

**Helsingin kaupunki**  
**Urheilu- ja ulkoilulaitosrahasto**

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO	
HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
09.01.2015	
Dnro/Dnr	HEL 2015-000223
Talvitilaluokka	02050300
Uppgiftskategori	

**Lainahakemus Natura Viva Oy:n Vuosaaren melontakeskusinvestoinnin rahoittamiseksi**

Natura Viva Oy hakee kaupungin urheilu- ja ulkoilulaitosrahastosta 150.000 euron lainaa 10 vuodeksi erikseen sovittavin ehdoin tässä muistiossa ja oheisissa liitteissä esitetyin perustein.

Helsingissä, 8.1.2015  
Natura Viva Oy

Martti Lariola  
Hallituksen puheenjohtaja

## **SISÄLTÖ**

- 1. NYKYTILANTEEN SELVITYS**
- 2. SELOSTUS HANKKEESTA**
- 3. PERUSTELUT HANKKEEN TOTEUTTAMISEN TARPEELLISUUDESTA**
- 4. HUONETILAOHJELMA**
- 5. KUSTANNUSARVIO**
- 6. RAHOITUSSUUNNITELMA**
- 7. TULOSENNUSTE**
- 8. AIKATAULU**

## **LIITTEET**

1. Vuokrasopimus
2. Rekisteriote
3. Tuloslaskelma, tase ja tilintarkastuskertomus
4. Piirustukset
5. Rakennuslupa
6. Liiketoimintasuunnitelma

## **1. NYKYTILANTEEN SELVITYS**

Natura Viva Oy on Helsingin Vuosaassa toimiva melontapalveluihin erikoistunut yritys, jonka tausta ja omistuspohja on selvitetty liitteenä olevassa liiketoimintasuunnitelmassa.

Toimintansa jatkuvuuden turvaamiseksi Natura Viva on vuokrannut Helsingin kaupungin liikuntavirastolta Itä-Helsingin Melojien Vuosaassa sijaitsevan kajakkivajan yhteydessä olevan rakentamattoman tontin osan. Itä-Helsingin Melojat ry:n hallitus on antanut suostumuksensa hankkeen toteuttamiselle.

Tarkoituksena on siirtää melontakeskus tähän uuteen sijaintipaikkaan vuodesta 2016 lähtien. Uusi sijaintipaikka sijaitsee noin 1 km nykyisestä melontakeskuksesta itään, lähellä Kallahdenniemen pohjukkaa. Natura Vivan melontareitit ja retkien kohteet säilyvät ennallaan.

## **2. SELOSTUS HANKKEESTA**

Natura Viva rakentaa voimassa olevan asemakaavan mukaisen melontakeskuksen Helsingin kaupungilta vuokraamalleen tontille osoitteessa Harbonkatu 13, 00980 Helsinki. Se on osa kiinteistöä 91-54-9904-5-1. Natura Viva on tehnyt tontista 10 vuoden vuokrasopimuksen Helsingin kaupungin liikuntaviraston kanssa. Vuokra-alue on n. 480 m<sup>2</sup>.

Tontin 400 kem<sup>2</sup> rakennusoikeudesta on aiemmin käytetty 87 kem<sup>2</sup>. Käsillä olevaan hankkeeseen käytetään rakennusoikeudesta 312 kem<sup>2</sup>. Tontille rakennetaan kajakkien varastointia ja tukitoimintoja varten kajakkirakennus (216 kem<sup>2</sup>) sekä erillinen huoltorakennus (96 kem<sup>2</sup>).

## **3. PERUSTELUT HANKKEEN TOTEUTTAMISEN TARPEELLISUUDESTA**

Natura Viva tarjoaa pääkaupunkiseudulla ainoana melonta-alan toimijana monipuolisia melontapalveluja päivittäin toukokuun alusta syyskuun loppuun. Melontakeskus on auki kesäkuukausina 12 tuntia joka päivä. Natura Vivan palveluja käyttää noin 4.000 asiakasta vuosittain ja yritys tuo melonnan pariin noin 2.000 uutta melonnan harrastajaa vuosittain. Tämä on enemmän kuin pääkaupunkiseudun 10 melontaseuraa ja muuta alan toimijaa yhteensä. Kahdeksan toimintavuotensa aikana yritys on tuonut melomaan noin 10.000 alan uutta harrastajaa. Natura Vivan toiminta perustuu hyvään palveluun, palvelujen saatavuuteen ja edulliseen hintaan.

Natura Vivan asiakkaista enemmistö on naisia. Vuosina 2013 ja 2014 tutustu melontaan-tapahtumien 475 osanottajasta 55 % oli naisia. Melonnan alkeiskurssien 417 osanottajasta 61 % oli naisia. Natura Viva järjestää melontatilaisuuksia myös koululaisille ja lapsille. Melontatapahtumien vanhin osanottaja on ollut iältään 87 vuotta, ja nuorin 4 vuotta (vanhempien seurassa). Natura Viva on järjestänyt useita melontatapahtumia vammais-ryhmille.

Natura Vivan nykyisessä osoitteessa (Ramsinniementie 14, Vuosaari) toimivan melontakeskuksen vuokrasopimus Best Western Hotel Rantapuiston kanssa päättyy vuoden 2015 lopussa. Sopimuksen jatko on epätodennäköistä, koska alueen uusi asemakaava ei mahdollista toiminnan jatkumista nykyisessä kohteessa.

Investoinnin toteuttaminen suunnitelmien mukaisesti on sekä taloudellisesti että toiminnallisesti optimaalinen ratkaisu kaikkien kukkarolle sopivien melontapalvelujen turvaamiseksi pääkaupunkiseudulla. Osakkeenomistajien lisäsijoitusten, tulorahoituksen ja muun kaupallisen rahoituksen ohella kaupungin laina mahdollistaa hankkeen toteuttamisen nykyisessä muodossa ja suunnitellussa aikataulussa. Se takaa myös Natura Vivan toiminnan kitkattoman jatkumisen nykyisen vuokrasopimuksen päättyessä vuoden 2015 lopussa.

Natura Viva on merkittävä palvelutuottaja Helsingin matkailussa. Ainoana alan toimijana yritys tarjoaa päivittäin sekä ulkomaisille että kotimaisille matkailijoille tarkoitettua ohjatun melontaretken ”Helsinki by Kayak”. Siihen ja risteilijävieraille tarkoitettuun vastaavaan melontaretkeen osallistui 640 asiakasta vuonna 2014 .

Natura Viva työllistää kesäkaudella 10 - 15 nuorta eri pituisissa työ- ja harjoittelusuhteissa.

#### 4. HUONETILAOHJELMA (perustuu Liikuntaviraston hyväksymiin piirustuksiin)

##### **Kajakkirakennus ja terassi**

Kahteen verkkoseinäiseen ja kippioviseen kajakivarastoon sijoitetaan yhteensä 70 kajakkia. Koskikajakit varusteineen sijoitetaan rakennuksen vasemmassa reunassa olevan suljetun varastotilan tien puoleiseen pätyyn, josta on suora pääsy kadulle (kajakkien lastaus ja purku). Rannan puoleiseen pätyyn tulee myytävien (käytettyjen) kajakien ja melontavarusteiden esittelytila.

Kajakkirakennuksen oikeassa päädyssä on melontakeskuksen asiakaspalvelupiste, asiakkaiden pukuhuoneet, asiakas-WCt ja inva-WC. Toimistossa on keittiövarustus, varasto ja siivous-komero.

Kajakkirakennuksen ja huoltorakennuksen välissä on avoterassi. Terassille on mahdollisuus perustaa kesäkahvila melontakeskuksen asiakkaille.

##### **Huoltorakennus**

Varastotila tarvitaan melontavarusteiden (pelastusliivit, aukkopeitteet, kuiva- ja märkäpuvut, melontatakki, tossut jne.) huoltoon sekä talvisäilytykseen. Rakennukseen sijoitetaan lisäksi henkilökunnan pukuhuone, WC ja oppaiden huone sekä säilytystilat 30 kajakille.

##### **Piha-alue ja laiturit**

Piha-aluetta tarvitaan ryhmien alkuopastukseen, jolloin pihalla voi olla jopa 30 kajakkia lähtövalmistelussa samanaikaisesti. Pihalla tarvitaan lisäksi n. 10 pukkia,

joiden päällä kajakit puhdistetaan melontaretkeltä palattua, ennen siirtämistä kajakkivarastoon.

Kajakit lähtevät vesille hiekkarannasta tai kajakkilaiturista. Laituri on kevytrakenteinen modulilaituri, joka talveksi nostetaan rantaan.

Hankkeessa noudatetaan kaavan määräystä (sl-2) hoitaa puustoa elinvoimaisena ja uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Kajakkivaraston edessä olevat neljä isoa koivua säilytetään. Tervalepät raivataan pois lukuun ottamatta alueen reunoja. Säilytettävät ja kaadettavat puut on kartoitettu ja merkitty asemapiirrokseen.

## 5. KUSTANNUSARVIO

### Vuosaaren melontakeskusinvestoinnin kustannusarvio (€)

<b>Investoinnit</b>	<b>€ ilman alv</b>	<b>%</b>	<b>Peruste</b>
Kustannukset 2013 - 2014	30434	6.3%	Toteutunut
Suunnittelu, valvonta	38540	8.0%	Tarjous
Maarakennus, ruoppaus, perustukset	116800	24.1%	Tarjous
Talopaketti ja asennus	118226	24.4%	Tarjous
Muut rakennustarvikkeet	12097	2.5%	Arvio
Täydentävät rakennustyöt	29355	6.1%	Arvio
Kalusteet, koneet ja asennus	9516	2.0%	Arvio
Sähkötyöt	45806	9.5%	Arvio
LVI-työt	43226	8.9%	Arvio
Varaus	40323	8.3%	Arvio
<b>Yhteensä</b>	<b>484323</b>	<b>100.0%</b>	

Investoinnin keskeiset urakat on kilpailutettu marras-joulukuussa 2014. Tarjouksia saatiin yhteensä 9, joista neljä valittiin jatkoneuvotteluihin. Urakkasopimukset viimeistellään tammikuussa 2015.

## 6. RAHOITUSSUUNNITELMA

Suunnitteilla olevan melontakeskusinvestoinnin rahoitussuunnitelma on esitetty alla olevassa taulukossa. Tulorahoituksen ja osakkaiden pääomallainan osuus rahoituksesta on 38 %. Yritys hakee Helsingin kaupungin urheilu- ja ulkoilulaitosrahastosta 150.000 euron lainaa ja pankkilainaa 150.000 euroa. Yritys on hakenut Opetus- ja kulttuuriministeriön liikuntapaikkojen rakentamiseen tarkoitetuista määrä-rahoista 160,000 euron avustusta. Mikäli se myönnetään, korvaa se pankkilainan. Vakuudeksi tarjotaan investointikohdetta ja Natura Viva Oy:n omaisuutta.

## Melontakeskusinvestoinnin rahoitus (€, sis. alv)

Rahoitus	€ ilman alv	%	Peruste
Tulorahoitus 2013 - 2014	30434	6.3%	Toteutunut
Tulorahoitus 2015	66000	13.6%	Ennuste
Pääomalaina osakkailta	87889	18.1%	Myönnetty
Laina Helsingin kaupunki	150000	31.0%	Hakemus
Pankkilaina	150000	31.0%	Hakemus
<b>Yhteensä</b>	<b>484323</b>	<b>100.0%</b>	

Mittavasta investointihankkeesta huolimatta yrityksen maksuvalmius ja vakavaraisuus säilyvät hyvänä tulevina vuosina (katso liiketoimintasuunnitelma). Yritys maksaa ulkopuoliset lainat takaisin 10 vuodessa.

## 7. TULOSENNUSTE

Liikevaihdon arvioidaan kasvavan tasaisesti vuosina 2015 - 2017. Ulkopuolelta ostetut ohjaajapalvelut sekä henkilöstökulut on onnistuneesti sopeutettu vastaamaan toiminnan volyyymia ja palvelujen kysyntärakennetta.

### Natura Viva Oy:n tulosenuste 2014 - 2017 (€)<sup>1)</sup>

	2014	2015	2016	2017
<b>Liikevaihto</b>	290,786	306,108	396,722	481,325
Materiaalit ja palvelut	68,343	48,966	72,478	91,240
Henkilöstökulut	73,060	98,018	113,398	126,508
Muut kulut	74,011	75,491	90,054	113,605
<b>Liikevoitto</b>	75,372	83,633	120,792	149,972
Poistot	21,595	25,327	33,111	39,338
Korot	2,850	8,100	13,725	13,200
Verot	0	0	0	0
<b>Voitto ennen satunnaisia eriä</b>	50,927	50,206	73,956	97,434
Satunnaiset erät	35,000	15,000	30,000	30,000
<b>Tilikauden voitto</b>	15,927	35,206	43,956	67,434
<b>Voitto % liikevaihdosta</b>	5.5	11.5	11.1	14.0

<sup>1)</sup> Vuoden 2014 luvut ovat ennakkotietoja

Operatiivinen tulos (liikevoitto, käyttökate) jatkaa kasvuaan ja on ennustekauden lopussa 14 %. Järjestelmäuudistuksista aiheutuneet kustannukset (satunnaiset erät) eivät rasita tuloslaskelmaa vuoden 2014 jälkeen. Nettotuloksen arvioidaan ylittävän 10 %:n tavoitetason vuonna 2015.

## 8. AIKATAULU

Hankkeen keskeiset urakoitsijat valitaan tammikuussa 2015. Yksityiskohtaiset rakenne-, LVI- ja sähkösuunnitelmat valmistuvat helmi - huhtikuussa ja rakentaminen käynnistyy toukokuussa, kun hankkeen rahoitus on selvä. Hanke valmistuu pääosin vuoden 2015 loppuun mennessä. Melontakeskuksen toiminta tässä kohteessa käynnistyy 1.5.2016.