

Sopimuksen uusiminen GrIFK Alpine rf:n kanssa koskien Kauniaisten laskettelurinteen käyttöä

HYVAV 22.10.2025

576/00.04.03/2022

Lisätiedot:

liikuntapäällikkö Tero Kuivalainen, p. 050 380 7687
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Hyvinvointi- ja vapaa-aikavaliokunta hyväksyi nykyisen voimassa olevan sopimuksen kokouksessaan [HYVAV 12.12.2024 § 75](#) . Sopimus on yksivuotinen ja voimassa vuoden 2025 loppuun. Lyhyen sopimuskauden aikana oli tarkoitus neuvotella ja sopia yhdistyksen kanssa siirtymisestä uuteen sopimusmalliin, jossa kaupunki maksaisi kertakorvauksen ja yhdistys kantaisi suuremman vastuun toiminnasta ja kustannuksista. Tavoitteena on monivuotinen sopimus, jossa käyttöoikeus olisi ympärivuotinen (nykyisin 1.10.–30.4.). Uutta sopimusmallia on selostettu tarkemmin edellä mainitussa käsittelyssä 12.12.2024 (§ 75).

Uudesta sopimusmallista oli neuvoteltu yhdistyksen kanssa jo syksyllä 2024, mutta koska neuvottelujen loppuvaiheessa oli kaupungin toimesta jouduttu esittämään yhdistykselle sen verran isoja muutoksia sopimukseen, että yhdistyksen oli haasteellista voida nämä hyväksyä käytettävissä olleessa aikataulussa, päädyttiin silloin yhteisesti siihen, että jatketaan voimassa olevan sopimuksen mukaisella mallilla vuoden 2025 aikana tarkoituksena siirtyä uuteen yhteistyömalliin myöhemmin, viimeistään vuoden 2026 alusta.

Huoltorakennuksen myynti ja sen vaikutus sopimusjärjestelyihin

Siirtymiseen uuteen sopimusmalliin vaikuttaa kuitenkin kaupunginhallituksen päätös 5.5.2025 (§ 75), *että käynnistetään laskettelurinteen huoltorakennuksen myymisen valmistelut*, huoltorakennuksen ollessa osa uuden sopimusmallin kokonaispaketista. Kokonaisuuteen vaikuttaa myös kaupungin uuteen strategiaan sisältyvä talouden tasapainottamisen (kohta 2.2.) alla oleva välitulos: ”*Ennen kiinteistöistä luopumista on selvitetty luovuttavissa tiloissa toimivien tahojen tai toimintojen uudet vaihtoehtoiset tilaratkaisut*”.

Huoltorakennuksen myyntiä ei ehditä toteuttaa vuoden 2025 aikana. Tämän vuoksi ehdotetaan, että nykyistä sopimusta yhdistyksen kanssa jatketaan vuodelle 2026. Uuteen mahdolliseen sopimusmalliin palataan vasta, kun huoltorakennuksen omistajuus ja käyttöoikeus on ratkaistu. Tavoitteena on siirtyä uuteen malliin mahdollisimman nopeasti ja mahdollisesti kesken sopimuskauden.

Ottaen huomioon yhdistyksen toimintakausi (30.4. asti), vuoden 2026 kevään toiminnan mahdollistaminen on taattava yhdistykselle. Huoltorakennuksen mahdollisen myynnin osalta on tärkeää, että omistusoikeuden siirtyminen ajoitetaan siten, että yhdistyksen toiminta ei keskeydy kesken kauden. Sopimuskausi on määritelty päättymään kalenterivuoden lopussa (31.12.2026), koska kaupungin talousarvio laaditaan vuosittain. Tämä mahdollistaa kustannusten selkeän kohdentamisen yhdelle budjettivuodelle. Koska yhdistyksen toiminta ulottuu vuosittain huhtikuun loppuun, on tärkeää, että sopimus kattaa koko toiminta-ajan. Tästä syystä sopimuskauden ja toiminta-ajan tulee olla yhtenevät, ja tämä huomioidaan jatkosopimuksessa.

Näin ollen tässä vaiheessa esitetään edelleen, että jatketaan määräaikaisella sopimuksella 31.12.2026 saakka samalla periaatteella kuin viimeisten kolmen vuoden aikana.

Edeltävään määräaikaiseen sopimukseen vuosille 2023–2024 siirryttiin ensisijaisesti taloudellisista syistä. Sähkön ja muiden energiakulujen hinnat olivat kohonneet merkittävästi, mikä vaikutti kaupungin ja GrIFK Alpine ry:n yhteistyön kustannusrakenteeseen. Määräaikaisessa mallissa kaupungin tuki sidottiin todelliseen kulutukseen, ja yhdistys osallistui energiakuluihin omalla osuudellaan. Rinteen lumetus on olosuhderiippuvaista ja jakautuu kauden mukaan eri kalenterivuosille. Tämä teki aikaisemmasta tukimallista ongelmallisen, sillä tukien kohdentamisessa ei huomioitu kauden mukaan. Tämä haaste tunnistettiin jo edellisessä sopimuksessa, ja se on syytä huomioida myös jatkossa. Sopimuksen jatkosta on neuvoteltu GrIFK Alpine r.f.:n kanssa syksyn aikana.

Huoltorakennuksen myyntiin ja uuteen sopimusmalliin vaikuttavat keskeiset seikat

Seuraavassa tuodaan jo tässä vaiheessa valiokunnan tietoon sekä huoltorakennuksen myyntiin että siten mahdollisuuksiin siirtyä uuteen sopimusmalliin vaikuttavat seikat:

- *Kaupunginhallituksen päätöksen* mukaan huoltorakennus pitää siis myydä. Kuntokartoituksen jälkeen arvioidaan tulevat ylläpito- ja korjauskustannukset sekä mahdollinen myyntihinta. Rakennus ei ole siirtokelpoinen.
- Rakennuksessa sijaitsevat yhdistyksen toiminnan kannalta keskeiset tilat: huoltotila, välinevuokraamo, wc-tilat, kahvila ja lipunmyynti. Rakennuksen kokonaispinta-ala on 164 kerrosneliömetriä, joista osa on varattu huoltotilaksi ja osa asiakaspalveluun. Huoltotila on välttämätön rinnekoneen ja muiden rinnekoneiden sulattamiseen ja hissien huoltotöihin, ja sen tulee olla lämmin/lämmitettävissä ja riittävän tilava. On myös tärkeää huomioida, että rinnekoneiden huolto- ja säilytystilojen tulee sijaita rinteen välittömässä läheisyydessä. Rinnekoneilla ei voida ajaa yleisiä teitä pitkin, eikä kaluston ulkosäilytys ole turvallista ympäri vuoden. Välinevuokraamo tukee yhdistyksen omavaraisuutta, ja kahvilan poistuminen edellyttäisi lipunmyynnille uutta ratkaisua.
- Yhdistyksen näkökulmasta rakennuksen menettäminen vaarantaisi yhdistyksen toiminnan jatkuvuuden merkittävästi ja lisäksi rinteen ylläpito vaarantuisi.
- Kuntalain 130 § tulee huomioida myynnissä. Lainkohdan mukaan ”Kunta voi luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi. Kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso. Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.” Asiassa on vielä selvitettävä, onko mahdollista myydä rakennus esim. suoraan yhdistykselle ilman tarjouskilpailua, mihin ratkaisuun toisaalta vaikuttaa

toki myös kaupungin taloudelliset intressit. Toisaalta markkinahintaisen myynnin yhteydessä tulee selvittää, onko myyntiin mahdollista sisällyttää yhdistyksen toimintaa tukevia ja samalla myyntiä rajoittavia ehtoja.

- Tiedustelun perusteella Yhdistyksen taloudelliset mahdollisuudet ostaa huoltorakennus ovat rajalliset, ainakin markkinahintaisen hinnan osalta.
- Valtuuston hyväksymän *strategian* mukaan ennen kiinteistöistä luopumista tulee selvittää luovuttavissa tiloissa toimivien tahojen tai toimintojen uudet vaihtoehtoiset tilaratkaisut. Rinteen läheisyydessä sijaitsevat GrIFK jalkapallon kuplahalli ja kaupungin omistama jäähalli. Kuplahalli ei ole kaupungin omistuksessa, eikä jäähallissa ole tilaa tarjottavaksi, ja jäähallin tulevaisuus on muutenkin vielä avoin. Olemassa olevista tiloista ei löydy korvaavaa ratkaisua, joten vaihtoehtona olisi uuden tilan hankkiminen esimerkiksi konttirakennelmilla, mikäli halutaan mahdollistaa yhdistyksen toiminnan jatkuminen jatkossakin. On kuitenkin kyseenalaista, onko tämä taloudellisesti kannattava ratkaisu ja vastaako se kaupungin tahtotilaa alueen esteettisestä ilmeestä.
- *Lastenmaa-hanke* on osa yhdistyksen ja kaupungin yhteistä kehittämistyötä, jonka tavoitteena on tarjota turvallisia ja monipuolisia talviaktiviteetteja lapsille ja perheille. Toiminnan edellytyksenä on kuitenkin huoltorakennuksen olemassaolo, koska tilat ovat välttämättömiä niin rinnekoneen ja muiden koneiden sulattamiseen kuin välineiden huoltoon ja säilytykseen. Kaupungin ja yhdistyksen välillä on voimassa oleva maanvuokrasopimus vuoteen 2029 asti, mikä luo odotuksen toiminnan jatkuvuudelle.
- Huoltorakennuksen myynnissä tulee huomioida, että rakennuksen käyttö myös myynnin jälkeen palvelee alueen asemakaavan mukaista käyttötarkoitusta, millä voi olla rajoittava vaikutus rakennuksen kiinnostavuuteen. Pujottelumäen alue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelualueeksi. Alueella on vireillä asemakaavan muutos. Nähtävillä olleessa (11.5.-12.6.2023) kaavaehdotuksessa alue on osoitettu edelleen urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi. Huoltorakennus sijoittuu ohjeelliselle rakennusalueelle, jolle saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia rakennuksia ja rakennelmia enintään 600 k-m². Rakennusalueella sijaitsee huoltorakennuksen lisäksi GrIFK Alpine r.y.:n omistama kontti. Asemakaavan muutosta ei tällä hetkellä aktiivisesti edistetä. Kaavaehdotuksessa osoitettu yhteinen rakennusala ja rakennusoikeus aiheuttaisivat toteutuessaan haasteen huoltorakennuksen myynnille. Huoltorakennuksen myynnin yhteydessä on varmistettava, että maa-alueen hallinta seuraa rakennuksen omistusta. Vireillä oleva asemakaavan muutos voi vaikuttaa kohteen arvoon ja houkutella ulkopuolisia ostajia, mikä vaikeuttaa yhdistyksen käyttöoikeuden turvaamista.
- Jatkossa edetään vaiheittain, tavoitteena muodostaa selkeä kokonaiskuva nykytilanteesta ja sen kehittämismahdollisuuksista. Selvitystyössä huomioidaan toiminnalliset, taloudelliset ja hallinnolliset näkökulmat, ja arvioidaan eri vaihtoehtojen vaikutuksia yhteistyössä asianosaisten kanssa.

Sivistys- ja hyvinvointitoimenjohtaja Mikael Flemmich:

Hyvinvointi- ja vapaa-aikavaliokunta päättää hyväksyä liitteenä olevan sopimuksen koskien Kauniaisten laskettelurinteen käyttöä vuonna 2026. Mahdollisessa myyntitilanteessa edellytetään, että omistusoikeus siirtyy vasta 1.1.2027. Mikäli GrIFK Alpine ry ostaa huoltorakennuksen, voidaan omistusoikeuden siirtymistä harkita myös kesken sopimuskauden.

Lisäksi hyvinvointi- ja vapaa-aikavaliokunta päättää oikeuttaa sivistystoimenjohtajan hyväksymään mahdolliset juridiset ja teknisluontoiset tarkennukset tai muutokset sopimukseen.

Lisäksi valiokunta esittää yhdyskuntavaliokunnalle ja kaupunginhallitukselle, että laskettelurinteen huoltorakennuksen myyntiä koskeva päätös otetaan uudelleen harkittavaksi.

Päätös:

Liitteet:

Sopimus koskien Kauniaisten pujottelurinteen käyttöä 2026

Oheismateriaali:

Sopimus koskien Kauniaisten pujottelurinteen käyttöä 2025

Jakelu:

Yhdyskuntavaliokuna
Kaupunginhallitus