



HANKESUUNNITELMA

Kerava-Sipoo liikuntahallit

23.3.2020 (päivitys 27.12.2022)

Kirjoittajat:
arkMILL Oy: Esa Viitanen, Tapio Antikainen
Sipoon kunta: Katriina Sahala
Keravan kaupunki: Johanna Kuusisto, Eeva Saarinen

Sisällysluettelo

1.	Hankkeen tausta ja perusteet.....	3
1.1	Hankkeen taustaa.....	3
1.2	Nykytilanne ja perustelut hankkeelle.....	3
2.	Rakennuspaikka.....	7
2.1	Sijainti, hallinta ja kaavatilanne.....	7
2.2	Rakennuspaikan ominaisuudet ja rakennettavuus.....	8
2.3	Liikennejärjestelyt.....	9
2.4	Lupa- ja suunnitteluaineistot.....	9
3.	Suunnittelutavoitteet.....	10
3.1	Toiminnalliset vaatimukset, tavoitteet ja mitoitusperusteet.....	10
3.2	Esteettömyys.....	11
3.3	Laadulliset tavoitteet.....	11
3.4	Rakennuksen runko.....	12
3.5	Julkisivumateriaalit.....	12
3.6	Ulkoalueet.....	13
3.7	Palotekniikka.....	14
3.8	Sähkö- ja valaistusjärjestelmät.....	14
3.9	LVIA-järjestelmät.....	14
4.	Hankkeen tuottojen ja kustannusten arviointi sekä rahoitus.....	15
4.1	Arvioidut tuotot.....	15
4.2	Tuottopotentiali.....	17
4.3	Arvioidut rakentamiskustannukset.....	18
4.4	Arvioidut käyttökustannukset.....	18
4.5	Rahoitus.....	19
4.6	Yhteenveto taloudellisista laskelmista.....	20
4.7	Hallien vaihtoehtoinen operointi (operaattorimalli).....	22
5.	Aikataulu.....	22
6.	Viestintä.....	23
7.	Tausta-aineisto.....	23

1. Hankkeen tausta ja perusteet

1.1 Hankkeen taustaa

Tarve yleisurheilun talviharjoitteluolosuhteille koko Uudellamaalla sekä jalkapallohallille etenkin Keravalla on ollut olemassa jo vuosikymmeniä. Idea kuntien yhteisestä monitoimihallista käynnistyi Sipoon ja Keravan viranhaltijoiden yhteisistä keskusteluista ja kuntien jälleen kerran esiin nousseista tarpeista vuonna 2018. Soveltuvien harrastustilojen puute etenkin jalkapallon ja yleisurheilun talviharjoittelun osalta ovat siis olleet hankkeen pääasiallisina motivaattoreina. Salibandyn suosio ja kasvavat harrastajamäärät edellyttävät myös panostamista tiloihin. Jalkapallohallin osalta Keravalla on tehty asiasta myös valtuustoaloite 13.3.2017. Valtuustoaloitteessa todettiin, että olosuhteita jalkapallon ympärivuotiseen lajiharjoitteluun ja pelaamiseen ei Keravalla ole ja lajiharrastajia on seudulla paljon. Yleisurheilun talviharjoittelumahdollisuuksille on tarvetta laajasti koko Etelä-Suomen alueella.

Lähtökohtana oli, että hankkeeseen osallistuvat Keravan kaupunki ja Sipoon kunta. Lisäksi on selvitetty muiden lähikuntien halukkuutta osallistua hankkeeseen. Keravalla monitoimihallin ajatellaan palvelevan etenkin jalkapallon talviharjoittelua. Sipoon lähtökohtana on yleisurheilupainotteisuus. Hallin vaikutusalueella toimivat yleisurheiluun keskittyneet urheiluseurat ovat menestyneet viime aikoina erittäin hyvin.

Hankkeesta toteutettiin tarveanalyysi, joka tehtiin yhteistyössä tilaajien ja Rambollin kanssa 11/2018-01/2019. Työ sisälsi monitoimihallin vaikutusalueella olevien kuntien edustajien sekä liikuntayhdistysten edustajien haastatteluja, rakentamis- ja käyttökustannustietojen keräämisen, vaihtoehtojen hahmottelemisen sekä vaihtoehtojen investointi- ja käyttökustannusten määrittämisen. Lisäksi konsultin toimesta pohdittiin hallin liiketoimintamallia. Syksyn ja talven 2019-2020 hankesuunnittelun aikana on selvitetty hankkeen rahoituksen, omistamisen ja toiminnan toteuttamisen vaihtoehdot, sekä hankkeen tarkemmat toteutuskustannukset. Syksyllä 2020 on päivitetty hankkeen toteuttamiskustannukset.

1.2 Nykytilanne ja perustelut hankkeelle

Yleistä

Keravan kaupungin ja Sipoon kunnan yhteenlaskettu asukasmäärä on yli 59 000 (31.12.2021). Hallin käyttäjistä iso osa tulee isäntäkunnista, mutta myös Keski- ja Itä-Uudenmaan KUUMA-kunnista sekä myös pidemmältä etenkin pohjoisesta ja idästä Keinukallion hyvän sijainnin vuoksi. Halli palvelee laajasti aluetta, jolla asukkaita on satoja tuhansia ja eri lajien lisenssiharrastajia kymmeniä tuhansia.

Keinukallioon sijoittuva halli palvelee Keravan ja Sipoon asukkaiden lisäksi laajemminkin keskistä ja itäistä Uuttamaata. Sekä Kerava että Sipoo kuuluvat KUUMA-seutuun, joka muodostuu 10 pääkaupunkiseudun ympärillä olevasta kehyskunnasta (Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Sipoo, Tuusula ja Vihti). KUUMA-kunnissa asuu noin 320 000 asukasta ja seutu on voimakasta muuttovoitto- ja kasvualuetta.

Liikkumattomuus aiheuttaa kunnille miljoonien kustannukset vuosittain. Monitoimihallikokonaisuuteen tulevien lajien harjoitteluosuhteisiin panostaminen vapauttaa tiloja kouluilta lähi- ja matalankynnyksen toimintaan. Liikkumattomuuden vähentämisessä tärkeää on myös jakaa erityisesti päivävuoroja laajasti eri käyttäjäryhmille sekä työhyvinvointitoimintaan. Tällöin terveyshyödyt jakautuvat laajasti ja vaikuttavat kuntien kustannuksiin pitkällä aikavälillä.

Monitoimihallihanke vastaa monilta osin Keravan ja Sipoon strategisiin linjauksiin. Se parantaa monipuolisesti harrastamisen mahdollisuuksia ja lisää eri ikäryhmien hyvinvointia. Erinomainen logistinen sijainti mahdollistaa seudullisen yhteistyön hankkeessa. Hallikokonaisuuden toteutusmallia on haettu ennakkoloukkomasti. Hankkeen arvioidaan maksavan itsensä takaisin pitkällä aikavälillä, mikä tukee kuntien talouden pitämistä kestäväällä pohjalla ja tarjoaa hyvälaatuisia uusia palveluita. Palveluiden kehittämisessä kuunnellaan asiakkaita ja etsitään parhaita ratkaisuja yhdessä käyttäjien kanssa. Hankkeella on positiivisia vaikutuksia koko Etelä-Suomeen, mikä parantaa kuntien imagoa sekä lisää Keravan ja Sipoon houkuttelevuutta muuttokohteena.

Yleisurheilun olosuhteet ovat parantuneet vuonna 2021 Helsingin Mäkelänrinteeseen valmistuneen Urheakampuksen sekä Espoon Leppävaaraan rakenteilla olevan Kameleontenin myötä. Urheakampus palvelee etenkin pääkaupunkiseudun urheiluakatemiaa ja Kameleonten-kokonaisuuden tiedetään korvaavan Otahallin olosuhteita ja parantavan tilannetta läntisellä Uudellamaalla. Myös Tuusulan urheilukeskus kasvaa ja sinne ollaan kaavailemassa uutta pääosin jalkapallon harrastajia palvelevaa hallia. Näiden hankkeiden ei katsota kilpailevan samoista käyttäjistä Kerava-Sipoo liikuntahallien kanssa, sillä niin monet lajit ja seuratsärsivät tällä hetkellä sopivien tilojen jatkuvasta puutteesta. Uudet olosuhteet vapauttavat koulujen liikuntasaleista (lähisaleista) tilaa, joka mahdollistaa vuoroja muiden lajien ja toimijoiden käyttöön. Lähisaleihin on tarkoituksenmukaista suunnitella toimintaa, joka pyrkii kannustamaan etenkin vähän liikkuvia osallistumaan toimintaan.



Kuva 1 Pääkaupunkiseutu ja KUUMA-seutu

Yleisurheilun harjoitushalli

Tarveanalyysin perusteella Janakkalassa, Järvenpäässä, Keravalla, Mäntsälässä, Nurmijärvellä, Porvoossa, Sipoossa ja Tuusulassa on tällä hetkellä vain heikosti yleisurheilun talviharjoitteluun soveltuvia sisäliikuntahalleja. Yleisurheilun talviharjoittelun suorituspaikkoja ovat koulujen liikuntasalit sekä jää- ja muiden hallien yhteydessä olevat juoksusuorat. Näitä liikuntapaikkoja ei ole suunniteltu yleisurheilua varten: juoksusuoria lukuun ottamatta piikkareilla juokseminen ei ole mahdollista eikä etenään heittolajien harjoittelupaikkoja ole juuri ollenkaan. Jalkapallo- ja jäähallien yhteydessä olevien juoksusuorien ongelmana on lisäksi tilojen liian alhainen lämpötila. Juoksusuoria ja koulujen liikuntasalien kapasiteettia käyttävät lisäksi liikuntayhdistykset eri lajeissa, minkä takia harjoitusvuorojen saatavuus on haaste usealla paikkakunnalla.

Liikuntamyly Helsinkiin on Espoon Otahallin ja Urhea-hallin ohella Uudellamaalla ainoa liikuntapaikka, jossa yleisurheilun kaikkien lajien lajikohtainen harjoittelu on mahdollista. Liikuntamyly on käyttäjille kustannuksiltaan hyvin edullinen halli, mutta sen haasteena on vapaan kapasiteetin puute. Urhea-hallin tilat taas on suunnattu huipulle pyrkiville tai siellä oleville urheilijoille. Otahallista on poistumassa yleisurheilun harjoittelumahdollisuus ja tätä tulee osittain korvaamaan Espoon Leppävaaraan suunnitteilla oleva urheiluhalli Kameleonten. Liikuntamylyn lisäksi ajoittain hyödynnetään Pajulahti-hallia Nastolassa. Osalle seuroista Pajulahti on Liikuntamylyä kauempana, ja myös siellä on haastetta kapasiteetin saatavuuden suhteen.

Monitoimihallin suunnittelun lähtökohdina ovat olleet ennen kaikkea yleisurheilun harjoitteluolosuhteet yhdistettynä lajivalikoimaan, joka mahdollistaa tilojen monipuolisen käytön kaikkina vuodenaikoina. Juoksuradan pituudeksi valittiin 300 metriä, sillä tällöin juoksuratojen kaarteet voidaan rakentaa tasaisina, ts. ne eivät edellytä nostomekanismia tai korotettua rakennetta. Tämä puolestaan mahdollistaa hallin lattiapinta-alan käyttämisen helposti esimerkiksi tapahtumatoimintaan (vs. kiinteät korotetut kaarteet). Pikajuoksoilta saadun palautteen mukaan 300 metrin rata loivempine kaarteineen on parempi nimenomaan pikajuoksuharjoitteluun kuin 200 metrin rata. Radan kaarresäteeksi on määritelty 28 metriä.

Näillä yleisurheilun huomioivilla mittavalinnoilla juoksuradan sisäpuolelle muodostuu yli 4 000 neliömetrin alue, johon korkeus- ja pituushyppypaikkojen lisäksi voidaan sijoittaa runsaasti erilaisia liikunta-alueita. Seiväshyppy- ja heittopaikat sijoitetaan hallin päätyalueisiin juoksuradan ulkopuolelle. Tälle hallin keskialueelle sijoittuu kolme salibandykenttää, joilla pyritään vastaamaan paikallisten seurojen kasvaviin juniorijäsenmääriin. Salibandykenttien tarve on ollut erityisesti Keravalla kolmen seuran yhdistyttyä isoksi yhdeksi seuraksi (Blackbirds United ry) vuoden 2011 jälkeen iso. Lisäksi keskialueelle sijoittuu muita alueita, jotka ovat käytettävissä muihin palloilu- tai liikuntalajeihin, sekä mailapelialue. Alueelle voidaan sijoittaa myös voimaharjoitteluvälineitä. Eri lajien edellyttämät välineet pyritään toteuttamaan siirrettävinä, jolloin tasaista lattia-alueita voidaan käyttää mm. erilaisiin tapahtumiin.

Jalkapallohalli

Jalkapallon talviharjoitteluun tiloja on keskiselläkin Uudellamaalla paremmin. Erikokoisia tekonurmikenttiä (halleissa ja ulkona) on useilla paikkakunnilla, mm. Järvenpää, Kerava, Nurmijärvi, Porvoo, Sipoo ja Tuusula. Täysimittainen sisäkenttä löytyy Keski-Uudeltamaalta kuitenkin vain Järvenpäästä. Tuusulaan suunnitellaan vastaavaa osana monitoimihallihanketta. Myös jalkapalloseurojen osalta haasteena on koettu vuorojen saatavuus (määrällisesti) sekä saatavilla olevien vuorojen (myöhäinen) ajankohta.

Jalkapallohalli suunnitellaan rakennettavaksi täysimittaisena eli pelialueen koko on 100 metriä x 64 metriä. Näin halli mahdollistaa kaikkien ikäluokkien harjoittelun ja pelaamisen. Jalkapallohalli päädyttiin toteuttamaan erilliseen halliin ennen kaikkea jalkapallon ja yleisurheilun edellyttämien lämpötilaerojen vuoksi: jalkapallon talviharjoittelua on mahdollista matalammassa lämpötilassa (+8-10 astetta), kun taas yleisurheilu edellyttää selvästi lämpimämpää tilaa (vähintään +13-15 astetta). Lisäksi referenssikohteisiin tutustuminen osoitti, että täysimittaisen kentän sijoittaminen 300 metriä pitkän juoksuradan keskelle on haasteellista, sillä jalkapallokenttä ulottuu täydessä mitassaan juoksuratojen päälle ja estää näin ratojen optimaalisen käytön.

Muut tilat

Muiden kuin liikuntatilojen osalta suunnittelua ohjaavia periaatteita ovat:

- pukuhuone- ja pesutilat mitoitettu niin, että pukuhuoneita riittää kaikille liikunnan harjoittelukäytössä hallissa oleville ryhmille ja liikkujille
- kahvio sijoitetaan niin, että molempien hallien asiakkaita voidaan palvella yhdestä pisteestä (→ tehokas henkilöressurssien käyttö)
- luokka- ja neuvottelutilaa varataan sen verran, että mahdollistetaan joukkueiden tapaamiset sekä esimerkiksi koululaisryhmien kokoontuminen (luokkaopetusta liikuntatuntien lisäksi, jotta voidaan optimoida kuljetuskustannuksia ja ajankäyttöä); kokoustilat palvelevat myös tapahtumien ruokailualueena
- varastotilat (pystytään hyödyntämään väestönsuojatilaa)
- maltilliset katsomotilat - palvelevat liikkujien taustajoukkoja odottelualueena
- huomioidaan esteettömyys (tilat ovat pääasiassa yhdessä kerroksessa)
- pysäköintialueiden tarkoituksenmukainen toiminta ja yhteys Keinukallion ulkoilupuistoon
- jalankulun, pyöräilyn ja julkisen liikenteen yhteyksien huomioiminen

Tilojen mitoitukset esitetään tarkemmin kappaleessa 3.1.

Käyttö eri aikoina

Hallit tulevat olemaan seurojen ja joukkueiden käytössä etenkin arki-iltaisin ja viikonloppuisin syksystä keväeseen. Arkipäivisin hallit ovat Keravan ja Sipoon useiden käyttäjäryhmien käytettävissä (senioritoiminta, koulu- ja päiväkotiryhmät tai muut erityisryhmät). Näiden lisäksi tiloja voidaan vuokrata päiväkäyttöön esimerkiksi yritysten työhyvinvointi- eli TYHY-toimintaan. Kilpa- ja veteraaniurheilijat voivat harjoitella hallissa myös, mutta päiväajan käytölle ei ole laskettu juurikaan tuotto-odotuksia. Hallin välittömässä läheisyydessä ei ole tällä hetkellä koulua tai päiväkotia, joiden käyttöä halli suoraan palvelee, mutta tarvetta lähistöltä löytyy. Tällä hetkellä esimerkiksi Sipoossa, 5 kilometrin päässä tulevasta hallista, sijaitsevaa Talman koulun toimintaa rajoittaa sisäilmaongelmainen liikuntasali. Monitoimihallin päiväajat ovat tarjolla myös esim. Vantaan itäosien kouluille, mikäli tarvetta ilmenee.

Monitoimihalli mitoitetaan pääasiallisen käytön (enintään 600 henkilöä samanaikaisesti) mukaan. Tiloissa on mahdollisuus vähäisissä määrin järjestää tilaisuuksia myös suuremmalle joukolle (urheilutapahtumien lisäksi seminaareja, näyttelyitä, kokouksia, erilaisia yritystilaisuuksia). Tämä otetaan huomioon mm. paloteknisessä suunnittelussa. Näitä tilaisuuksia varten alueella ei isoa tapahtumatilaa tällä hetkellä ole. Tällaisella hankkeella on myös paikallista elinkeinotoimintaa tukeva vaikutus esimerkiksi kuljetus- ja ravintolapalveluiden kysynnän lisääntymisenä. Vaikutuksen täsmällinen arvioiminen on mahdotonta ja se onkin jätetty taloudellisista laskelmista pois.

2. Rakennuspaikka

2.1 Sijainti, hallinta ja kaavatilanne

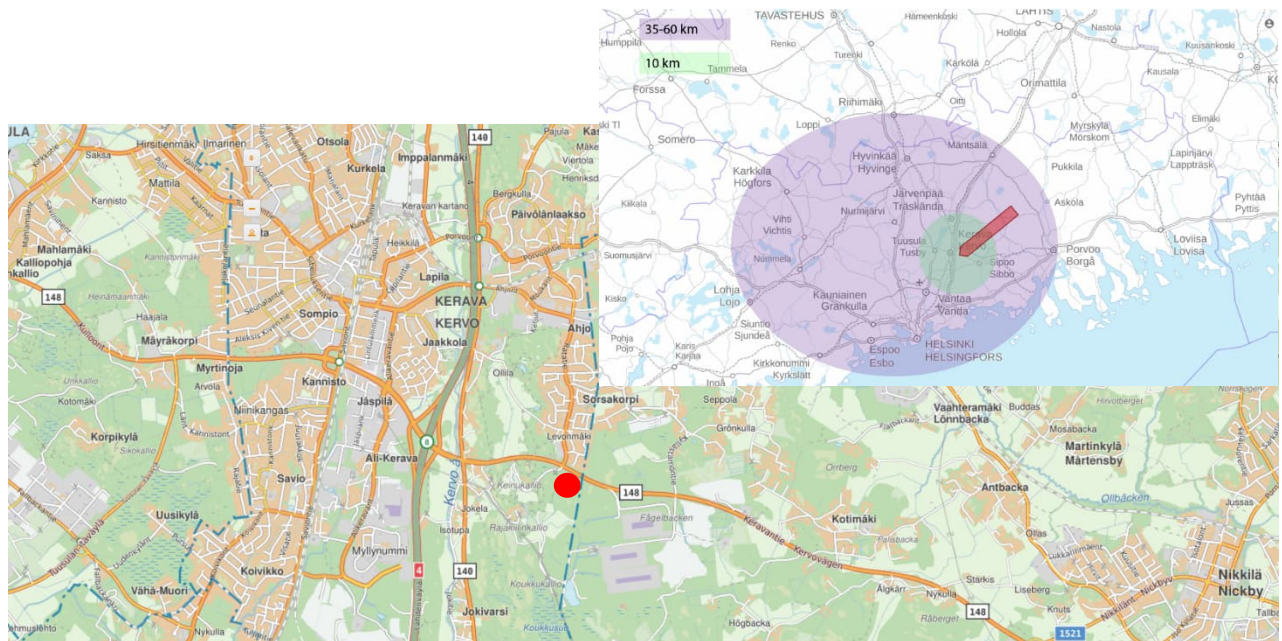
Kerava-Sipoo liikuntahallien suunniteltu sijaintipaikka on Keravalla Keinukalliossa Keinukalliontien ja Keravantien (148) risteyksen läheisyydessä. Noin 5,3 hehtaarin kokoinen alue rajoittuu itäreunalta Sipoon kuntaan. Alueelta on seuraavat etäisyydet:

- 1,5 kilometriä Lahden moottoritietä ja liittymästä
- 4,5 kilometriä Keravan asemalta
- 7,5 kilometriä Sipoon Nikkilästä, Vantaan Korsosta ja Tuusulan Hyrylästä
- 18 kilometriä Sipoon Söderkullasta
- noin 20 kilometriä Helsinki-Vantaa lentokentältä
- noin 30 kilometriä Helsingistä

Alueella on vuonna 2019 voimaan tullut yleiskaava, jossa alue on merkitty urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi. Lisäksi alueen käyttöä ampumaurheilukäyttöön voidaan selvittää (VU/ea). Tässä hankkeessa ei selvitetä ampumaurheilukäyttöä. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Keravan yksi merkit-

tävimmistä ulkoilualueista Keinukallion urheilupuisto, josta löytyvät mm. kuntoportaat, 10 kilometriä valaistuja ulkoilureittejä, frisbeegolf-rata ja laajat nurmikentät monipuoliseen harjoitteluun. Keravantien pohjoispuolinen alue on yleiskaavassa määritelty pientalovaltaiseksi asualueeksi.

Kiinteistölle on laadittu 3.2.2020 Keravan kaupunginvaltuustossa hyväksytty asemakaava, jossa rakennuspaikka sijaitsee urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella. Korttelialueen läntisen ja eteläisen tontinrajan mukaisesti tullaan järjestämään jalankulkua ja pyöräilyä palveleva kevyen liikenteen yhteys Keravan ja Sipoon välille. Alueen itäisellä reunalla Keravan ja Sipoon rajalla on suojaviheralue. Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää kiinteistöllä tai viivyttaa alueellisissa viivytysjärjestelmissä.



Kuva 2 Kerava-Sipoo liikuntahallien sijainti (Yleiskartta)

2.2 Rakennuspaikan ominaisuudet ja rakennettavuus

Alue rajoittuu pohjoisessa Keravantiehen ja Keinukalliontiehen. Muilla reunoilla alueen maasto nousee jyrkästi. Keravantien eteläpuolella alueen pohjoisreunassa kulkee Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymän (KUVES) putkia, maakaasuputki, telekaapeleita sekä sähköjohtoja. Kiinteistölle tarvitaan jäteveden pumpaamo ja linjaston yhdistäminen Keravantien ali tien pohjoispuolella olevaan verkostoon.

Alueelta on laadittu maaperä- ja rakennettavuusselvitys (Golder Associates Oy 31.12.2019) sekä lisätutkimuksia täyttömaan koostumuksesta (21.4.2020). Tiedot eri vuosikymmeninä suoritetuista pohjatutkimuk-

sista sekä kairauksista löytyvät selvityksestä. Suunniteltu rakennusalue on savimaata. Alueelle tullaan asentamaan myös pohjavesiputket myöhemmin tehtävää tarkempaa suunnittelua silmällä pitäen. Hulevesien imeyttäminen hankkeen vaatimassa mittakaavassa ei ole tontilla mahdollista, vaan veden viivyttäminen tulee suunnitella alueellisesti yhteistyössä Keravan kaupungin kanssa hankkeessa. Hankkeessa tulee tehdä erillinen hulevesisuunnitelma.

2.3 Liikennejärjestelyt

Keinukalliontielle tulee rakentaa lisäkaistat molempiin suuntiin monitoimihallin liittymän ja Keravantien väliselle osuudelle. Tällöin Keinukalliontien lisääntyvät liikenne ei aiheuta merkittävää haittaa Keravantien liikenteelle. Jos alueella järjestetään tapahtumia, joiden aiheuttama liikennemäärä poikkeaa merkittävästi normaalitilanteesta, tulee liikenteen toimivuus varmistaa liikenteenohjaajin.

Piha-alueelle on mahdollista toteuttaa noin 300 autopaikkaa, joista osa on tarkoitettu saattoliikenteelle. Lisäksi piha-alueelle saadaan järjestettyä pysäköintipaikat kahdelle linja-autolle. Tapahtumien aikaiseen tarpeeseen lisäpysäköintitilana voidaan käyttää muita Keinukallion alueen pysäköintipaikkoja. Kaupunkikuvalisesti asemakaavamääräyksissä edellytetään, että pysäköinti on istutuksin erotettava jalankulkuun ja oleskeluun tarkoitetuista alueista. Autopaikat on myös ryhmiteltävä sopivan kokosiin ryhmiin alueen mahdollisimman vehreän ominaisuutensa säilyttämiseksi.

Kevyen liikenteen yhteys alueelle tulee Keinukalliontien varresta. Hallien eteläpuolelle sijoittuva huoltotie toimii lisäksi osana kevyen liikenteen yhteyttä Sipoon puolelle Bastukärin alueelle.

2.4 Lupa- ja suunnitteluaineistot

Hankkeen kustannusten tarkentamiseksi tulee laatia seuraavat lisäselvitykset:

- Maaperän lisäselvitykset maanvaraisen perustustavan hyödyntämisestä
- Hulevesisuunnitelman
- Rakennesuunnittelu vaatimusten yksilöimistä varten liittyen esim. monitoimihallin pilareihin ja ripustusten mahdollistamiseen sekä lattiamateriaalien asentamiseen ja maaperän painumisen yhteensovittamiseen

Hanke edellyttää toteutuessaan tavanomaisen rakennuslupa-aineiston lisäksi mm.:

- Palo- ja pelastussuunnitelman ja siihen liittyvän mallinnuksen
- VIRVE-verkon toteuttamisen suunnitelman ja sen toimivuuden todentamisen

Näiden lisäksi valtionavustuksen hakemista varten on erilliset asiakirjavaatimukset, jotka tarkastetaan avustusta haettaessa avustushakemuksen hakuilmoituksesta.

3. Suunnittelutavoitteet

3.1 Toiminnalliset vaatimukset, tavoitteet ja mitoitusperusteet

Jalkapallo- ja monitoimihallin rakentamisen tavoitteena on jalkapallon, yleisurheilun ja sisäpelien harrastajien sisäharjoittelun olosuhteiden määrällinen ja laadullinen parantaminen sekä alueen asukkaiden harrastus- ja virkistysmahdollisuuksien lisääminen. Hallit toimivat eri-ikäisten liikkujien harrastuspaikkana tukien erityisesti lajien talvikauden harjoittelua ja pieniä urheilutapahtumia. Keravan ja Sipoon yleisurheilun menestys on merkittävää ja nousu seuraavalle tasolle edellyttää olosuhteiden parantamista. Kuntien kasvun myötä jalkapallon harrastajamäärät lisääntyvät jatkuvasti. Tämä, yhdessä jalkapallon lajikulttuurin muutoksen myötä, kasvattaa jalkapallon sisähallin tarvetta tulevaisuudessakin.

Jalkapallohallin pelialueen koko on 100 metriä x 64 metriä, joka mahdollistaa Suomen Palloliiton alaisen sarjatoiminnan kaikille ikäluokille. Kenttäkoko mahdollistaa kahden poikittaisen kentän käytön ja tehostaa jalkapallohallin käyttöä. Jalkapallohallin mitoituslämpötila lämmityskaudella on +8 astetta.

Monitoimihallin toiminnallisena lähtökohtana on 300 metrin kiertävä juoksurata, jossa kaarteet eivät edellytä korotettua rakennetta. Radan kaarresäde on 28 metriä. Kiertävien juoksuratojen sisäpuolella ovat pelikenttäalueet. Juoksusuorat on asemoitu niin, että ne sijoittuvat osin kiertävien ratojen sisäpuolelle, jolloin rakennuksen leveyttä ei tarvitse niiden osalta kasvattaa. Yleisurheilun suorituspaikat ovat osin kiertävien ratojen ulkopuolella ja osin niiden sisäpuolella. Hallin vapaa korkeus on n. 9 metriä. Monitoimihallin mitoituslämpötila lämmityskaudella on +18 astetta.

Yleisurheiluradan koko mahdollistaa myös yli 4 000 neliömetrin alueen radan keskelle, jota voidaan käyttää monipuolisesti eri sisäliikuntalajien harrastamiseen. Kenttäalue on yhdistelmäjoustava lattia, jolle sille sijoitetaan kolme salibandykenttää, kolme sulkapallokenttää sekä monitoimialue, jota voidaan käyttää esim. verryttelyyn tai muuhun liikuntaan. Alueelle voidaan sijoittaa myös voimaharjoitteluvälineitä.

Jalkapallohallin ja monitoimihallin aputilat on suunnitelmassa sijoitettu hallien väliin, jolloin ne palvelevat joustavasti molempia halleja erilaisissa käyttötilanteissa. Ratkaisu mahdollistaa yhteisen pääsisäänkäynnin, palvelupisteen sekä aula-kahviopalvelut. Lukuun ottamatta monitoimihallin parvikatsomoa, kaikki käyttäjien ja yleisön tilat sijaitsevat 1. kerroksen tasolla. Aula-kahvio, joka avautuu kabinettitilaan, on suunniteltu väljäksi, jolloin mahdollistuu esim. turnausruokailun järjestäminen tilassa.

2. kerrokseen on sijoitettu rakennuksen ilmanvaihtokonehuone sekä parvikatsomo (seisomakatsomo) 200 katsojalle. Aulan portaan yhteyteen on esitetty hissivaraus, jos myöhemmin 2. kerrokseen rakennetaan esim. toimisto- tai liikuntatiloja.

Hallien välissä sijaitsevista joukkuepukuhuoneista neljä on pääsääntöisesti jalkapallohallin käytössä ja kahdeksan muuta monitoimihallin käytössä. Turnausten ja kilpailujen aikana pukuhuonejakoa muutetaan tarpeen mukaisesti. Kaksi joukkuepukuhuonekokonaisuutta on mitoitettu esteettömiksi.

On todettu, että hyvin usein urheilijat käyvät kotona suihkussa, jolloin joukkuepukuhuoneiden yhteydessä olevat suuret pesuhuoneet ovat suurelta osin vajaakäytössä. Suunnitelmassa onkin päädytty ratkaisuun, jossa kuusi pukuhuonetta on ilman wc- ja suihkutiloja. Sen sijaan, lähelle niitä ja keskeisesti molempia hallia, on sijoitettu suuret wc-tilat, jotka palvelevat samalla myös yleisötilaisuuksissa. Lähelle em. joukkuepukuhuoneita on sijoitettu viisi pientä (1-2 h) pukuhuone-/suihkutilaa. Niitä voi käyttää kuka vain hallin kävijöistä. Nämä pientilat palvelevat myös esim. yksityisyyden suojaa haluavia tai muunsukupuolisia. Vastapäätä näitä tiloja on lukittavat pukukaappi-/arvotavaralokerikot.

Väestönsuojat toimivat rauhan aikana varastoina, joissa osa tilasta on osoitettu seurojen verkkovarastoille. Keskiosan eteläpäätyyn on sijoitettu lämmönjakuhuone, jossa sijaitsee maalämpöpöjärjestelmän ja kaukolämmön jakokeskukset.

3.2 Esteettömyys

Esteettömyys ja turvallisuus on huomioitu niin ulkoalueilla kuin sisätiloissa. Pääsisäänkäynnin yhteyteen on varattu turvalliset alueet jättöliikenteelle.

Esteettömät autopaikat on sijoitettu pääsisäänkäynnin läheisyyteen. Pääsisäänkäynti on hyvin valaistu, kalettu ja varustettu automaattiliukuovin. Asiakaspalvelupiste on sisäänkäynniltä hyvin havaittavissa ja se varustetaan induktiosilmukalla. Aulan yhteydessä on molemmin puolin käytettävä esteetön wc. Rakennuksen kahdestatoista joukkuepukutiloista kaksi on mitoitettu esteettömiksi. Liikuntatilat sijaitsevat sisääntulotassossa ja ovat esteettömiä.

Opaskoirien on mahdollista odottaa omassa säilytystilassa.

3.3 Laadulliset tavoitteet

Rakennusmateriaalien tulee olla korkealuokkaisia, kestäviä ja ympäristöystävällisiä. Rakennuksen elinkaaritavoite on 50 vuotta, LVIS-laitteiden elinkaaritavoite 25 vuotta ja rakennusautomaatiolaitteiden osalta 15 vuotta.

Urheilualueiden tulee täyttää lajiliittojen olosuhdevaatimukset. Yleisurheilualueen pinnoitteen ja välineiden (korkeushyppypatjat, aidat ym.) tulee täyttää Suomen Urheiluliiton ja Kansainvälisen yleisurheiluliiton (IAAF) asettamat laatuvaatimukset. Monitoimihallin keskialueen liikuntalattian tulee täyttää Kansainvälisen

Salibandyliiton sekä Suomen Salibandyliiton asettamat olosuhdevaatimukset. Jalkapallohallin kentän tulee täyttää Suomen Palloliiton asettamat olosuhdevaatimukset.

Halleissa tapahtuvat muutokset koskevat yleensä eri liikunta- ja kuntoilulajien harrastajamäärien muutoksia. Eri lajien suosio vaihtelee ja uusia liikuntalajeja aletaan harrastaa. Halliosat ovat suurina avoimina tiloina helposti muunneltavissa eri käyttötarkoituksiin. Tontti mahdollistaa myös rakennuksen laajentamisen uusilla aputiloilla tarpeiden muuttuessa.

3.4 Rakennuksen runko

Alapohjat perustetaan pääosin massanvaihdon varaan (halliosat) ja osin paalutuksen varaan (rakennuksen keskiosa). Rakennuksen keskialueella on ryömintätalallinen ontelolaatta-alapohja. Perusmuurit, -pilarit ja -palkit ovat teräsbetonirakenteita rakennesuunnitelmien mukaisesti.

Rakennuksen kantavat rakenteet perustetaan paalutusten varaan. Monitoimihallin alapohjarakenteena on pääosin urheilulattiapäällysteellä pinnoitettu asfaltti, keskialueen yhdistelmäjoustavan lattian alla teräsbetonilaatta. Jalkapallohallin tekonurmi asennetaan tiivistetyn kivituhkan päälle. Hallien välisen aputilaosan lattia tehdään pääosin ryömintätalallisena ontelolaatta-alapohjana.

Monitoimihallin pilarit, palkit ja ristikot ovat pääosin teräsrakenteisia. Riippuen toteutusvaihtoehdosta teräsristikot kannattelevat kertopuurakenteisia yläpohjaelementtejä tai paikalla rakennettavan yläpohjan kantavia profiilipeltejä. Hallien välisen aputilaosan pilarit ja matalalaippapalkit ovat pääosin betonitäytteisiä teräsrakenteita. Välipohjat ja yläpohjat tehdään kantavilta osiltaan pääosin ontelolaattarakenteisina. S1-luokan väestönsuojien rakenteet tehdään määräysten mukaisesti teräsbetonista.

3.5 Julkisivumateriaalit

Rakennuspaikka ei aseta kaupunkikuvallisesti erityisiä vaatimuksia rakennuksen massoitteille tai julkisivumateriaaleille, joten ne on valittu kestävyys ja helppo huollettavuus huomioiden. Monitoimihallin ja keskiosan ulkoseinät tehdään pääosin kevytelementeistä, joissa pintana on molemmilla puolilla muovipinnoitettu (PVDF/PE) teräslevy valmistajan vakioväreissä. Sokkelit ja seinien alaosat tehdään teräsbetonisista sandwich-elementeistä. Ovet ja ulkolasiseinät ovat pääosin pulveripolttomaalattuja metalliprofiilirakenteita. Vesikatteet ovat modifioituja bitumikermejä tai pvc-yksikerroskatteita. Vesikaton pellitykset ovat muovipinnoitettua teräsohutlevyä. Jalkapallohallin julkisivumateriaalina on valmistajan vakiovärinen PVC-kangas, joka on rakennuksen kahdella sivulla suojattu alaosiltaan profiilipellillä.

Pääsisäänkäyntiä on korostettu näyttävällä katoksella, jonka yläpuolelle on sijoitettu aaltoileva kaksoisjulkisivupellitys esim. Corten -teräs. Aaltoilevaa pintaa voidaan käyttää monella tavalla ilmentämään rakennuksen toiminnallisuutta – hallin nimi, taideteos (muraali), LED-näyttöseinä tms. Kaksoisjulkisivu kokoaa visuaalisesti myös eri rakennusosat yhteen.

3.6 Ulkoalueet

Ajoneuvo- ja kevyenliikenteen kulkuväylät asfaltoidaan. Pääsisäänkäyntialue laatoitetaan betonilaatoin. Monitoimihallin huoltopiha / varapaikoitusalue / tapahtumatorialue pinnoitetaan murskekivellä. Muu viheriäidään.



Kuva 3 Tonttikaavio (arkMILL 2022)

3.7 Palotekniikka

Monitoimihalli kuuluu ympäristöministeriön asetuksen mukaiseen käyttötarkoituserhmään kokoontumis- ja liiketilat. Rakennus mitoitetaan paloteknisesti sisäliikunnan harjoitus- ja kilpailukäyttöön. Rakennuksen muut mahdolliset käyttötavat rajoitetaan näiden paloteknisten ominaisuuksien mukaisesti.

Monitoimihallin paloluokka on P0 ja palovarallisuusluokka on 1. Rakennus vastaa, joitain poikkeuksia lukuun ottamatta, P1-luokan rakennusta. Rakennuksessa toteutetaan kerros- ja käyttötapaosastointi, mutta hallin palo-osasto on kooltaan noin 9 000 neliometriä. Käyttötarkoituksen mukainen palo-osaston enimmäisala on 2 400 neliometriä. Yliykset taulukkomitoituksen osastokokoon perustellaan paloilmotimella, vähäisellä palokuormalla, runsailla esteettömillä poistumisreiteillä ja hallien suurella sisäkorkeudella, joka sallii savun kerrostumisen. Hallien yläpohjan rakenteiden kestävyys osoitetaan oletettuun palonkehitykseen perustuvan tarkastelun avulla. Hallitilojen pieni palokuorma ja suuri sisäkorkeus vähentää kantavien yläpohjarakenteiden palonsuojaustarvetta taulukkomitoitukseen verrattuna. Rakennuksen savunpoisto toteutetaan painovoimaisena koneellisesti avattavien savunpoistoluukkujen ja -ikkunoiden kautta. Vaihtoehtoisesti savunpoisto voidaan toteuttaa koneellisena. Savun leviämisen tarkastelu rakennuksessa tehdään oletettuun palonkehitykseen perustuen ja sisältäen poistumisaikalaskelmat.

3.8 Sähkö- ja valaistusjärjestelmät

Hankkeesta on teetetty erillinen Talotekninen järjestelmäkuvaus.

3.9 LVIA-järjestelmät

Hankkeesta on teetetty erillinen Talotekninen järjestelmäkuvaus.

Hankkeessa toteutetaan Keravan Energian toimesta hybridilämmitysjärjestelmä, jonka pääasiallinen lämmönlähde on maalämpö (n. 80% ja 16 kaivoa). Kaukolämpöä käytetään lisäenergian tuottamiseen tilanteissa, joissa maalämpöjärjestelmän teho ei riitä. Hankkeessa varaudutaan myös aurinkopaneeleiden asentamiseen, jolloin maalämpöjärjestelmän sähkötarvetta voidaan kattaa myös kiinteistökohtaisella tuotannolla. Keravan Energian on Keravan kaupungin ja Sipoon kuntien omistama paikallinen energiayhtiö, jonka tavoitteena on hiilineutraali energiantuotanto vuoteen 2030 mennessä. Yhtiö on jo nyt vähentänyt hiilidioksidipäästöjään 88 % vuoden 2010 tasoon verrattuna.

4. Hankkeen tuottojen ja kustannusten arviointi sekä rahoitus

4.1 Arvioidut tuotot

Hallin käyttötalous perustuu toimijoiden liikunta-alueiden käytöstä maksamiin tilavuokriin. Hallikokonaisuus on suunniteltu lähialueiden liikuntatarpeiden lähtökohdista, ja tämän lisäksi tuottopotentiaalin laskemiseen ja selvittämiseen on kiinnitetty erityisesti huomiota. Tarpeen olemassaolo ei vielä suoraan korreloi talouden järkevään toteutumiseen, jonka vuoksi on tutkittu verrokkikohteiden hintatasoa, kartoitettu markkinatilannetta ja käyttäjien maksukykyä, sekä selvitetty potentiaalisten käyttäjien määriä. Harva liikuntalaitos Suomessa tuottaa käyttö- ja pääomakustannusten verran, vaan lähes poikkeuksetta julkiset liikuntalaitokset edellyttävät omistajiensa taloudellista tukea.

Kerava-Sipoo liikuntahallien taloudellisena tavoitteena on, että tuotot kattavat kustannukset. Käyttömaksuja ei haluta asettaa isojen käyttäjäryhmien ulottumattomiin, sillä se pienentää käyttöastetta. On kuitenkin todettava, että uudet ja asialliset harrastustilat maksavat, ja käyttäjien on oltava valmiita maksamaan tilojen käytöstä ja parantuneista olosuhteista. Hintatason vertaaminen vahvasti subventoituihin, edullisiin tai jopa ilmaisiin koulujen liikuntasaleihin ei siis tässä tapauksessa ole tarkoituksenmukaista vaan ennemminkin hintareferenssiä on haettava yksityisistä vastaavia liikuntamahdollisuuksia tarjoavista halleista.

Kerava-Sipoo liikuntahallien taloudellinen kivijalka on hallikokonaisuuden monipuolisuus: suurimmat käyttäjäryhmät ja sitä myöden tuotot syntyvät harrastetuimpien lajien eli jalkapallon, salibandyn ja yleisurheilun maksamista käyttöoikeusmaksuista. Muiden tilojen (mm. mailapelit, varastot, kokous- ja liiketila) arvioidaan tuottavan noin neljänneksen tuotoista. Liikuntakäytön lisäksi tuloja tuottavat kahvio ja tapahtumatoiminta.

Taulukko 1 Hankkeen arvioidut vuosituotot (kuntien ulkopuolinen liikunta- ja muu käyttö)

TULOERÄ	VUOSITUOTOT
<i>Lajien liikuntakäyttö</i>	900 000
<i>Tapahtumakäyttö</i>	76 000
<i>Muu (kahvio/kuntosali)</i>	81 000
YHTEENSÄ	1 057 000

Hallin liikuntatuottoja on laskettu käyttötunteihin (pelialueet/tuntihinta) ja kävijämääriin (yleisurheilu/kävijämaksu) perustuen. Lajien kaudet ja käyttöjaksot vaihtelevat, joka on huomioitu tuottojen laskennassa. Hallien liikuntatuottojen pääasiallinen kertymä sijoittuu syksy-talvi-kevätkaudelle siten, että käyttö on aktiivisinta loka-huhtikuussa. Toukokuussa ja syyskuussa käyttö on 40-50 % jalkapallon ja yleisurheilun harrastamisen siirtyessä ulkokentille, ja kesäkaukausina tuotot syntyvät lähinnä tapahtumista.

Kysytyimmäksi primetime-ajaksi on palloilulajien pelialueesta ja monitoimiliikunta-alueesta riippuen määriteltä 4-6 tuntia arki-iltaisina, ja 5-10 tuntia viikonloppuna päivinä. Näiden tuntiperusteisesti hinnoiteltujen aikojen käyttöasteeksi on arvioitu hieman lajista riippuen 80-100 %, kun taas primetime-aikojen ulkopuolisille ajoille käyttöaste on tuottolaskelmissa arvioitu huomattavaksi pienemmäksi tai nolleen. Yleisurheilun tuottopotentialiaali on laskettu kävijämäärän perustella, eikä varsinaisia seurakohtaisia omia harjoitusvuoroja ole budjetoitu, sillä yleisurheilun alueet mahdollistavat hyvin monen harjoitusryhmän yhtäaikaisen harjoittelun. Seura- tai seurayhtymäkohtaiset harjoitusvuorot ovat kuitenkin mahdollisia.

Yleisurheilun alueen tuotot perustuvat kävijäkohtaisiin maksuihin; käytännössä vuosikorttiin, kuukausi- tai 10-kerran korttiin ja kertamaksuun. Sipoon ja Keravan yleisurheiluseuroissa (ydinseurat: Keravan Urheilijat, Keski-Uudenmaan Yleisurheilu ja Sibbo Vargarna) on nuoria sekä aikuisia lisenssiurheilijoita noin 400, lähiseuroissa noin 1 100 ja potentiaalisissa seuroissa noin 1 300. Potentiaaliset seurat ovat hieman kauempana olevia seuroja eivätkä ne sisällä isoja helsinkiläis- ja espoolaisseuroja. Keski-Uudenmaan seuroissa on SAUL:n (Suomen Aikuisurheiluliiton) alaisessa toiminnassa n. 270 aikuisliikkujaa (30+ ikäisiä). Kun aluetta laajennetaan koko Uudellemaalle, puhutaan SAUL:n mukaan tuhansista yleisurheilun aikuisurheilijoista. Tästä ryhmästä osa on jo työelämän ulkopuolella olevia, joille harjoittelu päiväaikaan on mahdollista ja haluttua.

Myös triathlonistien, suunnistajien ja muiden kestävyyslajien harrastajien voidaan ajatella arvostavan katehttuja talviharjoitteluolosuhteita. Edellä mainitut aikuisurheilijat ja muiden lajien edustajat muodostavat tuottopotentialiaalin.

Lähtökohtaisena arviona on, että yleisurheilun ydinseurojen harjoittelusta valtaosa siirtyy monitoimihalliin. Aivan pienimpien lasten yleisurheilukouluista osa jää koulujen lähisaleihin, mutta uuden ja lajin ehdoilla tehdyn olosuhteen arvioidaan houkuttelevan lajin harrastajat monitoimihalliin niin läheltä kuin kauempaan.

Olosuhteen rajallisuus on monessa urheilulajissa ohjaajakapasiteetin lisäksi tärkein toimintaa ja kasvua rajoittava tekijä. On siis odotettavissa, että uudet olosuhteet myös lisäävät lajien harrastajien määrää yleensä, tuovat uutta toimintaa sekä uusia käyttäjiä molemmille halleille. Hallien päiväaikainen käyttö ja/tai myöhäisten iltavuorojen tunnit, yleisurheilun yleisurheilukoulutoiminnan kasvu, sekä aikuisurheilijoiden harjoittelu, kuten myös lajien kasvu yleisesti muodostavat näin ollen kohtuullisen kokoiset potentialiaalin, joka realisoituessaan parantaa hallin taloudellista tulosta käyttöönoton jälkeisinä vuosina (kts. 4.2 Tuottopotentialiaali).

Liikuntakäytön ulkopuolella monitoimihalli tarjoaa olosuhteet mitä moninaisimpien tapahtumien järjestämiseen. Tapahtumajärjestämisen ammattilaisten mukaan 200-600 henkilön tapahtumat ovat ylivoimaisesti

yleisimpiä, ja niille tapahtumapaikoista on matkailu- ja viestintäosaajien näkemyksenkin mukaan kysyntää alueella. Vaativan tapahtumatoiminnan (eli useita tuhansia osallistujia samanaikaisesti keräävän tapahtuman) järjestäminen edellyttää lisäinvestointeja, jotka eivät rajallinen tapahtumakäyttöaika (toukokuu-syyskuu) huomioon ottaen ole taloudellisesti järkevää (lattioiden vahvistaminen, seinien ja katon kantavien rakenteiden vahvistaminen ripustusten mahdollistamiseksi, ilmanvaihtojärjestelmien mitoitus jne.). Keinukaluston nykyiset liikennejärjestelyt eivät myöskään mahdollista kovin suurten ihmismassojen yhtäaikaista liikumista halleille tai sieltä pois. Näin ollen hallin suunnittelussa on lähdetty siitä, että hallissa on mahdollista järjestää pääsääntöisesti alle 600 (yhtäaikaisesti hallissa olevan) osallistujan tapahtumia – olivat ne sitten liikuntatapahtumia tai muita yleisötapahtumia tai -tilaisuuksia.

Monitoimihallin suunnittelussa on huomioitu se, että esimerkiksi messu- tai myyjäistapahtumia on mahdollista järjestää osassa monitoimihallia (n. 4 500 m²). Liikuntavälineiden varastointi tai lattiamateriaalien suojaus tapahtumien ajaksi ei aiheuta näin kohtuuttoman suurta vaikutusta investoinnin suuruuteen. Vaikka tilasta ei rakenneta ensisijaisesti "tapahtuma-areenaa", niin suunnittelussa varmistetaan, että minimivaatimukset esim. palo- ja pelastusteknisten asioiden osalta toteutuvat.

Edellä kuvattuihin tietoihin ja arvioihin perustuvat liikuntatilojen tuottolaskelmat ovat maltillisen realistiset. Käytännössä tuottolaskelmat ovat "minimitaso" johon odotetaan hyvällä markkinoinnilla ja myynnillä yllettävän kohtuullisen pian hallin aloitettua toimintansa.

Laskelmissa on laskettu omistajakuntien päiväkäytön osuudeksi noin 250 000€/vuosi. Päiväkäyttö voi olla kuntien peruspalvelujen toimintaa (varhaiskasvatuksen ja koulujen liikuntakäyttö, sosiaali- ja terveystalujen toimintaa, kulttuuri- ja vapaa-aikapalvelujen ohjattuja ryhmiä, ehkäisevän päihdetyön liikuntaa, henkilöstö TYHY-toimintaa jne.). Päiväaikojen tuntihinnoilla laskettuna kuntien päiväkäytön määrä vastaa 20 viikkotunnin käyttöoikeutta hallikokonaisuuteen. Halleja voi käyttää useampi ryhmä samanaikaisesti. Päiväkäytön osuus (tarve) pienenee, mikäli muihin (pääasiallisiin) tuottoihin tulee kasvua.

4.2 Tuottopotentiali

Eri liikuntalajien tuottopotentiali on merkittävä, sillä kysytyimpien tuntihinnoiteltujen aikojen käyttöasteessa on jonkin verran kasvun varaa ja kävijämäärissä kasvuvaraa on paljon. Esim. kenttien käyttöasteen arvioidaan realisoituvan 90 %:iin primetime-aikoina (perustuen toteutuneisiin tietoihin kunnallisista liikuntatiloista, sekä yksityisen hallioperaattorin kokemuksiin). 100 % käyttöaste on käytännössä epärealistinen. Kävijäkohtaisesti hinnoiteltujen palvelujen tuotot on niin ikään laskettu keväällä 2020 saatavilla oleviin tietoihin perustuen (esim. yleisurheilun lisenssiurheilijoiden määrä).

Ns. perustason tuottokertymän lisäksi arvioidaan olemassa olevaan, tunnistettuun ja arvioituun tarpeeseen perustuvaa kasvupotentiaalia olevan 5-10 %. Käytännössä tämä tarkoittaa, että hyvän markkinoinnin ja myynnin ansiosta primetime-aikojen käyttöaste nousee ja useampi (seura/joukkue/urheilija) nykyisistä harrastajista valitsee Keinukallion hallit harjoittelupaikakseen esim. sitä kautta, että osa alueen yleisurheilu-koulutoiminnasta siirtyy halliin. Samoin onnistuneen markkinoinnin kautta tavoitetaan aikuisurheilijoiden potentiaalia sekä yritysten TYHY-toiminnan järjestäjä.

Lajien ja harrastamisen kasvua on vaikea ennustaa. Huomionarvoista on, että lajien kasvu heijastuu eri lii-kunta-alueiden tuottoihin viiveellä ja eri voimakkuudella, sillä jäsenmäärän kasvu joukkuelajeissa ei heti näy samalla tavalla kenttävuorojen myynnissä, kuin harrastajamäärien kasvu yksilölajeissa. Tuottojen kasvaessa omistajakuntien päiväkäytön hinta pienenee.

4.3 Arvioidut rakentamiskustannukset

Hallien toteuttamisen vaihtoehtoja on useita ja kumpaakinkin halliin voidaan vielä hankkeen edetessä valita siihen parhaiten soveltuva tekninen ratkaisu. Hankesuunnittelun aikana vaihtoehtoina investointikustan-nuksien näkökulmasta tutkittiin jalkapallohallin toteuttaminen ylipainehallina, kaksoispressuhallina tai teräshallina. Monitoimihallin toteutuksena tutkittiin teräs- ja kaksoispressuhallivaihtoehtoja. Hallien väliin jäävien yhteistilojen toteutukselle on yksi vaihtoehto. Suunnittelun tuloksena päädyttiin toteuttamaan jal-kapallohalli kaksoispressuhallina ja monitoimihalli teräshallina.

Taulukko 2 Hankebudjetti kaksoispressu- ja teräshalli -yhdistelmän mukaan

	M€
Urheilutilat yhteensä	11
Yhteiset tilat yhteensä	4,3
Piha-alueet	2,1
Rakentaminen yhteensä	17,4
Rakennuttajan kulut, projektinjohto, työ- maakulut, hankevaraus, kassapuskuri	2,1
PROJEKTI YHTEENSÄ	19,5

4.4 Arvioidut käyttökustannukset

Granlund laski hallin käyttökustannukset käyttämällä hyödyksi KTI:n julkaisemia ylläpitokustannusvertailuja sekä saatavilla olevia tietoja olemassa olevista halleista. Kerava-Sipoo liikuntahallien vuosittaiset käyttömeh-tot on esitetty seuraavassa taulukossa.

Taulukko 3 Hallihankkeen vuosittaiset käyttömenot (alv 0%)

MENOERÄ	VUOSIKUSTANNUS
<i>Henkilökunta</i>	120 000
<i>Lämpö</i>	25 000
<i>Sähkö</i>	155 600
<i>Vesi</i>	8 100
<i>Siivous</i>	33 100
<i>Ulkoalueiden hoito</i>	48 000
<i>Rakennusten huolto ja korjaukset</i>	23 000
<i>Maanvuokra</i>	31 500
<i>Muut (sis. hallinto, jätehuolto, vakuutukset, kiinteistövero)</i>	175 700
YHTEENSÄ	620 000

Elinkaarikustannusten määrittämistä varten arvioitiin kustannusten nousun vuosittain olevan 3-4,6 % kustannuserän mukaan.

4.5 Rahoitus

Hankkeen investointikustannusarvio on 19,5 miljoonaa euroa. Hankkeen omarahoitusosuus on 15,4 %, joka toteutetaan siten, että kunnat ovat sijoittaneet tämän osuuden osakepääomana perustettuun Kerava-Sipoo Liikuntahallit Oy-nimiseen yhtiöön, joka ottaa loppuosan lainana hankkeen toteuttamiseksi. Kuntien sijoittama pääoma jakaantuu kuntien välillä asukaslukujen suhteessa Kerava 63 % Sipoo 37 % (tilanne 31.12.2020). Lainan takaisinmaksuaika on 20 vuotta ja hankkeen poistoajaksi ehdotetaan 25 vuotta. Laskelmissa on käytetty 3 prosentin korkoa.

Lainalle tarvittava takaus liittyy suoraan kuntien liikuntalain mukaisen tehtävän edistämiseen; hankkeessa on kyse yleishyödyllisestä liikuntapaikkarakentamisesta, joka palvelee ensi sijassa paikallisia asukkaita ja amatööriurheilua. Hanke soveltuu siten EU:n sisämarkkinoille, eikä takauksessa ole kyse ns. kielletystä valtiontuesta. Liikuntalain 5 §:ssä säädetään muun muassa, että yleisten edellytysten luominen liikunnalle paikallistasolla on kuntien tehtävä. Kunnan tulee luoda edellytyksiä kunnan asukkaiden liikunnalle rakentamalla ja ylläpitämällä liikuntapaikkoja. Lainan takaus ei muodosta kunnille merkittävää taloudellista riskiä ja kuntien edut turvataan takausten vastavakuudeksi annettavilla kiinteistökiinnityksillä.

Kerava-Sipoo hallihankkeen toteutumisen ehdoksi ovat Keravan ja Sipoon luottamushenkilöt asettaneet Opetus- ja kulttuuriministeriön myöntämän liikuntapaikkojen perustamishankkeen valtionavustuksen saamisen. Hanke vastaa erinomaisesti kaikkiin ministeriön esittämiin arviointikriteereihin:

- Halli mahdollistaa useiden, erittäin paljon harrastettujen lajien harjoittelun, ja palvelee täten monien käyttäjäryhmien liikuntatarpeita.
- Hankkeen tarve on selkeästi osoitettu ja sillä vastataan muuttuviin ja kehittyviin olosuhdetarpeisiin.
- Hankkeessa toteutetaan useampi kuin yksi toiminnallisesti merkittävä liikuntapaikka (jalkapallohalli ja monitoimihalli).
- Hanke on poikkeuksellinen, sillä se on kahden kunnan yhteisrahoituskohde.
- Hankkeen suunnittelu on toteutettu yleisiä rakentamisen laatuperiaatteita korostaen.
- Lisäksi hankkeessa toteutettavilla ratkaisuilla pyritään parantamaan merkittävästi sen elinkaaren aikaista energiatehokkuutta. Tarkasteluun on otettu myös uusiutuvan energian hyödyntämisen mahdollisuudet energiaratkaisun osana, jolloin valtionavustuksen määrä voi harkinnan kautta tulla korotettavaksi.

Hankkeen rakentamista ei voida aloittaa ennen päätöksen saamista. Saatavan avustuksen suuruus voi olla välillä 750 000 – 1 200 000 euroa. Avustuksen suuruus vaihtelee mm. hakuvuoden muista hankkeista ja edellä mainittujen arviointikriteereiden toteutumisesta. Hallihanke toteutetaan osakeyhtiömuotoisena, jossa halliosakeyhtiön pääomistajina ovat Keravan kaupunki ja Sipoon kunta. Näin ollen ensisijainen avustuksen saaja on kyseisten kuntien määräämisvallassa oleva yhteisö. On odotettavissa, että kuntien tekemät päätökset ovat ehdollisia valtionavustuksen suhteen. Toisin sanoen kunnat lähtevät toteuttamaan hankkeen vain, mikäli valtionavustus saadaan.

Hankesuunnittelun aikana on selvitetty myös muita hankkeen rahoitusvaihtoehtoja esim. rakennuksen investointi yksityiseen omistukseen, mutta nämä on todettu epäedullisiksi hankkeen kokonaistalous huomioiden.

4.6 Yhteenveto taloudellisista laskelmista

Kassavirtalaskelma 25 vuoden poistoajalla löytyy seuraavalta sivulta. Kuntien panostukset koostuvat pääomasta halliyhtiöön sekä päivävuorojen ostamisesta. Aikaisemmin mainituilla tuotto- ja kustannusoletuksilla halliyhtiön tulos on tasapainossa ensimmäisen 10 vuoden aikajänteellä.

Taulukko 4 Yhteenveto taloudellisista laskelmista (investointi-, elinkaari- ja käyttötalouslaskelmat)

Vuodet	1-10	11-20	21->		
Korko	3 %	3 %	3 %		
Lainan lyhennysaika vuosina	20				
Poistoaika vuosina	25				
Vuosi	0	1	2	5	10
TUOTTOLASKELMA					
	2023	2024	2025	2028	2033
Tuotot, jalkapallo (nousu 2% pa.)		508 527 €	518 698 €	550 446 €	607 737 €
Tuotot, monitoimihalli (nousu 2% pa.)		1 057 000 €	1 078 140 €	1 144 131 €	1 263 213 €
Tuotot yhteensä (nousu 2% pa.)		1 565 527 €	1 596 838 €	1 694 577 €	1 870 950 €
KASSAVIRTALASKELMA					
Lainat	15 260 000 €				
A. Omistajien (kuntien) sijoitukset halliyhtiöön	3 000 000 €				
Liikuntapaikkarakentamisen avustus valtiolta + muu	1 240 000 €				
Yhteensä (alv 0)	19 500 000 €	1 565 527 €	1 521 465 €	1 639 316 €	2 692 347 €
Kassasta maksut					
Henkilöstökustannukset (nousu 2% pa.), 2,5htv		120 000 €	122 400 €	129 892 €	143 411 €
Käyttökustannukset (nousu 2% pa.)		500 100 €	510 102 €	541 324 €	597 666 €
Muut kustannukset (nousu 2% pa.)		50 000 €	51 000 €	54 122 €	59 755 €
Korkokulut		457 800 €	434 910 €	366 240 €	251 790 €
Investoinnit	19 500 000 €				
Lainan lyhennys		763 000 €	763 000 €	763 000 €	763 000 €
Kulut yhteensä	19 500 000 €	1 890 900 €	1 881 412 €	1 854 578 €	1 815 622 €
Kassajäännös 1		-325 373 €	-359 947 €	-215 262 €	876 726 €
B. Kuntien osuus päiväkäytöstä yhteensä		250 000 €	250 000 €	250 000 €	250 000 €
Kassajäännös 2		-75 373 €	-109 947 €	34 738 €	1 126 726 €
Tuen nykyarvo NPV	7 726 337 €				
TUOSLASKELMA					
Tuotot		1 565 527 €	1 596 838 €	1 694 577 €	1 870 950 €
Kuntien osuus päiväkäytöstä (yhteensä)		250 000 €	250 000 €	250 000 €	250 000 €
TUOTOT		1 815 527 €	1 846 838 €	1 944 577 €	2 120 950 €
Henkilöstökustannukset (nousu 2% pa.), 2,5htv		120 000 €	122 400 €	129 892 €	143 411 €
Käyttökustannukset (nousu 2% pa.)		500 100 €	510 102 €	541 324 €	597 666 €
Muut kustannukset (nousu 2% pa.)		50 000 €	51 000 €	54 122 €	59 755 €
Poistot		780 000 €	780 000 €	780 000 €	780 000 €
Korkokulut		457 800 €	434 910 €	366 240 €	251 790 €
KULUT		1 907 900 €	1 898 412 €	1 871 578 €	1 832 622 €
Tulos		-92 373 €	-51 574 €	72 999 €	288 328 €
Käyttöomaisuus	19 500 000 €	18 720 000 €	17 940 000 €	15 600 000 €	11 700 000 €
Kuntien osuus yhteensä		342 373 €	301 574 €	177 001 €	-38 328 €
Ulkopuoliset tuotot per kulut			82 %	84 %	91 %
				91 %	102 %

4.7 Hallien vaihtoehtoinen operointi (operaattorimalli)

Perinteisesti kunnalliset liikuntapaikat ovat suoraan Liikuntapalvelujen tai Tilapalvelujen hallinnassa, tai niiden toiminnasta vastaa kuntaenemmistöinen osakeyhtiö. Varsinkin arkipäivisin, kun liikuntapaikka palvelee myös varhaiskasvatusta ja koulutuspalveluja, kunnan omat yksiköt käyttävät tiloja. Ilta- ja viikonloppuajat täyttyvät riittävästi seurojen ja muiden toimijoiden varauksista ilman, että niitä erityisesti markkinoidaan. Laitosten operointi hoidetaan joko kunnan palveluyksiköiden toimesta, tai halliyhtiöön palkatun työvoiman voimin ja/tai ostopalveluina.

Kuntien omistamien liikuntapaikkojen hinnoittelu perustuu usein vain käyttökustannuksiin ja/tai käyttäjien maksukykyyn. Hinnat halutaan pitää maltillisina, jotta ihmiset liikkuvat. Pääomakustannukset (ja usein myös iso osa käyttökustannuksista) katetaan kunnan muilla tuotoilla (verovaroin). Sipoon Nikkilässä sijaitsevan Monitoimihallin (1 200 m² liikuntasali + kuntosali) nettokustannus vuonna 2019 oli noin 600 000 €. Keravan jäähallin ja uimahallin vuosittaiset nettokustannukset kaupungille ovat myös merkittäviä.

Kerava-Sipoo hallikokonaisuuden osalta on tunnistettu, että olemassa olevan tarpeen lisäksi hallien riittävä käyttöaste - ja sitä myötä riittävä tulovirta - edellyttää aktiivista myyntiä ja markkinointia. Myynti ja markkinointi eivät perinteisesti ole kuntien ydinosaa. Tämän vuoksi operaattorimalli hallin toiminnan pyörittämiseen nähdään yhtenä todennäköisenä vaihtoehtona. Osaavan halliyrittäjän toiminta edesauttaa myös toiminnan tehostamista ja suuntaamista tarpeiden muuttuessa sekä koko hallikokonaisuuden kehittämistä palvelemaan entistä paremmin kuntalaisia ja käyttäjiä.

Operaattorimallissa halliyhtiö tekee hallin käyttöä koskevan sopimuksen operaattorin kanssa. Sopimuksessa määritellään kustannukset, joista operaattori vastaa, toiminnan toteuttamisen periaatteet (mm. hintataso, vuorojaon periaatteet), sekä kulujen ja tuottojen jakautuminen. Lähtökohtaisesti operaattori vastaa hallin käyttökustannuksista ja tuotoista.

Sopimus voidaan laatia esimerkiksi niin, että arvioidun tuottolaskelmien toteutuessa tietyn tasoisesti (esim. 85 %) kunnat takaavat puuttuvan maksuosuuden operaattorille. Kun tuotot ylittävät arvioidun laskelman arvioidun tason, jakaantuu lisätuotto operaattorille, sekä omistajakunnille sovitun mukaisesti (esim. 50/50) tai portaittain erilaisilla jakosuhteilla. Operaattorimallissa siis riski ja tuottomahdollisuus jaetaan halliyhtiön (omistajien) ja operaattorin kesken. Keskusteluja potentiaalisten operaattoreiden kesken on käyty ja niitä jatketaan hankkeen edetessä.

5. Aikataulu

Hallihankkeen tarveselvitys on toteutettu kevään 2019 aikana (Ramboll Oyj). Syksyllä 2019 toteutettiin viitesuunnittelu asemakaavan laatimista varten (arkMILL Oy). Hallien hankesuunnittelu on alkanut syksyllä

2019. Alkuperäinen tavoite oli laatia riittävät asiakirjat Opetus- ja kulttuuriministeriön liikuntapaikkarakentamisen perustamisavustuksen hakemiselle vuodelle 2020. Asemakaavoituksen oltua vielä keskeneräinen, avustuksen hakeminen siirtyi. Hankesuunnittelun tavoite on ollut tuottaa riittävästi tietoa sekä Keravan että Sipoon luottamushenkilöille hankkeen kustannuksista ja vaikutuksista, jotta voidaan edetä hankkeen toteuttamisen suunnitteluun ja kilpailutukseen. Koronavirusepidemian vuoksi myös tämän hankkeen eteneminen viivästyi ja päätös etenemisestä ja halliyhtiön perustamisesta tehtiin loppukeväästä 2021.

Hallihanke on hakenut liikuntapaikka-avustuksen suunnitelmalistalle pääsyä jo usean vuoden ajan ja nyt aika on kypsä hakea varsinaista avustusta niin, että rakentaminen voi alkaa loppuvuodesta 2023. Kuntien odotetaan tekevän myönteiset lainan takauspäätökset alkuvuodesta 2023. Kevään aikana suunnitelmadokumentit viimeistellään niin, että urakka voidaan kilpailuttaa kesän aikana ja rakentaminen alkaa marras-joulukuussa 2023.

6. Viestintä

Hankkeen päätöksentekoprosessin askelista viestitään Keravalla ja Sipoossa näiden omien prosessien ja vastuiden mukaisesti. Rakennusaikainen viestintä on perustettavan yhtiön ja/tai valitun urakoitsijan vastuulla. Hankkeen tärkeimmistä askelista kuten esimerkiksi rakentamisen aloituksesta, rungon pystytyksestä ja hankkeen valmistumisesta laaditaan tiedote, jota mm. Keravan ja Sipoon viestintä voi jakaa omien kanaviensa kautta kuntalaisille ja muille kiinnostuneille. Hankkeen etenemistä rakennusaikana seurataan lisäksi sopivasti asennetulla webkameralla.

7. Tausta-aineisto

- Tarveanalyysi 27.5.2019. Ramboll Finland Oy
- Viitesuunnitelma 26.9.2019. arkMILL Oy
- Tila- ja tehokkuussuunnitelma 20.12.2019. Lindroos Yhtiöt Oy
- Tapahtumatoiminnan reunaehdot 4.11.2019. House of Good Feelings Oy, Dreamfactory Oy, RMC Sound &Light
- Asiantuntija-apu hankesuunnittelun aikana 10/2019-03/2020. Suomen Urheiluliitto
- Maaperä- ja rakennettavuus selvitys, kustannustaso 31.12.2019 sekä Maaperän lisätutkimukset 3/2020. Golder Associates Oy
- Alustava markkinakartoitus vaihtoehtoisista toteutustavoista ja niiden kustannusvaikutuksista 10/2019-3/2020
- Hankesuunnittelu ja päivitys 12/2022: asemapiirustus, tonttikaavio, pohjakartta, julkisivut, leikkaukset, lattiamateriaalit, rakennustapaselostus, esteettömyys selvitys ja huonetiiaohjelma. arkMILL Oy

- Talotekninen järjestelmäkuvaus 30.11.2022. Granlund Oy
- Kustannusarvio 14.12.2022. Granlund Oy
- Elinkaarilaskelma ja käyttötaloussuunnitelma 16.12.2022. Granlund Oy