

Hankesuunnitelma / yleiskuvaus
Mosan Wembley Oy (Malmin Palloseura ry)
MPS-Talo ja Tapanilan urheilukentän jatkokehittäminen

Yleistä

Malmin Palloseura on vuonna 1948 perustettu, perinteikäs helsinkiläinen jalkapalloseura. Tällä hetkellä MPS:n keltaisissa paidoissa edustaa vajaa 1 000 jäsentä ja MPS on jäsenmäärältään Helsingin kymmenen suurimman jalkapalloseuran joukossa. Seuran toiminta keskittyy vahvasti Koillis-Helsingin alueelle ja erityisesti Moisiantielle Tapanilassa sijaitseville kahdelle tekonurmelle, ns. Mosan vanhalle tekonurmelle sekä kesällä 2019 valmistuneelle lämmitettävälle Mosan Wembleylle.

Seuran uusi toimintastrategia ”Kiinnostavin paikallisseura meille jokaiselle!” on luotu vuoden 2020 aikana ja se vahvistetaan seuran kevätkokouksessa 2021. Toiminta-ajatuksessa on määritetty Seuran missioksi, että tehtävänämmä on tarjota merkityksellisiä sisältöjä elämään jalkapallon äärellä. Mahdollistamme turvallisen ja yksilöllisen pelaajapolun oman tavoitetason mukaisesti. Haluamme olla perinteikäs ja moderni paikallisseura, joka yhdistää alueellisesti ihmiset ja yritykset.

MPS:n yhteisiksi arvoiksi strategiassa on määritetty avoimuus, paikallisuus & yhteisöllisyys, reilu peli ja rakkaudesta lajiin.

Vuonna 2020 MPS:ssa työskenteli 5 kokopäiväistä työntekijää sekä yksi oppisopimuksen alainen työntekijä. Seuran toiminnanjohtajana toimii _____ vastuualueinaan muun muassa varainhankinta, seurakehitys ja suhteet sekä seuratoiminnassa tarvittavien sopimusten tekeminen. Valmennuspäällikkönä työskentelee Joni Ilvonen ja lisäksi seuralla on palkattuna kolme päätoimista ja koulutettua juniorivalmentajaa. MPS:n hallituksen puheenjohtajana toimii _____. Vuonna 2020 päätoimisten seuravalmentajien lisäksi Malmin Palloseurassa valmentaa noin 60 valmentajaa sekä avustaa noin 60 vapaaehtoista toimihenkilöä kuten rahastonhoitajia ja joukkueenjohtajia. Yhteensä MPS:n joukkueet pelasivat kaudella 2020 noin 3000 ottelua.

Olosuhteiden nykytila

Tapanilan uusi lämmitettävä ympärivuotiseen käyttöön tarkoitettu tekonurmi "Mosan Wembley" valmistui kesällä 2019 ja Malmin Palloseuran osittain omistama ja hallinnoima Tapanilan vanha tekonurmi on ollut seuran käytössä vuodesta 2009 lähtien. Kummallakaan seuran kentistä ei ole suihkullisia pukukoppeja eikä lämpimiä WC-tiloja. Molemmille kentille tulee kaupungin rakentamana ns. kylmä kesävesi, mutta lämmintä vettä ei ole lainkaan saatavilla.

Helsingin kaupunginarkiston säilömien liikunta- ja retkeilylautakunnan pöytäkirjojen mukaan Helsingin kaupunki kartoitti vuoden 1945 alussa uusien liitoskuntien urheilupaikkojen tilannetta. Tuolloin alueelta löytyi neljä urheilukenttää: Pitäjänmäestä, Pakilasta, Pukinmäestä ja Tapanilasta.

Tapanilan kentän rakentaminen oli aloitettu ja varoja sille oli myönnetty jo vuosina 1944 ja 1945 yhteensä 140 000 markkaa (nykyrahassa noin 25 000€). Maalaiskunnan liittyessä osaksi Helsingin kaupunkia Tapanilan alueen urheiluolosuhteista vastaavat henkilöt vaativat, että Tapanilan kenttä on rakennettava lopulliseen muotoonsa ja lisäksi varoja on allokoitava kalustosuojien ja suihkujen rakentamiseen. Kenttä rakennettiin alkuperäiseen muotoonsa 1940-luvulla, mutta Mosaan ei ole vuosikymmenien saatossa useista yrityksistä huolimatta onnistuttu saamaan kunnollisia pukusuojia.

Tapanilan urheilukentän jalkapallokenttä saatiin viimein kesällä 2019 pitkän ja vaiheikkaan rakentamishankkeen jälkeen arvoiseensa kuntoon. Talvella 2020-2021 kentällä on käyttötunteja yli 50 h / viikko ja kentällä pelataan viikon jokaisena päivänä. Kentän muut olosuhteet eivät kuitenkaan ole lähelläkään sellaisella tasolla, millä niiden pitäisi nykyään olla jokaisella liikuntapaikalla. Koska ainoa tapa parantaa kentän ja samalla Malmin Palloseuran toimintaolosuhteita on vaikuttaa niihin itse, on seura päättänyt jatkaa Tapanilan kehittämishanketta myös seuran toimitilojen ja kentän pukuhuoneiden eli ”MPS-Talon” rakentamisella.

MPS-Talon rakentamisen lisäksi urheilukentän aluetta on suunniteltu kehitettäväksi laajasti myös muilta osin. Käytännössä tämä tarkoittaa kentän laidalle rakennettavien katsomoiden rakentamista, lähiliikuntapaikan rakentamista tontille sekä pysäköintialueiden uudistamista (asemakaava liitteenä). Lähiliikuntapaikan rakentamisesta on käyty alustavia keskusteluja Helsingin kaupungin liikuntapalvelujen kanssa. Pysäköintialueella huomioidaan jatkossa kevyen liikenteen kulkuväylät ja alueella on selkeästi merkityt laajat pysäköintipaikat polkupyörille. Nykyisellään pysäköintialue on vaatimattomassa kunnossa, eikä alueella ole selkeitä kulkuväyliä, joiden avulla kaikkien kentän käyttäjien olisi helppoa ja ennen kaikkea turvallista kulkea kentälle.

Seuran hallinnon ja työntekijöiden toimitilat sijaitsevat tällä hetkellä Helsingin Suutarilassa osoitteessa Lyhtytie 24. Toimitilat sijaitsevat etäällä seuran ydintoiminnasta, joka tapahtuu luonnollisesti jalkapallokentällä, minkä myötä seuran yhteisöllisyys ei kehity optimaalisella tavalla, eikä toimitiloista saada vastaavia synergiahyötyjä kuin toimittaessa seuran kotikentän yhteydessä. MPS on vuokralaisena toimitiloissa, joka muodostaa riskin toiminnan jatkuvuudelle, sillä seuralla ei ole mahdollisuuksia vaikuttaa toimitilojen tulevaisuuteen. Epävarmuus toimitilojen pysyvyydestä ei myöskään kannusta kehittämään tiloja pitkäjänteisesti, joka taas osaltaan heikentää toimintaolosuhteita ja seuran elinvoimaisuutta. Seuran oma varustekauppa MPS Store toimii seuran toimiston kanssa samoissa tiloissa. Seura on erittäin tyytyväinen Storen toimintamalliin, mutta myös Storen palvelun laatua ja saatavuutta heikentää Storen sijainti etäällä kotikentästä. Storen rakentaminen uuteen MPS taloon olisi myös omiaan kasvattamaan seurakulttuuria ja yhteisöllisyyttä, kun seuran värit olisivat entistä enemmän osa seuran kotikenttää.

Rakennushankkeen yleiskuvaus ja tarpeellisuus

Rakennushanke on tarkoitus toteuttaa Mosan Wembley Oy:n lukuun. Sama yhtiö vastaisi siis jatkossa sekä jalkapallonurmen käytön hallinnoimisesta että kiinteistön rakentamisesta ja tulisi hallinnoimaan rakennettavaa kiinteistöä rakentamisen jälkeen. Malmin Palloseura Ry omistaa kaikki Mosan Wembley Oy:n äänivaltaiset osakkeet, jolloin seuralla on päätösvalta kaikissa yhtiöön liittyvissä asioissa. Mosan Wembley Oy:llä on voimassa oleva vuokrasopimus kenttäalueesta Helsingin Kaupungin kanssa. Kenttäalueen asemakaavassa on rakennusoikeutta huoltorakennusta / toimitiloja varten 350m². Helsingin kaupungin kanssa käytyjen alustavien keskustelujen perusteella rakennusoikeuden käyttämiselle ei ole erityisiä esteitä ja maininta oikeudesta rakentaa huoltorakennus kyseiselle paikalle on myös vuokrasopimuksessa. Yhtiö hakee samalla Helsingin kaupungilta vuokraoikeuden pidentämistä vuoteen 2036 asti.

Rakennusoikeus on suunniteltu käytettäväksi mahdollisuuksien mukaan kokonaisuudessaan, jotta rakennusoikeus saataisiin hyödynnettyä mahdollisimman kokonaisvaltaisesti. Toimitiloihin on suunniteltu rakennettavaksi suihkullisten pukuhuone- ja wc-tilojen lisäksi tilat Seuran toimistolle, MPS Storelle, neuvotteluhuoneelle sekä kahvila-kioskille. On ilmiselvää, että käytännössä päivittäin ympäri vuoden käytössä olevalla urheilukentällä on tarve suihku- ja wc-tiloille sekä katsomoille. MPS:n oman seuran pelaajien lisäksi kenttää käyttää myös muut lähialueen seurat harjoituskäytössä ja lisäksi kentällä on pelattu Palloliiton otteluita sekä Talviliigaa, jonka puitteissa käyttäjiä on laajasti ympäri pääkaupunkiseutua ja Etelä-

Suomea. Jalkapallon lisäksi mm. lähialueen koulut hyödyntävät kenttää ympäröiviä juoksuratoja ja suunniteltu lähiliikuntapaikka / kuntoilualue tulisi laajasti kaikkien lähialueen asukkaiden käyttöön.

Itse kentän toiminnallisuuden parantamisen lisäksi koemme, että seuran toimiston, neuvottelu- ja kahvilatilojen rakentaminen kentän viereen olisivat omiaan kehittämään MPS:n elinvoimaisuutta jalkapalloseurana ja parantamaan seuran pelaajien laadukasta arkea. Pitkällä tähtäimellä toimitilojen omistaminen vähentää riskiä arvaamattomista muutoksista ja laskee kustannuksia, kun investointi on saatu maksettua. Lähes koko seuratoiminnan keskittäminen Tapanilan tekonurmien yhteyteen loisi Mosaan MPS keskuksen, joka loisi ennennäkemättömän pohjan koko alueen jalkapallokulttuurin kasvattamiselle.

Rakennus on suunniteltu rakennettavaksi puusta ja kiinteistön valaistuksessa ja lämmityksessä pyritään hyödyntämään aurinkoenergiaa.

Hankkeen rahoitussuunnitelma

Hankkeen rahoitussuunnitelma on esitetty omassa liitteessään. Käytännössä hanke on suunniteltu rahoitettavaksi omalla pääomalla, yhteistyökumppaneiden sponsoroinnilla, avustuksilla sekä Helsingin kaupungin lainalla. Tarvittaessa rahoitusta täydennetään pankkilainalla. Tarkempi investointi- ja rahoituslaskelma on hakemuksen liitteenä. Investointilaskelma perustuu talotehtaalta saamaamme tarjoukseen. Lisäksi muilta osin laskelma perustuu alustaviin kyselyihin ja rakentamisen ammattilaisten tekemiin arvioihin muista kustannuksista.

MPS-Talon käyttötalous on suunniteltu vuokratulojen varaan. Yhtiö perii vuokraa Malmin Palloseuralta toimisto-, kahvila- ja myymälätiloista. Lisäksi osa kiinteistön kustannuksista on suunniteltu katettavaksi kenttävuokrista, joihin on suunniteltu tehtäväksi tarvittaessa pieni korotus pukuhuonetilojen käytöstä, kun oheisfasiliteetit paranevat. Vuokratuloilla kustannetaan kiinteistön käyttö- ja rahoituskustannukset. Tarkempi käyttötaloussuunnitelma on hakemuksen liitteenä.

Hankeorganisaatio ja toteuttamisaikataulu

Hanketta vetää Mosan Wembley Oy:n ja Malmin Palloseura Ry:n puheenjohtaja yhdessä seuran toiminnanjohtaja (Mosan Wembley Oy:n hallituksen jäsen) kanssa. Työryhmässä on mukana ulkopuolisia asiantuntijoita rakentamisen ja rahoituksen osalta. Hankkeen ohjausryhmänä toimii Malmin Palloseura Ry:n hallitus ja ylintä päätösvaltaa käyttää yhdistyksen vuosikokous sekä Mosan Wembley Oy:n yhtiökokous.

Hanketta on suunniteltu yleisellä tasolla jo vuodesta 2016 lähtien, jolloin Mosan Wembleyn kenttähanke aloitettiin. Rakentamisen osalta luonnossuunnitelma on laadittu joulukuussa 2020 ja suunnitelmat ovat hakemuksen liitteenä.

Alustava aikataulu:

- Luonnossuunnittelu syksy 2020
- Pohjatutkimukset ja tarkempi kustannusarvio kevät 2021
- Rakennesuunnittelu, pääpiirustukset ja lupavaihe kesä 2021
- Jätevesien viemäroinnit ja pohjatöitä syksy 2021
- Kiinteistön rakentaminen 2022

Hankkeen alustava rahoitussuunnitelma ja investointilaskelma ovat hakemuksen liitteenä. Lisäksi liitteinä ovat alueen asemapiirros, josta ilmenee rakennuskaavaan merkitty rakennusoikeus ja suunnitelmat uudistuksista.