

# Jätkäsaaren Bunkkerin liikuntatilojen ja uimahallin vuokratilat



Hankesuunnitelma 4.1.2016

Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto,  
kiinteistöjen kehittämissyksikkö

## Sisällysluettelo

Sisällysluettelo	2
Yhteenveto	3
Hankkeen perustiedot	5
Hankkeen tarpeellisuus	6
Selvitys rakennuksesta	6
Hankkeen laajuus ja laatu	7
Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset	7
Hankkeen ympäristötavoitteet	8
Vaikutusten ja riskien arviointi	10
Vuokra- ja ylläpitokustannukset	11
Hankkeen aikataulu	11
Rahoitussuunnitelma	12
Toteutus- ja hallintamuoto	12
Liitteet	14

## Yhteenveto

Jätkäsaaren valmistuessa noin 2020-luvun puolivälissä alueella on noin 17 000 asukasta ja 6 000 työpaikkaa. Jätkäsaaren rakentaminen jatkaa kaupungin arvokkaiden ranta-alueiden muuttamista asuin- ja työpaikka-alueiksi ja liittyy saumattomasti Ruoholahteen, jossa on n. 6 000 asukasta ja lopputilanteessa n. 15 000 työpaikkaa.

Vuonna 1972 valmistunut kappaletavaravarasto, Bunkkeri, on suuren kokonsa ja lujan rakenteensa johdosta muunneltavissa asuinalueen palvelutoimintojen käyttöön. Sijaintinsa ja joukkoliikenneyhteyksien johdosta rakennukseen sijoitettavat toiminnot ovat Jätkäsaaren lisäksi myös laajemmin saavutettavissa. Rakennus sijaitsee toteutettavan liikuntapuiston vieressä ja muodostaa sen kanssa toimivan kokonaisuuden. Bunkkeri palvelee Jätkäsaaren kaupunginosan lisäksi koko eteläistä ja läntistä kantakaupunkia, joten sillä on huomattava merkitys koko kaupungin liikuntapalveluille. Helsingin alueella on tarvetta Bunkkerin kaltaiselle uima- ja monitoimihallille vapaaharjoittelun, ohjatun liikunnan ja liikuntaseurojen käytössä.

Bunkkerin uimahallin käyntimäärätavoite on 320 000 käyntikertaa vuodessa. Bunkkeriin tuleva uimahalli helpottaa oleellisesti Helsingissä olevaa uimahallien vesipinta-alan puutetta sekä uimaopetuksen, uintiseurojen, vesijuoksijoiden, vesivoimistelijoiden sekä kunto-että perheuimareiden osalta. Uimahalli on liikuntainvestointi, joka johtaa selvästi liikunta-aktiivisuuden kasvuun kaikissa ikäryhmissä. Uimahallien käyntikerrat uusissa halleissa ylittävät yleensä asetetut tavoitteet.

Uusien tilojen aikaansaama liikunnan harrastamisen kasvu lisää omalta osaltaan kuntalaisten psyykkistä ja fyysistä hyvinvointia ja on siten myös tärkeä osa ennaltaehkäisevää sosiaali- ja terveydenhoitoa.

Bunkkerin muut liikuntatilat tulevat palvelemaan ainakin kahdenkymmenen eri lajin harrastajia. Suurimpina lajeina tulevat olemaan voimistelu, eri sisäpalloilulajit, kamppailulajit, tanssiliikunta ja kuntosaliharjoittelu. Liikuntaseuratoiminnan ja muun ohjatun toiminnan lisäksi se tarjoaa monenlaisia mahdollisuuksia omatoimiseen liikun-

nanharrastamiseen lasten perusliikuntataitojen opettelusta itsenäiseen juoksuharjoitteluun.

Viereiseen kouluun ei toteuteta erikseen liikuntatiloja, vaan se käytetään päivisin Bunkkerin liikuntasaleja. Monitoimitilojen arvioitu käyntimäärä on 400 000 käyntikertaa / vuosi. Bunkkeria voidaan lähes verrata monitoimitilojen osalta Liikuntamylyyn ja Töölön kisahalliin, jotka liikuttavat vuodessa ihmisiä yhteensä yli miljoonan liikuntasuorituksen edestä.

Kaupunginvaltuusto on päättänyt, että Jätkäsaaren Bunkkerirakennuksesta järjestetään toteuttamiskilpailu, jonka voittajalle myydään rakennus tontteineen. Rakennuksen ostaja rakentaa Bunkkeriin liikuntatilat ja uimahallin, jotka kaupunki vuokraa liikuntaviraston käyttöön 25 vuoden vuokrasopimuksella. Vuokra-aikaa voidaan jatkaa kymmenellä vuodella.

Uimahalli- ja liikuntatilojen suunnittelun ja rakentamisen aikana rakennusvirasto ja liikuntavirasto valvovat, että vuokrattavista tiloista tulee kestävä, toimiva ja helposti ylläpidettävä. Tilakeskus varaa valvonnalle rahoituksen Bunkkerin hankemäärärahoista.

Uimahallitilojen ja liikuntatilojen arvioitu vuosivuokra (pääomavuokra + ylläpito) on noin 4 M€. Tämän lisäksi tulevat henkilöstökulut, arviolta 1 500 000 euroa vuodessa. Toiminnan aloittamisen yhteydessä on myös varauduttava vähintään 1 200 000 euron irtokalustus- ja varuste-hankintoihin.

Liikunta- ja uimahallitilojen lisäksi rakennukseen on suunniteltu noin 20 000 k-m<sup>2</sup> asumista yläkerroksiin sijoitettaviin uusiin tiloihin. Asunnot ja liikuntatilat muodostavat erilliset yhtiöt.

## Hankkeen perustiedot

Nimi:	Jätkäsaaren Bunkkerin liikuntatilat ja uimahalli	
Osoite:	Tarmonkuja 2, 00180 Helsinki	
Sijainti:	20. kaupunginosa, Jätkäsaari, kortteli 20811, tontti 2	
LIV:lle vuokrattavat tilat:	Liikuntatilat	8 130 htm <sup>2</sup>
	Uimahalli	4 950 htm <sup>2</sup>
	<b>Yhteensä</b>	<b>13 080 htm<sup>2</sup></b>
Myytävä rakennusoikeus:	asunnot	20 200 k-m <sup>2</sup>
	liikuntatilat	13 970 k-m <sup>2</sup>
Myyntitulot, rakennusoikeus:	liikuntatilat, sis. uimahalli	+ 4 191 000 €
	asunnot	+ 18 180 000 €
	<b>Yhteensä</b>	<b>+ 22 305 000 €</b>
Käyttömenot vuodessa	<b>liikuntatilat ja uimahalli, yhteensä</b>	<b>- 5 531 000 €</b>
	• pääomavuokra, vuodessa	- 3 241 000 €
	• ylläpitovuokra, vuodessa	- 790 000 €
	• henkilöstökulut, vuodessa	- 1 500 000 €
Käyttötulot	tulot vuodessa, yhteensä	<b>+ 3 000 000 €</b>
	uimahalli	1 500 000 €
	liikuntatilat	1 300 000 €
	autopaikoitus	200 000 €
Vuokra-aika	25 vuotta	5/2019-4/2044
	Vuokra-ajan jatko-optio	10 vuotta
Rakennustyöt	1/2017 – 6/2019	

## Hankeen tarpeellisuus

Jätkäsaaren toteutuksessa yhtenä keskeisenä tavoitteena on, että alueelle saadaan asukkaiden tarvitsemat julkiset palvelut ajallaan. Jätkäsaaren peruskoulu valmistuu vuonna 2019. Jätkäsaaren koulujen liikuntatilat on kaavoitettu kaupungin omistamaan Bunkkeriin, mutta investointisuunnitelmassa ei ole varauduttu hankkeen toteuttamiseen kaupungin omana hankkeena.

### 1) Liikuntavirasto

Bunkkeri on suuren kokonsa ja lujan rakenteensa johdosta muunneltavissa asuinalueen liikuntapalveluiden käyttöön. Sijaintinsa ja liikenneyhteyksiensä johdosta rakennukseen sijoitettavat liikuntapalvelut ovat Jätkäsaaren lisäksi myös laajemmin kaupunkilaisten saavutettavissa. Rakennus sijaitsee toteutettavan liikuntapuiston vieressä ja muodostaa sen kanssa toiminnallisen kokonaisuuden.

### 2) Opetusvirasto

Jätkäsaaren koulujen opetussuunnitelmien mukaiset liikuntatilat osoitettu rakennettaviksi Bunkkeriin ja ne on siksi jätetty kouluhankkeista pois.

## Selvitys rakennuksesta

Helsingin kaupunki omistaa Jätkäsaarella sijaitsevan, voimassa olevan asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaisen ohjeellisen kaavatontin (YU) 20811/2, jolla sijaitsee Bunkkeri-niminen rakennus. Rakennuksessa olevia tiloja on vuokrattu toistaiseksi voimassa olevin vuokrasopimuksin, kolmen kuukauden irtisanomisajoin.

Kaupungin tavoitteena on löytää Bunkkerille uusi omistaja, uusi käyttötarkoitus ja ratkaista samalla Jätkäsaaren peruskoulujen ja asukkaiden liikuntatilarpeet vuokratilahankkeena. Kaupungin tavoitteena on, että Jätkäsaaren Bunkkeriin toteutuu monipuoliset asuin- ja liikuntapalvelut tarjoava kokonaisuus.

Tulevan tontin koko on noin 8600 m<sup>2</sup>. Alkuperäisen Bunkkeri -rakennuksen koko on noin 38 800 m<sup>2</sup> ja tulevan uuden asuinrakennusoikeuden määrä on noin 20 000 k-m<sup>2</sup>. Osittaisen purkamisen ja uudisrakentamisen jälkeen kokonaisuus on noin 34 000 k-m<sup>2</sup>. Osa Bunkkerin ylemmistä kerroksista puretaan liikuntatilojen ja asuinrakentamisen tieltä.

Bunkkerin uusi omistaja rakentaa Bunkkerin alempiin kerroksiin uimahallin ja muut liikuntatilat. Kaupunki sitoutuu vuokraamaan uimahallin ja muut liikuntatilat 25 vuoden vuokrasopimuksella ja 10 vuoden jatko-optioilla. Tilat on rakennettava käyttöönottovalmiiksi ja luovutettava kaupungille 31.5.2019 mennessä.

## Hankkeen laajuus ja laatu

Bunkkerin rakennuskompleksin koko tulee olemaan noin 34 000 k-m<sup>2</sup>, joista liikunta- ja uimahallitilojen eli kaupungin vuokratilojen osuus tulee olemaan noin 14 000 k-m<sup>2</sup>.

Kävijämääräksi on arvioitu uimahalliin 320 000 ja muihin liikuntatiloihin 400 000 käyntikertaa vuodessa.

Bunkkerin uimahalli ja liikuntatilat tulevat palvelemaan koululiikunnan lisäksi ainakin 20 eri lajin harrastajia. Bunkkerin uimahalli ja liikuntatilat tulevat Jätkäsaaren 18 000 asukkaan lisäksi tulevan Telakkaran ja koko kantakaupungin läntisten osien asukkaiden käyttöön.

Tilojen ja rakenteiden suunnittelussa on noudatettu kunkin toiminnon normaalia laatutasoa sekä pintamateriaalien että taloteknisten ratkaisujen suhteen. Suunnitelmissa on ennakoitu edelleen tiukkenevat energiamääräykset.

## Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Uimahallin ja liikuntatilojen tulee muodostaa toimiva kokonaisuus, jonka käyttö ja ylläpito on mahdollisimman helppoa ja resurssitehokasta. Tavoitteena on myös energiankulutuksen ja käyttö- ja ylläpito-kustannusten minimointi.

## Hankkeen ympäristötavoitteet

Hanke hyödyntää olemassa olevaa massiivista rakennusta ja vähentää siten purkujätteen määrää ja uusien rakennusmateriaalien tarvetta. Hankkeessa tutkitaan mahdollisuuksia käyttää lämpöpumpputeknologiaa, aurinkoenergiaa ja kaukolämpöä ja kaukokylmää. Massiiviset betonirakenteet ja altaat toimivat lämpövarastoina ja lämpötilojen tasaajina.

Helsingin ilmastotyötä ohjaavat kaupunginvaltuuston ja -hallituksen hyväksymät strategiaohjelma, Helsingin energiapoliittiset linjaukset ja ympäristöohjelma. Lisäksi kaupunki on sitoutunut parantamaan energiatehokkuuttaan useisiin sopimuksiin perustuen, joista mainittakoon mm valtiiovallan kanssa allekirjoitettu kuntien energiatehokkuussopimus ja EU:n Covenant of Mayors sopimus. Rakennusten energiatehokkuus on näissä tärkeässä roolissa.

Rakennusten energiatehokkuutta ohjataan EU:n direktiivein ja Suomen lainsäädännöllä. EU:n direktiiveissä julkiselta sektorilta edellytetään esimerkillisyyttä. Tällä hetkellä on käynnissä lainsäädäntöhanke koskien lähes nollaenergiarakentamista. Lain on tarkoitus tulla voimaan 1.1.2017 ja sitä aletaan soveltaa uudishankkeissa, joiden rakennuslupaa haetaan 1.1.2018 jälkeen. Lähes nollaenergiarakentamisen vaatimustasoja on selvitetty kansallisessa FInZEB -hankkeessa, josta saatuja tuloksia käytetään lainsäädäntötyön pohjana.

Kohteen energiatehokkuuden suunnittelussa tulee pyrkiä parhaaseen mahdolliseen tasoon, joka suunnitteluajankohdan tekniikalla on mahdollista saavuttaa ottaen kuitenkin huomioon hyvä sisäilmasto, käytettävyys, käyttöikä ja taloudellinen kannattavuus. Lisäksi on huomioitava ympäristövaikutusten ja käyttökustannusten minimointi. Taulukossa on annettu tavoitetaso, jota ei saa ylittää tai alittaa kriteerin luonteesta riippuen. Poikkeamat tavoitteista tulee perustella laskelmin ja selvityksin.



Osa-alue	Kriteeri	Osoittaminen	Tavoitetaso
<b>Energiatehokkuus</b>			
Liikunta- ja uimahallitilat	Ostoenergia	Laskenta	alle 300 kWh/m <sup>2</sup> *)
Liikunta- ja uimahallitilat	Kokonaisenergia (energianmuotokertoimin)	Laskenta	alle 330 kWh/m <sup>2</sup> *)
<b>Veden kulutus</b>			
Liikuntatilat	Annettu tavoite	Laskenta	alle 50 l/kävijä
Liikuntatilat ja uimahalli	Annettu tavoite	Laskenta	alle 100 l/kävijä
<b>Uusiutuvat energialähteet</b>			
	Annettu tavoite/Osuus kulutuksesta	Laskenta/LCC	2-5 %
<b>Kulutuksen mittaaminen</b>			
	Annettu tavoite/Erillismittaukset	Suunnitelmat	Liikuntatila/uimahalli erilliset.
			Lämpö, vesi, sähkö, uusiutuvat,
			kaukojäähdytys, uimahalliprosessi.
			Lisäksi määräystenmukaisuus
<b>Autopaikat</b>	Annettu tavoite/ sähköautojen	Suunnitelmat	5-10% kaikista osoitetuista paikoista
	pikalatausmahdollisuus		

\*) ei sisällä autojen latauspisteiden energiankulutusta, ulkovalaistusta eikä keittiölaitteita

## Vaikutusten ja riskien arviointi

Bunkkerin liikunta- ja uimahallitilat tuottavat arviolta yli 700 000 liikuntakäyntiä vuodessa mikä on merkittävä määrä kaupunkilaisten liikuntapalveluissa. Uudet liikuntapalvelut tuottavat fyysistä ja henkistä hyvinvointia koko eteläiselle ja läntiselle kantakaupungille. Uuden lainen toteutustapa sisältää riskejä, jotka liittyvät pitkään vuokrasopimukseen, rakennustekniseen toteutukseen ja korjausvastuisiin. Riskejä minimoidaan sopimusneuvotteluvaiheessa.

Bunkkerin hankkeessa on kokonaisuutena tavoiteltu kaupungin kannalta toiminnallisesti ja kokonaistaloudellisesti edullista lopputulosta. Perinteisiin rakennuttamisen malleihin verrattuna tämän, eräänlaisen elinkaarihankkeen sopimusmenettelyt ovat monimutkaisempia sekä aikaa vievempiä ja sopijaosapuolten yhteistyö on välttämätöntä.

Toiminnallisesti Bunkkerin liikuntatilat ratkaisevat yleisten liikuntapalveluiden lisäksi läheisten koulujen liikuntatilarpeet, jolloin liikuntatiloja ei rakenneta koulutonteille. Tämä tuottaa säästöä kouluja rakennettaessa.

Bunkkeri – rakennuksen laskennallinen korjausvelka on arvioitu 35 miljoonaksi euroksi. Korjausvelka poistuu rakennuksen kehittämishankkeen toteutuessa ja Bunkkerin siirtyessä pois kaupungin omistuksesta.

Kaupunki saa myyntituloja kiinteistön rakennusoikeuksista valtuuston hyväksymien minimihintojen mukaan noin 22,3 M€, jos asemakaavamuutos toteutuu luonnossuunnitelmien mukaisesti.

Hankkeen kokonaistalous pysyy tämän hetkisten arvioiden mukaan positiivisena 2030 –luvulle saakka.

## Vuokra- ja ylläpitokustannukset

Käyttömenot vuodessa:	liikuntatilat ja uimahalli, yhteensä	- 5 531 000 €
	• <i>pääomavuokra, vuodessa</i>	- 3 241 000 €
	• <i>ylläpitokulut, vuodessa</i>	- 790 000 €
	• <i>henkilöstökulut, vuodessa</i>	- 1 500 000 €

## Hankkeen aikataulu

Rakennustyöt alkavat	tammikuussa 2017
Koulujen liikuntatilat ja uimahalli, valmiit	31.5.2019

## Rahoitussuunnitelma

<b>Tuotot vuodessa, yhteensä</b>	<b>+ 3 000 000 €</b>
<i>Ulkopuoliset tuotot:</i>	
Myyntitulot, uimahalli	+ 1 500 000 €
Myyntitulot, liikuntatilat	+ 1 300 000 €
Myyntitulot, pysäköinti	+ 200 000 €
<b>Kustannukset vuodessa, yhteensä</b>	<b>- 5 531 000 €</b>
Henkilöstökustannukset	- 1 500 000 €
Muut käyttökustannukset	- 300 000 €
<i>Tilakustannukset:</i>	
Vuokra, liikuntatilat, pääomavuokra	- 1 756 000 €
Vuokra, liikuntatilat, ylläpitovuokra	- 500 000 €
Vuokra, uimahallitilat, pääomavuokra	- 1 485 000 €
Vuokra, uimahallitilat, ylläpitovuokra	- 400 000 €
<b>Netto talousvaikutus vuodessa</b>	<b>- 3 041 000 €</b>

## Toteutus- ja hallintamuoto

Helsingin kaupunki/ kiinteistövirasto järjestää toteutuskilpailun Jätkäsaaren Bunkkeri –nimisen rakennuksen ostamisesta, kehittämisestä, suunnittelusta ja rakentamisesta. Tarkoituksena on löytää kaupungin kannalta kokonaistaloudellisesti, toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti paras, kaupungin asettamat tavoitteet täyttävä, toteutuskelpoinen ratkaisu.

Kilpailu toteutetaan julkisena hankintana, sillä kilpailun voittaja toteuttaa osana kilpailualueen toteutusta myös hankintayksikölle julkiseen käyttöön tulevia liikuntatiloja. Kilpailumenettelynä käytetään rajoitettua menettelyä.

Kilpailualue käsittää Jätkäsaaren korttelin 20811 osoitteessa Länsi-satamankuja 1 - Hampurinkuja 4 - Hietasaarenkuja 19 - Rionkatu 8 sijaitsevan

- entisen sataman talletusvarasto Bunkkerin ja
- sen pohjoispuolelle, nykyisen toimistosiiven tilalle rakennettavan maanalaisen pysäköintitilan kansirakenteineen sekä
- rakennuksen eteläpuolelle mahdollisesti rakennettavan pihakannen ja sen alle rakennettavan ajoyhteyden ja mahdolliset autopaikat.

Kilpailualueen sijainti on esitetty liitteessä 1 ja kilpailualueen rajaus on esitetty liitteessä 2.

Kilpailun järjestäjällä on oikeus kilpailun aikana täsmentää kilpailu- aluetta vähäisessä määrin rakennusta ympäröivien yleisten alueiden osalta sekä kaupungin käyttöön tulevien liikunta- ja uimahallitilojen lähtötietojen ja hankintarajojen osalta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto laatii kumppanuuskaavoituksella kilpailun voittajan (jäljempänä myös toteuttaja) kanssa voittaneen ehdotuksen perusteella asemakaavan muutoksen.

Kaupunki tekee Bunkkerin kehittäjäksi, rahoittajaksi, suunnittelijaksi ja rakentajaksi valittavan toteuttajan kanssa kokonaisvastuullisen toteutus sopimuksen yksityisistä asuin- ja mahdollisista muista tiloista ja hankintayksikön käyttöön tulevista liikuntatiloista muodostuvan kokonaisuuden toteuttamisesta.

Tämän toteutus kilpailun perusteella ei edellytetä muiden kuin tässä hankekuvauksessa mainittujen liikuntatilojen (noin 14 000 k-m<sup>2</sup>) ja niitä palvelevien autopaikkojen rakentamista. Kilpailualueelle on kuitenkin mahdollista toteuttaa laadittavan asemakaavan muutoksen mukaan myös asuntoja, noin 20 000 k-m<sup>2</sup> sekä kokonaisuutta palvelevia muita tiloja, esim. kahvila- tai myymälätilaa. Lopullinen toteutettava kerrosalamäärä ja autopaikkojen määrä määräytyvät voittaneen kilpailuehdotuksen sisältämän suunnitelman ja laadittavan asemakaavan muutoksen mukaisesti. Erityisesti asuntojen rakentaminen on hyvin toivottavaa.

Toteuttaja suunnittelee ja rakentaa kustannuksellaan kokonaisvastuuperiaatteella vuokrattavat tilat ja Bunkkerin rakennuskokonaisuuden muut osat toteutus sopimuksen mukaisesti täysin valmiiksi kiin-

teistöviraston, vuokratilojen käyttäjäviraston ja viranomaisten hyväksymään kuntoon.

Kiinteistölautakunta tulee myymään toteutussopimuksen mukaisesti kilpailualueelle muodostettavan tontin rakennuksineen ja rakennusoikeuksineen toteuttajalle ja/tai tämän perustamille tai määräämille yhtiöille. Kaupunki tekee toteuttajan kanssa pitkäaikaisen vuokrasopimuksen 25 vuodeksi hankintayksikön käyttöön tulevista tiloista ja alueista sekä maksaa niistä toteuttajalle tarjousvertailun voittaneessa tarjouksessa esitetyn ja vuokrasopimuksessa sovittavan vuokran. Vuokra-ajan päätyttyä kaupungilla on optio jatkaa vuokrasopimusta 10 vuodella.

Kilpailun kohteena oleva rakennus on tällä hetkellä kooltaan 38 800 m<sup>2</sup>. Rakennus sisältää kehittämisen jälkeen rakennusoikeutta suunnitteluratkaisusta riippuen yhteensä noin 36 000 k-m<sup>2</sup>, josta asunorakennusoikeutta tulee olemaan noin 20 000 k-m<sup>2</sup> ja liikuntarakennusoikeutta on noin 16 000 k-m<sup>2</sup>.

Toteuttaja vastaa muodostettavan tontin ja sillä sijaitsevan Bunkkeri -rakennuksen toiminnallisesta ja kaupallisesta konseptista ja ratkaisusta lukuun ottamatta liikuntaviraston käyttöön toteutettavia liikuntatiloja, joiden toiminnallinen sisältö, tilaohjelma ja laatu on määriteltävä kaupungin toimesta. Toteuttaja vastaa kuitenkin siitä, että kohteesta muodostuu yhtenäinen, toimiva kokonaisuus ja että kokonaisuuden menestymiselle luodaan parhaat edellytykset. Toteuttaja sitoutuu kokonaisvastuuperiaatteella kiinteistön kehittämiseen ja sen toteuttamiseen pitkällä tähtäyksellä.

## Liitteet

1. Viitesuunnitelmat 30.11.2016
2. Käyttötalousvaikutukset
3. Tilaohjelma ja hyötyalavertailu