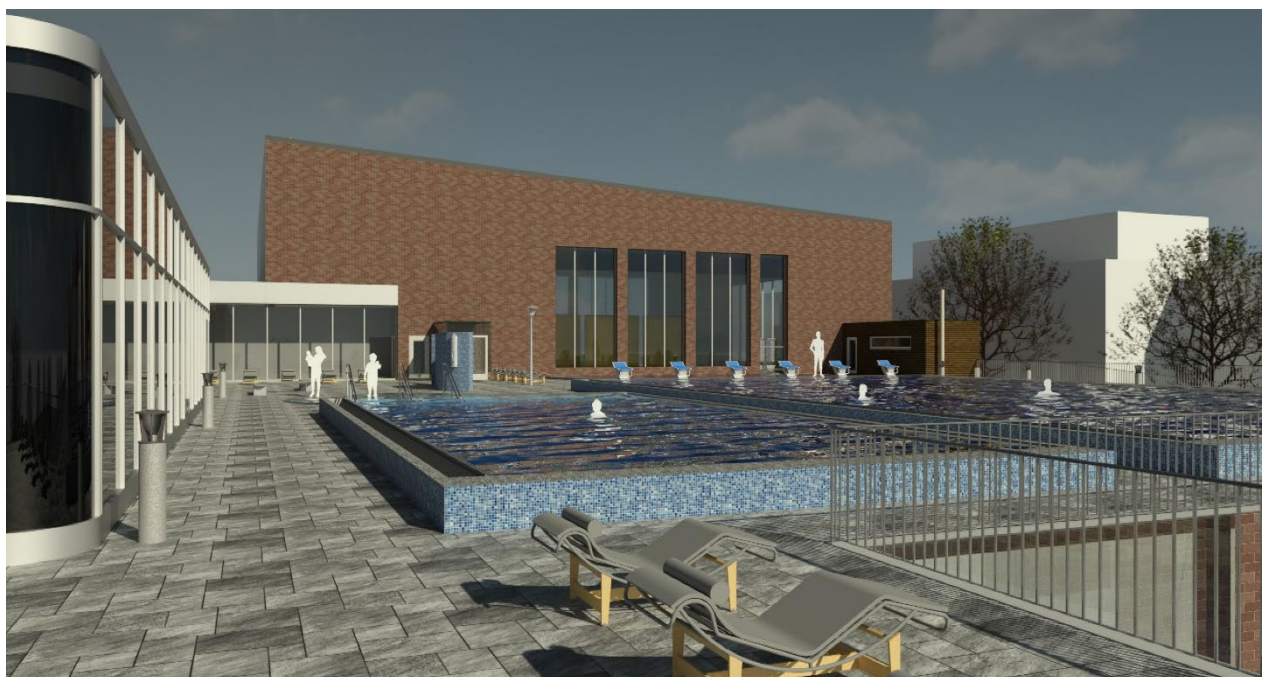


URHEILUHALLIT

MALMIN UIMAHALLIN LAAJENNUS JA ULKOALLASALUEIDEN RAKENTAMINEN 2023 - 2026

HANKESUUNNITELMA



SISÄLLYSLUETTELO

1. YLEISTÄ	3
2. NYKYISET TILAT	4
3. HENKILÖSTÖ	5
4. KÄVIJÄMÄÄRÄT	5
5. TALOUS	5
6. HANKKEEN TARVESELVITYS	6
6.1. Nykyiset toiminnalliset puutteet ja niiden korjaaminen laajentamisen avulla	6
6.2. Maaumala	6
7. RAKENNUSTOIMENPITEET	7
7.1 Yleistä	7
7.2 Rakennuspaikan ominaisuudet ja rakennettavuus	7
7.3 Kunnallistekniikka	7
7.4 Laadulliset tavoitteet	7
7.5 Esteettömyys	8
7.6 Rakennus- ja talotekniset ratkaisut	8
8. HANKKEEN LAAJUUS JA KUSTANNUSENNUSTE	8
8.1 Uimahallilaajennus	8
8.2 Maaumala	9
8.3 Pysäköintitalo	9
9. HANKKEEN AIKATAULU	9
10. KUSTANNUSENNUSTE JA RAHOITUSSUUNNITELMA	10
11. VAIKUTUKSET RAHOITUSKUSTANNUKSIIN, KÄYTTÖTALOUTEEN JA HENKILÖSTÖÖN	10
12. HANKKEEN TOTEUTUS	12
13. YHTEYSHENKILÖT	12
14. LIITTEET	12

1. YLEISTÄ

Malmin uimahalli on kävijämäärältään vesipinta-alaan suhteutettuna yksi Suomen suosituimmista/ruuhkaisimmista uimahalleista.

Uimahallin valmistui vuonna 1983 ja tilat avattiin yleisölle kesäkuussa 1983.

Pohjois-Helsingin ja Malmin alueen asukasmäärä on voimakkaassa nousussa alueen kehitystöiden myötä, mikä vaikuttaa tulevaisuudessa uimahallin kävijämääriin myönteisesti. Tällä hetkellä Malmin uimahalli toimii käyttäjäkapasiteettinsa puolesta ääri rajoilla, joten on tärkeää, että uimahallia ja sen tarjoamia monipuolisia toimintoja kehitetään ja laajennetaan. Uimahallin laajentaminen sekä uudet ulkotilat allasalueineen tarjoavat uusia elämyksellisiä liikunta-palveluita Pohjois-Helsingin alueelle ja toimivat samalla Malmin alueen vetovoimatekijänä ja edesauttavat kaupunkirakenteen kehittymistä.

Alueella on voimassa Helsingin yleiskaava vuodelta 2016. Läheisen Malmin lentokentän ensimmäiset asemakaavat on hyväksytty vuonna 2021 ja alue mitoitettu 4500 asukkaalle. Lisäksi Malmin alueella on käynnissä monta kaavamuutosta, jotka mahdollistavat alueen täydennysrakentamisen ja sen myötä huomattavan asukasmäärän lisäyksen.

Uimahalli on helposti saavutettavissa, sillä se sijaitsee lähellä Malmin rautatie-asemaa. Yleiskaavassa esitetyn uuden Viikki-Malmi -pikaraitiotien linjaus parantaa tulevaisuudessa liikenneyhteyksiä entuudestaan, joten on odotettavissa, että uimahallin palvelut keräävät jatkossa käyttäjiä nykyistä huomattavasti laajemmalla alueella. Myös alueen kevyen liikenteen väyliä kehitetään.

Korttelissa on voimassa vuoden 1982 asemakaava, jossa kortteli on jaettu kolmeen eri tonttiin. Kaava ei palvele lisärakentamista parhaalla mahdollisella tavalla. Helsingin kaupunki on vahvistanut kaavamuutoksen, joka mahdollistaa korttelialueen lisärakentamisen. Kortteliin rakennetaan uimahallilaajennus, maauimala sekä uimahallia ja lähiympäristöä palveleva pysäköintitalo. Pysäköintitaloa suunnitellaan käytettäväksi uimahalliasiakkaiden ja läheisen oppilaitoksen yhteiskäyttöön vuorottaispysäköinnillä. Lisäksi pysäköintitaloon on suunniteltu sijoitettavaksi hyvinvointialueen sotekeskuksen tarvitsemat autopaikat.

Malmin uimahallia hallinnoi Urheiluhallit Oy, jolla on hallinnassaan viisi Helsingin alueella toimivaa uimahallia ja Pasilan palloiluhalli. Lisäksi samaan palveluorganisaatioon kuuluu Mäkelänrinteen Uintikeskus Oy ja Vuosaaren Urheilutalo Oy. Urheiluhallit Oy on Helsingin kaupunkikonserniin kuuluva kaupungin enemmistöomisteinen tytäryhteisö.

Malmin uimahallin sijaitsee osoitteessa Pekanraitti 14, 00700 Helsinki. Kaupunginosa on 38, kortteli 75.

2. NYKYISET TILAT

Uimahallin korttelissa sijaitsee nykyisen uimahallirakennuksen lisäksi maanvarainen pysäköintialue sekä ulko-oleskelualue, joka muodostuu yhdestä kahluualtaasta sekä oleskelualueesta viheralueineen.

Nykyiset allastilat ja vedenkäsittelyjärjestelmät on peruskorjattu vuonna 2014.

Lisäksi rakennukselle on tehty seuraavat korjaustoimenpiteet (vain merkittävimmät lueteltuna):

- ilmanvaihtokoneiden kunnostustöitä vuosina 2002 ja 2003
- pysäköintialueen perusparannus vuonna 2007
- pesutilojen laatoitusten uusiminen vuonna 2007
- hissien peruskorjaus vuonna 2008
- teknisten tilojen ilmanvaihtokoneiden uusiminen vuonna 2008
- kuntosalilaajennus ja siihen liittyvät tilajärjestelyt vuonna 2009
- Vuonna 2023 tullaan uusimaan allastiloja palvelevat ilmanvaihtokoneet ja toteuttamaan muun muassa suihkuvesien lämmöntalteenottojärjestelmä, joiden toteuttamiseen on saatu kaupungilta energiainvestiavustusta

Nykyinen rakennus on kolmikerroksinen ja julkisivuiltaan pääosin valkoista kalkkihiekka-tiiltä. Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee muun muassa uimahallin sisäänkäynti, kuntosali, ryhmäliikuntatila, ulosvuokrattava liiketila, vedenkäsittely- ja tekniset tilat, väestön-suoja sekä liikuntatiloina käytettävät entiset henkilökunnan asunnot (2 kpl). Uimahallissa on kahdeksan ratainen 25 metrin allas, lastenallas / kahluuallas, opetusallas / lastenallas, vesihie-ronta / virkistysallas ja kylmävesiallas. Toisessa kerroksessa sijaitsevat muun muassa uimahallin allasosasto, puku- ja pesuhuonetilat, saunat, höyrysaunat, kahvila, kokoustila sekä kulku-yhteys uimahallin ulko-alueelle missä sijaitsee auringonottoterassi sekä lastenallas. Liikuntarajoitteisia varten allastilat on varustettu allashissillä. Rakennuksen kolman-nessa kerroksessa sijaitsee rakennuksen ilmanvaihtokonehuone.

Bruttoala	4 370 m ²
Tilavuus	22 600 m ³

NYKYISET SISÄALTAAT	käyttötapa	syvyys, m	vesipinta-ala, m ²
25x16,6 m allas, 27 °C 8 rataa	kuntouinti, ohjattu liikunta, vesijuoksu	1,2 – 2	415
opetusallas, 31 °C		0,9 – 1,1	35
virkistysallas, 31 °C		1,1 – 1,3	26
lastenallas, 31 °C		0,3 – 0,8	64
pienien lasten allas, 31 °C		0,22	8
kylmäallas, 6-8 °C			2
		yhteensä	550

LIIKUNTATILAT	pinta-ala, m ²
peilisali, ohjattu ryhmäliikunta	167
kuntosali	433
yhteensä	600

3. HENKILÖSTÖ

Vuoden 2022 aikana Urheiluhallit Oy:n palveluksessa oli tilikauden aikana keskimäärin 234 henkilöä. Kokoaikaisten henkilöiden määrä oli 94 henkilöä ja osa-aikaisia työntekijöitä oli 71 henkilöä, mitkä luvut eivät sisällä Mäkelänrinteen Uintikeskus Oy:n eikä Vuosaaren Urheilutalo Oy:n työntekijöitä.

Osa-aikaiset henkilöt ovat sijaisia ja ruuhka-aikoina toimivia asiakaspalveluhenkilöitä, uinninvalvoja, siivoojia, tuntiohjaajia sekä uimaopettajia. Malmin uimahallissa työskentelee ka. 21 kuukausipalkkaista työntekijää ja tarpeen mukaan osa-aikaisia tarvittaessa töihin kutsuttavia työntekijöitä. Laajennuksen myötä on henkilöstömäärän on arvioitu kasvavan 8-10 työntekijällä.

Rakennustöiden aikana uimahallin toiminta pyritään pitämään koko ajan avoinna nykyiseen tapaan ja laajennuksen valmistuttua tilat yhdistää yhdeksi kokonaisuudeksi. Toteutusaikana ei arvioida olevan tarvetta henkilöstöjärjestelyihin.

4. KÄVIJÄMÄÄRÄT

VUOSI	UINTI	KAIKKI (uinti+peilisali+kuntosali)
2013	119 127	229 746
2014	130 726	242 234
2015	256 094	388 829
2016	284 424	410 013
2017	288 865	415 287
2018	289 705	407 383
2019	296 861	420 129

Koronaepidemia ja sen seurauksena toteutetut rajoitustoimet ja hallien sulkemiset vaikuttivat huomattavasti kävijämääriin vuosina 2020-2022.

5. TALOUS

Malmin uimahallin toiminnan tuotot ja kulut olivat vuonna 2019 ennen koronapandemian alkua

- liikevaihto ja muut tuotot	1 713 693,75 €
- henkilöstökulut (palkat + lakisäätteiset sos.kulut)	1 067 975,37 €
- lämmitys, sähkö ja vesikulut	303 875,80 €
- muut juoksevat kulut	326 584,16 €

Kaupungin avustuksen osuus vuonna 2019 Urheiluhallit Oy:n kokonaistuotoista oli 45 %. Kaupungin avustus myönnetään uimalipun hintojen pitämiseksi kohtuullisella tasolla. Avustus kohdentuu sekä toiminnallisten alijäämän että rahoituksellisen alijäämän (lainakustannusten) kattamiseen.

6. HANKKEEN TARVESELVITYS

6.1. Nykyiset toiminnalliset puutteet ja palveluiden laajentamisen tarve

Uimahallin allastilat ovat riittämättömät nykyiseen kävijämäärään nähden. Hallin kävijämäärät nousevat tulevaisuudessa alueen kaavoitus- ja kehittämistyön myötä.

Altaissa eri toiminnot häiritsevät toisiaan. Nykyisessä 25 m:n altaassa harrastetaan kuntouinnin lisäksi ohjattua liikuntaa ja vesijuoksua ja allastila on riittämätön suhteessa kävijämäärään ja eri liikuntamuotojen harrastamiseen. Lisäksi altaan vino pohja ei sovellu ohjattuun liikuntaan parhaalla mahdollisella tavalla.

Hallissa ei alun perin ollut monikäyttöallasta, mutta vuonna 2014 suoritettujen rakennustöiden yhteydessä opetusallas jaettiin kahtia virkistys- ja lastenaltaiksi. Käytössä on selvinnyt, että molemmat uudet altaat ovat tarpeisiin nähden edelleen alimitoitettuja.

Laajennuksen rakentaminen mahdollistaa sen, että kukin nykyinen tai uusi allas palvelee jatkossa vain yhtä toimintaa: nykyinen 25 metrin osoitetaan kuntouintia varten, terapiasuihkut keskitetään laajennusosan uuteen monitoimialtaaseen. Laajennukseen sijoitetaan lisäksi uusi vesijuoksuallas, nykyistä suurempi kylmäallas sekä säädettävällä vedenkorkeusjärjestelmällä varustettu allas, johon voidaan keskittää sekä uimaopetus että ohjattu vesiliikunta. Maa-uimalan/ulkoaltaiden osalta tarveselvitys esitetään jäljempänä.

Nykyisen rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee yksi ryhmäliikuntatila. Laajennuksen ensimmäiseen kerrokseen sijoittuu kolme uutta ryhmäliikuntatilaa, mikä on huomattava lisäys nykyiseen tarjontaan verrattuna.

Lähin uimahalli on Siltamäen uimahalli, joka on peruskorjauksen tarpeessa ja sijaitsee Siltamäen ostoskeskuksessa, joka on suunniteltu purettavaksi lähivuosina. Siltamäen alueelta tulisi löytää korvaava uimahallin paikka, mutta ennen tätä mahdollisuutta Malmin uimahallin laajennus kompensoisi Siltamäen hallin palveluita ja palvelisi myös Siltämäki-Suutarilan alueen asukkaita.

6.2. Maa-uimala

Malmin alue sopii hyvin maa-uimalan sijoituspaikaksi. Arviomme mukaan uuden maa-uimalan käyttöaste muodostuu erittäin korkeaksi. Uusi maa-uimalaosaa sijoitetaan nykyisen uimahallin yhteyteen, jolloin osa vedenkäsittelytiloista sekä puku- ja pesutiloista on laitosten yhteisiä. Samalla saavutetaan selviä toiminnallisia ja taloudellisia etuja.

7. RAKENNUSTOIMENPITEET

7.1 Yleistä

Laajennuksen 1. kerrokseen sijoitetaan ohjatun liikunnan tiloja puku- ja pesutiloihin.

Laajennuksen 2. kerrokseen sijoitetaan uusia altaita puku-, pesu- ja saunatiloihin. 2. kerroksen uima-allastiloihin sijoittuu 20x8 metrin opetusallas, jonka pohjan korkeus on säädettävissä, 25 metrin allas vesijuoksua varten, kylmävesiallas sekä monitoimiallas useine vesihierontapisteineen. Toiseen kerrokseen rakennetaan lisäksi uusi yhdyskäytävä nykyisen rakennuksen ja laajennusosan välille.

Piha-alueelle rakennetaan uusia ulko-altaita. Ulkoallasalueelle sijoittuu ympärivuotiseen käyttöön suunniteltu "talviallas", mistä on suora yhteys sisälle monitoimialtaaseen, 25 metrin ulkoallas, kahluuallas lapsille, lasten ulkoallas 15x7 metriä, virkistysallas erilaisilla toiminnoilla varustettuna, vesiliikumäki, auringonottoalueet sekä pihasauna.

Altaiden vedenkäsittelyjärjestelmät, teknisiä tiloja ja varastotiloja sijoittuu 1. kerrokseen allasalueiden alapuolelle.

Laajennusosan IV-konehuone sijoittuu laajennuksen pesutilojen yläpuolelle 3. kerrokseen.

Uimahallin yhteyteen rakennetaan pysäköintitalo, johon sijoittuu myös kaavamutoksen osoittamaa liiketilaa. Kaavamääräykset mahdollistavat pysäköintitalon rakentamisen niin suurena, että se palvelee myös lähiympäristön täydennysrakentamista.

Nykyisen uimahallin ja laajennusosan välisiin käytävä- ja aulatiloihin toteutetaan erillisenä taidehankkeena taideteos, jonka tehtävä on ohjata rakennuksen sisäistä henkilöliikennettä.

7.2 Rakennuspaikan ominaisuudet ja rakennettavuus

Nykyinen uimahallin piha-alue on maastonmuodoltaan pengerrytetty. Piha-alue on suojaista ja sitä reunustavat maapenkereet, verkkoaidat ja kasvillisuus. Maaumala rakennetaan tälle alueelle sekä olemassa olevalle paikoitusalueelle. Uimahallin laajennus ja pysäköintitalo rakennetaan olemassa olevalle pysäköintialueelle.

Alueen rakennuspohja on huonosti kantava, uudet rakenteet perustetaan teräsbetoni- tai teräspaalujen varaan.

7.3 Kunnallistekniikka

Uudet laajennusosat liitetään nykyisiin kunnallistekniikan liittämiin. Rakennuksen etelänpuoleisella Teerenpelinpolulla on nykyisiä kaupungin kunnallisteknisiä asennuksia, jotka täytyy ottaa huomioon suunnittelu- ja toteutusvaiheessa.

7.4 Laadulliset tavoitteet

Rakennuskokonaisuus suunnitellaan kestävän kehityksen periaattein ympäristö- ja elinkaarinäkökohdat huomioon ottaen. Rakennuksen tavoiteikä on rungon ja sokkelien osalta yli 100 vuotta, julkisivujen ja piharakenteiden osalta 50 vuotta.

LVI-laitteiden elinkaaritavoite on 25 vuotta ja rakennusautomaatiolaitteiden 15 vuotta. Käytettävien materiaalien tulee olla korkealuokkaisia sekä käyttötarkoitukseensa soveltuvia.

7.5 Esteettömyys

Laajennuksen rakentaminen mahdollistaa eri käyttäjä- ja erityisryhmien sekä heidän erityistarpeidensa huomioon ottamisen aikaisempaa huomattavasti paremmin. Tilojen on tarkoitus palvella eri käyttäjäryhmiä matalan kynnyksen arkiliikuntaa vauvasta vaariin -periaatteen mukaisesti ja samalla edistää laaja-alaisesti eri ikäisten liikuntaa. Laajennusosa tullaan suunnittelemaan esteettömäksi sekä helposti hahmottavaksi siten, että tiloissa liikkuminen on vaivatonta ja tasavertaista. Nykyisen rakennuksen puolella tullaan tekemään tilajärjestelyihin muutoksia siten, että kulkuyhteydet laajennusosalle saadaan toteutettua mahdollisimman selkeinä ja esteettöminä.

7.6 Rakennus- ja talotekniset ratkaisut

Ks. erillinen rakennustapaselostus (liite 5) sekä liitepiirustukset.

8. HANKKEEN LAAJUUS JA KUSTANNUSENNUSTE

8.1 Uimahallilaajennus

Luonnossuunnitelmien mukaan uimahallilaajennushankkeen kokonaislaajuus on 6250 brm². Pinta-alaan on laskettu mukaan 1. kerroksen tekniset tilat, jotka palvelevat myös maauimalaa.

Kerrosala on 3000 kem².

Kokonaistilavuus on 33 500 brm³.

Rakennuksen tilaluettelo on liitteenä no 2.

<u>UUDET SISÄALTAAT</u>	<u>käyttötapa</u>	<u>syvyys, m</u>	<u>vesipinta-ala, m²</u>
25x10 m, 28 °C	vesijuoksu	2,0	270
20x8 m, 30 °C	ohjattu liikunta, lasten uimaopetus	0 - 1,4, säädettävä pohja	170
monitoimiallas, 31 °C *		1,3	140
kylmäallas, 6-8 °C			8,5
		yhteensä	590
<u>LIIKUNTATILAT</u>			<u>pinta-ala, m²</u>
liikunta-tanssisali 1			100
liikunta-tanssisali 2			130
liikunta-tanssisali 3			225
		yhteensä	455

8.2 Maauimala

Maauimala-alueen pinta-ala on 2230 brm².

UUDET ULKOALTAAT	käyttötapa	syvyys, m	vesipinta-ala, m ²
25x15,4 m, 27 °C	kuntouintiallas	1,2 - 1,9	385
15x7 m, 29 °C	lasten ulkoallas	0,9	105
kahluuallas, 29 °C	pienien lasten allas	0 - 0,15	21
talviallas *		1,3	100
virkestysallas, 29 °C		1,3	115
vesiliukumäki			
		yhteensä	725

* altaat yhdistetty

8.3 Pysäköintitalo

Kaavamuutoksen mukaan uimahallille tulee osoittaa yhteensä 99 autopaikkaa, joista uuteen pysäköintihalliin sijoittuu 96 autopaikkaa. Autopaikat voivat olla osittain yhteiskäytössä lähikorttelien kanssa. 3 autopaikkaa sijaitsee huoltopihalla. Pysäköintitaloon on suunniteltu sijoitettavaksi myös naapuritontin oppilaitoksen tarvitsemat 40 autopaikka sekä alueen välittömään läheisyyteen suunnitellun hyvinvointialueen sotekeskuksen tarvitsemat noin 100 autopaikkaa. Kustannusennusteeseen ei ole sisällytetty näiden autopaikkojen rakentamiskustannuksia.

Pysäköintitalo voidaan rakentaa eri vaiheissa, ensimmäisessä vaiheessa autopaikkoja olisi 122 sekä kaavamuutoksen mukaista erillistä liiketilaa 150 kem².

Toisen vaiheen valmistuttua pysäköintitalossa on yhteensä 250 autopaikkaa.

9. HANKKEEN AIKATAULU

Kaavamuutos on lainvoimaisesti hyväksytty keväällä 2023.

Hanke on suunniteltu toteutettavaksi siten, että nykyiset uimahallin allas- ja muut liikuntatilat olisivat käytössä myös laajennuksen rakennustöiden aikana. Tämän johdosta rakentaminen täytyy vaiheistaa. Pysäköintihalli rakennetaan nykyiselle pysäköintialueelle ensimmäisenä, tänä aikana uimahallin pysäköinti sijoittuu vapaaksi jäävälle pysäköintialueelle, jolle aletaan rakentaa laajennusosaa sen jälkeen, kun pysäköintihalli on valmistunut.

Alustavan aikataulusuunnitelman mukaisesti hanke on suunniteltu siten, että työt päästäisiin osittain aloittamaan kesällä 2025. Korjauksen kesto on vaikuttaa olennaisesti rakenteiden ja mm. betonin kuivumisajat, joita ei voi täysin ennakoita, mutta kaikkien tilojen pitäisi olla valmiit viimeistään vuoden 2027 alkupuolella.

10. KUSTANNUSENNUSTE JA RAHOITUSSUUNNITELMA

Luonnossuunnitelmien pohjalta on laadittu tavoitehinalaskelma. Kustannusennuste ja rahoitussuunnitelma ei sisällä pysäköintitalon toteutuskustannuksia.

Uudet sisäaltaat tehdään laatoitettuina ja ulkoaltaat terasrakenteisina. Tavoitehinta on yhteensä 32 547 000,00 euroa (alv 0%). Tavoitehinalaskelmat on päivitetty 27.03.2023, käytetty Haahtela indeksi on ollut 117,0/03.2023. Lopullinen kustannusarvio tarkentuu hankkeen toteutusajankohdan kustannustason mukaan sekä hankkeen urakkakilpailutuksen valmistuttua.

Hankkeelle haetaan ensisijaisesti rahoitusta Helsingin kaupungin urheilu- ja ulkoilulaitosrahastosta siten, että haettavan lainan määrä on 30 547 000,00 euroa tai enintään 32 547 000,00 euroa riippuen OKM:n valtionavustuksen saamisesta ja omarahoitusosuuden määrästä.

Mikäli kaupungin rahastolainan osuus olisi haettavaa määrää pienempi, pyydämme kunnioittaen, että kaupunki myöntäisi omavelkaisen takauksen sille tarvittavalle rahoituksen loppuosuudelle, joka tulee rahoitettavaksi ulkopuolisella rahoituslainalla.

Omarahoitusosuuden määräksi on arvioitu 1 000 000 €. Hankkeelle haetaan Opetus- ja Kulttuuriministeriön liikuntapaikkojen perustamishankkeille myönnettävää valtionavustusta, jonka määräksi arvioidaan 1 000 000 €. Mikäli valtionavustusta ei myönnettäisi, tämä korottaisi rahoituksen määrän tarvetta. Tosiasiallisen rahoituksen tarve olisi tällöin 31 547 000,00 €. Hankkeelle myönnettävän kaupungin rahastolainan osuuden määrä alentaa hankkeen elinkaaren rahoituskustannuksia.

11. VAIKUTUKSET RAHOITUSKUSTANNUKSIIN, KÄYTTÖTALOUTEEN JA HENKILÖSTÖÖN

Hanke on suunniteltu toteutettavaksi siten, että nykyiset uimahallin allas- ja muut liikuntatilat olisivat laajennuksen rakennustöiden aikana käytössä. Näin ollen rakennusaikana ei ole odotettavissa tuottojen alenemista eivätkä rakennustyöt aiheuta henkilöstömäärään merkittäviä muutoksia. Myöskään kiinteistökulut eivät muutu.

Rakennustöiden valmistumisen jälkeen, kun Malmin uimahalli avataan laajennettuna, hallin kokonaiskävijämäärien ennakoitaan kasvavan 600 000-700 000 vuotuisen kävijään. Henkilöstömäärä nousee arviolta 8-10 työntekijällä. Kiinteistökulut ja muut liiketoiminnan kulut nousevat suurempien tilojen myötä. Mikäli hanke rahoitettaisiin 100 %:n Helsingin kaupungin urheilu- ja ulkoilulaitosrahastolainalla, arvioidaan hankkeesta aiheutuvien rahoituskustannusten olevan:

vuonna 2026	2 543 000 €
vuosina 2027-2029	2 490 000 – 2 409 000 €
vuosina 2030-2032	2 356 000 – 2 249 000 €
vuosina 2033-2036	2 195 000 – 2 036 000 €
vuosina 2037-2040	1 982 000 – 1 821 000 €
vuosina 2041-2045	1 768 000 – 1 554 000 €

Mikäli Helsingin kaupunki myöntää hankkeelle tarvittavan 30 547 000 €:n rahoituksen kokonaisuudessaan, hankkeen rahoituksen korkokustannukset 3,5 %:n peruskorkotasolla laskettuna ovat kokonaisuudessaan 10 638 000 €. Jos hanke rahoitetaan kokonaisuudessaan rahoituslaitoslainalla, rahoituksen korkokustannukset 5,0 %:n korkotasolla olisivat 15 274 000 € eli 4 636 000 € suuremmat kuin jos Helsingin kaupunki myöntää tarvittavan lainarahoituksen kokonaisuudessaan peruskorkosidonnaisena. Kaikki yllä esitetyt rahoituskustannukset on arvioitu 20 vuoden laina-ajoilla.

Laitosavustuksen rahoituksellisen alijäämän lisätarve olisi yllä olevan taulukon mukaisesti +2 543 000 € - +2 036 000 € vuosina 2026-2036, jonka jälkeen se alenee. Mikäli hallin kokonaiskävijämäärä vastaisi arvioitua vuotuista 650 000 kävijää, tällöin laitosavustuksen toiminnallisen alijäämän (rahoitusaliijäämän lisäksi) lisätarpeen arvioidaan olevan n. +350 000 €/v.

Urheiluhallit Oy:n nykyisten lainojen pääomakulut ovat yhteensä:

vuosina 2026 - 2029	849 000 - 806 000 €
vuosina 2030 – 2033	791 000 – 718 000 €
vuonna 2034	474 000 €
vuosina 2035 - 2037	262 000 – 243 000 €
vuonna 2038	118 000 €
vuoden 2039 jälkeen	0 €

Urheiluhallit Oy:n nykyisen lainakannan ja rahoituskulujen aleneminen pienentävät omalta osaltaan tulevien vuosien laitosavustuksen rahoituksellista alijäämää.

12. HANKKEEN TOTEUTUS

Tilaaaja: Urheiluhallit Oy

Rakennuttaminen: Urheiluhallit Oy

Urakkamuoto: Lähtökohtaisesti tilaajavetoinen projektinjohto-urakka, jossa tilaaja toimii päätoteuttajana. Urakkamuoto päätetään suunnittelun edetessä ja arvioidaan tulisiko hanke toteuttaa jaettuna tilaajavetoisena projektinjohtourakkana, kuten Töölön Urheilutalon peruskorjaus vai esimerkiksi jaettuna urakkana tai kokonaisurakkana.

14. LIITTEET

Liite 1

Hankesuunnitelmaluonnokset