-C/p alue) uudisrakentamisen massoitteijustaja alueen yhdistämisestä keskuscentän.

Suunnittelussa tuli paneutua huolella monitoimikiinteistön ja kenttäalueen päivittäiskäytön sekä tapahtuma- ja kilpailukäytön mahdollistaviin joustaviin suunnitteluratkaisuihin. Monitoimikiinteistö tuli suunnitella niin, että se palvelisi kenttäalueen ympärivuotista päivä- ja iltakäyttöä. Tilat tuli suunnitella niin, että ne olisivat mahdollisimman tehokkaassa käytössä. Kilpailuun kutsuttiin neljä toimistoa, joista kukin osallistui suunnittelutyöhön yhdellä ehdotuksella. Näistä voittajaksi valikoitui Arkkitehtityöhuone Artto-Palo-Rossi-Tikka Oy:n ehdotus ”Railo”.

kaava

Asemakaava on laadittu nykyisen keskusurheilukentän alueelle ja kaavalla muodostetaan urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU). Keskusurheilukentän alueelle on kaavamuutoksen myötä mahdollista sijoittaa kaksi katsomoa nykyisten katsomoiden paikalle. Lisäksi alueelle voidaan rakentaa yksi talousrakennus. Rakennusoikeus on yhteensä 4470 k-m². Suunnittelualueen koko on 2.46 hehtaaria. Alueen pohjoisosasta liitetään Ruokaskadun katualueeseen 620 m² eli 0,06 hehtaaria.

Rakennusoikeus jakautuu siten, että pääkatsomon alle voidaan sijoittaa alueen pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa 2820 k-m². Tästä rakennusoikeudesta voidaan enintään 550 k-m² käyttää urheilu- ja virkistyspalveluihin liittyviksi myymälätiloiksi. Itäkatsomon alle voidaan sijoittaa 750 k-m² verran alueen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Lisäksi alueen eteläosassa voidaan talousrakennuksen rakennusosalalle sijoittaa 350 k-m².

Asemakaavan mukainen julkinen rakentaminen sijoittuu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle nykyisen pallokentän molemmille puolille. Kyseisille rakennusaloille on mahdollista sijoittaa kaksi katsomoa (kat). Katsomorakennuksen rakenteiden tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus. Katsomon kantavien rakenteiden julkisivujen rakentamistapaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakenteiden pintamateriaali on säänkestävä puuverhous. Katon näkyvä alapinta on puuta. Pääkatsomorakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema merenpinnasta on +111,7 m N43-järjestelmässä. Itäkatsomon julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema merenpinnasta on +99.2 m N43-järjestelmässä.

Pääkatsomon rakennusalaan liittyy seuraava erillismääräys: Rakennuksen kattokaltevuuden tulee olla enintään 10 astetta. Katsomolohkojen vallitseva materiaali on betoni. Yleisölle tarkoitettut katsomoon liittyvät ulkotilat kivetään. Katoksen Poronmiehentien puoleiset julkisivut eivät saa olla umpinaiset. Toteutuksessa on noudatettava rakennusalan rajauksen periaatetta sahalaitaisesta katsomon takaseinästä sekä erillisistä katsomolohkoista.

Katsomorakennuksiin voidaan katsomoiden alle sijoittaa rakentamista seuraavan määräyksen mukaisesti: Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi (1/1 k II). Alueen eteläosaan voidaan sijoittaa yksikerroksisen talousrakennus (t, I). Alueen rakennuksiin ei saa rakentaa ullakkokerrosta asemakaavassa sallitun ylimmän kerroksen yläpuolelle.

Alueen pohjoisosassa on ohjeellinen pelialue (pe). Aluetta kiertää sen länsireunalla osittain ja pohjois-, itä-, ja eteläreunalla kokonaan istutettava alueen osa. Alueen eteläosassa olevan talousrakennuksen edessä on ohjeellinen pysäköintipaikka (p). Pääkatsomon takana on maanpintaa muokattu niin, että alueen uusi korkeusasema on 96,6. Alueen pohjoisrajalla on katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Kentän alueen toiminnallisuudesta, turvallisuudesta, esteettömyydestä, viihtyisyydestä ja esteettisyydestä tulee huolehtia selkeällä toimintojen sijoittelulla ja rajauksilla, erilaisilla ja korkeatasoisilla ulko- ja viherrakentamisen materiaaleilla sekä kasvuolosuhteisiin soveltuvilla istutuksilla.

Kaavan käsittely vaiheet:

- Tekninen lautakunta 29.5.2012, 94§. Ilmoitus vireilletulosta 11.6.2012, Lapin Kansa. Vireille 12.6.2012.
- Vireilletulon nähtävilläolo 12.6.-25.6.2012.
- Luonnosvaiheen nähtävilläolo 19.10.-8.11.2012.
- Tekninen lautakunta 26.2.2013, §35. Kaupunginhallitus 11.3.2013, §113.
- Kaupunginhallitus 10.6.2013 §228
- Kaupunginvaltuusto 24.6.2013 §102

Asemakaavan selostukset ovat tämän selvityksen liteinä.

”RAILO” – EHDOTUKSEN VAIHTOEHDOT

Keskuskentän ohjausryhmä jatkoi arkkitehtuurikilpailun voittaneen suunnittelijan kanssa vaihtoehtojen työstämistä. Alla olevassa taulukossa on esitetty tiivistettynä vaihtoehtojen tiedot.

	LAAJA	SUPPEA	SUPPEA2	SUPPEA 1245
ISTUMAPAIKKOJA, kpl	2062	2003	2003	1245
Katsomon korkeus (juoksuradasta), m	21	18,4	18,4	13,3
KELLARI/PUKUHUONEET	<i>m²</i>	<i>m²</i>	<i>m²</i>	<i>m²</i>
yleisö-wc	118,4	133,8	125,8	88
pukuhuoneet	117,2	138,6	117	115,8
wc-tilat	23,6	24,6	23,4	20
löylyhuoneet	14,4	16,2	14,2	13,6

suihkutilat	28,8	36,8	28,8	28,4
erotuomarit/opettajat	13,2	16,6	13,2	16,9
doping	6,6	8	6,4	
ensiapu	10,3	12,8	11,2	
yhteensä	332,5	387,4	340	282,7
varastotilat	272,8	28,6	100,9	0
Kellari/pukuhuoneet yhteensä	605,3	416	440,9	282,7
MAANTASOKERROS				
(liikunta)toimisto	134,4	75,9	75,9	
wc-tilat	23,7	7	7	9,7
monikäyttötilat	129,6			61,3
selostus	12	4	4	
myynti	20			
kuulutus	4,9			
lehistö	10,7			
valvomo	7			
yhteensä	342,3	86,9	86,9	71
tilat yhteensä	947,6	502,9	527,8	353,7
(ilman varastotiloja) yhteensä	674,8	474,3	426,9	353,7

Uudishinta (alv 0%)

5 200 000 €

3 100 000 €

Vaihtoehtojen laskelmat, suunnitelmat ja havainnekuvat ovat tämän selvityksen liitteenä.

Keskuskentän kaava on laadittu vaihtoehto ”Suppea” mukaisesti. Vaihtoehto ”Laaja” on siten kaavaan liian korkea.

Purettavat rakennukset

Monitoimirakennuksen paikalta on purettava vanha betonirakenteinen pääkatsomo sekä maakatsomot. Lisäksi kenttäaluetta ympäröivä aita monitoimirakennuksen kohdalta sekä sisäänkäyntiportit on purettava. Monitoimirakennuksen valmistuttua on purettava vanha huoltorakennus jonka paikalle on asemakaavan selostuksessa määritelty rakennettavaksi lähiliikunta-aluetta.

Kentän käyttö rakennusaikana

Kenttä tulee olemaan käytössä monitoimirakennuksen rakennusaikana. Työmaa-alue aidataan siten että kentän käyttö on turvallista rakennustyömaasta huolimatta. Kentän päihin on mahdollista rakentaa tilapäisillä katsomoilla lisää yleisökapasiteettia.

HANKKEEN TOUTEUTTAMISTAPA

Rovaniemen kaupungin Talousarvio 2014 ja taloussuunnitelma 2015–2017 on sivulla 95 seuraava teksti:

KESKUSKENTTÄ

Keskuskentän monitoimirakennus toteutuu Rovaseudun Markkinakiinteistöt Oy:n hankkeena.

HANKKEEN ALUSTAVA AIKATAULU

Rakentaminen alkaa vuonna 2014. Investointi on valmis 2015.

HANKKEEN VAIKUTUKSET

Keskuskentän kulurakenne 2013:

ylläpitokustannukset	62 100 €
Kentän lämmitys	35 000 €
Kentän valaisu	10 000 €
hankinnat/korjaukset	5 000 €
vakuutusmaksu	200 €
valo-leasing	51 100 €
FIFA luokitus	6 000 €
pääomakustannus	101 912 €

yhteensä 271 312 €

Kustannukset

- liikuntatoimi maksaa vuokraa käyttötaloudesta 2015 alkaen
- onko liikuntatoimen lisäksi muita vuokralaisia?
- vuokran lisäksi muita ylläpitokustannuksia, siivous ym. ylläpitokustannus 5€/m2/kk
- poistuvan huoltorakennuksen lämpimien tilojen ala on 177 m2 x 5€/m2/kk = 10620€
- purkukustannukset sisällytettävä hankkeeseen

Vaikutukset liikuntapaikkaolosuhteisiin

Monitoimirakennuksen tarvepohja on monitoimisuuden ja ympärivuotisuuden lisääminen eri tarkoituksiin liikuntaan muuntuvilla toimitiloilla myös eri ikäryhmät huomioiden. Monitoimirakennuksen tarve Keskuskentällä on ilmeinen, sillä kenttää käyttävät paljon muun muassa koulut ja urheiluseurat. Nykyiset sisätilat eivät täytä tehtäväänsä. Monitoimirakennuksen tarkoitus on siis turvata nykyisen toiminnan edellytykset ja tarjota asianmukaiset sisätilat kentän

käyttäjille ympärivuoden. Pääkatsomon saneerauksella pyritään tarjoamaan huippu-urheilua palvelevat katsomotilat. Vaikka kenttä on kunnossa ja täyttää laatukriteerit, on myös katsomoon kiinnitettävä huomiota. Myös kumirouhetekonurmen uusiminen tulee olemaan edessä, mikäli halutaan ylläpitää kentän nykyistä tasoa. Olosuhteiden turvaaminen lasten ja nuorten liikuntakasvatukselle on myös erityisen tärkeää. Keskuskenttä tavoittaa päivittäisessä koululiikunnassa (alle 1 km) n. 1000 oppilasta kesä- ja talvilajeissa. Peruskoulujen ja lukion lisäksi myös Lapin ammattiopiston matkailu-, ravitsemis- ja talousalojen kampus sijaitsee lähistöllä. Lisäksi alueella on useita päiväkoteja ja palvelukoteja. Jotta pystytään turvaamaan nykyisen toiminnan ja huippu-urheilun edellytykset, on nyt investoitava katsomoiden kunnostamiseen sekä nurmen tullessa käyttöikänsä loppuun (ohjelmakauden lopulla arviolta v. 2019), tulee investoida uuteen kumirouhetekonurmeen. Keskuskentän saneerauksella halutaan myös parantaa urheiluseurojen ja muiden liikuntajärjestöjen toimintaolosuhteita.

kaupunkikuvalliset vaikutukset

Rovaniemen keskuskentällä on pitkä historia nykyisellä paikallaan, ja kenttä on myös oleellinen osa Aallon poronsarvikaavaa. Keskuskentän peruskorjaushankkeen kautta Rovaniemen kaupunkikuvallinen merkitys paranee ja nostaa Rovaniemen imagoa liikuntakaupunkina. Lisäksi luodaan paremmat olosuhteet suurille ulkoilmatapahtumille.

Yleisön pysäköinti

Yleisöpysäköintiin käytetään keskusta-alueen jo valmiina olevia pysäköintialueita. 0,5 km säteellä löytyy yli 2600 autopaikkaa.

HANKEPÄÄTÖSESITYS

Vapaa-ajan lautakunta esittää, että keskuskentän monitoimirakennus-hanke toteutetaan tarveselvityksen *vaihtoehto 2 (Suppea)* mukaisesti.

Liikuntalautakunta on kokouksessaan 24.10.2012 esittänyt lausuntonaan tekniselle lautakunnalle asemakaavan muutoksesta keskusurheilukentän aluetta koskevasta asemakaavan kahdesta muutosluonnoksesta seuraavaa; *esitetyistä vaihtoehdoista vaihtoehto 2 (Suppea) on kokonaisuuden kannalta parempi liikunta-alue ja sen lähiympäristöä ajatellen.*

Vapaa-ajan lautakunta näkee tärkeänä investoinnin vaikutukset monitoimisuuden ja ympärivuotisuuden lisäämiseksi eri tarkoituksiin muuntuvilla liikunnan toimitiloilla myös eri ikäryhmät huomioiden. Monitoimirakennuksen tarve Keskuskentällä on ilmeinen, sillä kenttää käyttävät paljon muun muassa koulut ja urheiluseurat. Nykyiset sisätilat eivät täytä tehtävänsä. Monitoimirakennuksen tarkoitus on siis turvata nykyisen toiminnan edellytykset ja tarjota asianmukaiset sisätilat kentän käyttäjille. Investoinnilla pyritään tarjoamaan huippu-urheilua palvelevat katsomotilat.

Investointiin on mahdollista hakea valtion liikuntapaikkarakentamisen avustusta. Vastaavanlaisissa kohteissa avustusta on myönnetty vain pukukoppien, wc-tilojen jne. kustannuksiin, joiden osalta avustus on ollut noin 20 %. Rovaniemen Markkinakiinteistöt voivat hakea liikuntapaikkarakentamisen valtionavustusta.

Rovaniemen kaupungin talousarvio 2014 ja taloussuunnitelma 2015–2017 Liikuntapalveluiden tulokortille on kirjattu: *Keskuskentän monitoimirakennuksen vuokraan varaudutaan vuodesta 2015 alkaen.* Lisäksi

vapaa-ajan lautakunnan investointiosaan on kirjattu: *Keskuskentän monitoimirakennus toteutuu Rovaseudun markkinakiinteistöt oy:n hankkeena.*

Investointi lisää liikuntatoimen vuokratkustannuksia. Vuokra- ja käyttäjäkustannusennuste liikuntatoimelle ovat 548 846 € vuodessa. Investoinnin aiheuttama vuokratkustannuksien nousu tulee varata vapaa-ajanlautakunnan määräraha-kehyykseen vuodelle 2015. Kuviossa 1 on kuvattu investoinnin kustannusten yhteenveto.

KUVIO 1 Katsomo-/monitoimirakennus kustannusten yhteenveto

KERTALUONTEISET ERÄT VUODELLE 2014:	
1.PURKUKUSTANNUKSET (VANHA PÄÄKATSOMO)	
-Olemassa olevan katsomon alustava arvio purkukustannuksista on n. 100.000 € + ALV. (Ei sisällä ns. haitta-aine purkuja, asbestikartoitusta ei ole tehty.)	

YHTEENSÄ: 100 000 €

2. SUUNNITELUKULUJEN ALASKIRJAUS (2013/2014?)	
-Toteutuneita suunnittelukustannuksia ROMA el lähde rahoittamaan. Kaupungin tulee hoitaa ne muuten.	

2401: Keskuskenttä:

Keskuskenttä:	Arkkitehtuurikilpailun palkinnot ja asiantuntijapalk.	61 081
	Teknistoloudellinen selvitys	7 875
	Katsomon luonnossuunnitteluvaihe	20 000
	Katsomon suunnittelu	19 392
	Muut suunnittelukulut (kopiointi, kust.selv.)	3 898
	YHTEENSÄ	112 246

*Lisäksi vuodelta 2011 on kirjattu keskeneräisiin 22 390,20 € katsomorakennuksen suunnittelukustannuksia.

YHTEENSÄ: 134 636,20 €

3. TASEARVON ALASKIRJAUS:							
Omlaji	Esinetunnus	Nimitys	Hankintapäivä	Hankintahinta	Kum sumu-po	Sumu	jäännösarvo
2200	2003-0545	KESKUSKENTÄN RAKENNUKSET	01.12.2003	8425,50	5570,99		2854,51
2200	2004-0254	KESKUSKENTÄN RAKENNUKSET	01.12.2004	5737,90	3411,42		2326,48
2104	2006-0021	KESKUSURHEILUKENTÄN RAKENNUS	01.12.2006	3849,06	1331,02		2518,04
					Yhteensä		7699,03

YHTEENSÄ: 7699,03 €

KERTALUONTEISET ERÄT VUODELLE 2014

YHTEENSÄ: 242 335,23 €

2. KERTALUONTEISET ERÄT VUODELLE 2015:	
PURKUKUSTANNUKSET (PUKUKOPPI/HUOLTORAKENNUS) n. 20 000 €	

YHTEENSÄ: 20 000 €

3. VUOKRA- JA YLLÄPITOKUSTANNUKSET

3.1 Vuokravertailu

VAIHTOEHTO	HANKE (BRM2)	SOS. JA VAR.TILAT (M2)	TAV.HINTA-ARVIO	PO-VUOKRA /KK	HOITOK. VUOKRA/KK	VUOKRA YHT/KK	VUOKRA YHT/V
SUPPEA	1 960	540	4 200 000	35 000	5 670	40 670	488 040
SUPPEA 1245	1 420	320	3 100 000	25 850	5 283	31 133	373 596

3.2 Käyttäjäkustannukset

MUUT KÄYTTÄJÄLLE TULEVAT KULUT/KÄYTTÄJÄPALVELUT					
HOITOKULUT	SUPPEA (€/M2)	SUPPEA 1245 (€/M2)	SUPPEA	SUPPEA 1245	
LÄMPÖ	1,06	1,06	502,8	374,9	€/KK
SÄHKÖ	0,90	0,90	426,9	318,3	€/KK
VESI	0,50	0,84	237,2	298,4	€/KK
JÄTEHUOLTO	*	*			
ULKOALUEIDEN HOITO	*	*			
KIIINTEISTÖNHOITO	*	*			
VAKUUTUKSET	*	*			
KUNNOSSAPITO	*	*			
SIIVOUSKULUT	1,25	1,25	592,9	442,1	€/KK
KIIINTEISTÖVERO**	1,69	1,72	3 307,5	2 441,3	€/KK
TONTIN VUOKRAOLETUS	*	*			
			5 067,2	3 875,1	€/KK
		YHT.	60 805,8	46 500,7	€/V
			2,6	2,7	€/BRM2/KK

*SIS. KENTÄN YLLÄPITOSOPIMUKSEEN/KATSOMON VUOKRASOPIMUKSEEN

**ARVIO

Huom. Käyttäjäpalvelut laskettu 12kk/v.

3.3 Vuokra ja käyttäjäkustannukset

YHTEENSÄ	VUOKRA €/V	KÄYTTÄJÄKUSTANNUKSET	YHTEENSÄ
SUPPEA	488 040	60 806	548 846
SUPPEA 1245	373 596	46 501	420 097

3.4 Poistuvat kustannukset

POISTUVIEN RAK. KUSTANNUKSET					
HOITOKULUT	PUKUKOPPI (177 M2)	KATSOMO (31 M2)	PUKUKOPPI (177 M2)	KATSOMO (31 M2)	
LÄMPÖ	1,06		187,6	0,0	€/KK
SÄHKÖ	0,90	0,90	159,3	27,9	€/KK
VESI	0,50	0,50	88,5	15,5	€/KK
SIIVOUS	1,25	1,25	221,25	38,75	€/KK
			656,7	82,2	€/KK
			7 880,0	985,8	€/V
			3,7	2,7	€/M2/KK
		YHTEENSÄ		8 866	€/V

3.5 KUSTANNUSTASON MUUTOS

KUSTANNUSTASON MUUTOS					
VAIHTOEHTO	VUOSIKUSTANNUS		POISTUVAT KUST.		YHTEENSÄ
SUPPEA	548 846	-	8 866	=	539 980
SUPPEA 1245	420 097	-	8 866	=	411 231

*Vuokrasopimus 20 v, vuokrasopimus tehdään (+alv) eli voimassa oleva arvonlisävero lisätään ao. vuokriin. Pääoma vuokra on laskettu 5 % kiinteällä korolla ja 5 % poistolla (20 v), yhteensä 10 %.

Indeksiin sidottava hoitokuluvuokra on karkea arvio, ei sisällä siivouskuluja, maanvuokraa eikä kiinteistövero, tarkennus esim. ensimmäisen täyden käytössä olo vuoden mukaisesti. Ao. erät on arvioitu kohtaan 3.2.

Lämmitys-, sähkö ja vesimaksut (3.2) on järkevää kuulua vuokralaiselle, eivät sisälly ao. hoitokuluvuokraan.

ESIVUOKRASOPIMUS

Vuokranantaja

Rovaseudun Markkinakiinteistöt Oy

Y-tunnus 1796022-7

Ainonkatu 1, 96200 Rovaniemi

Vuokralainen

Rovaniemen kaupunki

Y-tunnus 1978284-1

xxxxxxxxxxxx

Sopimuksen taustaa

Rovaseudun Markkinakiinteistöt Oy on kaupungin 100 %:sti omistama elikeinoyhtiö, jonka tarkoituksena on toimitilojen rakentaminen ja vuokraaminen asiakkaille.

Yhteisesti on sovittu, että Rovaseudun Markkinakiinteistöt Oy rakentaa uuden Keskusurheilukentän pääkatsomorakennuksen vanhan katsomorakennuksen tilalle Poromiehentien puolelle.

Yhtiö vuokraa kaupungilta tarvittavan maa-alueen rakennusta varten.

Rakennuspaikan osoite on Poromiehentie, 96100 Rovaniemi.

Pääkatsomorakennuksessa on pohjakerroksessa pukuhuone- ja sosiaalitiloja n. 400 m² sekä 1. kerroksessa tiloja n. 90 m².

Istuinpaikkoja katsomoon tulee n. 2.000 kpl.

Suunnittelu toteutetaan yhdessä käyttäjien kanssa.

Rakennuksen laajuus on n. 814 m² , 925 brm², 3466 rm³.

Yhteisesti sovittu hankkeen kustannusarvio 4.200.000 € ALV 0 % .

Kustannusarvio ei sisällä nykyisten rakenteiden purkua eikä irtaimistoa.

Rakennustyöt aloitetaan syksyllä 2014 ja kohde on valmis kesään 2015 mennessä.

Vuokrasopimus

Osapuolet tekevät lopullisen vuokrasopimuksen tämän esisopimuksen mukaisin ehdoin ennen kohteen käyttöönottoa.

Vuokrasopimukseen liitetään vastuuajakotaulukko, jossa on määritetty sopijaosapuolten vastuut käyttökulujen osalta.

Vuokra-aika	Vuokra-aika alkaa kun kohde on viranomaisten puolesta hyväksytty käyttöön otettavaksi, oletus 1.6.2015. Vuokrasopimuksen pituus vähintään 20 vuotta.
Vuokranmäärä	Vuokra muodostuu ns. pääomavuokrasta, joka lasketaan yhteisesti hyväksyttyjen rakennusinvestointikustannuksen (4.200.000 € + ALV) mukaan, korkokantana kiinteä 5 % korko ja poisto aika 20 vuotta. Investoinnin tarkistaminen tehdään yhdessä kustannusten selvittyä Sekä hoitokuluvuokrasta; lämmitys-, sähkö- ja vesikustannuksista vastaa vuokralainen. Edellä esitetyllä tavalla laskettu alustava vuokran määrä on 44.250 €/kk + voimassa oleva arvonlisävero. Lopullista vuokrasopimusta tehtäessä, kiinteä korko (5 %) voidaan korvata vaihtoehtoisesti 12 kk:n euriboriin sidotulla korolla + yhteisesti sovittavalla marginaalilla, koron tarkistus vuosittain. Marginaalin tarkistus samanaikaisesti kuin investoinnin lainan marginaalikin tarkistetaan. Valittu korkovaihtoehto on käytössä koko vuokra-ajan. Mikäli toteutuvat rakennusinvestointikustannukset poikkeavat yhteisesti sovitusta investointikustannuksesta (4.200.000 € + ALV) lasketaan pääomavuokra toteutuvien kustannusten mukaan. Investointiin mahdollisesti saatava valtionapu huomioidaan pääomavuokraa määritettäessä.
Vuokrantarkistus	Hoitokuluvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin pistelukuun 1/2014, vuokraa ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee. Lopullinen ylläpitovuokra tarkistetaan toteutuneita kustannuksia vastaavaksi 1. kokonaisen toimintavuoden jälkeen. Vuokra tarkistetaan vuosittain kesäkuun alusta lukien.
Muut ehdot	Mikäli vuokrasopimus päättyy ennen kuin rakennuksen laskennallinen poisto aika (20 v) täyttyy, sitoutuu kaupunki lunastamaan rakennuksen sen jäännösarvolla.

Tätä esivuokrasopimusta on tehty kaksi (2) samansanaista kappaletta, yksi kummallekin sopijaosapuolella.

Rovaniemellä helmikuun 10. päivänä 2014

Rovaseudun Markkinakiinteistöt Oy

Rovaniemen kaupunki/

Heikki Alaluusua

xxxxxxxxxx

toimitusjohtaja

xxxxxxxxxx

Liitteet

vuokranmäärityslaskelma

tavoitehintalaskelma

ESIVUOKRASOPIMUS

Vuokranantaja

Rovaniemen kaupunki

Y-tunnus 1978284-1

Hallituskatu 7, 96100 Rovaniemi

Vuokralainen

Rovaniemen Palloseura ry

Y-tunnus 0192429-9

Koskikatu 24 as. 5, 96200 Rovaniemi

Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Rovaniemen kaupunginvaltuusto on päättänyt Rovaniemen Keskusurheilukentän uuden pääkatsomon rakentamisesta. Rovaniemen kaupungin 100 %:sti omistama Rovaseudun Markkinakiinteistöt Oy rakentaa uuden Keskusurheilukentän pääkatsomorakennuksen vanhan katsomorakennuksen tilalle Poromiehentiepuolelle.

Rovaseudun Markkinakiinteistöt Oy vuokraa pääkatsomorakennuksen Rovaniemen kaupungille, joka edelleen vuokraa tässä esivuokrasopimuksessa määritellyt tilat Rovaniemen palloseuralle.

Rakennuspaikan osoite on Poromiehentie, 96100 Rovaniemi.

Pääkatsomorakennuksessa on pohjakerroksessa pukuhuone- ja sosiaali-tiloja sekä teknisiä tiloja n. 770 m² sekä 1. kerroksessa tiloja monitoimitiloja n. 214 m².

Istuinpaikkoja katsomoon tulee n. 2.000 kpl. Suunnittelu toteutetaan yhdessä käyttäjien kanssa. Rakennuksen laajuus on n. 814 m², 925 m³.

Rakennustyöt on tarkoitus aloittaa syksyllä 2014, jolloin kohde valmistuisi kesään 2015 mennessä.

Tällä sopimuksella sovitaan ainoastaan tässä sovittujen huonetilojen (monitoimitila/pukuhuonetilat) käytöstä ja ehdoista.

Vuokrasopimus

Osapuolet tekevät lopullisen vuokrasopimuksen tämän esisopimuksen mukaisin ehdoin ennen kohteen käyttöönottoa. Vuokrasopimus laaditaan siten, että se tulee voimaan samalla hetkellä kuin Rovaniemen kaupungin ja Rovaseudun Markkinakiinteistöt Oy:n välinen vuokrasopimus.

Vuokra-aika	Vuokra-aika alkaa kun kohde on viranomaisten puolesta hyväksytty käyttöönotettavaksi, oletus 1.6.2015. Vuokranantaja ei ole korvausvelvollinen, mikäli käyttöönotto viivästyy oletusajasta. Vuokra-aika on 20 vuotta, joka on sama kuin investoinnin poistoaika.
Vuokratilat	Pukuhuoneet 92,5 m² (Liite 1) Monitoimitila 136,0 m² (Liite 2) Vuokratilojen lopullinen koko määräytyy suunnittelun kuluessa. Vuokralainen sitoutuu alustavasti sovittaviin neliömääriin. Vuokralainen vastaa vuokraamiensa tilojen sähkönkulutuksesta ja vedenkäytöstä kulutuksen ja mittarilukemien mukaan. Kulkuyhteyden talvikunnossapito kuuluu vuokraan. Vuokratilojen ja muiden käyttämiensä tilojen siivouksesta vastaa vuokralainen. Tilojen suunnittelu on toteutettu yhdessä vuokralaisen kanssa. Esivuokrasopimuksen liitteenä on vuokralaisen kanssa yhdessä hyväksytyt suunnitelmat, joista ilmenee vuokrattavien tilojen varustustaso. Varustustason lisäys liitteen mukaisiin suunnitelmiin otetaan huomioon vuokran määrässä. Vuokrattavat tilat eivät sisällä muuta kuin liitteissä mainitut kalusteet ja varusteet. Vuokralainen hankkii tarvittavat koneet ja kalusteet. Vuokratilojen pääasiallinen käyttöaika on 06:00 – 23:00. Poikkeavista käyttöajoista ja tilojen poikkeavista käyttötarkoituksista vuokralainen on velvollinen hankkimaan kaikki tarvittavat viranomaisluvut.
Käyttötarkoitus	Tilojen käyttö tulee olla kaavamääräysten, kaupungin sääntöjen ja muiden viranomaismääräysten mukaista. Näistä poikkeaminen edellyttää, että vuokralainen hankkii kaikki tarvittavat viranomaisluvut. Vuokrattavissa tiloissa ei saa majoittaa tai asua.
Vuokra	Vuokra on 25,00 €/ m², yhteensä 5712,50 euroa / kk + voimassaoleva arvonlisävero. Vuokra käsittää pääomavuokran (20 v. poisto ja pääoman korko) sekä ylläpitovuokran. Vuokra maksetaan kuukausittain. Vuokra suoritetaan vuokranantajan ilmoittamalle tilille kunkin vuokranmaksukauden neljänteen (4) päivään mennessä. Viivästyskorko on korkolain mukainen. Vuokrapinta-ala tarkistetaan rakennuksen valmistuttua.

Vuokravakuus 3 kk vuokraa vastaava määrä

Vuokrantarkistus Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) pistelukuun 1/2014, vuokraa ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee. Indeksitarkastus tehdään kerran vuodessa, jolloin kokonaisvuokra tarkistetaan vastaamaan perusindeksin ja tarkistusindeksin välillä tapahtunutta muutosta. Tarkistusindeksinä on kunkin vuoden maaliskuun pisteluku. Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkastusajankohtaa seuraavan kesäkuun alusta lukien vuokranantajan kirjallisen ilmoituksen perusteella. Ensimmäinen vuokrantarkistus on 1.6.2016. Tämän jälkeen vuokra tarkistetaan vuosittain.

Muut ehdot Muista keskusurheilukentän urheilualueista, rakennuksista ja pääkatsumorakennuksen tiloista vuokranantaja ja vuokralainen sopivat erikseen. Lähtökohtaisesti noudatetaan vuokranantajan päättämiä taksoja.

Vuokralaisen on vakuutettava irtaimisto sekä tiloissa tapahtuva toiminta.

Vuokralainen ei saa siirtää sopimusta kolmannelle osapuolelle ilman vuokranantajan suostumusta.

Vuokralainen voi alivuokrata tai luovuttaa vuokraamia tiloja edelleen kolmannelle osapuolelle vuokranantajan suostumuksella, mutta vastaa kolmannen osapuolen aiheuttamista kuluista ja tämän sopimuksen ehtojen noudattamisesta. Vuokranantajalla ei voi kieltäytyä hyväksymästä alivuokrausta perusteettomasti.

Vuokranantajalla on oikeus vuokrata tässä sopimuksessa mainittuja vuokratiloja (monitoimitila) käyttöönsä mm. tapahtumiin tämän sopimuksen mukaisilla ehdoilla.

Muilta osin noudatetaan liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaisia ehtoja.

Tätä esivuokrasopimusta on tehty kaksi (2) samansanaista kappaletta, yksi kummallekin sopijaosapuolelle.

Rovaniemellä _____kuun _____. päivänä 2014

Rovaniemen kaupunki

Rovaniemen palloseura

Esko Lotvonen
Kaupunginjohtaja

Risto Niva
Puheenjohtaja

Pekka Konstenius
Varapuheenjohtaja

