

TUUSULAN KUNTA

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

Loppuraportti



17.4.2019

17.4.2019

Sisällysluettelo

1	Työn tausta ja tavoite.....	3
2	Menetelmät ja vuorovaikutus.....	3
2.1	Haastattelut.....	3
2.1.1	Käyttäjien tarpeet, toiveet ja reunaehdot	4
2.1.2	Yksityinen palvelutuotanto	5
2.1.3	Tapahtumakäyttö.....	6
2.1.4	Hallinto- ja rahoitusmallit.....	6
2.1.5	Vuokratasot ja käyttö	7
2.2	Työpajat.....	7
3	Benchmarking	10
3.1	Benchmarkingin yhteenveto	12
4	Urheilukeskuksen toimintaympäristö	13
4.1	Hyvä sijainti.....	13
4.2	Kasvava kunta	13
4.3	Lähialueen liikuntahallit ja hallihankkeet	15
4.4	Liikunnan harrastamisen nykytila ja trendit osana toimintaympäristön kehittymistä	17
4.5	Ilmastonmuutoksen vaikutuksia	19
5	Alueelle suunnitellun monitoimihallin toteuttaminen	20
5.1	Monitoimihallin konsepti	20
5.1.1	Erotautuminen.....	20
5.2	Vaihtoehtoiset hallinto- ja rahoitusmallit.....	22
5.2.1	V00 Kunnan omistama ja operoima monitoimihalli	23
5.2.2	V01 Vuokrausmalli	24
5.2.3	V02 Halliyhtiö, jossa kunta omistajana mukana	26
5.3	Monitoimihallin investointi- ja operointimalli.....	27
5.3.1	Mahdollisia rahoittajia ja rahoituslähteitä	28
5.4	Monitoimihallin investointikustannukset ja arviot kannattavuudesta	29
5.4.1	Kannattavuusarvio kunnan omistuksessa	31
5.4.2	Kannattavuusarvio yksityisessä yhtiössä	34
5.5	Taloudellisten vaikutusten arviointi	37
5.5.1	Rakennusvaiheen työllisyys- ja verotulovaikutukset	37
5.5.2	Toimintavaiheen työllisyys- ja verotulovaikutukset	38
5.5.3	Yhteenveto työllisyys- ja verotulovaikutuksista	41
5.6	Liikenne	43
6	Urheilukeskuksen alueen kokonaiskehittäminen ja aikataulu.....	44
6.1	Omistajaohjauksen rooli eri malleissa.....	47
6.2	Konserniyhtiöiden kehittämissuunnat	47
7	Yhteenveto.....	50

17.4.2019

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

1 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).

Tuusulaan Hyrylän urheilukeskukseen on suunnitteilla myös uusi monitoimihalli. Nykyisellään Tuusula on osakkaana useissa liikunta- ja suorituspaiikkoja omistavissa ja hallinnoivissa yhtiöissä, joissa osakkaina on myös aina kyseessä olevan lajin pääkäyttäjät (yhdistysmuotoinen urheiluseura).

Tämän toimeksiannon tavoitteena oli selvittää monitoimihallin vaihtoehtoisia konsepteja, rahoitusmalleja, kuvata hallinnollisia ratkaisuvaihtoehtoja sekä arvioida taloudellisia vaikutuksia. Työssä kuvattiin lisäksi urheilukeskuksen alueella toimivien konserniyhtiöiden kehittämissuuntia sekä laadittiin alueen yleissuunnitelman mukaisille hankkeille pääpiirteittäinen toteuttamisaikataulu kustannusarvioineen.

Työn toteutti FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:n työryhmä, jossa mukana olivat projektipäällikkönä johtava asiantuntija Nina Vesterinen (kaikki vaiheet), varaprojektipäällikkö, liiketoimintaryhmän johtaja Pauli Santala, aluepäällikkö Aki Keskinen (hallinto- ja rahoitusmallit ja hankkeiden aikataulutus), johtava konsultti Netta Skön (hallinto – ja rahoitusmallien oikeudelliset näkökulmat), johtava asiantuntija Taina Ollikainen (vaikutusten arviointi), johtava asiantuntija Hannele Holma (investointilaskelmat) ja asiantuntija Lauri Vierto (haastattelut ja työpajat).

2 Menetelmät ja vuorovaikutus

Työ toteutettiin vuorovaikutteisessa prosessissa tilaajan koostaman ohjausryhmän sekä urheilukeskusta käyttävien toimijoiden, konserniyhtiöiden että alueen urheiluseurojen edustajien kanssa. Vuorovaikutus koostui ohjausryhmän kokouksista (4 kpl), kahdesta vuorovaikutteisesta ja fasilitoidusta työpajasta sekä asiantuntijahaastatteluilta. Lisäksi aineistona käytettiin olemassa olevia urheilukeskukseen liittyviä suunnitelmia, muiden hallien ja hallihankkeiden julkista aineistoa sekä aiheeseen liittyviä tutkimuksia ja tilastoja.

2.1 Haastattelut

Tuusulan Hyrylässä sijaitsevan urheilukeskuksen yleissuunnitelmatyössä (Tuusulan kunta, 2018) on todettu alueen lajikirjon ja käyttäjämäärän kasvavan Hyrylän alueen kehittymisen myötä. Tämä tarkoittaa, että eri lajit ja toiminnot kytkeytyvät toisiinsa ja muodostavat kokonaisuuksia, jotka hyödyttävät kaikkia alueen käyttäjiä ja näin ollen myös koko alueen kehittymistä kokonaisuutena.

Tästä johtuen urheilukeskuksen kehittämisessä ja uuden monitoimihallin suunnittelussa on huomioitu ja osallistettu laajasti Hyrylän urheilukeskuksessa jo toimivia sekä alueelle mahdollisesti tulevaisuudessa sijoittuvia lajiryhmien ja urheiluseurojen edustajia. Lisäksi yleissuunnitelmatyössä on määriteltä, että uusi monitoimihalli toimisi urheilukeskuksen alueen palvelukeskuksena, jonka kahvila ja kaupalliset palvelut tukevat alueen kehittymistä viihtyisänä ja monipuolisena urheilupalveluiden ja vapaa-ajan vieton paikkana. Halli tarjoaa mahdollisuuksia myös tapahtumakäytölle. Yleissuunnitelmassa on lisäksi määriteltä, että monitoimihallin yhteyteen on mahdollista sijoittaa majoitustiloja, jotka palvelisivat esimerkiksi urheilukeskukseen saapuvien joukkueiden leiri- ja turnausmajoituspaikkana.

Urheilukeskukseen ja uuteen monitoimihalliin kytkeytyvien sidosryhmien runsaudesta johtuen tässä selvitystyössä päädyttiin toteuttamaan asiantuntijahaastatteluja, joiden tehtävänä oli selvittää eri sidosryhmien tarpeita, toiveita ja reunaehtoja urheilukeskuksen kehittämiseen ja monitoimihalliin liittyen. Urheiluseurojen osalta keskityttiin erityisesti tämän hetkisten tilojen riittävyys, harrastajavolyymiin ja sen kehitykseen sekä tulevaisuuden tila- ja olosuhtetarpeisiin. Yksityisen sektorin palveluntuottajien haastattelussa

17.4.2019

tiedusteltiin yritysten halukkuutta sijoittaa uutta liiketoimintaa urheilukeskuksen uuden monitoimihallin yhteyteen ja pyrittiin luomaan karkean tason käsitys yritysten tilatarpeesta, tilojen hallinto- ja omistusmallista sekä sijoittumisen kustannustasosta. Kuntakonsernin edustajien haastattelut keskittyivät tulevan monitoimihallin eri rahoitus- ja hallintomallien etuihin, haasteisiin ja mahdollisuuksiin sekä konserniyhtiöiden kehittämissuuntiin.

Selvityksen yhteydessä haastateltiin yhteensä 21 Tuusulan alueen urheiluseurojen, lajiliittojen, tapahtumaja majoitustoimijoiden sekä Tuusulan kuntakonsernin edustajaa. Haastattelut toteutettiin puhelimitse strukturoituina teemahaastatteluina helmi-maaliskuussa 2019. Kuntapäätäjille järjestettiin erillinen ryhmähaastattelu 18.2.2019, jossa keskusteltiin toiveista ja odotuksista urheilukeskuksen ja monitoimihallin hallinnollisiin ja toiminnallisiin ratkaisuihin liittyen. Lisäksi haastateltiin kolmea potentiaalista investoria. Kirjallisen haastatteluaineiston analyysi toteutettiin sisällönanalyysin menetelmin.

2.1.1 Käyttäjien tarpeet, toiveet ja reunaehdot

Haastatellut urheiluseurat ja lajiliitot pitivät urheilukeskuksen aluetta jo nykyisellään hyvin tunnettuna Keski-Uudenmaan urheilun ja liikunnan keskittymänä. Alue erottuu positiivisesti seudun muusta liikunta-paikkatarjonnasta monipuolisuudellaan ja jo olemassa olevalla yhteistyöllä yli lajirajojen. Seuratoiminnan kannalta urheilukeskuksen alueen sijaintia ja saavutettavuutta pidettiin hyvänä ja toimivana. Tulevaisuudessa läheisen Rykmentinpuiston alueen rakentuminen ja alueelle muuttavat 15 000 uutta asukasta tukevat entisestään urheilukeskuksen sijaintia Tuusulan urheilutoimintojen keskuksena.

Haastatteluissa urheilukeskuksen suurimmaksi kehittämistarpeeksi haastateltavat mainitsivat uuden monitoimihallin. Tällä hetkellä alueelta puuttuu monipuolinen ja muokattavissa oleva sisäharjoittelutila, joka voisi toteutuessaan toimia kaivattuna alueen toimintoja yhteen kokoavana keskuksena. Lisäksi useat haastateltavat mainitsivat jääurheilun tulevat olosuhdetarpeet sekä nykyisen jäähallikapasiteetin huonokuntoisuuden ja tilojen riittämättömyyden.

Harrastajamäärien ja olosuhdetarpeiden osalta jalkapallo erottui haastatteluissa muista lajiryhmistä. Valtakunnallisesti jalkapallon lisensoidut harrastajamäärät ovat kasvaneet jopa 10 % vuodessa ja Uudella maalla jalkapallo on suurin yksittäinen lasten ja nuorten liikuttaja harrastajamäärissä mitattuna.

Jalkapallon lajinomainen harrastusolosuhde on nurmipintainen ulkokenttä, mutta ilmastollisista olosuh-teista johtuen Suomessa ulkoharjoittelukausi kestää tyypillisesti toukokuusta syyskuun loppuun. Myös nurmikäntä on siirrytty entistä enemmän tekonurmikentille, joiden käyttöastetta voidaan pitää nurmikäntään verrattuna huomattavasti korkeammalla. Tällä hetkellä Tuusulassa jalkapallon talviharjoittelua palvelee urheilukeskuksen alueella sijaitseva lämmitettävä kumirouhetekonurmi sekä elinkaarensa loppupäässä oleva ylipainehalli (Tuusulan jalkapallohalli). Nykyisen jalkapallohallin käyttö päättyy viimeistään vuonna 2021 ja seuratoiminnan näkökulmasta vaarana on, että jalkapallon talviharjoittelu kylmimpinä talvikuu-kausina päättyy ilman uutta monitoimihallia.

Monitoimihallin osalta jalkapallon olosuhdetarve liittyy ennen kaikkea täysimittaiseen jalkapallokenttään, joka mahdollistaa virallisten pelien järjestämisen. Nykyinen Tuusulan jalkapallohalli on kooltaan 80m x 40m, mikä ei täytä Suomen Palloliiton vaatimuksia ja aiheuttaa näin ollen ongelmia seuratoiminnalle virallisten pelien järjestämiselle varsinkin sisäharjoittelukauden aikana. Haastatellut jalkapallon lajiryhmän edustajat toivoivat myös teräsrakenteista hallia nykyisen ylipainehallin sijaan. Teräsrakenteisen hallin etuja on jo jalkapallon lajiryhmän kesken selvitetty ja ne liittyivät käytettävyyteen, elinkaareen ja lämmitykseen. On tarpeen myös varmistaa, että rakennettu liikuntatila täyttää tulevaisuuden sisäilmaille asetettavat vaatimukset.

Täysimittaisen jalkapallokentän lisäksi jalkapallon tilatarpeet koskivat oheisharjoittelutiloja, kuten juoksu-suoraa ja kuntosalia. Halliin toivottiin kapasiteetiltaan riittäviä puku- ja sosiaalityötiloja, joista olisi käynti harjoittelualueelle sisäkauteen. Lisäksi jalkapallon lajiryhmässä nousi esiin tarve seurojen toimistotiloille sekä kahviolle ja pienimuotoisille kokoontumistiloille. Toimistotilojen osalta jalkapallon lajiryhmän haastateltavat totesivat, että toimistotilan voisi toteuttaa yhteiskäytöllisesti muiden urheiluseurojen kanssa.

Käyttöasteen osalta jalkapallon kapasiteetti täyttäisi monitoimihallin tekonurmen lähes 100% maanantaista perjantaihin klo 16.00-21:00 välisenä ns. prime time -harrastusaikana. Mikäli uuden monitoimihallin jalkapallokenttä toteutetaan täysimittaisena, on vapaana olevien aikojen myyminen myös Tuusulan lähikunnissa toimiville jalkapalloseuroille mahdollista.

17.4.2019

Lajiryhmien haastatteluissa korostuivat myös voimistelun olosuhdetarpeet. Tällä hetkellä Tuusulassa toimivan voimisteluseuran harrastajamäärät ovat olleet jo pitkään tasaisessa kasvussa kokonaisharrastajamäärän ollessa vuonna 2019 noin 900 harrastajaa. Seuran toiminta kerää harrastajia Tuusulan lisäksi Keski-Uudenmaan lähikunnista ja Vantaalta. Voimisteluseura toimii tällä hetkellä Tuusulassa kahdessa eri salissa, jotka ovat täysin seuran omassa käytössä. Lisäksi seura vuokraa Järvenpään Piironen liikuntakeskuksesta telinevoimistelutiloja.

Vaikka voimistelun tämän hetkiset tilat ja olosuhteet täyttävätkin seuran toiminnan vaatimukset, ovat nykyiset tilat tulossa elinkaarensa päähän lähivuosien aikana. Lisäksi harrastajamäärien tasainen kasvu luo painetta lisätä voimistelun olosuhteita tulevaisuudessa. Näin ollen voimisteluseura on kiinnostunut toimimaan urheilukeskuksen uudessa monitoimihallissa etenkin telinevoimistelun osalta.

Voimistelun osalta urheilukeskuksessa toimimisen edellytyksenä on noin 1 500m² tila, johon seura voi itse asentaa kiinteästi telinevoimistelussa tarvittavat telineet, alustat ja välineet. Monitoimihallin voimistelutilan tulee olla täysin voimisteluseuran operoima, sillä välineiden käyttö ja toiminta pitää olla koulutetun ohjaajan valvonnassa. Muina voimistelun tarvitsemina oheisharjoittelutiloina haastatteluissa nousivat esiin kuntosalin, sisäliikunta- /lämmittelytilan ja peilisalin tarve. Riittävät ja nykyaikaiset pukeutumis- ja sosiaalityilat ovat toiminnan edellytyksiä ja kahvilapalveluille on myös kysyntää. Tilojen muunneltavuus ja joustavuus mahdollistaisivat myös kilpailu- ja tapahtumakäytön lisäämisen, mitä palvelisivat myös hallissa olevat siirrettävät katsomorakenteet.

Muiden lajiryhmien osalta haastatteluissa erottuivat pesäpallon, frisbee-golfin ja golfin talviharjoittelun tarpeet. Haastatellut urheiluseurat pitivät positiivisena asiana monitoimihallin mahdollistavaa laajaa lajikirjoa, mikä osaltaan takaa esimerkiksi jalkapallon olosuhteiden korkean käyttöasteen. Haastateltavien mukaan lajiryhmien tarvitsemat oheisharjoitteluolosuhteet palvelevat myös muita lajiryhmiä ja hallin satunnaisia käyttäjiä.

Tuusulan koulut ovat jo nyt aktiivisia urheilukeskuksen ulko- ja sisäliikuntatilojen käyttäjiä, mutta heitä voisi olla enemmänkin. Haastatteluissa nousi esille monitoimihallin käyttäminen erilaisina kokoontumistiloina nuorille ja päiväkotiryhmille. Tiloja tarvitaan myös eri ikäryhmille niin omaehtoiseen kuin ohjattuunkin liikuntaan.

2.1.2 Yksityinen palvelutuotanto

Asiantuntijahaastattelujen tarkoituksena oli myös tarkentaa urheilukeskuksen yleissuunnitelman kirjauksia, joiden mukaan uusi monitoimihalli voisi tarjota tiloja myös yksityisen sektorin palvelutuotannolle. Näitä palveluita voisivat yleissuunnitelman mukaisesti olla majoituspalvelut sekä erilaiset liikunta- ja hyvinvointialaan liittyvät palvelut. Selvitystä varten haastateltiin majoituspalveluyrittäjää, paikkakunnalla jo toimivaa kuntosaliryrittäjää sekä pääkaupunkiseudulla ja muualla Suomessa toimivaa kiipeily-yrittäjää.

Haastatellun majoitusyrittäjän liiketoimintamalli perustuu edullisen hintaluokan miehittämättömän hotellimajoituksen tarjoamiseen kaupungeissa ja kaupunkiseuduilla, joiden hotellitarjonta on suppeaa tai sitä ei ole lainkaan. Yrityksen kiinnostus Tuusulaa ja erityisesti urheilukeskuksen aluetta kohtaan perustuu pääkaupunkiseudun kehyskuntien yleisen vetovoiman lisääntymisellä, lentokentän läheisyydellä sekä urheilukeskuksen luontaisilla asiakasvirroilla. Erityisesti haastateltava mainitsi uuden monitoimihallin myötä lisääntyvän urheilukeskuksen alueen kilpailu-, turnaus- ja leirikäytön lisääntymisen ja tähän liittyvän edullisen majoitustarjonnan puutteen. Majoitusliiketoiminnan harjoittamisesta on kiinnostunut useita tahoja.

Haastateltu kuntosaliryrittäjän mukaan urheilukeskuksen uusi monitoimihalli on alueelle toivottu ja tarpeellinen investointi, jossa on mahdollisuuksia myös yksityisen palvelutuotannon saralla. Haastateltavan mukaan monitoimihalli tulisi toteuttaa ennen kaikkea jalkapalloilun ympärille, mutta hallissa tulisi olla myös muiden lajien olosuhteita ja oheisharjoitteluun tarkoitettuja tiloja ja toimintoja. Yksityistä sektoria hallissa voisi edustaa esimerkiksi ravintola- tai kahvilayrittäjä tai hieronta- ja fysioterapiapalvelut. Kuntosaliryhtymätoiminta hallissa voisi olla kiinnostavaa, mikäli se toteutuu niin, että hallin kävijämäärät ja toiminnan kustannukset luovat kannattavan liiketoimintaympäristön.

Haastatellun kiipeily-yrittäjän tavoitteena on kasvu sekä kotimaassa että kansainvälisillä markkinoilla ja suunnitelmassa on avata lähivuosina useita kymmeniä uusia kiipeilyyn keskittyviä liikuntatiloja. Haastateltavan mukaan kiipeilyn tilantarve hallissa olisi mielellään noin 1 500m² ja tila pitäisi olla täysin yrityksen

17.4.2019

operoitavissa. Tilan korkeuden tulisi olla 15-20 metriä ja yrityksen pitäisi saada itse vastata kiipeilyn olosuhteiden rakentamisesta halliin. Käynti kiipeilytilaan pitäisi olla sijoitettu mahdollisimman lähelle hallin sisäänkäyntiä ja hallin aulatilasta tulisi olla näkymä kiipeilytilaan. Mikäli uusi monitoimihalli toteutuu oheisten reunaehtojen mukaisesti, niin haastateltavan mukaan mahdollinen sijoittuminen urheilukeskuksen uuteen monitoimihalliin olisi yrityksen strategisten kasvutavoitteiden mukaista. Päätöksenteko sijoittumisen suhteen on kuitenkin täysin riippuvainen hallin toimintamallista ja sen myötä kehittyvistä kävijämääristä. Näistä tarvitaan tarkat laskelmat yrityksen strategisen päätöksenteon tueksi.

2.1.3 Tapahtumakäyttö

Hyrylän urheilukeskuksen yleissuunnitelmassa on linjattu, että tulevaisuudessa alueen tarkoituksena on luoda mahdollisuuksia uusille erilaisille toiminnoille ja toimijoille, joita alue ei vielä nykyisellään palvele. Yksi urheilukeskuksen alueen yleissuunnitelmaan kirjatuista tavoitteista on alueen tapahtumakäytön vahvistaminen ja mahdollisuus suurten tapahtumien järjestämiseen. Alueella voitaisiin järjestää sekä ulkona että sisällä hallissa.

Selvitystä varten haastateltiin kahta tapahtumajärjestäjää, joista toinen toimii tällä hetkellä Tuusulassa järjestäen vuosittain pidettävää ulkoilmafestivaalia. Toinen haastateltu tapahtumajärjestäjä operoi isoja musiikkifestivaaleja ja muita kulttuuritapahtumia valtakunnallisesti.

Sekä paikallinen että valtakunnallinen toimija tunnistivat Tuusulassa tilatarpeen isojen, vähintään 5 000 kävijän, tapahtumien järjestämiselle. Valtakunnallinen tapahtumatoimija tunnisti Tuusulan urheilukeskuksen potentiaalinen tapahtumakäytön kannalta, kunhan alueen saavutettavuudesta muuten kuin omalla autolla pidetään huoli. Paikallinen toimija etsii parhaillaan uutta aluetta tapahtumalleen, sillä nykyisen alueen rakentaminen estää tapahtuman järjestämisen vanhalla paikalla vuoden 2019 jälkeen. Haastateltavan mukaan tapahtuman voisi hyvin siirtää urheilukeskuksen alueelle ja myös uusi monitoimihalli voisi tarjota mahdollisuuksia tapahtuman järjestämiselle. Yleisesti paikallinen toimija tunnisti Tuusulassa tarpeen tapahtumien osalta sisätilalle, joka olisi suunniteltu tapahtumakäyttöön ja jossa sijaitisi tapahtumakäytön kannalta välttämätöntä tekniikkaa. Samaa korosti myös toinen tapahtumajärjestäjä. Näitä tilan ominaisuuksia ja varusteita ovat muun muassa tilan muunneltavuus erilaisille tapahtumille, esiintymislava, riittävät poistumistiet, ravintolapalvelutilat ja wc-tilat sekä esitystekniikan kannalta välttämättömät sähköliitännät, sähkön määrä, kiinteät ripustamismahdollisuudet, esitystekniset kaapelit ja kontrollipiste.

Urheilukeskuksen uuden monitoimihallin tapahtumakäyttöön liittyy myös urheilukilpailujen, -turnausten ja -leirien järjestäminen. Haastatteluissa kävi ilmi, että jalkapallon osalta tapahtumakäyttöä olisi käytännössä sisäharjoittelukauden aikana joka viikonloppu pelien ja turnausten muodossa. Tapahtumakäyttöä lisäisi hallin jalkapallokentän täysimittaisuus, mikä mahdollistaisi virallisten pelien järjestämisen. Kentän sijainti näiden virallisten turnausten tai pelien järjestämisen kannalta on liikenteellisesti hyvä. Myös telinevoimistelun osalta kilpailu- ja muuta tapahtumakäyttöä olisi runsaasti. Mikäli telinevoimistelun tilat toteutuisivat seuran toivomalla tavalla, mahdollistuisi myös isojen kansainvälisten kilpailutapahtumien järjestäminen. Haastatellut lajiryhmät totesivat lisäksi, että etenkin seuratoiminnan kannalta hiljaisemmalla kesäkaudella monitoimihalli voisi palvella tapahtumakäytössä esimerkiksi messujen ja näyttelyjen tarpeita.

2.1.4 Hallinto- ja rahoitusmallit

Asiantuntijahaastatteluissa kartoitettiin myös uuden monitoimihallin hallinto- ja rahoitusvaihtoehtoja ja niihin liittyviä etuja, uhkia ja mahdollisuuksia. Selvitystä varten haastateltiin Tuusulan kunnan päätöksentekijöitä ja virkamiehiä. Lisäksi urheiluseuroilta tiedusteltiin mahdollisuutta osallistua hallin rahoitukseen ja hallintoon. Haastatteluissa erottui kolme vaihtoehtoa monitoimihallin rahoituksen ja hallinnon järjestämiseksi.

Kaikki haastateltavat mainitsivat Tuusulan kunnan 100 % rahoituksen ja omistuksen mahdolliseksi etene-mismalliksi monitoimihallihankkeen suhteen. Tässä vaihtoehdossa kunta kantaisi kokonaistaloudellisen vastuun hankkeen toteuttamisesta ja hallinnoisi toimintaa vuokraamalla tiloja urheiluseuroille. Muita tuloja kunta saisi, kun se vuokraisi hallia esimerkiksi tapahtumakäyttöön tai möisi hallin palveluja yksityisille käyttäjille. Kunnan operoima monitoimihalli tarjoaisi mahdollisuuden hyödyntää hallia osana kunnan palveluverkkoa. Tämä ratkaisu toisi säästöjä esimerkiksi tulevien kouluhankkeiden yhteydessä, kun monitoi-

17.4.2019

mihalli poistaisi tarvetta rakentaa koulukohtaisia liikuntatiloja. Haastateltavat mainitsivat kunnan omistajuuden ja rahoitusvastuun positiivisiksi puoliksi myös hallinnollisen selkeyden ja kunnan omistajaohjauksen toteutumisen. Toisaalta haastateltavat pitivät kunnan 100 % omistajuutta ja operointia myös ongelmallisena, sillä monitoimihallin omistaminen ja operointi ei ole kunnan lakisääteinen tehtävä. Kustannuksiltaan halli-investointi on iso ja elinkaari pitkä, joten pääomarasite ja poistot rasittavat kunnan taloutta pitkään. Riskien hajauttamiseksi haastateltavat toivoivat myös yksityisten investorien ja urheiluseurojen mukaantuloa.

Toisessa vaihtoehdossa monitoimihallin omistaisi ja operoinnista vastaisi yksityinen operaattori. Näin ollen monitoimihalli toteutettaisiin vuokrahankkeena. Haastateltavien mukaan todennäköisin etenemismalli olisi se, että kunta valmistelisi hallin hankesuunnittelun ja järjestäisi sen jälkeen julkisen tarjouskilpailun hallin rakennuttamisesta. Tarjouskilpailun voittanut yhtiö rakennuttaisi hallin ja vastaisi valmistumisen jälkeen hallin operoinnista. Kunta, urheiluseurat ja yksityisen sektorin toimijat sijoittuisivat halliin vuokrasuhteilla ja hallin omistava yhtiö saisi tulonsa hallin vuokrauksesta. Haastatellut Tuusulan kunnan päätöksentekijät ja virkamiehet katsoivat vuokramallin eduksi sen, ettei kunnan pääomia ja velkaa tarvitsisi sitoa rakennukseen ja kiinteän vuokrasopimuksen perusteella kunnalle aiheutuvat kulut olisivat hyvin ennakoitavissa. Myös hallinnon selkeys korostuu haastateltavien mielestä vuokramallissa, kun kunnan ei tarvitse vastata hallin operoinnista halliyhtiön kautta. Toisaalta kunta joutuu vuokramallissa sitoutumaan pitkään vuokrasopimukseen. Hallin vuokratason määräävät hallin omistavan yhtiön rahoituskulut ja tuottovaatimukset, jolloin vuokramenot voivat nousta kunnan omistamaa mallia korkeammiksi ja rasittavat näin ollen kunnan käyttötalouden pääomia. Myös harrastamisen hinnan nousu nostettiin esille.

Kolmas haastatteluissa esiin noussut hallinto- ja rahoitusmalli on kunnan ja yksityisen- /kolmannen sektorin muodostama halliyhtiö. Kyseessä on usein käytetty malli. Tuusulassakin malli on käytössä mm. Tuusulan kunnan ja Tuusulan Palloseuran yhteisomisteisessa Tuusulan Tekonurmi Oy:ssä, jonka kautta hallinoidaan urheilukeskuksen alueella sijaitsevaa lämmitettävää kumirouhetekonurmea. Halliyhtiö vastaisi hallin pääomituksista ja operoinnista ja saisi vuokratuottoa hallin käyttäjiltä. Hallin omistuksen ja pääomituksen suhteen haastatteluissa nousi esiin monia eri variaatioita. Yleinen käsitys haastateltavilla kuitenkin oli, että halliyhtiömalli olisi kunnalle täysin kuntarahoitteista hallia edullisempi vaihtoehto. Hallinnon hajauttaminen ja esimerkiksi erimielisyydet myöhemmän rahoituksen hankkimisesta nousivat haastatteluissa esiin halliyhtiömallin riskeinä.

2.1.5 Vuokratasot ja käyttö

Asiantuntijahaastatteluissa haastateltavilta tiedusteltiin hallissa toimimisen reunaehtoja vuokratason ja mahdollisen käyttöasteen osalta. Yleisesti haastateltavat lajiryhmät totesivat, että nykyinen kustannustaso ei saisi juuri ylittyä, vaikka toiminta siirtyisi urheilukeskuksen uuteen monitoimihalliin. Haastatellut lajiryhmät maksavat jo nykyisistä tiloistaan markkinaehtoista vuokraa. Toisaalta haastateltavat myös totesivat, että seurojen maksuvalmiuteen vaikuttaa suuresti se, miten toiminnot tullaan hallissa lopulta järjestämään ja ovatko olosuhteet merkittävästi nykyisiä tiloja paremmat. Palloliiton olosuhdevaatimukset täyttävää jalkapallohallia on helppoa myydä myös lähikuntien seurojen käyttöön. Mikäli seurat sitoutuvat pitkällä sopimuksilla vakiovuoroihin, vuokratustannukset alenevat. Voimisteluseura olisi valmis siirtämään koko toiminnan uuteen monitoimihalliin. Seuran vaatimuksena on, että voimistelutilan varustelu ja toiminnan operointi ovat täysin sen vastuulla. Seura myy jo tällä hetkellä vuoroja ulkopuolisille nykyisissä tiloissaan ja päiväkäyttöä uuden monitoimihallin voimistelutilaan saataisiin myymällä seuran toimesta vuoroja päiväkotijäsen- ja koululaisryhmille. Mahdollisten yrittäjien näkökulmasta käyttöaste ja vuokrataso ovat riippuvaisia hallin ja urheilukeskuksen kehittyvistä kävijämääristä. Päiväkäytön takaamiseksi oli tärkeää saada aikaa pitkä kunnallinen sopimus esim. koululaiskäytön osalta. Tiloja voidaan hyödyntää myös vaihtoehtotiloina tuleville alueen kouluille, jolloin päivällä uuden monitoimihallin tilat olisivat kattavasti käytössä.

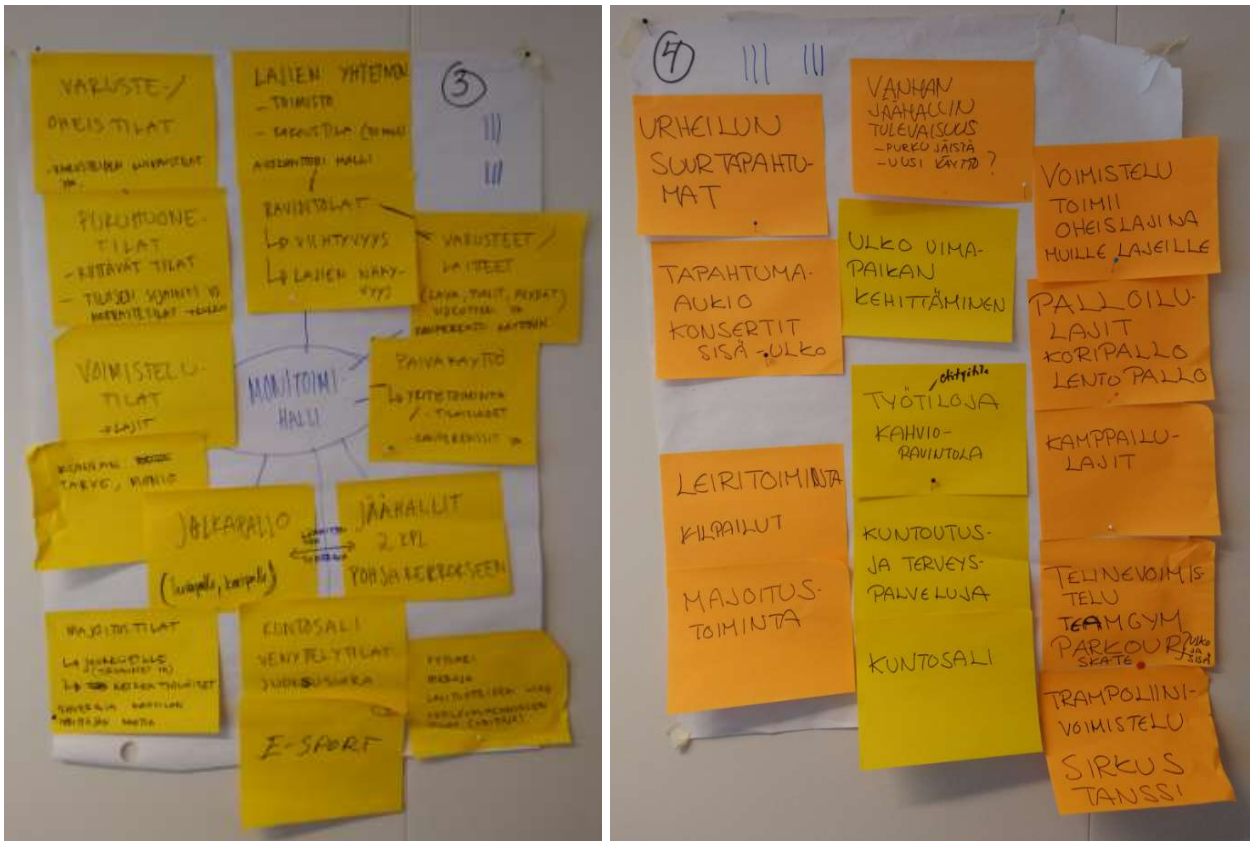
2.2 Työpajat

Hankkeessa järjestettiin kaksi osallistavaa ja samalla yhteiseen päämäärään sitouttavaa työpajaa, joihin kutsuttavat tahot nimettiin yhdessä tilaajan kanssa.

17.4.2019

Ensimmäisessä työpajassa 26.2.2019 keskityttiin monitoimihalliin liittyviin kysymyksiin. Tavoitteena oli muodostaa yhteinen tahtotila monitoimihallin konseptista ja hallintomallista. Työpajan tausta-aineistona toimi alkuanalyysien ja haastattelujen kautta kerätty tieto. Työpajaan osallistui potentiaalisia hallin käyttäjiä sekä kunnan päättäjiä ja virkamiehiä, yhteensä 17 henkilöä.

Työpajassa eniten kannatusta sai laaja monelle toimijalle sopiva monitoimihalli. Kuvassa kaksi laajempaa vaihtoehtoa (kuva 1).



Kuva 1. Työpajassa eniten kannatusta saaneet monitoimihallikonseptit

Erityisen kannatettaviksi yksittäisiksi ideoiksi koettiin monitoimihallin siirtäminen yleissuunnitelmasta poiketen nykyisen tekonurmen paikalle, keskitetty välinevuokraamo sekä näyttelyjen ja messujen järjestäminen uudessa hallissa.

Monitoimihallin hyödynsaajat koostuvat monista käyttäjäryhmistä, kuten 4-18 -vuotiaista harrastajista ja yli 18-vuotiaista harrastajista. Halli toimisi myös alueellisten turnausten keskuksena.

Hallin rakentamisen koordinoitavastuun katsottiin kuuluvan kunnalle, mutta investoinnin tulisi tapahtua kunnan ja yksityisten intressitahojen yhteistyönä.

Hallin käytönaikaisen hallinnointivastuun ehdotettiin kuuluvan kunnalle. Käyttäjät maksaisivat kohtuullista vuokraa käyttämistään tiloista. Kaupalliset palvelut, kuten kahvilatoiminta ja kiipeily, ehdotettiin toteutettavan yrittäjävetoisesti. Yhden hallinnoijan malli koko urheilukeskuksen alueella mahdollistaisi tehokkaammin monitoimihallin ja urheilukeskuksen muiden tilojen käytön ja tuotteistamisen eri käyttäjäryhmille. Tilojen käyttömaksujen tulisi pysyä seuroille kohtuullisina hallintomallista huolimatta.

Monitoimihallin rakentamisen ja toiminnan riskeinä nostettiin esille se, miten käyttäjät saadaan sitoutettua tilojen käyttöön ja miten tiloja voidaan hyödyntää monissa eri lajeissa. Myös hankkeen liiketaloudellinen kannattavuus, Keravan ja Sipoon kuntien yhteinen Keinukallion hanke sekä Tekonurmi Oy:n tuloksen heikkeneminen uuden täysikokoisen jalkapallohallin tulon myötä tunnistettiin riskeiksi.

17.4.2019

Urheilukeskuksen ja monitoimihallin visioluonnoksissa nostettiin esille palvelujen helppous, alueen monipuolisuus, vahva osaaminen, laadukkuus ja hauska tekeminen teemoilla ”Pääkaupunkiseudun monipuolisin” ja ”Kulttuuri ja liikunta syleilevät toisiaan Tuusulassa” #kulttuuriliikuttaa.

Toisessa vuorovaikutteisessa työpajassa 19.3.2019 syvennettiin monitoimihallin konseptien rahoitus- ja hallintomalleja, urheilukeskuksen alueen konserniyhtiöiden kehittämissuuntia sekä urheilukeskuksen yleissuunnitelman mukaisten hankkeiden toteutusaikataulua ja hallinto- ja rahoitusmalleja. Työpajaan osallistui 12 henkilöä konserniyhtiöistä, alueen pääkäyttäjistä ja Tuusulan kunnasta.

Työpajaan osallistuvat pitivät laajempaa monitoimihallia kannatettavimpana vaihtoehtona, sillä se tukee parhaiten eri käyttäjien tarpeita ja myös odotettua kasvua. Muut kuin kunnan edustajat pitivät parhaana vaihtoehtona mallia, missä kunta on hallin omistajana ja/tai rahoittajana mukana ja seuroilla ja yksityisillä on oma roolinsa. Mallissa olisi myös mahdollisuus työllistää henkilöitä seurojen hallintoon ja toimintojen toteuttamiseen. Yhden konserniyhtiön malli koko urheilukeskuksen alueella ei saanut yksimielistä kannatusta. Haasteina nostettiin esille mm. eri tilojen hallinnoinnin monipuolisen asiantuntijuuden vaade, hallinnoinnin kasvu, tarve markkinointiosaamiselle, eri näkökulmien mahdollinen vähäinen huomioiminen lajeihin ja palveluihin liittyen sekä hallinnoijan otteen katoaminen käytännön työhön. Hyötyinä nostettiin esille mm. hallinnoinnin helppous, palvelujen tuotteistaminen ja varausten mahdollistaminen keskitetysti yhdestä pisteestä sekä tiedonhallinnan – ja jakamisen keskittyminen. Reunaehtoina yhden konserniyhtiön mallille kirjattiin mm. eri lajien tuntemuksen vaade, kattavan aloitus sopimuksen laadinta, joka sisältäisi resursseja markkinointiin ja uudistuksiin sekä seurojen mukana olon haasteet, esimerkiksi taloudellisten resurssien näkökulmasta. Muutos yhden konserniyhtiön malliin olisi mahdollista aikaisintaan vuonna 2021. Urheilukeskuksen hankkeiden aikatauluun liittyen pidettiin kiireellisimpänä toimenpiteenä monitoimihallin rakentamista, sillä nykyinen kuplahalli poistuu käytöstä viimeistään vuonna 2021. Lisäksi Street-puiston ja liikuntaleikkipuiston katsottiin kuuluvan hankelistan kärkeen.

17.4.2019

3 Benchmarking

Selvityksessä toteutettiin verrokkikohteiden benchmarkkaus, jonka tavoitteena oli laajentaa käsitystä siitä, miten vastaavan tyyppisiä hankkeita on toteutettu tai suunnitellaan toteutettavan erityisesti rahoitus- ja hallintomallien ja kunnan roolin näkökulmasta. Benchmarkkaus toteutettiin asiantuntijahaastatteluin ja sähköpostikeskusteluin (8 kpl) ja asiantuntijatyönä aineistohakuina mm. hankkeiden sivuilta, lehtiartikkeleista ja suunnitteluasiakirjoista.

Verrokkikohteiksi valittiin lähikaupunkien (Kerava, Järvenpää, Hyvinkää, Espoo) toimivia ja suunnitteilla olevia liikuntatiloja. Näitä ovat Keravan uusi Keinukallion monitoimihallihanke, Espoon Esport Arena, Tapiolan urheilupuisto ja jalkapallostadion, Järvenpään hallihankkeet HI5 Arena ja voimisteluhalli sekä Hyvinkään Hangonsilta. Lisäksi tarkasteltiin Imatran AviaSport Areenaa, Seinäjoen Areenaa ja jalkapallostadionia, muita Suomessa meneillään olevia suuria hankkeita ja kirjallisen aineiston pohjalta Veikkaus-liigan stadioneiden malleja. Tiedot on kerätty helmikuussa 2019.

Imatran vuonna 2012 valmistunut ylipainehalli AviaSport Areena kattaa täysimittaisen jalkapallokentän ja se on Kaakkois-Suomen suurin sisäharjoitteluhalli. Se tarjoaa monikäyttöiset tilat erityisesti kesälajien talviharjoitteluun sekä kilpailemiseen. Hallin omistaa Kiinteistö Oy Ukonniemen Suurhalli. Vuokralaisena ja hallinnoijana toimii AviaSport Areena Oy. Areena Oy on pääosin yksityisten tahojen omistuksessa ja se omistaa noin 80 % Kiinteistö oy:n osakkeista, Imatran kaupungin omistuksen ollessa noin 20 %. Hallille oli aikoinaan suurta tarvetta, jolloin investointirahoitus oli suhteellisen helppo saada kokoon. Kaupunki on sitoutunut Areenan toimintaan. Haasteena hallilla on erityisesti se, miten saadaan tarpeeksi suuri määrä käyttäjiä ympäri vuorokauden ja ympäri vuoden, vaikka läheisyydessä on mm. matkailukeskus asiakskuntineen. Lähikoulujen kautta saadaan luontaista aamu- ja päiväkäyttöä ja uusia lähikouluja rakennettaessa varataan kouluille vähemmän liikuntatiloja. Kaupungin konserniyhtiö Imatran Seudun Yritystilat Oy haki 4.2.2019 Imatran kaupungilta konserniohjausta ostaa Aviasport Areena Oy:n omistuksessa olevat Kiinteistö Oy Ukonniemen Suurhallin osakkeet sekä ratkaisuehdotusta hallinnan ja rahoituksen toteutuksesta. Omistajamuutoksen jälkeen Imatran Seudun Yritystilat Oy voi kehittää kiinteistöä palvelemaan paremmin Ukonniemen aluetta, käynnistää kiinteistön kehittämisen ja uuden toimintamallin sekä vuokrasopimusten valmistelun, jotta kaupungin strategiset tavoitteet toteutuvat maksimaalisesti. Kaupunginvaltuusto päätti 18.3.2019 myöntää Imatran Seudun Yritystilat Oy:lle Kiinteistö Oy Ukonniemen Suurhallin ostamista varten SVOP- sijoituksen vapaan oman pääoman rahastoon, jota varten myönnetään investointiaan vastaava määräraha, joka katetaan kassavaroilla.

Seinäjoen liikuntatiloista tarkasteltiin sekä Seinäjoki Areena Oy:tä että SJK:n OmaSP-jalkapallostadionia. Seinäjoki Areenassa on paljon eri lajeihin soveltuvaa liikuntatilaa, jonne mahtuu virallinen sisäjätkäpallokenttä. Areena muuttuu jalkapallon ja pesäpallon tilaksi halliin asennettavan kumirouhetekonurmen avulla. Näiden lisäksi Areena soveltuu perinteisiin sisäliikuntalajeihin. Esimerkiksi sulkapallon pelaamista palvelee yhtä aikaa 12 kenttää, lentopalloa 8 ja salibandyä 6 kenttää. Areenan valmistumisen myötä vuonna 2000 Seinäjoen talousalue siirtyi tapahtumien järjestämisen osalta uuteen aikakauteen. Areenan kiinteistön hallinnoinnista ja liiketoiminnasta vastaa Seinäjoki Areena Oy. Vuodesta 2004 alkaen yhtiö on vastannut myös Seinäjoen jäähallin kiinteistöstä ja toiminnasta. Yhtiön osakkeenomistajina on yhteensä 21 yhteisöä. Omistajat ovat talousalueen julkisen ja yksityisen sektorin vaikuttajia. Suurin osakkeenomistaja on Seinäjoen kaupunki. Yhtiö markkinoi ja myy kiinteistöä sekä vuokraa tiloja määrääjäksi eri järjestäjien käyttöön. Areena Oy ei järjestä tilaisuuksia. Yhtiön oma palvelutoiminta keskittyy kiinteistön toimintaan liittyvien palveluiden tuottamiseen ja konsultoivaan tilojen myyntiin sekä Areenan tulevaisuuden strategian suunnitteluun ja toteuttamiseen. Käytännön järjestelyihin liittyvä palvelutoiminta tapahtuu pääsääntöisesti kolmannen osapuolen toimesta. Areenan ravintolapalveluiden liiketoimintaoikeutta vuokrataan määrääjäksi.

Seinäjoen monitoiminen OmaSP- jalkapallostadion on hyvin pitkällä kaupallisen potentiaalin hyödyntämisessä. Seinäjoen Stadion Oy omistaa stadionin ja perii vuokraa toimijoilta ja W-Media Management Oy vastaa stadionin myynnistä. Seinäjoen jalkapallokubi Oy vastaa stadionin operoinnista, ja se saa tuloja myös muista stadionilla järjestettävistä tapahtumista kuin jalkapallo-otteluista. Helmikuussa 2016 stadionin pääyhteistyökumppaniksi julkistettiin kymmenen vuoden sopimuksella Oma Säästöpankki ja stadion nimettiin sen mukaan OmaSp Stadioniksi. Kaupunki toteutti hallin tarvitsemat rakennusvaiheen maanrakennustyöt, kentän ja valaistuksen sekä vuokrasi maa-alueet ja kentän yrittäjälle. Seuralle tämä luo mahdollisuudet omaan jalkapallostadioniin, katsomot ja kaikki yksityiskohdat seuran väreissä ja oman otteluaikataulun, joka mahdollistaa edelleen paremman myynnin. Uhkina voidaan kuitenkin pitää isoa pankkilainaa, jalkapalloseuran taloudellista ja urheilullista kestävää menestystä, riippuvuutta yhden henkilön eli sijoittajaomistajan rahoituksesta sekä isoa organisaatiota ja isoja kiinteitä kuluja. (Autio, P, 2018) Seura-konsernin omaisuus on arvostuksesta riippuen 25–30 miljoonaa euroa, velkaa noin 10 miljoonaa euroa ja

17.4.2019

voitollisia tilinpäätöksiä on ollut hyvin vähän. Yli 600 sponsoria tuovat konserniliikevaihdosta noin 25–30 prosenttia. (Kauppalehti 2.4.2019)

Espoossa mietitään erilaisia rakennus- ja hallintomalleja suunnitteilla ja käynnissä oleville liikuntapaikka-hankkeille. Lähtökohtana on, että kaupunki ei rakenna liikuntahalleja. Kaupungin investointiohjelmassa ovat mukana vain uimahallit ja koulujen liikuntasalit. Kaupungilla on vuosittain noin 1,9 M€:n liikuntatila-avustusbudjetti, josta seurat voivat hakea avustusta nuorten säännölliseen harrastustoimintaan yksityisissä liikuntatiloissa. Tämän avustuksen tarkoituksena on muun muassa se, että yksityisissä halleissa harrastaminen ei nousisi nuorille liian kalliiksi. Yksityisissä halleissa hintaa nostavat mm. seurojen koon kasvun myötä nousevat vakituisen henkilöstön määrä ja hallintokulut sekä kasvava kilpailumatkojen määrä. Espoossa on toteutettu useita halleja public-private-yhteistyöllä. Esimerkiksi jalkapalloseuran kanssa on toteutettu hanke siten, että seura rahoitti ja rakensi tekonurmen, ja kaupunki vastasi tarvittavan infrastruktuurin rakentamisesta kuten salaojista, kivituhkatasoituksista ja valaistuksesta. Samalla seura rakensi tiloja myös kaupungin tarpeisiin, kuten kalustotilan. Kaupunki vuokrasi tontin seuralle pitkällä sopimuksella.

Esport Arena Oy:n omistaa suomalainen perheyrittäjä. Espoon kaupunki on sitoutunut ostamaan jalkapallohallin ns. prime-time-ajat, joita se vuokraa subventoidulla hinnalla eteenpäin seuroille. Kaupungin liikuntapalvelut ostaa myös vuoroja mm. senioriliikuntaan ja hiihtolomatoimintaan. Arenan toiminnan kannattavuus on haastavaa, esimerkiksi vuonna 2017 liiketoiminnan tulos oli -321 000 euroa (Asiakastieto.fi).

Tapiolan jalkapallostadion-hanke on tarkoitus toteuttaa kaupungin johtamana ns. allianssityyppisenä kehittämishankkeena, jossa mahdollistetaan eri urheilulajien, seurojen ja useiden operaattorien toiminta alueella. Laajassa kumppanuushankkeessa ovat mukana Espoon kaupunki, rakennusyhtiö SRV ja FC Hongan emo Esport-yhteisö. Kiinteistökehityshankkeena se vertautuu metron varrella käynnissä oleviin moniin kaupunkikehityshankkeisiin. Stadionin tulee olla käytöltään avoin ja sopia erilaisiin urheilu- ja kulttuuritapahtumiin sekä urheilun ja liikunnan harrastamiseen eri urheiluseurojen ja yhteisöjen toimesta. Tehtävillä ratkaisulla tulee varmistaa stadionin pysyminen osana kaupungin urheilu- ja liikuntainfrastruktuuria koko sen tulevan elinkaaren ajan. Kaupunki osallistuu hankkeeseen luovuttamalla metron ansiosta erinomaisella sijainnilla olevaa maata käytettäväksi. Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto käsittelee jalkapallostadionin ja siihen liittyvien tilojen hankeohjelmaa ja alustavia luonnossuunnitelmia keväällä 2019.

Järvenpäässä on käynnissä yrittäjävetoinen H15 Arena – hanke, joka toteutetaan tiiviissä yhteistyössä Järvenpään kaupungin, kaupungin palveluiden, oppilaitosten ja seurojen kanssa. Suunnitelmien mukaan kiinteistöosakeyhtiö omistaa hallin ja vuokraa osaa siitä ulkopuolisille vuokralaisille. Rakentamisen kustannukset on tarkoitus kattaa omistajien rahoituksella (noin 10 %) ja loput pankilta sekä opetus- ja kulttuuriministeriöltä haetulla Liikuntapaikkarakentamisen valtionavustuksella. Järvenpään kaupunki on nykytiedon mukaan lupautunut päiväkäyttäjäksi ankkurimallilla viiden vuoden ajaksi. Kaupunki on myös myöntänyt lainantakauksen 80 % lainamäärästä tietyin ehdoin. Takauksesta yhtiö maksaa provisiota. Kaupunki vuokraa tontin pitkäaikaisella vuokrasopimuksella (20 vuotta) ja vastaa yleisen parkkipaikan rakentamisesta alueelle. Kiinteistövero, lainantakausprovisio ja liityntämaksut lasketaan halliyhtiön normaaleina kuuluina.

Toisena hankkeena on Järvenpään Voimistelijat ry:n oma hallihanke, jonka takana ovat Järvenpään kaupunki, Keski-Uudenmaan Kristillisen koulun ja päiväkodin kannatusyhdistys ry, AVI sekä seurayhteistyö (JäV – HyVoli – MäV). Hanke toteutetaan joukkorahoituksella. Järvenpään kaupunki omistaa tontin ja on vuokrannut sen 20 vuodeksi yhdistykselle.

Keravan Keinukallion alueelle on suunnitteilla uusi monitoimihalli, tavoitteena aloittaa rakentaminen vuonna 2020. Hanketta toteuttavat yhdessä Kerava ja Sipoo. Hankkeen tavoitteena on parantaa erityisesti alueellisia jalkapallon ja yleisurheilun talviharjoitteluolosuhteita, kuitenkin niin, että halli olisi mahdollisimman monelle lajille sopiva. Hankkeen tarveselvitysvaihe on meneillään. Hallintomallia ja kaupungin roolia hankkeessa ei ole vielä päätetty. Kaupungin tahtotilana on, että hallilla olisi myös yksityistä rahoitusta ja omistusta, todennäköisin vaihtoehto on osakeyhtiömalli. Poliittiset päättäjät eivät ole vielä sitoutuneet hankkeeseen (6.3.2019).

Hyvinkään kaupungin tavoitteena on suunnitella ja toteuttaa monitoimitalo ja Hyvinkään keskuslukio Hangonsillan kaupunginosaan. Monitoimisen rakennuksen lukion liikuntatilat on suunniteltu toteutettavan kaupungin toimesta. Hanketta vetää Kiinteistöalanrytys Rentto Oy.

17.4.2019

3.1 Benchmarkingin yhteenveto

Yhteenvetona voidaan todeta, että Suomessa sisä- ja ulkoliikuntatiloja rakennetaan edelleen pitkälti julkisin varoin. Suurimmat liikuntahallit ovat pääosin kuntien omistuksessa, poikkeuksena mm. Helsingin ja Espoon monitoimihallit, joissa yksityisillä toimijoilla on merkittävä rooli. Kaupungit tukevat niitäkin eri tavoin mm. ostamalla vuoroja koululais- ja senioriliikuntaan ja avustuksin seurojen kautta. Tavoitteena käynnissä olevissa hallihankkeissa on kuitenkin löytää uusia vaihtoehtoisia tapoja, joissa yksityisillä toimijoilla on yhä suurempi rooli sekä investorina että hallinnoijana. Uudenlaiset tavat ajatella rakentamista, kuten elinkaarimalli ja allianssimalli, ovat lisänneet yksityisten toimijoiden kiinnostusta liikuntatilahankkeita kohtaan.

Urheiluseurojen näkökulmasta laadukkaat ja nykyaikaiset tilat tarjoavat edellytyksiä ja mahdollisuuksia toiminnan kehittämiseksi taloudellisesti. Sitä kautta seura luo pohjaa myös urheilulliselle menestykselle. Puutteellisista olosuhteista kärsivät seurat yrittävät edistää uusien liikuntatilojen rakentamista tai vanhojen päivittämistä, mutta harvalla on resursseja ryhtyä projekteihin puhtaasti omin voimin ja kaupallistaa liikuntahalleja ydintoimintansa tueksi. Tähän vaikuttavat vahvasti myös toimintaympäristö ja esimerkiksi kunnan koko. Rakentamisen kustannukset on vielä suhteellisen helppo saada koottua, mutta ylläpitokustannusten kattaminen on huomattavasti haastavampaa. Monien liikuntahallien haasteena on kannattavuus. Erityisesti se, millä tavalla saadaan hallille ympärivuotista ja ympärivuorokautista käyttöä. Tapahtumat on yksi tapa nostaa hallin käyttöastetta, mutta tapahtumatuotanto vaatii ammattitaitoisen toimijan ja panostuksia markkinointiin ja itse hallin toiminnallisiin rakenteisiin. Toisena tapana kattaa hallien toiminnan kuluja on sidosryhmien sponsorointi.

Tuusulan näkökulmasta verrokkikohteet antavat osviittaa niistä haasteista, mitä liikuntahallit tänä päivänä kohtaavat. Lähialueella käynnissä olevat hallihankkeet kilpailevat myös Tuusulan kanssa osin samojen investoreiden rahoituksesta. Täysin yksityisen rakentama ja hallinnoima monitoimihalli vaikuttaa haastavalta ratkaisulta benchmarkingin näkökulmasta. Kunnan tulisi vähintään osallistua hallin rakentamisen suunnitteluun ja kustannuksiin sekä toimia mahdollisessa hallintoyhtiössä osakkaana. Näin pystyttäisiin varmistamaan mm. hallin toimintavarmuus, seuroille suhteellisen edulliset hallivuorot ja mahdollisuudet laajemman käyttäjäkunnan liikuntaharrastukselle.

17.4.2019

4 Urheilukeskuksen toimintaympäristö

Urheilukeskuksen alueelle on laadittu yleissuunnitelma vuonna 2018. Urheilukeskuksen asemakaavan muutos 3493 sai lainvoiman 22.1.2019.

4.1 Hyvä sijainti

Hyrylän urheilukeskuksen sijainti on ihanteellinen eri käyttäjäryhmien näkökulmasta (kuva 5). Urheilukeskus sijaitsee erinomaisella paikalla Tuusulanväylän varrella ja samalla vehmaan luonnon keskellä. Kansanvälisen toiminnan, esimerkiksi kilpailujen ja valmennuksen näkökulmasta, sijainti Helsinki-Vantaan lentoaseman lähellä, 15 minuutin ajomatka, luo hyvät yhteydet eri markkina-alueille. Muualta Suomesta tuleville hyvät maantiet yhteydet Lahden moottoritille (noin 5 min) ja Tampereen moottoritille (noin 20 min) sekä kehä III:lle ovat ehdoton lisäarvo. Helsingin ydinkeskustaan on matkaa vajaat 30 km. Lisäksi hyvät joukkoliikennedytykset sekä Hyrylän keskustan ja rakentuvan Rykmentinpuiston palvelut tukevat urheilukeskuksen kehittymistä. Urheilukeskuksen laajeneminen ja kävijämäärän kasvu tulevat lisäämään liikkumista kaikilla kulkumuodoilla. Hyvien liikenne-edellytysten luominen vaatii kaikkien kulkumuotojen tasapuolista huomiointia ja kehittämistä.

Urheilukeskuksen läheisyyteen on suunnitteilla myös kaksi uutta koulua ja päiväkotia. Lukiokoulutus siirtyy Hyrylässä lukio ja kulttuuritalo Monioon, jonka arvioidaan valmistuvan vuonna 2020 – 2021. Lisäksi uudelle Rykmentinpuiston alueelle on suunniteltu 700 oppilaan yhtenäiskoulua. Koska urheilukeskus sijaitsee lähellä tulevia kouluja, luo se mahdollisuuden rakentaa koulujen yhteyteen vain hyvin pienet liikuntatilat ja käyttää suunnitteilla olevan monitoimihallin ja urheilukeskuksen muita liikuntapaikkoja- ja tiloja koululaisten liikuntatuntien pitopaikkoina.

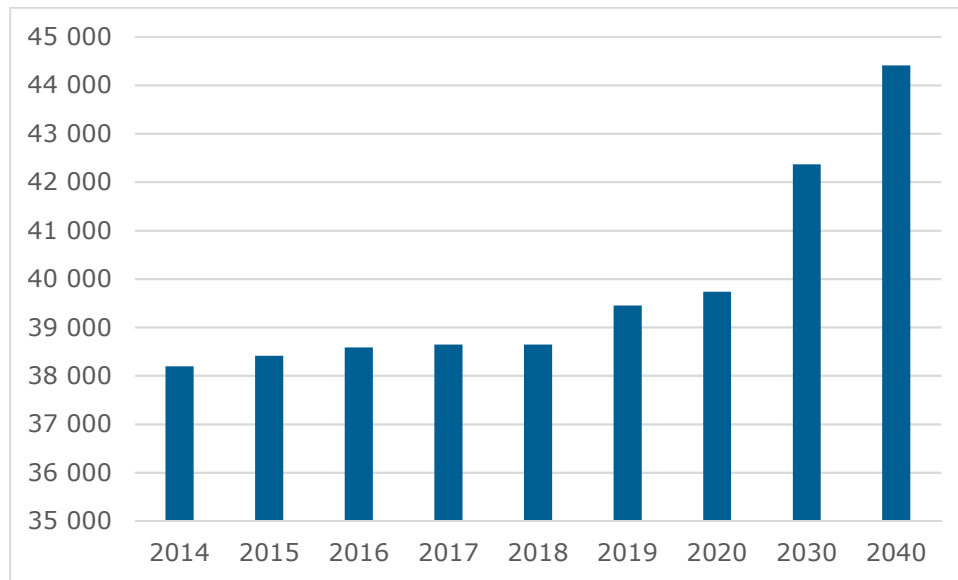
Tuusulanjärven matkailualueen läheisyys tuo mahdollisuuksia kehittää urheilukeskuksen liikuntamatkailupalveluja yhdessä alueen matkailutoimijoiden kanssa. Tuusulan ja Järvenpään alueella kirjattiin 69 000 yöpymistä vuonna 2018 (Majoitustilasto 2018). Vuonna 2017 Tuusulan museoissa oli yhteensä 78 806 museokäyntiä ja Järvenpäässä 41 167 käyntiä (Museotilasto 2017). Tuusulan kolme hotellia, joissa on yhteensä 160 huonetta (Majoitustilasto 2018), monet alueen nähtävyydet ja ravintolat tarjoavat myös liikuntakeskuksen kävijöille palveluja lähietäisyydellä. Samoin lentoaseman ja Vantaanportin palvelut ovat helposti saavutettavissa.

4.2 Kasvava kunta

Tuusulassa asuu noin 38 000 asukasta. Näistä Hyrylässä asuu noin 23 000 ja Hyrylän keskustassa 8 000 henkilöä. Tuusulan kunta hakee vahvaa väestönkasvua (kuva 2). Palvelujen ja palveluverkon on kehitettävä luomaan edellytyksiä kasvulle, jolloin yhtenä vetovoimatekijänä ovat mm. monipuoliset ja modernit liikuntapaikat- ja tilat.

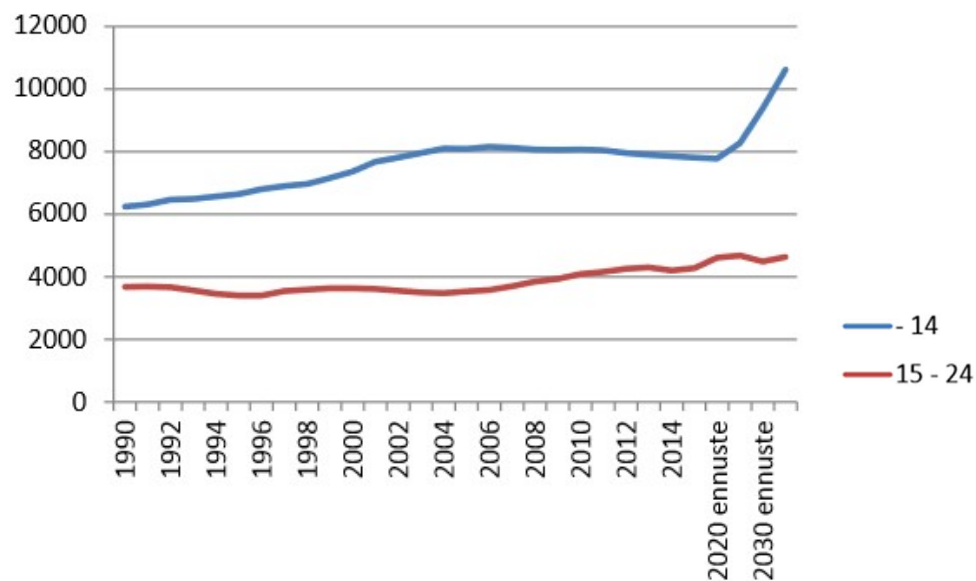
Urheilukeskuksen läheisyyteen Hyrylän vanhalla kasarmialueella lähivuosina rakentuva 15 000 asukkaan Rykmentinpuisto on pääkaupunkiseudun suurimpia aluekehittämishankkeita. Sen kehittyminen luo kysyntää myös liikunta- ja hyvinvointipalveluille. Toisaalta väestön kasvu ja palveluverkon kehittäminen rahoittavat kuntataloutta. Liikunta- ja hyvinvointipalvelut kilpailevat kunnan investointipanosista tulevina vuosina mm. uusien koulujen ja päiväkotien rakentamisen kanssa.

17.4.2019



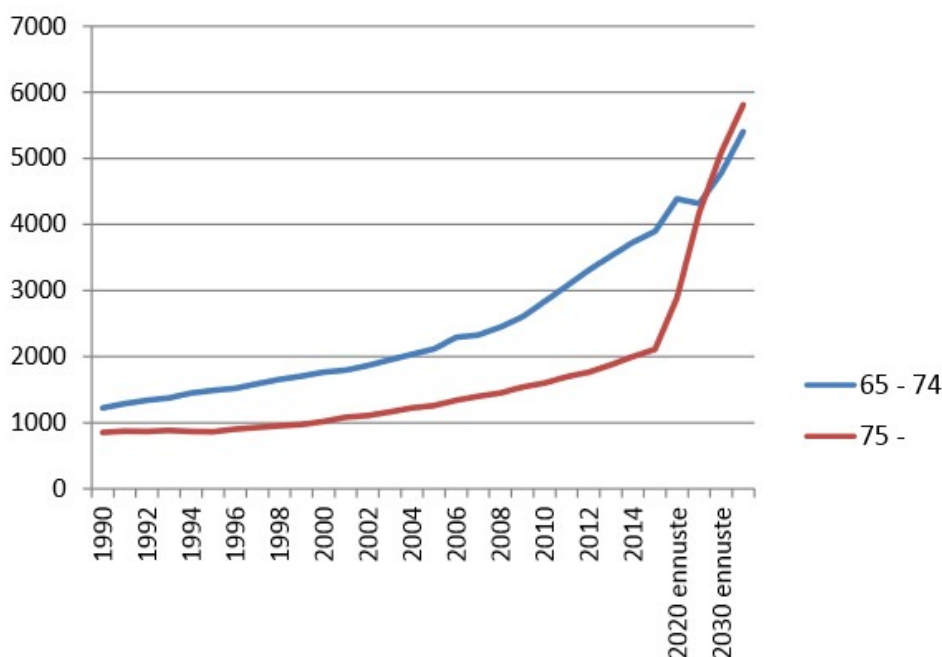
Kuva 2. Tuusulan väestönkasvu 2014-2018 ja ennuste 2019-20140 (Tilastokeskus, väestö ja väestöennuste, 20.3.2019)

Lasten ja nuorten väestönkasvu (kuva 3) erityisesti Etelä-Tuusulassa luo pohjan tilojen käytölle myös tulevaisuudessa. Lisäksi kasvavan senioriväestön (kuva 4) hyvinvoinnin ylläpidon tukeminen ja heille sopivien liikuntatilojen kehittäminen on perusteltua.



Kuva 3. Lasten ja nuorten määrän kehittyminen 1990-2014 ja ennuste vuoteen 2030 (Tuusulan kunta, tilannekuva 28.9.2016)

17.4.2019



Kuva 4. Ikääntyvien määrän kehittyminen 1990-2014 ja ennuste vuoteen 2030 (Tuusulan kunta, tilannekuva 28.9.2016)

4.3 Lähialueen liikuntahallit ja hallihankkeet

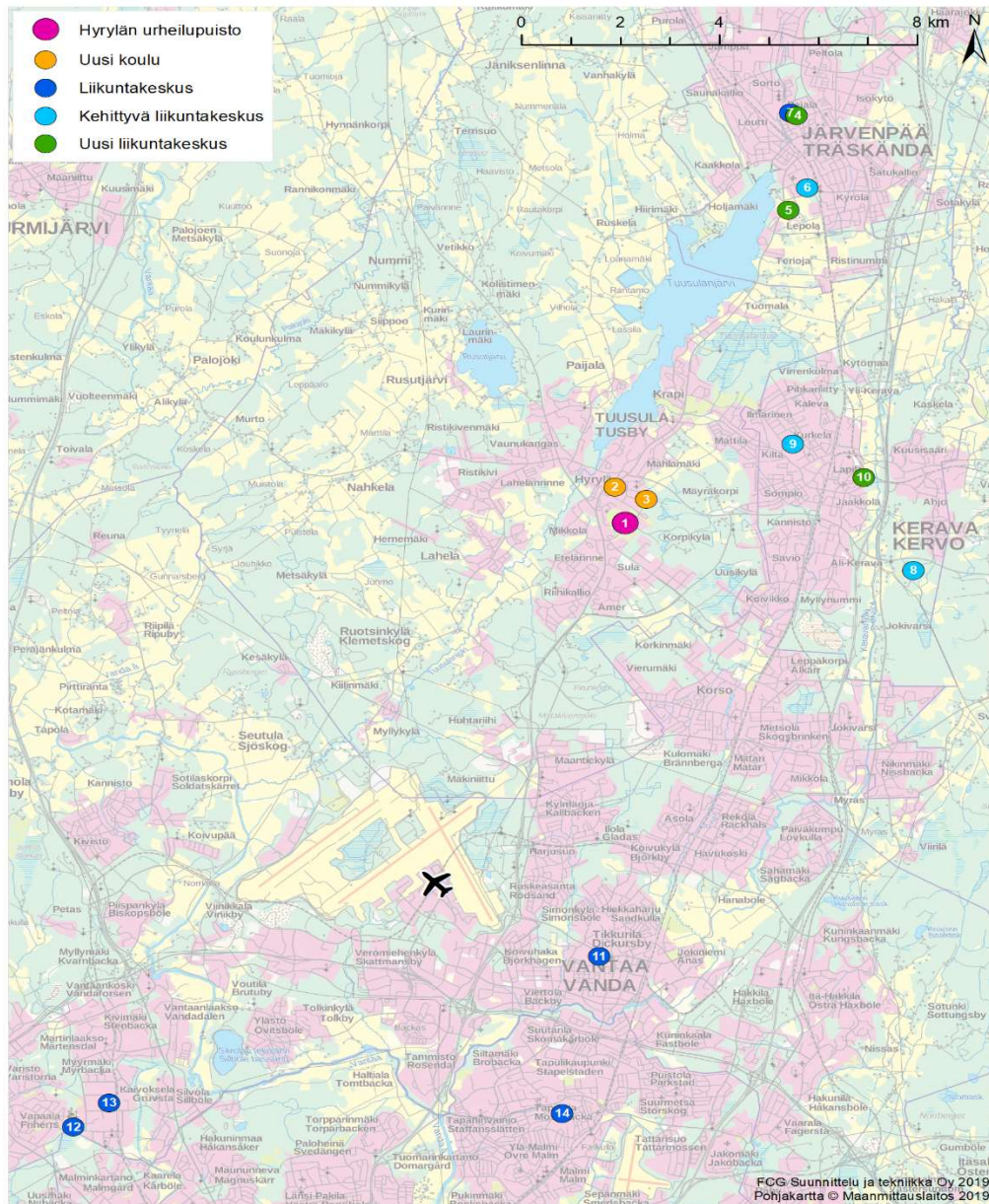
Lähikunnissa on useita liikuntapaikkojen kehittämishankkeita käynnissä, jotka osin voivat olla myös kilpailijoita Hyrylän monitoimihallihankkeelle (kuva 5).

Järvenpään keskustan paikalle ollaan suunnittelemassa uutta liikuntapuistoa. Valmistuessaan liikuntapuisto on noin kolmen ja puolen urheilukentän kokoinen, kun mukaan lasketaan Sipontien eteläiselle puolelle valmistuva pesäpallokenttä. Helmikuussa 2019 ei ollut vielä tietoa mitä toimintoja puistoon tulee sijoittumaan. Myös Järvenpään yhteiskoulun (JYK) uusi monitoimitalo ja sen sisäliikuntasali ovat osa kokonaisuutta. Uusi liikuntapuisto rakennetaan vanhan, elinkaarensa päässä olevan Keskusentän päälle. Järvenpään HI Areena -hallihankkeen sisäurheiluhallissa on kolme muunneltavaa aluetta, joista kaksi toimii palloilukenttinä (joukkuelajit ja mailapelit kuten salibandy) ja kolmas taitoliikuntasaliksi (voimistelulajit ja parkour). Tilat vastaavat useimpien sisäliikuntalajien kansallisia kilpailuvaatimuksia. Järvenpään Voimistelijat ry:n oma hallihanke vastaa nimenomaan voimistelun tilatarpeeseen. Järvenpään liikuntahallin (800 m²) peruskorjaus valmistui kesällä 2012.

Keravalla on suunnitteilla lukuisia isoja liikuntahallihankkeita. Syinä tähän ovat mm. väestön kasvu ja tarpeessa jäljessä olevat investoinnit. Keinukallion alueen uusi monitoimihalli, jota viedään eteenpäin yhdessä Sipoon kanssa, on tarveselvitysvaiheessa. Tavoitteena on parantaa erityisesti alueellisia jalkapallon ja yleisurheilun talviharjoitteluolosuhteita, kuitenkin hallin tulee sopia mahdollisimman monella lajilla. Kalevan liikunta- ja terveyspuiston kehitetään tulevina vuosina, mm. uusi uimahalli on valmistumassa, jäähallin peruskorjaus on suunnitteilla ja ulkokenttien ja skeittiparkin rakentaminen ovat suunnitelmissa. Keravanjoen monitoimitalo -koulurakennus, johon tulee myös sisä- ja ulkoliikuntapaikkoja, valmistuu syksyllä 2021.

Vantaalla puolella, suhteellisen lähellä Tuusulaa, on useita monitoimihalleja, jotka tarjoavat tiloja eri liikuntalajeille ja erilaisiin tapahtumiin. Tikkurilan Trio Sport Centeristä löytyy mm. palloiluhalli, tatami- ja painisali, voimailutila, nyrkkeilykehä, keilahalli ja biljardisali. Myyrmäen Urheilupuistossa sijaitseva Energia Areena on yksi Suomen nykyaikaisimmista ja monipuolisimmista tapahtuma-areenoista. Lukuisten sisälajien maaotteluiden sekä voimistelu- ja cheerleading- kilpailujen lisäksi se sopii salibandyyn, lentopallon, koripallon, käsipallon ja futsalin harjoituksiin ja peleihin. Myös katsomokapasiteetti on muokattavissa tarpeen mukaan. Samalla alueella on myös Myyrmäen täysmittainen jalkapallohalli ja lähellä urheilutalo, josta löytyvät palloiluun, voimailuun ja voimisteluun tarkoitetut tilat.

17.4.2019



1	Hyrylän urheilukeskus	Tuusula	Tarkastelukohde
2	Monio	Tuusula	Uusi koulu
3	Rykmentinpuiston yhtenäiskoulu	Tuusula	Uusi koulu
4	HI Arena, sisäurheiluhalli-hanke	Järvenpää	Uusi liikuntakeskus
5	Järvenpään voimistelu - hallihanke	Järvenpää	Uusi liikuntakeskus
6	Keskuskentän liikuntapuiston kehittäminen	Järvenpää	Kehittyvä liikuntakeskus
7	Liikuntahalli	Järvenpää	Liikuntakeskus
8	Keinukallion liikuntakeskus, uusi monitoimihalli	Kerava	Kehittyvä liikuntakeskus
9	Kalevan liikunta- ja terveyspuiston kehittäminen	Kerava	Kehittyvä liikuntakeskus
10	Keravanjoen monitoimitalo, sis. liikuntahalli	Kerava	Uusi liikuntakeskus
11	Trio Sport Center	Vantaa	Liikuntakeskus
12	Energia Arena	Vantaa	Liikuntakeskus
13	Myrmyrän urheilutalo ja	Vantaa	Liikuntakeskus
14	Tapanilan urheilukeskus	Helsinki	Liikuntakeskus

Kuva 5. Hyrylän urheilukeskuksen sijainti suhteessa uusiin kouluihin, halli-hankkeisiin ja muihin lähialueen liikuntakeskuksiin

17.4.2019

Helsingin Tapanilan urheilukeskus on säätiön ylläpitämä monipuolinen sisäliikuntakeskus, missä vierailee yli 1,3 miljoonaa kävijää vuosittain. Liikunta-, kokous- ja saunatiloja on yhteensä 1,5 hehtaaria. Liikuntakeskuksessa on mm. monitoimihalli, keilahalli, voimistelusal, neljä liikuntasalia, kiipeilykeskus, snookerkeskus, nyrkkeily sali ja salibandykenttä.

4.4 Liikunnan harrastamisen nykytila ja trendit osana toimintaympäristön kehittymistä

Jääkiekon sanotaan olevan urheilulajeista suomalaisten lempilaji, mutta jalkapallo pitää kärkipaikkaa rekisteröityjen kilpaharrastajien määrässä Suomessa (taulukko 1).

Pelipassien määrällä laskettuna jalkapallolla on seurajoukkueissa yli 140 000 harrastajaa. Tuusulassa jalkapallon pelipasseja oli vuonna 2018 noin 1360 kpl. Jääkiekko jäi Suomessa vuonna 2018 lähes puoleen jalkapalloilijoista, reilulla 73 000 pelaajalla. Salibandy seuraa kolmosena ja se on kuronut 69 000 pelaajalla eroa kapeammaksi jääkiekkoon nähden. Uusien sisäliikuntatilojen rakentaminen ja sitä kautta harrastusolosuhteiden parantuminen ovat luoneet lajeille kasvun mahdollisuuksia. Tutkimusten mukaan isot palloilulajit kiinnostavat poikia ja siirtymää on nähtävissä yksilölajeista joukkuelajeihin. Tyttöjä kiinnostavat enemmän yksilölajit kuten ratsastus ja voimistelu. Yksilöurheilusta tilastoykkönen on noin 30 000 kilpailijalla yleisurheilu. Voimistelu on iso laji, sillä lisenssi on vain niillä, jotka todella kilpailevat. Omaehtoinen liikunta on lisääntynyt kaikissa ikäryhmissä. Suosituimpia omaehtoisen liikkumisen muotoja ovat kävely ja pyöräily.

v. 2018	Pelipassia/lisenssiä	Harrastajaa
Jalkapallo	140 104	vajaat 400 000
Jääkiekko	73 375	yli 200 000
Salibandy	69 080	yli 350 000
Yleisurheilu	30 183	40 000
Koripallo	Yli 20 000	lähes 60 000
Pesäpallo	17 210	noin 30 000
Voimistelu	13 000	Yli 122 000 seurojen jäsentä
Suunnistus	12 100	noin 50 000
Lentopallo	11 100	noin 118 000
Golf	138 995	143 000 rekisteröityä harrastajaa.

Taulukko 1. Eri lajien pelipassien ja harrastajien määrät vuonna 2018 (ESS, Urheilu 23.10.2018 ja lajiliitot 1/2019)

Toisaalta kilpailu vapaa-ajasta kiristyy entisestään. Liikuntaharrastus kilpailee nuorten vapaa-ajasta esimerkiksi internetin pelien kanssa ja uusia vapaa-ajanviettomuotoja syntyy ja tulee markkinoille koko ajan.

Uuden LIITU 2018 -tutkimuksen tulosten mukaan liikuntasuosittelun mukaisessa itse raportoidun liikkumisen määrässä, 9–15-vuotiaista 38 prosenttia liikkui suosituksen mukaisesti, kun vuonna 2016 vastaava luku oli 32 prosenttia. Toisaalta liikemittaritulosten mukaan liikuntasuosituksen saavuttaneiden lasten ja nuorten osuus ei ole muuttunut parin viimeisen vuoden aikana. Huolestuttavaa on, että lapset ja nuoret löysivät liikunnasta vuonna 2018 vähemmän merkityksellisiä asioita kuin vuonna 2014. Valtaosa lapsista

17.4.2019

ja nuorista liikkuu vapaa-ajallaan omatoimisesti, noin puolet useana päivänä viikossa. Koulujen kerhojen ja muiden tahojen järjestämissä liikuntatilaisuuksissa liikkuu noin neljäsosa ja liikuntayritysten palvelujen piirissä yksi kolmasosa nuorista. Urheiluseuratoimintaan osallistui 62 prosenttia 9–15-vuotiaista lapsista ja nuorista. Erilaisia ja eri tyyppisiä liikuntatiloja tulisikin tutkimustulosten perustella olla lasten ja nuorten käytettävissä. LIITU 2018-tutkimuksen kehittämis ehdotusten mukaan lasten ja nuorten arkeen tulisi lisätä monipuolisia ja helposti toteutettavia mahdollisuuksia paikallaanolon vähentämiseksi sekä liikkumisen lisäämiseksi. Tätä tukevat esim. Hyrylän laajempaan monitoimihallikonseptiin suunnitellut virtuaaliliikuntatila ja kiipeilypuisto. Erityistä huomiota tulisi kiinnittää yläkoululaisille suunnattuihin toimiin. Vähiten liikuvat lapset ja nuoret tulisi tunnistaa ja heidät tulisi nykyistä vahvemmin huomioida kohderyhmänä ja toimenpiteiden suunnittelussa. Näitä voisivat olla esim. Hyrylän urheilukeskukseen suunnitteilla olevat ulkoliikuntapaikat ja skeittipuisto. (Liitu 2018)

Suomalaiset työkäiset ovat tutkimusten mukaan valveilla vajaat 15 tuntia vuorokaudesta. Suurimman osan tästä ajasta he ovat paikallaan istuen tai makuuasennossa. Liikkumisesta suurin osa on teholtaan kevyttä. Reippaaseen tai rasittavaan liikkumiseen käytetään vain alle tunti päivässä. Keskimäärin viidesosa täyttää kestävyysliikuntasuosituksen eli harrastaa kestävyystyypistä liikuntaa ainakin kolmena päivänä viikossa, yhteensä vähintään kaksi ja puoli tuntia siten, että yksittäinen liikuntakerta kestää vähintään 10 minuuttia. Urheiluseurojen ja liikuntajärjestöjen palveluja käyttää 15 prosenttia työkäisistä. Moni onkin viime vuosien aikana siirtynyt kaupallisten toimijoiden pariin. (Husu et al. 2018)

Ikääntyessä säännöllinen ja monipuolinen liikkuminen ehkäisee ja hoitaa monia sairauksia sekä ylläpitää ja parantaa toimintakykyä. Liikkuminen myös ehkäisee kaatumisia ja niihin liittyviä vammoja. Yli 65-vuotiaista vähenevä määrä liikkuu suositusten mukaisesti. Yli 75-vuotialta kerätyn kyselytiedon mukaan kestävyysliikuntasuosituksen täytti 11,5 prosenttia ja koko suosituksen kattaen myös lihasvoima- ja tasapainoharjoittelun vain 2,5 prosenttia vastaajista.

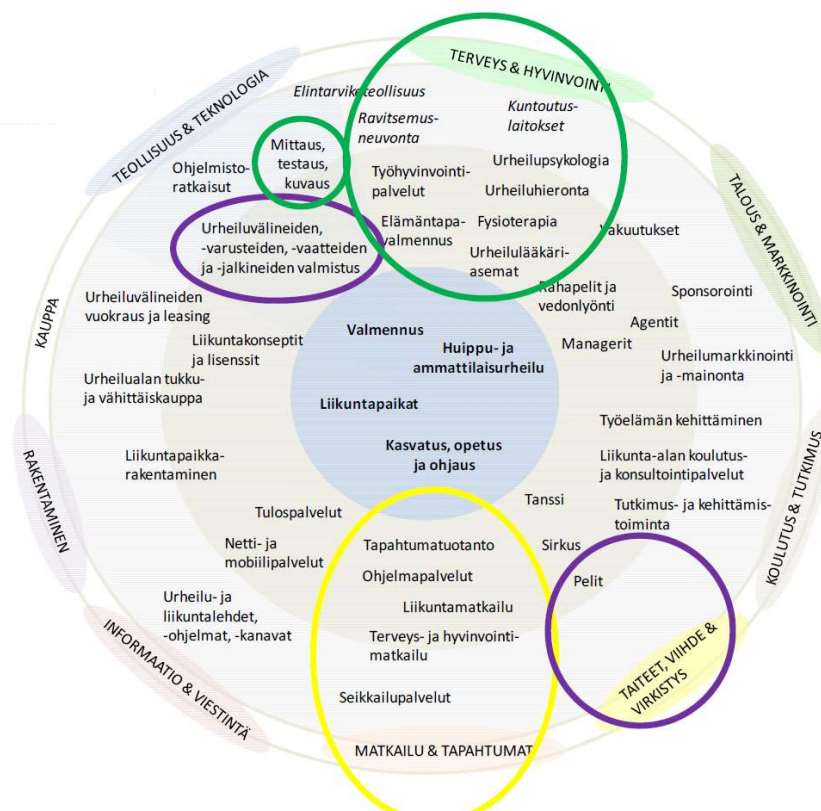
Liikunnan trendit vaihtelevat suhteellisen nopeasti. Uusia lajeja syntyy ja kiinnostus osin vanhoihin lajeihin vähenee. Tunnistettuja liikunnan trendejä ovat mm.

- Luontaisen liikkumisen väheneminen arjessa
- Nuorten organisoidun liikunnan lisääntyminen, kilpailun ja erikoistuminen aikaistuminen
- Nuorten organisoimattomien lajien, mm. parkour, skeittaaminen, muut tempulajit, kasvu
- Rennosta liikunnasta kohti suorituksen seuranta
 - Teknologiset innovaatiot, esim. puettavat mittalaitteet
 - Personal trainerit
- Sisällä liikkumisen kasvu (välineellistyminen, monipuolistumisen, kaupallisuus, ilmastonmuutos)
- Liikunnan harrastamisen puhtaasti terveyden näkökulmasta nousu
- Äärimmäisten urheilulajien suosion kasvu: maratonit, cross-fit, multisport
- Pehmeät lajit "kovan suorituksen" vastapainona
- Ikääntyvien liikunta (esteettömyys)
- Urheilun ja etenkin kisojen viihteellistyminen
- Liikuntapalvelujen järjestäminen kuntarajat ylittäen
- Yksityinen liikuntabiznes
 - Liikuntatrendien kiihtyvä kiertonopeus – liikuntapaikkarakentaminen ei pysy perässä

Lähde: Monia eri liikunnan ja hyvinvoinnin trendiraportteja

Työ- ja elinkeinoministeriön vuonna 2014 toteuttamassa selvityksessä tunnistettiin liikuntaekosysteemin (kuva 6) kasvualueiksi kolme pääaluetta eli terveys ja hyvinvointi, matkailu ja tapahtumat ja viestintä, viihde ja lifestyle sekä neljäntenä kasvun alana digitaalisuus, joka läpäisee kaikki kolme muuta kasvun aluetta. Näiden kolmen alan kasvun taustalla vaikuttavat useat trendit. Liikuntaliiketoiminnan kasvuun terveys- ja hyvinvointialalla vaikuttavat erityisesti terveystietoisuuden lisääntyminen, sosiaalisten ja henkisten tarpeiden korostuminen ja senioreiden määrän kasvu. Liikuntamatkailun ja -tapahtumien kasvuun vaikuttavat myös senioreiden määrän kasvu, terveystietoisuuden lisääntyminen sekä sosiaalisten ja henkisten tarpeiden korostuminen. Viestintä-, viihde- ja lifestyle-alaan vaikuttavat erityisesti sosiaalisten ja henkisten tarpeiden korostuminen sekä kilpailu vapaa-ajasta. Alalle ovat ominaisia yhteisölliset liikuntamuodot ja fanikulttuuri. Liikunta-lifestyle-alaan nousun taustalla on osaksi myös liikunnallisten vaatteiden tulo luksusbrändien valikoimiin. Suomalaisten liikunnallisten vaatteiden valmistamiseen erikoistuneiden yritysten kasvu on ollutkin viime vuosina huomattavaa. Kaikkiin kolmeen alaan vaikuttaa älyteknologian ja yleensä digitalisuuden ulottuminen arjen eri toimintoihin. (TEM 20/2014)

17.4.2019



Kuva 6: Kasvatavat liikuntaekosysteemin alueet (TEM 20/2014)

4.5 Ilmastonmuutoksen vaikutuksia

Lumesta ja jäästä riippuvaisten talviliikuntalajien harrastaminen tulee vaikeutumaan ilmastomuutoksen takia varsinkin eteläisessä Suomessa. Lumen määrä vähenee koko maassa, mutta etelässä muutos on rajumpaa. Erityisesti alkutalvella ja keväällä lunta tulee olemaan nykyistä vähemmän. Mm. hiihto on erittäin herkkä ilmastomuutokselle. Luistelussa jäädytettyjen kenttien merkitys korostuu entisestään. Lenkkeily todennäköisesti lisääntyy, mikäli pimeys ja teiden liukkaus eivät ole esteinä. Talvisten ulkoilulajien harrastamiseen vaikuttavat muun muassa ilman lämpötila, lumisten päivien määrä, lumen syvyys sekä vesistöjen jäätyminen. Ilmastomuutos kohottaa etenkin talvilämpötiloja ja vähentää kovien pakkasten todennäköisyyttä. Jatkossa tarvitaankin kekseliäitä tapoja tuottaa talviliikuntamahdollisuuksia ja samalla huolehtia riittävästä sisäliikuntamahdollisuuksista. (Ilmasto-opas.fi 23.3.2019)

Ilmaston lämpeneminen ja kesäkauden piteneminen parantavat monien kesälajien harrastusmahdollisuuksia, mutta uhkana on sään ääri-ilmiöiden yleistyminen. Vuotuisten sademäärien arvioidaan kasvavan skenaariosta riippuen 12-22 prosentilla, joka vaikuttaa mm. ulkoliikuntalajien harrastamiseen ja mahdolliseen siirtymiseen sisätiloihin. (Ilmasto-opas.fi 23.3.2019)

17.4.2019

5 Alueelle suunnitellun monitoimihallin toteuttaminen

5.1 Monitoimihallin konsepti

Hyrylän urheilukeskukseen on suunniteltu jo useiden vuosien aikaan uutta monitoimihallia elinkaarensa loppupäässä olevan kuplahallin tilalle. Yhtenä tämän selvityksen pääkohdista oli suunnitellun monitoimihallihankkeen tarkastelu eri näkökulmista. Ennen kuin investointien suuruutta tai vaikutusten arviointia voitiin laskea, tuli haluttua monitoimihallin konseptia tarkentaa. Osana tätä projektia toteutetuissa kahdessa työpajassa pohdittiin osin myös monitoimihallin konsepteja.

Ensimmäisessä työpajassa päädyttiin siihen, että monitoimihalli toteutettaisiin nimensä mukaisesti monitoimijahallina, jossa eri liikuntalajien, tulevien lähikoulujen, tapahtumajärjestäjien, seurojen ja alueella liikkuvien tarpeet huomioitaisiin (kuva 7). Hallin kerrosalaksi muodostui tällöin noin 16 600 k-m². Monitoimihallin vaihtoehtoiseksi sijaintipaikaksi ehdotettiin myös nykyistä tekonurmikentän paikkaa, yleissuunnitelmasta poiketen. Tällöin syntyisi synergiaetu jäähallin kanssa mm. hukkalämmön hyödyntämismahdollisuus monitoimihallin lämmityksessä. Hankkeen ohjausryhmän kokouksessa päädyttiin kuitenkin siihen, että tarkastelussa huomioitaisiin myös ns. suppeampi halliversio, jonka pääkäyttäjänä olisivat jalkapalloilijat (kuva 8) ja kerrosalaksi muodostui noin 9410 k-m². Toisessa työpajassa jatkettiin monitoimihallin hallinto- ja rahoitusmallien pohdintaa kahden eri hallivaihtoehdon välillä. Yhtenä ehdotuksena nousi esille monitoimihallin rakentaminen kaksivaiheisena, eli ensin rakennettaisiin jalkapallohalli ja myöhemmin rakennukseen liitettäisiin voimistelu- ja yleisliikuntasalikonaisuus. Laajempi hallivaihtoehto korvaisi osin myös Monion ja Rykmentipuiston koulujen liikuntasalitarpeet.

Hallin tilatarpeet muodostettiin työpajojen tuloksista ja aikaisempaan suunnitteluun pohjautuen. Tilojen koot, esimerkiksi pukuhuoneiden määrä, on arvioitu sisäliikuntatilojen RT-kortin pohjalta ja kenttien koot haastattelujen sekä lajiliittojen kenttien koko-ohjeistuksen mukaisesti. Varsinaisessa hankesuunnitelmassa tilat ja niiden koot tulevat tarkentumaan. Esimerkiksi juoksurata voitaisiin toteuttaa siten, että rata kiertäisi hallin ulkoseinillä 5-6 metrin korkeudessa, jolloin radan pituudeksi saataisiin 500-550 metriä tai katsomotila rakennettaisiin kentän päällä oleville rakenteille. Kuvissa 7 ja 8 tilat ja niiden koot ovat suuntaa-antavia. Näitä suuntaa-antavia arvioita on käytetty tämän työn laskelmissa ja vaikutusten arvioinnissa.

5.1.1 Erottautuminen

Monitoimihalli laajempi versio tarjoaa erinomaiset oheisharjoittelutilat monelle liikkujalle ja urheilijalle esim. jalkapalloilijalle, jolle tärkeimpiä fyysisiä ominaisuuksia ovat nopeus, nopeuskestävyys, kestävyys, voima ja lihaskunto, liikkuvuus ja notkeus, kimmoisuus ja ketteryys. Mm. näihin ominaisuuksiin tarjoavat harjoittelumahdollisuuden monitoimihalliin suunnitellut juoksurata, kuntosali, liikuntasali, voimistelusalit sekä kiipeilytila.

Monitoimihallin tulee kestää sukupolvelta toiselle. Sinä aikana lajit ja tarpeet ehtivät muuttua ja rakennuksen pitäisi pystyä mukautumaan uusien tarpeiden myötä. Liikunnan trendien ja lajien muuttuessa muuntojoustavan monitoimihallin rakentaminen onkin kustannustehokas, käyttäjäystävällinen ja ekologinen valinta. Mitä nopeammin ja kustannustehokkaammin monitoimihalli pystytään muokkaamaan käyttäjien muuttuviin tilatarpeisiin, sitä paremmin halli kykenee palvelemaan asiakkaitaan. Tulevaisuuden muutostarpeiden ennakoiminen jo suunnitteluvaiheessa tuo säästöjä pitkällä tähtäimellä.

Alue on jo nyt liikunnan ja hyvinvoinnin monitoimikeskus, joka tarjoaa monipuolisen harjoitteluympäristön niin aktiiviliikkuville kuin kuntoilijoillekin sisä- ja ulkotiloissa. Uusi monitoimihalli täydentää tarjontaa, jolloin alueesta muodostuu entistä kiinnostavampi kokonaisuus.

Tuotteistamalla urheilukeskuksen liikunta- ja hyvinvointipalveluja voidaan palveluja tarjota entistä asiakaslähtöisemmin eri kohderyhmille. Monitoimihalli mahdollistaa tilojen rakentamisen matalan kynnyksen liikunnalle ja palveluille sekä omatoimiselle ja ohjatulle liikunnalle.

Monitoimihallin rakentamisessa voidaan hyödyntää uusinta teknologiaa älykkäällä rakentamisella. Siihen sisältyvät esimerkiksi tietomallinnus, virtuaalinen suunnittelu ja rakentaminen, tekoälyn ja virtuaalitodellisuuden hyödyntäminen sekä esineiden internet. Ympäristövaikutuksia voidaan vähentää parantamalla puhdistustekniikkaa, siirtymällä tehokkaampaan ja ilmastoystävällisempään energiatuotantoon esimerkiksi tehokkaammalla lämmön talteenotolla, optimoimalla lämpötilaa, vedenkäyttöä ja valaistusta sekä ylläpitämällä puhdasta ilmaa älykkäitä digitaalisia ratkaisuja hyödyntäen.

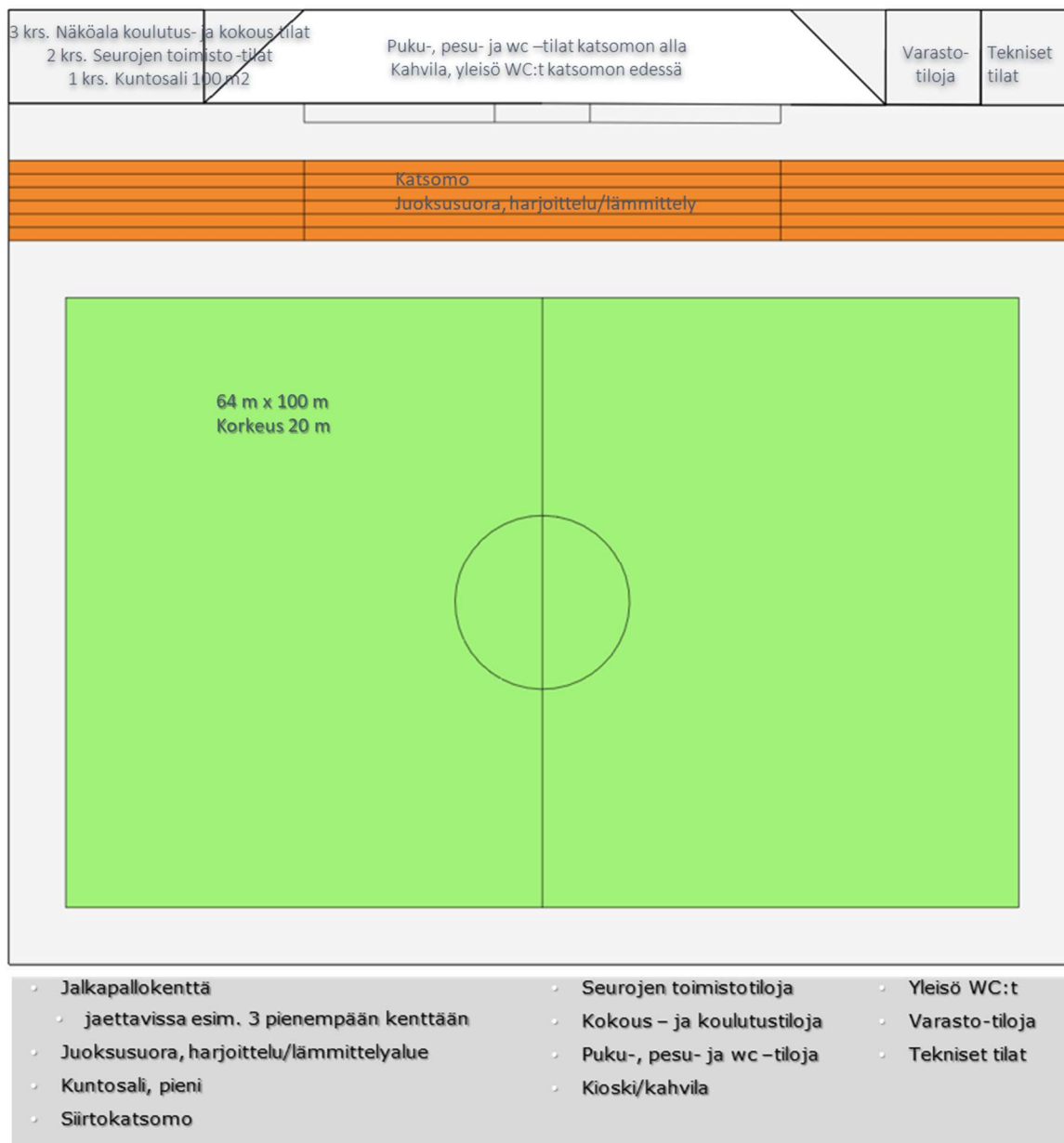
17.4.2019



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

Kuva 7. Laajempi monitoimihallikonsepti, koko 16 600 k-m2

17.4.2019

Kuva 8. Suppeampi monitoimihallikonsepti, koko 9410 k-m²

5.2 Vaihtoehtoiset hallinto- ja rahoitusmallit

Monitoimihallihankkeen rahoitusvaihtoehtoja on identifioitu kolme: i) Kunnan omistama ja operoima monitoimihalli, ii) vuokrausmalli, jossa omistajana ja operoijana on yksityinen yhtiö, sekä iii) halliyhtiö, jossa kunta on omistajana ja/tai rahoittajana mukana. Rahoitusmallit ja hankkeen rahoittamisen tavat liittyvät olennaisesti hankkeen mahdollisiin hallintomalleihin.

17.4.2019

V00 on vaihtoehto, jossa kunta sekä omistaa että operoi monitoimihallia yhtiömuodossa

V01 on vaihtoehto, jossa omistajana ja tilojen operoijana on yksityinen yhtiö, jossa kunnalla ei ole omistusosuutta

V02 on vaihtoehto, jossa omistajana ja tilojen operoijana on yhtiö, jossa on sekä kunnan että yksityisten omistusta

Malleihin liittyvät juridiset vaikutukset ovat erilaiset, ja niitä koskeva lainsäädäntö riippuu organisointimuodosta. Yhtiömuotoisessa toiminnassa keskeinen pakottava ja ohjaava lainsäädäntö on osakeyhtiölaki, jonka mukaan yhtiön toiminta ja hallinto on järjestettävä.

5.2.1 V00 Kunnan omistama ja operoima monitoimihalli

Kunnan omistukseen perustuvassa mallissa kunta rakennuttaa hallin ja toimii sen operaattorina tai ainakin vastaa hallin operoinnista. Varsinainen operointi tai osia siitä on myös mahdollista ulkoistaa yksityiselle yhtiölle tai seuroille. Halli kerää tulonsa käyttäjiltä (seurat, tapahtumat, yksityiskäyttäjät, yleisö, kunnan hyvinvointitoimiala). Rahoitusmielessä halli on osa kunnan tasetta ja omaisuutta. Hallin elinkaaren eri vaiheissa kunta voi näin ollen vapaasti päättää, pitääkö se hallin vai pyrkiikö se esimerkiksi myymään hallin sijoittajille.

Mallissa kunta rakennuttaisi omalla rahoituksellaan hallin sekä toimisi hallin operaattorina vastaten toiminnasta ja tilojen hallinnoinnista. Mallissa on olennaista kunnan rahoituksen etupainotteisuus sekä kunnan taloudellinen riski. Mallissa on mahdollista ulkoistaa hallin toiminnan operointi ulkopuoliselle, jolloin ulkopuolinen pyörittäisi hallin toimintoja, ja kunta olisi omistajana.

Hallin tulorahoitus tulisi pääsääntöisesti käyttäjiltä, kuten seuroilta, tapahtumajärjestäjiltä, yksityiskäyttäjiltä, yleisöltä sekä kunnan hyvinvointitoimialalta. Kunnalla on mallissa valta sekä riski kannettavanaan, ja kunta voi päättää itsenäisesti hallin kehittämissuunnasta sekä tulevista jatkojalostustarpeista.

Mallissa olennainen kysymys liittyy hallin organisointitapaan kunnan organisaatiossa. Halli voidaan organisoida osakeyhtiömuotoon, jonka 100 %:nen omistaja olisi kunta. Yhtiö tulisi silloin kuulumaan kuntakonserniin, jolloin kunnan konserniohjeet koskisivat sitä täysimääräisesti. Yhtiön toimintaa ohjaisi pakottavana lainsäädäntönä osakeyhtiölaki, jota sovelletaan yhtiön osalta ensisijaisesti esimerkiksi suhteessa kuntalakiin. Yhtiön päätöksenteosta vastaisi osakeyhtiön yhtiökokous sekä hallitus, ja operatiivisesta johtamisesta yhtiölle mahdollisesti valittava toimitusjohtaja.

Osakeyhtiön perustavoitteena on lähtökohtaisesti voiton tavoittelu ja yhtiön tulee toimia liiketaloudellisten periaatteiden mukaisesti. Yhtiön yhtiöjärjestyksessä voidaan sopia myös muusta kuin taloudellisen voiton tuottamisen tarkoituksesta.

Keskeinen mallia koskeva lainsäädäntö sisältyy kuntalakiin ja osakeyhtiölakiin. Lakien suhteen ensisijaisesti sovellettava yhtiön osalta on osakeyhtiölaki, jota on sovellettava eräiden säännösten osalta pakottavana. Kuntalaki koskee yhtiön toimintaa kuntakonsernissa, ja kunnan yhtiölle osoittaman rahoituksen reunaehdoista.

Valtiontukisääntely voi vaikuttaa yhtiön toimintaan etenkin rahoitusvaihtoehtojen valinnassa sekä kunnan osallistumisessa yhtiön toiminnan rahoittamiseen ja/tai tukemiseen, vaikka kunta olisi yhtiön 100 % omistajana ja yhtiö kuuluisi kuntakonserniin.

Halliin liittyvät julkiset hankinnat tulee mallissa kilpailuttaa osana kunnan hankintoja julkisia hankintoja koskevan lain (1397/2016) mukaisesti, mikäli halli on kunnan suorassa omistuksessa. Yhtiömuodossa kilpailutusvelvollisuus tulee todennäköisesti koskemaan myös yhtiön tekemiä hankintoja hankintalain julkis-oikeudellista laitosta koskevien säännösten perusteella.

V00 – Kunta omistaa ja vuokraa tilat



Kuva 9. Hallintomallin V00 kuvaus

Mallin edut:

- + Kunnan omistajaohjaus on selkeä
- + Malli on hallinnollisesti selkeä
- + Mahdolliset myöhemmät omistusjärjestelyt mahdollista toteuttaa

Mallin haitat ja riskit:

- Hallin omistaminen ei ole kunnan ydintoimintaa
- Hallin pääomarasite ja poistot rasittavat kunnan tasetta ja taloutta
- Riski toiminnan kannattavuudesta on yksin kunnalla

5.2.2 V01 Vuokrausmalli

Mallissa yksityinen yhtiö rakennuttaisi ja omistaisi hallin sekä vastaisi hallin operoinnista. Mallissa yhtiö vastaisi rahoituksesta sekä taloudellisen riskin kantamisesta. Yhtiö vastaisi hallin toiminnasta kokonaisuudessaan sekä tiloja koskevien sopimusten laadinnasta muiden käyttäjien kanssa. Yhtiö saisi tulorahoituksen hallin tilojen vuokrauksesta. Vuokrauksen osalta kunta sitoutuisi vuokraamaan esimerkiksi kaikki päiväajat, joita on muutoin vaikea vuokrata ulos.

Kunnan rooli perustuisi sopimukseen, mutta ei juridiseen omistukseen. Sopimusten kautta kunta sitoutuisi vuokraamaan hallista koulu- ja erityisryhmäkäyttöön tiloja erityisesti päiväaikoina.

Malli olisi kunnan kannalta riskittömämpi kuin etupainotteisesti rahoitettava V00. Taloudellisen riskin kantaisi pääasiassa yhtiö, jonka kanssa kunta tekisi erikseen neuvoteltavan vuokrasopimuksen.

Tontti, jolle halli rakennutettaisiin, tulisi yhtiön hallintaan joko vuokrasopimuksen tai omistusoikeuden perusteella.

Kunnan mahdollisuuksia tukea yhtiötä rajoittaa kuntalain sääntely sekä EU -sääntelyyn perustuva valtion-tukisääntely. Tontin luovutus, joko kaupalla tai vuokrasopimukseen perustuen, tulee tapahtua markkinaeh-toisesti, eli hinta ei saa olla liian alhainen eikä sisältää sitä kautta kiellettyä valtiontukea yhtiölle. Tämän

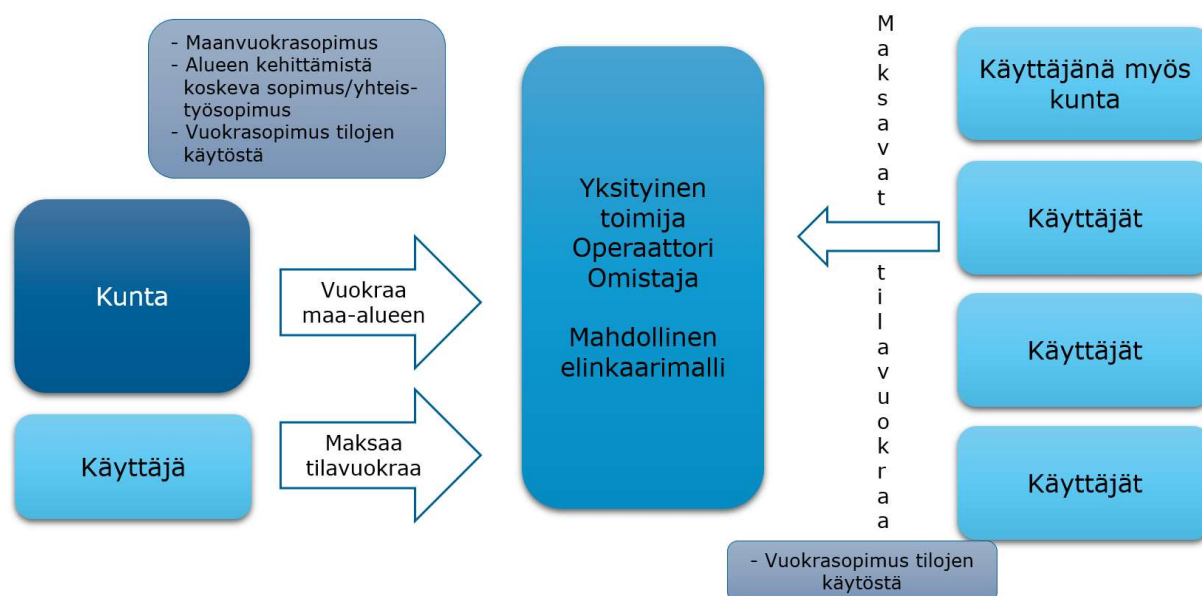
17.4.2019

turvaamiseksi turvallis in vaihtoehto on hankkia tontin markkinaehtoisesta vuokrahinnasta tai myyntihinnasta puolueettoman ulkopuolisen arvioitsijan arvio.

Keskeinen mallia koskeva lainsäädäntö sisältyy osakeyhtiölakiin. Yhtiö toimii osakeyhtiölain mukaisesti itsenäisesti eikä kunnalla ole yhtiössä juridista omistajan roolia. Yhtiön ja kunnan välinen suhde ja yhteistyö perustuvat sopimuksiin. Sopimuksiin tulee sopia hankkeen toteuttamisen eri vaiheista, tontin vuokrauksesta sekä tilojen vuokrauksesta kunnalle.

Valtiontukisääntely voi vaikuttaa yhtiön toimintaan ennen kaikkea tontin vuokrasopimuksen markkinaehtois en vuokrahinnan määrittelyn osalta.

V01 – Vuokraus - operaattorimalli



Kuva 10. Hallintomallin V01 kuvaus

Mallin edut:

- + Malli ei sido kunnan pääomia tai velkarahaa
- + Kiinteän sopimuksen perusteella kunnan kulut ovat ennakoitavissa
- + Hallinnollisesti malli on selkeä
- + Kunta maksaa vain sopimuksen mukaisista vuoroista (päivävuorot), seurojen tukeminen on kunnan omassa harkinnassa

Mallin haitat ja riskit:

- Kunta joutuu sitoutumaan pitkään vuokrasopimukseen
- Hallin vuokrasopimus rasittaa vuosittain kunnan käyttötaloutta 10-15 vuoden ajan
- Rahoituskulut ja yksityisen toimijan tuotto-odotus näkyvät vuokrahinnassa
- Usein pelkistetympi hallitoteutus
- Riski investoinnin taloudellisesta toimintakyvystä tulevaisuudessa on olemassa
- / + Elinkaarimallilla halli siirtyy kunnan omistukseen vuokra-ajan päätyttyä

17.4.2019

5.2.3 V02 Halliyhtiö, jossa kunta omistajana mukana

Mallissa hallin rakennuttaisi ja sen operoinnista vastaisi osakeyhtiö, jossa olisi sekä yksityistä että julkista omistusta, ja kunta tulisi yhtiöön osaomistajaksi. Yhtiön määrittelemä operaattori vastaisi hallin toimintojen operoinnista ja toiminnan ylläpitämisestä. Hallin rahoituksesta vastaisi yhtiö, ja omistajilla olisi yhtiön suuntaan pääomitusvastuu. Rahoituskustannukset olisivat yhtiölle etupainotteisia, ja tuloja yhtiö saisi käyttömaksuina ja tilavuokrina. Kaikilla omistajilla olisi pääomitusvastuu, mutta vaihtoehtoja on useita. Yhtiön osakkaiden välisessä suhteessa on suositeltavaa laatia osakassopimus, jossa sovitaan keskeisistä yhtiötä koskevista asioista sekä mm. pääomituksesta.

Yhtiön yksityinen omistus vaikuttaa ennen kaikkea yhtiön mahdollisuuteen saada kunnalta rahoitusta. Kunnan mahdollisuuksia tukea yhtiötä rajoittaa valtiontukisääntely, kuten mallissa V01. Yksityinen omistus yhtiössä aiheuttaa sen, että kunta ei pääsääntöisesti voi tukea yhtiötä suoraan.

Samoin kuin mallissa V01, tontti tulisi yhtiön hallintaan joko vuokrasopimuksen tai omistusoikeuden perusteella. Tontin luovutusta tulee tarkastella myös markkinaehtoisesti, eli joko tarjouskaupalla tai siten, että ulkopuolinen arvioitsija arvioi tontin vuokran määrän.

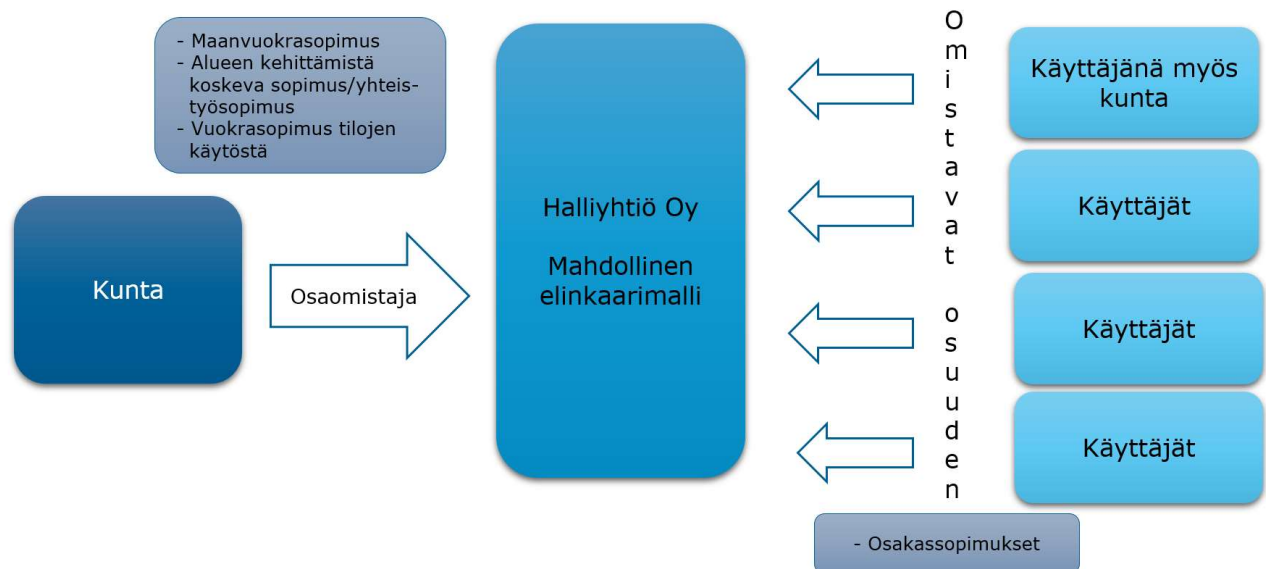
Mallissa on jatkojalostusmahdollisuus, ja kunta voisi jatkossa lunastaa muiden osakkaiden omistusoikeudet, mikäli tästä on sovittu osakassopimuksessa ja osakkaat ovat asiasta yksimielisiä.

Keskeinen mallia koskeva lainsäädäntö sisältyy osakeyhtiölakiin ja kuntalakiin. Lakien suhteen ensisijaisesti sovellettava yhtiön osalta on osakeyhtiölaki, jota on sovellettavana eräiden säännösten osalta pakottavana. Kuntalaki koskee yhtiön toimintaa kuntakonsernissa, ja kunnan yhtiölle osoittaman rahoituksen reunaehdot.

Valtiontukisääntely voi vaikuttaa yhtiön toimintaan etenkin rahoitusvaihtoehtojen valinnassa sekä kunnan osallistumisessa yhtiön toiminnan rahoittamiseen ja/tai tukemiseen. Mallissa kunnan harkittavaksi tulisi todennäköisesti takauksen antaminen yksityisen toimijan velasta. Takauksen antamista rajoittaa kuntalaki sekä valtiontukea koskeva sääntely. Pääsääntöisesti kunta ei voi myöntää takausta kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan yhteisön velasta. Tästä on poikkeuksena kunnan mahdollisuus myöntää takaus, joka liittyy kunnan liikuntalain (390/2015) mukaisen tehtävän edistämiseen. Tällöinkin takauksen antamisessa on otettava huomioon valtiontukisääntely sekä muualla takauksesta säädetty. Edellytyksenä on, että takauksen määrä ei saa ylittää 80 %:a lainan määrästä, takauksesta maksetaan markkinaperusteinen hinta (takausprovisio), takauksen määrä on rajattu määrältään ja voimassaoloajaltaan, eikä takauksen antamiseen liity merkittävää riskiä kunnan talouden kannalta. Kunnan on lisäksi vaadittava takaukselle riittävä vastavakuus. Takausten osalta kunnalla on näyttötaakka siinä, että takaukseen ei sisälly kiellettyä valtiontukea. Tästä syystä takauspäätöksen perustelut tulee kirjoittaa kattavasti jo valmisteluvaiheessa, jotta voidaan ennaltaehkäistä ongelmia jatkossa.

17.4.2019

V02 – Osakkuusmalli



Kuva 11. Hallintomallin V02 kuvaus

Mallin edut:

- + Kunnan kannalta pääomakululuultaan edullisempi kuin kokonaan kuntarahoitteinen halli
- + Riski kannattavuudesta ja mahdollisesta lisäpääomituksesta jakautuu useammalle toimijalle

Mallin haitat ja riskit:

- Usean toimijan omistusmalli voi johtaa erimielisyyksiin hallin toiminnan ohjauksesta ja mahdollisesta myöhemmästä rahoituksesta
- Voi olla hallinnollisesti monimutkaisempi kuin vaihtoehdot V00 tai V01
- Riski muiden toimijoiden taloustilanteesta ja toiminnasta koskee kaikkia omistajia
- Valtiontukiriski, mikäli kunta antaa takauksen toisen velasta. Takauspäätöksen arviointi on tehtävä tapauskohtaisesti ja valtiontukisääntely huomioiden. Takauspäätöksen perustelut oltava kattavat valtiontukisääntelyn näkökulmasta

5.3 Monitoimihallin investointi- ja operointimalli

Monitoimihallin toteutus voidaan jakaa investointivaiheeseen ja operointivaiheeseen (kuva 12). Käytännössä näitä edeltävät kunnan päätöksenteko ja toimijoiden kilpailutus. Investointivaihe alkaa kiinteistökehityksellä, jonka aikana toteutetaan monitoimihallin hankekehitys ja suunnittelu. Hallin rahoitus- ja omistusrakenteet toteutetaan valitun omistusmallin mukaan (V00, V01 tai V02). Hallintayhtiö muodostetaan vastaavasti sen mukaan, mikä malli on valittu.

Operointivaiheessa toiminnasta vastaa operointiyhtiö, joka voi olla kunnan konserniyhtiö tai yksityisen halliyhtiön tuottama operointipalvelu.

17.4.2019



Kuva 12. Investointi- ja operointimalli

5.3.1 Mahdollisia rahoittajia ja rahoituslähteitä

Tuusulan kunnan lisäksi hallilla voi olla ulkopuolisia rahoittajia. Lajiliittojen kautta voidaan tiedustella Veikkausvaroilla rahoitettavaa olosuhdetukea. Mahdollisia pääomasijoittajia tämän kaltaiselle hallille ovat esimerkiksi kiinteistösijoitusyhtiöt ja eläkevakuutusyhtiöt.

Halli voidaan toteuttaa myös yksityisenä hallihankkeena, jolloin sen omistajana on kokonaan yksityinen taho. Kunta ja seurat toimivat tällöin hallin vuokraajina. Yleensä näissä malleissa kunta sitoutuu ostamaan päivävuoroja sopimuksen mukaisella hinnalla esimerkiksi koulukäyttöön. Halleja toteuttavat tällä toimintamallilla muun muassa Lehto Group ja WasaGroup.

Liikuntapaikkojen valtionavustuksia myönnetään laajojen käyttäjäryhmien tarpeisiin tarkoitettujen liikuntapaikkojen rakentamiseen, hankkimiseen, perusparannukseen ja näihin liittyvään varustamiseen. Opetus- ja kulttuuriministeriö (OKM) on valtionapuviranomainen, kun hankkeen kustannukset ovat yli 700 000 euroa (alv 0 %). Kustannusarvioltaan enintään 700 000 euron (alv 0 %) hankkeissa valtionapuviranomainen on aluehallintovirasto (AVI). Valtionavustusta ei myönnetä kustannuksiltaan alle 20 000 euron (alv 0 %) hankkeisiin ilman kunnallistaloudellisia erityisperusteita.

17.4.2019

5.4 Monitoimihallin investointikustannukset ja arviot kannattavuudesta

Laskelmissa on arvioita kahta eri kokoista liikuntatilaa: isompaa 16 602 m²:n kokonaisuutta ja pienempää 9410 m²:n kokonaisuutta (taulukko 2). Lisäksi on tarkasteltu kahta erilaista rahoitusmallia, joissa toisessa tilat ovat kunnan omistamat ja toisessa omistajana ja operoijana on yksityinen yhtiö.

Taloudellista kannattavuutta on arvioitu suuntaa-antavasti hallin mahdollisen omistavan tahon näkökulmasta. Ison kokonaisuuden kokonaisinvestoinniksi on arvioitu yhteensä 26,281 milj. euroa ja pienemmän kokonaisuuden 13,007 milj. euroa. Investointisummassa ei ole huomioitu tontin hankintakustannusta, rakennuspaikan maanrakennuskustannuksia eikä mahdollisia saatavia avustuksia.

Vaihtoehtoisten investointien suuruudet on arvioitu käyttämällä Haahtelan rakennuskustannustietoja. Koska tarkka tilajako ja rakennustapa ovat vielä määrittelemättä, on käytetty alueellisia bruttoneliöhintoja eri tilatyypeille. Jalkapallohallia arvioidessa on käytetty pienempää kaarihalleihin sopivaa hintatasoa 1 200 Eur/brm² ja liikuntahalli-, palvelu- ja tukitiloille liikuntahalleihin sopivaa korkeampaa hintatasoa 2 032 Eur/brm².

Tilat, iso kokonaisuus	Laajuus m ²	Investoinnin suuruus EUR
Jalkapallohalli	8 310	- 9,973 milj.
Liikuntahallit sekä palvelu- ja tukitilat	8 292	- 16,848 milj.
Yhteensä	16 602	- 26,821 milj.

Tilat, pieni kokonaisuus	Laajuus m ²	Investoinnin suuruus EUR
Jalkapallohalli	7 350	-8,821 milj.
Palvelu- ja tukitilat	2 032	- 4,186 milj.
Yhteensä	9 410	- 13,007 milj.

Taulukko 2. Ison ja pienen monitoimihallin koot (m²) ja investointien suuruus (Euroa)

Kävijävolyymit

- Kävijävolyyymien arvio on laadittu selvityksen käyttäjäryhmien tarpeiden pohjalta (taulukko 3).
- 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.
- Käyttäjävolyyymien saavuttaminen edellyttää vahvaa tilojen myyntiä ja markkinointia.

17.4.2019

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-touko	480	
Telinevoimistelu	9€/m2/vuosi	ma-pe 16-22, elo-kesä	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	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

Taulukko 3. Arviot kävijöistä, käyttötunneista ja tilojen vuokrahinnoista

Kulut

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

Kuluerä	Eur / m² /kk
Kiinteistöjohtaminen ja kiinteistön huolto	-1,06
Lämmitys ja sähkö	-1,30
Vesi ja jätevesi	-0,15
Siivous	-1,70
Jätehuolto	-0,07
Toiminnan työ kustannukset	-0,50
Muut käyttökustannukset	-1,33
Kunnossapito	-0,24
Yhteensä	-5,35

Taulukko 4. Monitoimihallin käytän kuluerä

17.4.2019

Laskelmien lähtökohdat

- Laskelmat on laadittu suuntaa-antavasti edellä esitetyn konseptin mukaisesti
- Tuotot muodostuvat liikuntatilamaksuista sekä tapahtumakäyttöön vuokratuista tiloista ja menot vuotuisista ylläpito- ja käyttökustannuksista. Tulojen ja menojen arvioidaan säilyvän vakioina koko tarkastelujakson ajan.
- Kumpikin kokoluokka mahdollistaa tilan tapahtumakäytön, joka on merkittävä lisätulojen muodostaja. Käyttökustannuksia arvioidaan muodostuvan isossa kokonaisuudessa noin 1 066 000 euroa vuodessa ja suppeammassa kokonaisuudessa noin 604 100 euroa vuodessa.
- Tilat on alustavasti muodostettu asiakkaan kanssa määriteltujen tarpeiden mukaisesti, joten tilojen mitoitus on vielä viitteellinen. Jatkosuunnittelussa on tarpeen laatia tarkempi tila-ohjelma ja kustannusarvio.
- 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. Yksityisillä kiinteistösiirtomarkkinoilla sijoitusaikojen tuottovaatimusaika on huomattavasti lyhyempi kuin julkisella puolella ja näin ollen yli 10 vuoden laskenta-aika ei olisi realistinen.

Laskelmassa on oletettu, että tontti on omassa omistuksessa eikä näin ollen aiheuta käyttökustannuksia. Kulurakenteet on arvioitu käyttäen ”Sisäliikuntatilojen laatuluokitus ja elinkaarikustannusten arviointi” – opasta sekä vastaavien liikuntatilojen toteutuneita kustannuksia soveltaen. Investointien osalta subventioita ei ole huomioitu.

Herkkyystarkastelujen avulla voidaan arvioida vaikutuksia kannattavuuteen. Tarkastelun taso on suuntaa antava. Alustavassa tarkastelussa ei ole huomioitu rahoitus- tai korkokuluja.

Kannattavuuteen vaikuttavista asioista kuluihin voi vaikuttaa jonkin verran mm. henkilöstömäärällä. Kuitenkin kulujen karsimiseen on rajalliset mahdollisuudet ja jos esimerkiksi käyttäjille siirretään tilojen hoitovastuuta, näkyy tämä pienempänä tuottoja vuokratason ollessa alhaisempi. Tuottoja lisäämällä, esimerkiksi useammilla tapahtumilla, on suuremmat vaikutusmahdollisuudet kannattavuuteen. Tästä johtuen on herkkyystarkastelussa keskitytty tuoton muutoksen vaikutukseen.

Analyyseissä ja laskelmissa on käytetty mm. seuraavia termejä:

- Herkkyysanalyysi: Analyysissä on tarkasteltu tuottojen muuttumisen vaikutusta investoinnin kannattavuuteen 10-vuoden arvioaikana.
- Nettonykyarvo: Kassavirta-analyysin antama arvo investoinnille.
- Liikevoitto ennen poistoja (EBITDA): Tuotot – kulut, eli tarkastelussa tilojen tuotot vähennettynä tilojen kustannuksilla. Investoinnin poistoja ei ole tässä huomioitu.
- Liikevoitto (EBIT): Tuotot – kulut – investoinnin poistot.
- Sitoutuneen pääoman tuotto (RONA): Mittaa investoinnin suhteellista kannattavuutta, eli sitä tuottoa, joka on saatu sijoitetulle pääomalle, eli tässä tapauksessa investoinnille.
- Taloudellinen lisäarvo (EVA): EVA kertoo, onko arvioitava kohde tuottanut arvoa vielä sen jälkeen, kun liikevoitosta vähennetään toiminnan sitomien pääomien kustannus eli tuottovaatimus.

5.4.1 Kannattavuusarvio kunnan omistuksessa

Kannattavuutta arvioidessa tuottovaatimustasossa on suuria eroja kiinteistöjen ollessa julkisen sektorin omistuksessa verrattuna yksityiseen omistukseen. Myös eri kuntien käyttämissä tuottovaatimustasoissa on eroja eikä yhtenäistä koko maan kattavaa toimintamallia ole. Suuri vaikuttava tekijä julkisen ja yksityisen puolen tuottovaatimuksen eroon tulee investointiin käytettävän rahan alkuperästä. Julkisen puolen verotusoikeus ja näin ollen velkarahan alhainen kustannus laskee tuottovaatimustasoa.

Laskelmien lähtökohdat ovat

- Tuottovaatimus on 3,0 %.
- Tarkasteluaika 10 vuotta.
- Investointien poistot 4 %:n tasapoistoina.
- Vuosittaisena indeksikorotuksena on käytetty 1,5 %.

17.4.2019

Iso kokonaisuus, 16 602 m²***Kannattavuusarvio (10 vuotta)***

- Investoinnin tuotto: -5,04 % (sisäinen korkokanta)
- Takaisinmaksuaika: - (peruste diskontattu FCF)
- Nettonykyarvo: -14 949 651 €

Investointia ei voida pitää edellä mainittujen oletusten ja arvioiden täyttyessä kannattavana (taulukko 5). Kannattavuus edellyttää erityisesti, että tuotot ovat n. 145% arviota suuremmat. Tämä voi vaatia voimakkaan markkinoinnin lisäksi myös hintatason nostoa.

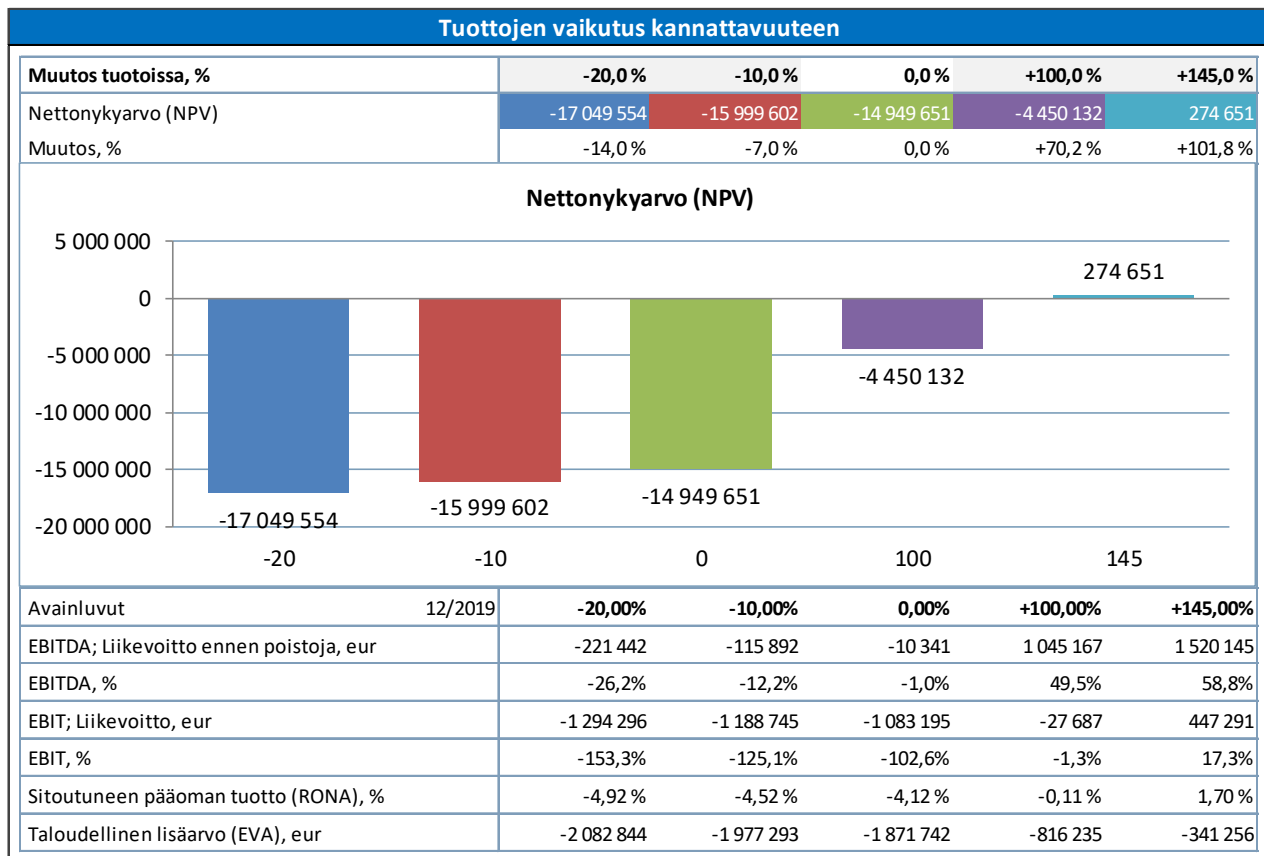
TULOSLASKELMA / VUOSI 1	€
+ TOIMINTATULOT	1 055 508
- TOIMINTAMENOT	-1 065 848
= LIIKEVOITTO	-10 341
- POISTOT	-1 072 854
= TULOS	-1 083 194

Taulukko 5. Tuloslaskelma vuosi 1 kunnan omistuksessa olevalle isommalle monitoimihallille

17.4.2019

Herkkyystarkastelu, kunnan omistus, iso kokonaisuus

Asetetuilla odotusarvoilla ison kokonaisuuden mukainen halli ei olisi kannattava 10 vuoden elinkaaritarkastellulla (kuva 13). Tuottoja tulisi lisätä n. 145% jotta hallikokonaisuus nousisi kannattavaksi. 145 %:n korotus tuotossa tarkoittaisi noin 1 530 000 euron vuotuisia lisätuottoja.



Kuva 13. Tuottojen vaikutus kannattavuuteen: kunnan omistus, iso monitoimihalli

Pieni kokonaisuus, 9 410 m²**Kannattavuusarvio** (10 vuotta) (taulukko 6)

- Investoinnin tuotto: -5,91 % (sisäinen korkokanta)
- Takaisinmaksuaika: - (peruste diskontattu FCF)
- Nettonykyarvo: -7 969 162 €

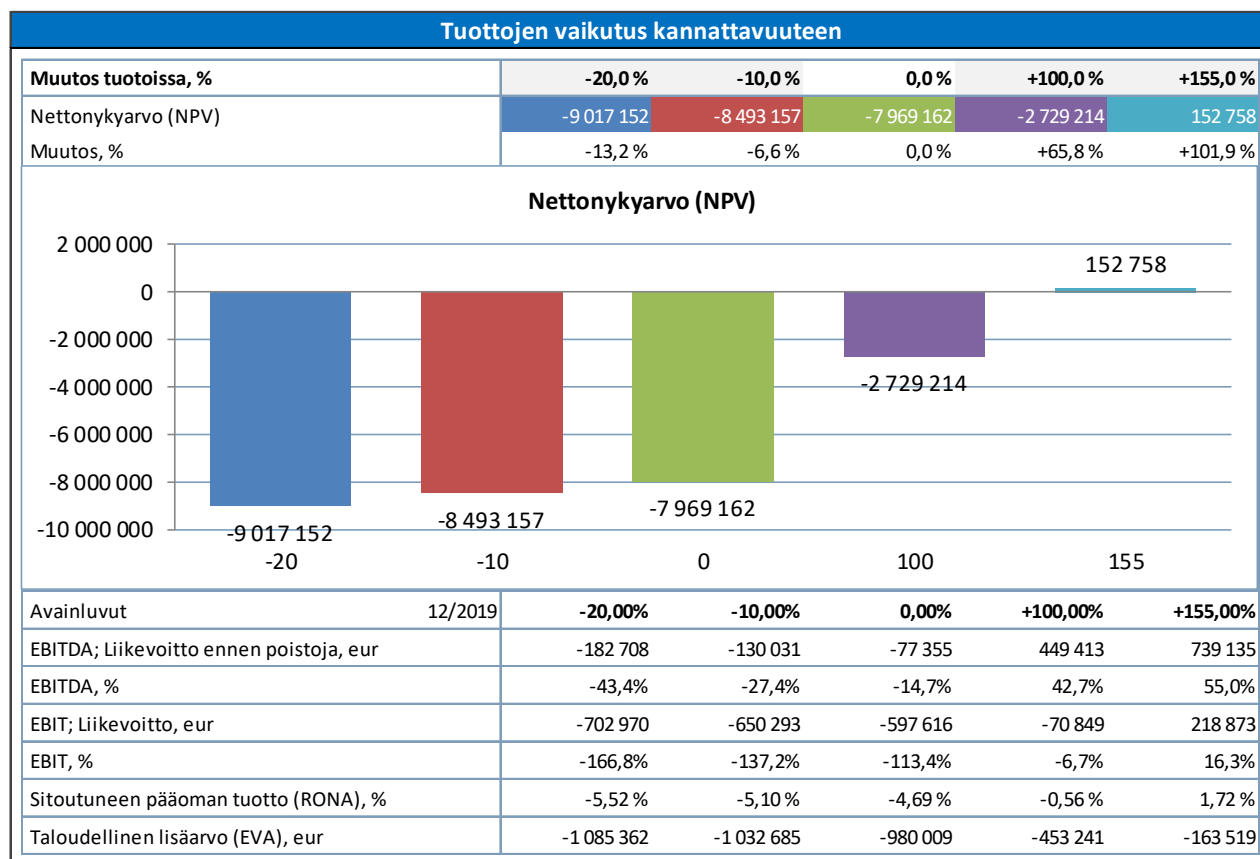
TULOSLASKELMA / VUOSI 1	€
+ TOIMINTATULOT	526 768
- TOIMINTAMENOT	-604 122
= LIIKEVOITTO	-77 354
- POISTOT	-520 262
= TULOS	-597 616

Taulukko 6. Tuloslaskelma vuosi 1 kunnan omistuksessa olevalle pienemmälle monitoimihallille

17.4.2019

Herkkyystarkastelu, kunnan omistus, pieni kokonaisuus

Asetetuilla odotusarvoilla ison kokonaisuuden mukainen halli ei olisi kannattava 10 vuoden elinkaaritarkastellulla. Tuottoja tulisi lisätä n. 155% jotta kokonaisuus nousisi kannattavaksi. 155 %:n korotus tuotossa tarkoittaisi noin 816 000 euron vuotuisia lisätuottoja.



Kuva 14. Tuottojen vaikutus kannattavuuteen: kunnan omistus, pieni monitoimihalli

5.4.2 Kannattavuusarvio yksityisessä yhtiössä

Yksityisten yhtiöiden julkista puolta korkeammat tuottovaatimukset määrittyvät pääosin riskien hallinnasta sekä käytettävän pääoman alkuperästä johtuvista tekijöistä. Riskialttiimman sijoituskohteen tuottovaatimuksen on luonnollisesti oltava korkeampi kuin riskittömän kohteen, kuten esimerkiksi valtion velkakirjojen. Jos sijoitus rahoitetaan lainapääomalla, on tuottovaatimuksen ylitettävä myös lainapääoman korkokustannukset.

Laskelmien lähtökohdat ovat:

- Tuottovaatimus on 5,5 %.
- Tarkasteluaika 10 vuotta.
- Investointien poistot 4%:n tasapoistoina.
- Vuosittaisena indeksikorotuksena on käytetty 1,5%.

Investointien osalta subventioita ei ole huomioitu. Laskelmassa on oletettu, että tontti on omassa omistuksessa eikä näin ollen aiheuta kustannuksia. Kulurakenteet on arvioitu käyttäen "Sisäliikuntatilojen laatu-luokitus ja elinkaarikustannusten arviointi" -opasta sekä vastaavien liikuntatilojen toteutuneita kustannuksia soveltaen.

17.4.2019

Iso kokonaisuus, 16 602 m²**Kannattavuusarvio** (10 vuotta)

- Investoinnin tuotto: -5,04 % (sisäinen korkokanta)
- Takaisinmaksuaika: - (peruste diskontattu FCF)
- Nettonykyarvo: -17 489 924 €

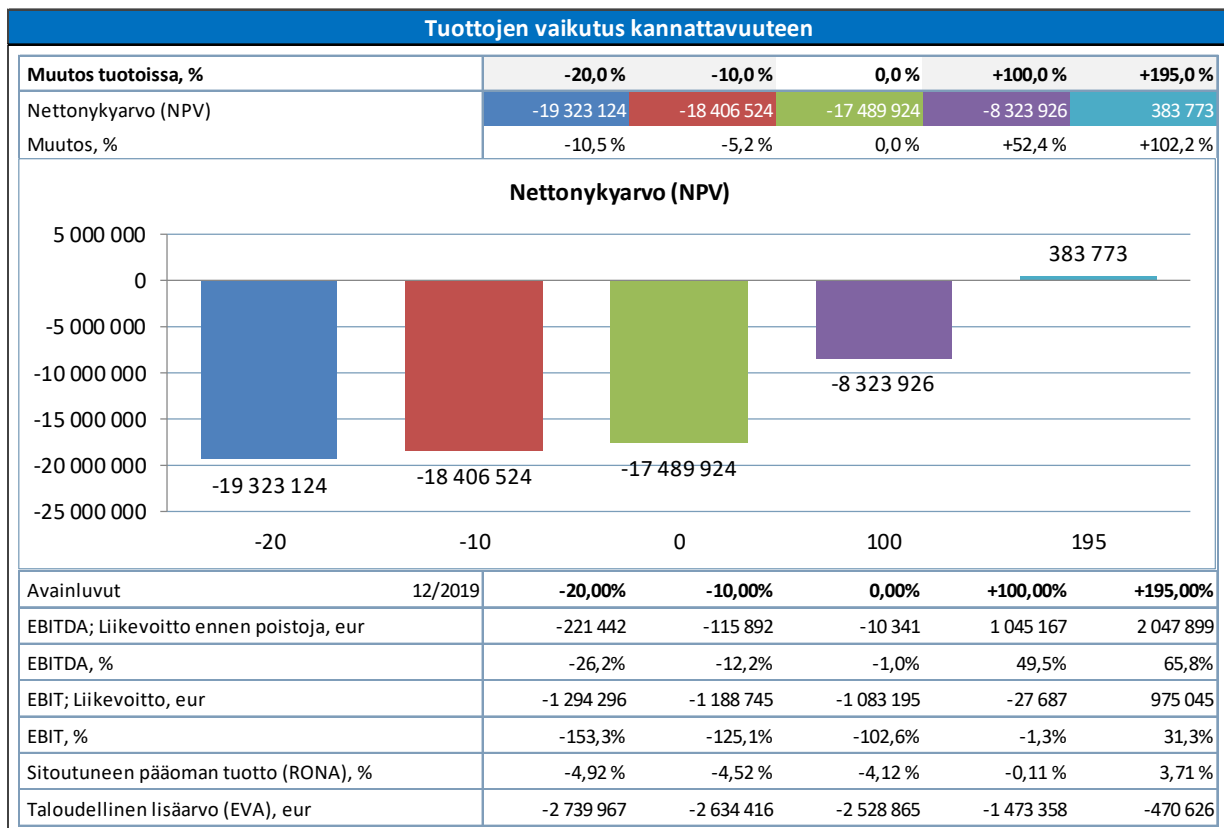
Investointia ei voida pitää edellä mainittujen oletusten ja arvioiden täyttyessä kannattavana (taulukko 7). Kannattavuus edellyttää erityisesti, että tuotot ovat n. 195% arviota suuremmat. Tämä voi vaatia voimakkaan markkinoinnin lisäksi myös hintatason nostoa.

TULOSLASKELMA / VUOSI 1	€
+ TOIMINTATULOT	1 055 508
- TOIMINTAMENOT	-1 065 848
= LIIKEVOITTO	-10 341
- POISTOT	-1 072 854
= TULOS	-1 083 194

Taulukko 7. Tuloslaskelma vuosi 1 yksityisen omistuksessa olevalle isommalle monitoimihallille

Herkkyystarkastelu, yksityinen yhtiö, iso kokonaisuus

Asetetuilla odotusarvoilla ison kokonaisuuden mukainen halli ei olisi kannattava 10 vuoden elinkaaritarkastellulla. Tuottoja tulisi lisätä n. 195% jotta kokonaisuus nousisi kannattavaksi. 195 %:n korotus tuotossa tarkoittaisi noin 2 038 000 euron vuotuisia lisätuottoja. (Kuva 15)



Kuva 15. Tuottojen vaikutus kannattavuuteen: yksityinen omistus, iso monitoimihalli

17.4.2019

Pieni kokonaisuus, 9 410 m²**Kannattavuusarvio** (10 vuotta) (taulukko 8)

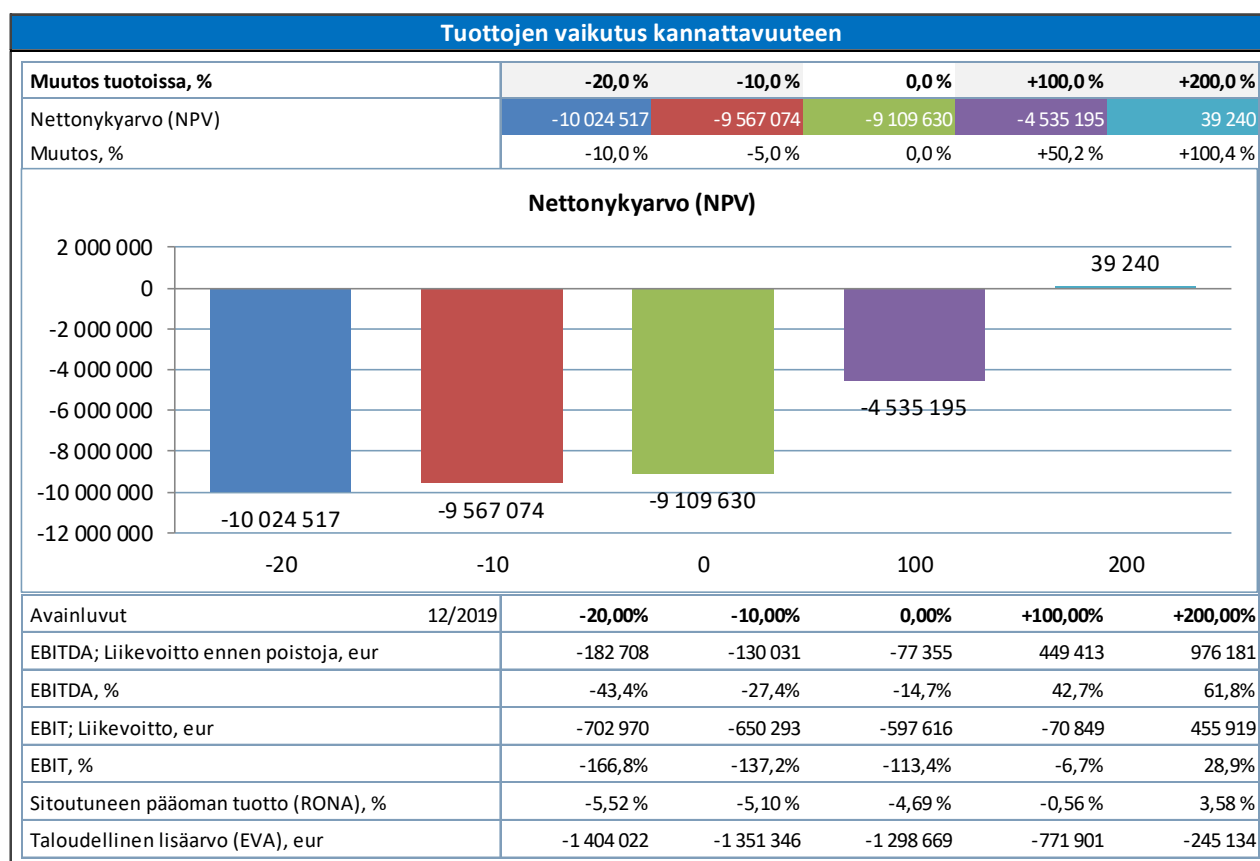
- Investoinnin tuotto: -5,91 % (sisäinen korkokanta)
- Takaisinmaksuaika: - (peruste diskontattu FCF)
- Nettonykyarvo: -9 109 630 €

TULOSLASKELMA / VUOSI 1	€
+ TOIMINTATULOT	526 768
- TOIMINTAMENOT	-604 122
= LIIKEVOITTO	-77 354
- POISTOT	-520 262
= TULOS	-597 616

Taulukko 8. Tuloslaskelma vuosi 1 yksityisen omistuksessa olevalle pienemmälle monitoimihallille

Herkkyystarkastelu, yksityinen yhtiö, pieni kokonaisuus

Asetetuilla odotusarvoilla pienen kokonaisuuden mukainen halli ei olisi kannattava 10 vuoden elinkaaritarkastellulla. Tuottoja tulisi lisätä n. 200% jotta kokonaisuus nousisi kannattavaksi. 200 %:n korotus tuotossa tarkoittaisi noin 900 000 euron vuotuisia lisätuottoja (kuva 16).



Kuva 16. Tuottojen vaikutus kannattavuuteen: yksityinen omistus, pieni monitoimihalli

17.4.2019

Investointeja ei voida pitää edellä mainittujen oletusten ja arvioiden täyttyessä kannattavana. Kannattavuus edellyttää erityisesti, että tuotot ovat kaikissa tarkasteluissa huomattavasti arviota suuremmat. Tämä voi vaatia voimakkaan markkinoinnin lisäksi myös hintatason nostoa.

Tulee kuitenkin huomioida, että halli-investointi voi toimia vaihtoehtokustannuksena Monion ja Rykmentipuiston koulujen liikuntasaleille. Esimerkiksi, jos Rykmentipuiston kouluun rakennettaisiin pieni sali, noin 400-500 m², voitaisiin loput liikuntatunneista pitää laajemman monitoimihallin liikuntasalissa. Jos käytetään vertailuarvona esimerkiksi Kellokosken koulun 1000 m² salin kustannusta, joka oli noin 3,5 milj. euroa (alv 0%), uuden koulun rakennuskustannuksissa säästettäisiin noin 1,7 milj. euroa. Saman säästön arvioidaan tulevan Moniosta. Nämä koulujen liikuntasalien rakentamisesta säästyvät kustannukset voitaisiin vaihtoehtoisesti sijoittaa uuden monitoimihallin rakentamiseen.

5.5 Taloudellisten vaikutusten arviointi

5.5.1 Rakennusvaiheen työllisyys- ja verotulovaikutukset

Työllisyysvaikutus

Hyrylän urheilukeskuksen monitoimihallin rakentamisen työllisyysvaikutukset on arvioitu rakentamiskustannusten ja Tilastokeskuksen panos-tuotos-tutkimuksen työpanoskertoimien avulla. Työpanoskertoimien mukaan yhden miljoonan euron rakennusinvestointi lisää työllisyyttä 12 henkilötyövuotta. Tästä kohdistuu 7 henkilötyövuotta suoraan rakentamisen toimialoille ja 5 henkilötyövuotta välillisesti muille toimialoille.

Konseptivaihtoehdon 1 mukaisen pienen hallin rakentamisen kustannusarvio on noin 13,0 milj.€. Pienen hallin (VE1) rakentamisen aikaiset työllisyysvaikutukset ovat yhteensä noin **160 htv/rakennusaika**, josta suorat työllisyysvaikutukset rakentamisen toimialoilla ovat noin 90 htv/rakennusaika ja välilliset työllisyysvaikutukset muilla toimialoilla noin 70 htv/rakennusaika.

Konseptivaihtoehdon 2 mukaisen ison hallin rakentamisen kustannusarvio on noin 26,8 milj.€. Ison hallin (VE2) rakentamisen aikaiset työllisyysvaikutukset ovat yhteensä noin **320 htv/rakennusaika**, josta kohdistuu suoraan rakentamisen toimialoille noin 190 htv/rakennusaika ja välillisesti muille toimialoille noin 130 htv/rakennusaika.

Rakentamisen työllisyysvaikutukset jakautuvat koko rakennusajalle.

Verotulovaikutus

Vaikutukset kunnallisveroon on arvioitu konseptivaihtoehtojen työllisyysvaikutuksen mukaan arvioidun palkkasumman ja Tuusulan kunnan efektiivisen veroasteen avulla. Palkkasumma-arvio on koko maan mediaanitulon (2017: 36 216 €/vuosi) mukaan arvioituna vaihtoehdossa 1 (pieni halli) noin **5,7 milj.€** ja vaihtoehdossa 2 (iso halli) noin **11,7 milj.€**.

Kunnallisvero on laskettu Tuusulan efektiivisellä veroasteella, joka oli 14,98 % vuonna 2018. Muita veroja tai veronluonteisia maksuja ei ole otettu huomioon. Rakentamisen aikainen verotulovaikutus on vaihtoehdossa 1 (pieni halli) noin **847 000 €** ja vaihtoehdossa 2 (iso halli) noin **1 747 000 €**.

Monitoimihallin rakentamiseen osallistuvat yritykset maksavat liikevoitostaan kunnalle yhteisövero-osuutta vaihtoehdossa 1 (pieni halli) noin **39 000 €/vuosi** ja vaihtoehdossa 2 (iso halli) noin **81 000 €/vuosi**. Yhteisövero-osuuden suuruus ja kohdentuminen ovat riippuvaisia yrityksen kotipaikasta.

Rakentamisen aikainen verotulovaikutus jakautuu koko rakennusajalle.

17.4.2019

Rakentamisvaihe	VE1: pieni halli			VE2: iso halli		
	Suora	Välillinen	Yhteensä	Suora	Välillinen	Yhteensä
Vaikutukset koko rakennusajalta						
Työllisyysvaikutus, htv/rakennusaika	90	70	160	190	130	320
Palkkatulo, milj.€/rakennusaika	3,30	2,36	5,65	6,80	4,86	11,66
Kunnallisvero, €/rakennusaika	494 000	353 000	847 000	1 019 000	728 000	1 747 000
Yhteisövero, €/rakennusaika			39 000			81 000

Taulukko 9. Arvio rakentamisen aikaisesta työllisyysvaikutuksesta (htv/rakennusaika) ja verotulovaikutuksesta (€/rakennusaika)

Vain osa työllisyysvaikutuksista kohdistuu Tuusulaan, joten myös verotulovaikutuksista vain osa kohdistuu Tuusulaan. Karkealla tasolla voidaan arvioida, että Tuusulaan kohdistuu työllisyys- ja verotulovaikutuksista noin **36 %**, joka on tuusulalaisten osuus Tuusulassa työssäkäyvistä (Tilastokeskus). Tällöin Tuusulaan kohdistuvat työllisyysvaikutukset olisivat vaihtoehdossa 1 noin 60 htv/rakennusaika ja vaihtoehdossa 2 noin 120 htv/rakennusaika sekä Tuusulaan kohdistuvat verotulovaikutukset vaihtoehdossa 1 noin 305 000 € ja vaihtoehdossa 2 noin 629 000 €. Tuusulaan kohdistuvien työllisyys- ja verotulovaikutusten määrä on riippuvainen Tuusulan yritysten ja työvoiman määrästä ja toimialarakenteesta. Myös yritysten kilpailukyky ja valmius tarjota tuotteita ja palveluja hanketta varten vaikuttavat Tuusulaan kohdistuvien työllisyys- ja verotulovaikutusten määrään. Näin ollen Tuusulaan kohdistuvat verotulovaikutukset voivat olla edellä arvioitua pienemmätkin. Esimerkiksi Tuusulan osuus Kuuma-seudun rakennusalan työpaikoista on noin 20 % ja Helsingin seudun rakennusalan työpaikoista on noin 4 %.

Efektiivisellä veroasteella tarkoitetaan maksuunpantujen verojen suhdetta tuloihin. Erilaisten vähennysten johdosta kuntien tuloveroprosentti (nimellinen veroaste) ei vastaa todellista veroastetta. Kunnallisveroprosentti on Suomessa vuonna 2018 keskimäärin 19,86 prosenttia. Tosiasiassa suomalaiset maksavat tuloistaan vähennysten takia kuitenkin kunnallisveroa selvästi tätä vähemmän, vuonna 2018 arviolta noin 14,45 prosenttia. Kunnallisverotuksessa vähennyksiä voi tehdä tuloihin tai veroon. Tulosta tehtäviä vähennyksiä ovat muun muassa matkakustannukset, tulonhankkimiskulut, ansiotulovähennys ja perusvähennys. Verosta tehtäviä vähennyksiä ovat muun muassa työtulovähennys, kotitalousvähennys sekä asuntolainan koron alijäämähyvitys.

5.5.2 Toimintavaiheen työllisyys- ja verotulovaikutukset

Toimintavaiheen osalta on esitetty arvio konseptivaihtoehtojen suorista taloudellisista vaikutuksista kunnalle (kiinteistövero, kunnallisvero ja yhteisövero) ja arvio konseptivaihtoehtojen välillisistä vaikutuksista Tuusulan elinkeinoelämälle (vaikutukset työllisyyteen).

Toimintavaiheen osalta on kuvattu yhden keskimääräisen toimintavuoden vaikutukset. Toimintavaiheessa kunta saa kiinteistöveroa, kunnallisveroa ja yhteisöveroa.

- Kiinteistövero on laskettu monitoimihallin jälleenhankinta-arvon ja Tuusulan kiinteistöveroprosentin perusteella. Kiinteistöveroprosenttina on käytetty Tuusulan yleistä kiinteistöveroprosenttia 0,93 % ja jälleenhankinta-arvona 70 % rakennuskustannuksen määrästä.
- Kunnallisveron osalta on käytetty samoja laskentaperiaatteita kuin rakennusvaiheen vaikutusten arvioinnissakin. Kunnallisvero on laskettu toimintavaiheen työllisyysvaikutuksen mukaan lasketun palkkasumman ja Tuusulan kunnan efektiivisen veroasteen (14,98 %) avulla.
- Yhteisöveroksi on määritelty 20 % liikevoitosta. Yhteisöverosta arvioidaan kohdistuvan 30,34 % kunnalle ja 69,66 % valtiolle. Liikevoittoprosenttina on käytetty 5 % liikevaihdosta.

Kiinteistövero

Monitoimihallin kiinteistöveron suuruus on vaihtoehdossa 1 (pieni halli) noin **85 000 €/vuosi** ja vaihtoehdossa 2 (iso halli) noin **175 000 €/vuosi**.

Kiinteistövero	VE1: pieni halli	VE2: iso halli
Vaikutukset vuositasona		
Rakennuksen kiinteistövero, €/vuosi	85 000	175 000

Taulukko 10. Arvio rakennuksen kiinteistöverosta (€/vuosi)

17.4.2019

Kiinteistövero kohdistuu kokonaan Tuusulan kunnalle. Kunnalle kertyvän kiinteistöveron määrä on riippuvainen monitoimihallin hallintomallista. Monitoimihallista kertyy kunnalle kiinteistöveroa, mikäli halli on yksityisen toimijan omistuksessa. Mikäli kunta omistaa monitoimihallin ja vuokraa sen edelleen, kunta saa hallista vuokratuloja, mutta ei kiinteistöveroa. Kunta saa kiinteistöveroa myös maa-alueesta, mikäli se on yksityisen toimijan omistuksessa tai vuokratuloo, mikäli kunta omistaa maa-alueen ja vuokraa sen edelleen.

Monitoimihallin hoito ja ylläpito

Monitoimihallin käyttökustannukset ovat arvion mukaan vuositason vaihtoehdossa 1 (pieni halli) noin **0,6 milj.€** ja vaihtoehdossa 2 (iso halli) noin **1,1 milj.€**. Käyttökustannusten pohjalta arvioidut välittömät ja välilliset työllisyysvaikutukset ovat Tilastokeskuksen panos-tuotos-tutkimuksen työpanoskertoimilla arvioituna vaihtoehdossa 1 noin **6 htv/vuosi** ja vaihtoehdossa 2 noin **11 htv/vuosi**.

Työllisyysvaikutuksen palkkasumman pohjalta arvioitu verotulovaikutus on vuositason vaihtoehdossa 1 (pieni halli) noin **33 000 €** ja vaihtoehdossa 2 (iso halli) noin **57 000 €**.

Monitoimihallin hoidosta vastaavat yritykset maksavat liikevoitostaan kunnalle yhteisövero-osuutta vaihtoehdossa 1 (pieni halli) noin **2 000 €/vuosi** ja vaihtoehdossa 2 (iso halli) noin **3 000 €/vuosi**. Yhteisövero-osuuden suuruus ja kohdentuminen ovat riippuvaisia yrityksen kotipaikasta.

Hoito ja ylläpito	VE1: pieni halli			VE2: iso halli		
	Suora	Välillinen	Yhteensä	Suora	Välillinen	Yhteensä
Työllisyysvaikutus, htv/vuosi	4	2	6	7	3	11
Palkkatulo, milj.€/vuosi	0,15	0,07	0,22	0,15	0,07	0,22
Kunnallisvero, €/vuosi	23 000	10 000	33 000	40 000	17 000	57 000
Yhteisövero, €/vuosi			2 000			3 000

Taulukko 11. Arvio monitoimihallin hoidon ja ylläpidon työllisyysvaikutuksesta (htv/vuosi) ja verotulovaikutuksesta (€/vuosi)

Monitoimihallin palvelutilat

Palvelutiloissa toimivien yritysten työllisyysvaikutukset on laskettu arvioidun liikevaihdon ja Tilastokeskuksen panos-tuotos-tutkimuksen työpanoskerroimien avulla. Liikevaihdoksi on arvioitu vaihtoehdossa 1 (pieni halli) 250 000 €/vuosi ja vaihtoehdossa 2 (iso halli) 1 300 000 €/vuosi. Vaihtoehdossa 1 (pieni halli) palveluyritysten työllisyysvaikutus on noin **4 htv/vuosi**, josta 2 htv on suoria työllisyysvaikutuksia palvelu-aloilla ja 1 htv välillisiä vaikutuksia muilla toimialoilla. Vaihtoehdossa 2 (iso halli) palveluyritysten työllisyysvaikutus on noin **18 htv/vuosi**, josta 12 htv on suoria työllisyysvaikutuksia palvelu-aloilla ja 6 htv välillisiä vaikutuksia muilla toimialoilla.

Monitoimihallin palveluyritysten työllistämien henkilöiden maksama kunnallisvero on vaihtoehdossa 1 (pieni halli) yhteensä noin **19 000 €/vuosi** ja vaihtoehdossa 2 (iso halli) yhteensä noin **98 800 €/vuosi**.

Palvelutiloissa toimivat yritykset maksavat liikevoitostaan kunnalle yhteisövero-osuutta vaihtoehdossa 1 (pieni halli) noin **1 000 €/vuosi** ja vaihtoehdossa 2 (iso halli) noin **4 000 €/vuosi**. Yhteisövero-osuuden suuruus ja kohdentuminen ovat riippuvaisia yrityksen kotipaikasta.

Palvelu- ja liiketilat	VE1: pieni halli			VE2: iso halli		
	Suora	Välillinen	Yhteensä	Suora	Välillinen	Yhteensä
Työllisyysvaikutus, htv/vuosi	2	1	4	12	6	18
Palkkatulo, milj.€/vuosi	0,08	0,05	0,13	0,42	0,24	0,66
Kunnallisvero, €/vuosi	12 000	7 000	19 000	63 000	35 000	98 000
Yhteisövero, €/vuosi			1 000			4 000

Taulukko 12. Arvio palvelu- ja liiketilöiden työllisyysvaikutuksesta (htv/vuosi) ja veroverotulovaikutuksista (€/vuosi)

17.4.2019

Vain osa toiminnan aikaisista työllisyysvaikutuksista kohdistuu Tuusulaan, joten myös verotulovaikutuksista vain osa kohdistuu Tuusulaan. Karkealla tasolla voidaan arvioida, että Tuusulaan kohdistuu työllisyys- ja verotulovaikutuksista noin **36 %**, joka on tuusulalaisten osuus Tuusulassa työssäkäyvistä (Tilastokeskus). Tällöin Tuusulaan kohdistuvat työllisyysvaikutukset olisivat vaihtoehdossa 1 noin 1 htv/vuosi ja vaihtoehdossa 2 noin 6 htv/vuosi sekä Tuusulaan kohdistuvat verotulovaikutukset vaihtoehdossa 1 noin 7 000 € ja vaihtoehdossa 2 noin 35 000 €.

Monitoimihallin tapahtumat

Monitoimihalli soveltuu erilaisten urheilu-, messu-, näyttely-, konsertti ja muiden tapahtumien järjestämiseen. Arvion mukaan tapahtumakävijöitä on vaihtoehdossa 1 (pieni halli) noin **34 800 kävijää** vuodessa ja vaihtoehdossa 2 (iso halli) noin **49 100 kävijää** vuodessa. Tapahtumista syntyviä hyötyjä ovat mm. lipunmyyntitulot ja tilojen käyttömaksut sekä tapahtumissa kävijöiden kulutuksen kautta syntyvät hyödyt alueen elinkeinoelämälle.

Tapahtumissa kävijöiden kulutusta on selvitetty useissa selvityksissä. Helsingissä tehtyjen selvitysten (mukana 7 tapahtumaa) mukaan tapahtumassa kävijä kuluttaa tapahtuman aikana tapahtumapaikalla keskimäärin 57 €/kävijä ja muualla Helsingissä keskimäärin 159 €/kävijä eli yhteensä keskimäärin 216 €/kävijä. Oulussa tehtyjen selvitysten (mukana 3 tapahtumaa) mukaan kulutus tapahtuman aikana on tapahtumapaikalla keskimäärin 117 €/kävijä ja muualla Oulussa keskimäärin 81 €/kävijä eli yhteensä 198 €/kävijä. Lahden seudulla tehdyn selvityksen (mukana 11 tapahtumaa) mukaan tapahtumassa kävijä kuluttaa tapahtuman aikana tapahtumapaikalla keskimäärin 69 €/kävijä ja muualla Lahden seudulla keskimäärin 87 €/kävijä eli yhteensä 156 €/kävijä.

Vaikutusten arvioinnin lähtökohtana ovat edellä esitetyt tapahtumien kävijämääräarviot. Tapahtumakävijöiden kulutuksen on arvioitu olevan tapahtumapaikalla keskimäärin 30 €/kävijä ja muualla Tuusulassa keskimäärin 100 €/kävijä. Kulutus vaihtelee tapahtuman luonteesta ja kestosta sekä palvelujen tarjonnasta riippuen. Edellä esitetyillä tapahtumakävijöiden määrällä sekä kulutuksella tapahtumakävijöiden kulutus olisi vaihtoehdossa 1 (pieni halli) yhteensä noin **4,5 milj.€/vuosi** ja vaihtoehdossa 2 (iso halli) yhteensä noin **6,4 milj.€/vuosi**.

Kulutuksen aikaansaama työllisyysvaikutus olisi vaihtoehdossa 1 (pieni halli) yhteensä noin **80 htv/vuosi** ja vaihtoehdossa 2 (iso halli) yhteensä noin **110 htv/vuosi**.

Tapahtumakävijöiden kulutuksen kautta työllistyvien henkilöiden maksama kunnallisvero on vaihtoehdossa 1 (pieni halli) yhteensä noin **412 000 €/vuosi** ja vaihtoehdossa 2 (iso halli) yhteensä noin **582 000 €/vuosi**. Liikevaihdon kasvun kautta syntyvä yhteisöveron lisäys olisi vaihtoehdossa 1 (pieni halli) yhteensä noin **14 000 €/vuosi** ja vaihtoehdossa 2 (iso halli) yhteensä noin **19 000 €/vuosi**.

17.4.2019

Tapahtumakävijöiden kulutus	VE1: pieni halli			VE2: iso halli		
Työllisyysvaikutus, htv/vuosi	Suora	Välillinen	Yhteensä	Suora	Välillinen	Yhteensä
Kulutus tapahtumapaikalla	13	5	18	18	7	25
Kulutus muualla Tuusulassa	41	18	58	57	25	82
Työllisyysvaikutus yhteensä	53	23	76	75	32	107
Palkkatulo, milj.€/vuosi						
Kulutus tapahtumapaikalla	0,45	0,19	0,64	0,64	0,27	0,91
Kulutus muualla Tuusulassa	1,47	0,64	2,11	2,08	0,90	2,98
Palkkatulo yhteensä	1,93	0,83	2,75	2,72	1,17	3,88
Kunnallisvero, €/vuosi						
Kulutus tapahtumapaikalla	68 000	28 000	96 000	96 000	40 000	136 000
Kulutus muualla Tuusulassa	220 000	96 000	316 000	311 000	135 000	446 000
Kunnallisvero yhteensä	288 000	124 000	412 000	407 000	175 000	582 000
Yhteisöverotulo, €/vuosi						
Kulutus tapahtumapaikalla			3 000			4 000
Kulutus muualla Tuusulassa			11 000			15 000
Yhteisövero yhteensä			14 000			19 000

Taulukko 13. Arvio tapahtumakävijöiden kulutuksen aikaansaamasta työllisyysvaikutuksesta (htv/vuosi) ja veroverotulovaikutuksesta (€/vuosi)

Tapahtumakävijöiden kulutuksen vaikutukset elinkeinotoimintaan

Tapahtumakävijöiden kulutuksesta lähes puolet kohdistuu kahvila- ja ravintolapalveluihin. Seuraavaksi suurimmat kulutuskohdeet ovat ostokset ja erilaiset palvelut, majoituspalvelut ja liikennepalvelut.

Tapahtumakulutuksesta noin neljännes tapahtuu tapahtumapaikalla ja loput muualla tapahtumapaikan läheisyydessä. Näin ollen monitoimihalli tuo lisäarvoa myös hallin lähiympäristössä ja muualla Tuusulassa olevalle liiketoiminnalle.

Kulutus, milj.€/vuosi	VE1: pieni halli	VE2: iso halli
Ravitsemispalvelut	1,9	2,6
Ostokset ja palvelut	1,3	1,8
Majoituspalvelut	1,1	1,6
Liikkuminen	0,2	0,3
Kulutus yhteensä	4,5	6,4

Taulukko 14. Arvio tapahtumakävijöiden kulutuksen jakautumisesta toimialoittain (milj.€/vuosi)

5.5.3 Yhteenvedo työllisyys- ja verotulovaikutuksista

Työllisyysvaikutukset

Monitoimihallin vaikutukset on arvioitu erikseen rakennusvaiheessa ja toimintavaiheessa. Toimintavaiheen osalta on tarkasteltu yhden keskimääräisen toimintavuoden vaikutuksia. Sekä rakennusvaiheessa että toimintavaiheessa kunnalle syntyy hyötyjä lisääntyneestä työllisyydestä, kunnallisverotuloista, kiinteistöverotulosta ja yritysten maksamista yhteisöverotuloista.

Monitoimihallin rakennusvaiheen työllisyysvaikutukset ovat vaihtoehdosta riippuen noin 160 - 320 henkilötyövuotta / rakennusaika, josta noin 90 - 190 henkilötyövuotta on suoria vaikutuksia rakentamisen toimialoilla ja noin 70 - 130 henkilötyövuotta välillisiä vaikutuksia muilla toimialoilla.

17.4.2019

Toimintavaiheen työllisyysvaikutukset ovat vaihtoehdosta riippuen noin 90 - 130 henkilötyövuotta / vuosi, josta noin 60 - 90 henkilötyövuotta on suoria vaikutuksia palvelujen toimialoilla ja noin 30 - 40 henkilötyövuotta välillisiä vaikutuksia muilla toimialoilla.

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

Taulukko 15. Yhteenveto monitoimihallin työllisyysvaikutuksista

Hyödyt kunnille

Rakennusvaiheessa hyötyjä syntyy monitoimihallin rakentamisen työllistämien henkilöiden maksamista kunnallisverotuloista ja rakennusalan yritysten maksamista yhteisöverotuloista. Yhteisövero-osuuden suuruus ja kohdentuminen ovat riippuvaisia yrityksen kotipaikasta. 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.

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

Taulukko 16. Yhteenveto monitoimihallin hyödyistä

Työllisyysvaikutuksista ja hyödyistä vain osa kohdistuu Tuusulaan. Karkealla tasolla voidaan arvioida, että hyödyistä kohdistuu Tuusulaan noin **36 %**, joka on tuusulalaisten osuus Tuusulassa työssäkäyvistä (Tilastokeskus). Tällöin Tuusulaan kohdistuvat hyödyt olisivat vaihtoehdosta riippuen rakennusvaiheessa noin 319 000 - 658 000 €/rakennusaika ja toimintavaiheessa noin 204 000 - 338 000 €/vuosi. Tuusulaan kohdistuvien hyötyjen määrä on riippuvainen Tuusulan rakennusalan ja palvelualan yritysten määrästä ja toimialarakenteesta. Myös yritysten kilpailukyky ja valmius tarjota tuotteita ja palveluja hanketta varten vaikuttavat Tuusulaan kohdistuvien hyötyjen määrään. Näin ollen Tuusulaan kohdistuvat hyödyt voivat olla edellä arvioitua pienemmätkin.

Euromääräisten hyötyjen lisäksi monitoimihallilla on runsaasti sellaisia hyötyjä, joita ei voida mitata rahassa. Monitoimihallilla on vaikutusta Tuusulan imagoon, vetovoimaan ja houkuttelevuuteen liikunta-, urheilu- ja kulttuurimatkaluissa. Liikuntainvestointina monitoimihallilla on myönteinen vaikutus asukkaiden asumisviihtyisyyteen, lasten ja nuorten liikunnan ja kuntoilun mahdollisuuksiin sekä yleisesti asukkaiden

17.4.2019

terveyteen ja liikunnan lisääntymiseen. Monitoimihalli voi myös lisätä yrittäjyyttä, kun hallin palvelutilat tarjoavat mahdollisuuden yritystoiminnan aloittamiseen tai laajentamiseen.

5.6 Liikenne

Tässä työssä ei tehty erikseen liikenteen arviointia, sillä urheilukeskuksen yleissuunnitelman ja asemakaavan muutoksen yhteydessä tehtiin laaja liikenteellinen selvitys. Selvityksessä nostettiin seuraavat urheilukeskuksen liikenteen kehittämiseen liittyvät asiat esille.

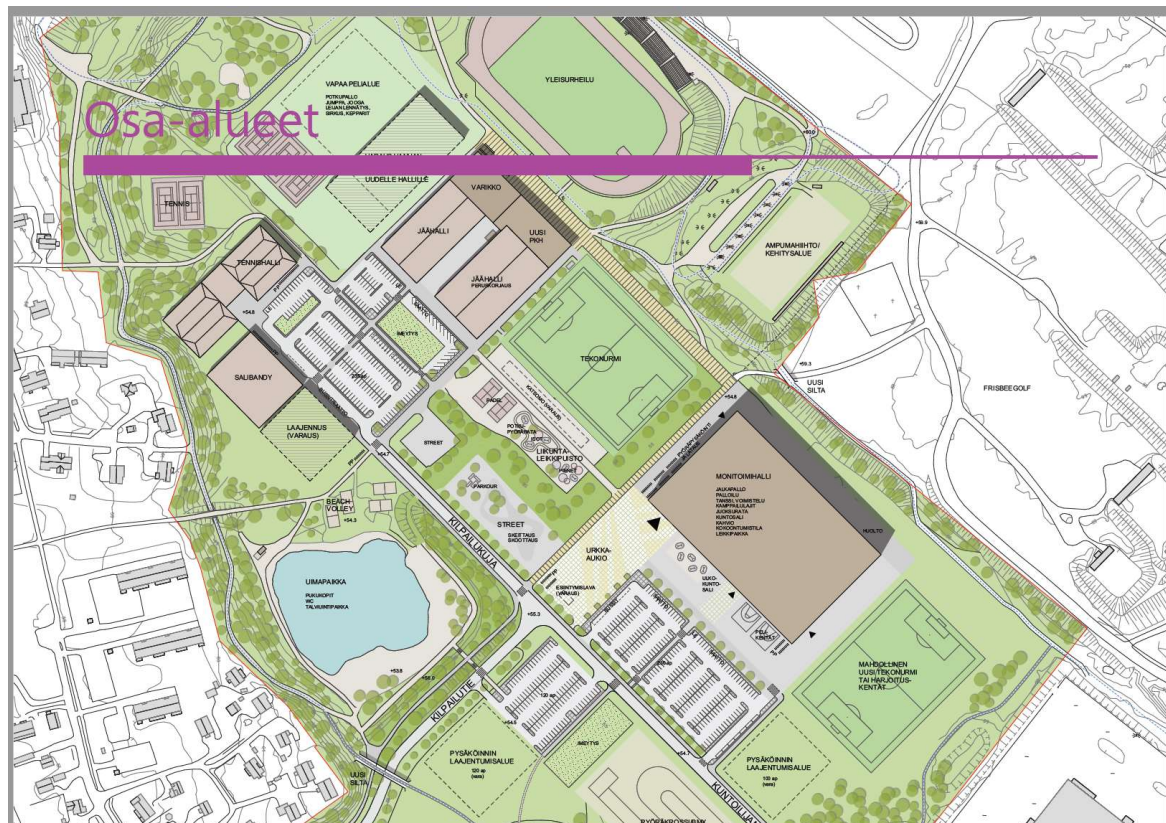
- Kilpailutie / Fallbackantie-liittymän liikennemäärät tulevat kasvamaan lisäten Fallbackantien ja Tuusulanväylän liittymän välityskyypainetta ja kehittämistarvetta
 - Urheilukeskuksen kehittäminen tulee aikaistamaan Tuusulanväylän liittymän parantamistarvetta, joka on kuormittunut jo nykytilanteessa.
- Uudet yhteydet
 - Palkkitie Rykmentipuiston suuntaan, mahdollistaen liikennevirtojen tasauksen, jolloin liikennemäärien kasvu ei kohdistu ainoastaan Tuusulantien ja Fallbackantien liittymään
 - Palkkitie –Kilpailutie, mahdollistaen Urheilukeskuksen paremman saavutettavuuden Rykmentipuiston suunnasta
- Urheilukeskuksen laajeneminen tulee lisäämään kaikilla kulkumuodoilla tehtyjä matkoja lähi-alueella. Tämä edellyttää kaikkien kulkumuotojen tasapuolista huomiointia alueen luonteeseen peilaten (hitaan liikkumisen alue).
 - Hitaan liikkumisen alueella priorisoidaan kävely ja pyöräliikenne rauhoittamalla autoliikennettä
- Kestäviin kulkumuotoihin (vrt. Tuusulan joukkoliikenne- ja viheraluestrategiat sekä valmisteilla oleva pyöräliikenteen edistämissuunnitelma) panostamalla voidaan optimoida autopysäköintitarvetta
- Pyöräpysäköinnin laskennallinen tarve on maltillinen ja sen laadukas toteuttaminen alueella on mahdollista. Paikkojen käyttöastetta tulee seurata ja telinemääriä tarvittaessa lisättävä kysynnän mukaan.
(Liikenteellinen selvitys 4.4.2018)

Liikenteen osalta on tärkeä huomioida se, että urheilukeskuksen ja Monion välille on rakennettava kevyenliikenteen eli jalankulun ja pyöräilyn väylä viimeistään vuonna 2021 ja Rykmentipuistoon viimeistään vuonna 2025. Näillä toimenpiteillä koululaiset ja uuden asuinalueen asukkaat voivat helposti ja turvallisesti kulkea urheilukeskukseen.

17.4.2019

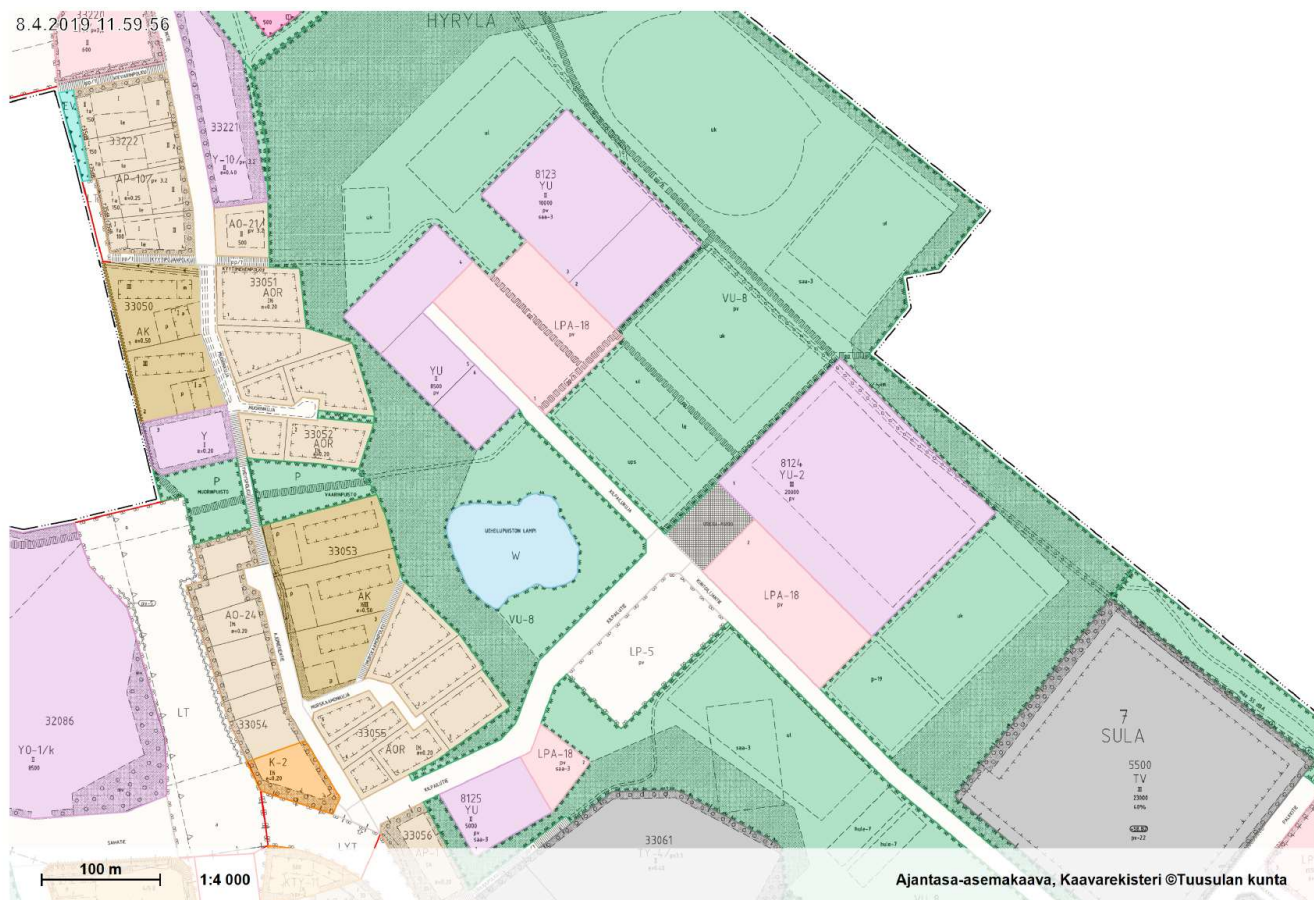
6 Urheilukeskuksen alueen kokonaiskehittäminen ja aikataulu

Alueen kokonaiskehittäminen perustuu aiemmin tehtyyn yleissuunnitelmaan (kuva 17). Yleissuunnitelmaa kannattaa vielä pohtia monitoimihallin sijaintipaikan ja jalkapallokenttien sijainnin osalta. Vaihtoehtona monitoimihallin sijainnille voisi olla hallin sijoittaminen nykyisen tekonurmen paikalle. Tällöin monitoimihalli tukisi myös jäähallien oheispalveluita. Tässä vaihtoehdossa pysäköintialueita voisi sijoittaa kuvassa näkyvälle suunnitellulle monitoimihallin paikalle ja uusi tekonurmi pysäköintialueen toiselle puolelle. Näin pysäköinti tukisi sekä monitoimihallia että jalkapallon ulkokenttiä. Tenniskenttien sijoittelussa kannattaa huomioida, että niiden kunnossapidon kannalta puuston tulee olla riittävän kaukana kentistä. Kokonaiskehittämisessä tulee huomioida myös tarvittavat pohjavesiratkaisut. Alueen asemakaava ohjaa maankäytön suunnittelua (kuva 18).



Kuva 17. Ote urheilukeskuksen yleissuunnitelmasta

17.4.2019



Kuva 18. Ote urheilukeskuksen ajantasa-aseenakaavasta

17.4.2019

Alla olevassa taulukossa (taulukko 17) on eritelty yleissuunnitelmaan sisältyvät toimenpiteet. Tässä vaiheessa hankkeiden kustannusarviot ovat suuntaa antavia. Tarkemmat kustannusarviot tulee tehdä, kun hankkeet täsmentyvät. Aikataulu on tehty hankkeiden aloitusajankohdan mukaan. Taulukko ei ole investointisuunnitelma, vaan arvio hankekohtaisesta aikataulusta.

Toimenpide	Kustannusarvio	Kaavoitus	Rahoitus ja sijoittajat	Muiden tilojen / alueiden vaikutus	Aloituspäivä	Valmis
Päätös hallin toteuttamismallista, neuvottelut	-		Neuvottelut sijoittajien kanssa		05/2019	10/2019
Aluesuunnittelu, urheilu- ja puiston kokonaisuus. Areenan, tekonurmien ja muiden liikuntapaikkojen sijoittelu.	50.000 euroa	Määritetään tarkemmin areenan sekä muiden liikuntapaikkojen sijainti ja tarkennetaan yleissuunnitelmaa. Tehdään tarvittavat kaavamuutokset.	Tuusulan kunta + mahdollinen hallitointi	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
Asuntomessut 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 monitoimi-hallin rakentamista	08 / 2022	11 / 2022
Kilpailutien varten 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 pienpelikenttä	40.000 euroa / kpl		Tuusulan kunta + mahdollinen areenan investointi		03 / 2023	05 / 2023
Street leikkialueen (par-kour- 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

Taulukko 17: Urheilukeskuksen yleissuunnitelman toimenpiteet vaiheistettuna

17.4.2019

6.1 Omistajaohjauksen rooli eri malleissa

Omistajaohjaus riippuu valittavasta monitoimihallin mallista. Kunnan omistajaohjauksen kannalta suora-
viivaisin malli on V00, jossa kunta toimii sekä omistajana että operaattorina monitoimihallin osalta. Tällöin
halli(yhtiö) kuuluisi kuntakonserniin, ja sitä koskisivat täysimääräisesti kunnan konserniohje ja muut omis-
tajaohjauksen asiakirjat. Mikäli hallin omistus tapahtuisi osakeyhtiön kautta, osakeyhtiölaki asettaa omis-
tajukselle rajoja yhtiön päätösvallan ja yhtiön etujen huomioon ottamisen osalta.

Vuokrausmallissa V01 kunnan omistajaohjaus olisi rajoitettua ja sopimus pohjaista. Omistajaohjauksen
kannalta keskeinen kysymys tässä mallissa on se, millainen sopimus kunnan ja areenan omistajayhtiön
kesken solmitaan. Omistajaohjauksen kannalta keskeinen päätös tehdään siis jo sopimusvaiheessa, jossa
tulevaisuuden toimintamalli määritellään.

Yhteisessä halliyhtiömallissa V02 kunnan omistajaohjaus riippuu kunnan omistusosuudesta ja yhtiön osa-
kassopimuksesta / muista sopimuksista. Omistajaohjauksen edellytyksenä on todennäköisesti toimenpi-
teistä sopiminen hallin muiden omistajien kanssa.

6.2 Konserniyhtiöiden kehittämissuunnat

6.2.1. Konserniyhtiöt

Urheilukeskuksen alueella toimii tällä hetkellä useita konserniyhtiöitä. Tuusulan Tekonurmi Oy vastaa ny-
kyisen tekonurmen hallinnasta, Tuusulan Jäähalli Oy jäähallista ja Tuusulan Tenniskeskus Oy tenniskes-
kuksen toiminnasta. Kyseisissä urheilupaikoissa omistusjärjestelyt vaihtelevat.

Tuusulan Jäähalli Oy myy jääaikaa kunnan ja kolmen urheiluseuran omistamasta hallista. Käyttäjävolyymi
hallissa on noin 80.000 käyttäjää vuositasolla. Ulosmyyntihinta on noin 155 euroa / tunti, joka edellyttää
jonkin verran kunnan kompensatiota / tukea.

Tuusulan Tekonurmi Oy:n omistus jakautuu Tuusulan kunnan (51%) ja Tuusulan Palloseuran (49%) kes-
ken. Yhtiö vastaa nykyisen lämmitetyn tekonurmen hallinnasta ja myynnistä.

Tuusulan Tenniskeskus Oy:n omistavat Tuusulan kunta (52%) yhdessä seurojen ja yksityishenkilöiden
kanssa.

Nykyisessä konserniyhtiörakenteessa urheilukeskuksen kokonaisuuden johtajuus ei ole kovin selkeästi
määriteltävissä, vastuu kokonaisuudesta jakautuu kunnan lisäksi useille eri konserniyhtiöille. Johtajuusky-
symys on syytä ottaa huomioon, kun tarkastellaan vaihtoehtoja konserniyhtiöiden kehittämiseksi.

6.2.2. Konserniyhtiöiden kehittämisvaihtoehdot

Uuden monitoimihallin toteutuksen yhteydessä konserniyhtiöiden kehittämisvaihtoehtoja on useita. Hallin
rahoitusvaihto vaikuttaa konserniyhtiöiden kehittämisvaihtoehtoihin, koska vaihtoehdossa V01 (vuokraus-
malli) kuntakonserniin ei suoraan muodostu uutta halliyhtiötä, vaan yksityinen omistaja järjestää hallin
operoinnin. Malleissa V00 ja V02 Tuusulan kunta toimii kokonaan tai osittain uuden monitoimihallin ope-
raattorina. Kaikissa malleissa on syytä pohtia urheilukeskuskokonaisuuden johtajuutta, mutta etenkin mal-
leissa V01 ja V02 johtajuus on syytä ottaa sopimusvaiheessa tarkasti huomioon.

Konserniyhtiöiden kehittämisvaihtoehtoja on perusmuodossaan kolme:

- 1) jatketaan nykyisellä yhtiörakenteella ja hallien omistuksella ja muodostetaan uusi yhtiö hallinnoi-
maan monitoimihallia
- 2) Yhdistetään osa nykyisistä yhtiöistä uuteen monitoimiareenayhtiöön, esimerkiksi Tekonurmi Oy,
jolla suoraan samankaltaista toimintaa kuin monitoimihallissa
- 3) Yhdistetään koko alueen konserniyhtiöt ja operointi yhden konserniyhtiön alle

17.4.2019

6.2.3 Kehittämismuutosten edut ja haitat

Konserniyhtiöiden mahdollisessa yhdistämisessä etuina Tuusulan kunnan kannalta ovat selkeämpi omistajaohjaus ja hallinnollisesti ja taloudellisesti tehokkaampi toiminta. Urheilukeskuksen alueen hallinta ja kokonaisuuden johtaminen helpottuu, mikäli toimijoita ja ristikkäisiä intressejä on vähemmän. Palvelujen tuottaminen ja varaus tapahtuisi myös yhdestä pisteestä, mikä toisi etuja. Urheiluseurojen kannalta seurat arvioivat oman työtaakkansa vähenevän ja yhden yhtiön helpottavan suurempien tapahtumien järjestämistä.

Yhdistynyt isompi yhtiö vastaisi useiden eri urheilulajien olosuhteista samanaikaisesti. Tämä voi aikaansaada ainakin liittymisvaiheessa ristiriitoja tai pelkoja eri lajien ja seurojen kesken. Seurat kuitenkin arvioivat, että vähintään nykyinen Tekonurmi Oy ja uusi monitoimihalliyhtiö kannattaisi yhdistää, koska niillä on hyvin samankaltainen toiminta. Nykyisissä konserniyhtiöissä on omistajina mukana alueen seuroja eri suuruuksilla, tulisi myös niiden vaikutusvallasta ja omistuksesta uudessa yhtiössä erisuuruuksia. Uuden yhtiön toimittajien käyttäjinä tulisi toimimaan useita nykyisiä tai tulevia urheiluseuroja tai toimijoita, jotka eivät olisi mukana yhtiön toiminnassa. Tästä syystä uuden yhtiön tai yhtiöiden toimintaperiaatteet omistajien ja ei-omistajien suhteen tulee pohtia tarkkaan ja määritellä selkeästi.

Urheiluseurat ovat yhdistyksiä, joissa jäsenet vastaavat henkilökohtaisesti seuran taloudesta ja toiminnan vastuista. Usein seuroilla ei ole merkittävää omaisuutta toiminnan vakuutena ja mahdollisuudet lisärahoituksen keräämiselle harrastajilta ovat rajalliset. Riskienhallinnan kannalta Tuusulan kunnan tulee pohtia, miten paljon vastuuta kannattaa antaa vapaaehtoisuuteen perustuvilla seuratoimijoilla.

6.2.4. Konserniyhtiöiden yhdistämisprosessi lyhyesti

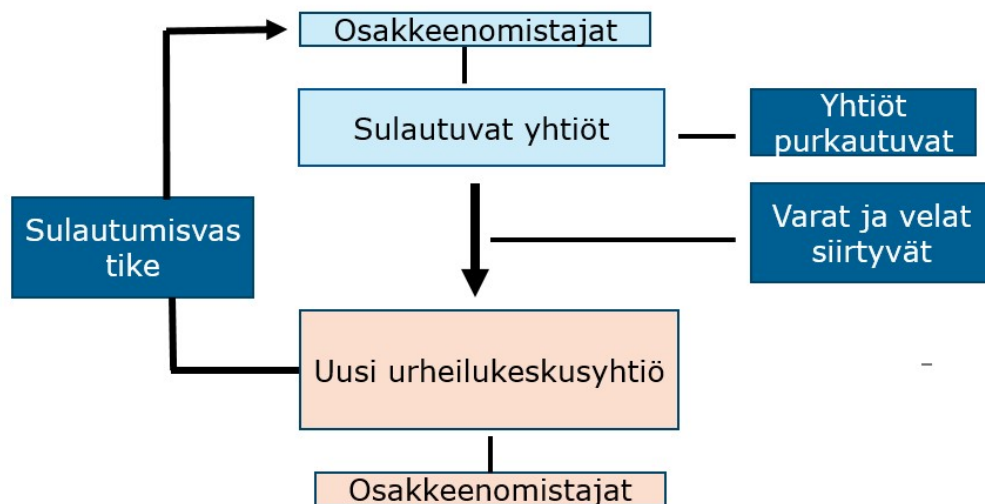
Mahdollinen konserniyhtiöiden uudelleen järjestely voi tapahtua suurimman omistajan eli Tuusulan kunnan aloitteesta. Koska nykyisissä yhtiöissä omistusrakenne vaihtelee, on kunnan päästävä sopimukseen niiden nykyisten omistajien kanssa. Haluttua lopputulosta on vaikea kuvata tarkasti ennen kuin monitoimihallin toteutusvaihtoehto on selvillä ja sen ja nykyisten yhtiöiden taserakenteet tarkemmin tiedossa.

Yhdistämisessäärkevin toteutusvaihtoehto olisi todennäköisesti fuusiomalli. Kunta perustaa joko yksin (V00) tai yhdessä yksityisten toimijoiden kanssa (V02) monitoimihallin ja samalla koko urheilukeskuksen hallinnointia varten uuden yhtiön, johon nykyiset konserniyhtiöt fuusioidaan niiden tasearvoilla tai muulla markkinahintaan perustuvalla hinnalla. Yhtiöiden arvo (omaisuus, rahoitusvastuut, immateriaalinen omaisuus) tulee määrittää fuusiota varten. Fuusiossa nykyiset konserniyhtiöt sulautuvat uuteen halliyhtiöön tätä arvoa vastaavalla osuudella. Osuudet uudessa yhtiössä ovat osakepääomaa, ja mahdollisesti osa voidaan toteuttaa sijoitetun vapaan oman pääoman rahastona, mikäli on tarvetta muokata omistussuoksia sopivammiksi uuden yhtiön toiminnan kannalta. Ennen fuusiota kunnan kannattaa todennäköisesti tehdä ostotarjous ainakin Tenniskeskus Oy:n yksityisille omistajille ja pyrkiä lunastamaan näiden omistussuudet kunnalle. Tämä todennäköisesti helpottaa fuusioprosessin läpivientiä.

Fuusiota varten tarvitaan sulautumissuunnitelma, joka sisältää uuden yhtiön aloitusvaiheen sekä halutun omistus- ja taserakenteen fuusion jälkeen. Samoin omaisuusarvot ja sulautumisvastike (vastaanottavan yhtiön osakkeet tai muu omaisuus) tulee määritellä suunnitelmassa. Sulautumissuunnitelma tulee esitellä kaikkien sulautuvien yhtiöiden osakkeenomistajille tasapuolisesti. Koska kunta ei ole missään nykyisissä yhtiöissä yksin määrävässä asemassa, tulee yhtiöiden muiden omistajien hyväksyä sulautumissuunnitelma. Sulautuvat yhtiöt purkautuvat ilman selvitysmenettelyä niiden varojen ja velkojen siirtyessä vastaanottavalle yhtiölle. Yhtiöiden osakkeiden taloudelliset edut eivät saa muuttua, joten sulautumisvastikkeenä annettavien osakkeiden tulee vastata arvoltaan sulautuvien yhtiöiden nettovarallisuutta. Fuusion toteuttaminen edellyttää tilintarkastajan lausuntoa, jossa arvioidaan sulautumisvastikkeen määräytymisen ja jakautumisen oikeellisuus. (Kuva 19)

Fuusion toteutuksen aikataulu riippuu paljon yhtiöiden omistajista ja yhteisen näkemyksen löytymisestä fuusioon. Arvio toteutusajasta on puolesta vuodesta vuoteen.

17.4.2019



Kuva 19. Fuusioprosessi

17.4.2019

7 Yhteenveto

Hyrylän urheilukeskus ja suunnitteilla oleva monitoimihalli erottautuvat monista muista alueista ja halleista monipuolisuudellaan, luonnonläheisyydellään ja Tuusulanjärven matkailualueen läheisyydellä. Lisäksi lentokentän läheisyys ja hyvä muu liikenteellinen saavutettavuus lisäävät alueen kiinnostavuutta, myös kansainvälisestä näkökulmasta. Lisäksi monitoimihalli tarjoaa valmistuessaan mahdollisuuden erottautua oheisharjoittelun paikkana, monipuolisena ja muuntojoustavana tilana, missä on hyödynnetty uusinta teknologiaa niin rakennusvaiheessa kuin toiminnan aikanakin.

Laajemman monitoimihallin rakentamista puoltavat mm. nopea tarve uudelle jalkapallohallille sekä juoksuradan ja kiipeilysalin puuttuminen lähialueelta. Tuusulan väestön nopeat kasvuodotukset, erityisesti lasten ja nuorten osalta sekä uuden 15 000 asukkaan Rykmentinpuiston asuinalueen rakentuminen tukevat uusien ja monipuolisten liikuntatilojen ja vapaa-ajanviettopaikkojen rakentamistarvetta. Kaksi lähelle rakentuvaa koulua mahdollistavat monitoimihallin rakentamisen vaihtoehtona uusien koulujen liikuntasaleille. Myös eri ikäryhmien liikunnan lisäämisen tarpeet ja trendit luovat myönteisiä suuntaviivoja monitoimihallin rakentamiselle. Tulevaisuuden lumiolosuhteet tulevat haastamaan perinteisten talvilajien harrastusmahdollisuudet. Myös kesien kasvava sademäärä voi lisätä tarvetta erilaisille sisäliikuntatiloille. Toisaalta kilpailu vapaa-ajasta kiristyy entisestään ja uusia vapaa-ajanviettomuotoja harrastetaan liikunnan kustannuksella. Haasteena on myös kuntatalous, jonka tulisi kestää tulevien vuosien mittavat investoinnit kuten uudet koulut.

Kokonaan kuntaomisteinen halli (V00) ei ole järkevä tai ainakaan realistinen vaihtoehto käydyn keskustelun perusteella. Vaihtoehto V01 (omistajana ja tilojen operoijana yksityinen yhtiö, jossa kunnalla ei ole omistuosuuksia) 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. Se mahdollistaa myös konserniyhtiöiden toiminnan ja muotojen muokkauksen. Edellytyksenä tälle mallille on, että löydetään riittävästi pääomasijoittajien tai seurojen rahoitusta halli-investointiin. Mikäli seuroilla on hankkeessa vahva rooli, Tuusulan kunnan kannattaa riskienhallinnan kannalta pohtia vapaaehtoisuuteen perustuvien yhdistysten taloudellista kantokykyä nyt ja tulevaisuudessa.

Hallintomalleista juridisesti riskittömin olisi vaihtoehto V01, jossa kunnan osallisuus perustuu sopimukseen, ei suoraan omistukseen. Siinä taloudellisesta riskistä vastaa yksityinen toimija, ja sopimuksin voidaan räätälöidä kunnan osuus kustannuksista joustavasti. Lisäksi mallin juridiset riskit ovat pienemmät valtiontukisääntelyn ja hankintalainsäädännön kannalta. Huomioitava asia on tontin vuokran/myynnin markkinaehtoisuuden määrittely. Mallin yleinen toteuttamiskelpoisuus riippuu halukkaan yksityisen omistajan ja operaattorin olemassaolosta ja toimista.

Arvioitujen käyttäjämäärien, vuokrien ja tulotaso-oletusten perusteella kumpikaan, ei pieni eikä iso, monitoimihalli-investointi ole sellaisenaan kannattava. Kannattavuus edellyttää yli 100% arvioita suurempia tuottoja. Tämä vaatii mm. voimakkaan markkinoinnin ja tapahtumatuotannon lisäksi myös esimerkiksi vuokrien hintatason nostoa nykytasosta. Hallia arvioitaessa tulee kuitenkin huomioida, että halli-investointi voi toimia vaihtoehtokustannuksena Monion ja Rykmentinpuiston koulujen liikuntasaleille.

Lisäksi on huomioitava, että monitoimihallilla on kaikissa vaihtoehtoissa, sekä rakennusvaiheessa että toimintavaiheessa, myönteisiä taloudellisia vaikutuksia. Kunnalle syntyy hyötyjä lisääntyneestä työllisyydestä, uusista yrittäjyyden mahdollisuuksista, kunnallisverotuloista, kiinteistöverotulosta ja yritysten maksamista yhteisöverotuloista. Monitoimihallilla järjestettävien tapahtumien kulutuksesta noin neljännes tapahtuu tapahtumapaikalla ja loput muualla tapahtumapaikan läheisyydessä. Näin ollen monitoimihalli tuo lisäarvoa myös hallin lähiympäristössä ja muualla Tuusulassa olevalle liiketoiminnalle.

Euromääraisten hyötyjen lisäksi monitoimihallilla on runsaasti sellaisia hyötyjä, joita ei voida mitata rahassa. Hallilla on 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.

17.4.2019

Lähteitä mm.

Autio, P. 2018. Julkinen ja yksityinen rahoitus sekä toimijuus jalkapallostadioneilla. Diplomityö. Aalto yliopisto – insinöörیتieteiden korkeakoulu.

Husu, P. et al. Suomalaisten objektiivisesti mitattu fyysinen aktiivisuus, paikallaanolo ja fyysinen kunto. UKK-instituutti. Opetus- ja kulttuuriministeriön julkaisu 30/2018. Opetus- ja kulttuuriministeriö, Helsinki.

Ilmasto-opas.fi, haettu 23.3.2019

Liikuntaliiketoiminnan ekosysteemin muutokset. Työn vastuullisena vetäjä FM Hanna Kosonen Diges. TEM raportteja 20/2014.

Museotilasto 2017, Museovirasto. CC BY 4.0 (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.fi>)

Tilastokeskus. Majoitustilastot, Väestörakenne ja ennuste. Toimipaikkarekisteri. Panos-tuotos-tutkimus.

Tuusulan urheilupuiston yleissuunnitelma ja asemakaavan muutos - Liikenteellinen selvitys 4.4.2018. Sito

Useita trendiraportteja