



Urheilukeskuksen monitoimihallihankkeet

Tuusulan kunnan johtoryhmä 25.8.2020

- Monitoimihallihanke koostuu seuraavista osista:
 - Nykyisen salibandyhallin laajennusosasta, johon rakennetaan tilat telinevoimistelun, voimistelun ja mailapeliin käyttöön
 - Uudesta täysimittaisesta jalkapallohallista ja monipuolisesta koulujen käyttöön soveltuvasta n. 944m² liikuntatilasta, sosiaalityötiloista, kokoontumistiloista, muista oheis- sekä verryttelytiloista ja kuntosalitilasta
 - Erillisprojektina tenniksen ulkokenttien uusinta ja lukumäärän lisäys



Perustiedot ja lähtökohta

- Johtoryhmälle esitelty 26.5.2020 yksityiskohtainen hankesuunnitelma ja powerpoint-kalvot lähtökohdista ja tavoitteista päätöksentekoa varten. Ensimmäiset esiselvitykset tammikuussa 2020
- Suunnitelmissa esitetty kunnan toive yhden yhtiön operaattorimallista, jossa Tuusulan Tenniskeskus Oy toimisi hallien omistajana ja toimijana
- Toimintamallissa Tuusulan Tekonurmi Oy yhdistettäisiin Tuusulan Tenniskeskus Oy:öön. Tästä on valmistunut BDO Oy:n selvitys 25.6.2020

Monio ja Rykmentinpuiston yhtenäiskoulu

- Rykmentinpuiston yhtenäiskouluun rakennetaan 600 m²:n liikuntasali (tarve 1200 m²)
- Monioon rakennetaan 600 m²:n liikuntasali (tarve 900 m²).
- Rakentamisen neliöhinta alv0% on n. 2.600€
- Urheilukeskukseen rakennetaan tarvittavat lisäneliöt, jolloin kustannussäästönä koulujen saleista saadaan n. 2,3M€
 - Säästö ylläpitovuokrissa on n. 150.000€/vuosi
- Vertailuna urheilukeskuksen investointi kaikkien koulujen käyttöön
 - investointi 4M€ (kattaa myös jalkapallohallin sosiaalitilat ja monipuoliset kokoontumis- ja oheistilat)
 - kunnan osuus vuosikustannuksista 300.000 €, todellinen osuus 150.000 € palveluverkko huomioiden



Voimistelu-/mailapelihalli

- Kokonaisinvestointi alustavien tarjousten perusteella n. 2,3M€
- Tilojen pääkäyttäjä voimisteluhallin osalta Voimisteluseura Keski-Uusimaa
Taloudellinen sitoutuminen varmistetaan palaverissa 26.8.2020
- Mailapeliosuuteen suunniteltu kaksi padel-kenttää, jotka samalla tavalla yleisön ja koulujen varattavissa kuten muutkin mailapelit
- Koko yksikkö on taloudellisesti kannattava jopa ilman kunnan pääomitusta tai ministeriön avustusta. Laina-aika 20 vuotta
- Rakennuksen koko ylittää jonkin verran rakennusoikeuden ja rakennusalueen asemakaava-alueella. Poikkeamislupa on pantu vireille Lupapisteeseen 2.7.2020

Voimistelu-/mailapelihallin tunnusluvut

Avustuksen kanssa

	HALLI-INVESTOINTI	2 250 000	
	KUNNAN PÄÄOMITUS	0	
	LAINAMÄÄRÄ AVUSTUKSEN KANSSA	1 575 000	
	LAINAMÄÄRÄ ILMAN AVUSTUSTA	2 250 000	
	LAINA AIKA V	20	
	AVUSTUS	675 000	
	LYHENNYS/VUOSI	78 750	
	KOROT/TAKAUS/VUOSI SIS. KUNTA	23 625	1,5%
	LYH. + KOROT	102 375	
	LIIKETOIMINTAKULUT/YLLÄPITO	40 000	
	POISTOT/VUOSI (30 V)	75 000	
LIKEVAIHTO	LIKEVAIHTO (alv 0%)	320 940	
VOIMISTELUSEURA	POISTOT	75 000	
196 364	LIIK.TOIM.KULUT	40 000	
MAILAPELIT	KIINTEISTÖVERO	15 694	
124 576	KOROT	23 625	
	TULOS	166 621	
	LYHENNYS	78 750	
	RAHOITUS *)	162 871	
	*) = Tulos + poistot - lyhennys		

Ilman avustusta

	HALLI-INVESTOINTI	2 250 000	
	KUNNAN PÄÄOMITUS	0	
	LAINAMÄÄRÄ AVUSTUKSEN KANSSA	2 250 000	
	LAINAMÄÄRÄ ILMAN AVUSTUSTA	2 250 000	
	LAINA AIKA V	20	
	AVUSTUS	0	
	LYHENNYS/VUOSI	112 500	
	KOROT/TAKAUS/VUOSI SIS. KUNTA	33 750	1,5%
	LYH. + KOROT	146 250	
	LIIKETOIMINTAKULUT/YLLÄPITO	40 000	
	POISTOT/VUOSI (30 V)	75 000	
LIKEVAIHTO	LIKEVAIHTO (alv 0%)	320 940	
VOIMISTELUSEURA	POISTOT	75 000	
196 364	LIIK.TOIM.KULUT	40 000	
MAILAPELIT	KIINTEISTÖVERO	15 694	
124 576	KOROT	33 750	
	TULOS	156 496	
	LYHENNYS	112 500	
	RAHOITUS *)	118 996	
	*) = Tulos + poistot - lyhennys		



Monitoimihalli

- Täysimittainen jalkapallohalli ja liikuntahalli mitoitettuna ja suunniteltuna ensisijaisesti koulujen tarpeiden mukaisesti
- Yhteiset sosiaalitilat
- Kokoontumistilat
- Kuntosali palvelee urheilukeskuksen käyttäjiä ja perheitä monipuolisesti
 - Ulkopuolinen yrittäjä
 - Kilpailutus
- Kokonaisuuden taloudellinen itsenäisyys edellyttää kunnan vahvaa roolia hankkeessa
 - Palveluverkon näkökulma
- Ei ongelmia kaavan tai rakennusoikeuden suhteen
- Urheilukeskuksen yleisilme ja vetovoimaisuus



Monitoimihallin investointi

- Investointi 8M€
- Laskettu jalkapallohybridihallin 4M€ ja liikuntahallin + sosiaali- ja oheistilojen tarjousten (4M€) yhteissumman perustella
- Jalkapallohallin pääkäyttäjänä TuPS sekä lisäksi PKKU. Taloudellinen sitoutuminen varmistetaan palaverissa 25.8. iltapäivällä. Myös koulujen käyttö päivätunneilla
- Liikuntahalli sekä kokoontumis- ja oheistilat suunniteltu yhteistyössä kunnan liikuntapedagogisen asiantuntijaryhmän kanssa
 - Pääkäyttäjänä päivisin koulut
 - Iltaisin ja viikonloppuisin seurat



Jalkapallohallin osuus

- Jalkapallohallin investoinnin kustannushaitarin kolme eri vaihtoehtoa alustavien tarjousten mukaan:
- Esitettävänä vaihtoehtona
 - Hybridihalli eli teräsrunko, puuseinäelementit ja PVC-kate 4M€ (katteen elinkaari 30-40 vuotta)
- Muut vaihtoehdot
 - Täysin kiinteä halli 9M€
 - Ylipainehalli 2,0 – 2,5M€

Monitoimihallin tunnusluvut

Avustus ja kunnan pääomitus

	HALLI-INVESTOINTI	8 275 000	
	KUNNAN PÄÄOMITUS (?)	1 000 000	
LAINAMÄÄRÄ AVUSTUKSEN KANSSA		6 575 000	
LAINAMÄÄRÄ ILMAN AVUSTUSTA		7 275 000	
	LAINA AIKA V	30	
	AVUSTUS	700 000	
	LYHENNYS/VUOSI	219 167	
KOROT/TAKAUS/VUOSI SIS. KUNTA		98 625	1,5%
	LYH. + KOROT	317 792	
LIIKETOIMINTAKULUT/YLLÄPITO		200 000	
	POISTOT/VUOSI (30 V)	275 833	
LIKEVAIHTO	LIKEVAIHTO (alv 0%)	640 255	
JALKAPALLO	POISTOT	275 833	
300 000	LIIK.TOIM.KULUT	200 000	
SEURAKÄYTTÄJÄT	KIINTEISTÖVERO	57 718	
40 255	KOROT	98 625	
KUNNAN OSUUS	TULOS	8 079	
300 000	LYHENNYS	219 167	
	RAHOITUS *)	64 745	

*) = Tulos + poistot - lyhennys

	HALLI-INVESTOINTI	8 275 000	
	KUNNAN PÄÄOMITUS (?)	500 000	
LAINAMÄÄRÄ AVUSTUKSEN KANSSA		7 075 000	
LAINAMÄÄRÄ ILMAN AVUSTUSTA		7 775 000	
	LAINA AIKA V	30	
	AVUSTUS	700 000	
	LYHENNYS/VUOSI	235 833	
KOROT/TAKAUS/VUOSI SIS. KUNTA		106 125	1,5%
	LYH. + KOROT	341 958	
LIIKETOIMINTAKULUT/YLLÄPITO		200 000	
	POISTOT/VUOSI (30 V)	275 833	
LIKEVAIHTO	LIKEVAIHTO (alv 0%)	640 255	
JALKAPALLO	POISTOT	275 833	
300 000	LIIK.TOIM.KULUT	200 000	
SEURAKÄYTTÄJÄT	KIINTEISTÖVERO	57 718	
40 255	KOROT	106 125	
KUNNAN OSUUS	TULOS	579	
300 000	LYHENNYS	235 833	
	RAHOITUS *)	40 579	

*) = Tulos + poistot - lyhennys

Tunnusluvut kaikki yhdessä

Myös Tuusulan Tekonurmi ja ulkokentät yhdistettyinä.

BDO:n yhteenveto

	TOIMINNOT YHTEENSÄ		2. VUOSI	3. VUOSI
LIKEVAIHTO (alv 0%)	986 195		1 005 919	1 026 037
POISTOT	365 233		365 233	365 233
LIIK.TOIM.KULUT	245 000		257 250	270 113
KIINTEISTÖVERO	73 412		66 071	58 730
KOROT	142 911		137 534	132 157
TULOS	159 639		179 831	199 805
LYHENNYS	358 453		358 453	358 453
RAHOITUS *)	166 419		186 611	206 585

Muuttuvina epävarmuustekijöinä monitoimihallin vuotuiset huolto- ja ylläpitokustannukset. Taloudellinen laskentamalli mahdollistaa liiketointakulujen kasvattamisen. Yhdistetyn tekonurmiyhtiön osuuden kulut jäävät käytännössä minimiin talvilämmityksen jäädessä pois.

Havainnollistava tuloslaskelma (€ '000)		Voimistelu/ mailapeli- halli	Monitoimi/ alkapallo- halli	Ulko- kentät	Yhteensä
Voimisteluseura		196			196
Mailapelit		125			125
Jalkapallo			300		300
Seurakäyttäjät			40		40
Kunta			300		300
Kenttätulot				25	25
LIKEVAIHTO	A	321	640	25	986
Materiaalit ja palvelut	B	N/A	N/A	N/A	-
Henkilöstökulut	B	N/A	N/A	N/A	-
Liiketoiminnan muut kulut		(40)	(200)	(5)	(245)
Kiinteistövero		(16)	(58)	-	(73)
Liiketoiminnan muut kulut yht.	C	(56)	(258)	(5)	(318)
EBITDA		265	383	20	668
Poistot ja arvonalentumiset	D	(75)	(276)	(14)	(365)
EBIT		190	107	6	303
Rahoituskulut	E	(24)	(99)	(3)	(125)
Tuloverot		(33)	(2)	(1)	(35)
TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)	F	133	6	2	142

TUUSULA

Elämisen taidetta.



BDO Oy:n selvitys yhdistymisestä

- Raportti sisältää:
 - Kokonaisuuden tausta
 - Taloudelliset mallinnukset
 - Sulautumisen vaikutukset ja sen käytännön toteuttaminen
 - Kunnan pääomitus
 - Liikuntalain ja kuntalain säädökset ja vaikutukset
 - Valtiontuki ja kilpailuneutraliteetti
 - Arvonlisäverotuksen tärkeät huomiot
 - Loppupäätelmissä ei mitään sellaista, joka ehkäisisi suunnitelman toteuttamista



Ylipainehallin rahoitus

- Alhaisemmat perustamiskustannukset vrt. kiinteät halliratkaisut
- Ministeriö ei avusta ylipainehalleja (liikuntapaikkarakentamisavustus)
- Julkiset rahoittajat ja rakennusvalvonta arvioivat rakennuksen tehokkaaksi elinkaareksi n. 10 vuotta, kiinteissä ratkaisuisa yli 30v – korvausinvestointi
- Hallin lyhyemmän elinkaaren, rahoitusajan ja rakenteen vuoksi investoinnin vuosikustannukset huomattavasti suuremmat kuin esitetyn hallin 20-30 vuoden lainoituksessa



Ylipainehallin vaikutuksia

- Korkeat ylläpito- ja huoltokustannukset, huono lämpötalous eristyksen puuttumisen vuoksi
- Sääolosuhteille ja ilkeivallalle altis, kangas kuluu
- Sosiaalitilat pitää rakentaa erikseen
- Tekonurmen nykyistä lämmitystä ei pystytä hyödyntämään rakennustavan vuoksi
- Nykyisen tekonurmen paikalle asennettuna tila jää ahtaaksi ja edellyttää joka tapauksessa oheistilojen ja liikuntasalin rakentamista toiseen paikkaan
- Jäähallien lauhdeilman hyödyntäminen mahdollista pienemmin kustannuksin
- Jalkapallon olosuhteet vähenevät, mikäli ulkokenttä ja kuplahalli ”yhdistetään”.

Investointi ylipainehalli vrt. hybridihalli

Ylipainehalli

Lähtötiedot

Urakka	2.500.000
Avustus	0
Laina	2.500.000

Tuloslaskelma

Liikevaihto	350.000
Poistot	250.000
Toimintakulut	100.000
Kiinteistövero	17.000
Korot/takaus	37.500
Tulos	-54.500

Rahoitus

Lyhennys (10v)	250.000
Rahoitus (*)	-54.500

Hybridihalli

Lähtötiedot

Urakka	4.000.000
Avustus	700.000
Laina	3.300.000

Tuloslaskelma

Liikevaihto	400.000
Poistot	130.000
Toimintakulut	130.000
Kiinteistövero	28.000
Korot/takaus	49.500
Tulos	62.500

Rahoitus

Lyhennys (10v)	110.000
Rahoitus (*)	+82.500

(*) Rahoitus=Tulos+poistot-lyhennys



Ulkokentät

- Viisi uutta nykyaikaisella ja helppohoitoisella pinnoitteella varustettua tenniskenttää
- Sijointus alueelle, jossa nykyiset kaksi kenttää tennishallin takana
- Yksi tai kaksi padelkenttää
- Pieni huoltorakennus
- Kokonaisinvestointi n. 400.000€
- Investointi korvaa myös Sahankulman takaa aikanaan poistuvat kentät
- Toteutettavissa kesällä 2021
- Erillisprojekti, johon voidaan hakea AVI:n avustusta

Aikataulut

- Hankkeet kannattaa toteuttaa porrastetusti eri aikoina avustustenkin hakemisen kannalta
- Voimistelu-/mailapelihalli
 - Avustushakemus ministeriölle 2020
 - Rakentamisen aloitus keväällä 2021
- Ulkokenttien avustushakemus AVI:lle 2020
 - Rakentamisen aloitus keväällä 2021
- Monitoimihalli
 - Yhteissuunnittelussa koulurakentamisen kanssa
 - Avustushakemus ministeriölle 2021
 - Rakentaminen keväällä 2022
- Taloudellisen sekä kansallisen yleistilanteen huomioiminen
 - Tuusulan kunta
 - Koronapandemian vaikutukset