

K Oy Helsingin Liikunta- ja voimistelusali (3004407-1)

Ratasmyllynkuja, Myllypuro



Antti Korpela
Mika Mäkeläinen
Jere Aromäki
Kesäkuu 2019

SISÄLTÖ

1	LIIKUNTATILAT MYLLYPUROON, TAUSTAA JA KUVAUSTA HANKKEESTA.....	3
2	LIIKUNTAHALLIN KÄYTTÖTARKOITUS.....	4
2.1	Alustava toiminnallinen tilasuunnittelu	5
2.2	Alustava sijoittuminen tontille	9
3	LASKELMAT.....	11
3.1	Hankkeen kustannusarvio rakentamisen osalta	11
3.2	Hankkeen rahoitussuunnitelma	11
3.3	Liikuntahallin käyttötalouslaskelma	12
4	HANKKEEN PROJEKTIRYHMÄN ESITTELY	13
4.1	Perustettavan halliyhtiön jäsenet	13
4.2	Päävuokralainen	13

1 LIIKUNTATILAT MYLLYPUROON, TAUSTAA JA KUVAUSTA HANKKEESTA

Tietoomme on tullut, että voimistelu/liikuntatilojen resurssit eivät riitä enää kasvaneihin harrastajamäärien tarpeisiin ja ovat jopa esteenä liikuntaseurojen toiminnalle sekä kasvulle. Tästä syystä, olemme käyneet alustavat neuvottelut Liikuntaviraston kanssa hankkeesta, jossa vastaisimme omalla ammattitaidollamme ongelmaan. Olemme neuvottelujen lopputuloksena päätyneet siihen, että rakentaisimme voimistelu/liikuntahallin Liikuntaviraston osoittamalle vuokratontille Helsingin Myllypuroon. Haemme tämän hankesuunnitelman mukaisesti myös rahoitusta Helsingin Kaupungin Urheilu- ja ulkoilulaitosrahastosta.

Visiomme on vastata kysyntään ja luoda ainutlaatuinen, paras mahdollinen liikuntakokemus voimistelijoille. Alla perusteluita hankkeen tarpeellisuudelle ja tuotu esille tämän hetkisiä ongelmakohtia.

- Pääkaupunkiseudun väkimäärä kasvaa voimakkaasti, mutta liikuntapaikkojen määrä ei vastaa kysyntää ja tarvetta
- Olemme tavanneet Helsingin, Vantaan ja Espoon Kaupungin johtoa. Yhteinen linja ja tulevaisuuden näkymä on, että Kaupungit eivät enää juurikaan tule jatkossa itse rakentamaan uusia liikuntatiloja.
- Tilapula on voimakas lähes kaikissa lajeissa, erityisesti voimistelun tilanne on todella haastava:
- <https://www.helsinginuutiset.fi/artikkeli/601427-telinevoimistelun-tilapula-jatkuu-helsingissa-onko-naista-hankkeista-apua>
- <https://www.helsinginuutiset.fi/artikkeli/499671-innokkaita-joudutaan-jo-kaannyttamaan-ovelta-telinevoimistelun-suosio-kasvoi-80>
- Olemme avanneet keskustelu Suomen Voimisteluliiton johdon kanssa, miten ongelmaa voitaisiin lähteä ratkomaan ja liitolta on saatu voimakas viesti siitä, että harjoitusolosuhteet ovat erittäin puutteelliset
- Suomen Voimisteluliitto antaa täyden tuen hankkeelle, jossa rakennetaan 1-3 hallia pääsääntöisesti voimistelun tarpeeseen pääkaupunkiseudulla
- Yhteistyössä Svolin kanssa olemme tavoittaneet pääkaupunkiseudun voimisteluseurat (n. 20kpl), joista kahta lukuun ottamatta kaikki ilmoittivat olevansa uuden tilan tarpeessa
- Helsingissä on kasvava pula laadukkaista ja helposti saavutettavista voimistelutiloista. Tällä hetkellä telinevoimistelu on Helsingissä keskittynyt Töölön Kisahalliin ja Liikuntamylllyyn, joissa puitteet lajin harrastamiselle ovat vaatimattomat. Kisahalli ja Liikuntamyllly eivät täytä olosuhteittensa osalta keskeisiä laatuvaatimuksia, (melu, pienet tilat, muut urheilulajit vieressä), ja tilojen kapasiteetti on ollut jo pitkään täysin ylikuormitettu.
- Vuoden 2016 jälkeen voimistelulajien harrastajamäärien kasvu Helsingissä on käytännössä ollut mahdotonta, koska krooninen tilanpuute on estänyt seurojen toiminnan laajentumisen. Harrastajamäärien kasvua tulisi tukea mahdollistamalla niiden laadukas toiminta kaikilla osa-alueilla ja sitä kautta liikuntaseurojen olisi mahdollista kehittää myös omaa toimintaansa pidemmällä aikaperspektiivillä

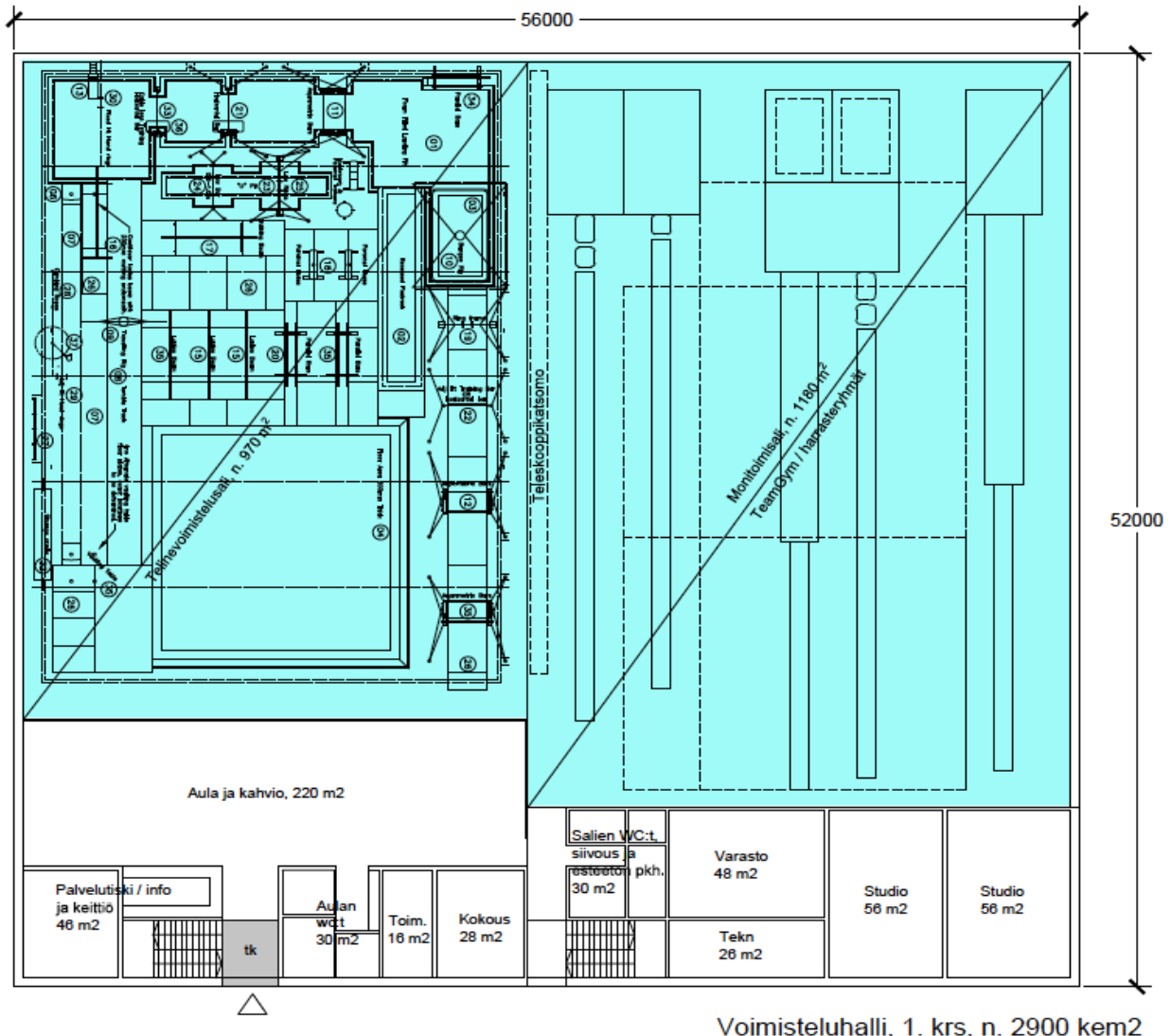
- Uusi rakennettava voimisteluhalli tulee toteutuessaan muuttamaan tilannetta ja vastaamaan sekä voimakkaasti kasvavien harrastevoimistelijamäärien että tavoitteellisten kilpavoimistelijoiden monipuolisiin tarpeisiin / vaatimuksiin.
- Uuden voimisteluhallin käyttäjät olisivat pääosin helsinkiläisiä voimisteluseuroja, joilla kaikilla on krooninen tilojen puute.
- Toisaalta Myllypuron hankkeen toteutuminen ei yksin ratkaise ongelmaa. Kysyntä ja tarjonta eivät ole senkään jälkeen tasapainossa ja pääkaupunkiseudulle tarvitaan vielä runsaasti lisää voimisteluun soveltuvia tiloja.
- Nyt on otollinen ajankohta toteuttaa hanke, kun eri voimistelulajeille soveltuvista tiloista on huutava pula.

2 LIIKUNTAHALLIN KÄYTTÖTARKOITUS

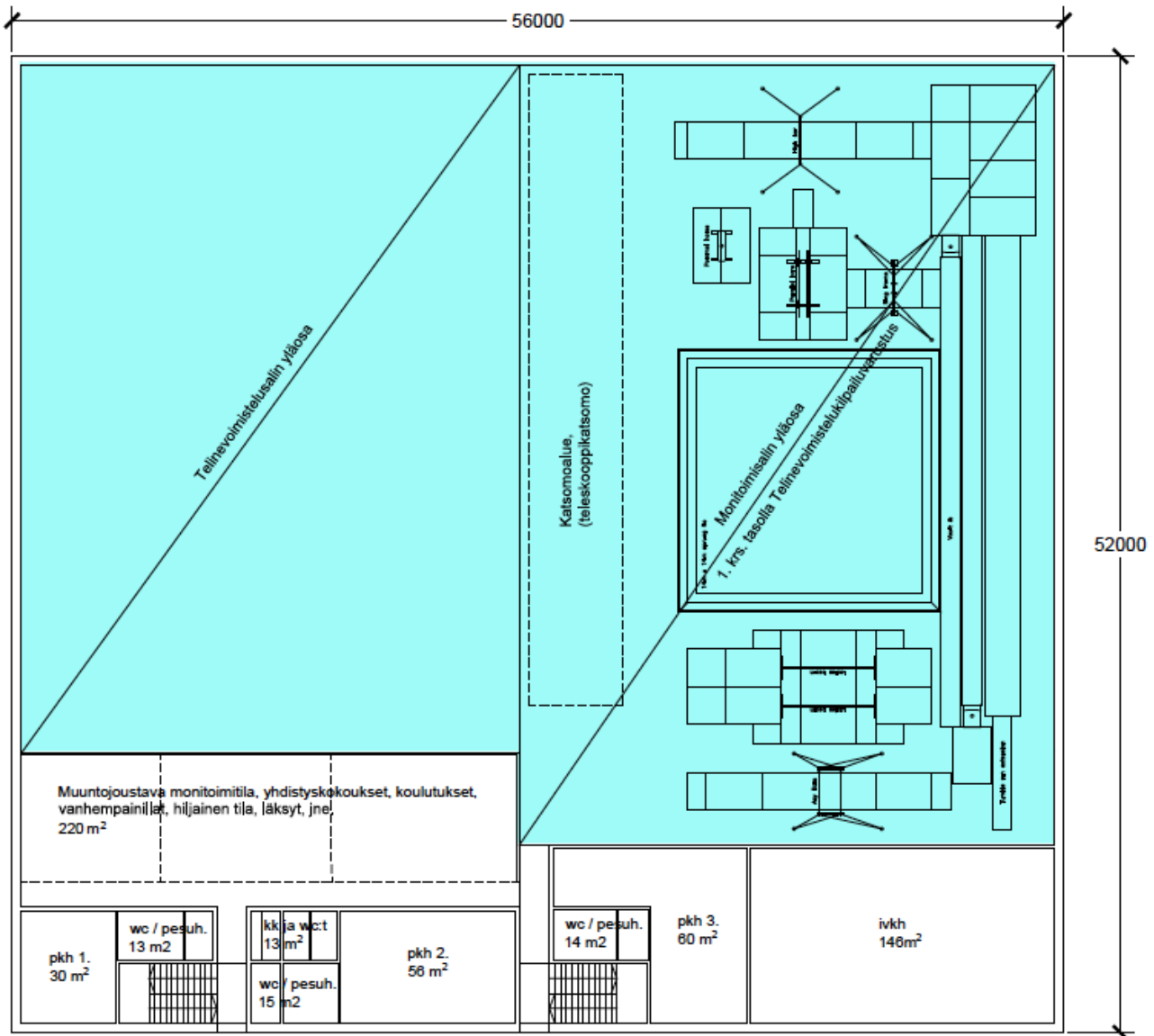
Uudessa voimisteluhallissa tuotetaan muuntojoustavaa, monipuolisesti käytettävissä olevaa laadukasta liikuntatilaa ja toimintaa tukevia oheispalveluita.

- Harrastustoiminnan lisäksi tiloissa pystytään järjestämään esimerkiksi eri voimistelulajien kansallisia ja kansainvälisiä kilpailuja, leirityksiä, koulutuksia ja muita tapahtumia.
- Hallihankkeen yhteinen perusajatus ja sen suunnittelun sekä toteutuksen lähtökohta on rakentaa nimenomaan voimistelulajien erityistarpeisiin vastaava liikuntahalli ns. ”avaimet käteen” –periaatteella.
- Voimisteluhalli toteutetaan laadukkaasti Opetus- ja kulttuuriministeriön Liikuntapaikkajulkaisun nro 103, ”Voimistelutilojen suunnittelu”, ohjeistuksien ja tavoitteiden mukaisesti. Sisäympäristön tavoitearvojen suhteen noudatetaan lisäksi soveltuvilta osin Rakennustiedon julkaiseman ohjeen, RT 07-11299, SISÄILMASTOLUOKITUS 2018, mukaisesti luokkaa S2: Hyvä sisäilmasto.
- Hallin ensimmäisessä vaiheessa rakennetaan n. 3 600 kem² kokoinen halli, jossa on yksi monitoimisali ja telinevoimistelun harjoitussali (vapaan sisätilan korkeus molemmissa saleissa n. 11 m). Tiloissa on mm. myös kahvio / ravintola oheistiloineen sekä toimisto- ja kokoustiloja. (Tarkempia kuvauksia kohdassa 2.1)
- Hallin yhteyteen voidaan rakentaa lisäksi toinen n. 1 400 kem² kokoinen monitoimisali aputiloineen joko heti, tai myöhemmin tulevaisuudessa toteutettavana optiona.

2.1 Alustava toiminnallinen tilasuunnittelu

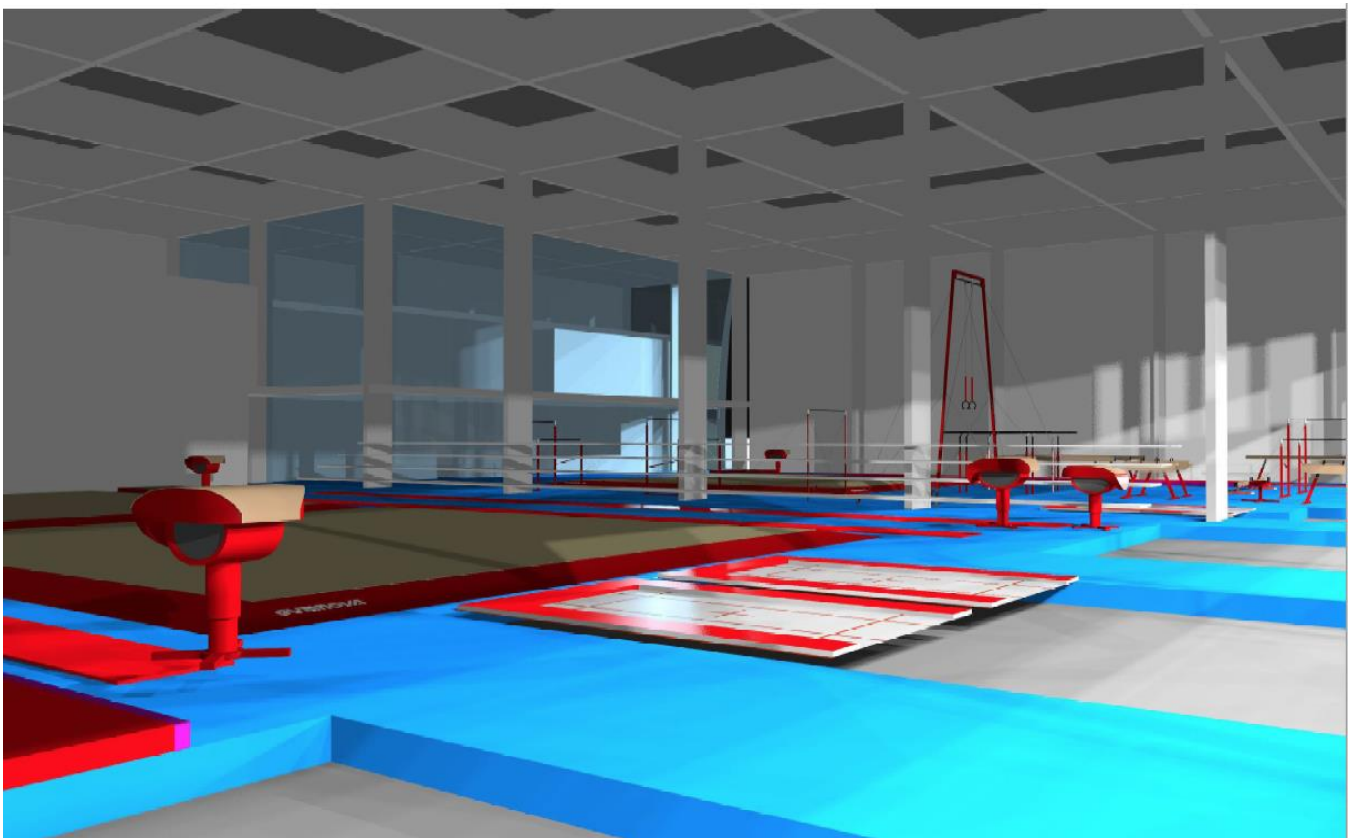
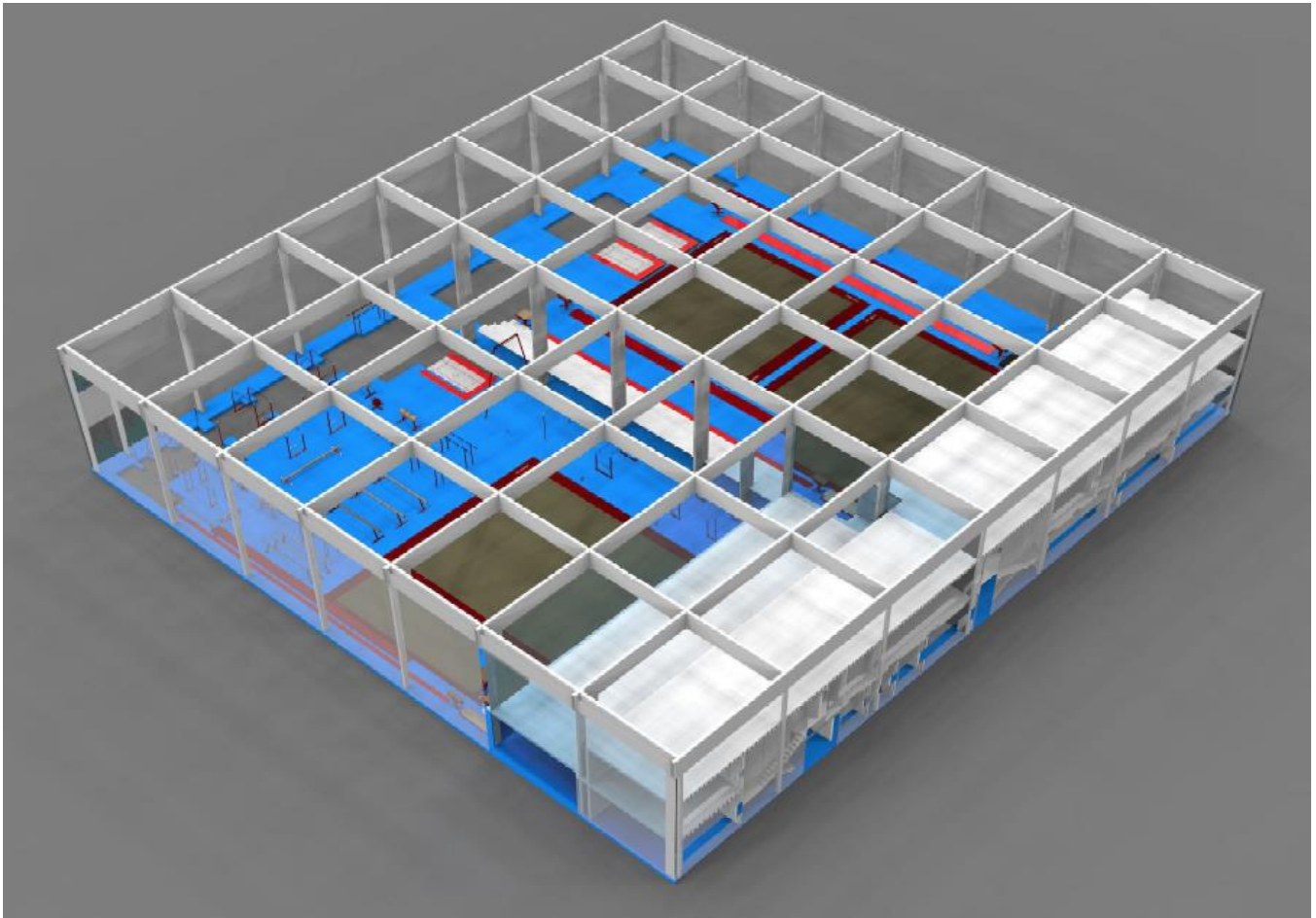


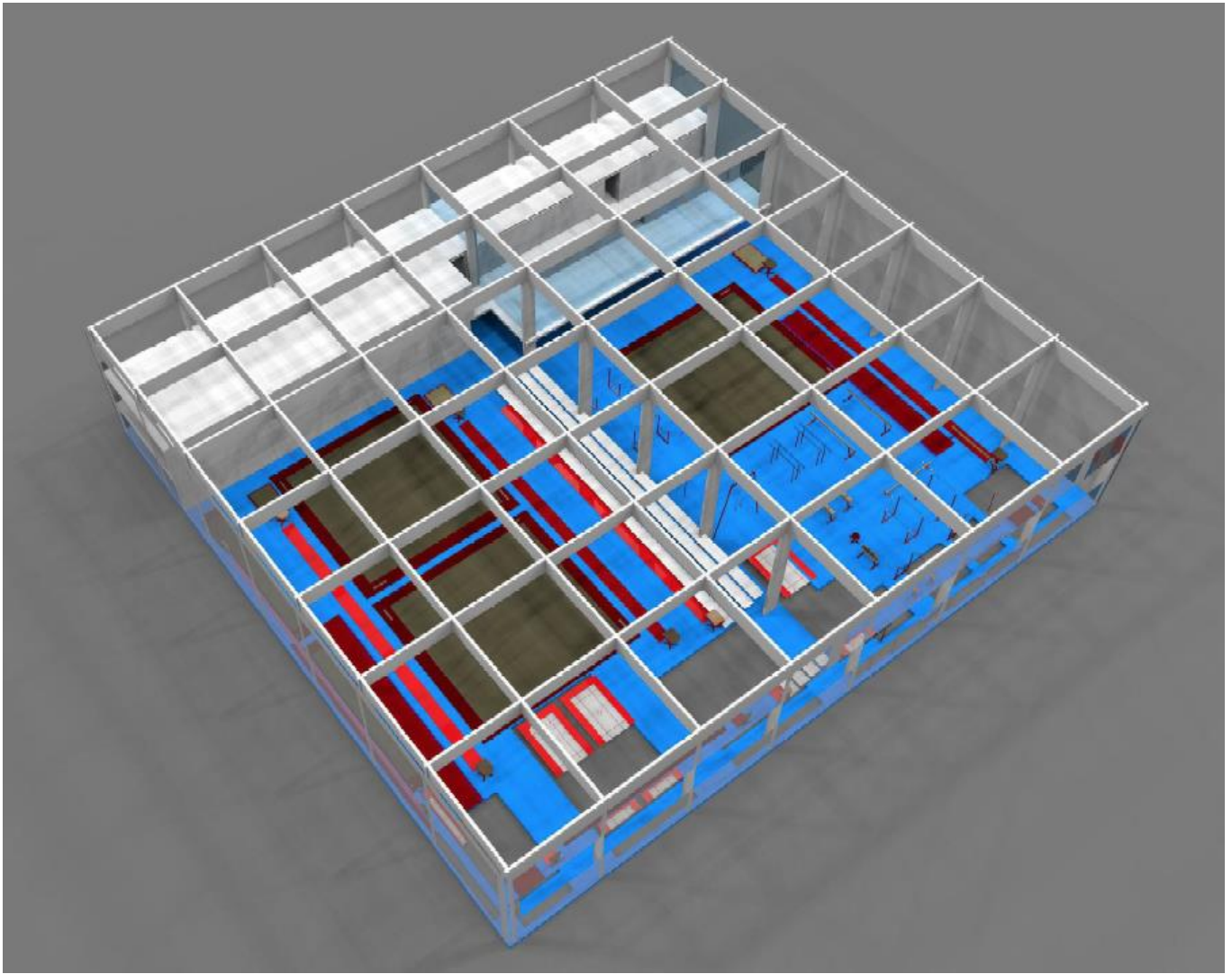
Voimisteluhallin ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevat n. 970 m² kokoinen telinevoimistelun harjoitus sali, jossa kiinteät telinekokoontimet erillisen suunnitelman mukaan. Salin perälle suunnitteilla monttu-alue. Telinevoimistelusalin viereen tulisi n. 1180 m² kokoinen monitoimisali, jota pystytään muuttamaan nopeasti siirrettävien telineiden ja erilaisten mattojen avulla vastaamaan useiden eri lajien vaihteleviin tarpeisiin. Monitoimisalissa olisi mahdollista järjestää monipuolista harrastustoimintaa eri ikäisille ja tasoille harrastajille. Lisäksi tila antaa puitteet eri harrastuslajien virallisille kilpailuille. Hallin yhteyteen tulee kahvila/ravintola sekä infotiski. Aulassa tarpeelliset asiakas WC-tilat sekä kokoustilat. Lisäksi varataan tilaa varastoille ja tekniikalle sekä yksilölliseen harjoitteluun varattuja studio-tiloja.



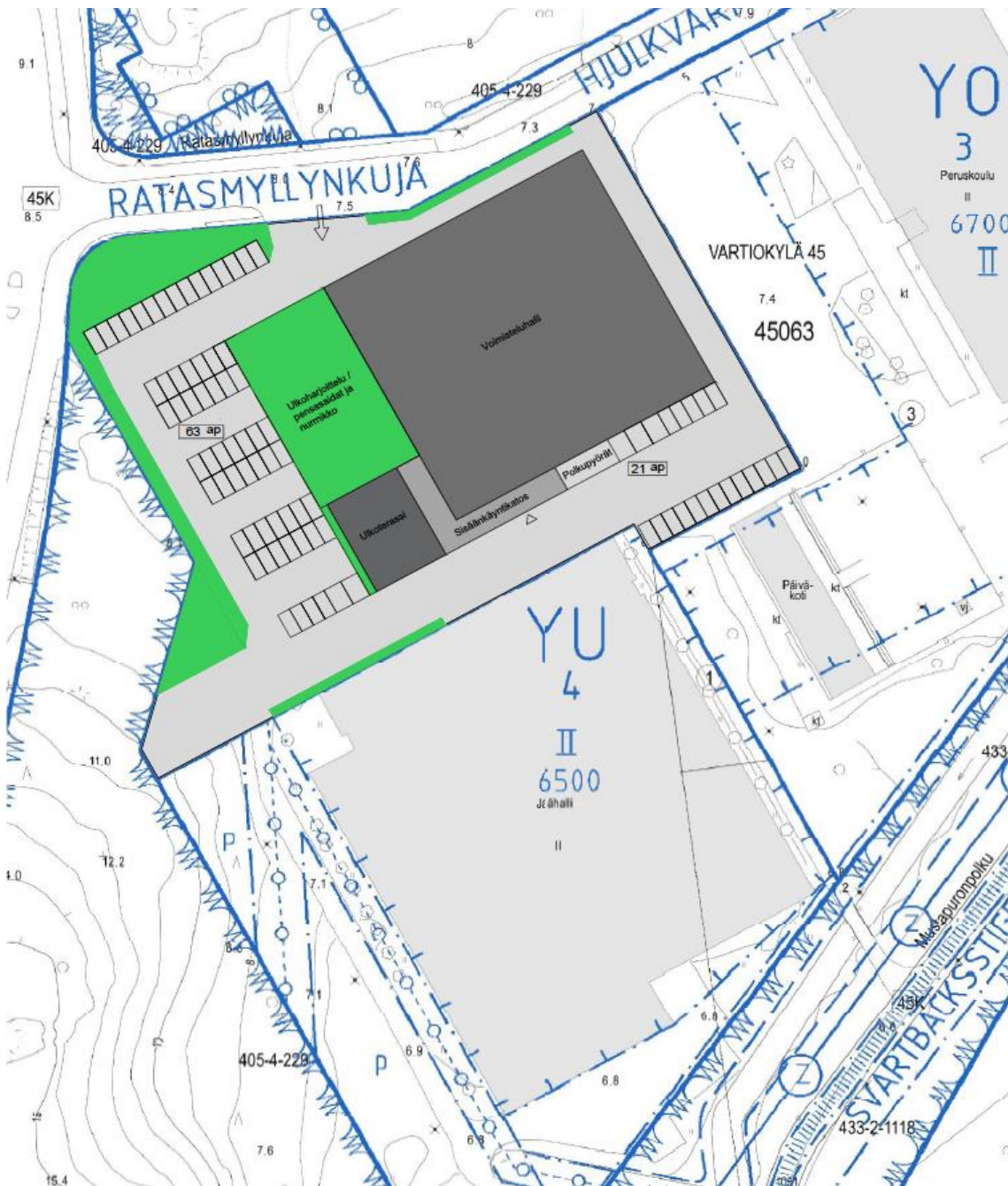
Voimisteluhalli, 2. krs, n. 700 kem²

Voimisteluhallin toisessa kerroksessa sijaitsevat harrastajia palvelevat pukeutumis- ja peseytymistilat. Pukeutumistiloja on useampia erikokoisia ja niiden yhteydessä on suihkut/wc-tilat. Toiseen kerrokseen on suunniteltu lisäksi muuntojoustavaa monikäyttötilaa, esimerkiksi koulutuksiin, vanhempainiltoihin, omatoimiseen lämmittelyyn yms.





2.2 Alustava sijoittuminen tontille



Voimistelu/liikuntahalli asemoidaan tontille siten, että tontin valoisimpiin ja viihtyisimpiin kohtiin jää tilaa esteettisesti viihtyisille ulkoarjottelualueelle ja ulkoterassille. Hankkeen yhteydessä rakennetaan n. 3 600 m² kokoinen halli ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus mahdollistaa hallin laajentamisen myöhemmin toteutettavana optiona n. 1400 m² kokoisella monitoimisalilla. Tilat tarjoavat mahdollisuuden laadukkaaseen harrastamiseen ja lisäksi puitteet kansallisille ja kansainvälisille kilpailuille, leirityksille, koulutuksille sekä muille soveltuville tilaisuuksille.

Hankkeessa noudatetaan voimassa olevia Suomen lakeja ja asetuksia, Suomen rakentamismääräyskokoelman ja ministeriöiden määräyksiä, Helsingin rakennustapaohjeita sekä hyvää rakentamistapaa.



Alustava havainnekuva hallin sijoittumisesta ympäristöön.

3 LASKELMAT

Seuraavaksi esitämme hankkeen alustavat laskelmat. Esitämme kustannusarvion, rahoitussuunnitelman sekä liikuntahallin käyttötalouslaskelman.

3.1 Hankkeen kustannusarvio rakentamisen osalta

Rakennus Lehto on antanut alustavan KVR-urakkatarjouksen kohteesta.

KVR-urakka:	3 990 000€ alv 0%
Rahoitus (palkkiot, rakennusajan korot):	490 000€
Suunnittelu, valvonta, hallinto:	270 000€
Yht:	4 750 000€ alv 0%

3.2 Hankkeen rahoitussuunnitelma

Omarahoitus:	950 000€
Laina Kaupungilta:	1 900 000€
Laina rahoituslaitokselta:	1 900 000€
Yht:	4 750 000€

3.3 Liikuntahallin käyttötalouslaskelma

Arvioitu tulorahoitus	
vuokratuotto	594 000 €
Arvioidut käyttökustannukset	
maapohjavuokra	32 000 €
palkkakustannukset	20 000 €
käyttöenergia	24 000 €
kiinteistövero	25 000 €
vesi- ja jätevesi	4 000 €
siivous ja puhtaanapito	15 000 €
vakuutukset	4 000 €
vartiointi	4 000 €
ulkoalueiden hoito	4 000 €
kiinteistön ja laitteistojen huolto- ja korjaus	5 000 €
käyttökustannukset yhteensä	137 000 €
Arvioidut hallinto- ja rahoituskustannukset	
hallintokustannukset	20 000 €
lainojen lyhennys- ja korkokulut	410 000 €
Ennakoiduilla kustannuksilla vuotuinen käyttökate	27 000 €

4 HANKKEEN PROJEKTIRYHMÄN ESITTELY

4.1 K Oy Helsingin Liikunta- ja voimistelusalali (3004407-1) yhtiön jäsenet

Antti Korpela

- Antti Korpela on yrittäjä, kiinteistöalan rakentamisen ja kehittämisen moniosaaja. Yrittäjänä Antti on toiminut 15 vuoden ajan, lähinnä rakennusalalla. Antti Korpelan perustaman New House Innovation Oy:n toimintaa on takana kohta kolme vuotta. New House Innovation ja samaan konserniin kuuluva New House Homes Oy on ostanut, rakennuttanut ja myynyt erilaisia kohteita menestyksekkäästi noin 30 000m² verran ympäri Suomea. Tuloksentekeyky perustuu vahvaan kustannuksien hallintaan, nopeaan reagointikykyyn, sekä ratkaisukeskeiseen toimintaa.

Mika Mäkeläinen

- Mika Mäkeläinen on pitkän linjan sarjayrittäjä ja yhteiskunnallisesti aktiivinen vaikuttaja. Hänet on valittu aikanaan 40 lupaavimman eurooppalaisen nuoren johtajan joukkoon ja hän on saanut myös Entrepreneur of the Year - tunnustuksen. Mika on Taivas + helvetti kirjan toinen kirjoittaja ja kustantaja. Mika Mäkeläinen on toiminut parikymmentä vuotta yrittäjänä useissa eri yhtiöissä mm. pörssiin päälistalla olevassa Siili Solutions Oy:ssä.

Jere Aromäki

- Jere Aromäki on toiminut yrittäjänä ja sijoittajana yli 20 vuotta. Hän on omistajana useissa eri yrityksissä. Aromäki on toiminut niin hallitustehtävissä kuin operatiivisessa johdossa erityisesti media ja teknologiasektorilla. Aromäki on ollut osallisena useissa eri yritysjärjestelyissä, niin uudelleenorganisoinneissa kuin yrityskaupoissakin.

4.2 Päävuokralainen

Päävuokralaisena toimisi perustettava hallioperaattori, joka muodostuisi perustettavasta säätiöstä. Säätiön perustamisesta on neuvoteltu yhden pääkaupunkiseudun suurimman urheiluseuran kanssa ja lisäksi säätiön toimintaan voisi liittyä muita lähellä olevia intressiryhmiä. Säätiö pääomitetaan tavalla, joka täyttää rahoittajapankin vaatimukset.