

PROJEKTPLAN

Kervo-Sibbo fotbolls- och multifunktionshallar

23.3.2020 (v5 uppdatering 28.4.2021)

Utfärdad av:
arkMILL Oy: Esa Viitanen
Sibbo kommun: Piritta Forsell
Kervo stad: Johanna Kuusisto,
Marjaana Risku, Erkki Vähätörmä, Lauri Kivinen

Innehållsförteckning

| | |
|---|----|
| 1. Projektets bakgrund och grunder | 3 |
| 1.1 Projektets bakgrund | 3 |
| 1.2 Nuläge och motiveringar till projektet | 3 |
| 2. Byggnadsplats | 7 |
| 2.1 Läge, förvaltning och planesituation | 7 |
| 2.2 Byggnadsplatsens egenskaper och byggbarhet..... | 8 |
| 2.3 Trafikarrangemang | 9 |
| 2.4 Tillstånds- och planeringsunderlag..... | 9 |
| 3. Planeringens mål | 10 |
| 3.1 Funktionella krav, mål och dimensioneringsgrunder | 10 |
| 3.2 Tillgänglighet..... | 11 |
| 3.3 Kvalitetsmässiga mål..... | 11 |
| 3.4 Byggnadens stomme | 12 |
| 3.5 Fasadmaterial | 12 |
| 3.6 Uteområden..... | 12 |
| 3.7 Brandteknik..... | 13 |
| 3.8 El- och belysningsystem | 14 |
| 3.9 VVSA-system..... | 14 |
| 4. Bedömning av projektets intäkter och kostnader samt finansiering | 14 |
| 4.1 Uppskattade intäkter | 14 |
| 4.2 Avkastningspotential | 17 |
| 4.3 Uppskattade byggnadskostnader | 17 |
| 4.4 Uppskattade driftkostnader | 18 |
| 4.5 Finansiering..... | 19 |
| 4.6 Sammanfattning av de ekonomiska kalkylerna..... | 21 |
| 4.7 Alternativ drift av hallarna (operatörsmodell) | 23 |
| 5. Tidsplan..... | 24 |
| 6. Kommunikation | 24 |
| 7. Utredningar som har gjorts i projektet..... | 24 |

1. Projektets bakgrund och grunder

1.1 Projektets bakgrund

Det har i flera årtionden funnits ett behov av vinterträningsförhållanden för friidrott i hela Nyland och för en fotbollshall särskilt i Kervo. Idén om kommunernas gemensamma multifunktionshall startade från diskussioner mellan tjänsteinnehavare i Sibbo och Kervo och från kommunernas behov som åter framträdde år 2018. Bristen på lämpliga hobbylokaler framför allt för fotboll och vinterträning inom friidrott är alltså det som i huvudsak har fungerat som motivator för projektet. För fotbollshallens del har man i Kervo även gjort ett fullmäktigeinitiativ 13.3.2017. I fullmäktigeinitiativet konstaterades det att Kervo saknar förhållanden för året-runt-grenträning och spel i fotboll och att det finns många som har grenen som hobby. Det finns ett stort behov av vinterträningsförhållanden för friidrott i hela Södra Finland.

Utgångspunkten var att Kervo stad och Sibbo kommun deltar i projektet. Dessutom har övriga närliggande kommuners vilja att delta i projektet utretts. I Kervo är tanken att en multifunktionshall framför allt skulle betjäna vinterträning i fotboll. Utgångspunkten i Sibbo är en betoning av friidrotten. De idrottsföreningar som är aktiva inom hallens verkningsområde har under den senaste tiden haft mycket goda framgångar.

En behovsanalys av projektet genomfördes i samarbete med beställarna och Ramboll 11/2018–01/2019. I arbetet ingick intervjuer med representanter för de kommuner och idrottsföreningar som omfattas av multifunktionshallens verkningsområde, insamling av data om byggnads- och driftskostnader, skissering av alternativ samt fastställande av investerings- och driftskostnaderna för de olika alternativen. Dessutom begrundade konsulten affärsmodellen för hallen. Vid projektplaneringen under hösten och vintern 2019–2020 utreddes alternativen för projektets finansiering, ägande och genomförandet av verksamheten samt mer detaljerade genomförandekostnader för projektet. Under hösten 2020 har projektets genomförandekostnader uppdaterats.

1.2 Nuläge och motiveringar till projektet

Allmänt

Det sammanlagda antalet invånare i Kervo stad och Sibbo kommun är nästan 58 000 (31.12.2019). En stor del av hallens användare kommer från värdkommunerna, men även från KUUMA-kommunerna i Mellersta och Östra Nyland samt även längre ifrån, framför allt norrifrån och österifrån tack vare Keinukallios goda läge. Hallen betjänar i stor utsträckning ett område med hundratusentals invånare och tiotusentals licensutövare inom olika grenar.

Hallen som är belägen i Keinukallio betjänar utöver invånarna i Kervo och Sibbo även mellersta och östra Nyland över lag. Både Kervo och Sibbo hör till KUUMA-regionen som utgörs av tio randkommuner i huvudstadsregionen (Hyvinge, Träskända, Kervo, Kyrkslätt, Mäntsälä, Nurmijärvi, Borgnäs, Sibbo, Tusby och Vichtis). I KUUMA-kommunerna bor det cirka 320 000 invånare och regionen är ett område med kraftig inflyttning och tillväxt.

Det att folk inte rör på sig orsakar flera miljoner euros kostnader för kommunerna varje år. En satsning på träningsförhållanden för de grenar som ingår i multifunktionshallen som helhet frigör skolornas lokaler för nära verksamhet med verksamhet med låg tröskel. För att minska orörligheten är det också viktigt att dela ut framför allt dagsturer i stor skala till olika användargrupper samt för arbetshälsoverksamhet. Då fördelas hälsofördelarna mycket och påverkar kommunernas kostnader på sikt.

Projektet för en multifunktionshall svarar i flera avseenden på Kervos och Sibbos strategiska linjedragningar. Den förbättrar på ett mångsidigt sätt möjligheterna att utöva hobbyer och den ökar välbefinnandet i de olika åldersgrupperna. Det utmärkta logistiska läget möjliggör ett regionalt samarbete i projektet. Man har fördomsfritt sökt en genomförandemodell för hallhelheten. Projektet bedöms återbetala sig på sikt, vilket stöder en hållbar grund för kommunernas ekonomi och ger dem möjligheter att erbjuda nya, högklassiga tjänster. Vid utvecklingen av tjänsterna är man lyhörd för kunderna och söker man de bästa lösningarna tillsammans med användarna. Projektet har positiva konsekvenser för hela Södra Finland, vilket förbättrar kommunernas image och ökar attraktiviteten för Kervo och Sibbo som flyttmål.

Friidrottens förhållanden byggs och planeras för närvarande bl.a. i Backasbrinken i Helsingfors (Urhea-campusen) och i Alberga i Esbo (Kameleonten). Backasbrinken betjänar framför allt huvudstadsregionens idrottsakademi och Kameleonten-helheten ska ersätta förhållandena i Othallen och förbättra situationen i västra Nyland. Även i Tusby planeras en ny hall, som i huvudsak ska betjäna fotbollsutövare. Dessa projekt anses inte konkurrera om samma användare som Kervo-Sibbo hall, eftersom så många grenar och föreningar för närvarande lider av ständig brist på lämpliga lokaler. De nya förhållandena frigör utrymme i skolornas gymnastiksal (närsalar), vilket ger andra grenar och aktörer möjligheter att få turer i dessa salar. I närsalarna är det ändamålsenligt att planera verksamhet som syftar till att uppmuntra framför allt personer som rör sig litet att delta i verksamhet.



Bild 1 Huvudstadsregionen och KUUMA-regionen

Träningshall för friidrott

Enligt behovsanalysen finns det för närvarande i Janakkala, Träskända, Kervo, Mäntsälä, Nurmijärvi, Borgå, Sibbo och Tusby endast sådana inneträningshallar som lämpar sig dåligt för vinterträning i friidrott. Vinterträningen i friidrott görs i skolornas gymnastiksalor samt på löprakor i anslutning till ishallar och andra hallar. Dessa idrottsanläggningar har inte planerats för friidrott: frånsett löprakorna är det inte möjligt att springa i dubbskor och platser där man kan träna framför allt kastgrenar finns det inte just alls. Problemet med de löprakor som finns i anslutning till fotbolls- och ishallar är dessutom att temperaturen är för låg i dessa lokaler. Löprakorna och kapaciteten i skolornas gymnastiksalor används dessutom av motionsföreningar i olika grenar, varför det på flera orter är utmanande att få träningsturer.

Sportkvarnen i Helsingfors är vid sidan av Othallen i Esbo den enda idrottsanläggningen i Nyland där det är möjligt med grenträning i alla grenar. Sportkvarnen är mycket förmånlig för användarna, men dess utmaning är bristen på ledig kapacitet. Från Othallen håller möjligheten att träna i friidrott på att avlägsnas och detta kommer delvis att ersättas av den planerade idrottshallen Kameleonten i Alberga i Esbo. Utöver Sportkvarnen används Pajulahti-hallen i Nastola tidvis. För en del av föreningarna ligger Pajulahti längre bort än Sportkvarnen, och också där lider man av brist beträffande tillgången på kapacitet.

Utgångspunkter vid planeringen av multifunktionshallen har framför allt varit möjligheter att träna friidrott kombinerat med ett grenutbud som möjliggör en mångsidig användning av lokalerna under alla årstider. Som längd på löparbanan valdes 300 meter, eftersom löparbanornas kurvor då kan byggas jämna, dvs. de förutsätter ingen lyftmekanism eller upphöjd konstruktion. Detta å sin tur möjliggör enkel användning av golvytan i hallen till exempel för evenemang (jämfört med fasta förhöjda kurvor). Baserat på respons från sprintlöpare är en 300 meters bana med mindre tvära kurvor bättre framför allt med avseende på sprintträning än en 200 meters bana. Kurvradien på banan har fastställts till 28 meter.

Genom att välja dessa mått som beaktar friidrotten bildas ett område på över 4 000 kvadratmeter innanför löparbanan, där man utöver höjd- och längdhoppningsplatser kan placera flera olika motionsområden. Stavhops- och spjutkastningsställena placeras i hallens gavelområden utanför löparbanan. I hallens mittområde ligger två innebandyplaner, ett multifunktionsområde, som kan användas för innebandy eller andra bollsports- eller andra grenar, samt ett racketsportområde. Även styrketränningsredskap kan placeras i området. Tanken är att de redskap som de olika grenarna behöver är flyttbara, så att det plana golvområdet kan användas för bl.a. olika evenemang.

Fotbollshall

Det finns mer gett om lokaler för fotbollsträning vintertid även i mellersta Nyland. Det finns olika stora konstgräsplaner (i hallar och utomhus) på flera orter, i bl.a. Träskända, Kervo, Nurmijärvi, Borgå, Sibbo och

Tusby. I Mellersta Nyland finns det dock en fullstor inomhusplan endast i Träskända. I Tusby planeras en motsvarande som en del av ett multifunktionshallprojekt. Också fotbollsföreningarna ser utmaningar i tillgången på turer (antalsmässigt) och tidpunkten för de tillgängliga turerna (sena).

Planerna är att bygga en fullstor fotbollshall, dvs. spelområdets yta är 100 meter x 64 meter. Då skulle hallen göra det möjligt för alla åldersklasser att träna och spela. Beslut om att bygga fotbollshallen som en separat hall fattades framför allt på grund av de olika temperaturer som fotbollen och friidrotten behöver: fotboll kan man under vintern träna i lägre temperatur (+8–10 grader), medan friidrotten kräver en betydligt varmare lokal (minst +13–15 grader). Dessutom visade referensobjekten att det är svårt att placera en fullstor plan innanför en 300 meter lång löparbana, eftersom fotbollsplanen i full storlek sträcker sig över löparbanorna och på det sättet förhindrar en optimal användning av banorna.

Övriga lokaler

De principer som styr planeringen av andra än idrottslokalerna är:

- omklädnings- och duschrummen har dimensionerats så att det finns tillräckligt med omklädningsrum för alla grupper och motionärer som tränar i hallen
- caféet placeras så att kunderna i båda hallarna kan betjänas på ett ställe (→ effektiv användning av personalresurser)
- klassrum och mötesrum reserveras i sådan utsträckning att lagens möten kan ordnas och att till exempel elevgrupper kan samlas (undervisning i klass utöver gymnastiktimmarna, för att optimera transportkostnader och tidsanvändning); mötesrummen betjänar även evenemangen som matsallar
- gym (kan utnyttjas som skyddsrum)
- begränsade åskådarutrymmen – betjänar dem som väntar på motionärerna
- tillgängligheten beaktas (lokalerna är i huvudsak i ett plan)
- ändamålsenlig funktion av parkeringsområdena och anslutning till Keinukallio friluftspark
- beaktas anslutningar för fotgängare, cyklister och kollektivtrafik

Dimensioneringen av lokalerna framgår i detalj av kapitel 3.1.

Användning under olika tider

Hallarna kommer att kunna användas av föreningarna och lagen framför allt under vardagskvällar och veckoslut från höst till vår. På vardagarna kan hallarna användas av flera användargrupper från Kervo och Sibbo (seniorverksamhet, skol- och daghemsgrupper och andra specialgrupper). Dessutom kan lokalerna hyras ut

för användning på dagarna till exempel för företagens arbetshälsöverksamhet. Tävlings- och veteranidrottare kan också träna i hallen, men inga nämnvärda intäktsförväntningar har beräknats för användningen dagtid. I hallens omedelbara närhet finns för närvarande inte någon skola eller något daghem som hallen direkt skulle betjäna, men i närheten finns det behov. För närvarande begränsas användningen av Talman koulu i Sibbo, på fem kilometers avstånd från den nya hallen, av att gymnastiksalen lider av problem med inomhusluften. Multifunktionshallens dagtider kan även erbjudas t.ex. skolorna i östra Vanda, om ett behov föreligger.

Multifunktionshallen dimensioneras enligt den huvudsakliga användningen (högst 600 personer samtidigt). I lokalerna kan man i undantagsfall ordna evenemang även för en större grupp (idrottsevenemang men även seminarier, utställningar, möten, olika företagsevenemang). Detta beaktas bl.a. i den brandtekniska planeringen. Det finns inte något evenemangsutrymme för sådana evenemang i området för närvarande. Ett sådant här projekt har även en verkan som stöder den lokala näringsverksamheten till exempel i form av en ökad efterfrågan på transport- och restaurangtjänster. Det är omöjligt att uppskatta den exakta verkan och därför har den inte inkluderats i de ekonomiska kalkylerna.

2. Byggnadsplats

2.1 Läge, förvaltning och planesituation

Kervo-Sibbo multifunktionshallarnas planerade läge är i Keinokallio i Kervo i närheten av korsningen mellan Keinokalliontie och Kervovägen (148). Det cirka 5,3 hektar stora området avgränsas i öster till Sibbo kommun. Avstånden från området är de följande:

- 1,5 kilometer till Lahtis motorväg och avfart
- 4,5 kilometer till Kervo station
- 7,5 kilometer till Nickby i Sibbo, Korso i Vanda och Hyrylä i Tusby
- 18 kilometer till Söderkulla i Sibbo
- cirka 20 kilometer till Helsingfors-Vanda flygplats
- cirka 30 kilometer till Helsingfors

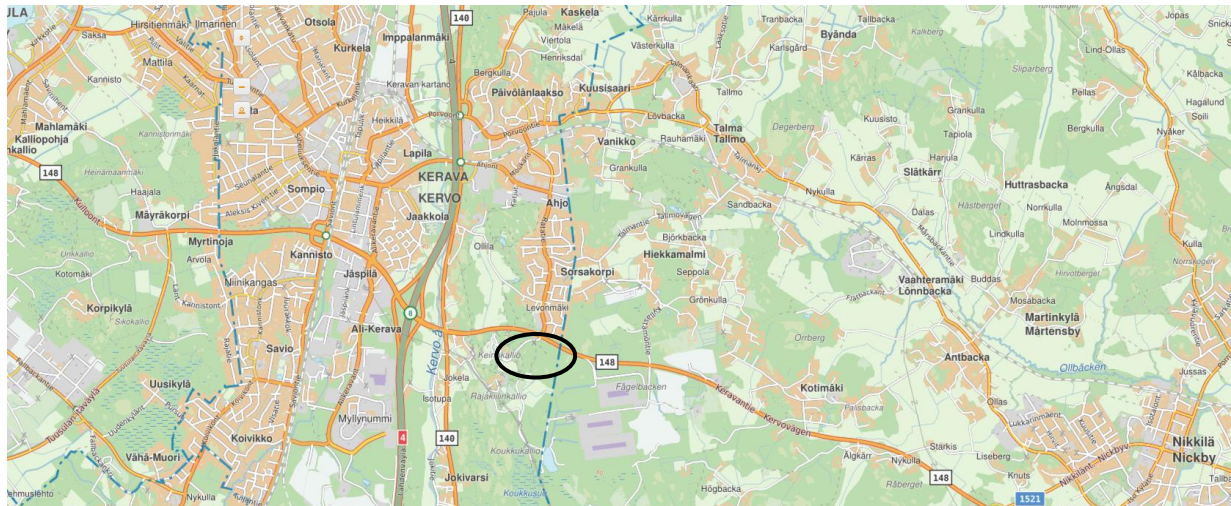


Bild 2 Placeringen av Kervo-Sibbo multifunktionshallar

År 2019 har en generalplan trätt i kraft i området. I den är området anvisat som ett område för idrotts- och rekreationstjänster. Dessutom kan användningen av området för sportskytte utredas (VU/ea). I det här projektet utreds inte användningen för sportskytte. I den omedelbara närheten av planeringsområdet finns ett av Kervos viktigaste friluftsområden, Keinukallio idrottspark, där det bl.a. finns löptrappa, 10 kilometer belysta motionsvägar, en frisbeegolfbana och stora gräsmatteområden för mångsidig träning. Den norra sidan om Kervovägen har i generalplanen anvisats som ett bostadsområde med i huvudsak småhus.

För fastigheten har det upprättats en detaljplan som har godkänts 3.2.2020 i Kervo stadsfullmäktige och enligt vilken byggnadsplatsen är belägen i ett kvartersområde för byggnader som betjänar idrottsverksamhet. Längs kvartersområdets västra och södra tomtgräns kommer det att anläggas en förbindelse för fotgängare och cyklister mellan Kervo och Sibbo. Vid områdets östra gräns på gränsen mellan Kervo och Sibbo finns ett skyddsgrönområde. Dagvatten ska i första hand absorberas på fastigheten eller fördröjas i de regionala fördröjningssystemen.

2.2 Byggnadsplatsens egenskaper och byggbarhet

Området avgränsas i norr mot Kervovägen och Keinukalliontie. På de övriga sidorna stiger terrängen brant. Söder om Kervovägen längs områdets norra sida går rör som anlagts av samkommunen för vattenskydd i mellersta Nyland (KUVES), ett naturgasrör, telekablar samt elledningar. På fastigheten behövs en pumpstation för avloppsvatten och en anslutning av linjen under vägen till nätverket på norra sidan om Kervovägen.

För området har en mark- och byggbarhetsutredning gjorts (Golder Associates Oy 31.12.2019) samt ytterligare undersökningar om vad fyllmassorna består av (21.4.2020). Uppgifterna om de markundersökningar och borrhningar som har gjorts under olika årtionden framgår av utredningen. Det planerade byggnadsområdet är lerjord. I området kommer även grundvattenrör att anläggas med beaktande av den planering som

görs senare. Det är inte möjligt att absorbera dagvatten på tomten i den utsträckning som projektet skulle förutsätta, utan fördröjning av vattnet måste planeras regionalt i samarbete med Kervo stad i projektet. En separat dagvattenplan ska utarbetas i projektet.

2.3 Trafikarrangemang

På Keinukalliontie ska extra körfält byggas i vardera riktningen på det avsnitt som ligger mellan avfarten för multifunktionshallen och Kervovägen. Då orsakar den ökande trafiken på Keinukalliontie inte märkbara olägenheter för trafiken på Kervovägen. Om man i området ordnar evenemang som föranleder trafikmängder som avviker avsevärt från normalläget, ska trafikens smidighet säkerställas med hjälp av trafikdirigerare.

På gårdsområdet kan man bygga cirka 300 bilplatser, varav en del är avsedd för följeslagare. Dessutom är det möjligt att organisera parkeringsplatser för två bussar på gårdsområdet. Som extra parkeringsutrymme under evenemang kan man använda andra parkeringsområden i Keinukallio-området. I detaljplanebestämmelserna förutsätts det beträffande stadsbilden att parkeringen separeras från områden som är avsedda för fotgängare och vistelse med planteringar. Bilplatser ska också grupperas till lämpliga grupper för att bevara områdets gröna särdrag i den mån det är möjligt.

En förbindelse för gång- och cykeltrafik ska byggas till området från Keinukalliontie. Servicevägen på södra sidan om hallarna fungerar dessutom som en del av förbindelsen för gång- och cykeltrafik till Bastukärrs-området i Sibbo.

2.4 Tillstånds- och planeringsunderlag

Följande tilläggsutredningar ska upprättas för att kunna specificera projektets kostnader:

- Tilläggsutredningar av marken för att kunna utnyttja grundläggning på jord
- Dagvattenplan
- Konstruktionsplanering för att specificera kraven på t.ex. multifunktionshallens pelare och upphängningar samt för samordning av installation av golvmaterial och sättande mark

Om projektet förverkligas förutsätter det utöver sedvanligt underlag för byggnadstillstånd även bl.a.:

- Brand- och räddningsplan och tillhörande modellering
- Plan för genomförande av VIRVE-nätet och verifiering av dess funktion

Utöver dessa finns det separata dokumentkrav som gäller ansökning av statsbidrag och som granskas i ansökningsmeddelandet när man ansöker om bidrag.

3. Planeringens mål

3.1 Funktionella krav, mål och dimensioneringsgrunder

Målet för byggandet av fotbolls- och multifunktionshallen är att öka mängden och kvaliteten på förutsättningarna för inneträning i fotboll, friidrott och inomhusidrotter samt att öka hobby- och rekreativiteterna för invånarna i området. Hallarna fungerar som en träningsplats för motionärer i olika åldrar och de betjänar framför allt grenträning vintertid samt små idrottsevenemang. Friidrotten i Kervo och Sibbo har haft stora framgångar och uppnåendet av följande nivå förutsätter förbättrade förutsättningar. När kommunerna växer ökar även fotbollsutövarna ständigt. Detta, tillsammans med den förändrade grenkulturen, ökar behovet av en innehall för fotboll även i framtiden.

Spelområdets yta i fotbollshallen är 100 meter x 64 meter, vilket möjliggör serieverksamhet i Bollförbundets regi för alla åldersklasser. Planens storlek möjliggör två tvärgående planer och ger en effektivare användning. Fotbollshallens inomhustemperatur (cirka 10 grader) uppfyller de krav på förhållanden som Finlands Bollförbund ställer. I planerna framställs fotbollshallen som en övertryckshall som via täckta passager är förbunden med multifunktionshallen. Alla stödutrymmen som betjänar fotbollshallen är placerade i anslutning till multifunktionshallen.

Den funktionella utgångspunkten för multifunktionshallen är en 300 meter lång oval löparbana vars kurvor inte förutsätter en upphöjd konstruktion. Kurvradien på banan är 28 meter. Innanför löparbanan ligger spelplansområden. Löprakorna är placerade så att de delvis är belägna innanför den kringgående löparbanan, varvid byggnadens bredd inte behöver ökas på grund av dessa. Platserna för friidrott ligger delvis utanför löparbanan och delvis innanför den. En läktare för cirka 200 personer har även planerats i hallen. Frihöjden i hallen är cirka 9 meter.

Storleken på friidrottsbanan möjliggör även ett över 4 000 kvadratmeters område, som på ett mångsidigt sätt kan användas för utövandet av olika inomhusgrenar. Planområdet är ett motionsgolv, och där finns två innebandyplaner, ett multifunktionsområde, som kan användas för innebandy eller andra bollsports- eller andra grenar, samt ett racketsportområde. Även styrketräningsredskap kan placeras i området.

Stödlokalerna för fotbollshallen och multifunktionshallen är i planen placerade mellan hallarna, vilket gör att de på ett flexibelt sätt kan betjäna båda hallarna i de varierande användningssituationerna. Denna lösning gör det även möjligt att lokalerna har en gemensam huvudingång, övervaknings- och receptionstjänster samt en korridor för fotgängare med utomhuskor till lagomklädningsrummen. I planen är de lokaler som alla användare och publiken behöver belägna på första våningen. Lobbyutrymmena har planerats vara väl tilltagna för att möjliggöra en mångsidig användning av dem bl.a. för måltidsarrangemang vid eventuella

turneringar. Multifunktionshallens och stödutrymmenas ventilationsrum ligger på andra våningen. I multifunktionshallen har även en läktare för cirka 200 personer planerats.

I hallarnas gemensamma vinge med stödutrymmen finns lagomklädningsrummen inklusive dusch- och wc-utrymmen. De fyra största av dessa används i huvudsak av fotbollshallen och de åtta andra av multifunktionshallen. Under turneringar och tävlingar kan fördelningen av omklädningsrum modifieras efter behov. Skyddsrummet fungerar under fredstid som föreningarnas nätförråd och som gym. I hallarnas gavlar ingår utrymmesreservationer för servicelokaler och förråd. I anslutning till dessa finns även servicegårdar.

3.2 Tillgänglighet

I byggnaden och på uteområdena beaktas kraven på tillgänglighet ur både publikens och användarnas perspektiv. Tillgängliga bilplatser placeras i närheten av huvudingången. Huvudingången är välbelyst, täckt och har automatdörrar. Kundenservicepunkten är lätt att upptäcka från ingången och den förses med en induktionsslinga. I anslutning till lobbyn finns på båda sidorna en tillgänglig toalett. Av lagomklädningsrummen i byggnaden har två tillgängliga wc- och duschutrymmen. Alla motionslokaler är belägna på samma plan som ingången och de är tillgängliga.

3.3 Kvalitetsmässiga mål

Byggmaterialen ska vara högklassiga, hållbara och miljövänliga. Multifunktionshallens livscykelmål är 50 år, övertryckshallens och VVSE-anläggningarnas livscykelmål är 25 år och för byggnadsautomationens del är målet 15 år.

Idrottsområdena ska uppfylla de krav som idrottsförbunden ställer på förhållandena. Beläggningen på friidrottsområdet och redskapen (höjdhoppssmadrasser, hinder m.m.) ska uppfylla de kvalitetskrav som ställs av Finlands Friidrottsförbund och Internationella friidrottsförbundet (IAAF). Motionsgolvet i multifunktionshallens mittdel ska uppfylla de krav på förhållanden som ställs av Internationella innebandyförbundet och Finska innebandyförbundet. Fotbollshallens plan ska uppfylla de krav på förhållanden som Finlands Bollförbund ställer.

De förändringar som sker i hallarna hänför sig i regel till förändringar i det antal personer som utövar de olika motions- eller idrottsgrenarna. De olika grenarnas popularitet varierar och nya idrottsgrenar tillkommer. Halldelarna är i egenskap av stora öppna lokaler enkla att anpassa till olika användningsändamål. Tomten möjliggör även en utbyggnad av byggnaden med nya stödllokaler när behoven förändras.

3.4 Byggnadens stomme

Det finns flera olika möjliga alternativ för genomförande av projektet och i vissa av dem kan även grundläggning på jord vara möjlig (måste utredas med separata tilläggsundersökningar och sättningskalkyler). Preliminärt byggs byggnadens grund ändå av armerad platsgjuten betong. Multifunktionshallens bärande konstruktioner stöds på pålar. Övertryckshallens takkonstruktioner förankras i en armerad betongsoclel som går längs byggnadens väggar. Hallen har en dubbel filmkonstruktion som fungerar som värme- och ljudisolering. Halldelarnas golv grundläggs på jord. Multifunktionshallens golv som beläggs är asfalt. Konstgräset i fotbollshallen anläggs på komprimerad stenaska och kantområdena asfalteras. Golvet i utrymmet mellan hallarna byggs med håldäck med i huvudsak kryppgrund.

Multifunktionshallens pelare, balkar och takstolar byggs i huvudsak av stål. Beroende på genomförandealternativ bär ståltakstolarna upp övre bjälklagelement i limträ eller bärande profilplåt i ett platsbyggt överbjälklag. Pelarna och balkarna med lågt liv i vingen med stödlukaler mellan hallarna är i huvudsak betongfyllda stålkonstruktioner. Mellanbjälklaget och överbjälklaget byggs i huvudsak med håldäckskonstruktion till den del de är bärande. Konstruktionerna i skyddsrum av S1-klass byggs av armerad betong enligt föreskrifterna.

3.5 Fasadmaterial

Byggnaden är belägen på en plats som inte ställer särskilda krav på komponeringen eller fasadmaterialen ur ett stadsbildsperspektiv, så materialen har valts med beaktande av deras hållbarhet och att de är enkla att underhålla. Multifunktionshallens skal byggs i huvudsak av plåt-ull-plåt-lättelemt vars yttersida är en plastbelagd tunn stålplåt i standardkulör. Socklar och väggarnas nedre delar byggs av sandwich-element av armerad betong. Dörrar och ytterväggar i glas är i huvudsak pulverbrännlackerade aluminiumkonstruktioner. Vattentaken är modifierad bitumenfilt eller pvc-enskiktsbeläggning. Plåtarna på vattentaket är plastbelagd tunn stålplåt. Övertryckshallens fasadmaterial är tillverkarens filmkonstruktion i standardkulör. En del av filmkonstruktionen görs så att den släpper igenom ljus.

3.6 Uteområden

Vägarna för fordons- samt gång- och cykeltrafik asfalteras. Området kring huvudingången för användarna bekläds med betongplattor. Multifunktionshallens servicegård/reservparkering/eventangstorgområde beläggs med stenkross. Det övriga gårdsområdet anläggs som gräsmatta med planteringar. Bilden nedan visar tomtschemas för området.

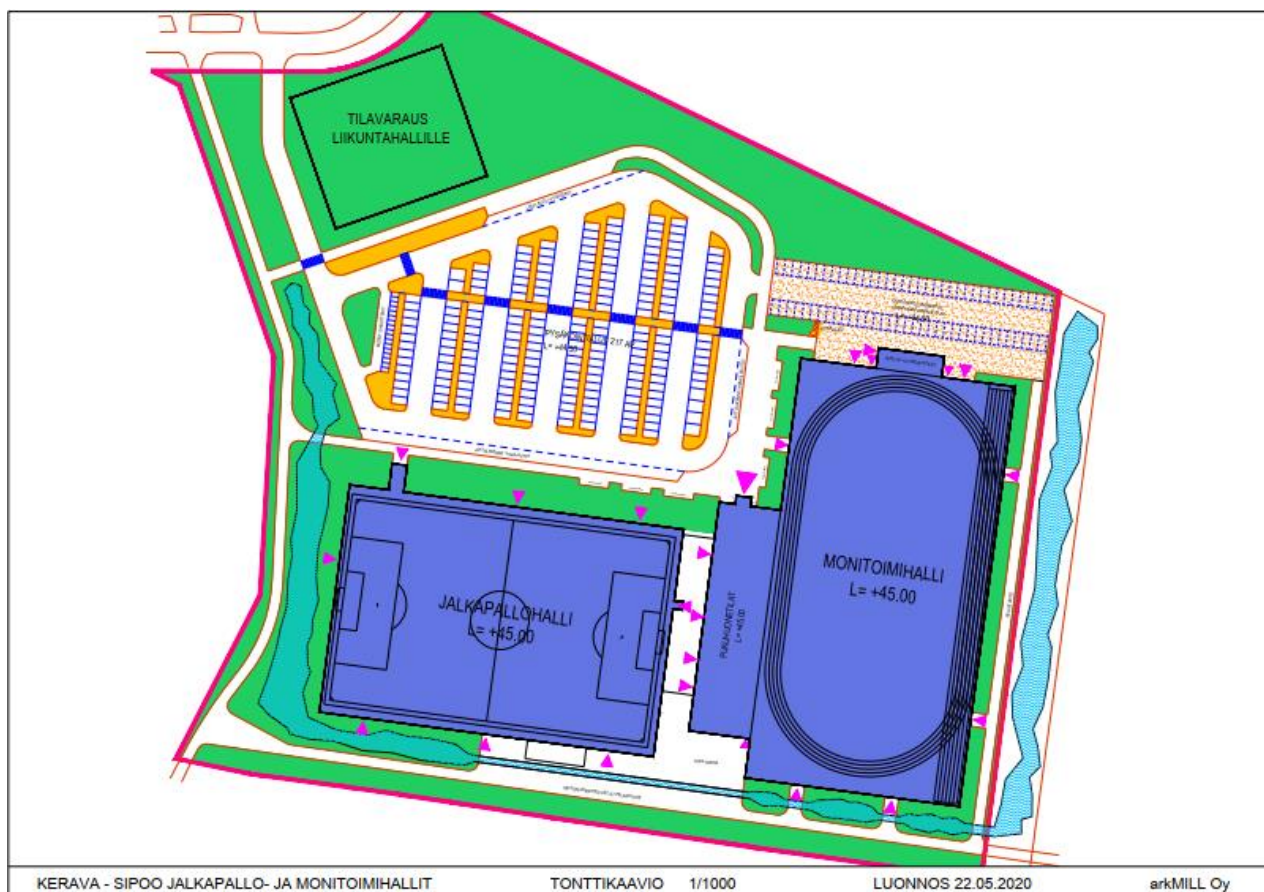


Bild 3 Tomtschema (arkMILL 2020)

3.7 Brandteknik

Multifunktionshallen räknas enligt miljöministeriets förordning till användningsändamålsgruppen samlings- och affärslokaler. Byggnaden dimensioneras brandtekniskt för tränings- och turneringsanvändning för inomhusträning. Byggnadens övriga eventuella användningssätt begränsas enligt dessa brandtekniska egenskaper.

Multifunktionshallens brandklass är P0 och brandfarlighetsklassen är 1. Byggnaden motsvarar, med vissa undantag, en byggnad i klass P1. I byggnaden görs brandsektionering enligt våning och användningssätt, men hallens brandsektion är cirka 9 000 kvadratmeter. Den största tillåtna storleken på en brandsektion enligt användningsändamålet är 2 400 kvadratmeter. Överskridningarna i förhållande till sektionsstorleken enligt tabelldimensioneringen motiveras med branddetektor, liten brandbelastning, gott om tillgängliga utrymningsvägar och den stora höjden i hallen, vilket gör att röken kan skiktas. Tåligheten hos konstruktionerna i överbjälklaget påvisas med en granskning som baseras på en antagen brandutveckling. Den föga brandbelastningen i hallarna och den stora höjden inomhus minskar behovet av att skydda konstruktionerna i överbjälklaget jämfört med tabelldimensioneringen. Byggnadens rökventilation byggs med självdrag via mekaniskt öppnade rökluckor och -fönster. Alternativt kan rökventilationen byggas som mekanisk. En

granskning av rökspridningen i byggnaden görs enligt en antagen brandutveckling och innehållande kalkyler för utrymningstider. Övertryckshallen byggs på över åtta meters avstånd från multifunktionshallens vinge med stödlokaler, varvid byggnaderna inte påverkar varandra brandtekniskt.

3.8 El- och belysningssystem

En separat beskrivning av elsystemen har gjorts i projektet med en motsvarande kostnadskalkyl.

3.9 VVSA-system

En separat beskrivning av VVSA-systemen har gjorts i projektet med en motsvarande kostnadskalkyl.

4. Bedömning av projektets intäkter och kostnader samt finansiering

4.1 Uppskattade intäkter

Hallens driftsekonomi baseras på de lokalhyror som aktörerna betalar för att använda motionsområdena. Hallhelheten har planerats primärt med utgångspunkt i behoven och dessutom har särskild vikt fästs vid beräkning och utredning av avkastningspotentialen. Ett behov korrelerar inte direkt med en rationell budget, varför prisnivån i jämförbara anläggningar har undersökts, marknadssituationen och användarnas betalningsförmåga har kartlagts samt mängden potentiella användare har utretts. Få idrottsanläggningar i Finland ger så mycket avkastning att det skulle täcka drift- och kapitalkostnaderna, utan nästan utan undantag behöver offentliga idrottsanläggningar ett ekonomiskt stöd från ägarna.

Kervo-Sibbo hallens ekonomiska mål är att intäkterna ska täcka kostnaderna. Man vill hålla användningsavgifterna sådana att de är möjliga för alla stora användargrupper, eftersom det annars minskar nyttjandegraden. Det måste dock konstateras att nya och lämpliga hobbylokaler kostar och att användarna måste vara beredda att betala för användningen av lokalerna. I detta fall är det inte ändamålsenligt att jämföra prisnivån med kraftigt subventionerade, förmånliga eller rentav avgiftsfria gymnastiksalar i skolorna, utan snarare måste man söka prispreferenser i privata hallar (där det är möjligt).

Kervo-Sibbo multifunktionshallarnas ekonomiska stenfot är hallkomplexets mångsidighet: de största användargrupperna och därmed intäkterna härstammar från användningsavgifter som betalas av de populäraste grenarna, dvs. fotboll, innebandy och friidrott. Multifunktionsområdet och racketspelen bedöms ge cirka en femtedel av intäkterna. Utöver motionsanvändningen ger caféet och evenemangsverksamhet intäkter.

Tabell 1 Projektets uppskattade årsintäkter (idrotts- och annan användning som inte hör till kommunerna)

| INKOMSTPOST | ÅRSINTÄKTER |
|------------------------------------|------------------|
| <i>Grenarnas idrottsanvändning</i> | 970 000 |
| <i>Användning för evenemang</i> | 75 000 |
| <i>Annat (café/gym)</i> | 90 000 |
| TOTALT | 1 135 000 |

Motionsintäkterna för hallen har beräknats utifrån användningstimmarna (spelområden/timpris) och besökarmängden (friidrott/inträdesavgift). Hallarnas säsonger och användningsperioder varierar och detta har beaktats i beräkningen av intäkterna. Huvudsakligen kommer motionsintäkterna för hallarna under höst-vinter-vårmånaderna så att användningen är som mest aktiv i oktober–april. I maj och september är användningen 40–50 % när fotbollen och friidrotten flyttas till uteplanerna och under sommarmånaderna härstammar intäkterna främst från evenemang.

Den mest efterfrågade primetime-tiden har för bollsporternas del beroende på spelområde och multifunktionsområde fastställts till 4–6 timmar under vardagskvällar och 5–10 timmar på veckoslutets dagar. Nyttjandegraden för dessa **tider som prissatts på timbasis** har lite beroende på gren uppskattats vara 80–100 %, medan nyttjandegraden för de tider som ligger utanför primetime i intäktskalkylerna har bedömts vara avsevärt mindre eller noll. Intäktpotentialen från friidrotten har beräknats utifrån besökarantalet, och några egentliga föreningsvisa egna träningsturer har inte budgeterats, eftersom områdena för friidrott möjliggör samtidig träning för väldigt många tränande grupper. Förenings- eller samföreningsvisa träningsturer är emellertid möjliga.

Friidrottsområdets intäkter baseras på besökarvisa avgifter; i praktiken årskort, månadskort eller 10-kort och engångsavgift. I friidrottsföreningarna i Sibbo och Kervo (kärnföreningar: Keravan Urheilijat, Keski-Uudenmaan Yleisurheilu och Sibbo Vargarna) finns det cirka 400 unga och vuxna licensidrottare, i de närliggande föreningarna cirka 1 100 och i de potentiella föreningarna cirka 1 300. De potentiella föreningarna är aningen längre bort liggande föreningar och de omfattar inte de stora föreningarna i Helsingfors eller Esbo. I Mellersta Nylands föreningar finns det cirka 270 vuxna motionärer (i åldern 30+) i verksamhet som ligger under FIV (Finlands Idrottsförbund för Vuxna). När området utökas att omfatta hela Nyland, påstår FIV att det rör sig om tusentals vuxna friidrottare. I den här gruppen är en del redan utanför arbetslivet, så för dem är det möjligt och önskvärt att få träna dagtid.

Man kan även tänka sig att triathlonister, orienterare och andra uthållighetsgrenars representanter uppskattar täckta vinterträningförhållanden. Ovan nämnda vuxenidrottare och andra grenars representanter utgör en intäktspotential.

Utgångspunkten för bedömningen är att största delen av träningen i friidrottens kärnföreningar flyttas till multifunktionshallen. De allra minsta barnens friidrottsskolor stannar delvis kvar i skolornas närsalar, men det bedöms att nya förhållanden som gjorts på grenens villkor lockar grenens utövare till multifunktionshallen från såväl nära som längre ifrån.

De begränsade förhållanden är i många idrottsgrenar utöver handledarkapaciteten den viktigaste faktorn som begränsar verksamheten och tillväxten. Man kan alltså förvänta sig att de nya förhållanden även ökar antalet grenutövare överlag, att de ger ny verksamhet samt nya användare av båda hallarna. Användningen av hallarna dagtid och/eller timmar under sena kvällsturer, en ökad friidrottsskoleverksamhet samt vuxenidrottarens träning, liksom grenarnas tillväxt överlag utgör således en rimlig potential, som om den realiseras förbättrar hallens ekonomiska resultat under åren efter ibruktagningen (se 4.2 Avkastningspotential).

Utöver motionsanvändning erbjuder multifunktionshallen förhållanden för ordnande av allehanda evenemang. Enligt evenemangsproffs är evenemang med 200–600 personer överlagset vanligast, och enligt experter inom turism och kommunikation finns det en efterfrågan på sådana evenemangsplantser i området. Att ordna krävande evenemangsverksamhet (dvs. evenemang som lockar tusentals samtidiga deltagare) förutsätter tilläggsinvesteringar, som inte är ekonomiskt rationella med beaktande av säsongen för evenemangsanvändning (maj–september) – förstärkning av golv, förstärkning av bärande konstruktioner i väggar och tak för att möjliggöra upphängning, dimensionering av ventilationssystem m.m. De nuvarande trafikarrangemangen i Keinukallio möjliggör inte heller samtidig förflyttning av väldigt stora människomassor till eller från hallarna. Därmed har man i planeringen av hallen utgått från att det är möjligt att i hallen ordna evenemang med i regel färre än 600 deltagare (samtidigt i hallen) – vare sig dessa är idrottsevenemang eller andra publikevenemang.

Vid planeringen av multifunktionshallen har man beaktat att det är möjligt att ordna till exempel mäss- eller basarevenemang i en del av multifunktionshallen (ca 4 500 m²). I sådana fall medför inte förvaringen av motionsredskapen eller skydd av golvmaterialen under evenemangen en oskäligt stor påverkan på investeringens storlek. Även om lokalen inte primärt byggs till en "evenemangsarena", vill man i planeringen säkerställa att minimikraven beträffande t.ex. brand- och räddningstekniska frågor uppfylls.

De avkastningskalkyler som baseras på ovan nämnda uppgifter och uppskattningar är moderata och realistiska. I praktiken är avkastningskalkylerna en "miniminivå", som förväntas uppnås relativt fort efter att hallen inlett verksamheten bara man har bra marknadsföring och försäljning.

I kalkylerna beräknas kommunägarnas andel av dagsanvändningen vara cirka 250 000 €/år. Dagsanvändningen kan bestå av kommunernas bastjänster (gymnastik i småbarnsfostran och skolorna, social- och hälsotjänster, handledda grupper inom kultur- och fritidstjänsterna, motion inom förebyggande narkotikamissbruk, personalen arbetshälsoverksamhet m.m.). Beräknat enligt timpriserna för dagtiderna motsvarar kommunernas dagtida användning 20 veckotimmars användningsrättighet till hallkomplexet. Flera grupper kan använda hallarna samtidigt. Andelen (behovet) av den dagtida användningen minskar om de övriga (huvudsakliga) intäkterna växer.

4.2 Avkastningspotential

De olika idrottsgrenarnas avkastningspotential är betydande, eftersom nyttjandegraden för de mest efterfrågade timprissatta tiderna kan växa en del och det finns gott om tillväxtmån i besökarvolymerna. T.ex. bedöms nyttjandegraden för planerna realiseras som 80 % under primetime-tider (baserat på förverkligade uppgifter från kommunala idrottsanläggningar samt en privat halloperatörs erfarenheter), så tillväxtmånen är t.ex. 10 procentenheter. I praktiken är en 100 procents nyttjandegrad orealistisk. Intäkterna från besökavist prissatta tjänster har likaså beräknats enligt data som varit tillgängliga våren 2020 (t.ex. antalet licensierade friidrottare).

Utöver den kumulativa avkastningen på så kallad basnivå bedöms det finnas 10–20 % tillväxtpotential baserat på det befintliga, identifierade och uppskattade behovet. I praktiken betyder det här att man med bra marknadsföring och försäljning kan öka nyttjandegraden av primetime-tiderna och flera (föreningar/lag/idrottare) av de nuvarande idrottsutövarna väljer hallarna i Keinukallio som träningsplats t.ex. till följd av att en del av friidrottsskolverksamheten i området flyttar till hallen. Likaså kan man med framgångsrik marknadsföring nå potentialen av vuxenidrottare samt dem som ordnar arbetshälsoverksamhet i företagen.

Det är svårt att bedöma hur grenarna och hobbyverksamheten växer. Det finns skäl att notera att grenarnas tillväxt återspeglar sig i olika motionsområdets avkastning med fördröjning och med olika intensitet, eftersom ett ökat medlemsantal i laggrenar inte genast ses på samma sätt i försäljningen av planturer som en ökning av hobbyutövare i individgrenar. När intäkterna växer minskar priset på kommunägarnas dagtida användning.

4.3 Uppskattade byggnadskostnader

Det finns flera alternativ för hur hallarna byggs och för vardera hallen kan man ännu längre fram i projektet välja den tekniska lösning som lämpar sig bäst. Under projektplaneringen gick man igenom de alternativ som framgår av tabellen nedan och som granskades ur investeringskostnadernas perspektiv. En kombination av en dubbelpresenningshall och stålhall är också möjlig.

Tabell 2 Investeringskostnader för olika konstruktionsalternativ

| | Fotbollshall | Multifunktionshall | Projektets kostnad |
|---------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
| Alternativ 1 | Övertryckshall | Stålhall | 15,7 M€ |
| Alternativ 2 | Dubbelpreseningshall | Dubbelpreseningshall | 21,4 M€ |
| Alternativ 3 | Stålhall | Stålhall | 18,9 M€ |

Det finns ett alternativ för genomförandet av de gemensamma lokalerna mellan hallarna.

Tabell 3 Projektbudget enligt kombinationen Övertryckshall och stålhall

| | M€ |
|--|-------------|
| Idrottslokaler totalt | 8 |
| Gemensamma lokaler totalt | 3 |
| Gårdsområden | 1,7 |
| Byggande totalt | 12,7 |
| Byggherrens kostnader, projektledning, byggarbetsplatskostnader, projektreservat- ion, kassabuffert | 3 |
| PROJEKT TOTALT | 15,7 |

4.4 Uppskattade driftkostnader

Hallens driftkostnader fastställdes genom att utnyttja tillgängliga data från de befintliga hallar som kartlagts i behovsutredningen samt referensdata för den kommande Kameleonten i Alberga. De årliga driftkostnaderna för Kervo-Sibbo multifunktionshall framgår av tabellen nedan.

Tabell 4 Årliga driftkostnader för hallprojektet

| UTGIFTSPOST | ÅRSKOSTNAD |
|---|----------------|
| <i>Personal</i> | 200 000 |
| <i>Värme</i> | 86 000 |
| <i>El</i> | 40 000 |
| <i>Vatten</i> | 6 000 |
| <i>Städning</i> | 50 000 |
| <i>Skötsel av uteområden</i> | 50 000 |
| <i>Underhåll och reparationer av byggnader</i> | 100 000 |
| <i>Markhyra</i> | 35 000 |
| <i>Övrigt (inkl. förvaltning, avfallsservice, försäkringar, fastighetskatt)</i> | 53 000 |
| TOTALT | 620 000 |

För fastställande av livscykelkostnaderna bedömdes den årliga kostnadsökningen vara 1–2 % enligt kostnadsposten.

4.5 Finansiering

Projektets kostnadsuppskattning för investeringen är 15,7 miljoner euro. Projektets självfinansierade andel är 19,1 % som ordnas på så sätt att kommunerna placerar denna andel som aktiekapital i ett bolag som ansöker om den resterande delen som lån för genomförande av projektet. Kommunernas placering i aktiekapitalet är totalt 3 miljoner euro, vilket har beaktats i budgeten 2021 i både Kervo och Sibbo. Finansieringen fördelas mellan kommunerna enligt förhållandet i invånarantalet: Kervo 63 % Sibbo 37 % (situationen 31.12.2020).

Låneåterbetalningstiden är 20 år och avskrivningstiden för projektet föreslås vara 25 år. I kalkylerna har det för de tio första åren använts en ränta på en procent, som sedan stiger till två procent för de tio följande åren.

Den borgen som behövs för lånet är direkt förknippad med främjandet av kommunernas uppgift enligt kommunlagen; projektet handlar om byggande av en allmännyttig idrottsanläggning, som i första hand betjänar de lokala invånarna och amatöridrotten. Projektet lämpar sig därför för EU:s inre marknad och borgen är inte ett så kallat förbjudet statsbidrag. I 5 § i idrottslagen föreskrivs det bland annat att det är kommunernas ansvar att skapa allmänna förutsättningar för idrotten på lokal nivå. Kommunen ska skapa förutsättningar

för kommunborna att idrotta genom att bygga och upprätthålla idrottsanläggningar. Låneborgen utgör inte en märkbar ekonomisk risk för kommunerna och kommunernas intressen tryggas med fastighetsinteckningar som ges som motsäkerheter.

Som villkor för att Kervo-Sibbo hallprojekt ska genomföras har de förtroendevalda i Kervo och Sibbo angett att Undervisnings- och kulturministeriet måste bevilja ett statsbidrag för etablering av idrottsanläggning. Projektet svarar utmärkt mot alla bedömningskriterier som ministeriet angett:

- Hallen möjliggör träning i flera grenar, som är mycket populära, och betjänar därigenom många användargrupperns idrottsbehov.
- Behovet av projektet har tydligen påvisats och det svarar mot föränderliga förhållandebehov.
- I projektet genomförs fler än en funktionellt betydelsefull idrottsanläggning (fotbollshall och multifunktionshall).
- Projektet är alldeles exceptionellt eftersom det samfinansieras av två kommuner.
- Projektplaneringen har genomförts med betoning av kvalitetskraven inom byggandet.
- Dessutom strävar man efter att avsevärt förbättra energieffektiviteten under livscykeln med de lösningar som väljs i projektet. Man har även granskat möjligheterna att utnyttja förnybar energi som en del av energilösningarna, vilket kan leda till att statsbidragen förhöjs.

Byggandet i projektet kan inte påbörjas innan beslutet har erhållits. Storleken på det bidrag som erhålls kan ligga mellan 750 000–1 200 000 euro. Storleken på bidraget varierar bl.a. beroende på övriga projekt under ansökningsåret samt hur de ovan nämnda bedömningskriterierna förverkligas. Hallprojektet genomförs med en aktiebolagsmodell där hallaktiebolagets huvudägare är Kervo stad och Sibbo kommun. Således är den primära bidragsmottagaren en gemenskap som ligger under kommunerna i fråga. Man kan förvänta sig att de beslut kommunerna fattar är villkorade till statsbidraget. Med andra ord börjar kommunerna genomföra projektet endast om statsbidrag erhålls.

Under projektplaneringen har man även utrett andra finansieringsalternativ för projektet t.ex. att byggnadsinvesteringen skulle gå i privat ägo, men dessa har konstaterats vara ofördelaktiga med avseende på projektets totala ekonomi.

4.6 Sammanfattning av de ekonomiska kalkylerna

Kassaflödeskalkylen med en 25 års avskrivningstid finns på nästa sida. Kommunernas satsningar utgörs i huvudsak av kapitalet i hallbolaget samt av att köpa dagsturer. Med de tidigare nämnda avkastnings- och kostnadsantagandena ligger hallbolagets resultat i balans med en tidshorisont på tio år.

Tabell 5 Sammanfattning av de ekonomiska kalkylerna

| Vuodet | 1-10 | 11-20 | 21-> | | |
|---|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Korko | 1 % | 2 % | 3 % | | |
| Lainan lyhennysaika vuosina | 20 | | | | |
| Poisto aika vuosina | 25 | | | | |
| Vuosi | 0 | 1 | 2 | 5 | 10 |
| TUOTTOLASKELMA | | | | | |
| Tuotot, jalkapallo (nousu 1% pa.) | | 315 071 € | 318 222 € | 327 864 € | 344 589 € |
| Tuotot, monitoimihalli (nousu 1% pa.) | | 820 250 € | 828 453 € | 853 555 € | 897 095 € |
| Tuotot yhteensä (nousu 1% pa.) | | 1 135 321 € | 1 146 674 € | 1 181 420 € | 1 241 684 € |
| KASSAVIRTALASKELMA | | | | | |
| Lainat | 11 700 000 € | | | | |
| A. Omistajien (kuntien) sijoitukset halliyhtiöön | 3 000 000 € | | | | |
| Liikuntapaikkarakentamisen avustus valtiolta | 1 000 000 € | | | | |
| Yhteensä | 15 700 000 € | 1 135 321 € | 1 159 995 € | 1 272 202 € | 1 581 494 € |
| Kassasta maksut | | | | | |
| Henkilöstökustannukset (nousu 1% pa.), 4htv | | 200 000 € | 202 000 € | 208 121 € | 218 737 € |
| Käyttökustannukset (nousu 2% pa.) | | 420 000 € | 428 400 € | 454 622 € | 501 939 € |
| Muut kustannukset (nousu 1% pa.) | | 50 000 € | 50 500 € | 52 030 € | 54 684 € |
| Korkokulut | | 117 000 € | 111 150 € | 93 600 € | 64 350 € |
| Investoinnit | 15 700 000 € | | | | |
| Lainan lyhennys | | 585 000 € | 585 000 € | 585 000 € | 585 000 € |
| Kulut yhteensä | 15 700 000 € | 1 372 000 € | 1 377 050 € | 1 393 373 € | 1 424 710 € |
| Kassajäännös 1 | | -236 679 € | -217 055 € | -121 170 € | 156 784 € |
| B. Kuntien osuus päiväkäytöstä yhteensä | | 250 000 € | 250 000 € | 250 000 € | 250 000 € |
| Kassajäännös 2 | | 13 321 € | 32 945 € | 128 830 € | 406 784 € |
| Tuen nykyarvo NPV | 7 269 129 € | | | | |
| TUOSLASKELMA | | | | | |
| Tuotot | | 1 135 321 € | 1 146 674 € | 1 181 420 € | 1 241 684 € |
| Kuntien osuus päiväkäytöstä (yhteensä) | | 250 000 € | 250 000 € | 250 000 € | 250 000 € |
| TUOTOT | | 1 385 321 € | 1 396 674 € | 1 431 420 € | 1 491 684 € |
| Henkilöstökustannukset (nousu 1% pa.), 4htv | | 200 000 € | 202 000 € | 208 121 € | 218 737 € |
| Käyttökustannukset (nousu 2% pa.) | | 420 000 € | 428 400 € | 454 622 € | 501 939 € |
| Muut kustannukset (nousu 1% pa.) | | 50 000 € | 50 500 € | 52 030 € | 54 684 € |
| Poistot | | 628 000 € | 628 000 € | 628 000 € | 628 000 € |
| Korkokulut | | 117 000 € | 111 150 € | 93 600 € | 64 350 € |
| KULUT | | 1 415 000 € | 1 420 050 € | 1 436 373 € | 1 467 710 € |
| Tulos | | -29 679 € | -23 376 € | -4 953 € | 23 974 € |
| Käyttöomaisuus | 15 700 000 € | 15 072 000 € | 14 444 000 € | 12 560 000 € | 9 420 000 € |
| Kuntien osuus yhteensä | | 279 679 € | 273 376 € | 254 953 € | 226 026 € |
| Ulkopuoliset tuotot per kulut | | 80 % | 81 % | 82 % | 85 % |

4.7 Alternativ drift av hallarna (operatörsmodell)

Traditionellt ligger kommunala idrottsanläggningar direkt under motionstjänsternas eller lokaltjänsternas förvaltning, eller så ansvarar ett aktiebolag med kommunal majoritet för deras verksamhet. Särskilt under vardagar, när idrottsanläggningarna även betjänar småbarnsfostran och utbildningstjänsterna, använder kommunens egna enheter lokalerna. Kvälls- och veckoslutstider fylls i tillräcklig utsträckning av föreningarnas och andra aktörers reservationer utan att de behöver marknadsföras separat. Driften av anläggningarna sköts antingen av kommunens serviceenheter eller av personal som anställs i hallbolaget och/eller som köptjänster.

Prissättningen av idrottsanläggningar som ägs av kommunernas baseras ofta enbart på driftskostnaderna och/eller användarnas betalningsförmåga. Man vill hålla priserna rimliga för att människor ska motionera. Kapitalkostnaderna (och ofta också en stor del av driftkostnaderna) täcks med kommunens övriga intäkter (skattemedel). Nettokostnaden för Multifunktionshallen i Nickby i Sibbo (1 200 m² gymnastiksal + gym) var cirka 600 000 € år 2019. De årliga nettokostnaderna för ishallen och simhallen i Kervo är också betydande.

För Kervo-Sibbo hallhelhet har man kommit fram till att man utöver det befintliga behovet måste ha aktiv försäljning och marknadsföring av hallarna för att trygga en tillräcklig nyttjandegrad – och därmed ett tillräckligt kassaflöde. Försäljning och marknadsföring hör av tradition inte till kommunernas kärnkompetens. Därför ses operatörsmodellen för drift av hallen som ett sannolikt alternativ. Verksamheten hos en kompetent hallföretagare gynnar även en effektivare verksamhet och en anpassning av verksamheten när behoven förändras samt en utvecklingen av hallhelheten så att den allt bättre betjänar kommunborna och användarna.

I operatörsmodellen tecknar hallbolaget ett avtal om användning av hallen med en operatör. I avtalet bestäms de kostnader som operatören svarar för, principerna för genomförande av verksamheten (bl.a. prisnivå, principerna för utdelning av turer) samt fördelningen av kostnader och intäkter. Utgångspunkten är att operatören svarar för hallens driftkostnader och intäkter.

Avtalet kan upprättas till exempel så att kommunerna garanterar operatören den avsaknade betalningsandelen när en viss nivå av de bedömda intäktskalkylerna uppfylls (t.ex. 85 %). När intäkterna överskrider den nivå som bedömts i kalkylen fördelas den extra intäkten mellan operatören och kommunägarna enligt överenskommelse (t.ex. 50/50) eller stegvis med olika fördelning. I operatörsmodellen fördelas alltså risken och intäktsmöjligheterna mellan hallbolaget (ägarna) och operatören. Diskussioner har förts med potentiella operatörer och dessa fortsätter när projektet framskrider.

5. Tidsplan

Behovsutredningen av hallprojektet har genomförts under våren 2019 (Ramboll Oyj). Hösten 2019 genomfördes referensplanering för upprättande av detaljplan (arkMILL Oy). Projektplaneringen för hallarna har påbörjats hösten 2019. Det ursprungliga målet var att utarbeta tillräckliga handlingar för att kunna ansöka om Undervisnings- och kulturministeriets etableringsbidrag för idrottsanläggningar under 2020. Eftersom detaljplaneringen fortfarande var under arbete, försköts ansökningen av bidraget till 2021. Syftet med projektplaneringen har varit att producera tillräckligt med information för de förtroendevalda i Kervo och Sibbo om projektets kostnader och verkningar för att kunna gå vidare med planeringen av projektgenomförandet och konkurrensutsättning. På grund av coronavirusepidemin har även detta projekt bromsats upp och beslut om framskridande och etablering av ett hallbolag kommer att fattas under våren 2021. Statsbidrag kan ansökas tidigast före utgången av 2021 och byggandet kan tidigast påbörjas när bidragsbeslut har erhållits i slutet av våren 2022.

6. Kommunikation

Stegen i beslutsprocessen för projektet kommuniceras i Kervo och Sibbo enligt deras egna processer och ansvar. Ansvaret för kommunikationen under byggtiden ligger hos det bolag som grundas och/eller den valda entreprenören. För de viktigaste stegen i projektet såsom påbörjande av byggandet, stomresning och färdigställande av projektet upprättas ett cirkulär som kan distribueras av t.ex. Kervos och Sibbos kommunikationsorgan via deras egna kanaler till kommunborna och andra intresserade. Framskridandet under byggtiden följs dessutom med hjälp av en lämpligt installerad webbkamera.

7. Utredningar som har gjorts i projektet

- Behovsanalys 27.5.2019, Ramboll Finland Oy
- Referensplan 26.9.2019. arkMILL Oy
- Lokal- och effektivitetsplan 20.12.2019, Lindroos Yhtiöt Oy
- Mark- och byggbarhetsutredning 31.12.2019, Golder Associates Oy
- Tilläggsundersökningar av marken 3/2020, Golder Associates Oy
- Beskrivning av elsystemen 3/2020, Sähköinsinööri SHS Oy
- Beskrivning av VVSA-systemen 3/2020, Äyräväinen Oy
- Projektplan 3/2020 (uppdatering 25.5.2020): situationsplan, tomtschema, baskarta, golvmaterial, preliminär byggbeskrivning, arkMILL Oy