



Urheilukeskuksen monitoimihallin hallinto- ja rahoitusvaihtoehdot, alueen kokonaistarkastelu ja hankkeiden aikataulutus

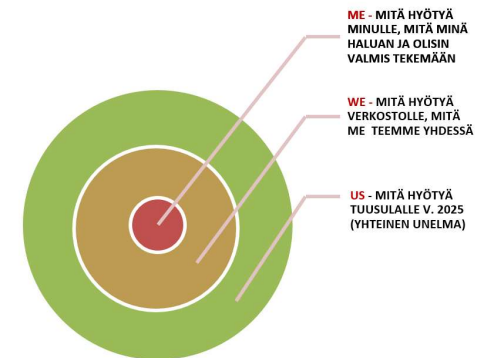
Tiivistelmä
17.4.2019

Työn tausta ja tavoite

- Tuusulan Hyrylässä sijaitseva urheilukeskus on noin 10ha alue, jossa käy vuosittain 400 000 vierasta.
- Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää alueesta yksi pääkaupunkiseudun parhaista liikuntaympäristöistä.
- Urheilukeskuksen asemakaava voimaantuli 22.1.2019.
- Yleissuunnitelma, jossa linjataan toimintojen kehittäminen alueella lähitulevaisuudessa, on päivitetty ja hyväksytty kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnassa (toukokuu 2018).
- Tämän toimeksiannon tavoitteena oli
 - selvittää monitoimihallin vaihtoehtoisia konsepteja, rahoitusmalleja, kuvata hallinnollisia ratkaisuvaihtoehtoja sekä arvioida taloudellisia vaikutuksia
 - kuvata urheilukeskuksen alueella toimivien konserniyhtiöiden kehittämissuuntia
 - laatia alueen yleissuunnitelman mukaisille hankkeille pääpiirteittäinen toteuttamisaikataulu kustannusarvioineen.
- Työn toteutti FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:n monialainen työryhmä.

Menetelmät ja vuorovaikutus

- Työ toteutettiin vuorovaikutteisessa prosessissa
 - tilaajan koostaman ohjausryhmän
 - urheilukeskusta käyttävien ja potentiaalisten toimijoiden, investoreiden, konserniyhtiöiden sekä alueen urheiluseurojen edustajien kanssa
 - ohjausryhmän kokouksia (4 kpl)
 - 2 vuorovaikutteista ja fasilitoitua työpajaa, yhteensä 29 osallistujaa
 - 32 asiantuntijahaastattelua
- Lisäksi aineistona käytettiin olemassa olevia urheilukeskukseen liittyviä suunnitelmia, muiden hallien ja hallihankkeiden julkista aineistoa sekä aiheeseen liittyviä tutkimuksia ja tilastoja.



Urheilukeskuksen toimintaympäristö

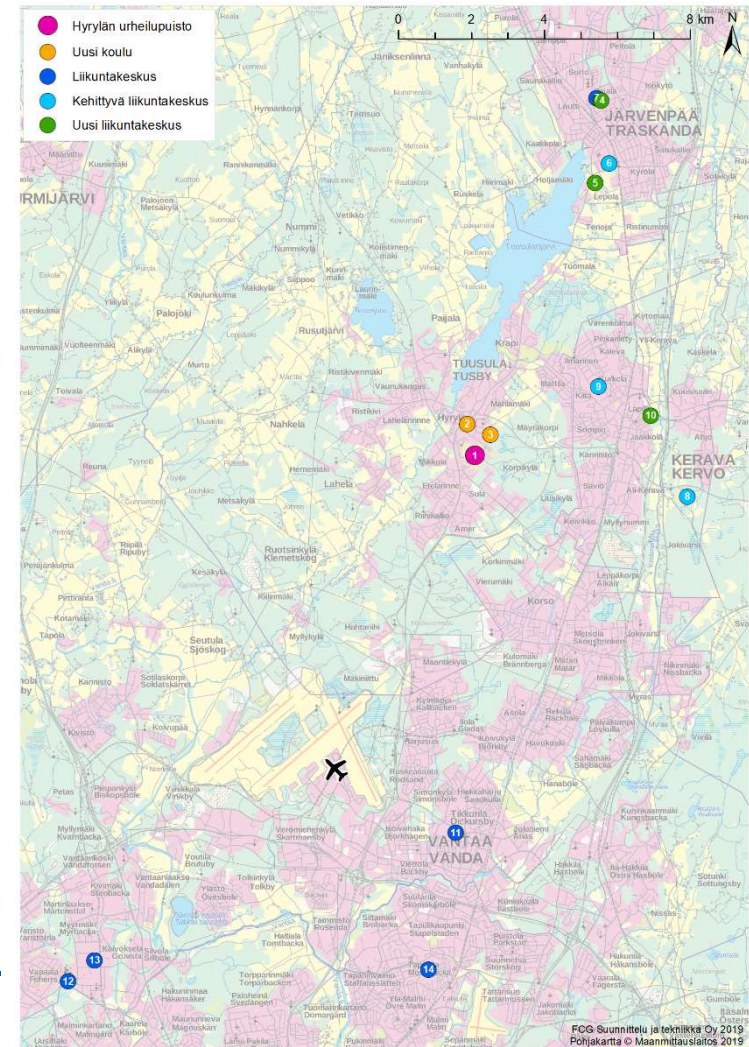
Toimintaympäristön vaikutuksia hankkeeseen (1/2)

- + Hyvä sijainti
 - + Lentokentän ja Tuusulanjärven matkailualueen läheisyys, hyvät tieliikenneyhteydet ja julkisen liikenteen yhteydet.
- + Kasvava väestö
 - + Erityisesti lasten ja nuorten kasvava määrä Etelä-Tuusulassa
 - + Rykmentinpuiston alueen rakentuminen ja uudet kouluhankkeet
- + Harrastajamäärät ja liikunnan trendit
 - + Harrastajamäärien kasvu Suomessa (jalkapallo ja salibandy kasvattaneet harrastajamääriään eniten olosuhteiden parantuessa)
 - + Kaikkien ikäryhmien liikunnan lisäämisen tarve ja liikunnan trendit tukevat monitoimihallin rakentamisen tarvetta
- + Ilmastonmuutoksen vaikutus
 - + Lumiolosuhteiden heiketessä ja kesien sademäärien kasvaessa sisäliikuntatiloille tarvetta



Toimintaympäristönvaikutuksia hankkeeseen (2/2)

- Kilpailevat lähialueen liikuntahallit ja hallihankkeet
 - Lähialueen hallihankkeet kilpailevat samoista investoreista, osin myös samoista harrastajista sekä tapahtumakävijöistä
- Kilpailu vapaa-ajasta kiristynyt
 - Uusia liikuntalajeja syntyy
 - Uusia vapaa-ajanviettomuotoja liikunnan kustannuksella
 - Lajien suosio muuttuu ajan myötä
- Kuntatalouden haasteet
 - Paljon investointitarpeita tulevina vuosina mm. koulut, päiväkodit



Benchmark –analyysin toteutus

- Benchmarking-analyysin toteutus
 - asiantuntijatyönä aineistohaut mm. hankkeiden sivut, lehtiartikkelit, suunnitteluasiakirjat sekä vertailukohteiden edustajien henkilökohtaiset yhteydenotot (8 henkilöä)
- Verrokkikohteita
 - Lähikaupunkien, Kerava, Järvenpää, Hyvinkää, Espoo, toimivia ja suunnitteilla olevia liikuntatiloja
 - Keravan uusi Keinukallion monitoimihallihanke
 - Espoon Esport Arena, Tapiolan urheilupuiston jalkapallostadion
 - Järvenpään hallihankkeet HI5 Arena ja voimisteluhalli
 - Hyvinkään Hangonsilta
 - Imatran AviaSport Areena, Seinäjoen Areena ja jalkapallostadion
 - Muita Suomessa meneillään olevia suuria hankkeita
 - Kirjallisen aineiston pohjalta Veikkaus-liigan stadioneiden malleja
- Tiedot on kerätty helmikuussa 2019.



Olemassa olevia halleja mm.

Kohde	Konsepti	Rahoitus/omistaja	Kunnan rooli	Huomioita
Aviasport Areena, Imatra 8625 m2	Täysimittainen jalkapallokenttä, pesäpallokentät, yleisurheilun suorituspaikkoja, juoksurata, Ecoammunta, golf, frisbeegolf, tapahtumat	Pääosin yksityisten tahojen rahoittama ja omistuksessa, Kiinteistö Oy Ukonniemen Suurhalli. Aviasport Areena Oy toimii hallissa vuokralaisena ja operaattorina.	Kaupunki omistaa noin 20 %. Sitoutunut toimintaan, ostaa käyttöä esim. kaupungin työntekijöiden tyky-päivät, senioriliikunnat, koululaisten vuorot.	Haasteena saada kannattavaksi, vaikka mm. matkailualueen vieressä. Imatran Seudun Yritystilat Oy ostamassa Aviasport Areena Oy:n omistuksessa olevat KOy Ukonniemen Suurhallin kaikki osakkeet. Kaupunginvaltuusto päätti 18.3.2019 myöntää SVOP-sijoituksen vapaan oman pääoman rahastoon.
Seinäjoki Areena 15 000 k-m2	Jalkapallo, pesäpallo ja muut palloilulajit (joustinmatto), tapahtumien mekka (300 tapahtumaa/vuosi)	Areena Oy vastaa kiinteistön hallinnoinnista ja liike-toiminnasta, osakkeenomistajina 21 yhteisöä. Mm. laajennus rahoitettiin yhtiön ottamalla ja kaupungin takaamalla pankkilainalla.	Kaupunki on suurin osakkeenomistaja	Tapahtumien kautta saatu tuottavaksi
Esport Arena 30 000 k-m2	Täysimittainen jalkapallokenttä, kuntosali- ja ryhmäliikuntapalvelut, 8 salibandykenttää, 800 m sisäjuoksuradat, testausasema, CrossTraining sekä kamppailukeskus. Myös tapahtumia, leirejä yms.	Oy suomalainen perheyritys	Sitoutui ostamaan prime-time ajalta jalka-pallohallin käyttövuorot ja jakaa subventoidulla hinnalla eteenpäin seuroille. Ostaa vuoroja mm. senioriliikuntaan ja lajikokeilu- ja hiihtolomatoimintaan. Tukee seuroja liikuntatilaavustuksella, jotka ostavat Arenalta vuoroja.	Liiketoiminnan tulos mm. vuonna 2017 negatiivinen ja omavaraisuus -1%

Hallihankkeita mm.

Kohde	Konsepti	Rahoitus/omistaja	Kunnan rooli	Huomioita
Tapiolan jalkapallostadion Espoo	Tulee toteutuessaan muodostamaan osan Espoon kaupungin asukkailleen tarjoamaa urheilu- ja liikuntainfrastruktuuria ja -liikunta- paikkatarjontaa	Tavoitteena kaupungin johtama ns. allianssityyppinen kehittämis- projekti, jossa mahdollistetaan eri urheilulajien, seurojen ja useiden operaattorien toiminta. Mukana kaupunki, rakennusyhtiö SRV ja FC Hongan emo Esport- yhteisö.	Kaupunki osallistuu hank- keeseen luovuttamalla maata käytettäväksi. Stadionia ei toteuteta ulkopuoliselle vaan kaupunki esim. stadionin osakkaana.	Elinkeino- ja kilpailukykyjaoston käsiteltävänä keväällä 2019 stadionin hanke- ohjelma ja alustavat luonnossuunnitelmat.
HI5 Arena Järvenpää 3312 m2 Arvioitu valmistuminen 2020	Sisäurheiluhalli, missä 3 muunneltavaa aluetta, joista 2 palloilukenttinä (joukkuelajit ja maila- pelit mm. salibandy) ja 1 taitoliikuntatilana (voimistelulajit ja parkour). Myös tapahtumille.	Rahoitus omistajilta n. 10 %, loput pankilta ja valtiolta haettu liikunta- paikkarakentamisen tukea. Kiinteistöosakeyhtiö omistaa hallin ja vuokraa osaa siitä ulkopuolisille vuokralaisille.	Sitoutuminen päivä- käyttäjänä ankkurimallilla 5 vuotta. Myöntänyt lainatakauksen 80 % lainamäärästä tietyin ehdoin. Vuokraa tontin pitkä- aikaisella vuokrasopimuk- sella (20 v) ja rakentaa yleisen parkkipaikan	
Keinukallion monitoimihalli, Kerava	Tavoitteena parantaa erityisesti jalkapallon ja yleisurheilun talvi- harjoitteluolosuhteita – mahd. monelle lajille sopiva	Hallintomallia ja kaupungin roolia hankkeessa ei ole päätetty. Tahtotila: myös yksityistä rahoitusta ja omistusta. Todennäköisesti tulossa osakeyhtiömalli.	Kaupungin investointisuunnitelmassa. Muu rooli vielä auki	Yhdessä Sipoon kanssa. Hanke tarveselvitys- vaiheessa. Tavoitteena valtion liikuntapaikka- rahoituslistalle 2020.

Benchmark – yhteenveto (1/2)

- Suomessa sisä- ja ulkoliikuntatiloja rakennetaan edelleen pitkälti julkisin varoin
- Suurimmat liikuntahallit ovat pääosin kuntien omistuksessa, poikkeuksena mm. Helsingin ja Espoon monitoimihallit, joissa yksityisillä toimijoilla merkittävä rooli.
- Kaupungit tukevat yksityisiä halleja eri tavoin mm.
 - ostamalla vuoroja koululais- ja senioriliikuntaan
 - avustuksin seurojen kautta.
- Suuntana yksityisten rahoittamat hallihankkeet
 - Kannattavuus haasteellista (ympärivuotisuus ja ympärivuorokautinen käyttö)
 - Tapahtumat yksi tapa nostaa hallin käyttöastetta, samoin sponsorointi
 - Rakentamisen kustannukset vielä suhteellisen helppo saada kasaan, mutta ylläpitokustannusten kattaminen haastavampaa
 - Miten varmistaa, että harrastaminen ei nouse liian kalliiksi?



Benchmark – yhteenveto (2/2)

- Vaihtoehtoisia malleja
 - Yksityinen hallihanke, mutta yritys rakentaa samalla kunnan tarvitsemia tiloja kuten huoltotiloja
 - Allianssihankkeet (PPP), erityisesti rakennusvaiheessa, mutta myös toimintavaiheessa
 - Yksityinen rakentaa, mutta kunta tukee seuroja liikuntapaikka-avustuksella ja ostaa vuoroja esim. seniori- ja koululaisliikuntaan
 - Kunta vuokraa tontin pitkäaikaisella sopimuksella, takaa lainan ja tukee OKM:n tukiprosessissa
- Pääkaupunkiseudulla kymmeniä hallihankkeita meneillään
- Lähialueella kuten Keravalla käynnissä olevat hallihankkeet kilpailevat Tuusulan kanssa osin samojen investoreiden rahoituksesta
- Täysin yksityisen rakentama ja hallinnoima monitoimihalli haastava ratkaisulta benchmarkingin perusteella
- Tuusulan kunnan mahdollinen rooli
 - osallistuminen hallin rakentamisen suunnitteluun ja kustannuksiin
 - toimiminen mahdollisessa hallintoyhtiössä osakkaana.
- Varmistetaan hallin toimintavarmuus, seuroille suhteellisen edulliset hallivuorot ja mahdollisuudet laajemman käyttäjäkunnan liikuntaharrastukselle.

PPP

Vaihtoehtoiset monitoimihallikonseptit: pienempi ja laajempi

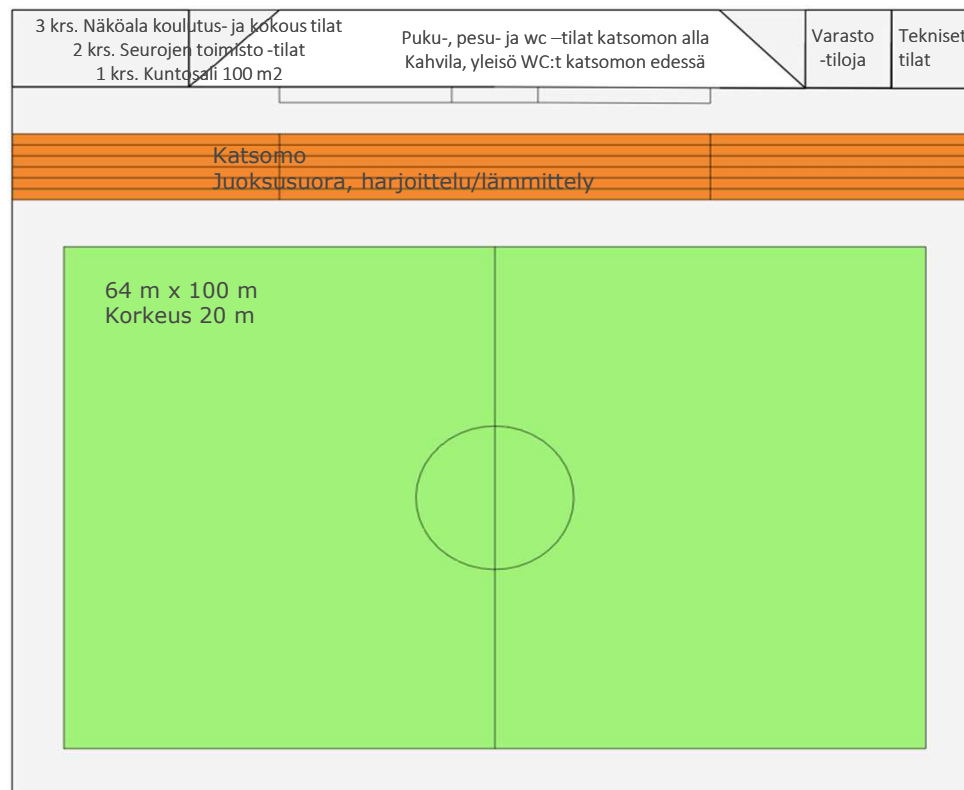
Hallin toteutusvaihtoehdot: pienempi ja laajempi

- Monitoimihallin toteutuksessa nousi vuorovaikutteisessa prosessissa kaksi vaihtoehtoa:
 - 1) Jalkapallohalli, jossa pelkistetyimmillään jalkapallo/pesäpallokenttä, juoksusuora ja välttämättömät pukuhuone- ym. tilat ja pieni kioskikahvila.
 - 2) Monitoimihalli, jossa jalkapallokenttä, voimisteluareena, yleisliikuntatila, juoksusuora, juoksurata, kiipeilyalue ja kuntosali. Lisäksi muita oheistiloja kuten kokoustiloja, saunat, seurojen toimistot, kahvila-ravintola, työskentelytiloja, virtuaaliliikuntatila, varusteiden huolto-, vuokraus – ja myyntitila, tiloja yrittäjille kuten hierojalle.
 - Laajempi hallivaihtoehto voidaan toteuttaa myös vaiheittain siten, että ensin rakennetaan jalkapallohalli ja myöhemmin halliin liitetään liikuntahallikokonaisuus.
- Huomioitava, että täysimittaisen jalkapallokentän ja sitä kiertävän juoksuradan yhteensovittaminen haastavaa. Vaihtoehtoina on tinkiä jalkapallokentän koosta, juoksuradan mutkien ominaisuuksista tai sijoittaa juoksurata ylös 5-6 m korkeuteen kiertämään kenttää.

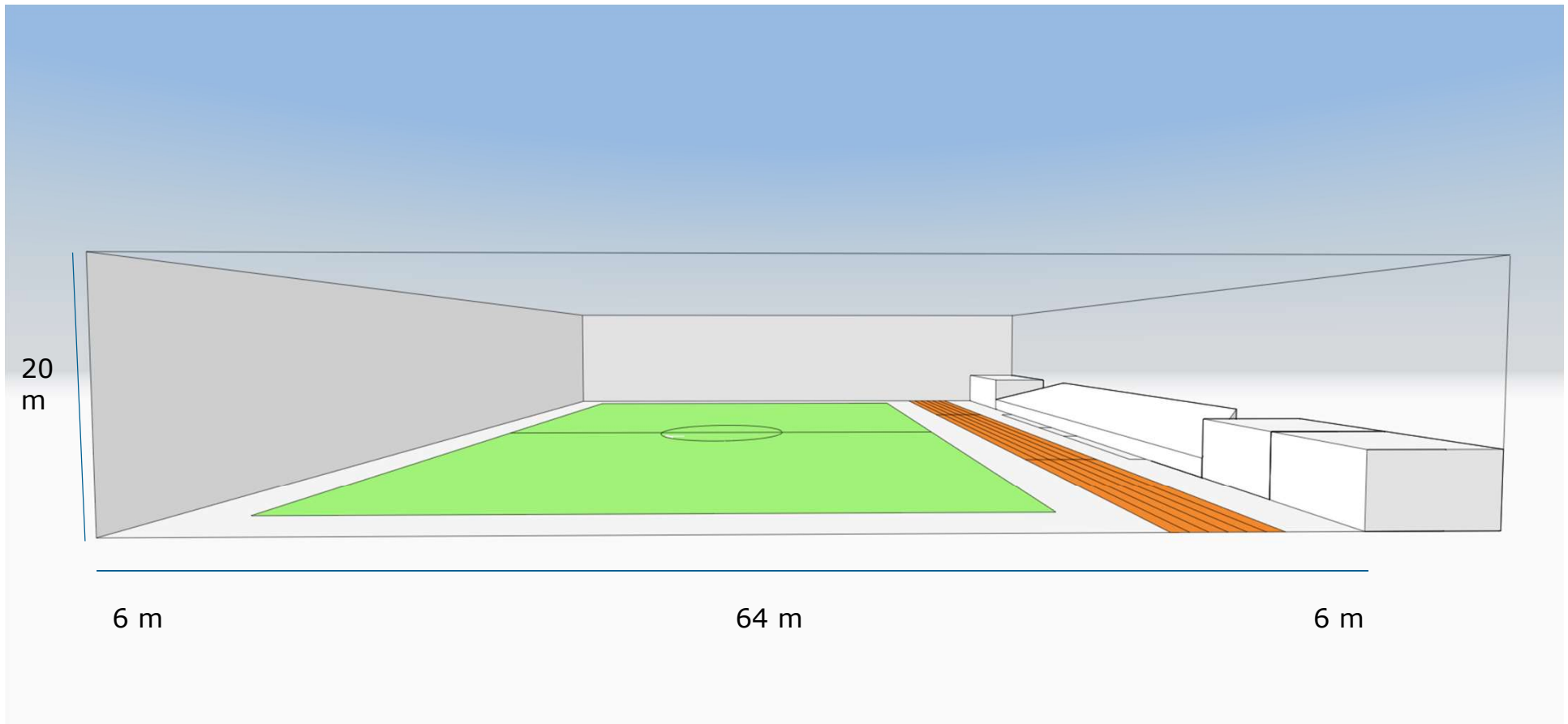
Pienempi monitoimihalli



Pienempi monitoimihallivaihtoehto: 9410 k-m2



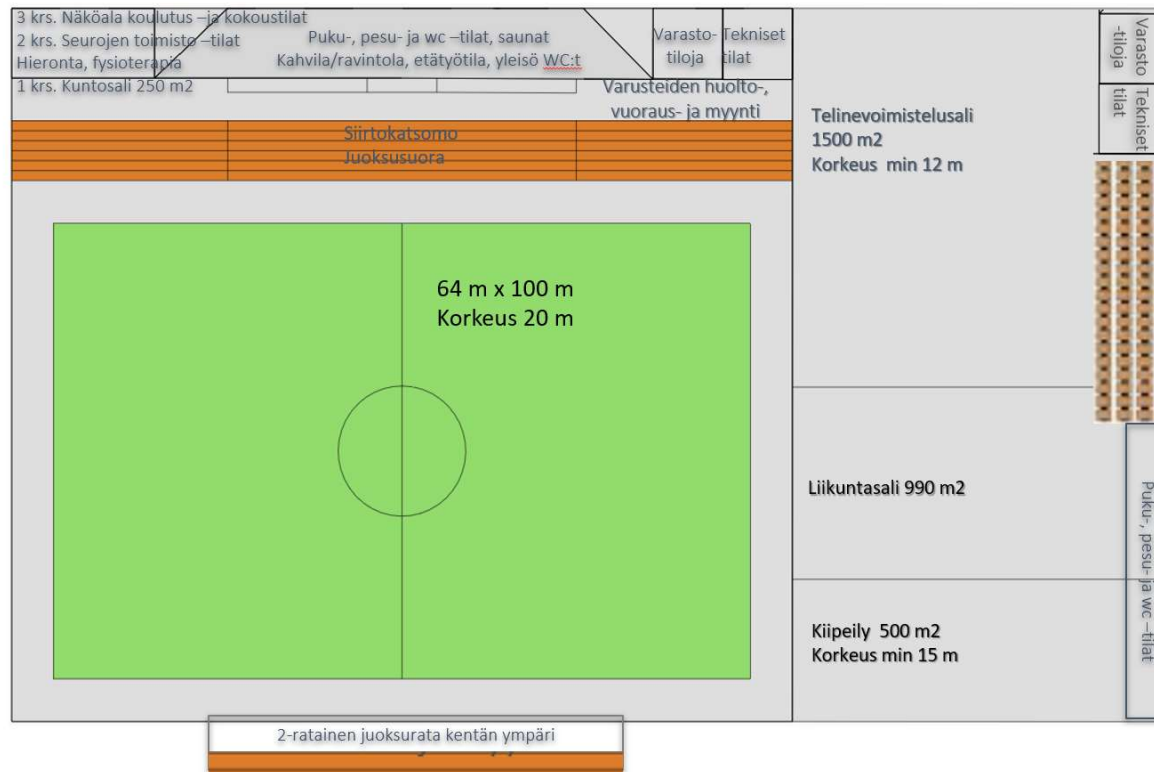
- Jalkapallokenttä
 - jaettavissa esim. 3 pienempään kenttään
- Juoksusuora, harjoittelu/lämmittelyalue
- Kuntosali, pieni
- Siirtokatsomo
- Seurojen toimistotiloja
- Kokous – ja koulutustiloja
- Puku-, pesu- ja wc –tiloja
- Kioski/kahvila
- Yleisö WC:t
- Varasto-tiloja
- Tekniset tilat



Laajempi monitoimihalli



Laajempi monitoimihallivaihtoehto V2: 16 600 k-m2



- Jalkapallokenttä
 - jaettavissa esim. 3 pienempään kenttään
- Telinevoimistelusali
- Liikuntasali
- 2-ratainen juoksurato jalkapallokentän ympäri
 - voi olla myös ilmassa
- Juoksusuora, harjoittelu/lämmittelyalue
- Kuntosali
- Kiipeily sali
- Siirtokatsomo ja kiinteä katsomo
- Siirrettävä lava
- Seurojen toimistotiloja
- Kokous – ja koulutustiloja
- Puku-, pesu- ja wc-tiloja
- Sauna
- Tiloja yrittäjille esim. hieronta, fysioterapia
- Varusteiden huolto-, vuoraus- ja myyntitilat
- Kahvila/ravintola
- Palvelukeskus
- Etätyöskentely/hengailutila
- Digiliikuntatila
- Yleisö WC:t
- Varasto-tiloja
- Tekniset tilat

Monitoimihallin erottautumistekijöitä

- Erityisesti laajemman monitoimihallin tilojen hyödyntäminen valmentautumisessa ja oheisharjoittelussa
 - Esim. juoksurata nopeusharjoittelussa, voimistelusalit kehon liikkuvuus – ja koordinaatioharjoittelussa, kuntosalit lihaskunnon lisäämisessä ja kiipeilytilat ketteryyden harjoittamisessa.
- Lajien kirjon mahdollistaminen monitoimihallissa ja urheilukeskuksen alueella
 - Tuotteistamalla liikunta- ja hyvinvointipalveluja - urheilukeskuksen laaja lajien kirjo yhdistettynä uuden monitoimihallin palveluilla - entistä asiakaslähtöisemmin eri kohderyhmille.
 - Myös matalan kynnyksen liikunnalle ja palveluille.
 - Omatoimiselle ja ohjatulle liikunnalle.
- Uusien tilojen muuntojoustavuuden mahdollisuudet
 - Erilaisille toiminnoille, myös esim. tapahtumille.
 - Uudelle tulevaisuuden kysynnälle.
- Uuteen teknologiaan panostaminen
 - Tuo monitoimihallin toimintojen ja palvelujen sisältöön ja elämyksellisyyteen uusia ulottuvuuksia mm. valvontaan, valmentautumiseen, kuntoliikuntaan ja tapahtumiin.
 - Parantaa mm. energiatehokkuutta ja sisäilman puhtautta.

Hallinto- ja rahoitusmallit

Kolme vaihtoehtoista rahoitusmallia

- V00 Kunnan omistama ja operoima monitoimihalli
- V01 Vuokrausmalli, jossa omistajana ja operoijana on yksityinen yhtiö.
- V02 Halliyhtiö, jossa kunta on omistajana ja/tai rahoittajana mukana.



Mallien vertailua

	VOO Kunta	V01 Vuokraus	V02 Halliyhtiö
Yleistä	Kunta vastaa hallin omistuksesta ja operoinnista	Yksityinen vastaa hallin omistuksesta ja operoinnista	Yksityinen + julkinen omistus, usein käytetty mutta hallinnollisesti myös haastava malli
Plussat	+ Kunnan omistajaohjaus toteutuu varmuudella + Hallinnollisesti selkeä malli + Mahdolliset myöhemmät omistusjärjestelyt mahdollista toteuttaa	+ Ei sido kunnan pääomia / velkarakaa rakennukseen + Kiinteän sopimuksen perusteella kulut ennakoitavissa + Hallinnollisesti selkeä malli + Kunta maksaa vain sopimuksen mukaisista vuoroista, seurojen tukeminen on kunnan omassa harkinnassa	+ Kunnan kannalta edullisempi kuin kokonaan kuntarahoitettu halli
Miinukset	- Hallin omistaminen ei ole kunnan ydintoimintaa - Pääomasite ja hallin poistot rasittavat kunnan taloutta - Riski toiminnan kannattavuudesta yksin kunnalla - Suurin taloudellinen rasite	- Sitoutuminen pitkään vuokrasopimukseen - Halli on kunnan käyttötalouden rasite - Rahoituskulut ja tuottovaatimus näkyvät hallin käyttöhinnoissa - Usein pelkistetty hallitoteutus - Riski investorin taloudellisesta toimintakyvystä tulevaisuudessa on olemassa	- Usean toimijan halli voi johtaa erimielisyyksiin toiminnasta ja myöhemmästä rahoituksesta - Riski muiden toimijoiden taloustilanteesta ja toiminnasta koskee kaikkia omistajia

Hallin rahoitus

Rahoitus	V00	V01	V02
Kunnan omistus	100%	0%	5-49%
Kunnan pääomitus	100%	0%	0-100%
Kunnan osuus vuorojen vuokratukustannuksista	Koulukäytön mukaan	20-50%, määritellään sopimuksessa	Omistuksen ja pääomien mukaisessa suhteessa
Kunnan osuus vuokratuotoista	100%	0%	Sopimuksen mukaan
Hinnoittelu käyttäjille	Kunnan päätös	Markkinahinta + koulukäytölle kunnan ja yhtiön sopimushinta	Markkinahinta + omistajien oma hinnoittelu sisäisille ostoille

Sovellettava lainsäädäntö

	V00 Kunta	V01 Vuokraus	V02 Halliyhtiö
	Kuntalaki Hankintalaki	Kuntalaki 130 § Hankintalaki Valtiontukea koskeva sääntely	Kuntalaki Osakeyhtiölaki Valtiontukea koskeva sääntely Hankintalaki

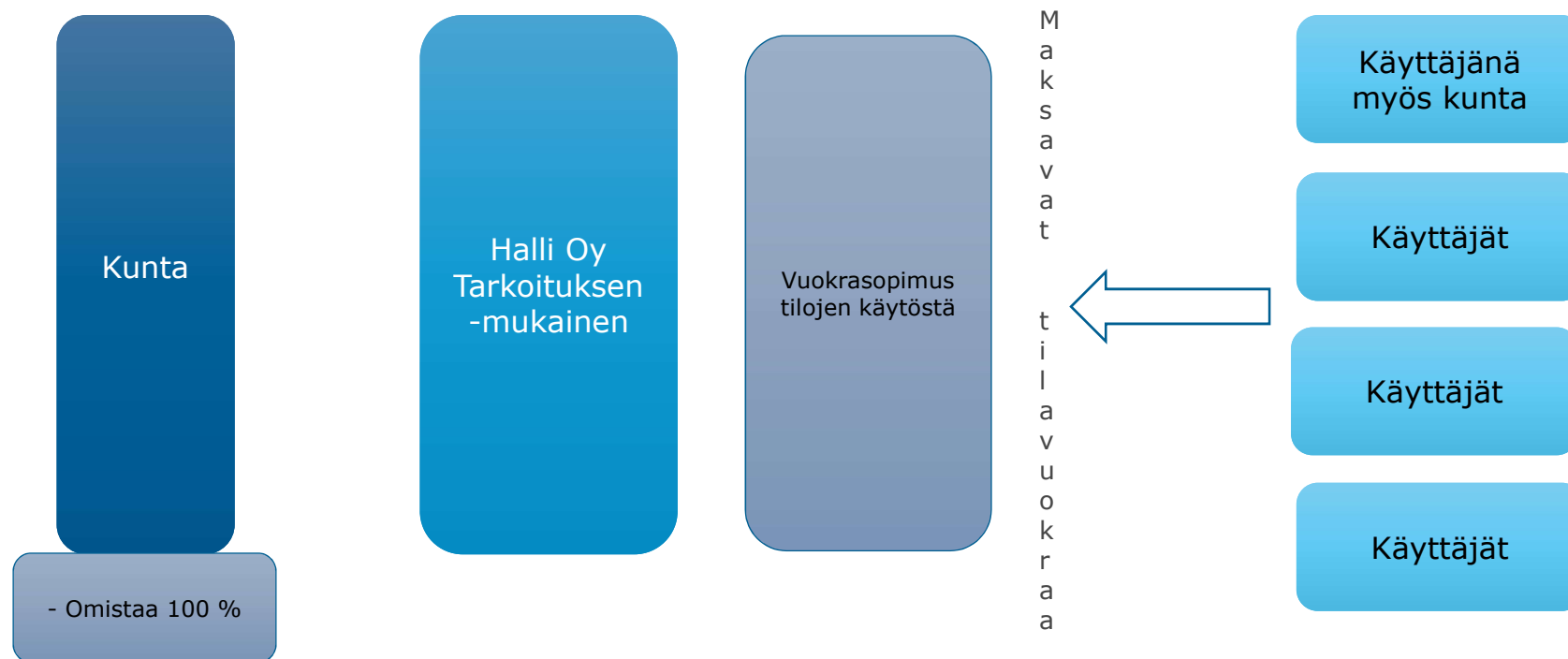
Mallien juridiset reunaehdot

	VOO Kunta	V01 Vuokraus	V02 Halliyhtiö
Yleistä juridisesta asemasta	Kunta 100 % omistaja, halliyhtiö kuuluu kuntakonserniin; kunnan omistajapolitiikka ja konserniohjaus koskevat yhtiötä täysimääräisesti Määriteltävä, toimiiko yhtiö kilpailutilanteessa markkinoilla	Yksityinen vastaa hallin omistuksesta ja operoinnista, kunta ei juridisesti mukana omistajana tai rahoittajana Kunta vuokraa tontin Määriteltävä, toimiiko yksityinen kilpailutilanteessa markkinoilla	Yksityinen + julkinen omistus: yhtiö ei ole osa kuntakonsernia Kunta vuokraa tontin yhtiölle Määriteltävä, toimiiko yhtiö kilpailutilanteessa markkinoilla
Soveltuva sääntely	Kuntalaki ja osakeyhtiölaki Mahdolliset yhteensovittamisongelmat lakien välillä	Yksityistä toimijaa koskeva sääntely yhteisömuodosta riippuen: kunnalla ei roolia omistajana Yhteistyö perustuu sopimuksiin	Osakeyhtiölaki ja kuntalaki; Mahdolliset yhteensovittamisongelmat lakien välillä

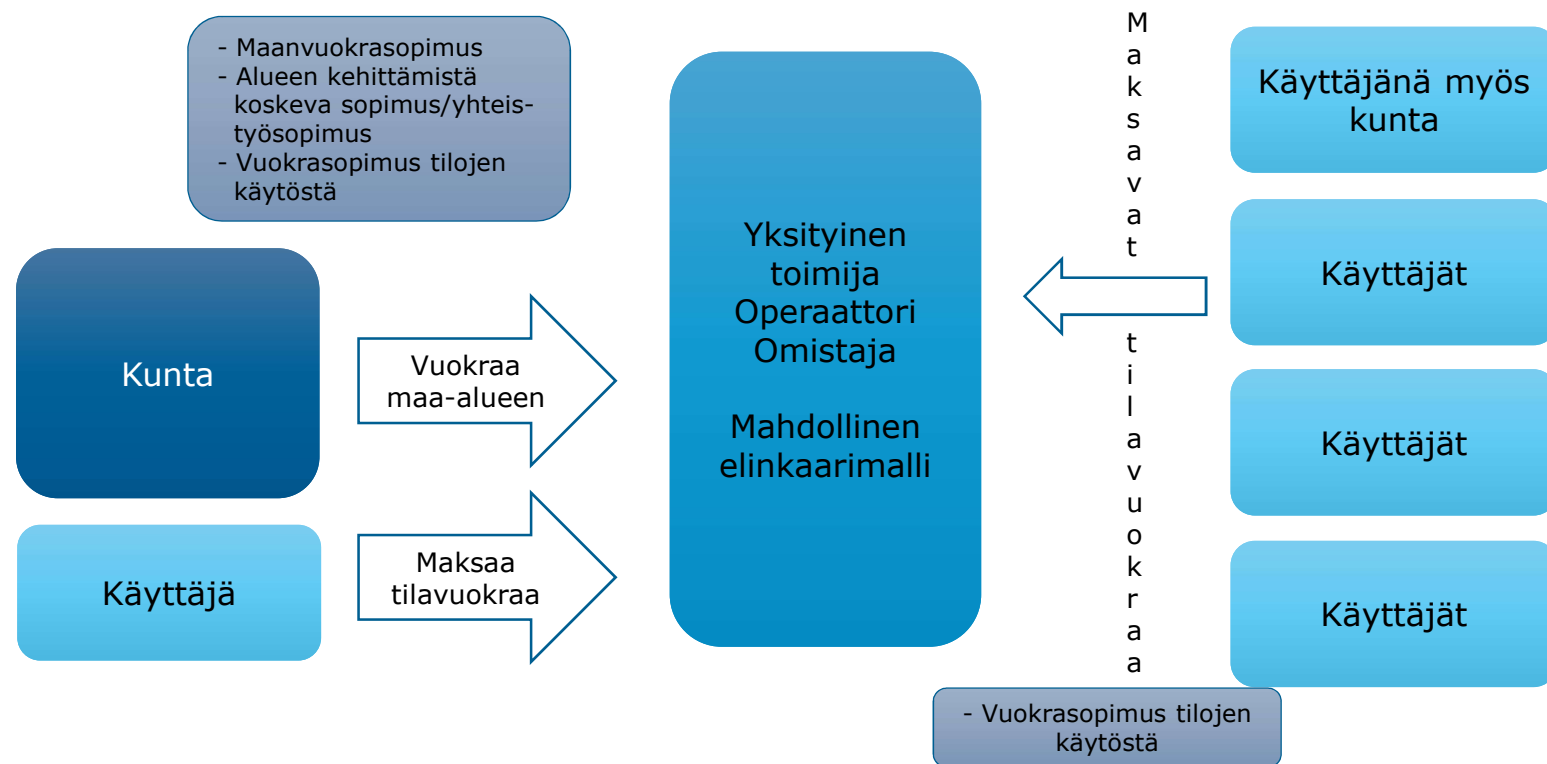
Mallien juridiset reunaehdot (2)

	VOO Kunta	V01 Vuokraus	V02 Halliyhtiö
Valtiontuki- ja kilpailuneutraali teetti; julkiset hankinnat	Yhtiö on todennäköisesti myös hankintayksikkö, jolloin yhtiön hankinnat tulee kilpailuttaa Kunta voi omistajana rahoittaa konserniyhtiöitä eri instrumentein: ei kuitenkaan saa sisältää kiellettyä valtiontukea	Kunnalla ei omistajuutta Mahdollinen tuki ylläpitäjälle ja/tai yhteisölle arvioidaan valtiontukisääntelyn valossa Valtiontukisääntely ei koske tilojen vuokrasopimuksia, ellei vuokrasopimukseen sisälly olennaista ylihinnoittelua Tontin vuokrasopimuksen valtiontukitarkastelu	Kunta voi omistajana rahoittaa yhtiötä, mutta ei saa sisältää kiellettyä valtiontukea Liikuntapaikoilla erityinen asema: kunta voi kuntalain mukaan myöntää takauksia myös kuntakonsernin ulkopuoliselle yhtiölle Tontin vuokrasopimuksen valtiontukitarkastelu
Erityistä		Pitkäaikaisen kiinteää omaisuutta koskevan vuokrasopimuksen voi luovuttaa tarjouskilpailulla tai käyttää vuokratason määrittelyssä puolueetonta arvioitsijaa	Kunnan mahdollinen takaus yhtiölle on tarkasteltava huolella valtiontuki-sääntelyn näkökulmasta ja perusteltava kattavasti

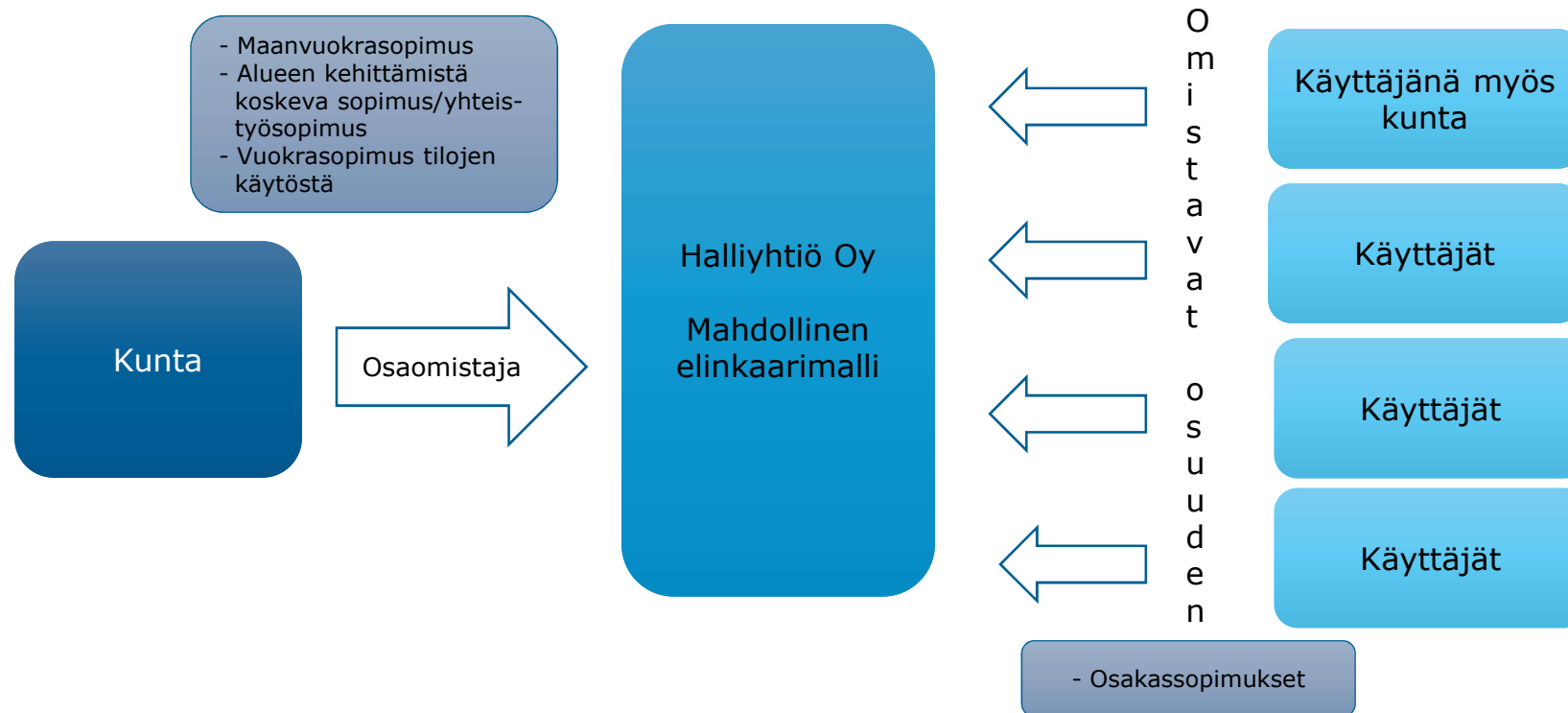
V00 – Kunta omistaa ja vuokraa tilat



V01 – Vuokraus - operaattorimalli



V02 – Osakkuusmalli



INVESTOINTIVAIHE

OPEROINTIVAIHE

KIINTEISTÖKEHITYS

Hankekehitys ja toteutussuunnittelu
Rahoituksen järjestäminen
Rakennuttaminen
Päävuokralaisen / hallintayhtiön muodostaminen

KIINTEISTÖYHTIÖ

Monitoimihallinkiinteistön omistus
Tilojen vuokraus operointiyhtiölle
Kiinteistöyhtiön omistusmalli?
V00 Tuusulan kunta
V01 Yksityinen sijoittaja
V02 Tuusulan kunta + yksityiset

OPEROINTIYHTIÖ

Tilojen hallinta ja operointi
Markkinointi, myynti
Tuotot tilavuokrasta, käyttömaksuista
Omat tapahtumatuotannot
Kunnan kanssa tehtävä sopimus?

AKTIIVIKÄYTTÖ JA TAPAHTUMAT

Harjoitusvuorot ja muu säännöllinen käyttö
Leirit, turnaukset, kilpailut
Muut tapahtumat: liikunta, messut, näyttelyt, viihde, kokoukset, juhlat

KAUPALLISET VUOKRALAISET

Kahvila-ravintola?
Kuntosali?
Fysioterapia / hieronta?
Kiipeily-yritys ?
Muut palveluntuottajat, esim. kokouspalvelut, valmennus, välinevuokraus, ohjelmapalvelut?
Majoitus, myöhemmässä vaiheessa?

Investointikustannukset ja arviot kannattavuudesta

Investointilaskelmien lähtökohdat

- Laskelmissa on arvioitu kahta eri kokoista liikuntatilaa: laajempaa 16 602 m²:n kokonaisuutta ja pienempää 9410 m²:n kokonaisuutta.
- Tarkastelussa on kaksierilaista rahoitusmallia, joissa toisessa tilat ovat kunnan omistamat ja toisessa omistajana ja operoijana on yksityinen yhtiö.
- Tontin on oletettu olevan omassa omistuksessa eikä näin ollen aiheuta käyttökustannuksia.
- Mahdollisia saatavia avustuksia ei ole huomioitu.
- Tuotot muodostuvat liikuntatilamaksuista sekä tapahtumakäyttöön vuokratuista tiloista ja menot vuotuisista ylläpito- ja käyttökustannuksista. Tulojen ja menojen arvioidaan säilyvän vakioina koko tarkastelujakson ajan.
- Tilat on alustavasti muodostettu asiakkaan kanssa määriteltyjen tarpeiden mukaisesti, joten tilojen mitoitus on vielä viitteellinen.
- Laskelmissa on oletettu, että osa tiloista vuokrataan yksityisille yrityksille, jotka harjoittavat tiloissa liiketoimintaa.
- Laskenta-ajaksi on oletettu 10 vuotta johtuen toisesta tarkastelumallista, missä kokonaisuuden omistaja on yksityinen.
- Tuottovaatimus:
 - Kunnan omistuksessa 3,0 %.
 - Yksityisen yhtiön omistuksessa 5,5 %.
- Investointien poistot 4 %:n tasapoistoina.
- Kassavirran vuosittainen indeksikorotus 1,5 %.

Investoinnin suuruus

- Vaihtoehtoisten investointien suuruudet on arvioitu käyttämällä Haahtelan rakennuskustannustietoja.
- Jalkapallohalli 1 200 Eur/brm²
- Liikuntahalli-, palvelu- ja tukitiloille 2 032 Eur/brm².

Iso kokonaisuus, 16 602 m ²	
Liikuntahallit ja palvelu- ja tukitilat	- 16,848 M€
Jalkapallohalli	- 9,973 M€
Yhteensä	- 26,821 M€
Pieni kokonaisuus, 9 410 m ²	
Palvelu- ja tukitilat	- 4,186 M€
Jalkapallohalli	- 8,821 M€
Yhteensä	- 13,007 M€

- Investointi voi olla vaihtoehtokustannus Rykmentinpuiston ja Monion koulujen liikuntasaleille, arviolta 3 milj. €.

Kävijävolyymit

- Kävijävolyymien arvio on laadittu selvityksen käyttäjäryhmien tarpeiden pohjalta oheisen taulukon mukaisesti.
- Vuotuinen aukioloaika on arvioitu keskimäärin konseptin mukaisesti olevan 14 235 tuntia. Aktiivisin käyttöaika on elo-huhtikuun välinen aika.
- Arvioiden perusteella tilojen on mahdollista saavuttaa noin 7 890 tunnin käyttöaika, joka vastaa 55 % käyttöastetta.
- Tapahtumilla on mahdollista lisätä tilojen käyttöä.
- Käyttäjävolyymien saavuttaminen edellyttää vahvaa tilojen myyntiä ja markkinointia.

Toiminto	Hinta €	Käyttö	Käyttötunteja h	Vastuutoimija
Jalkapallo	243 €/h	ma 16-21, syys-touko 5 h/vrk	1012,5	halliyhtiö/seura
		*viikonlopun sarjapelit ja turnaukset syys-toukokuussa	480	
Telinevoimistelu	9€/m2/vuosi	ma-pe 16-22, elo-kesäkuu	1440	seurat
		*kilpailuja 7/2 vrk/8 h	112	
Lukiolaiset	150 €/h	32 vkoa, 20h/vko, pääosin monitoimihallissa päiväaikana	640	kunta
Yläkoululaiset	150 €/h	32 vkoa 15 h/vko (tai 8 h/päivä)	480	kunta
Päiväkotilaiset ja seniorit	150 €/h	40 vkoa, 5 h/vko	200	kunta
Muut liikuntalajit ja oheisharjoittelu liikuntasali	243 €/h	43 vkoa/4 h/päivä, puolet vuoroista maksullisia	1200	halliyhtiö/seura
Juoksuradan ja suoran käyttö	24 €/h tai 5 €/kerta	30 vkoa/2 h/päivä, 3 yksittäistä vuoroa/päivä	1020	halliyhtiö/seura
Nuorten liikuntaleirit	150 €/h	loma-ajat 6 leiriä, 6 h/päivä/4 vrk	144	kunta/seura
Isot muut tapahtumat	350 €/h	6 kpl/vuosi/3 vrk	432	tapahtumajärjestäjä
Kuntosali 100/250 m2	10 €/k-m2/kk	yksityinen		yrittäjä
Kiipeily 500m2	10 €/k-m2/kk	yksityinen		yrittäjä
Kokoustilat, tuntivuokra	36 €/h	2 h/vrk/365 vrk		yrittäjä
Seurojen toimistotilat	10 €/k-m2/kk	75 k-m2		seurat
Hieroja/fysioterapia	10€/k-m2/kk	2x25 k-m2		yrittäjä
Kahvila	10€/m2/kk	100/300 k-m2		yrittäjä

Monitoimihallin käyttökulut

- Laskentaa varten on arvioitu liikuntarakennusten kulurakennetta.
- Arvion pohjana on käytetty sekä tilastollisia keskimääräisiä tietoja että tietoja kuluista vastaavissa kohteissa.

Kuluerä	Eur / m ² / kk
Kiinteistöjohtaminen ja kiinteistön huolto	-1,06
Lämmitys ja sähkö	-1,30
Vesi ja jätevesi	-0,15
Siivous	-1,70
Jätehuolto	-0,07
Toiminnan työkustannukset	-0,50
Muut käyttökustannukset	-1,33
Kunnossapito	-0,24
Yhteensä	-5,35

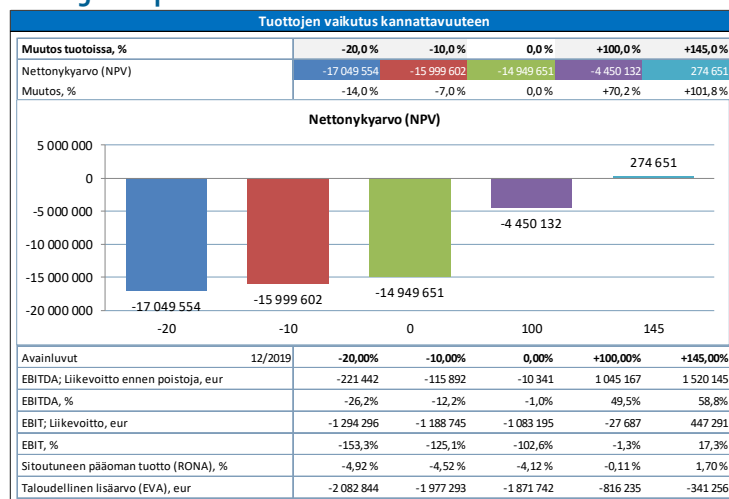
Kunnan omistus

Kannattavuusarvio (tarkasteluaika 10 vuotta)	Laajempi kokonaisuus	Pienempi
Investoinnin tuotto	- 5,04 % (sisäinen korkokanta)	- 5,91 % (sisäinen korkokanta)
Investoinnin takaisinmaksuaika	- (ei tarkasteluaikana)	- (ei tarkasteluaikana)
Nettonykyarvo	- 14 949 651 €	- 7 969 162 €

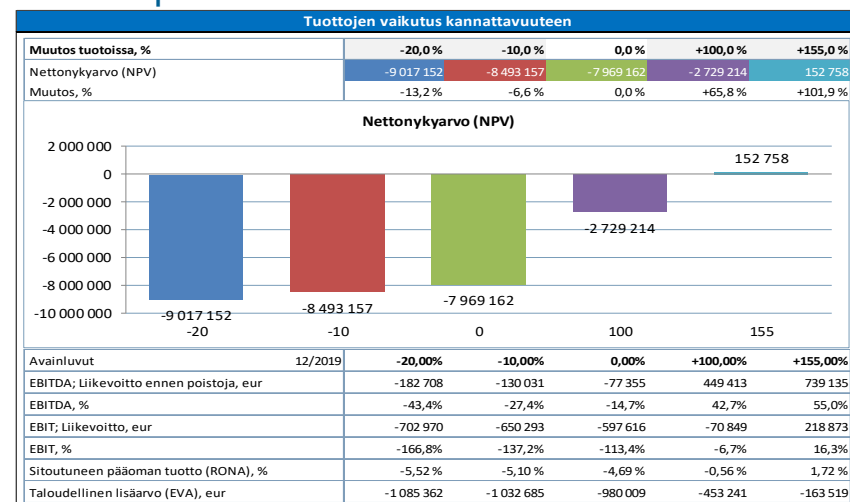
- Investointia ei voida pitää edellä mainittujen oletusten ja arvioiden täyttyessä kannattavana kummassakaan vaihtoehdossa.
- Kannattavuus edellyttää erityisesti, että tuotot ovat
 - laajemmassa vaihtoehdossa noin 145 % arviota suuremmat
 - pienemmässä vaihtoehdossa yli 155 % arviota suuremmat
- Kannattavuus vaatii voimakkaan markkinoinnin ja esimerkiksi tapahtumatuotantoon panostamisen lisäksi myös hintatason nostoa ja ulkopuolisia sponsoreita

Kunnan omistus, herkkyystarkastelu

Laajempi monitoimihalli



Pienempi monitoimihalli



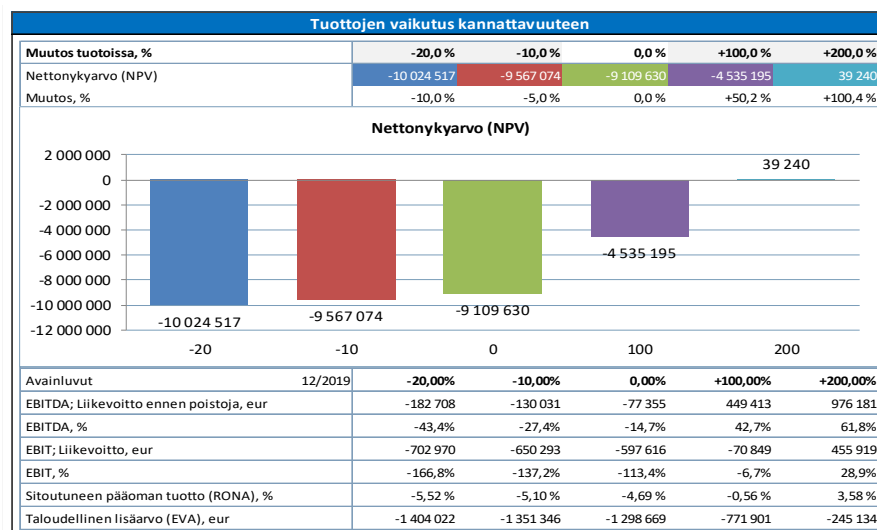
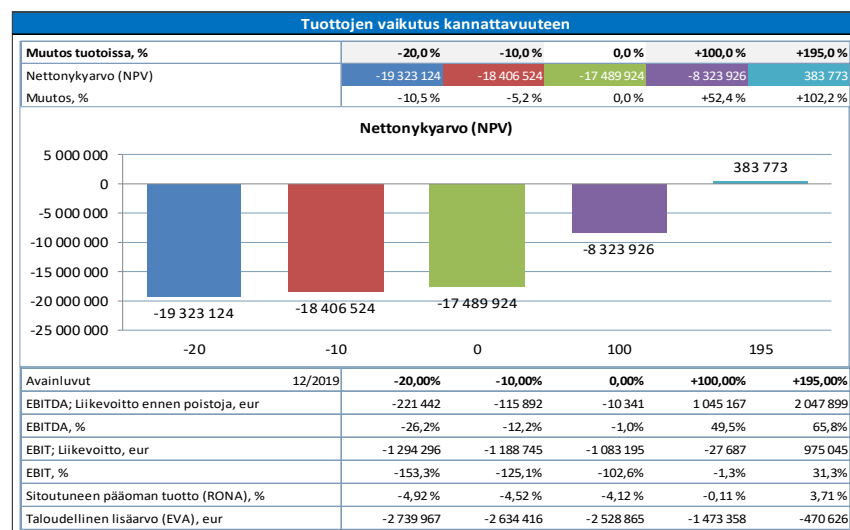
- Tuottoja tulisi lisätä
 - Laajemmassa mallissa n. 145% (n. 1 530 000 €/vuosi)
 - Pienemmässä mallissa n. 155% (n. 816 000 €/vuosi) jotta kokonaisuus nousisi kannattavaksi.

Yksityinen yhtiö

Kannattavuusarvio (tarkasteluaika 10 vuotta)	Laajempi	Pienempi
Investoinnin tuotto	- 5,04 % (sisäinen korkokanta)	- 5,91 % (sisäinen korkokanta)
Investoinnin takaisinmaksuaika	- (ei tarkasteluaikana)	- (ei tarkasteluaikana)
Nettonykyarvo	- 17 489 924 €	- 9 109 630 €

- Kumpaakaan hallivaihtoehtoinvestointia ei voida pitää edellä mainittujen oletusten ja arvioiden täyttyessä kannattavana.
- Kannattavuus edellyttää erityisesti, että tuotot ovat
 - laajemmassa vaihtoehdossa 195 % arviota suuremmat.
 - pienemmässä vaihtoehdossa 200 % arviota suuremmat
- Tämä voi vaatia voimakkaan markkinoinnin ja tapahtumatuotannon lisäksi myös hintatason nostoa ja ulkopuolisia sponsoreita

Yksityinen yhtiö, herkkyystarkastelu



- Tuottoja tulisi lisätä
 - Laajemmassa vaihtoehdossa n. 195% (n. 2 038 000 €/vuosi),
 - Pienemmässä vaihtoehdossa n. 200% (n. 900 000 €/vuosi), jotta kokonaisuus nousisi kannattavaksi

Toteutusvaihtoehtojen vertailu

	Pienempi toteutus	Laajempi toteutus
Plussat	+ Nopeasti toteutettavissa + Pienemmät investointikustannukset	+ Laajempi käyttäjäkunta + Tuo alueelle laajemman elinvoimapotentialin kuin suppea toteutus + Tasapuoliset olosuhteet useille lajeille
Miinukset	- Rajoittaa hallin käyttöä niin eri lajien kuin myös tapahtumien osalta - Lajit eriarvoisessa asemassa	- Korkea investointikustannus - Käyttö- ja pääomakustannukset nousevat -> onko käyttäjille varaa nouseviin maksuihin
Kustannukset	Noin 13 milj. € mikäli halli kiinteärakenteinen (10-15 milj. € hallirakenteen mukaan)	Yli 26 milj. €

Monitoimihallin vaikutusten arviointi

Arvioinnin lähtökohdat

- Vaikutukset on arvioitu erikseen rakennusvaiheen ja toimintavaiheen osalta.
- Toimintavaiheen osalta on kuvattu yhden keskimääräisen toimintavuoden vaikutukset.
- Työllisyysvaikutukset on arvioitu Tilastokeskuksen panos-tuotos-tutkimuksen työpanoskertoimien avulla.
- Hankkeen työllistämien henkilöiden kunnallisvero on arvioitu Tuusulan efektiivisen veroasteen (14,98 %) mukaan.
- Esitetyt vaikutukset ovat hankkeen kokonaisvaikutuksia, erikseen on arvioitu vaikutusten kohdistuminen Tuusulaan. Tuusulaan kohdistuvien vaikutusten määrään vaikuttaa osaltaan myös monitoimihallin hallinto- ja rahoitusmalli.

Arvio työllisyysvaikutuksista

- Monitoimihallin rakennusvaiheen työllisyysvaikutukset ovat vaihtoehdosta riippuen noin 160–320 henkilötyövuotta/ rakennusaika, josta noin 90–190 henkilötyövuotta suoria vaikutuksia rakentamisen toimialoilla. Vaikutusten kohdistuminen Tuusulaan ei odoteta olevan kovinkaan suuret.
- Monitoimihallin toimintavaiheen työllisyysvaikutukset ovat vaihtoehdosta riippuen noin 90–130 henkilötyövuotta/ vuosi, josta noin 60–90 henkilötyövuotta suoria vaikutuksia palvelujen toimialoilla
- Toimintavaiheessa työllisyysvaikutuksia syntyy monitoimihallin hoidosta ja ylläpidosta vastaavien yritysten, hallissa toimivien palveluyritysten sekä tapahtumissa kävijöiden kulutuksen kautta



Arvio työllisyysvaikutuksista

Työllisyysvaikutukset	VE1: pieni halli			VE2: iso halli		
	Suora	Välillinen	Yhteensä	Suora	Välillinen	Yhteensä
Rakennusvaihe, htv/rakennusaika						
- monitoimihallin rakentaminen	90	70	160	190	130	320
- rakennusvaihe yhteensä	90	70	160	190	130	320
Toimintavaihe, htv/vuosi						
- hoito ja ylläpito	4	2	6	7	3	11
- liike- ja palvelutilat	2	1	4	12	6	18
- tapahtumat	53	23	76	75	32	107
- toimintavaihe yhteensä	60	26	86	94	41	136

Arvio kuntien saamista hyödyistä

- Rakennusvaiheessa hyötyjä syntyy monitoimihallin rakentamisen työllistämien henkilöiden maksamista kunnallisverotuloista ja rakennusalan yritysten maksamista yhteisöverotuloista. Rakennusvaiheen hyödyt ovat vaihtoehdosta riippuen noin 886 000 €–1 828 000 €/rakennusaika.
- Toimintavaiheessa hyötyjä syntyy monitoimihallin ja siellä järjestettävien tapahtumien työllistämien henkilöiden maksamista kunnallisverotuloista, yritysten maksamista yhteisöverotuloista sekä kiinteistöverosta. Toimintavaiheen hyödyt ovat vaihtoehdosta riippuen noin 566 000 €–938 000 € / vuosi.

Arvio kuntien saamista hyödyistä

Hyödyt kunnille	VE1: pieni halli			VE2: iso halli		
	Suora	Välillinen	Yhteensä	Suora	Välillinen	Yhteensä
Rakennusvaihe, milj.€/rakennusaika						
- kunnallisvero	494 000	353 000	847 000	1 019 000	728 000	1 747 000
- yhteisövero	39 000		39 000	81 000		81 000
- rakennusvaihe yhteensä	533 000	353 000	886 000	1 100 000	728 000	1 828 000
Toimintavaihe, milj.€/vuosi						
- rakennusten kiinteistövero	85 000		85 000	175 000		175 000
- kunnallisvero	323 000	141 000	464 000	510 000	227 000	737 000
- yhteisövero	17 000		17 000	26 000		26 000
- toimintavaihe yhteensä	425 000	141 000	566 000	711 000	227 000	938 000

Hyötyjen kohdistuminen Tuusulaan

- Työllisyysvaikutuksista ja hyödyistä vain osa kohdistuu Tuusulaan. Karkealla tasolla on arvioitu, että hyödyistä kohdistuu Tuusulaan n. 36 % (=tuusulalaisten osuus Tuusulassa työssäkäyvistä)
- Tuusulaan kohdistuvat työllisyysvaikutukset olisivat rakennusvaiheessa noin 60–110 htv/rakennusaika ja toimintavaiheessa noin 30–50 htv/vuosi.
- Monitoimihallin rakentaminen voi lisätä myös yrittäjyyttä hallin palvelutilojen tarjotessa mahdollisuuden yritystoiminnan aloittamiseen tai laajentamiseen.
- Tuusulan kunnalle kohdistuvat hyödyt olisivat rakennusvaiheessa noin 319 000–658 000 €/rakennusaika ja toimintavaiheessa noin 204 000–338 000 €/vuosi.
- Tuusulan kunnan saamiin hyötyihin vaikuttaa myös monitoimihallin hallinto- ja rahoitusmalli.



Urheilukeskuksen yleissuunnitelman mukaisten hankkeiden aikataulutus



- Taulukko on suuntaa-antava arvio hankekohtaisesta aikataulusta, ei investointisuunnitelma.
- Tarkemman aikataulun luominen vaatii enemmän tietoa ja suunnitelmia itse hankkeista.

Toimenpide	Kustannusarvio	Kaavoitus	Rahoitus ja sijoittajat	Muiden tilojen / alueiden vaikutus	Aloitus	Valmis
Päätös hallin toteuttamismallista, neuvottelut	-		Neuvottelut sijoittajien kanssa		05/2019	10/2019
Aluesuunnittelu, urheilupuiston kokonaisuus. Areenan, tekonurmien ja muiden liikuntapaikkojen sijoittelu.	50.000 euroa	Määritetään tarkemmin areenan sekä muiden liikuntapaikkojen sijainti ja tarkennetaan yleissuunnitelma. Tehdään tarvittavat kaavamuutokset.	Tuusulan kunta + mahdollinen hallitointimaja	Toteutusaikataulu ja vaikutukset muihin toimintoihin määritellään tarkemmin suunnitteluvaiheessa.	10/2019	06/2020
Liikennesuunnittelu	30.000 euroa	Mahdolliset kaavamuutokset	Tuusulan kunta	Samanaikaisesti kaavoitusprosessin kanssa. Huomioitava koulujen rakentaminen	01 / 2020	06 / 2020
Asunomessut Tuusulassa	-				06 / 2020	08 / 2020
BMX-rata - toteutus	50.000 euroa		Tuusulan kunta, voidaan selvittää avustuksia		07 / 2020	11 / 2021
Monitoimiareenan suunnittelu- ja investointivaihe	13,0 tai 26,8 milj. euroa		Tuusulan kunta + mahdollinen areenan investointi tai investointi. Valtionavustushakemus.	Huomioidaan kunnan jäähallin korvaavat tilat	06/2021	12/2022
Urkka-aukio (ulkotapah-tumia varten)	50.000 euroa		Tuusulan kunta	Osana monitoimihallin rakentamista	08 / 2022	11 / 2022
Kilpailutien varteen varaus urheilukeskukseen liittyvälle rakentamiselle	50.000 euroa	Asemakaavoitus	Tuusulan kunta		01 / 2022	08 / 2022
Pysäköintialueet ja tie-ratkaisut	500.000 euroa		Tuusulan kunta	Tarkennetun yleissuunnitelman ja asemakaavan mukaan	08 / 2022	04 / 2023
Monitoimiareenan ulkokuntosali ja pienpeli-kenttä	40.000 euroa / kpl		Tuusulan kunta + mahdollinen areenan investointi		03 / 2023	05 / 2023
Street leikkialueen (parkour- ja skeittipuisto) toteutus	500.000 euroa		Tuusulan kunta + mahdollinen avustushakemus	Sijoittelu päivitetyn aluesuunnitelman mukaisesti	03 / 2023	06 / 2023
Liikuntaleikkipuisto	40.000 euroa		Tuusulan kunta, voidaan selvittää avustuksia		03 / 2023	06 / 2023
Mahdollinen uusi tekonurmi ja harjoituskentät	400.000 euroa	*huomioitava, että hankkeen ajoitus muuttuu jos areenan sijoituspaikkaa mietitään uudelleen	Tekonurmi Oy tai uusi konserniyhtiö	Sijoittelu päivitetyn aluesuunnitelman ja asemakaavan mukaisesti*	01 / 2024	08 / 2024
Jäähallirakentaminen	5,0 milj. euroa		Tuusulan Jäähalli Oy / uusi konserniyhtiö. Valtionavustus. Mahdollinen olosuhdetuki?		01 / 2025	06 / 2026

Konserniyhtiöiden kehittämissuunnat

Konserniyhtiöiden kehittämissuunnat

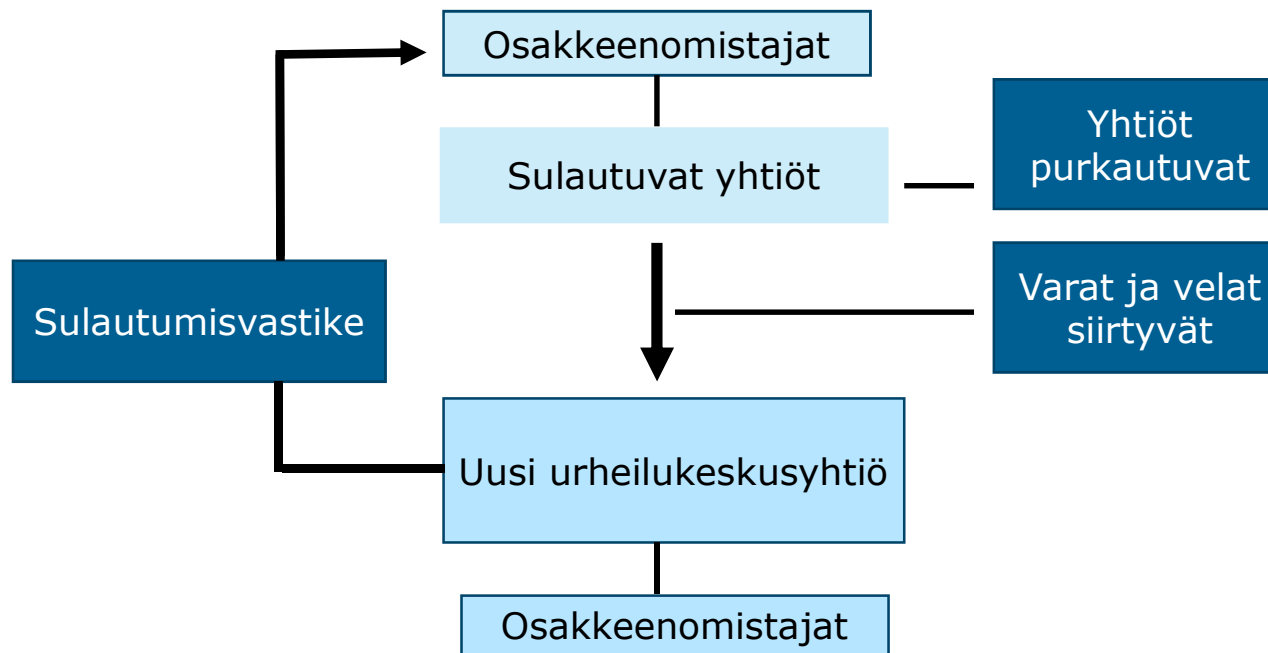
- 0 = jatketaan nykyisellään ja muodostetaan tarvittaessa uusi monitoimihalliyhtiö
- 1 = yhdistetään osa nykyisistä yhtiöistä, esim. jäähalliyhtiö ja monitoimihalliyhtiö
- 2 = yhdistetään koko alueen konserniyhtiöt ja operointi

Nämä riippuvat myös valitusta monitoimiareenan toteutusmallista, eli tuleeko sille yksityinen operaattori ja mikä on kunnan rooli areenan operoinnissa.

Konserniyhtiöiden kehittämisen vaihtoehto 2

- Alueella toimivien konserniyhtiöiden yhdistäminen ja yhden operaattorin muodostaminen
- Syntyy uusi osakeyhtiö tai muiden yhtiöiden toiminnot voidaan liittää johonkin olemassa olevaan yhtiöön
- Vaihtoehdot perustamisessa ovat vanhojen yhtiöiden fuusio tai kokonaan uusi yhtiö ja vanhojen lakkauttaminen
- Mietittävä, ovatko seurat tässä uudessa yhtiössä mukana (fuusiomalli, jossa nykyiset omistukset siirtyvät uuteen yhtiöön)
- Mallin edut: selkeämpi omistajaohjaus, hallinnollisesti ja taloudellisesti tehokkaampi toiminta
- Muutosprosessi on sinällään toteutettavissa muutamassa kuukaudessa, mutta nykyisten omistusten järjestely seurojen kanssa voi viedä aikaa.

Omistajaohjauksen suuntaviivat: Sulautuminen yhdeksi konserniyhtiöksi



Yhteenveto

Yhteenveto

Erottautumistekijöitä

- Valmentautuminen ja oheisharjoittelu
- Muuntojoustavat tilat monille lajeille sekä omaehtoiseen että ohjattuun liikuntaan, myös muuttuviin tulevaisuuden tarpeisiin
- Teknologian hyödyntäminen
- Palvelujen tuotteistaminen
- Luonnonläheisyys
- Tuusulanjärven matkailualueen läheisyys

Monitoimihallia puoltavia seikkoja

- Nopea tarve uudelle jalkapallohallille sekä juoksuradan ja kiipeilysalin puuttuminen lähialueelta
- Tuusulan väestön nopeat kasvuodotukset, erityisesti lasten ja nuorten osalta Etelä-Tuusulassa
- Uuden 15 000 asukkaan Rykmentinpuiston asuinalueen rakentuminen
- Kaksi lähelle rakentuvaa koulua
- Eri ikäryhmien liikunnan lisäämisen tarpeet ja trendit
- Ilmastonmuutos

Riskejä

- Lähialueen hallihankkeet kilpailevat samoista investoreista, osin myös samoista harrastajista sekä tapahtumakävijöistä
- Kilpailu vapaa-ajasta kiristyy
- Kuntatalouden haasteet

Yhteenveto

Investointi ja kannattavuus

- Investoinnin suuruusluokka: 13 M€ pienempi ja 26 M€ laajempi.
- Arvioitujen käyttäjämäärien, vuokrien ja tulotaso-oletusten perusteella kumpikaan, ei pieni eikä iso, monitoimihalli-investointi ole sellaisenaan kannattava.
 - Kannattavuus edellyttää yli 100% arvioita suurempia tuottoja mm. lisää vuoroja, vuokrien korotusta, tapahtumia ja sponsorointia
- Laajemmassa monitoimihallivaihtoehdossa riski suurin
- Rykmentinpuiston ja Monion koulujen liikuntatunteja voidaan siirtää monitoimihalliin, jolloin koulurakennuksissa tarve pienemmille liikuntasaleille, jolloin säästö voidaan käyttää monitoimihallin kustannuksiin ns. vaihtoehtokustannuksena.

Taloudelliset vaikutukset

- Monitoimihallilla kaikissa vaihtoehdoissa, sekä rakennus- että toimintavaiheessa, myönteisiä taloudellisia vaikutuksia.
- Kunnalle syntyy hyötyjä lisääntyneestä työllisyydestä, yrittäjyydestä, kunnallisverotuloista, kiinteistöverotulosta ja yritysten maksamista yhteisöverotuloista.
- Järjestettävät tapahtumat tuovat lisäarvoa myös hallin lähiympäristössä ja muualla Tuusulassa olevalle liiketoiminnalle.

Hallintomallivaihtoehdot

- Kokonaan kuntaomisteinen halli (V00) ei järkevä tai ainakaan realistinen vaihtoehto käydyn keskustelun perusteella.
- Vaihtoehto V01 (omistajana ja tilojen operoijana yksityinen yhtiö, jossa kunnalla ei ole omistusosuutta) on perustelluin, jos kunta haluaa pitää hallin pois taseestaan.
- Toiminnan kannalta vaihtoehto V02 (omistajana ja tilojen operoijana yhtiö, jossa sekä kunnan että yksityisten omistusta) on tarkastelemisen arvoinen.
- Hallintomalleista juridisesti riskittömin on vaihtoehto V01, jossa kunnan osallisuus perustuu sopimuksiin, ei suoraan omistukseen.

Yhteenveto

- Hallia arvioitaessa tulee huomioida, että halli-investointi voi toimia vaihtoehtokustannuksena Monion ja Rykmentinpuiston koulujen liikuntasaleille.
- Halli voidaan toteuttaa myös kaksivaiheisesti eli ensin ns. jalkapallohalli ja myöhemmin liikuntasaliosio lisärakentamisena.
- Euromääräisten hyötyjen lisäksi monitoimihallilla vaikutusta Tuusulan imagoon, vetovoimaan ja houkuttelevuuteen liikunta-, urheilu- ja kulttuurimatkailussa.
- Liikuntainvestointina monitoimihallilla on myönteinen vaikutus asukkaiden asumisviihtyisyyteen, erityisesti lasten ja nuorten liikunnan ja kuntoilun mahdollisuuksiin sekä yleisesti asukkaiden terveyteen ja liikunnan lisääntymiseen.
- Kunnan rooli monitoimihallin kaikissa vaihtoehdoissa merkittävä.

