

HANKE-ESITTELY

K Oy Helsingin Liikunta- ja voimistelusali

Y-3004407-1

Ratasmyllynkuja, Myllypuro



09/2020

SISÄLTÖ

1 LIIKUNTATILAT MYLLYPUROON, TAUSTAA JA KUVAUSTA HANKKEESTA

- 1.1 Voimistelu
- 1.2 Padel
- 1.3 Kuntosali

2 LIIKUNTAHALLIN KÄYTTÖTARKOITUS

- 2.1 Alustava toiminnallinen tilasuunnittelu
- 2.2 Alustavasijoittuminen tontille

3 LASKELMAT

- 3.1 Hankkeen kustannusarvio rakentamisen osalta
- 3.2 Hankkeen rahoitussuunnitelma
- 3.3 Liikuntahallin käyttötalouslaskelma

4 HANKKEEN PROJEKTIRYHMÄN ESITTELY

- 4.1 Perustettavan halliyhtiön jäsenet
- 4.2 Päävuokralaiset

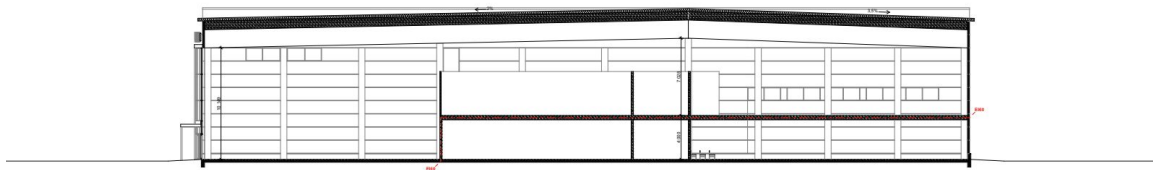
1. LIIKUNTATILAT MYLLYPUROON, TAUSTAA JA KUVAUSTA HANKKEESTA

Liikuntatilojen resurssit eivät pääkaupunkiseudulla riitä enää kasvaneiden harrastajamäärien tarpeisiin ja ovat jopa esteenä liikuntaseurojen toiminnalle ja kasvulle. Tästä syystä olemme käyneet Liikuntapalveluiden kanssa kattavia keskusteluita suunnittelilla olevasta hankkeesta.

Keskustelujen ja neuvotteluiden lopputuloksena olemme päätyneet siihen, että rakentaisimme liikunta- ja voimisteluhallin Liikuntapalveluiden 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 ja lisätä alueellisia mahdollisuuksia urheilun harrastamiseen.



LEIKKAUS A-A 1:125

RATASMYLLYNYKIÄ S. HELSINKI
LUONNOKSET
15.3.2020

TEKOVA

ARHITEHTIÖMISTO
BEVENDIM OY

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 kaupunkien johtoa. Yhteinen linja ja tulevaisuuden näkymä on, että kaupungit eivät enää jatkossa tule juurikaan itse rakentamaan uusia liikuntatiloja.



1.1 Voimistelu

- Tilapula on voimakas lähes kaikissa lajeissa, mutta erityisesti voimistelun tilanne on todella haastava. Tällä hetkellä telinevoimistelu on Helsingissä keskittynyt Töölön Kisahalliin ja Liikuntamylyyn, joissa puitteet lajin harrastamiselle ovat vaatimattomat. Kisahalli ja Liikuntamyly eivät täytä olosuhteittensa osalta keskeisiä laatuvaatimuksia (melu, pienet tilat, muut urheilulajit vieressä), ja tilojen kapasiteetti on ollut jo pitkään ylikuormitettu.

<https://www.helsinginuutiset.fi/paikalliset/1319736>

<https://www.helsinginuutiset.fi/paikalliset/1448075>

- 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.

- Olemme avanneet keskustelun 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 Suomen voimisteluliiton kanssa olemme tavoittaneet pääkaupunkiseudun voimisteluseurat (n. 20 kpl), joista kahta lukuun ottamatta kaikki ilmoittivat olevansa uuden tilan tarpeessa.

- Uusi rakennettava luhalli tulee toteutuessaan muuttamaan tilannetta ja vastaamaan sekä voimakkaasti kasvavien voimistelijamäärien

- 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.

1.2 Padel

- Sosiaalinen ja moniulotteinen mailapeli Padel on yksi maailman nopeimmin kasvavista urheilulajeista. Se muokkautuu ammattilaistason kilpaurheilusta isovanhempien ja lastenlasten väliseksi sosiaaliseksi seurapeliksi sekä kaikeksi tältä väliltä.
- Espanjassa Padel on jo noussut toiseksi suosituimmaksi urheilulajiksi jalkapallon jälkeen ja mm. Ruotsiin on rakennettu pienessä ajassa jo yli 600 padel-kenttää.
- Lajin harrastajamäärät ovat kasvaneet räjähdysmäisesti myös Suomessa ja tarve uusille kentille on kova. <https://padel.fi/tiedote-padel-kasvaa-ennatysvauhtia/>
- Myllyporun liikuntahalli olisi ratkaisu alueen kenttäpulaan ja toisi suositun lajin yhä vahvemmin kaupunkilaisten ulottuville lisäämään asukkaiden hyvinvointia.

1.3 Kuntosali

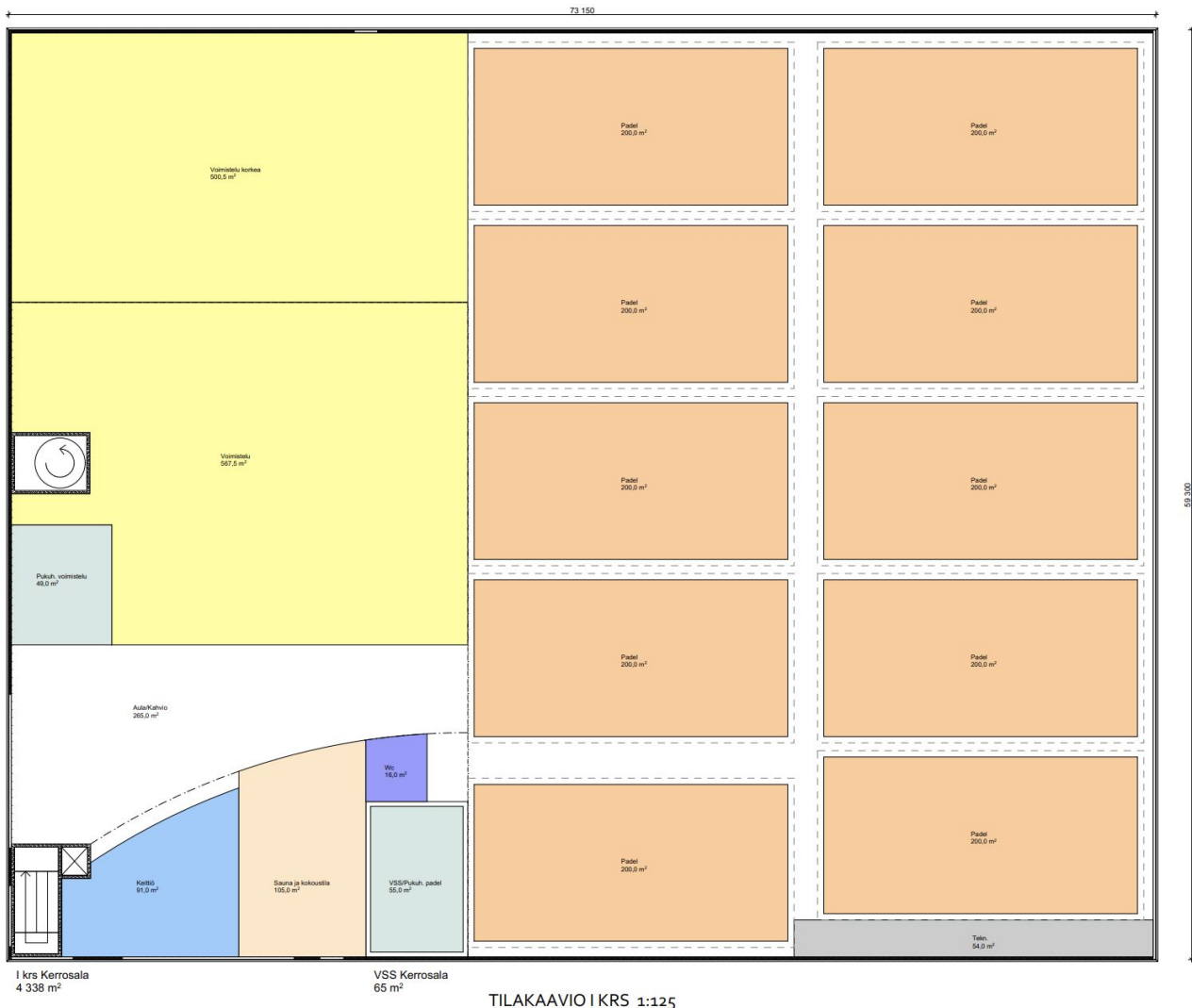
Rakennamme liikunta- ja voimisteluhalliin myös n 700 m2 kuntosalin, joka tukee lajien oheisharjoittelua, sekä voimisteluun lapsia tuovien vanhempien liikkumismahdollisuuksia odotusaika. Kuntosaliin tehdään myös senior väestö silmällä pitäen sopivia laitekokonaisuuksia.

2. LIIKUNTAHALLIN KÄYTTÖTARKOITUS

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

- Hallihankkeen yhteinen perusajatus ja sen suunnittelun sekä toteutuksen lähtökohta on rakentaa nimenomaan voimistelulajien erityistarpeisiin ja nopeasti kasvavaa padel-urheilulajia varten liikuntahalli ”avaimet käteen” -periaatteella.
- Liikunta- ja voimisteluhallissa on yhteensä 5500 m2 monipuolisesti käytettävissä olevaa liikuntatilaa ja toimintaa tukevia oheispalveluita. Hallista löytyy 10 padel-kenttää, iso kuntosali sekä 1500 m2 voimistelua varten räätälöityä monitoimitilaa. Tiloihin rakennetaan lisäksi laadukas kahvio oheistiloineen sekä sosiaalitulat saunoineen. Hallin vapaa korkeus on 10 metriä.
- Harrastustoiminnan lisäksi tiloissa pystytään järjestämään esimerkiksi kansallisia ja kansainvälisiä kilpailuja, leirejä, koulutuksia ja muita tapahtumia.
- Voimistelutilat 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 (luokka S2: Hyvä sisäilmasto).
- Tarkempia kuvauksia rakennuksesta kohdassa 2.1.

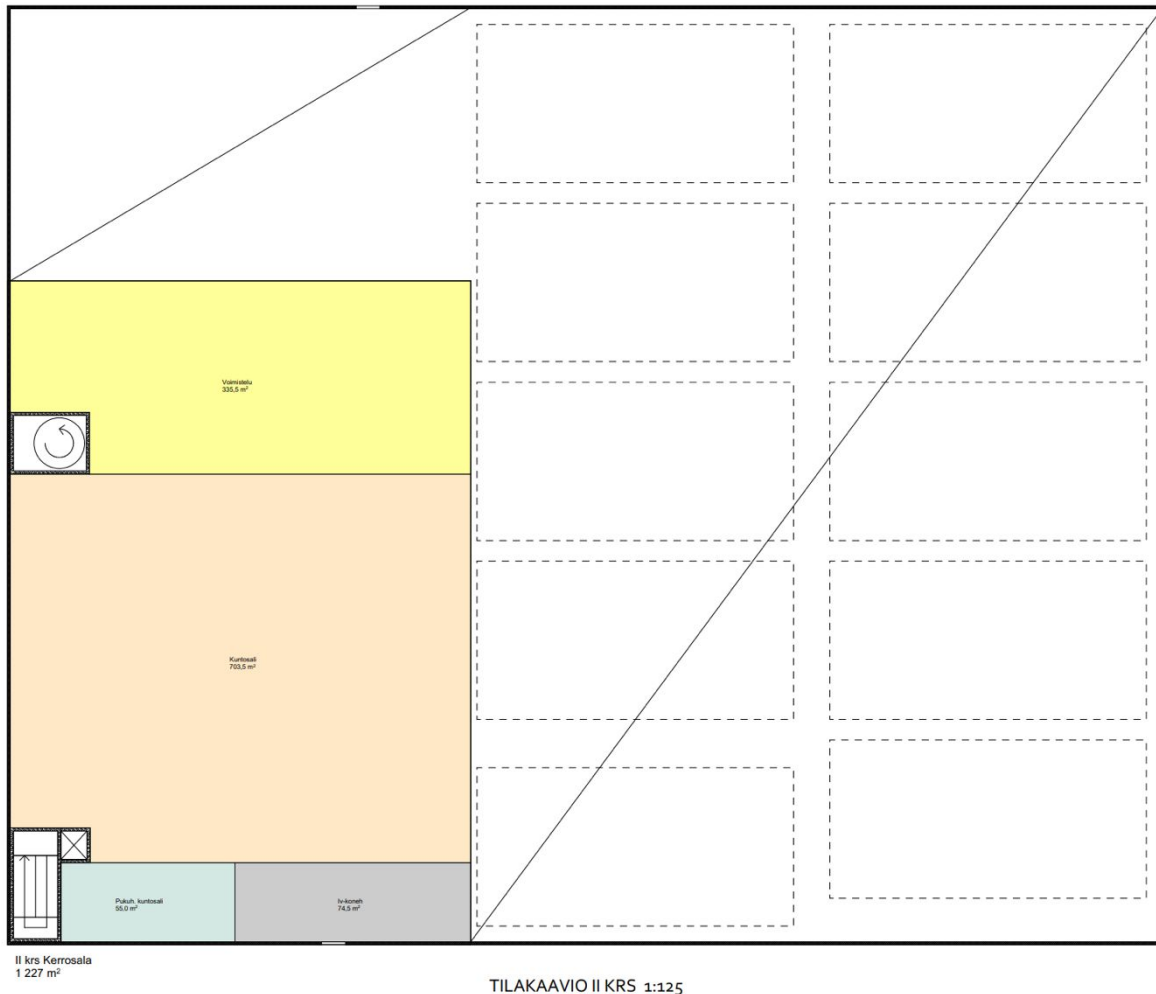
2.1. Alustava toiminnallinen tilasuunnittelu



Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee telinevoimistelun harjoitussali, jossa on kiinteät telinekokoonpanot erillisen suunnitelman mukaan. Salin perälle rakennetaan monttu-alue. Telinevoimistelusalin viereen tulee yli 500 m² kokoinen monitoimiasali, joka pystytään muuttamaan nopeasti siirrettävien telineiden ja erilaisten mattojen avulla vastaamaan useiden eri lajien vaihtelevia tarpeita. Monitoimiasalissa on mahdollista järjestää monipuolista harrastustoimintaa eri ikäisille ja tasoille harrastajille, ja tila antaa puitteet eri harrastuslajien virallisille kilpailuille. Padel-kenttiä rakennetaan 10 kpl. Niiden tehokas tilankäyttö pitää huolen ekologisesta neliöiden hyödyntämisestä sekä kohtuullisista käyttömaksuista.

Aulatiloihin rakennetaan laadukas kahvila, joka toimii samalla infotiskinä. Aulasta löytyy WC-tilat, pukeutumistilat sekä palvelutarjontaa monipuolistavat sauna- ja kokoustilat.

Pukeutumistiloja on useampia erikokoisia ja niiden yhteydessä on aina suihkut/wc-tilat. Lisäksi varataan tilaa varastoille ja tekniikalle.



Hallin toiseen kerrokseen rakennetaan lisää monipuolista tilaa voimistelulle sekä 700 m² kuntosali.

Hallin tarkoitus on tarjota mielekästä liikuntaa koko perheelle. Näin ollen vanhempi, joka tuo lapsensa voimisteluharjoituksiin, voi samalla itsekin piipahtaa kuntosalilla, pelata padelia tai tehdä etätöitä viihtyisässä kahviossa.

2.2. Alustava sijoittuminen tontille



Rakennus asemoidaan tontille siten, että tontin valoisimpaan kohtaan pääsisäänkäynnin eteen jää tilaa esteettisesti viihtyisälle aukiolle. 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

Rakennusliike Tekova on antanut alustavan KVR-urakkatarjouksen kohteesta.

KVR-urakka: 5.740.000,00 € (alv 0%)
 Rahoitus (palkkiot, rakennusajan korot): 490.000,00 €
 Suunnittelu, valvonta, hallinto: 270.000,00 €
Yhteensä: 6.500.000,00 € alv (0%)

3.2 Hankkeen rahoitussuunnitelma

Laina, Helsingin Kaupunki: 2.500.000,00 €
 Laina, rahoituslaitos: 2.500.000,00 €
 Oma rahoitus: 1.500.000,00 €
Yhteensä: 6.500.000,00 €

3.3 Liikuntahallin käyttötalouslaskelma

Arvioitu tulo-rahoitus	
Vuokratuotto	750.000,00 €

Arvioidut käyttökustannukset	
Maapohjavuokra	65.000,00 €
Palkkakustannukset	30.000,00 €
Käyttöenergia	36.000,00 €
Kiinteistövero	37.000,00 €
Vesi- ja jätevesi	6.000,00 €
Siivous ja puhtaanapito	22.000,00 €
Vakuutukset	8.000,00 €
Vartiointi	5.000,00 €
Ulkoalueiden hoito	6.000,00 €
Kiinteistön ja laitteistojen huolto- ja korjaus	8.000,00 €
Käyttökustannukset yhteensä	1905.000,00 €
Arvioidut hallinto- ja rahoituskustannukset	
Hallintokustannukset	30.000,00 €
Lainojen lyhennys- ja korkokulut	505.000,00 €
Ennakoiduilla kustannuksilla vuotuinen käyttökate	22.000,00 €

4. HANKKEEN PROJEKTIRYHMÄN ESITTELY

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

on yrittäjä, kiinteistöalan rakentamisen ja kehittämisen moniosaaja. Yrittäjänä on toiminut 15 vuoden ajan, lähinnä rakennusalalla. on perustaman New House Innovation Oy:n toimintaa on takana neljä vuotta. New House Innovation ja samaan konserniin kuuluva New House Homes Oy on ostanut, rakennuttanut ja myynyt erilaisia kohteita menestyksekkäästi noin 45 000 m2 verran ympäri Suomea. Tuloksetkokyky perustuu vahvaan kustannuksien hallintaan, nopeaan reagointikykyyn, sekä ratkaisukeskeiseen toimintaa.

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

4.2.Päävuokralaiset

Mikä on muuttunut aiemmasta suunnitelmasta?

Korona on vaikuttanut myös liikuntahallien rahoitus ympäristöön. Samaan aikaan seurojen taloudellinen tilanne on osin heikentynyt vuokravakuuden osalta ja vaikuttanut sitä kautta uuden hallin

tilaratkaisuihin. Toisaalta olemme tämän uuden suunnitelman päätyneet rakentamaan kertaluokkaa isomman hallin kerralla. Kokonais rakennusalan ollessa yht n5300m2.

Aiempi hyväksytty suunnitelma oli kooltaan merkittävästi pienempi ainoastaan 3600 m2. Vapaan sisätilan korkeus oli aiemmassa suunnitelmassa 11 metriä. Uudessa suunnitelmassa vapaa korkeus n. 10 metriä.

Voimistelun osalta vanhassa suunnitelmassa oli varattu noin 950 m2 kokoinen alue telinevoimistelun harjoitus alueeksi ja sen viereen olisi tullut noin 1100 m2 kokoinen monitoimisali.

Uudessa päivitettyssä suunnitelmassa rakennamme 1500 m2 varten räätälöidyn tilan voimistelulle, että telineille, sekä monitoimisalin tukemaan harrastusmahdollisuuksia voimistelun alaisissa lajeissa. Sen lisäksi rakennamme halliin laadukkaan kuntosalin tukemaan lajiharjoittelua, sekä antamaan mahdollisuuden myös senior väestön liikunnan lisäämiseen kasvavilla päivävuoroilla.

Kuntosali tässä laajuudessa on uusi panostus. Samoin Padel uutena toimijana ja kasvavana lajina tulee uuteen liikuntahalliin.

Padel:

Päävuokralainen Padelin osalta on Padel Sports Oy tunnus: 2767123-4

Voimistelu:

Voimistelun osalta päävuokralainen ja operaattori on K Oy Helsingin Liikunta- ja voimistelusalin yhtiön osakkaat perustettavan yhtiön lukuun. Näin varmistetaan voimistelu kattava ja laadukas operaattori toiminnalle.

Kuntosali:

Ole Fit kuntosalin ketjun kanssa neuvottelut käynnissä (30 salia valtakunnallisesti). Kuntosali toteutetaan joko tapauksessa halliyhtiön tai vuokralaisen kanssa.

Kahvio:

Voimistelun osalta päävuokralainen ja operaattori on K Oy Helsingin Liikunta- ja voimistelusalin yhtiön osakkaat perustettavan yhtiön lukuun.