

HANKESUUNNITELMA

Kerava-Sipoo jalkapallo- ja monitoimihallit

23.3.2020 (v5 päivitys 28.4.2021)

Kirjoittajat:
arkMILL Oy: Esa Viitanen
Sipoon kunta: Piritta Forsell
Keravan kaupunki: Johanna Kuusisto,
Marjaana Risku, Erkki Vähätörmä, Lauri Kivinen

Sisällysluettelo

1.	Hankkeen tausta ja perusteet.....	3
1.1	Hankkeen taustaa.....	3
1.2	Nykytilanne ja perustelut hankkeelle.....	3
2.	Rakennuspaikka.....	7
2.1	Sijainti, hallinta ja kaavatilanne.....	7
2.2	Rakennuspaikan ominaisuudet ja rakennettavuus.....	8
2.3	Liikennejärjestelyt.....	9
2.4	Lupa- ja suunnitteluaineistot.....	9
3.	Suunnittelutavoitteet.....	10
3.1	Toiminnalliset vaatimukset, tavoitteet ja mitoitusperusteet.....	10
3.2	Esteettömyys.....	11
3.3	Laadulliset tavoitteet.....	11
3.4	Rakennuksen runko.....	12
3.5	Julkisivumateriaalit.....	12
3.6	Ulkoalueet.....	12
3.7	Palotekniikka.....	13
3.8	Sähkö- ja valaistusjärjestelmät.....	14
3.9	LVIA-järjestelmät.....	14
4.	Hankkeen tuottojen ja kustannusten arviointi sekä rahoitus.....	14
4.1	Arvioidut tuotot.....	14
4.2	Tuottopotentiali.....	17
4.3	Arvioidut rakentamiskustannukset.....	17
4.4	Arvioidut käyttökustannukset.....	18
4.5	Rahoitus.....	19
4.6	Yhteenveto taloudellisista laskelmista.....	20
4.7	Hallien vaihtoehtoinen operointi (operaattorimalli).....	22
5.	Aikataulu.....	22
6.	Viestintä.....	23
7.	Tausta-aineisto.....	23

1. Hankkeen tausta ja perusteet

1.1 Hankkeen taustaa

Tarve yleisurheilun talviharjoitteluolosuhteille koko Uudellamaalla sekä jalkapallohallille etenkin Keravalla on ollut olemassa jo vuosikymmeniä. Idea kuntien yhteisestä monitoimihallista käynnistyi Sipoon ja Keravan viranhaltijoiden yhteisistä keskusteluista ja kuntien jälleen kerran esiin nousseista tarpeista vuonna 2018. Soveltuvien harrastustilojen puute etenkin jalkapallon ja yleisurheilun talviharjoittelun osalta ovat siis olleet hankkeen pääasiallisina motivaattoreina. Jalkapallohallin osalta Keravalla on tehty asiasta myös valtuustoaloite 13.3.2017. Valtuustoaloitteessa todettiin, että olosuhteita jalkapallon ympärivuotiseen lajiharjoitteluun ja pelaamiseen ei Keravalla ole ja lajiharrastajia on seudulla paljon. Yleisurheilun talviharjoittelumahdollisuuksille on tarvetta laajasti koko Etelä-Suomen alueella.

Lähtökohtana oli, että hankkeeseen osallistuvat Keravan kaupunki ja Sipoon kunta. Lisäksi on selvitetty muiden lähikuntien halukkuutta osallistua hankkeeseen. Keravalla monitoimihallin ajatellaan palvelevan etenkin jalkapallon talviharjoittelua. Sipoon lähtökohtana on yleisurheilupainotteisuus. Hallin vaikutusalueella toimivat yleisurheiluun keskittyneet urheiluseurat ovat menestyneet viime aikoina erittäin hyvin.

Hankkeesta toteutettiin tarveanalyysi, joka tehtiin yhteistyössä tilaajien ja Rambollin kanssa 11/2018-01/2019. Työ sisälsi monitoimihallin vaikutusalueella olevien kuntien edustajien sekä liikuntayhdistysten edustajien haastatteluja, rakentamis- ja käyttökustannustietojen keräämisen, vaihtoehtojen hahmottelemisen sekä vaihtoehtojen investointi- ja käyttökustannusten määrittämisen. Lisäksi konsultin toimesta pohdittiin hallin liiketoimintamallia. Syksyn ja talven 2019-2020 hankesuunnittelun aikana on selvitetty hankkeen rahoituksen, omistamisen ja toiminnan toteuttamisen vaihtoehdot, sekä hankkeen tarkemmat toteutuskustannukset. Syksyllä 2020 on päivitetty hankkeen toteuttamiskustannukset.

1.2 Nykytilanne ja perustelut hankkeelle

Yleistä

Keravan kaupungin ja Sipoon kunnan yhteenlaskettu asukasmäärä on lähes 58 000 (31.12.2019). Hallin käyttäjistä iso osa tulee isäntäkunnista, mutta myös Keski- ja Itä-Uudenmaan KUUMA-kunnista sekä myös pidemmältä etenkin pohjoisesta ja idästä Keinukallion hyvän sijainnin vuoksi. Halli palvelee laajasti aluetta, jolla asukkaita on satoja tuhansia ja eri lajien lisenssiharrastajia kymmeniä tuhansia.

Keinukallioon sijoittuva halli palvelee Keravan ja Sipoon asukkaiden lisäksi laajemminkin keskistä ja itäistä Uuttamaata. Sekä Kerava että Sipoo kuuluvat KUUMA-seutuun, joka muodostuu 10 pääkaupunkiseudun ympärillä olevasta kehyskunnasta (Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Sipoo, Tuusula ja Vihti). KUUMA-kunnissa asuu noin 320 000 asukasta ja seutu on voimakasta muuttovoitto- ja kasvu- aluetta.

Liikkumattomuus aiheuttaa kunnille miljoonien kustannukset vuosittain. Monitoimihallikokonaisuuteen tulevien lajien harjoitteluolosuhteisiin panostaminen vapauttaa tiloja kouluilta lähi- ja matalankynnyksen toimintaan. Liikkumattomuuden vähentämisessä tärkeää on myös jakaa erityisesti päivävuoroja laajasti eri käyttäjäryhmille sekä työhyvinvointitoimintaan. Tällöin terveyshyödyt jakautuvat laajasti ja vaikuttavat kuntien kustannuksiin pitkällä aikavälillä.

Monitoimihallihanke vastaa monilta osin Keravan ja Sipoon strategisiin linjauksiin. Se parantaa monipuolisesti harrastamisen mahdollisuuksia ja lisää eri ikäryhmien hyvinvointia. Erinomainen logistinen sijainti mahdollistaa seudullisen yhteistyön hankkeessa. Hallikokonaisuuden toteutusmallia on haettu ennakkolou-lottomasti. Hankkeen arvioidaan maksavan itsensä takaisin pitkällä aikavälillä, mikä tukee kuntien talouden pitämistä kestäväällä pohjalla ja tarjoaa hyvälaatuisia uusia palveluita. Palveluiden kehittämisessä kuunnellaan asiakkaita ja etsitään parhaita ratkaisuja yhdessä käyttäjien kanssa. Hankkeella on positiivisia vaikutuksia koko Etelä-Suomeen, mikä parantaa kuntien imagoa sekä lisää Keravan ja Sipoon houkuttelevuutta muuttokohteena.

Yleisurheilun olosuhteita rakennetaan ja suunnitellaan parhaillaan mm. Helsingin Mäkelänrinteeseen (Urhea-kampus) sekä Espoon Leppävaaraan (Kameleonten). Mäkelänrinne palvelee etenkin pääkaupunkiseudun urheiluakatemiaa ja Kameleonten-kokonaisuuden tiedetään korvaavan Otahallin olosuhteita ja parantavan tilannetta läntisellä Uudellamaalla. Myös Tuusulaan ollaan kaavailemassa uutta pääosin jalkapallon harrastajia palvelevaa hallia. Näiden hankkeiden ei katsota kilpailevan samoista käyttäjistä Kerava-Sipoo hallin kanssa, sillä niin monet lajit ja seuramatkat kärsivät tällä hetkellä sopivien tilojen jatkuvasta puutteesta. Uudet olosuhteet vapauttavat koulujen liikuntasaleista (lähisaleista) tilaa, joka mahdollistaa vuoroja muiden lajien ja toimijoiden käyttöön. Lähisaleihin on tarkoituksenmukaista suunnitella toimintaa, joka pyrkii kannustamaan etenkin vähän liikkuvia osallistumaan toimintaan.



Kuva 1 Pääkaupunkiseutu ja KUUMA-seutu

Yleisurheilun harjoitushalli

Tarveanalyysin perusteella Janakkalassa, Järvenpäässä, Keravalla, Mäntsälässä, Nurmijärvellä, Porvoossa, Sipoossa ja Tuusulassa on tällä hetkellä vain heikosti yleisurheilun talviharjoitteluun soveltuvia sisäliikuntahalleja. Yleisurheilun talviharjoittelun suorituspaikkoja ovat koulujen liikuntasalit sekä jää- ja muiden hallien yhteydessä olevat juoksusuorat. Näitä liikuntapaikkoja ei ole suunniteltu yleisurheilua varten: juoksusuoria lukuun ottamatta piikkareilla juokseminen ei ole mahdollista eikä etenään heittolajien harjoittelupaikkoja ole juuri ollenkaan. Jalkapallo- ja jäähallien yhteydessä olevien juoksusuorien ongelmana on lisäksi tilojen liian alhainen lämpötila. Juoksusuoria ja koulujen liikuntasalien kapasiteettia käyttävät lisäksi liikuntayhdistykset eri lajeissa, minkä takia harjoitusvuorojen saatavuus on haaste usealla paikkakunnalla.

Liikuntamyly Helsingissä on Espoon Otahallin ohella Uudellamaalla ainoa liikuntapaikka, jossa yleisurheilun kaikkien lajien lajikohtainen harjoittelu on mahdollista. Liikuntamyly on käyttäjille kustannuksiltaan hyvin edullinen halli, mutta sen haasteena on vapaan kapasiteetin puute. Otahallista on poistumassa yleisurheilun harjoittelumahdollisuus ja tätä tulee osittain korvaamaan Espoon Leppävaaraan suunnitteilla oleva urheiluhalli Kameleonten. Liikuntamylyn lisäksi ajoittain hyödynnetään Pajulahti-hallia Nastolassa. Osalle seuroista Pajulahti on Liikuntamylyä kauempana, ja myös siellä on haastetta kapasiteetin saatavuuden suhteen.

Monitoimihallin suunnittelun lähtökohtina ovat olleet ennen kaikkea yleisurheilun harjoitteluolosuhteet yhdistettynä lajivalikoimaan, joka mahdollistaa tilojen monipuolisen käytön kaikkina vuodenaikoina. Juoksuradan pituudeksi valittiin 300 metriä, sillä tällöin juoksuratojen kaarteet voidaan rakentaa tasaisina, ts. ne eivät edellytä nostomekanismia tai korotettua rakennetta. Tämä puolestaan mahdollistaa hallin lattiapinta-alan käyttämisen helposti esimerkiksi tapahtumatoimintaan (vs. kiinteät korotetut kaarteet). Pikajuoksoilta saadun palautteen mukaan 300 metrin rata loivempine kaarteineen on parempi nimenomaan pikajuoksuharjoitteluun kuin 200 metrin rata. Radan kaarresäteeksi on määritelty 28 metriä.

Näillä yleisurheilun huomioivilla mittavalinnoilla juoksuradan sisäpuolelle muodostuu yli 4 000 neliömetrin alue, johon korkeus- ja pituushyppypaikkojen lisäksi voidaan sijoittaa runsaasti erilaisia liikunta-alueita. Seiväshyppy- ja heittopaikat sijoitetaan hallin päätyalueisiin juoksuradan ulkopuolelle. Tälle hallin keskialueelle sijoittuu kaksi salibandykenttää, monitoimialue, joka on käytettävissä salibandyyn tai muihin palloilu- tai liikuntalajeihin, sekä mailapelialue. Alueelle voidaan sijoittaa myös voimaharjoitteluvälineitä. Eri lajien edellyttämät välineet pyritään toteuttamaan siirrettävinä, jolloin tasaista lattia-alueita voidaan käyttää mm. erilaisiin tapahtumiin.

Jalkapallohalli

Jalkapallon talviharjoitteluun tiloja on keskiselläkin Uudellamaalla paremmin. Erikokoisia tekonurmikenttiä (halleissa ja ulkona) on useilla paikkakunnilla, mm. Järvenpää, Kerava, Nurmijärvi, Porvoo, Sipoo ja Tuusula. Täysimittainen sisäkenttä löytyy Keski-Uudeltamaalta kuitenkin vain Järvenpäästä. Tuusulaan suunnitellaan vastaavaa osana monitoimihallihanketta. Myös jalkapalloseurojen osalta haasteena on koettu vuorojen saatavuus (määrällisesti) sekä saatavilla olevien vuorojen (myöhäinen) ajankohta.

Jalkapallohalli suunnitellaan rakennettavaksi täysimittaisena eli pelialueen koko on 100 metriä x 64 metriä. Näin halli mahdollistaa kaikkien ikäluokkien harjoittelun ja pelaamisen. Jalkapallohalli päädyttiin toteuttamaan erilliseen halliin ennen kaikkea jalkapallon ja yleisurheilun edellyttämien lämpötilaerojen vuoksi: jalkapallon talviharjoittelua on mahdollista matalammassa lämpötilassa (+8-10 astetta), kun taas yleisurheilu edellyttää selvästi lämpimämpää tilaa (vähintään +13-15 astetta). Lisäksi referenssikohteisiin tutustuminen osoitti, että täysimittaisen kentän sijoittaminen 300 metriä pitkän juoksuradan keskelle on haasteellista, sillä jalkapallokenttä ulottuu täydessä mitassaan juoksuratojen päälle ja estää näin ratojen optimaalisen käytön.

Muut tilat

Muiden kuin liikuntatilojen osalta suunnittelua ohjaavia periaatteita ovat:

- pukuhuone- ja pesutilat mitoitettu niin, että pukuhuoneita riittää kaikille liikunnan harjoittelukäytössä hallissa oleville ryhmille ja liikkujille
- kahvio sijoitetaan niin, että molempien hallien asiakkaita voidaan palvella yhdestä pisteestä (→ tehokas henkilöressurssien käyttö)
- luokka- ja neuvottelutilaa varataan sen verran, että mahdollistetaan joukkueiden tapaamiset sekä esimerkiksi koululaisryhmien kokoontuminen (luokkaopetusta liikuntatuntien lisäksi, jotta voidaan optimoida kuljetuskustannuksia ja ajankäyttöä); kokoustilat palvelevat myös tapahtumien ruokailualueena
- kuntosali (pystytään hyödyntämään väestönsuojatilaa)
- maltilliset katsomotilat - palvelevat liikkujien taustajoukkoja odottelualueena
- huomioidaan esteettömyys (tilat ovat pääasiassa yhdessä kerroksessa)
- pysäköintialueiden tarkoituksenmukainen toiminta ja yhteys Keinukallion ulkoilupuistoon
- jalankulun, pyöräilyn ja julkisen liikenteen yhteyksien huomioiminen

Tilojen mitoitukset esitetään tarkemmin kappaleessa 3.1.

Käyttö eri aikoina

Hallit tulevat olemaan seurojen ja joukkueiden käytössä etenkin arki-iltaisin ja viikonloppuisin syksystä keväeseen. Arkipäivisin hallit ovat Keravan ja Sipoon useiden käyttäjäryhmien käytettävissä (senioritoiminta, koulu- ja päiväkotiryhmät tai muut erityisryhmät). Näiden lisäksi tiloja voidaan vuokrata päiväkäyttöön esimerkiksi yritysten työhyvinvointi- eli TYHY-toimintaan. Kilpa- ja veteraaniurheilijat voivat harjoitella hallissa myös, mutta päiväajan käytölle ei ole laskettu juurikaan tuotto-odotuksia. Hallin välittömässä läheisyydessä ei ole tällä hetkellä koulua tai päiväkotia, joiden käyttöä halli suoraan palvelee, mutta tarvetta lähistöltä löytyy. Tällä hetkellä esimerkiksi Sipoossa, 5 kilometrin päässä tulevasta hallista, sijaitsevaa Talman koulun toimintaa rajoittaa sisäilmaongelmainen liikuntasali. Monitoimihallin päiväajat ovat tarjolla myös esim. Vantaan itäosien kouluille, mikäli tarvetta ilmenee.

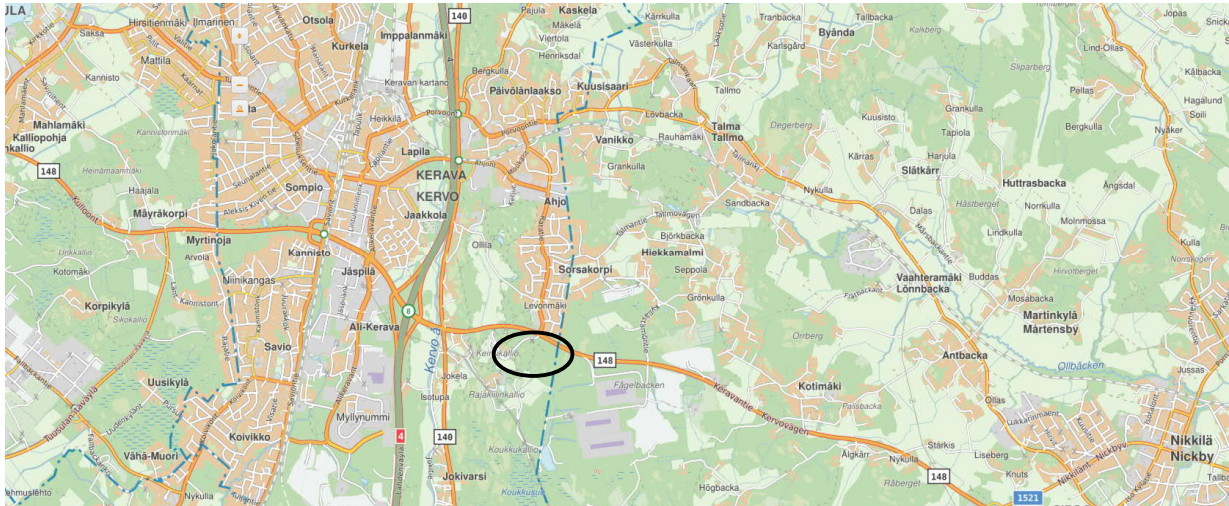
Monitoimihalli mitoitetaan pääasiallisen käytön (enintään 600 henkilöä samanaikaisesti) mukaan. Tiloissa on mahdollisuus poikkeustapauksissa järjestää tilaisuuksia myös suuremmalle joukolle (urheilutapahtumien lisäksi seminaareja, näyttelyitä, kokouksia, erilaisia yritystilaisuuksia). Tämä otetaan huomioon mm. paloteknisessä suunnittelussa. Näitä tilaisuuksia varten alueella ei isoa tapahtumatilaa tällä hetkellä ole. Tällaisella hankkeella on myös paikallista elinkeinotoimintaa tukeva vaikutus esimerkiksi kuljetus- ja ravintolapalveluiden kysynnän lisääntymisenä. Vaikutuksen täsmällinen arvioiminen on mahdotonta ja se onkin jätetty taloudellisista laskelmista pois.

2. Rakennuspaikka

2.1 Sijainti, hallinta ja kaavatilanne

Kerava-Sipoo monitoimihallien suunniteltu sijaintipaikka on Keravalla Keinukalliossa Keinukalliontien ja Keravantien (148) risteyksen läheisyydessä. Noin 5,3 hehtaarin kokoinen alue rajoittuu itäreunalta Sipoon kuntaan. Alueelta on seuraavat etäisyydet:

- 1,5 kilometriä Lahden moottoritietä ja liittymästä
- 4,5 kilometriä Keravan asemalta
- 7,5 kilometriä Sipoon Nikkilästä, Vantaan Korsosta ja Tuusulan Hyrylästä
- 18 kilometriä Sipoon Söderkullasta
- noin 20 kilometriä Helsinki-Vantaa lentokentältä
- noin 30 kilometriä Helsingistä



Kuva 2 Kerava-Sipoo monitoimihallien sijainti

Alueella on vuonna 2019 voimaan tullut yleiskaava, jossa alue on merkitty urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi. Lisäksi alueen käyttöä ampumaurheilukäyttöön voidaan selvittää (VU/ea). Tässä hankkeessa ei selvitetä ampumaurheilukäyttöä. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Keravan yksi merkittävimmistä ulkoilualueista Keinukallion urheilupuisto, josta löytyvät mm. juoksuportaat, 10 kilometriä valaistuja kuntoreittejä, frisbeegolf-rata ja laajat nurmikentät monipuoliseen harjoitteluun. Keravantien pohjoispuolinen alue on yleiskaavassa määritelty pientalovaltaiseksi asuntonalueeksi.

Kiinteistölle on laadittu 3.2.2020 Keravan kaupunginvaltuustossa hyväksytty asemakaava, jossa rakennuspaikka sijaitsee urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella. Korttelialueen läntisen ja eteläisen tontinrajan mukaisesti tullaan järjestämään jalankulkua ja pyöräilyä palveleva kevyen liikenteen yhteys Keravan ja Sipoon välille. Alueen itäisellä reunalla Keravan ja Sipoon rajalla on suojaviheralue. Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää kiinteistöllä tai viivyttaa alueellisissa viivytysjärjestelmissä.

2.2 Rakennuspaikan ominaisuudet ja rakennettavuus

Alue rajoittuu pohjoisessa Keravantiehen ja Keinukalliontiehen. Muilla reunoilla alueen maasto nousee jyrkästi. Keravantien eteläpuolella alueen pohjoisreunassa kulkee Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymän (KUVES) putkia, maakaasuputki, telekaapeleita sekä sähköjohtoja. Kiinteistölle tarvitaan jäteveden pumpaamo ja linjaston yhdistäminen Keravantien ali tien pohjoispuolella olevaan verkostoon.

Alueelta on laadittu maaperä- ja rakennettavuusselvitys (Golder Associates Oy 31.12.2019) sekä lisätutkimuksia täyttömaan koostumuksesta (21.4.2020). Tiedot eri vuosikymmeninä suoritetuista pohjatutkimuksista sekä kairauksista löytyvät selvityksestä. Suunniteltu rakennusalue on savimaata. Alueelle tullaan asentamaan myös pohjavesiputket myöhemmin tehtävää tarkempaa suunnittelua silmällä pitäen. Hulevesien

imeyttäminen hankkeen vaatimassa mittakaavassa ei ole tontilla mahdollista, vaan veden viivyttäminen tulee suunnitella alueellisesti yhteistyössä Keravan kaupungin kanssa hankkeessa. Hankkeessa tulee tehdä erillinen hulevesisuunnitelma.

2.3 Liikennejärjestelyt

Keinukalliontielle tulee rakentaa lisäkaistat molempiin suuntiin monitoimihallin liittymän ja Keravantien väliselle osuudelle. Tällöin Keinukalliontien lisääntyvät liikenne ei aiheuta merkittävää haittaa Keravantien liikenteelle. Jos alueella järjestetään tapahtumia, joiden aiheuttama liikennemäärä poikkeaa merkittävästi normaalitilanteesta, tulee liikenteen toimivuus varmistaa liikenteenohjaajin.

Piha-alueelle on mahdollista toteuttaa noin 300 autopaikkaa, joista osa on tarkoitettu saattoliikenteelle. Lisäksi piha-alueelle saadaan järjestettyä pysäköintipaikat kahdelle linja-autolle. Tapahtumien aikaiseen tarpeeseen lisäpysäköintitilana voidaan käyttää muita Keinukallion alueen pysäköintipaikkoja. Kaupunkikuvalisesti asemakaavamääräyksissä edellytetään, että pysäköinti on istutuksin erotettava jalankulkuun ja oleskeluun tarkoitetuista alueista. Autopaikat on myös ryhmiteltävä sopivan kokosiin ryhmiin alueen mahdollisimman vihreän ominaisuutensa säilyttämiseksi.

Kevyen liikenteen yhteys alueelle tulee Keinukalliontien varresta. Hallien eteläpuolelle sijoittuva huoltotie toimii lisäksi osana kevyen liikenteen yhteyttä Sipoon puolelle Bastukärin alueelle.

2.4 Lupa- ja suunnitteluaineistot

Hankkeen kustannusten tarkentamiseksi tulee laatia seuraavat lisäselvitykset:

- Maaperän lisäselvitykset maanvaraisen perustustavan hyödyntämisestä
- Hulevesisuunnitelman
- Rakennesuunnittelu vaatimusten yksilöimistä varten liittyen esim. monitoimihallin pilareihin ja ripustusten mahdollistamiseen sekä lattiamateriaalien asentamiseen ja maaperän painumisen yhteensovittamiseen

Hanke edellyttää toteutuessaan tavanomaisen rakennuslupa-aineiston lisäksi mm.:

- Palo- ja pelastussuunnitelman ja siihen liittyvän mallinnuksen
- VIRVE-verkon toteuttamisen suunnitelman ja sen toimivuuden todentamisen

Näiden lisäksi valtionavustuksen hakemista varten on erilliset asiakirjavaatimukset, jotka tarkastetaan avustusta haettaessa avustushakemuksen hakuilmoituksesta.

3. Suunnittelutavoitteet

3.1 Toiminnalliset vaatimukset, tavoitteet ja mitoitusperusteet

Jalkapallo- ja monitoimihallin rakentamisen tavoitteena on jalkapallon, yleisurheilun ja sisäpelien harrastajien sisäharjoittelun olosuhteiden määrällinen ja laadullinen parantaminen sekä alueen asukkaiden harrastus- ja virkistysmahdollisuuksien lisääminen. Hallit toimivat eri-ikäisten liikkujien harrastuspaikkana palvelun erityisesti lajien talvikauden harjoittelukäyttöä ja pieniä urheilutapahtumia. Keravan ja Sipoon yleisurheilun menestys on merkittävää ja nousu seuraavalle tasolle edellyttää olosuhteiden parantamista. Kuntien kasvun myötä jalkapallon harrastajamäärät lisääntyvät jatkuvasti. Tämä, yhdessä jalkapallon lajikulttuurin muutoksen myötä, kasvattaa jalkapallon sisähallin tarvetta tulevaisuudessakin.

Jalkapallohallin pelialueen koko on 100 metriä x 64 metriä, joka mahdollistaa Palloliiton alaisen sarjatoiminnan kaikille ikäluokille. Kenttäkoko mahdollistaa hyvin kahden poikittaisen kentän käytön ja tuo tehokkuutta käyttöön. Jalkapallohallin sisälämpötila (noin 10 astetta) täyttää Suomen Palloliiton olosuhdevaatimukset. Jalkapallohalli on suunnitelmassa esitetty ylipainehallina, joka on kulkukatoksin yhdistetty monitoimihalliin. Kaikki jalkapallohallia palvelevat aputilat on sijoitettu monitoimihallin yhteyteen.

Monitoimihallin toiminnallisena lähtökohtana on 300 metrin kiertävä juoksurata, jossa kaarteet eivät edellytä korotettua rakennetta. Radan kaarresäde on 28 metriä. Kiertävien juoksuratojen sisäpuolella ovat pelikenttäalueet. Juoksusuorat on asemoitu niin, että ne sijoittuvat osin kiertävien ratojen sisäpuolelle, jolloin rakennuksen leveyttä ei tarvitse niiden osalta kasvattaa. Yleisurheilun suorituspaikat ovat osin kiertävien ratojen ulkopuolella ja osin niiden sisäpuolella. Halliin on suunniteltu myös katsomoparvi noin 200 henkilölle. Hallin vapaa korkeus on n. 9 metriä.

Yleisurheiluradan koko mahdollistaa myös yli 4 000 neliömetrin alueen, jota voi käyttää monipuolisesti eri sisäliikuntalajien harrastamiseen. Kenttäalue on liikuntalattiaa, ja siihen sijoitetaan kaksi salibandykenttää, monitoimialue, joka on käytettävissä salibandyyn tai muihin palloilu- ja liikuntalajeihin, sekä mailapelialue. Alueelle voidaan sijoittaa myös voimaharjoitteluvälineitä.

Jalkapallohallin ja monitoimihallin aputilat on suunnitelmassa sijoitettu hallien väliin, jolloin ne pystyvät joustavasti palvelemaan molempia halleja muuttuvissa käyttötilanteissa. Ratkaisu mahdollistaa myös sen, että tiloilla on yhteinen pääsisäänkäynti, valvonta ja aulapalvelut, sekä joukkuepukuhuoneisiin johtava ulkojalkineliikenteen käytävä. Suunnitelmassa on esitetty, että kaikki käyttäjien ja yleisön tarvitsemat tilat sijaitsevat 1. kerroksen tasolla. Aulatilat on suunniteltu väljiksi, jotta mahdollistetaan niiden monikäyttö-

syys mm. mahdollisten turnausruokailujen järjestämisessä. Monitoimihallin ja aputilaosan ilmastointikonehuoneet ovat toisessa kerroksessa. Monitoimihalliin on suunnitelmissa esitetty parvikatsomo noin 200 henkilölle.

Hallien yhteisessä aputilaosassa sijaitsevat joukkuepukuhuoneet pesu- ja wc-tiloineen. Niistä neljä suurinta on pääsääntöisesti jalkapallohallin käytössä ja kahdeksan muuta monitoimihallin käytössä. Turnausten ja kilpailuiden aikana pukuhuonejakoa muutetaan tarpeen mukaisesti. Väestönsuoja toimii rauhanajankäytössä seurojen verkkovarastona ja kuntosalina. Hallien päihin on esitetty tilavaraukset tarvittaville huoltotiloille ja varastoille. Niiden yhteyteen on esitetty myös huoltopihat.

3.2 Esteettömyys

Rakennuksessa ja ulkoalueilla huomioidaan esteettömyyden vaatimukset sekä yleisön, että käyttäjien näkökulmasta. Esteettömät autopaikat sijoitetaan pääsisäänkäynnin läheisyyteen. Pääsisäänkäynti on hyvin valaistu, katettu ja varustettu automaattiovin. Asiakaspalvelupiste on sisäänkäynniltä hyvin havaittavissa ja se varustetaan induktiosilmukalla. Aulan yhteydessä on molemmin puolin käytettävä esteetön wc. Rakennuksen joukkuepukutiloista kaksi on varustettu esteettömillä wc ja pesutiloilla. Kaikki liikuntatilat sijaitsevat sisääntulotasossa ja ovat esteettömiä.

3.3 Laadulliset tavoitteet

Rakennusmateriaalien tulee olla korkealuokkaisia, kestäviä ja ympäristöystävällisiä. Monitoimihallin elinkaaritavoite on 50 vuotta, ylipainehallin ja LVIS-laitteiden elinkaaritavoite on 25 vuotta ja rakennusautomaatiolaitteiden osalta 15 vuotta.

Urheilualueiden tulee täyttää lajiliittojen olosuhdevaatimukset. Yleisurheilualan pintojen ja välineiden (korkeushyppypatjat, aidat ym.) tulee täyttää Suomen Urheiluliiton ja Kansainvälisen yleisurheiluliiton (IAAF) laatuvaatimukset. Monitoimihallin keskialueen liikuntalattian tulee täyttää Kansainvälisen Salibandyliiton sekä Suomen Salibandyliiton olosuhdevaatimukset. Jalkapallohallin kentän tulee täyttää Suomen Palloliiton olosuhdevaatimukset.

Halleissa tapahtuvat muutokset koskevat yleensä eri liikunta- tai kuntoilulajien harrastajamäärien muutoksia. Eri lajien suosio vaihtelee ja uusia liikuntalajeja keksitään. Halliosat ovat suurina avoimina tiloina helposti muunneltavissa eri käyttötarkoituksiin. Tontti mahdollistaa myös rakennuksen laajentamisen uusilla aputiloilla tarpeiden muuttuessa.

3.4 Rakennuksen runko

Hankkeen mahdollisia toteutusvaihtoehtoja on useita ja osassa myös maanvarainen perustamistapa voi olla mahdollinen (selvitettävä erillisin lisätutkimuksin ja painumislaskelmin). Alustavasti kuitenkin rakennuksen perustukset tehdään teräsbetonista paikalla valaen. Monitoimihallin kantavat rakenteet perustetaan paa-lutusten varaan. Ylipainehallin katerakenteet ankkuroidaan teräsbetoniseen sokkelikehään. Hallissa on kak-sinkertainen kalvorakenne, joka toimii lämpö- ja äänieristeenä. Halliosien lattiat tehdään maanvaraisina. Monitoimihallin pinnoitettava lattia on asfalttia. Jalkapallohallin tekonurmi asennetaan tiivistetyn kivituh-kan päälle ja reuna-alueet asfaltoidaan. Hallien välisen aputilaosan lattia tehdään pääosin ryömintätillalli-sena ontelolaatta-alapohjana.

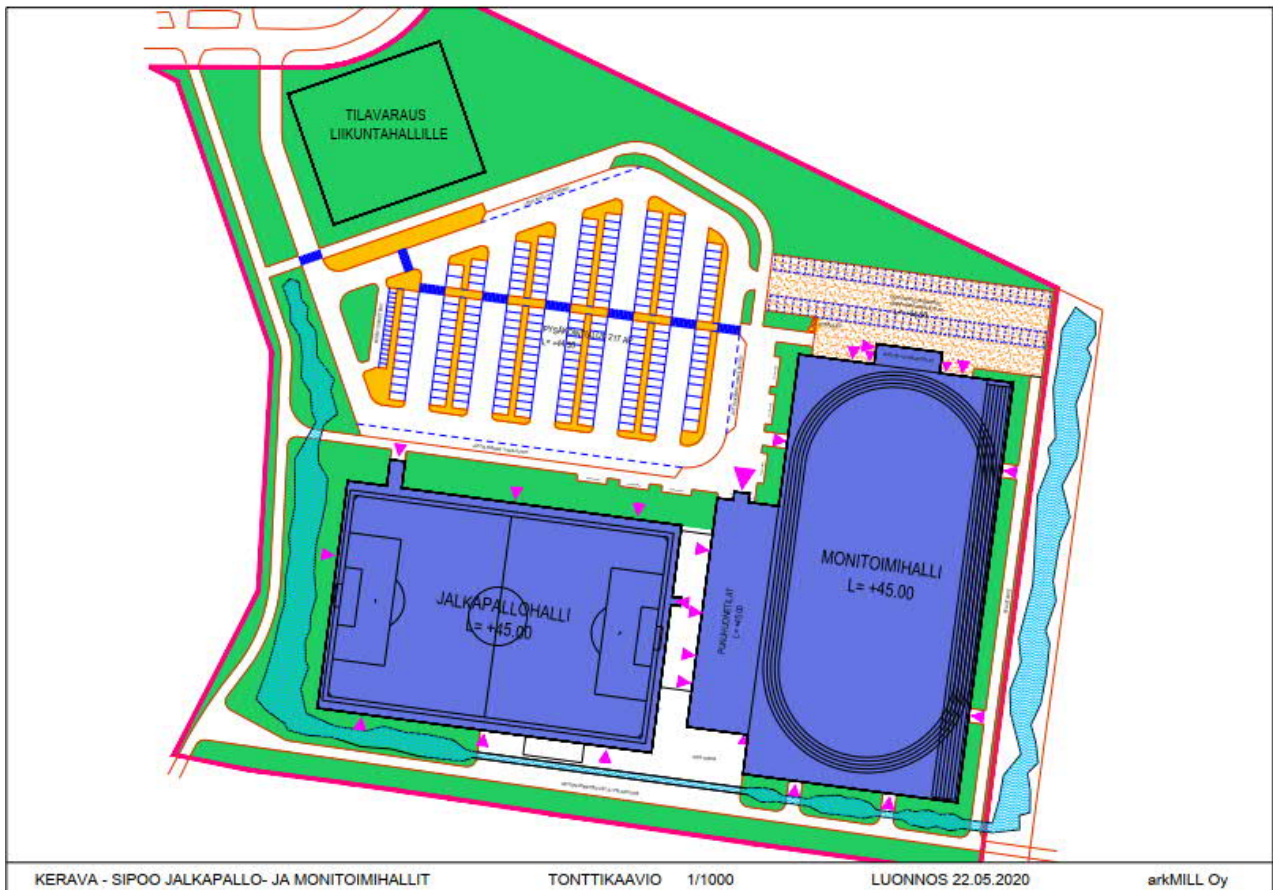
Monitoimihallin pilarit, palkit ja ristikot ovat pääosin teräsrakenteisia. Riippuen toteutusvaihtoehdosta ter-äsristikot kannattelevat kertopuurakenteisia yläpohjaelementtejä tai paikalla rakennettavan yläpohjan kantavia profiilipeltejä. Hallien välisen aputilaosan pilarit ja matalalaippapalkit ovat pääosin betonitäytteisiä teräsrakenteita. Välipohjat ja yläpohjat tehdään kantavilta osiltaan pääosin ontelolaattarakenteisina. S1-luokan väestönsuojien rakenteet tehdään määräysten mukaisesti teräsbetonista.

3.5 Julkisivumateriaalit

Rakennus sijaitsee paikalla, joka ei aseta kaupunkikuvallisesti erityisiä vaatimuksia rakennuksen massoitte-lulle tai julkisivumateriaaleille, joten ne on valittu kestävyys ja helppo huollettavuus huomioiden. Monitoi-mihallin ulkovaippa tehdään pääosin pelti-villa-pelti-kevytelementeistä, joiden ulkopintana on vakiovärinen muovipinnoitettu teräsohutlevy. Sokkelit ja seinien alaosat tehdään teräsbetonisista sandwich-elemen-teistä. Ovet ja ulkolasisseinät ovat pääosin pulveripolttoaalattuja alumiinirakenteita. Vesikatteet ovat mo-difioituja bitumikermejä tai pvc-yksikerroskatteita. Vesikaton pellitykset ovat muovipinnoitettua teräsohut-levyä. Ylipainehallin julkisivumateriaalina on valmistajan vakiovärinen kalvorakenne. Osa kalvorakenteista tehdään valoa läpäisevinä.

3.6 Ulkoalueet

Ajoneuvo- ja kevyenliikenteen kulkuväylät asfaltoidaan. Käyttäjiliikenteen pääsisäänkäyntialue laatoite-taan betonilaatoin. Monitoimihallin huoltopiha /varapaikoitusalue / tapahtumatorialue pinnoitetaan murs-kekivellä. Muu piha-alue nurmetetaan ja istutetaan. Seuraavassa kuvassa on esitetty alueen tonttikaavio.



Kuva 3 Tonttikaavio (arkMILL 2020)

3.7 Palotekniikka

Monitoimihalli kuuluu ympäristöministeriön asetuksen mukaiseen käyttötarkoituseriin kokoontumis- ja liiketilat. Rakennus mitoitetaan paloteknisesti sisäliikunnan harjoitus- ja turnauskäyttöön. Rakennuksen muut mahdolliset käyttötavat rajoitetaan näiden paloteknisten ominaisuuksien mukaisesti.

Monitoimihallin paloluokka on P0 ja palovarallisuusluokka on 1. Rakennus vastaa, joitain poikkeuksia lukuun ottamatta, P1-luokan rakennusta. Rakennuksessa toteutetaan kerros- ja käyttötapaosastointi, mutta hallin palo-osasto on kooltaan noin 9 000 neliometriä. Käyttötarkoituksen mukainen palo-osaston enimmäisala on 2 400 neliometriä. Yliykset taulukkomitoituksen osastokokoon perustellaan paloilmotimella, vähäisellä palokuormalla, runsailla esteettömillä poistumisreiteillä ja hallien suurella sisäkorkeudella, joka sallii savun kerrostumisen. Hallien yläpohjan rakenteiden kestävyys osoitetaan oletettuun palonkehitykseen perustuvan tarkastelun avulla. Hallitilojen pieni palokuorma ja suuri sisäkorkeus vähentää kantavien yläpohjarakenteiden palonsuojatarvetta taulukkomitoitukseen verrattuna. Rakennuksen savunpoisto toteutetaan painovoimaisena koneellisesti avattavien savunpoistoluukkujen ja -ikkunoiden kautta. Vaihtoehtoisesti savun-

poisto voidaan toteuttaa koneellisena. Savun leviämisen tarkastelu rakennuksessa tehdään oletettuun palonkehitykseen perustuen ja sisältäen poistumisaikalaskelmat. Ylipainehalli rakennetaan yli kahdeksan metrin etäisyydelle monitoimihallin aputilaosasta, jolloin rakennukset eivät paloteknisesti vaikuta toisiinsa.

3.8 Sähkö- ja valaistusjärjestelmät

Hankeesta on teetetty erillinen sähköjärjestelmien selostus ja tätä vastaava kustannusarvio.

3.9 LVIA-järjestelmät

Hankeesta on teetetty erillinen LVIA-järjestelmien kuvaus ja tätä vastaava kustannusarvio.

4. Hankkeen tuottojen ja kustannusten arviointi sekä rahoitus

4.1 Arvioidut tuotot

Hallin käyttötalous perustuu toimijoiden liikunta-alueiden käytöstä maksamiin tilavuokriin. Hallikokonaisuus on suunniteltu ensisijaisesti tarpeiden lähtökohdista, ja tämän lisäksi tuottopotentialin laskemiseen ja selvittämiseen on kiinnitetty erityisesti huomiota. Tarpeen olemassaolo ei vielä suoraan korreloi talouden järkevään toteutumiseen, jonka vuoksi on tutkittu verrokkohteiden hintatasoa, kartoitettu markkinatilannetta ja käyttäjien maksukykyä, sekä selvitetty potentiaalisten käyttäjien määriä. Harva liikuntalaitos Suomessa tuottaa käyttö- ja pääomakustannusten verran, vaan lähes poikkeuksetta julkiset liikuntalaitokset edellyttävät omistajiensa taloudellista tukea.

Kerava-Sipoo hallin taloudellisena tavoitteena on, että tuotot kattavat kustannukset. Käyttömaksuja ei haluta asettaa isojen käyttäjäryhmien ulottumattomiin, sillä se pienentää käyttöastetta. On kuitenkin todettava, että uudet ja asialliset harrastustilat maksavat, ja käyttäjien on oltava valmiita maksamaan tilojen käytöstä. Hintatason vertaaminen vahvasti subventoituihin, edullisiin tai jopa ilmaisiin koulujen liikuntasaleihin ei siis tässä tapauksessa ole tarkoituksenmukaista vaan ennemminkin hintareferenssiä on haettava yksityisistä halleista (missä mahdollista).

Kerava-Sipoo monitoimihallien taloudellinen kivijalka on hallikokonaisuuden monipuolisuus: suurimmat käyttäjäryhmät ja sitä myöden tuotot syntyvät harrastetuimpien lajien eli jalkapallon, salibandyn ja yleisurheilun maksamista käyttöoikeusmaksuista. Monitoimialueen ja mailapelien arvioidaan tuottavan noin viidenneksen tuotoista. Liikuntakäytön lisäksi tuloja tuottavat kahvio ja tapahtumatoiminta.

Taulukko 1 Hankkeen arvioidut vuosituotot (kuntien ulkopuolinen liikunta- ja muu käyttö)

TULOERÄ	VUOSITUOTOT
Lajien liikuntakäyttö	970 000
Tapahtumakäyttö	75 000
Muu (kahvio/kuntosali)	90 000
YHTEENSÄ	1 135 000

Hallin liikuntatuottoja on laskettu käyttötunteihin (pelialueet/tuntihinta) ja kävijämääriin (yleisurheilu/kävijämaksu) perustuen. Lajien kaudet ja käyttöjaksot vaihtelevat, joka on huomioitu tuottojen laskennassa. Hallien liikuntatuottojen pääasiallinen kertymä sijoittuu syksy-talvi-kevätkauduksille siten, että käyttö on aktiivisinta loka-huhtikuussa. Toukokuussa ja syyskuussa käyttö on 40-50 % jalkapallon ja yleisurheilun harjastamisen siirtyessä ulkokentille, ja kesäkaukausina tuotot syntyvät lähinnä tapahtumista.

Kysytyimmäksi primetime-ajaksi on palloilulajien pelialueesta ja monitoimiliikunta-alueesta riippuen määritetty 4-6 tuntia arki-iltaisina, ja 5-10 tuntia viikonloppu-päivinä. Näiden tuntiperusteisesti hinnoiteltujen aikojen käyttöasteeksi on arvioitu hieman lajista riippuen 80-100 %, kun taas primetime-aikojen ulkopuolisille ajoille käyttöaste on tuottolaskelmissa arvioitu huomattavaksi pienemmäksi tai nolleen. Yleisurheilun tuottopotentiaali on laskettu kävijämäärän perustella, eikä varsinaisia seurakohtaisia omia harjoitusvuoroja ole budjetoitu, sillä yleisurheilun alueet mahdollistavat hyvin monen harjoitusryhmän yhtäaikaista harjoittelua. Seura- tai seurayhtymäkohtaiset harjoitusvuorot ovat kuitenkin mahdollisia.

Yleisurheilun alueen tuotot perustuvat kävijäkohtaisiin maksuihin; käytännössä vuosikorttiin, kuukausi- tai 10-kerran korttiin ja kertamaksuun. Sipoon ja Keravan yleisurheiluseuroissa (ydinseurat: Keravan Urheilijat, Keski-Uudenmaan Yleisurheilu ja Sibbo Vargarna) on nuoria sekä aikuisia lisenssiurheilijoita noin 400, lähiseuroissa noin 1 100 ja potentiaalisissa seuroissa noin 1 300. Potentiaaliset seuramatkat ovat hieman kauempana olevia seuroja eivätkä ne sisällä isoja helsinkiläis- ja espoolaisseuroja. Keski-Uudenmaan seuroissa on SAUL:n (Suomen Aikuisurheiluliiton) alaisessa toiminnassa n. 270 aikuisliikkujaa (30+ ikäisiä). Kun aluetta laajennetaan koko Uudellemaalle, puhutaan SAUL:n mukaan tuhansista yleisurheilun aikuisurheilijoista. Tästä ryhmästä osa on jo työelämän ulkopuolella olevia, joille harjoittelu päiväaikaan on mahdollista ja haluttua.

Myös triathlonistien, suunnistajien ja muiden kestävyyslajien harrastajien voidaan ajatella arvostavan kattetuista talviharjoitteluolosuhteista. Edellä mainitut aikuisurheilijat ja muiden lajien edustajat muodostavat tuottopotentiaalin.

Lähtökohtaisena arviona on, että yleisurheilun ydinseurojen harjoittelusta valtaosa siirtyy monitoimihalliin. Aivan pienimpien lasten yleisurheilukouluista osa jää koulujen lähisaleihin, mutta uuden ja lajin ehdoilla tehdyn olosuhteen arvioidaan houkuttelevan lajin harrastajat monitoimihalliin niin läheltä kuin kauempaan.

Olosuhteiden rajallisuus on monessa urheilulajissa ohjaajakapasiteetin lisäksi tärkein toimintaa ja kasvua rajoittava tekijä. On siis odotettavissa, että uudet olosuhteet myös lisäävät lajien harrastajien määrää yleensä, tuovat uutta toimintaa sekä uusia käyttäjiä molemmille halleille. Hallien päiväaikainen käyttö ja/tai myöhäisten iltavuorojen tunnit, yleisurheilun yleisurheilukoulutoiminnan kasvu, sekä aikuisurheilijoiden harjoittelu, kuten myös lajien kasvu yleisesti muodostavat näin ollen kohtuullisen kokoisen potentiaalin, joka realisoituessaan parantaa hallin taloudellista tulosta käyttöönoton jälkeisinä vuosina (kts. 4.2 Tuottojen potentiaali).

Liikuntakäytön ulkopuolella monitoimihalli tarjoaa olosuhteet mitä moninaisimpien tapahtumien järjestämiseen. Tapahtumajärjestämisen ammattilaisten mukaan 200-600 henkilön tapahtumat ovat ylivoimaisesti yleisimpiä, ja niille tapahtumapaikoista on matkailu- ja viestintäosaajien näkemyksenkin mukaan kysyntää alueella. Vaativan tapahtumatoiminnan (eli useita tuhansia osallistujia samanaikaisesti keräävän tapahtuman) järjestäminen edellyttää lisäinvestointeja, jotka eivät rajallinen tapahtumakäyttöaika (toukokuu-syyskuu) huomioon ottaen ole taloudellisesti järkevää (lattioiden vahvistaminen, seinien ja katon kantavien rakenteiden vahvistaminen ripustusten mahdollistamiseksi, ilmanvaihtojärjestelmien mitoitus jne.). Keinukalion nykyiset liikennejärjestelyt eivät myöskään mahdollista kovin suurten ihmismassojen yhtäaikaista liikumista halleille tai sieltä pois. Näin ollen hallin suunnittelussa on lähdetty siitä, että hallissa on mahdollista järjestää pääsääntöisesti alle 600 (yhtäaikaisesti hallissa olevan) osallistujan tapahtumia – olivat ne sitten liikuntatapahtumia tai muita yleisötapahtumia tai -tilaisuuksia.

Monitoimihallin suunnittelussa on huomioitu se, että esimerkiksi messu- tai myyjäistapahtumia on mahdollista järjestää osassa Monitoimihallia (n. 4 500 m²). Liikuntavälineiden varastointi tai lattiamateriaalien suojaus tapahtumien ajaksi ei aiheuta näin kohtuuttoman suurta vaikutusta investoinnin suuruuteen. Vaikka tilasta ei rakenneta ensisijaisesti "tapahtuma-areenaa", niin suunnittelussa varmistetaan, että minimivaatimukset esim. palo- ja pelastusteknisten asioiden osalta toteutuvat.

Edellä kuvattuihin tietoihin ja arvioihin perustuvat liikuntatilojen tuottolaskelmat ovat maltillisen realistiset. Käytännössä tuottolaskelmat ovat "minimitaso" johon odotetaan hyvällä markkinoinnilla ja myynnillä ylittävän kohtuullisen pian hallin aloitettua toimintansa.

Laskelmissa on laskettu omistajakuntien päiväkäytön osuudeksi noin 250 000€/vuosi. Päiväkäyttö voi olla kuntien peruspalvelujen toimintaa (varhaiskasvatuksen ja koulujen liikuntakäyttö, sosiaali- ja terveystalujen toimintaa, kulttuuri- ja vapaa-aikapalvelujen ohjattuja ryhmiä, ehkäisevän päihdetyön liikuntaa, henkilöstö TYHY-toimintaa jne.). Päiväaikojen tuntihinnoilla laskettuna kuntien päiväkäytön määrä vastaa 20 viikkotunnin käyttöoikeutta hallikokonaisuuteen. Halleja voi käyttää useampi ryhmä samanaikaisesti. Päiväkäytön osuus (tarve) pienenee, mikäli muihin (pääasiallisiin) tuottoihin tulee kasvua.

4.2 Tuottopotentialiaali

Eri liikuntalajien tuottopotentialiaali on merkittävä, sillä kysytyimpien tuntihinnoiteltujen aikojen käyttöasteessa on jonkin verran kasvun varaa ja kävijämäärissä kasvuvaraa on paljon. Esim. kenttien käyttöasteen arvioidaan realisoituvan 80 %:iin primetime-aikoina (perustuen toteutuneisiin tietoihin kunnallisista liikuntatiloista, sekä yksityisen hallioperaattorin kokemuksiin), joten kasvuvaraa on esim. 10 %-yksiköllä. 100 % käyttöaste on käytännössä epärealistinen. Kävijäkohtaisesti hinnoiteltujen palvelujen tuotot on niin ikään laskettu keväällä 2020 saatavilla oleviin tietoihin perustuen (esim. yleisurheilun lisenssiurheilijoiden määrä).

Ns. perustason tuottokertymän lisäksi arvioidaan olemassa olevaan, tunnistettuun ja arvioituun tarpeeseen perustuva kasvupotentiaalia olevan 10-20 %. Käytännössä tämä tarkoittaa, että hyvän markkinoinnin ja myynnin ansiosta primetime-aikojen käyttöaste nousee ja useampi (seura/joukkue/urheilija) nykyisistä harrastajista valitsee Keinukallion hallit harjoittelupaikakseen esim. sitä kautta, että osa alueen yleisurheilukoulutoiminnasta siirtyy halliin. Samoin onnistuneen markkinoinnin kautta tavoitetaan aikuisurheilijoiden potentiaalia sekä yritysten TYHY-toiminnan järjestäjä.

Lajien ja harrastamisen kasvua on vaikea ennustaa. Huomionarvoista on, että lajien kasvu heijastuu eri liikunta-alueiden tuottoihin viiveellä ja eri voimakkuudella, sillä jäsenmäärän kasvu joukkuelajeissa ei heti näy samalla tavalla kenttävuorojen myynnissä, kuin harrastajamäärien kasvu yksilölajeissa. Tuottojen kasvaessa omistajakuntien päiväkäytön hinta pienenee.

4.3 Arvioidut rakentamiskustannukset

Hallien toteuttamisen vaihtoehtoja on useita ja kumpaakinkin halliin voidaan vielä hankkeen edetessä valita siihen parhaiten soveltuva tekninen ratkaisu. Hankesuunnittelun aikana käytiin läpi seuraavassa taulukossa esitetyt vaihtoehdot, joita tarkasteltiin investointikustannuksien näkökulmasta. Myös kaksoispressuhallin ja teräshallin yhdistelmä on mahdollinen.

Taulukko 2 Eri rakennevaihtoehtojen investointikustannukset

	Jalkapallohalli	Monitoimihalli	Hankkeen kustannus
Vaihtoehto 1	Ylipainehalli	Teräshalli	15,7 M€
Vaihtoehto 2	Kaksoispressuhalli	Kaksoispressuhalli	21,4 M€
Vaihtoehto 3	Teräshalli	Teräshalli	18,9 M€

Hallien väliin jäävien yhteistilojen toteutukselle on yksi vaihtoehto.

Taulukko 3 Hankebudjetti Ylipainehalli ja teräshalli -yhdistelmän mukaan

	M€
Urheilutilat yhteensä	8
Yhteiset tilat yhteensä	3
Piha-alueet	1,7
Rakentaminen yhteensä	12,7
Rakennuttajan kulut, projektinjohto, työ- maakulut, hankevaraus, kassapuskuri	3
PROJEKTI YHTEENSÄ	15,7

4.4 Arvioidut käyttökustannukset

Hallin käyttökustannukset määritettiin käyttämällä hyödyksi saatavilla olevia tietoja Tarveselvityksessä kar-
toitetuista olemassa olevista halleista sekä Leppävaaraan tulevan Kameleontin vertailutietoja. Kerava-Sipoo
monitoimihallien vuosittaiset käyttömenot on esitetty seuraavassa taulukossa.

Taulukko 4 Hallihankkeen vuosittaiset käyttömenot

MENOERÄ	VUOSIKUSTANNUS
<i>Henkilökunta</i>	200 000
<i>Lämpö</i>	86 000
<i>Sähkö</i>	40 000
<i>Vesi</i>	6 000
<i>Siivous</i>	50 000
<i>Ulkoalueiden hoito</i>	50 000
<i>Rakennusten huolto ja korjaukset</i>	100 000
<i>Maanvuokra</i>	35 000
<i>Muut (sis. hallinto, jätehuolto, vakuutukset, kiinteistövero)</i>	53 000
YHTEENSÄ	620 000

Elinkaarikustannusten määrittämistä varten arvioitiin kustannusten nousun vuosittain olevan 1-2 % kustannuserän mukaan.

4.5 Rahoitus

Hankkeen investointikustannusarvio on 15,7 miljoonaa euroa. Hankkeen omarahoitusosuus on 19,1 %, joka toteutetaan siten, että kunnat sijoittavat tämän osuuden osakepääomana yhtiöön, joka ottaa loppuosan lainana hankkeen toteuttamiseksi. Kuntien sijoitus osakepääomaan on yhteensä 3 miljoonaa euroa, joka on otettu huomioitu sekä Keravan että Sipoon vuoden 2021 talousarvioissa. Rahoitus jakaantuu kuntien välillä asukaslukujen suhteessa Kerava 63 % Sipoo 37 % (tilanne 31.12.2020).

Lainan takaisinmaksuaika on 20 vuotta ja hankkeen poistoajaksi ehdotetaan 25 vuotta. Laskelmissa on käytetty ensimmäiset 10 vuotta yhden prosentin korkoa, joka nousee seuraavaksi kymmeneksi vuodeksi kahdeksan prosenttiin.

Lainalle tarvittava takaus liittyy suoraan kuntien liikuntalain mukaisen tehtävän edistämiseen; hankkeessa on kyse yleishyödyllisestä liikuntapaikkarakentamisesta, joka palvelee ensi sijassa paikallisia asukkaita ja amatööriurheilua. Hanke soveltuu siten EU:n sisämarkkinoille, eikä takauksessa ole kyse ns. kielletystä valtiontuesta. Liikuntalain 5 §:ssä säädetään muun muassa, että yleisten edellytysten luominen liikunnalle paikallistasolla on kuntien tehtävä. Kunnan tulee luoda edellytyksiä kunnan asukkaiden liikunnalle rakentamalla ja ylläpitämällä liikuntapaikkoja. Lainan takaus ei muodosta kunnille merkittävää taloudellista riskiä ja kuntien edut turvataan takausten vastavakuudeksi annettavilla kiinteistökiinnityksillä.

Kerava-Sipoo hallihankkeen toteutumisen ehdoksi ovat Keravan ja Sipoon luottamushenkilöt asettaneet Opetus- ja kulttuuriministeriön myöntämän liikuntapaikkojen perustamishankkeen valtionavustuksen saamisen. Hanke vastaa erinomaisesti kaikkiin ministeriön esittämiin arviointikriteereihin:

- Halli mahdollistaa useiden, erittäin paljon harrastettujen lajien harjoittelun, ja palvelee täten monien käyttäjäryhmien liikuntatarpeita.
- Hankkeen tarve on selkeästi osoitettu ja sillä vastataan muuttuviin ja kehittyviin olosuhdetarpeisiin.
- Hankkeessa toteutetaan useampi kuin yksi toiminnallisesti merkittävä liikuntapaikka (jalkapallohalli ja monitoimihalli).
- Hanke on aivan poikkeuksellinen, sillä se on kahden kunnan yhteisrahoituskohde.
- Hankkeen suunnittelu on toteutettu yleisiä rakentamisen laatuperiaatteita korostaen.
- Lisäksi hankkeessa toteutettavilla ratkaisuilla pyritään parantamaan merkittävästi sen elinkaaren aikaista energiatehokkuutta. Tarkasteluun on otettu myös uusiutuvan energian hyödyntämisen mahdollisuudet energiaratkaisun osana, jolloin valtionavustuksen määrä voi harkinnan kautta tulla korotettavaksi.

Hankkeen rakentamista ei voida aloittaa ennen päätöksen saamista. Saatavan avustuksen suuruus voi olla välillä 750 000 – 1 200 000 euroa. Avustuksen suuruus vaihtelee mm. hakuvuoden muista hankkeista ja edellä mainittujen arviointikriteereiden toteutumisesta. Hallihanke toteutetaan osakeyhtiömuotoisena, jossa halliosakeyhtiön pääomistajina ovat Keravan kaupunki ja Sipoon kunta. Näin ollen ensisijainen avustuksen saaja on kyseisten kuntien määräämisvallassa oleva yhteisö. On odotettavissa, että kuntien tekemät päätökset ovat ehdollisia valtionavustuksen suhteen. Toisin sanoen kunnat lähtevät toteuttamaan hankkeen vain, mikäli valtionavustus saadaan.

Hankesuunnittelun aikana on selvitetty myös muita hankkeen rahoitusvaihtoehtoja esim. rakennuksen investointi yksityiseen omistukseen, mutta nämä on todettu epäedullisiksi hankkeen kokonaistalous huomioiden.

4.6 Yhteenveto taloudellisista laskelmista

Kassavirtalaskelma 25 vuoden poistoajalla löytyy seuraavalta sivulta. Kuntien panostukset koostuvat pääomasta halliyhtiöön sekä päivävuorojen ostamisesta. Aikaisemmin mainituilla tuotto- ja kustannusoletuksilla halliyhtiön tulos on tasapainossa ensimmäisen 10 vuoden aikajänteellä.

Taulukko 5 Yhteenvedo taloudellisista laskelmista

Vuodet	1-10	11-20	21->		
Korko	1 %	2 %	3 %		
Lainan lyhennysaika vuosina	20				
Poistoaika vuosina	25				
Vuosi	0	1	2	5	10
TUOTTOLASKELMA					
Tuotot, jalkapallo (nousu 1% pa.)		315 071 €	318 222 €	327 864 €	344 589 €
Tuotot, monitoimihalli (nousu 1% pa.)		820 250 €	828 453 €	853 555 €	897 095 €
Tuotot yhteensä (nousu 1% pa.)		1 135 321 €	1 146 674 €	1 181 420 €	1 241 684 €
KASSAVIRTALASKELMA					
Lainat	11 700 000 €				
A. Omistajien (kuntien) sijoitukset halliyhtiöön	3 000 000 €				
Liikuntapaikkarakentamisen avustus valtiolta	1 000 000 €				
Yhteensä	15 700 000 €	1 135 321 €	1 159 995 €	1 272 202 €	1 581 494 €
Kassasta maksut					
Henkilöstökustannukset (nousu 1% pa.), 4htv		200 000 €	202 000 €	208 121 €	218 737 €
Käyttökustannukset (nousu 2% pa.)		420 000 €	428 400 €	454 622 €	501 939 €
Muut kustannukset (nousu 1% pa.)		50 000 €	50 500 €	52 030 €	54 684 €
Korkokulut		117 000 €	111 150 €	93 600 €	64 350 €
Investoinnit	15 700 000 €				
Lainan lyhennys		585 000 €	585 000 €	585 000 €	585 000 €
Kulut yhteensä	15 700 000 €	1 372 000 €	1 377 050 €	1 393 373 €	1 424 710 €
Kassajäännös 1		-236 679 €	-217 055 €	-121 170 €	156 784 €
B. Kuntien osuus päiväkäytöstä yhteensä		250 000 €	250 000 €	250 000 €	250 000 €
Kassajäännös 2		13 321 €	32 945 €	128 830 €	406 784 €
Tuen nykyarvo NPV	7 269 129 €				
TUOSLASKELMA					
Tuotot		1 135 321 €	1 146 674 €	1 181 420 €	1 241 684 €
Kuntien osuus päiväkäytöstä (yhteensä)		250 000 €	250 000 €	250 000 €	250 000 €
TUOTOT		1 385 321 €	1 396 674 €	1 431 420 €	1 491 684 €
Henkilöstökustannukset (nousu 1% pa.), 4htv		200 000 €	202 000 €	208 121 €	218 737 €
Käyttökustannukset (nousu 2% pa.)		420 000 €	428 400 €	454 622 €	501 939 €
Muut kustannukset (nousu 1% pa.)		50 000 €	50 500 €	52 030 €	54 684 €
Poistot		628 000 €	628 000 €	628 000 €	628 000 €
Korkokulut		117 000 €	111 150 €	93 600 €	64 350 €
KULUT		1 415 000 €	1 420 050 €	1 436 373 €	1 467 710 €
Tulos		-29 679 €	-23 376 €	-4 953 €	23 974 €
Käyttöomaisuus	15 700 000 €	15 072 000 €	14 444 000 €	12 560 000 €	9 420 000 €
Kuntien osuus yhteensä		279 679 €	273 376 €	254 953 €	226 026 €
Ulkopuoliset tuotot per kulut		80 %	81 %	82 %	85 %

4.7 Hallien vaihtoehtoinen operointi (operaattorimalli)

Perinteisesti kunnalliset liikuntapaikat ovat suoraan Liikuntapalvelujen tai Tilapalvelujen hallinnassa, tai niiden toiminnasta vastaa kuntaenemmistöinen osakeyhtiö. Varsinkin arkipäivisin, kun liikuntapaikka palvelee myös varhaiskasvatusta ja koulutuspalveluja, kunnan omat yksiköt käyttävät tiloja. Ilta- ja viikonloppuajat täyttyvät riittävästi seurojen ja muiden toimijoiden varauksista ilman, että niitä erityisesti markkinoidaan. Laitosten operointi hoidetaan joko kunnan palveluyksiköiden toimesta, tai halliyhtiöön palkatun työvoiman voimin ja/tai ostopalveluina.

Kuntien omistamien liikuntapaikkojen hinnoittelu perustuu usein vain käyttökustannuksiin ja/tai käyttäjien maksukykyyn. Hinnat halutaan pitää maltillisina, jotta ihmiset liikkuvat. Pääomakustannukset (ja usein myös iso osa käyttökustannuksista) katetaan kunnan muilla tuotoilla (verovaroin). Sipoon Nikkilässä sijaitsevan Monitoimihallin (1 200 m² liikuntasali + kuntosali) nettokustannus vuonna 2019 oli noin 600 000 €. Keravan jäähallin ja uimahallin vuosittaiset nettokustannukset kaupungille ovat myös merkittäviä.

Kerava-Sipoo hallikokonaisuuden osalta on tunnistettu, että olemassa olevan tarpeen lisäksi hallien riittävä käyttöaste - ja sitä myötä riittävä tulovirta - edellyttää aktiivista myyntiä ja markkinointia. Myynti ja markkinointi eivät perinteisesti ole kuntien ydinosaa. Tämän vuoksi operaattorimalli hallin toiminnan pyörittämiseen nähdään yhtenä todennäköisenä vaihtoehtona. Osaavan halliyrittäjän toiminta edesauttaa myös toiminnan tehostamista ja suuntaamista tarpeiden muuttuessa sekä koko hallikokonaisuuden kehittämistä palvelemaan entistä paremmin kuntalaisia ja käyttäjiä.

Operaattorimallissa halliyhtiö tekee hallin käyttöä koskevan sopimuksen operaattorin kanssa. Sopimuksessa määritellään kustannukset, joista operaattori vastaa, toiminnan toteuttamisen periaatteet (mm. hintataso, vuorojaon periaatteet), sekä kulujen ja tuottojen jakautuminen. Lähtökohtaisesti operaattori vastaa hallin käyttökustannuksista ja tuotoista.

Sopimus voidaan laatia esimerkiksi niin, että arvioidun tuottolaskelmien toteutuessa tietyn tasoisesti (esim. 85 %) kunnat takaavat puuttuvan maksuosuuden operaattorille. Kun tuotot ylittävät arvioidun laskelman arvioidun tason, jakaantuu lisätuotto operaattorille, sekä omistajakunnille sovitun mukaisesti (esim. 50/50) tai portaittain erilaisilla jakosuhteilla. Operaattorimallissa siis riski ja tuottomahdollisuus jaetaan halliyhtiön (omistajien) ja operaattorin kesken. Keskusteluja potentiaalisten operaattoreiden kesken on käyty ja niitä jatketaan hankkeen edetessä.

5. Aikataulu

Hallihankkeen tarveselvitys on toteutettu kevään 2019 aikana (Ramboll Oyj). Syksyllä 2019 toteutettiin viitesuunnittelu asemakaavan laatimista varten (arkMILL Oy). Hallien hankesuunnittelu on alkanut syksyllä

2019. Alkuperäinen tavoite oli laatia riittävät asiakirjat Opetus- ja kulttuuriministeriön liikuntapaikkarakentamisen perustamisavustuksen hakemiselle vuodelle 2020. Asemakaavoituksen oltua vielä keskeneräinen, avustuksen hakeminen siirtyi vuodelle 2021. Hankesuunnittelun tavoite on ollut tuottaa riittävästi tietoa sekä Keravan että Sipoon luottamushenkilöille hankkeen kustannuksista ja vaikutuksista, jotta voidaan edetä hankkeen toteuttamisen suunnitteluun ja kilpailutukseen. Koronavirusepidemian vuoksi myös tämän hankkeen eteneminen on viivästynyt ja päätöksiä etenemisestä ja halliyhtiön perustamisesta tullaan tekemään kevään 2021 aikana. Valtionavustusta voidaan hakea aikaisintaan vuoden 2021 loppuun mennessä ja rakentaminen voidaan aloittaa aikaisintaan avustuspäätöksen tultua loppukeväästä 2022.

6. Viestintä

Hankkeen päätöksentekoprosessin askelista viestitään Keravalla ja Sipoossa näiden omien prosessien ja vastuiden mukaisesti. Rakennusaikainen viestintä on perustettavan yhtiön ja/tai valitun urakoitsijan vastuulla. Hankkeen tärkeimmistä askelista kuten esimerkiksi rakentamisen aloituksesta, rungon pystytyksestä ja hankkeen valmistumisesta laaditaan tiedote, jota mm. Keravan ja Sipoon viestintä voi jakaa omien kanaviensa kautta kuntalaisille ja muille kiinnostuneille. Hankkeen etenemistä rakennusaikana seurataan lisäksi sopivasti asennetulla webkameralla.

7. Tausta-aineisto

- Tarveanalyysi 27.5.2019. Ramboll Finland Oy
- Viitesuunnitelma 26.9.2019. arkMILL Oy
- Tila- ja tehokkuussuunnitelma 20.12.2019. Lindroos Yhtiöt Oy
- Tapatumatoiminnan reunaehdot 4.11.2019. House of Good Feelings Oy, Dreamfactory Oy, RMC Sound & Light
- Asiantuntija-apu hankesuunnittelun aikana 10/2019-03/2020. Suomen Urheiluliitto
- Maaperä- ja rakennettavuusselvitys sekä kustannustaso 31.12.2019. Golder Associates Oy
- Maaperän lisätutkimukset 3/2020. Golder Associates Oy
- Alustava markkinakartoitus vaihtoehtoisista toteutustavoista ja niiden kustannusvaikutuksista 10/2019-3/2020
- Sähköjärjestelmien kuvaus ja kustannustaso 3/2020. Sähköinsinööritoimisto SHS Oy
- LVIA-järjestelmien kuvaus ja kustannustaso 3/2020. Äyräväinen Oy
- Hankesuunnittelu 3/2020 (päivitys 25.5.2020): asemapiirustus, tonttikaavio, pohjakartta, lattiamaateriaalit, alustava rakennustapaselostus. arkMILL Oy