

# Kaarelan Liikuntakeskus

Kaarelankuja 2, 00430 HELSINKI



## KIINTEISTÖ OY KAARELAN LIIKUNTAKESKUS - UUDISRAKENNUS

Perustettava yhtiö  
Kiinteistö Oy Kaarelan Liikuntakeskus  
Alakiventie 2  
00920 HELSINKI

Arena Center Oy  
0967717-3  
Alakiventie 2  
00920 HELSINKI

**SISÄLLYSLUETTELO**

Hankekuvaus	3
Nykytilanteen kuvaus	3
Selostus hankkeesta	3
Perustelut hankkeen toteuttamisen tarpeellisuudesta	3
Sijainti ja saavutettavuus	4
Kustannusarvio	5
Rahoitussuunnitelma	5
Operointisuunnitelma	5
Liiketoimintasuunnitelma	6
Käyttötaloussuunnitelma	
Kiinteistö Oy Kaarelan liikuntakeskus	7
Arena Center Kaarela	8

## HANKEKUVAUS

### NYKYTILANTEEN KUVAUS

Kohde sijaitsee Helsingin Maununnevassa Kehä I:n pohjoispuolella Hämeenlinnanväylän ja Kaarelantien välissä.

Helsingin luoteisosissa on rajallisesti etenkin joukkuepalloilun sisäliikuntatiloja. Alueelta löytyy muutamia koulujen pieniä alle 300 m<sup>2</sup> liikuntatiloja sekä Pirkkolan liikuntapuistossa vuonna 1968 valmistuneen palloiluhallin yksi kenttä, jossa voi pelata koripalloa, lentopalloa, käsipalloa sekä pieneltä osin futsalia, mutta koko ajan vahvasti suositaan kasvattavan salibandyn harrastusmahdollisuudet ovat hyvin heikot.

Nykyiset olosuhteet eivät vastaa salibandyn tämän päivän vaatimuksia. Liikuntatilat (käytännössä joitain koulujen saleja) ovat liian pieniä ja niitä on määrällisesti liian vähän. Lisäksi pelialusta on kaikissa alueen tiloissa salibandyn näkökulmasta väärä eli puu/parketti.

Innokkaita liikkujia ja lajien harrastajia olisi tulossa mukaan seurojen toimintaan runsaasti enemmän kuin mihin käytössä olevat tilat antavat myöten. Tilanne on kriittisin ennen kaikkea lasten ja nuorten ryhmissä.

### SELOSTUS HANKKEESTA

Kaarelan Liikuntakeskus on pääosin yksikerroksinen. Kerrosala on n. 5 620 m<sup>2</sup>. Liikuntakeskuksen neljä isoa kenttäkokonaisuutta tarjoavat erinomaiset puitteet joukkuepallopelien harrastamiselle. Päälajeina ovat salibandy ja futsal, mutta kenttäkokonaisuudet muuntuvat helposti myös muiden lajien käyttöön.

Tilat on suunniteltu vastaamaan myös koululiikunnan monipuolisia tarpeita. Viereisellä tontilla olevaa koulua vaivaavat laajat sisäilmaongelmat ja kaikki nykyiset koulurakennukset tullaan purkamaan. Uusien tilojen valmistuttua koulu on valmis vuokraamaan Kaarelan Liikuntakeskuksen liikuntatiloja, lähinnä päiväkäyttöä, pitkällä vuokrasopimuksella (15 vuotta + optio jatkosta).

Liikuntakeskukseen tulee myös kahvio ja riittävästi pukuhuonetiloja, ottaen huomioon myös erityisryhmät ja heidän tarpeensa.

### PERUSTELUT HANKKEEN TOTEUTTAMISEN TARPEELLISUUDESTA

Valmistuttuaan liikuntakeskus täydentäisi kaupungin omaa palvelutarjontaa ja parantaisi huomattavasti alueen urheiluseurojen toimintaedellytyksiä sekä tarjoaisi helpotusta lähialueen (Pohjois-Haaga, Lassila, Kannelmäki, Kaarela, Malminkartano, Maununneva, Länsi-Pakila, Paloheinä, Maunula) asukkaiden, koulujen, päiväkotien ja oppilaitosten liikuntapaikkaolosuhteisiin.

Keskeisen sijaintinsa vuoksi se palvelisi laaja-alaisesti niin Helsinkiä, Vantaata kuin Espootakin sekä edesauttaisi lajeina salibandyn ja futsalin kehitystä ja kasvumahdollisuuksia.

Arena Center on toiminut liikunta-alalla 25 vuotta ja tällä hetkellä toimipisteitä on kolme. Tiloissa liikkuu monipuolisesti ihmisiä vauvoista senioreihin, sukupuoleen tai muuhun taustaan katsomatta.

Tarjontaan kuuluu myös erilaisia omaehtoisen liikkumisen mahdollisuuksia, joista mainittakoon esimerkiksi salibandyn ja futsalin yksittäispelaajamahdollisuudet, jolloin harrastajat voivat tulla harjoittelemaan tai pelaamaan yksin tai kaverin kanssa ilman joukkuetta. Uusien toimipisteiden osalta kokemuksena on se, että uusi olosuhde on aina lisännyt harrastajia entisestään alueella.

## SIJAINTI JA SAAVUTETTAVUUS



Kaarelan Liikuntakeskus sijaitsee Maununnevassa suurten liikenneväylien (Hämeenlinnanväylä ja Kehä I) risteysalueella. Keskeisen sijaintinsa takia saavutettavuus on niin omalla autolla kuin julkisilla kulkuneuvoillakin erittäin hyvä. Kaarelan Liikuntakeskuksen lähimmät bussipysäkit ovat aivan vieressä Kaarelantiellä, Kehä I:llä sekä Hämeenlinnanväylällä. Lähin juna-asema on Kannelmäessä.

## KUSTANNUSARVIO

Tontti	1 000 000
Hallin KVR-rakentamiskustannukset	5 000 000
Lupa- ja liittymämaksut	150 000
Valvonta + muut kulut	30 000
Kahvion kalusteet ja koneet	70 000
Pukuhuoneiden ja oheistilojen kalusteet	25 000
Kenttien pinnoitteet (matot)	170 000
Kaukalot, maalit, ajanottolaitteet ja verkot	50 000
Kulunvalvonta- ja hälytysjärjestelmät	60 000
<b>Yhteensä</b>	<b>6 555 000</b>

## RAHOITUSSUUNNITELMA

Hanke rahoitetaan oman pääoman ehtoisesti sekä vieraalla pääomalla. Oma pääoma Arena Center Oy:n kassavaroista ja vieras pääoma rahoituslaitoksen pitkäaikaisella lainalla.

Kustannusarvio	6 555 000
Valtionavustus	750 000
Rahoitustarve	5 805 000
Oma pääoma (20%)	1 161 000
Helsingin kaupungin laina (40%)	2 322 000
Pankkilaina (40%)	2 322 000

## OPEROINTISUUNNITELMA

### RAKENTAMINEN

Liikuntakeskuksen rakentaminen toteutetaan kokonaisvastuurakentamisen sopimusmallilla eli KVR-urakkana. Näin ollen yllättäviä lisäkuluja projektista ei synny.

### OPEROINTI JA YLLÄPITO

Arena Center operoi ja ylläpitää Kaarelan liikuntakeskuksen kaikki palvelut itse. Kokonaisuus liitetään pääkaupunkiseudun palvelukokonaisuuteen sisältäen ostotoiminnan, myynnin, markkinoinnin ja viestinnän, työvoiman käytön, huollon sekä muun käytännön operoinnin.

## LIIKETOIMINTASUUNNITELMA

Lähtökohtana on toteuttaa neljän ison kenttäkokonaisuuden nykyaikainen sisäpalloiluhalli. Hallin suunnittelussa on huomioitu myös koululiikunnan monipuoliset tarpeet.

### **Kentät ja pukuhuoneet**

Halliin tulee neljä täysimittaista kenttäkokonaisuutta. Täysimittaiset kentät soveltuvat salibandyyn, futsaliin ja käsipalloon. Kentällä 4 on myös koripallon ja sulkapallon pelimahdollisuudet. Kenttä 4 voidaan jakaa väliverhoin kolmeksi saman kokoiseksi (á n. 370 m<sup>2</sup>) pienemmäksi liikuntatilaksi. Lisäksi kentällä 3 voi pelata myös lentopalloa. Kentän 4 päätyyn sijoittuu erillinen 60 m<sup>2</sup> kiinteä näyttämö, joka erotetaan kenttätalasta äänieristetyllä taite-/paljeovella. Näyttämö mahdollistaa monenlaista käyttöä toimien esimerkiksi tanssisalina tai kokoustilana. Halliin tulee yhteensä seitsemän pukuhuonetta.

### **Kahvio ja varustemyymälä**

Kahvio ja varustemyymälä palvelevat hallin asiakkaita aukioloaikojen puitteissa.

Varustemyymälässä myydään etupäässä salibandy- ja futsal-tarvikkeita sekä urheilujuomia ja lisäravinteita.

### **Vuorot ja vuoromyynti**

Viereisellä tontilla toimivalle koululle varataan kaksi kenttää koulun liikuntakäyttöön arkipäiviksi lukukausien ajaksi. Muuten hallin vuorot myydään seuroille, joukkueille, yrityksille sekä kaveriporukoille. Viikonloppuisin hallin kentillä pelataan Suomen Salibandyliiton sarjatoiminnan turnausmuotoisia sekä yksittäisiä pelejä sekä Suomen Palloliiton Helsingin piirin futsalin turnausmuotoisia pelejä.

Alueella on reilusti pulaa kentistä ja harrastuspaikoista. Alueen suurimpien seurojen kanssa käydyissä keskusteluissa kiinnostusta vuoroihin on ollut laajasti.

### **Oma sarjatoiminta ja turnaukset**

Arena Centerillä on oma tapahtumatiimi, joka järjestää turnaus- ja sarjatoimintaa kaikissa yrityksen toimipisteissä. Näin pystymme täyttämään hallien kokonaisvuoromäärän vapaiden vuorojen puitteissa. Tämä tarjoaa etenkin uusissa toimipisteissä helpon ja luontaisen vuoromyynnin täydentämisen.