

Palloiluhalli Hankesuunnitelma

Tarkistettu
31.3.2015

Sisällys

1	Kaupunginhallituksen päätös Palloiluhallin hankinnan käynnistämisen valmistelusta	2
2	21.10.2011 valmistuneen Palloiluhallin hankesuunnitelman tiivistelmä.....	2
3	Käyttäjän toiminta, tarpeet ja hankkeen suunnittelulle asetettavat tavoitteet	2
3.1	Kuvaus käyttäjän toiminnasta	2
3.2	Kaupungin palloiluhallit sekä niiden varaustilanne	3
3.3	Perustelut hankkeelle.....	5
3.4	Tilan käyttäjät.....	6
3.5	Toiminnan asettamat tavoitteet hankkeelle	6
4	Yleiset suunnitteluperusteet	7
4.1	Tulevien tilojen vaatimukset.....	7
5	Tilaohjelma	8
6	Rakennuspaikka	11
6.1	Maaperä ja ympäristöhäiriöt	12
6.2	Kulkuyhteydet	13
7	Toteutus ja kustannustavoitteet.....	13
7.1	Hankkeen toteutus	13
7.2	Arvio hankkeen perustamiskustannuksista	13
7.3	Käyttäjälle kohdistuvat kustannukset.....	14
7.4	Muut hankkeeseen liittyvät käyttäjän kustannukset	15
7.5	Sitoutuminen hankkeen kustannuksiin	15

1 Kaupunginhallituksen päätös Palloiluhallin hankinnan käynnistämisen valmistelusta

Turun kaupunginhallitus päätti 3.3.2014 kokouksessaan Palloiluhallin hankinnan käynnistämisen valmistelusta.

Kaupunginhallitus päätti käynnistää asemakaavanmuutoksen palloiluhallin toteuttamiseksi Triviumin Grammatiikka tontille 853-21-2-31 osoitteessa Lemminkäisenkatu 32 a. Päätöksessä todetaan, että kaavoituksen yhteydessä tutkitaan ja ratkaistaan palloiluhallin kokoon, tontin käytettävyyteen ja pysäköintiin liittyvät kysymykset.

Lisäksi kaupunginhallitus päätti, että palloiluhallin hankesuunnitelman tarkistaminen ja kilpailuttaminen valmistellaan siten, että tarjouspyynnöt voidaan lähettää heti hankkeen mahdollistavan asemakaavan saatua lainvoiman ja, että kilpailutuksen käynnistäminen tuodaan erikseen kaupunginhallituksen päätettäväksi.

2 21.10.2011 valmistuneen Palloiluhallin hankesuunnitelman tiivistelmä

21.10.2011 valmistui palloiluhallin toteuttamista koskeva hankesuunnitelma, jossa esitettiin palloiluhallin mitoituksi vähintään 2500 katsomopaikkaa, suurtapahtumakäytössä yhtä isoa edustusareenaa (28 m x 48 m) joka olisi harjoituskäytössä muunneltavissa kolmeksi täysimittaiseksi harjoituskentäksi, korkeutta 12,5 m, siirtokatsomoita sekä riittäviä oheis- ja sosiaalitiloja (2–4 pukuhuonetta/kenttä).

Hankesuunnitelma päätyi esittämään palloiluhallin sijaintipaikaksi Kupittaata. Hankesuunnitelmassa sijoitusvaihtoehdoksi oletettiin Veritas Stadionin päädyssä sijaitseva pysäköinti-alue. Tilaliikelaitos laski laaditun tilaohjelman pohjalta palloiluhallille tavoitehinnan. Hinnaksi saatiin noin 15,5 miljoonaa euroa (alv 0 %).

Hankesuunnittelutyöryhmä esitti palloiluhallin toteuttamista syksyyn 2014 mennessä Kupitaan alueelle. Rahoituksellista toteutusmuotoa ei hankesuunnitelmassa ratkaistu.

Edellä esitetty, 21.10.2011 valmistunut hankesuunnitelma toimi julkisen hankintailmoituksen pohjana, jolla haettiin palloiluhallin toteutusta ja sijoituspaikkaa Kupitaan urheilupuiston ympäristöstä. Hankintamenettelyn mahdollistava päätös kumottiin kaupunginhallituksen päätöksellä 3.3.2014 ja samassa kokouksessa päätettiin uudesta palloiluhallin hankinnan valmistelusta, jonka osa tässä raportissa esitettävä hankesuunnitelman tarkistus on.

3 Käyttäjän toiminta, tarpeet ja hankkeen suunnittelulle asetettavat tavoitteet

3.1 Kuvaus käyttäjän toiminnasta

Turun kaupungin vapaa-aikatoimialan liikuntapalveluiden tehtävänä on aktivoida turkulaisia liikkumaan hyvinvointinsa ja terveytensä kannalta riittävästi. Tähän pyritään tuottamalla erilaisia liikuntaolosuhteita ja -palveluita sekä turkulaisille liikuntaa järjestäville yhdistyksille että yksittäisille kaupunkilaisille.

Palveluiden tuottamiseksi liikuntapalvelukeskuksessa on kolme osastoa:

- 1) liikkumaan aktivointi
- 2) järjestöliikunta sekä

3) liikuntapaikkojen ylläpito.

Liikuntapalvelukeskuksessa työskentelee noin 100 henkilöä. Vuotuinen nettobudjetti on noin 18 miljoonaa euroa.

3.2 Kaupungin palloiluhallit sekä niiden varaustilanne

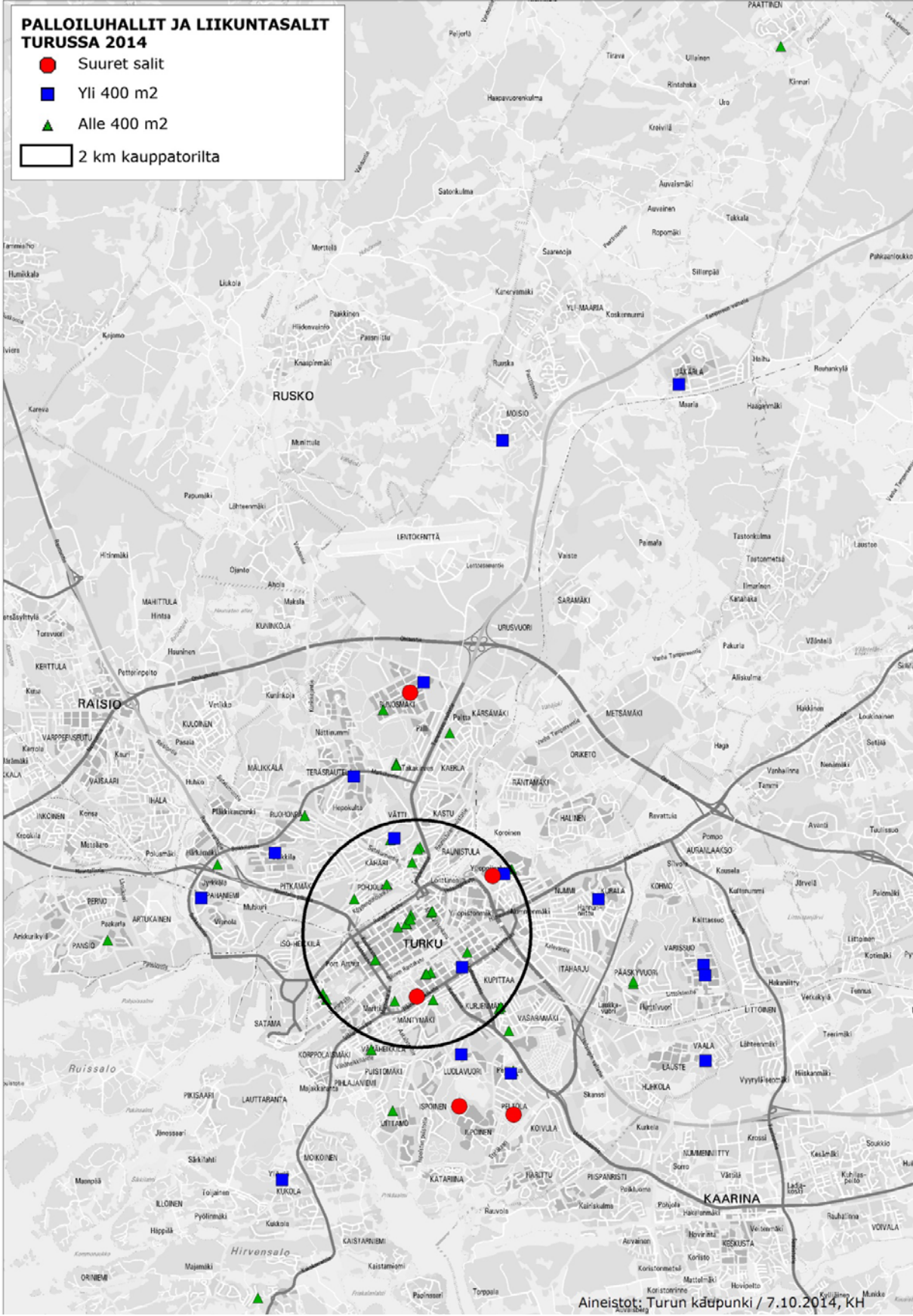
Tällä hetkellä Turussa on yli 500 m²:n palloiluhalleja seuraavasti:

Suuria palloiluhalleja (yli 700 m²)	m²
Caribia Areena	1452
Ilpoisten palloiluhalli	718
Nunnavuoren palloiluhalli	720
Peltolan ammatti-instituutin sali	792
Samppalinnan palloiluhalli	943
(Kupittaaan urheiluhalli lähinnä yleisurheilukäytössä)	

Suuria liikuntasaleja (yli 500 m²)	m²
Ruiskadun ammattikorkeakoulun sali (ei kaupungin hallinnoima)	591
Turun Normaalikoulun sali (ei kaupungin hallinnoima)	648
Paavo halli, Wäinö Aaltonen koulu	531
Virastotalo (ei kaupungin hallinnoima)	528

Palloiluhallit ovat kaupungin hallinnassa, mikäli taulukossa ei toisin mainita.

Turun kaupungilla on hallinnassaan kaiken kaikkiaan 62 palloiluhallia tai koulun sisäliikuntasalia. Näistä valtaosa on alueellisia pienehköjä koulujen liikuntasaleja. Nykyiset suuret palloiluhallit sijoittuvat pääsääntöisesti Aurajoen itäpuolelle. Alla olevassa kuvassa 2 on kuvattuna koko palloiluhallien ja koulujen salien verkosto.

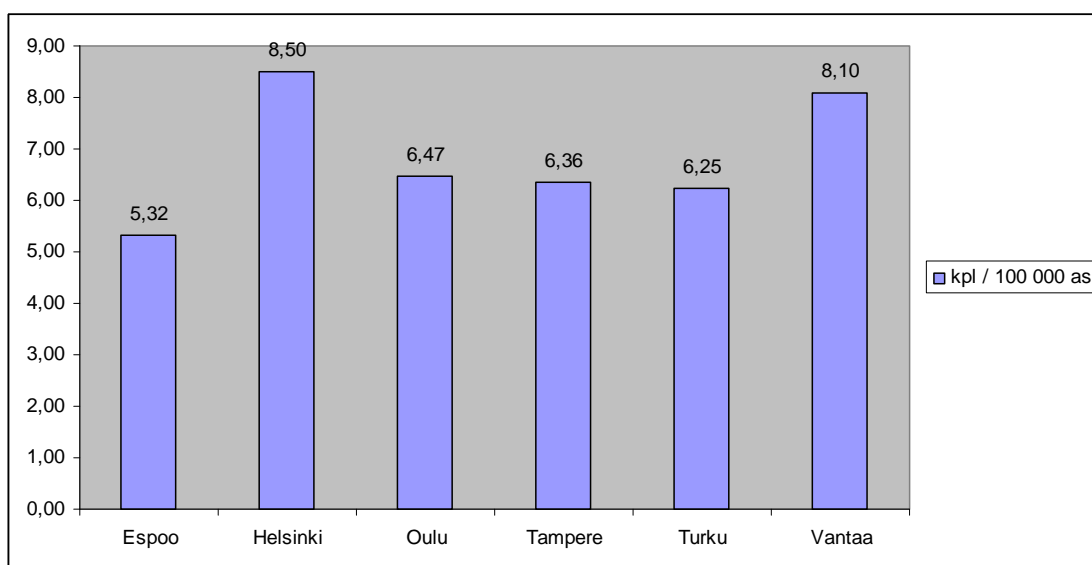


KUVA 1: Karttakuva Turun sisäliikuntatiloista

Liikuntapalvelukeskuksen selvityksen mukaan suuriin palloiluhalleihin haetaan kirjallisesti vuoroja 20 % enemmän kuin niitä myönnetään. Tarvetta ja halua olisi reilusti enemmänkin (arviolta n. +30 %), mutta seurat tiedostavat salien olevan täynnä, eivätkä edes ano palloiluhallia kaikille suurta tilaa vaativille ryhmilleen.

Liikuntapalvelujen asiakastyytyväisyyskyselyn 2012 mukaan (FCG Efeko Oy) tyytyväisyys koulujen liikuntasaleihin Turussa on laskenut vuoden 2004 kyselystä vuoteen 2012 arvosta 4,05 arvoon 3,88. Suurten palloiluhallien (>700 m²) osalta saatujen varausaikojen sopivuus laski arvosta 4,41 arvoon 3,72.

Lipas - Suomalainen liikuntapaikkatietojärjestelmä kertoo eri kaupunkien ja paikkakuntien tietoja liikuntapaikoista. Suurten kaupunkien (Espoo, Helsinki, Oulu, Tampere, Turku ja Vantaa) sisäliikuntapaikkojen kappalemääräisessä vertailussa Turku sijoittuu yli 500m²:n sisäliikuntapaikoissa toiseksi viimeiseksi. Kaupungin hallinnoimia yli 500 m² saleja on kuusi.



KUVA 2: Yli 500m²:n sisäliikuntasalit ja -hallit (kpl/100 000 as) Lipas-järjestelmässä 09/2010.¹

Liikuntapalvelukeskuksen selvityksen mukaan sisäpalloiluiden osalta urheiluseurojen sali-vuorot on kohtuullisen hyvin (n. 80 %) sijoitettu hakemuksessa osoitettuun saliin. Seuran hakema harjoitusaika sen sijaan on saatu käyttöön vain kohtuullisesti (alle 50 % on saanut juuri hakemansa ajan). Tämä kuvastaa ongelmallista sisäliikuntatilojen nykytilaa.

3.3 Perustelut hankkeelle

Turussa nykyisten suurten salien ja palloiluhallien (> 500 m²) liikuntatoimen käytössä oleva kapasiteetti on noin 350 h/viikko. Uuden tilan myötä kapasiteetti kasvaa noin 50 %. Koko sisäliikuntatilojen kapasiteettiin kasvu ei ole merkittävää. Koko sisäliikuntatilojen liikuntatoimen käytössä oleva kapasiteetti on noin 2900 h/viikko, joten kapasiteetin kasvu on noin 5 %.

Moni turkulainen urheiluseura on todennut, että harrastajamäärien kasvattaminen on haastavaa, sillä käytössä olevat tilat eivät riitä harrastustoiminnan laajentamiseen. Uudella palloiluhallilla voidaan harrastajamääriä ja liikkujien määrää kasvattaa.

¹ Sisältää kaupunkien ilmoittamat kappalemäärät seuraavista tiloista: suuret liikuntahallit >2400m²-5000 m², keski-suuret liikuntahallit 1000 m²-2400 m², pienet liikuntahallit <1000m², suuret liikuntasalit >500m²

Palloiluhallin valmistelun ajallisesti nopeaa jatkamista puoltavat kuitenkin turkulaisten harrastajien isojen (yli 700 m²) hallien harjoitusolosuhdetarpeet; omien seurojen, harrastajaryhmien ja mahdollisuus kansainvälisten ja kansallisten junioriturnausten fasiliteetteihin (kolme kenttää) samassa kompleksissa.

Lisäksi asiaa puoltavat turkulaisten palloilulajien salibandyn, koripallon, lentopallon ja käsipallon pääsarjaseurojen kotiareenatarpeet, valtakunnalliset cup-finaalitapahtumat (Final Four ym.) sekä mahdollisuuden kansainvälisten otteluiden järjestämiseen (ystävyyssotellut ja alemman tason euroligat - maaotteluihin ja eurooppalaisiin pääliigoihin kapasiteetti ei kaikissa lajeissa riitä).

3.4 Tilan käyttäjät

Uuden tilan pääkäyttäjä on Vapaa-aikatoimialan liikuntapalvelukeskus. Liikuntapalvelukeskuksen käyttöaikoja ovat pääsääntöisesti arki-illat klo 16–22 ja viikonloput klo 9–21. Käyttötunteja koko hallilla on siis arviolta noin 55 h/viikko. Pääsääntöisesti arviolta noin 80 % ajasta halli on harjoituskäytössä, jolloin kenttäkapasiteetti on 3 poikittaista harjoituskenttää. Realistinen hallin käyttö on näin ollen noin 125 h/vko.

3.5 Toiminnan asettamat tavoitteet hankkeelle

Liikuntapalvelukeskus on selvittänyt uuden sisäliikuntatilan tarpeita eri käyttäjäryhmiltä. Selvityksessä on kuultu turkulaisilta urheiluseuroja erityisesti sisäliikuntalajien keskuudesta, omatoimiliikkuja ja opetustoimea.

Tarveselvityksen mukaan uutta sisäliikuntatilaa tarvitsevat nimenomaan eri lajien edustusjoukkueet ja vanhimmat junioriurheilijat harjoitus- ja kilpailukäyttöön. Uudella tilalla koetaan myös olevan paljon ketjuvaikutusta muihin harrastajaryhmiin. Pienempi salitila vapautuisi uuden tilan myötä muiden harrastajien ja lasten ja nuorten käyttöön. Harjoitusvuorojen kokonaismäärä saataisiin hallin myötä lisääntymään. Lisätilan tarvetta on erityisesti sisäpalloluista salibandyllä, futsalilla, koripallolla, lentopallolla sekä käsipallolla. Myös esimerkiksi voimistelulla on akuutti tilantarve. Uudesta salitilasta urheiluseurat tulisivat käyttämään arki-illat ja viikonloput lähes kokonaan.

Harjoitustilan lisäksi turkulaisella kilpaurheilulla on suuri tarve vähintään kansalliset, mielellään kansainväliset olosuhdevaatimukset täyttävään kilpailuareenaan. Suurtaapahtumiin, kansallisiin ja kansainvälisiin kilpailutapahtumiin soveltuvaa hallia, joka olisi säännöllisesti käytettävissä, ei Turussa tällä hetkellä ole. Turkuhalli on erityistoimenpitein saatavissa tapahtumakäyttöön. Esimerkiksi salibandylle on viime vuosien aikana ostettu aikaa Turkuhallista, mutta sen koko on aivan liian suuri ja se ei palvele harjoituskäyttöä. Caribia Areenan koko on liian pieni ja yhteiskäyttö hotellin kanssa luo haasteita. Urheiluseurat arvioivat parempien harjoitus- ja kilpailuolosuhteiden vaikuttavan positiivisesti niin kilpailulliseen menestykseen kuin harrastajamääräänkin.

Turussa on selkeä tarve sisäliikuntatilalle, joka täyttää sisäpalloiluiden kansalliset ja kansainväliset olosuhdevaatimukset.

Kentän koon tulee olla tapahtumakäytössä 28 m x 48 m. Tapahtumakäytössä lattiatilaan tulee varata myös kentän ympärille riittävä lattiapinta-ala auki oleville moottoroideille teleskooppikatsomoille.

Harjoituskäytössä lattiatilaa tulee olla niin, että tila on muunneltavissa kolmeksi täysimittaiseksi harjoituskentäksi (vähintään 66 x 42 m). Tämän lisäksi on varauduttava riittävien varoalueiden sekä suljettujen moottoroitujen teleskooppikatsomojen vaatimaan tilaan.

Katsomokapasiteetiksi on määritelty kansallisella sarjatasolla kaikissa lajeissa vähintään 1000 istumapaikkaa. Jotta kansainväliset ottelutapahtumat ovat mahdollisia, tulee katsomokapasiteetin uudessa hallissa olla vähintään 2000 istumapaikkaa. Muunneltavuus on hyvä toteuttaa esimerkiksi siirtokatsomoin, jolloin katsomotilaa ei rakenneta tyhjiilleen. Harjoituskäytössä siirtokatsomot ovat reunoilla ja lattiatila vapautuu urheilukäyttöön. Suurta-pahtumissa katsomot avataan ja käytössä on vain yksi otteluareena.

Tilan vapaa korkeus tulee olla noin 12,5 m. Hankkeelle asetettiin kaupunginhallituksen 3.3.2014 käsittelyssä kustannussäästötavoitteita. Hallin vapaasta korkeudesta on mahdollista vähentää 3,5 metriä. Tällöin palloiluhalli ei palvele enää lentopallon kansainvälisenä areenana. Tämän hankesuunnitelman osana olevien kustannusarvioiden laadinnassa tarkastellaan myös matalampaa palloiluhallivaihtoehtoa ja esitetään madalluksen vaikutukset hankkeen kustannuksiin.

Hallissa tulee olla tarvittavat oheistilat lipunmyyntiin, varastointiin, kahviotoimintaan, toimistokäyttöön, lehdistölle ja oheisharjoitteluun. Lisäksi sosiaalityö tulee olla asianmukaiset.

Palloiluhallin käyttäjien profiili on hyvin monimuotoinen. Sisäliikuntalajeja harrastaa hyvin laaja ikäryhmä. Valtaosa lajin kilpa- ja huippu-urheilijoista on nuoria, opiskelevia tai työssä käyviä. Käyttäjäprofiili asettaa vaatimuksia esimerkiksi hallin sijainnille ja saatavuudelle.

Imagolisesti kunnollisen hallin puuttuminen on selvästi Turun kaupungille haitallinen.

4 Yleiset suunnitteluperusteet

4.1 Tulevien tilojen vaatimukset

Kyseessä on suuri sisäliikuntatila, jossa on katsomo. Halli on pääsääntöisesti liikuntakäytössä ja satunnaisesti muussa käytössä (esim. tapahtumat, messut). Hallissa tulee olla varustus niin korkeatasoiseen huippu-urheiluun kuin monipuoliseen harrasteliikuntaankin.

Hallin tulee soveltua ainakin seuraaviin sisäliikuntalajeihin:

- Sisäpalloilu: salibandy, koripallo, lentopallo, sulkapallo, käsipallo, futsal
- Muut sisälajit: voimistelu

Kenttä tulee olla jaettavissa kolmeen harjoitustilaan, jotka ovat eroteltavissa toisistaan väliverhoin. Harjoitustiloja tulee voida käyttää samanaikaisesti. Toisen väliverhon tulee eristää jonkin verran ääntä. Kenttäalueella ei tule olla ikkunoita, sillä niistä voi tulla häikäisyä pelaajien silmiin. Ikkunoiden poisjättäminen kenttäalueelta poistaa tarpeen ikkunoiden pimentämiseen.

Palloiluhallin runkomittoitus ei ole riippuvainen niinkään katsomon paikkamäärästä vaan poikittain sijoitettavista täysimittaisista harjoituskentistä. Katsomon kustannusvaihteluun istumapaikkojen lukumäärä ei näin ollen vaikuttane merkittävästi, sillä harjoituskenttien mitoittoisuus määrittää myös katsomotilan määrän.

Hallissa tulee olla kenttätasossa varastotiloja, joissa voidaan pitää esim. ottelu-/tapahtumakäytössä vaadittavat lattiat. Kenttätilan lisäksi hallissa tulee olla oheisharjoittelu-tiloja.

Hallissa harjoitetaan myös erityisryhmien liikuntaa ja vammaisurheilua. Tilojen esteettömyys tulee siis huomioida sekä sosiaalityöissä että liikuntatiloissa.

Hallin tulee soveltua päivittäisen harrastustoiminnan lisäksi kilpailutapahtumiin ja turnauksiin. Sen tulee tarjota riittävät yleisöpalvelut ja palvelut tiedotusvälineille. Nykyaikaiset ää-

nentoisto-, valaistus- ja led-näytöt ovat osa tapahtumatuotantoa. Kahvila ja mahdollisuus pitää myyntipisteitä eri puolella hallia mahdollistavat tapahtumien yleisö- ja VIP-palvelut. Hallissa tulee olla riittävät langattomat internetyhteydet.

Katsomot tulee sijoitella ja suunnitella muokattaviksi. Niitä tulee voida käyttää erilaisina yhdistelminä ja eri kokoonpanoissa, jotta ne palvelevat sekä pieniä että suuria tapahtumia. Katsomoihin tulee olla kulku yläkautta. Katsomokapasiteetin mitoitus tulee olla vähintään 2000 katsomopaikkaa, joista kiinteitä paikkoja vähintään 300.

5 Tilaohjelma

Tila	Määrä / koko	Lisämääritykset
Harjoitus- / kilpailukentät	<p>Kilpailuareena, josta muodostettavissa kolme harjoituskenttää</p> <p>Vapaa korkeus 12,5 m (lentopallon kansainväliset ottelut)</p>	<p>3 kenttää poikittain harjoituskäyttöön (20 x 40 m. + varoalueet), huomioitava ”Liikuntapaikkojen mitat ja merkinnot” Opetusministeriön liikuntapaikkajulkaisu 88</p> <p>Väliverhot (ääntä eristävät, vähintään 24 dB)</p> <p>Yksi poikittainen harjoituskenttä varustettava kahdella tilanjakajaverkolla</p> <p>Säädettävä ilmastointi</p> <p>Säädettävä valaistus min. 300 lux-1000 lux (suositus: ikkunanapinta-alaa 10–15% lattiapinta-alasta, ei kuitenkaan harjoittelu-/kilpailualueelle ulkotilaan rajoittuvia ikkunoita)</p> <p>Led-valaistus Tulostaulut led-tekniikalla</p> <p>Äänentoisto</p> <p>Induktiosilmukat</p>

Katsomo	<p>Kilpailuareena: yhteensä vähintään 2000 istumapaikkaa</p> <p>Harjoituskenttä käytössä tulee olla myös katsomopaikkoja</p>	<p>Yhteensä vähintään 2000 istumapaikkaa. Moottoroitu teleskooppikatsomo sekä vähintään 300 kpl kiinteitä katsomopaikkoja sijoitettuna niin, että näkymä jokaiselle harjoituskentälle. Käynti katsomoihin yleisötiloista.</p> <p>Moottoroitu teleskooppikatsomo tulee olla avattavissa osissa</p> <p>Istuimet (taittuva istuinosa, verhoiltu)</p> <p>Pyörätuolipaikat</p> <p>Induktiosilmukat</p>
Tv-kamerapaikat		Kaapelointi
Pukuhuoneet	<p>12 kpl pukuhuoneita, joista kuuteen mitoitus vähintään 20 hengelle (vähintään á 24 m²) ja kuuteen mitoitus vähintään 15 hengelle (vähintään á 18 m²)</p> <p>1 suihkuhuone / pukuhuone (6 kpl 8m² ja 6 kpl 6,5m²)</p> <p>1 suihkupaikka / 5 henkeä</p> <p>1 wc / pukuhuone (1m²) (4kpl:ssa inva wc á 6m²)</p> <p>Lisäksi erotuomareille / opettajille: 2 kpl pukuhuone (á 7 m²) 2 kpl suihkuhuone (á 2 m²) 2 kpl wc (á 1,5 m²)</p>	<p>Puku- ja pesutilat kenttätasossa</p> <p>Liikkumisesteisille wc ja suihkupaikat vähintään neljään pukuhuoneeseen. Inva wc:t molemmin puolisina</p> <p>Väri- ja materiaaliohjaus heikkonäköisille</p> <p>Naulakoita myös alempana</p> <p>Riittävä väljyys pyörätuolilla liikkuville</p> <p>Helppo kulkuyhteys kentille</p>
Varastot	Mattorullille, pallokoreille, verkoille, maaleille, salibandylaidoille, tolpile (yhteensä noin 400 m ²)	<p>Varastot (min. 300 m²) kenttätasossa</p> <p>Jokaiselta poikittaiselta harjoituskentältä yhteys varastoon</p> <p>Kouluille oma varasto</p> <p>Varastoihin myös lukittavia kaappeja/verkkohäkkejä</p> <p>Riittävän korkeat varastotilat ja suuret ovet edellä mainittujen lajien välineiden joustavaan siirtämiseen</p>

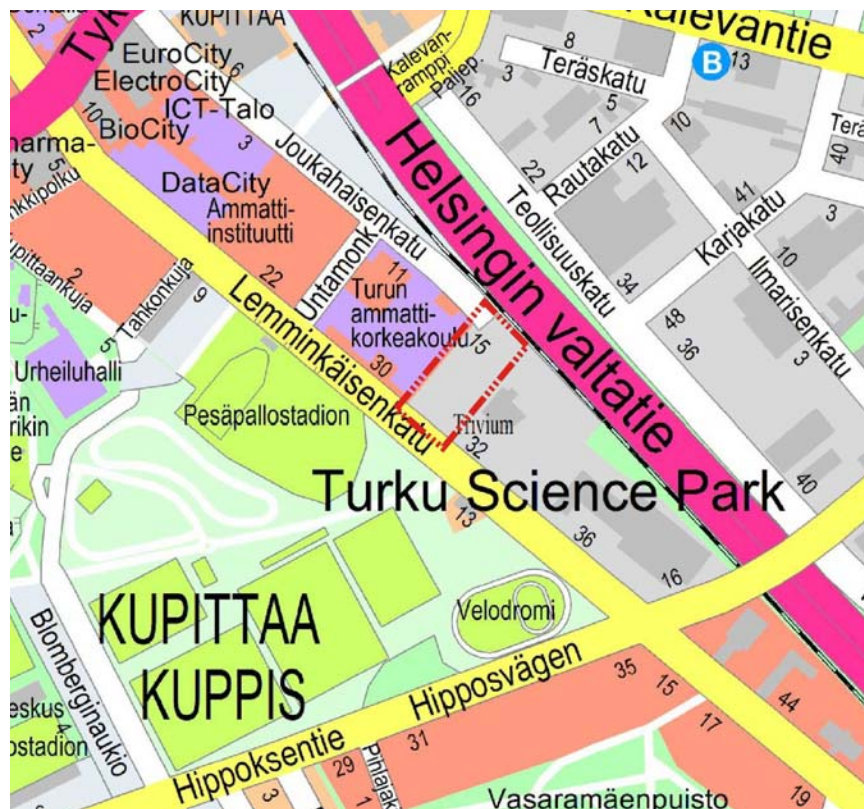
Lihashuolto/ensiaputila/ dopingtestaus	1 kpl (10 m ² +10 m ² +6 m ² +2 m ²)	Odotustila, lääkärin huone, 2 wc:tä Vesipiste ja jääkaappi
Selostamo	1 kpl (20 m ²)	Esteetön näkymä koko liikunta-alueelle Riittävän laajat työtilat ja -tasot, jonne mahtuu monitorit, selostuslaitteet ja selostajien työvälineet Median työpisteet
Aula	Aulatilat Yleisö-wc:t N ja M, inva-wc 2 kpl	Lipunmyyntipiste Wc:t yleisölle (noin 40 kpl) Vaatesäilytys Valvomotila tietoliikenneyhteyksineen Esteetön Lisäksi mahdollisuus rakentaa väliaikaisia myyntipisteitä eri puolille hallia
Kahvio	Noin 120 paikkaa (istuma/pystypaikkoja)	Näkyvyys hallitilaan Myyntitiski Kylmäsäilytys, kahvinkeitto Pöydät ja tuolit
Toimisto	Työtila 2–4 hengelle (15 m ² + wc 2 m ²)	Wc:t, sosiaalitila
Kuntosali / lämmittelytila	1 kpl 200 m ²	Kuntosalilaitteita (vain hallin pelaajien käyttöön)
Kiinteistöhoito	1 keskus / koko halli, joka kerroksessa komero	Siivouskeskus (8m ²) Siivouskomoita (2 m ²) Muut tilat

Kokoustila	1 kpl (30 henkilöä)	Projektorit, valkokangas, äänentoistolaitteisto, tv, atk-valmius Toimii myös kisatoimistona
Verkkoyhteydet		Riittävät verkkoyhteydet koko hallissa
Mahdolliset aitiot (optio)	2 kpl (10 henkilöä)	

6 Rakennuspaikka

Kaupunginhallituksen 3.3.2014 päätöksen mukaisesti hankesuunnitelman päivityksen kanssa samanaikaisesti käynnistettiin asemakaavamuutoksen laatiminen palloiluhallin toteuttamiseksi Triviumin Grammatiikka tonteille (853-21-2-31) osoitteessa Lemminkäisenkatu 32a. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muodostaa palloiluhallin ja toimitilojen mahdollistava kaavanmuutos.

Lemminkäisenkatu 32a:n tontti on kaupungin omistuksessa ja hallinnassa. Alla olevassa kuvassa on esitetty tontin sijainti.



KUVA 3: Triviumin Grammatiikka tontin sijainti

Asemakaavamuutoksessa on palloiluhallin rakentamista varten varattu nelikerroksinen rakennusala ja siirretty Trivium-konseptin mittasuhteinen toimistotornin rakennusala Joukahaisenkadun päätteeksi.

Palloiluhallin sijoittumista tontille on suunniteltu siten, että ensimmäinen, maantason kerros muodostuu autopaikkakerrokseksi. Autopaikat saadaan toteuttaa merkittyä rakennusoikeutta ylittäen. Tontille on ajoyhteys Lemminkäisenkadulta, Joukahaisenkadulta ja kulkurasitteiden perusteella naapuritontilta, Lemminkäisenkatu 32b. Näin maantasokerroksen autopaikkojen käyttö voisi toteutua mahdollisimman tehokkaasti ilman tilaa vieviä rampeja. Autopaikkoja on järjestettävä tontille 90–150 kohteen laajuudesta riippuen. Maaperän laatu puoltaa kellaritonta rakentamista.

Rakennusoikeus on määritelty erikseen urheilutoiminnalle ja erikseen toimisto- ja liikeraikentamiselle. Urheilutoiminnan kerrosala on 10 000 k-m². Liike- ja toimistorakentamisen kerrosala on 4500 k-m². Siihen on päädytty laskemalla kuusi toimistokerrosta à 750 m². Kahdeksankerroksisen toimistotornin kaksi alinta kerrosta ovat käytännössä sisääntuloaukana ja palloiluhallin kerroksen käytössä.

Mikäli palloiluhallia ei rakenneta tälle paikalle, tulisi siitä päätettäessä samalla todeta, että nyt valmisteilla oleva asemakaavanmuutos korvataan uudella, nyt voimassa olevan asemakaavan, 42/1999, kaltaisella ratkaisulla. Asemakaavanmuutokseen on tehty tämän vuoksi määräys, jolla maankäyttö- ja rakennuslain 60§:ssä määriteltyä kaavan ajantasaisuuden arviota aikaistetaan 13 vuodesta viideksi vuodeksi.

Turun ammattikorkeakoulu on hakemassa Kupittaalta paikkaa konelaboratoriolle, joka korvaisi Sepänkadulla olevan tilan. Laboratorio voidaan mahdollisesti toteuttaa palloiluhallin yhteydessä. Tätä silmällä pitäen kaavamääräykseen on lisätty opetus- ja tutkimustoiminta yhtenä käyttötarkoituksena.

Lemminkäisenkatu 32a:n tontti on 63 metriä leveä, joka on mitoittavana tekijänä ratkaiseva. Taloudellisinta on rakentaa uusi palloiluhalli 8 metrin päähän Lemminkäisenkatu 30:n (AMK-kiinteistö) ulkoseinästä ja Triviumin vastaiseen rajaan kiinni, jolloin rakennuksen suurin mahdollinen runkosyvyys on 55 metriä. Mikäli rakennus sijoitetaan näin, on rakennusten väliin jäävän tilan viihtyisyyteen pintarakenteineen ja valaistuksineen kiinnitettävä erityistä huomiota ja sen on myös täytettävä pelastustielle asetettavat vaatimukset niin mittojen kuin kantavuudenkin puolesta.

6.1 Maaperä ja ympäristöhäiriöt

Tontti sijaitsee Kupittaan pohjavesialueella. Pohjavesiesiintymä on osin savikerroksen alapuolella, joten sille ei ole tehty rajausta. Alueella on arviolta 2-3 metrin kerros savea, jonka alla on karkeampaa maa-ainesta.

Tontin kulmassa on ollut pohjaveden pinnan mittausputki 1992–1999. Sinä aikana pohjaveden pinta on ollut 1,3–2,4 metrin syvyydessä.

Alueelle ei voi sallia kahta kellarikerrosta. Tontin rakentamiskäytössä kellariton ratkaisu on edullisin.

Alueella on todettu maaperän pilaantumista, jonka edellyttämistä jatkotoimenpiteistä on L-S ympäristökeskuksen päätös (23 YLO/s) 19.9.2000. (Lausunto annettu 28.11.2007.)

Helsingin valtatie liikennemelun takia naapuritontilla on rakenteellinen melumääräys. Se perustuu opetustiloilta edellytettävään toimistotiloja tiukempaan ääneneritysvaatimukseen:

Toimistoissa sisälle kantautuva liikenteen melu ei saa olla (ekvivalentti melutaso klo 7–22) yli 45 dBA.

6.2 Kulkuyhteydet

Käyttäjät kulkevat hallille kävellen ja pyöräillen, julkisilla kulkuneuvoilla ja yksityisautoillen. Hallille tulee olla turvalliset kevyen liikenteen väylät ja riittävästi polkupyöräpaikkoja. Julkisen liikenteen kulku ja pysäkit tulee olla hallin läheisyydessä. Autoille tulee olla riittävä parkitusalue hallin välittömässä läheisyydessä.

Kupittaaan toimitila-alueella on työpaikkakeskittymä sekä ammattikorkeakoulun yksiköitä. Alueen mielikuvissa pysäköintipaikkojen puute on keskeinen ongelma. Kaikki alueelle suunniteltu rakentaminen ei ole toteutunut ja toteutuksen edetessä voidaan olettaa auto-paikkojen kysynnän vain kasvavan. Joukkoliikenteen kehittämisen tavoite on edelleen nostaa Kupittaaan alueen palvelutasoa. Alueen maankäyttö ei voi kehittyä yksityisautoilun varassa, koska katuverkko ei liikenteen kasvaessa enää riitä. Ruuhkahuiput sijoittuvat työpäivän mukaan aamuun ja iltapäivään. Urheilun suorituspaikoille liikennöinti ei välttämättä lisää työpäivien ruuhkahuippuja.

Eriyisesti junioriurheilun saattoliikenteen sujuvuus tulee suunnitella niin, ettei se häiritse merkittävästi Lemminkäisenkadun liikennettä.

Palloiluhallille nyt varattu tontti sijoittuu niin, että sille on pääsy sekä Lemminkäisenkadulta että Joukahaisenkadulta.

Suunnittelualueelle johtaa pyörätieyhteys Lemminkäisenkadulla ja Kupittaaanpuiston läpi Kunnallissairaalan tien risteyksestä Pallokentäntienä. Palloiluhallille on hyvät pyörätieyhteydet.

Lemminkäisenkadulla kulkevat joukkoliikenteen bussilinjat Kauppatorilta 32A Varissuon suuntaan, 60 ja 600 Lausteen suuntaan. Kupittaaan asemanseudulla on rautatieaseman lisäksi joukkoliikenteen solmukohta, jossa vastaisuudessa palvelutaso yhä nousee. Kupittaaan asemalle on Joukahaisenkatua noin 500 metriä.

Alueella on rakennettuja ja vielä toteutusta odottavia pysäköintitalotontteja. Kupittaaanpuiston pysäköintialue on Blombergin aukio. Palloiluhallin massatapahtumien yhteydessä voidaan Kupittaaanpuiston kivituhkapintaista pallokenttää Lemminkäisenkadun varrella käyttää tilapäisenä pysäköintialueena.

7 Toteutus ja kustannustavoitteet

7.1 Hankkeen toteutus

Hanke toteutetaan kaupunginhallituksen 3.3.2014 päätöksen mukaisesti vuokrahankkeena siten, että tarjouspyynnöt voidaan lähettää hankkeen mahdollistavan asemakaavan saatua lainvoiman.

7.2 Arvio hankkeen perustamiskustannuksista

Hankkeelle asetettiin kaupunginhallituksen 3.3.2014 käsittelyssä kustannussäästötavoitteita. Tämän vuoksi katsomopaikkojen määrää on supistettu aiemmasta hankesuunnitelmasta 2500:sta noin 2000:n.

Hallin vapaasta korkeudesta on myös mahdollista vähentää 3,5 metriä. Tilaohjelmassa mainittu 12,5 metrin korkeusmääritys tulee lentopallon kansainvälisten arvokisojen olosuh-

devaatimuksista. Lentopallon kansainvälisiä arvokisoja on mahdollista järjestää myös Turkuhallissa.

Tämän hankesuunnitelman osana olevien, Kiinteistöliikelaitoksen tilaamien kustannusarvioiden laadinnassa tarkastellaan myös matalampaa palloiluhallivaihtoehtoa ja esitetään mahdollisuuden vaikutukset hankkeen kustannuksiin.

Vaihtoehto 1 (korkeus 12,5 m)

Palloiluhallin, jonka vapaa korkeus on 12,5 metriä, rakennuskustannukset 3/2015 kustannustasossa ovat laaditun tavoitehintalaskelman mukaan yhteensä 18 076 000 € (alv 0 %).

Näistä kustannuksista 5 408 800 euroa kohdistuu palloiluhallin asemakaavamuutosehdotuksen mukaiseen 150 pysäköintipaikan sijoitukseen rakennuksen maantasakerroksessa. Ilman autopaikkakustannuksia hankkeen rakennuskustannukset ovat 12 667 200 euroa.

Väestönsuojasta aiheutuvat lisäkustannuksen arvioidaan olevan noin 288 000 €. Käytännössä väestönsuojatilat ovat hyötykäytössä esimerkiksi varastotiloina.

Mikäli rakennuksen runkosyvyys ylittää 55 metriä, tulee rakennuksen Lemminkäisenkatu 30:n puoleinen seinä korvata rakentamismääräysten mukaisella paloturvallisella rakenteella. Tämän kustannusvaikutus palloiluhallitilojen osalta arvioidaan olevan 260 000 €. Tämä on alustava arvio, joka tarkentuu täsmällisemmän suunnittelun kautta.

Väestönsuojatilojen ja palosuojusrakenteiden lisäkustannus huomioiden, kaupungin vuokraukseen tulevien tilojen rakennuskustannusten arvioidaan olevan 13 215 200 €

Vaihtoehto 2 (korkeus 9 m)

Vastaavasti palloiluhallin, jonka vapaa korkeus on 9 metriä, rakennuskustannukset 3/2015 kustannustasossa ovat laaditun tavoitehintalaskelman mukaan yhteensä 17 607 000 € (alv 0 %).

Näistä kustannuksista 5 382 500 euroa kohdistuu palloiluhallin asemakaavamuutosehdotuksen mukaiseen 150 pysäköintipaikan sijoitukseen rakennuksen maantasakerroksessa. Ilman autopaikkakustannuksia hankkeen rakennuskustannukset ovat 12 224 500 euroa. 9 metriä korkea palloiluhalli on 442 700 € edullisempi kuin 12,5 metriä korkea.

Väestönsuojatilojen ja palosuojusrakenteiden lisäkustannus huomioiden, kaupungin vuokraukseen tulevien tilojen rakennuskustannusten arvioidaan olevan 12 772 500 €

Pysäköintipaikkojen vaikutus investointikustannuksiin

Arvio hankkeen perustamiskustannuksista on tilattu pysäköintipaikkamäärien osalta niin, että se huomioi kaikki 150 asemakaavaehdotuksen mukaista pysäköintipaikkaa. (Asemakaavaehdotus määrittelee, että autopaikkoja on järjestettävä 90 urheilu- ja niihin liittyviä tiloja varten ja 1ap / 75 k-m² liike- ja toimistotilaa kohti.) Kustannusarvio 150 pysäköintipaikasta on noin 5,4 M€. Tätä paikkakohtaista hinnoittelua hyödyntäen, voidaan 90 pysäköintipaikan arvioida maksavan noin 3,4 M€.

Hankesuunnitelman liitteessä 1 on esitetty tavoitehintalaskelmat.

7.3 Käyttäjälle kohdistuvat kustannukset

Hanke tullaan toteuttamaan vuokrahankkeena, joten lopulliset, käyttäjälle kohdistuvat vuokrakustannukset määräytyvät saatujen tarjousten perusteella. Kiinteistöliikelaitoksen tilaamiin kustannusarvioihin perustuen on kuitenkin esitettävissä sisäisen vuokranmääritys me-

netelmän mukaiset arviot siitä, millainen käyttäjän vuokrataso tulisi olemaan, mikäli edellä mainitut rakennuskustannukset toteutuisivat.

Vuokra-arvio on bruttovuokra, eli sisältää kohteen ylläpitokustannukset, pois lukien siivouksesta sekä sähkön ja veden kulutuksesta tulevat kustannukset.

Arvion mukaan 12,5 metriä korkean palloiluhallin vuokrataso on noin 1,37–1,83 M€. Matalamman, 9 metriä korkean hallivaihtoehdon vuokrataso olisi vuodessa noin 40 000 euroa alhaisempi. Vuokran sijoittuminen tähän vaihteluväliin riippuu liike- ja toimistorakentamisen rakennusoikeuden hyödyntämisestä sekä arvioihin pysäköintipaikkainvestoinnin laajuudesta ja itsensä rahoittavuudesta.

Palloiluhalli laajentaa liikuntapalvelukeskuksen palvelutarjontaa. Se ei korvaa olemassa olevia tiloja tai palveluita, joten halli lisää käyttäjän kustannuksia.

Liikuntatoimen lähtökohtana on tarjota liikuntatiloja alle 20 -vuotiaille maksutta ja aikuisille hyvin edulliseen hintaan (kaupungin subventio noin 70 %). Liikuntatoimen lähtökohta on, että koska palloiluhalli on kunnallinen halli, sen subventio noudattelee samaa periaatetta. Pääosa hallin käyttäjistä on alle 20 -vuotiaita eli maksutonta käyttöä. Nykyisellä hintatasolla hallista arvioitaisiin saatavan noin 100 000–150 000 €n tulot vuosittain.

Hankesuunnitelman liitteessä 2 on esitetty vuokratasoarvio.

7.4 Muut hankkeeseen liittyvät käyttäjän kustannukset

Hallin tulee olla miehitetty. Käytännössä tämä tarkoittaa työtä kahdessa vuorossa. Henkilövuosina työntekijöiden määrä on 3–4 htv. Henkilöstön kustannus on noin 105 000–140 000 euroa/vuosi. Liikuntapaikkatyöntekijän vuosikustannus on noin 35 000 €/v.

Henkilökunnan tulee olla liikuntatoimen henkilöstöä. Liikuntatoimella ei ole tällä hetkellä vapaana olevia täyttämättä olevia liikuntapaikkatyöntekijän vakansseja. Ei ole myöskään ennustettavissa, että henkilöstötarvetta voidaan toteuttaa sisäisin siirtein.

Käyttäjätöimiala varaa irtaimistoon ja toiminnan kojeisiin ja laitteisiin omaan talousarvioonsa tarvittavat määrärahat, noin 400 000 €.

7.5 Sitoutuminen hankkeen kustannuksiin

Hankesuunnitelman hyväksyessään toimiala sitoutuu hankkeesta aiheutuviin vuokratarkustannuksiin. Hankkeen lopulliset vuokratarkustannukset selviävät vuokratarkustannuskilpailun tuloksena.

Hanke:
392 1 Turun palloiluhalli

Turku

Vaihe: kaava
 Paikkakunta: Turku
 Haahtela-ind.: 78,0 / 1.2015
 Hintataso: 78,5 / 3.2015
 Laajuus: 11 391 m², 12 080 brm², 74 642 rm³
 Hankekoko: 12 080 brm²
 Jakaja: 11 391 m²

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, UUDIS - YHTEENVETO

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/m ²	%
B1 Rakennuttajan kustannukset	2 239 000	197	12,4
B2 Rakennustekniset työt	11 231 000	986	62,1
B3 LVI-työt	1 929 000	169	10,7
B4 Sähkötyöt	1 167 000	102	6,5
B5 Erillishankinnat	689 000	60	3,8
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	17 255 000	1 515	95,5
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	821 000	72	4,5
Muut kustannukset	821 000	72	4,5
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	18 076 000	1 587	100,0
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	4 338 000	381	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	22 414 000	1 968	

Hanke:
392 2 Turun palloiluhalli, ve 2 (h=9000)

Turku

Vaihe: kaava
Paikkakunta: Turku
Haahtela-ind.: 78,0 / 1.2015
Hintataso: 78,5 / 3.2015
Laajuus: 11 391 m², 12 080 brm², 61 809 rm³
Hankekoko: 12 080 brm²
Jakaja: 11 391 m²

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, UUDIS - YHTEENVETO

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/m ²	%
B1 Rakennuttajan kustannukset	2 179 000	191	12,4
B2 Rakennustekniset työt	10 850 000	953	61,6
B3 LVI-työt	1 910 000	168	10,8
B4 Sähkötyöt	1 167 000	102	6,6
B5 Erillishankinnat	689 000	60	3,9
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	16 795 000	1 474	95,4
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	812 000	71	4,6
Muut kustannukset	812 000	71	4,6
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	17 607 000	1 546	100,0
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	4 226 000	371	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	21 833 000	1 917	

Vuokratasoarvio Palloiluhallihankkeesta

TURUN KAUPUNKI

Kiinteistöliikelaitos / Leevi Luoto

1.4.2015

Turun kaupunki ottaa vuokralle uudisrakennuksena toteutettavan palloiluhallin tarjouskilpailun perusteella. Tarjouskilpailun aikanaan voittava taho ostaa Turun kaupungilta tontin 853-21-2-31, jolle palloiluhalli toteutetaan. Tontin uusi asemakaava on luonnosvaiheessa. Kaavaluonnoksen mukaan tontille on varattu rakennusoikeutta 10 000 kem² urheilutilojen rakentamista varten ja 4 500 kem² liike- ja toimistotilojen rakentamista varten.

Palloiluhallista on tehty kaksi erisisältöistä toteutusvaihtoehtoa.

Vaihtoehto A: Palloiluhalli, vapaa korkeus 12,5 metriä
 kustannusarvio 18 624 000 € (alv. 0%)
 kustannusarvio sisältää paikoitustilojen rakentamiskustannuksia 5 408 800 €

Vaihtoehto B: Palloiluhalli, vapaa korkeus 9 metriä
 kustannusarvio 18 155 000 € (alv. 0%)
 kustannusarvio sisältää paikoitustilojen rakentamiskustannuksia 5 382 500 €

Kustannusarviot perustuvat NL-Rakennuslaskenta Oy:n laatimiin kustannusarvioihin.

Vuokratasoarvio on laadittu oletuksella, jonka mukaan palloiluhallin tontti tullaan myymään tarjouskilpailun voittajalle tontin rakennusoikeuden mukaan määräytyvällä hinnoittelulla. Kaavaluonnoksen mukainen rakennusoikeus on 14 500 kem² ja alueen hintatason oletetaan olevan 250 €/kem². Näin ollen tontin myyntihinta olisi 3 625 000 €. Kaavanmukaisen rakennusoikeuden hyödyntämistä vaikuttaa palloiluhalliin kohdistuviin kustannuksiin ja sitä kautta vuokran määrään. Hyödyntämistä paikoitustilojen käyttöaste saattaa vaihdella tarjoajien välillä eikä ole luotettavasti ennustettavissa. Tästä syystä on laadittu kaksi eri skenaariota rakennusoikeuden käytöstä.

Skenaario 1: Tarjoaja toteuttaisi tontille sekä palloiluhallin että liike- ja toimistorakennuksen. Tällöin oletetaan, että rakennettavat paikoitustilat ovat tehokkaassa käytössä, kohteen omistaja saisi pysäköintitoiminnasta riittävän tuoton investointiinsa nähden jolloin paikoitustilojen rakentamiskustannus ei heijastuisi palloiluhallin vuokrahinnoitteluun.

Skenaario 2: Tarjoaja ei kokisi liike- ja toimistorakennuksen toteuttamista mielekkääksi, vaan toteuttaisi ainoastaan palloiluhallin. Tällöin tonttikustannus kanavoituisi täysimääräisesti palloiluhallin vuokraan. Paikoitustilojen rakentamiskustannuksen oletetaan kanavoituvan palloiluhallin vuokraan, koska paikoitustilojen alhainen käyttöaste ei tuottaisi omistajalle riittävää vuokratassavirtaa.

Vuokratason arvioinnissa käytetyt oletukset

- Kiinteistöliikelaitoksen Tilapalvelut vuokraa palloiluhallin tilat tarjouskilpailun perusteella määräytyneeltä toteuttajalta ja edelleenvuokraa tilat Vapaa-aikatoimialalle sisäisellä vuokralla.
- Tilapalveluiden ja toteuttajan välinen vuokra on bruttovuokra, jonka perusteena on 7%:n tuotto hankkeeseen sidotulle pääomalle sekä arvioidut omistajalle kuuluvat ylläpitokustannukset.
- Ylläpitokustannusten tasoksi arvioidaan 4,00 €/m²/kk.

Vuokran määrä eri vaihtoehdoilla ja skenaarioilla

	A1	A2	B1	B2
Sidottu pääoma	15 715 200	22 249 000	15 272 500	21 780 000
vuokrattava laajuus (htm ²)	5 181	5 181	5 181	5 181
toteuttajalle maksettava bruttovuokra (€/m ² /kk)	21,69	29,05	21,20	28,52
tilapalveluiden hallinnointipalkkio (€/m ² /kk)	0,17	0,17	0,17	0,17
tilapalveluiden sisäpuolinen korjausraha (€/m ² /kk)	0,23	0,23	0,23	0,23
Vapaa-aikatoimialan vuokra yhteensä (€/m ² /kk)	22,09	29,45	21,60	28,92
(€/v)	1 373 379	1 830 965	1 342 915	1 798 014

Vuokran lisäksi Vapaa-aikatoimialalle aiheutuu kustannuksia sähköstä, vedestä ja siivouksesta.