

1	Työryhmä	2
2	Nykytilanteen analyysi	3
2.1	Nykyiset tilat ja niiden puutteet.....	3
2.2	Tarpeen kuvaus.....	5
2.3	Aiemman palloiluhallityöryhmän raportti tiivistetysti	5
3	Toiminnan kuvaus	6
3.1	Kuvaus tilaajan toiminnasta.....	6
3.2	Hallin päätarkoitus.....	6
3.3	Mukana olevat hallintokunnat.....	7
3.4	Henkilökunta.....	7
3.5	Arvio toiminnan muutoksesta	7
3.5.1	Taloudellinen muutos	7
3.5.2	Muutos salikapasiteetissa	7
4	Hallin perustiedot	8
4.1	Huonetilaohjelma ja laajuustiedot.....	8
4.1.1	Perustelut huonetilaohjelmalle	8
4.1.2	Tilaluettelo ja tilavaatimukset.....	8
4.1.3	Eriyiset tilakohtaiset vaatimukset.....	9
4.1.4	Järjestelmävaatimukset.....	9
4.1.5	Tilojen väliset yhteysvaatimukset	9
4.2	Saavutettavuus.....	9
4.3	Esteettömyys.....	10
5	Omistusmuotovaihtoehdot	10
6	Hankesuunnitelmat eri vaihtoehdoista	10
7	Tilaratkaisumallien toiminnallinen ja taloudellinen vertailu	12
8	Johtopäätökset	15

1 Työryhmä

Yhteyshenkilö: Simo Lintunen
Tilakeskus
040 712 2297
simo.lintunen@turku.fi

Kaupunginhallitus on 7.12.2010 vuoden 2011 talousarviossaan ja vuosien 2011–2014 taloussuunnitelman täytäntöönpanopäätöksessään (§ 621) esittänyt käynnistettäväksi palloiluhallin uusinvestointihankkeen hankesuunnitelman laadinnan. Tämän pohjalta palloiluhallihanketta varten on asetettu hankesuunnittelutyöryhmä. Työryhmä on kokoontunut seitsemän kertaa.

Työryhmä:	Simo Lintunen, pj	tilakeskus
	Timo Hintsanen	ympäristö- ja kaavoitusvirasto
	Markus Kalmari	opetus- ja kasvatusvirasto
	Petri Liski	kiinteistöliikelaitos
	Merja Lumme	tilaliikelaitos
	Valtteri Mikkola	keskushallinto
	Juha Rantasaari	keskushallinto
	Marjaana Risku	liikuntapalvelukeskus
	Arto Sinkkonen	liikuntapalvelukeskus

2 Nykytilanteen analyysi

2.1 Nykyiset tilat ja niiden puutteet

Liikuntapalvelukeskuksen selvityksen mukaan suuriin palloiluhalleihin haetaan kirjallisesti vuoroja 20 % enemmän kuin niitä myönnetään. Tarvetta ja halua olisi kyllä reilusti enemmän (arviolta n. 30 %), mutta seurat tiedostavat salien olevan täynnä, eivätkä edes ano palloiluhallia kaikille suurta tilaa vaativille ryhmilleen. Tämän lisäksi ennen vuorojakoa ja talvikauden aikana harrasteryhmät ohjeistetaan anomaan pienempiä koulujen saleja. Palloiluhallit täyttyvät kilpailuolosuhteita vaativista kilparyhmistä, eikä niihin voida varata harrasteporukoille vuoroja kuin joillekin myöhäisvuoroille satunnaisesti.

Liikuntapalvelujen asiakastytyväisyyskyselyn 2008 mukaan (FCG Efeko Oy) tyytyväisyys koulujen liikuntasaleihin Turussa laski vuoden 2004 kyselystä vuoteen 2008 arvosta 4,05 arvoon 3,68. Eniten pisteet laskivat kysymyksessä "Saamani varausajan sopivuus" arvosta 4,36 arvoon 3,49. Kyselyssä olivat mukana Nunnavuoren, Samppalinnan ja Ilpoisten palloiluhallit, jotka ovat suurimpia sisäliikuntahallejamme (>700m²).

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 seitsemän.

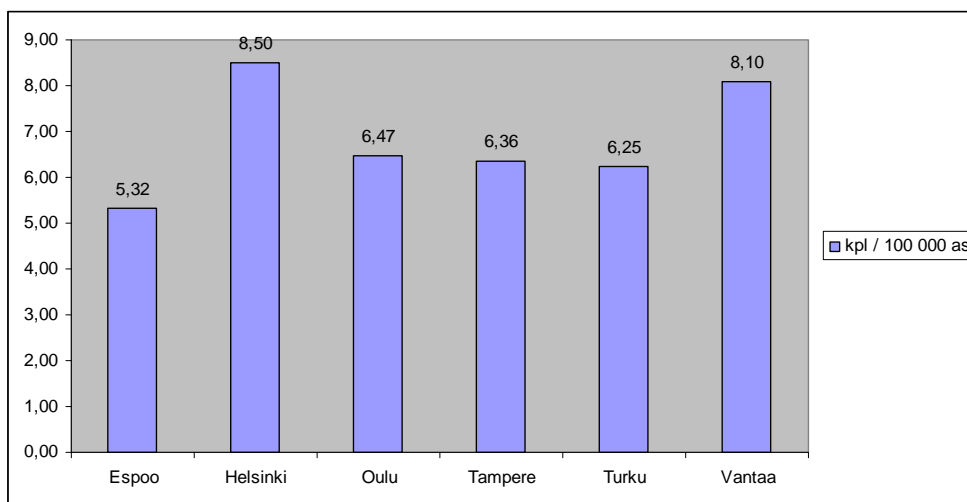
Tällä hetkellä kaupungin hallinnoimia palloiluhalleja ovat:

Suuria palloiluhalleja (yli 700m²)

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

Suuri koulun liikuntasaleja (yli 500m²)

- Ruiskadun ammattikorkeakoulun sali
- (Turun Normaalkoulun sali -> ei kaupungin hallinnoima)
- Paavo-halli
- (Virastotalo -> ei kaupungin hallinnoima)

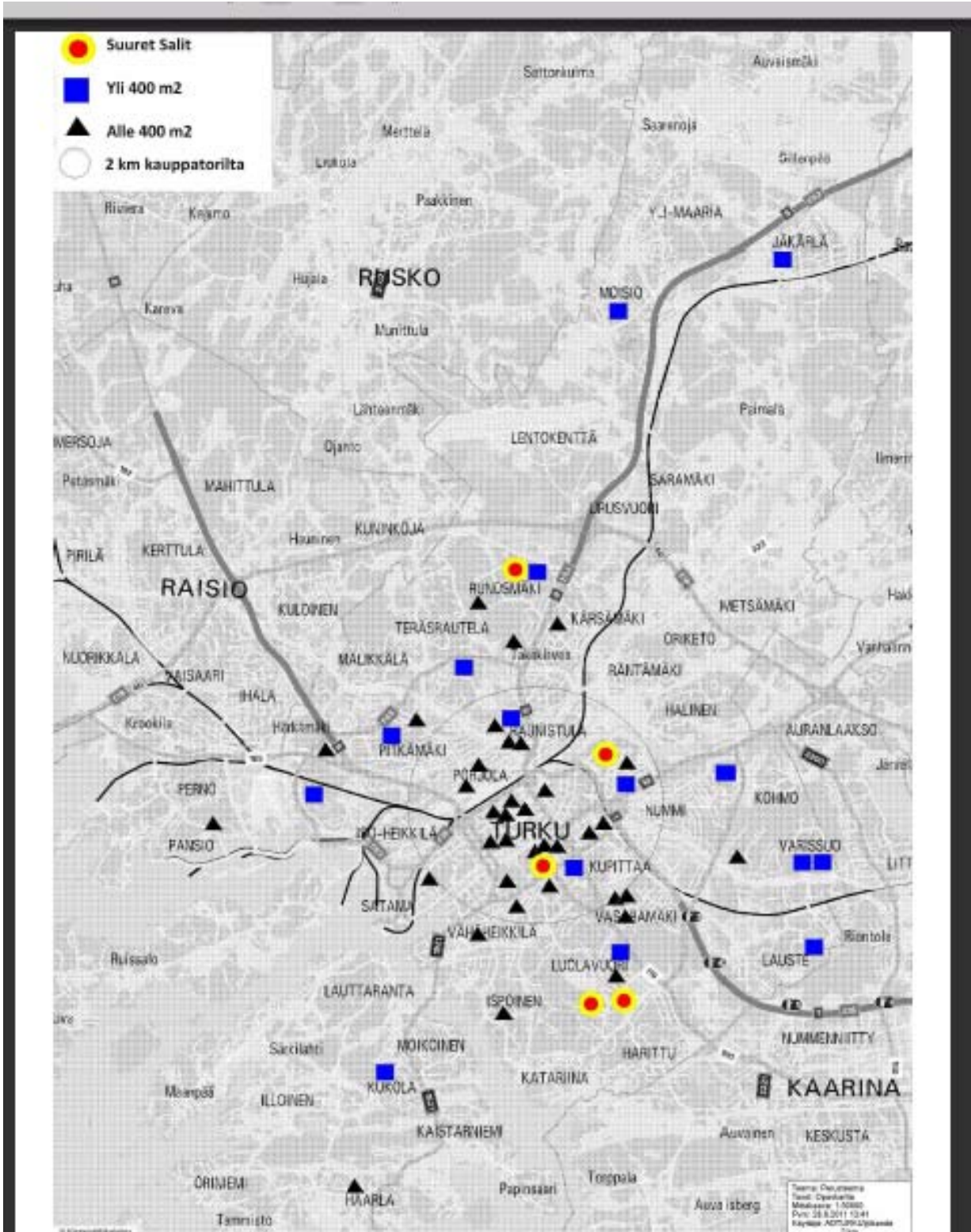


KUVA 1: Yli 500m²:n sisäliikuntasalit ja -hallit (kpl/100 000 as) Lipas-järjestelmässä 09/2010.¹

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

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

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. Liitteessä 1 on kuvattuna koko palloiluhallien ja koulujen salien verkosto.



KUVA 2: Karttakuva Turun sisäliikuntatiloista

2.2 Tarpeen kuvaus

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 sisäpalloiluista koripallolla, lentopallolla, käsipallolla sekä salibandyllä. Myös esimerkiksi voimistelulla on akuutti tilantarve. Myös opetustoimen alla toimiva Turun Seudun Urheiluakatemia potee tilapulaa. 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 salibandyllä 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 kilpailuliseen menestykseen kuin harrastajamääräänkin.

Turussa on selkeä tarve sisäliikuntatilalle, joka täyttää sisäpalloiluiden kansalliset ja kansainväliset olosuhdevaatimukset. Katsomokapasiteetiksi on määritelty kansallisella sarjatasolla kaikissa lajeissa vähintään 1000 istumapaikkaa. Jotta kansainväliset ottelutapahtumat ovat mahdollisia, tulee katsomokapasiteetin uudessa hallissa olla vähintään 2500 istumapaikkaa. Kentän koon tulee olla tapahtumakäytössä 28mx 48 m. Harjoituskäytössä tilan tulee olla muunneltavissa kolmeksi täysimittaiseksi harjoituskentäksi (kokonaisliikunta-ala 3168 m²). Muunneltavuus on hyvä hoitaa esimerkiksi siirtokatsomoin, jolloin katsomotilaa ei rakenneta tyhjilleen. Harjoituskäytössä siirtokatsomot ovat reunoilla ja lattiatila vapautuu urheilukäyttöön. Tapahtumakäytössä katsomot avataan ja käytössä on vain yksi otteluareena. Tilan vapaa korkeus tulee olla noin 12,5 m. Hallissa tulee olla tarvittavat oheistilat lipunmyyntiin, varastointiin, kahviotoimintaan, toimistokäyttöön, lehdistölle ja oheisharjoitteluun. Lisäksi sosiaalitilojen tulee olla asianmukaiset (2-4 pukuhuonetta/kenttä).

Tarveselvityksessä urheiluseurat ovat maininneet sijainnille olennaisiksi edellytyksiksi keskustan läheisyyden, helpon saavutettavuuden julkisilla kulkuneuvoilla, hyvät pysäköintitilat ja saavutettavuuden polkupyörällä tai kävellen. Alueista seurat nostivat esiin Kupittaaan ja keskustan.

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.

2.3 Aiemman palloiluhallityöryhmän raportti tiivistetysti

Kaupunginjohtaja asetti työryhmän palloiluhallivaihtoehtojen selvittämiseksi 9.3.2010 § 71. Tässä kohdassa esitetään tämän aiemman työryhmän raportti tiivistettynä.

Tarveselvitysten pohjalta työryhmä esittää palloiluhallin kooksi vähintään 2500 katsomopaikkaa, suurtaapahtumakäytössä yhtä isoa edustusareenaa (28 mx48 m), harjoituskäytössä muunneltavissa kolmeksi täysimittaiseksi harjoituskentäksi, korkeutta 12,5 m, siirtokatsomoita, riittäviä oheis- ja sosiaalitiloja (2-4 pukuhuonetta/kenttä).

Vaihtoehtojen tarkastelussa lähtökohtana on se, että rakentamisella tuetaan kestävästä kaupunkirakentamista. Tavoitteena on, että ei luoda lisää tyhjillään olevia katsomotiloja, tyhjää liikuntatilaa tai tyhjillään olevia pysäköintitiloja. Raportissa vaihtoehtoja on tarkasteltu neljän kriteerin näkökulmasta: sijain-

nin, käyttöasteen/ päiväkäytön, synergiaetujen ja valmiusasteen näkökulmasta. Sijaintinäkökulmaa on korostettu.

Investoinnin hinnaksi on raportissa arvioitu 10–14 miljoonaa euroa. Kaikki kärkivaihtoehtoiksi nousseet hankkeet ovat uudisrakennuksia, joten rakentamisen kustannus on suunnilleen sama kaikissa kohteissa. Käyttökuluiksi on arvioitu hieman alle miljoona euroa vuosittain, mutta investoinnilla saavutetaan vaihtoehtoisäästöjä.

Raportissa todetaan, että omistuksen ja rahoituksen vaihtoehtoja on useita: kaupungin oma omistus, osakeomistus, pitkäaikainen vuokrasopimus, leasingrahoitus. Kokonaistaloudellisesti pitkä investointi on edullisin toteuttaa kaupungin omana, strategisena omistuksena.

Raportissa on kuvattu toteuttamisprosessi aikatauluineen. Aikatauluna on esitetty, että halli on valmis 2013 syksyllä. Lopullinen toteuttamisaikataulu määräytyy talousarvion yhteydessä hyväksyttävän investointiohjelman mukaan.

Raportissa on käsitelty yhteensä 12 vaihtoehtoa. Työryhmä on raportissaan nostanut varteenotettaviksi vaihtoehtoiksi Puolalanmäen kallioperän keskustassa, Kupittaaan alue ja Veritas Stadionin päätyyn tehtävä uudisrakennus, Alfan liikuntakeskuksen laajentaminen Raunistulassa ja Piispanristi Lähteen Kaarinan Piispanristillä. Näistä keskustavaihtoehto ja Kupittaa on nostettu potentiaalisimmiksi. Kupittaaan monitoimihallin muuntamista jäähallista palloiluhalliksi ei ole nähty toiminnallisesti hyväksi tai investoinniltaan merkittävästi edullisemmaksi vaihtoehdoksi.

3 Toiminnan kuvaus

3.1 Kuvaus tilaajan toiminnasta

Turun liikuntatoimen 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 viisi eri yksikköä: asiakaspalvelupiste, järjestöliikunta, omatoiminen liikunta ja liikkumaan aktivointi, liikuntapaikkojen ylläpito sekä hallinto. Liikuntapalvelukeskuksessa on noin 100 henkilöä töissä. Vuotuinen nettobudjetti on noin 15 miljoonaa euroa

Turun kasvatus- ja opetustoimessa yhdistyivät varhaiskasvatus, perusopetus, lukio-opetus, ammatillinen koulutus ja aikuiskoulutus. Perusopetusta antavat 43 kunnallista koulua, lukio-opetusta 10 lukiota ja ammatillista peruskoulutusta Turun ammatti-instituutti. Sekä perusasteen että toisen asteen opetusohjelmaan kuuluu osana koululiikunta.

Turun Seudun Urheiluakatemia on oppilaitosten, urheilijoiden, urheilun lajiliittojen, urheiluseurojen, Turun kaupungin ja urheilun tukipalveluja tarjoavien tahojen muodostama yhteistyöverkosto. Hanke on Turun kaupungin opetustoimen hanke, jonka kehitys- ja koordinoitavastuu on Aurajoen lukiolla. Urheiluakatemia tavoitteena on edistää lajissaan huipulle pyrkivien ja jo huipun saavuttaneiden urheilijoiden opiskelua ja ammattiin valmistumista, päivittäisvalmentautumista ja urheilun tukipalvelujen saattavuutta. Yhteistyökumppaneita urheiluakatemiassa ovat turkulaiset korkeakoulut ja yliopistot, Turun ammatti-instituutti, Katedralskolan I Åbo, turkulaisten peruskoulujen liikuntaluokkia, urheiluseuroja, lajiliittoja, Suomen Olympiakomitea, muita urheilulukioita ja urheiluakatemiaita. Urheiluakatemia ja Aurajoen lukio siirtyvät syksyllä 2013 Kerttulin koulun tiloihin, joten palloiluhallin tulee jatkossa sijoittua niin, että se palvelee myös Kerttuliin sijoittuvaa urheiluakatemiaa.

3.2 Hallin päätarkoitus

Kyseessä on suuri sisäliikuntatila, jossa on katsomo. Halli on 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:

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

Hallissa tulee olla kolme harjoitustilaa, jotka ovat eroteltavissa toisistaan väliverhoin. Harjoitustiloja tulee voida käyttää samanaikaisesti. Hallissa tulee olla varastotiloja, joissa voidaan säilöä esim. ottelu-/tapahtumakäytössä vaadittavat lattiat. Kenttätilan lisäksi hallissa tulee olla oheisharjoittelutiloja.

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

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

Hallissa voidaan varaustilanteen mukaan järjestää esimerkiksi konsertteja. Tämä tulee huomioida hallin suunnittelussa, mutta hallin päätarkoitus se ei ole.

3.3 Mukana olevat hallintokunnat

Uuden tilan pääkäyttäjä on liikuntapalvelukeskus. Liikuntapalvelukeskuksen käyttöaikoja ovat pääsääntöisesti arki-illat klo 16–23 ja viikonloput 8-21. Käyttötunteja koko hallilla on siis arviolta noin 60 h/vko. Pääsääntöisesti arviolta noin 80 % ajasta halli on harjoituskäytössä, jolloin kenttäkapasiteetti on 3 poikittaista harjoituskenttää. Maksimikenttäkapasiteetti on näin ollen noin 160 h/vko.

Toinen tilaa käyttävä hallintokunta on opetus- ja kasvatusvirasto. Opetustoimen käytössä sali olisi pääsääntöisesti arkisin 8-16. Käyttötunteja siis koko hallin osalta 40 h/vko, kolmen harjoituskentän osalta 120 h/vko. Käyttötuntijakauma on arviolta 35 % opetustoimi ja 65 % liikuntatoimi.

3.4 Henkilökunta

Hallin tulee olla miehitetty. Käytännössä tämä tarkoittaa työtä kahdessa vuorossa. Henkilövuosina työntekijöiden määrä on 3 htv. Henkilöstön kustannus on noin 90 000 euroa/vuosi. Liikuntapaikkatyöntekijän vuosikustannus on noin 30 000 €/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.

3.5 Arvio toiminnan muutoksesta

3.5.1 Taloudellinen muutos

Palloiluhalli laajentaa liikunta- ja opetustoimen palvelutarjontaa. Se ei korvaa olemassa olevia tiloja tai palveluita, joten halli lisää käyttäjätahojen kustannuksia.

3.5.2 Muutos salikapasiteetissa

Nykyisten suurten salien ja palloiluhallien liikuntatoimen käytössä oleva kapasiteetti on noin 380 h/vko. Uuden tilan myötä kapasiteetti kasvaa 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 %.

4 Hallin perustiedot

4.1 Huonetilaohjelma ja laajuustiedot

4.1.1 Perustelut huonetilaohjelmalle

Liikuntatilat: Halli tulee olemaan pääsääntäisesti harjoitus- ja koululiikuntakäytössä. Tästä syystä on olennaista, että tila on jaettavissa väliverholla kolmeen osaan. Väliverhon tulee olla jonkin verran äänieristävä. Lisäksi hallissa tulee olla pieni kuntosali ja "jumppasali" urheilijoiden oheisharjoittelua varten. Kansallisten ja kansainvälisten otteluiden pelaamiseen riittävä kentän koko on 48mx28m kattaen varsinaisen pelialueen (40x20) lisäksi tarvittavat turva-alueet. Kentän maksimikoko määrittäyty salibandy ja käsipallon tarpeista; koripallon ja lentopallon tilantarve on vähäisempi.

Katsomotilat: Katsomokapasiteetiksi on määritelty kansallisella sarjatasolla kaikissa lajeissa vähintään 1000 istumapaikkaa. Jotta kansainväliset ottelutapahtumat ovat mahdollisia, tulee katsomokapasiteetin uudessa hallissa olla vähintään 2500 istumapaikkaa. Kaikilta neljältä sivulta nouseva katsomo on optimaalinen, mutta vähimmäisvaatimuksena on kahdella pitkällä sivulla oleva katsomo.

Pukuhuonetilat: Hallissa on pääsääntöisesti toimintaa kaikissa kolmessa osassa hallia. Käyttäjien mukaan ja kansallisten käytäntöjen mukaan pukuhuonetiloja tulee olla 2-4/ sali. Koululiikunnan ja palloilulajien ryhmien koko on keskimäärin 20–25 hlöä. Pukuhuonetilojen mitoitus tulisi olla 1,2 m²/hlö. Suihkupaikkoja tulee olla yksi neljää henkilöä kohden eli suihkupaikkoja tulee olla 6. Pukuhuoneista neljä tulee olla täysin esteettömiä ja invamitoitettuja. Tuomareille ja opettajille tulee olla kaksi pienempää pukuhuonetta.

4.1.2 Tilaluettelo ja tilavaatimukset

PALLOILUHALLI: Tilaohjelma

Tila	Määrä / koko	Lisämäärytykset
Harjoittelu- / kilpailu-alue	Ottelualue 48mx28m=1344m ² . Harjoitustila 66mx48m=3168m ² . -> jää 16-18 m siirtokatsomoiden avaamiselle vapaa korkeus 12,5 m	<ul style="list-style-type: none">• 3 kenttää poikittain harjoituskäyttöön, 1 ottelukäyttöön• väliverhot (ääntäeristävät)• säädettävä ilmastointi• säädettävä valaistus min 300 lux-1 000 lux (suositus: ikkunapinta-alaa 10-15% lattiapinta-alasta)• tulostaulu• äänentoisto• netti-tv-kamerat• induktiosilmukka
Katsomo	täysin avattuna 2500 hengelle	<ul style="list-style-type: none">• moottoroitu teleskooppikatsomo• muokattavissa tarpeen mukaan• pyörätuolipaikat• inva-wc-tilat pyörätuolipaikkojen lähelle• induktiosilmukka
Tv-kamerapaikat		<ul style="list-style-type: none">• 4 kpl, kaapeloitu
Pukuhuoneet	6 kpl pukuhuone á 30 m ² (1,2m/hlöx25hlö), + suihkuhuone á 12 m ² + 1 wc/ pukuhuone á 2,5 m ² 4 kpl pukuhuone (invamitoitettu) + 2 erotuomari/ opettajat á 15 m ²	<ul style="list-style-type: none">• saunat kahdessa• liikkumisesteisille wc ja suihkupaikka• väri- ja materiaaliohjaus heikkonäköisille• naulakoita myös alempana• riittävä väljyys pyörätuolilla liikkuville• helppo kulkuyhteys kentille

Varastot	400 m ² Mattorullille, pallokoreille, verkolle, maaleille, salibandyloidoille, tolpile	<ul style="list-style-type: none"> • kouluille oma varasto • myös lukittavia kaappeja • riittävän suuret ovet • hyllyjä • välitön kulkuyhteys kentille
Lihashuolto/ensiaputila/dopingtestaus	20 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • odotustila, lääkärin huone, 2 wc:tä • vesipiste ja jääkaappi
Selostamo	1 kpl	<ul style="list-style-type: none"> • esteetön näkymä koko liikunta-alueelle • riittävän laajat työtilat ja -tasot, jonne mahtuu monitorit, selostuslaitteet ja selostajien työvälineet
Aula	Yleisö-WC:t N 25kpl, M 13 kpl, inva 2 kpl Yleisöaula/-kulkuväylä/kahvio/lipunmyynti ym. 1250m ²	<ul style="list-style-type: none"> • lipunmyyntipisteet • wc:t yleisölle • vaatesäilytys • esteetön
Kahvio	n. 300 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • näkyvyys hallitilaan • myyntitiski • kylmäsäilytys • pöydät ja tuolit
Toimisto	työtila 3-5 hengelle	<ul style="list-style-type: none"> • atk-laitteet, pöydät, kaapit • wc:t, sosiaalitila
Kuntosali	2x150m ²	<ul style="list-style-type: none"> • kuntosalilaitteita • balettitanko ja puolapuita
Kiinteistönhoito		<ul style="list-style-type: none"> • siivouskeskus • siivouskomoita • muut tilat
Kokoustila	30–50 hengelle	<ul style="list-style-type: none"> • projektori, valkokangas, äänentoistolaitteisto, tv, atk-valmius

4.1.3 Erityiset tilakohtaiset vaatimukset

TV-kamerapaikat (maksimi 4 kpl) tulee suunnitella kenttien ottelukäyttö huomioiden. Valaistus tulee olla säädettävissä eri valaistustehoille minimi 300 lux maksimi 1000 lux. Ilmastointi tulee olla tarpeen mukaan säätävä.

4.1.4 Järjestelmävaatimukset

Yleisötiloissa tulee olla huonokuuloisia varten induktiosilmukat. Peliareenat tulee varustaa tulospalvelujärjestelmillä. Rakennus tulee varustaa langattomalla tietotekniikkayhteydellä. Paloilmoitinjärjestelmä tulee rakentaa kohteeseen turvaamaan suuret massatapahtumat.

4.1.5 Tilojen väliset yhteysvaatimukset

Pukuhuoneista tulee olla suora yhteys kentille. Samoin varastotiloista tulee olla välitön yhteys kentille (ei toisten kenttien kautta). Pukuhuoneiden käynti kenttäalueelle ja toisaalta ulkotiloihin tulee suunnitella siisteys huomioiden (puhdas vs. likainen puoli).

4.2 Saavutettavuus

Palloiluhalli tulee toteuttaa siten, että se on saavutettavissa hyvin sekä jalankulkijoille, pyöräilijöille että julkisin kulkuneuvoin liikkuville.

Sijaintia ja hyvää saavutettavuutta voidaan tarkastella seuraavista näkökulmista:

- Sijainnin keskeisyys suhteessa hallin vaikutusalueella asuvaan väestöön
- Muiden liikuntapaikkojen läheisyys (750m säteellä)
- Julkisen liikenteen saavutettavuus (pysäkin läheisyys ja vuoroväli)
- Autopaikkojen riittävyys ja maksuttomuus (tavoitetaso noin 0,2–0,4 parkkip/ katsomop)
- Suorat kevyen liikenteen yhteydet
- Etäisyys kouluista
 - 15min kävelymatka (=1000 m)

4.3 Esteettömyys

Kohde tulee toteuttaa esteettömänä huomioiden sekä liikunta- että aistivammaisten tarpeet. Esteettömyys tulee huomioida harrastajien sosiaalityöissä sekä itse liikuntatilassa. Myös katsomo ja sen oheistilat tulee toteuttaa esteettömänä. Rakennukseen, sen kaikkiin tiloihin ja kerrostasoihin tulee olla helppo päästä. Eri toimintojen tulee olla helppokäyttöisiä ja loogisia.

5 Omistusmuotovaihtoehdot

Rahoituksen osalta kyseeseen tulevat lähinnä hankkeen toteuttaminen:

- a) kaupungin omana hankkeena, jolloin hanke rahoitetaan normaalisti tilaliikelaitoksen investointiohjelman kautta investointimäärärahana perustuen kaupunginvaltuuston hyväksymään hankesuunnitelmaan. Hankkeen toteuttaminen lisää kaupungin lainamäärää vastaavalla summalla ja pääomakustannukset näkyvät suoraan kaupungin rahoituskustannuksissa.
- b) osakeomistuksen kautta, jolloin osakkeiden merkintähinnan (esim. keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeet) maksu suoritettaisiin tilaliikelaitoksen määrärahojen puitteissa (osakkeiden merkintä). Osakkeiden maksu lisää kaupungin lainamäärää, mutta osakkeisiin voi liittyä myös velkaosuus, mikä vähentäisi suoraa hankintamenoa. Tässä tapauksessa kohteen rahoituksen kustannukset näkyvät osakkeisiin liittyvässä hoitovastikkeessa.
- c) pitkäaikaiseen vuokrasopimukseen perustuen, jolloin hankkeen rahoittaisi ulkopuolinen taho (esim. kiinteistösjoiittaja), joka vuokraisi hallin pitkäaikaisella vuokrasopimuksella tilaliikelaitokselle ja edelleen tilaliikelaitos liikuntatoimelle. Tässä ratkaisussa taloudellisen vastuun lisääntyminen näkyy taseen liitetietojen kohdassa pitkäaikaiset vuokravastuut. Pitkäaikaisen vuokrasopimuksen osalta kriittisiä kohtia ovat erityisesti pääomavuokran oikea taso, vuokraan sisältyvä rahoitusmarginaali ja kohteen lunastus/jäännösarvo vuokratkauden lopussa.
- d) leasingrahoituksella (rakennusleasing), jolloin kohteen omistaisi rahoitusyhtiö tai pankki, joka vuokraisi kohteen kaupungille pitkäaikaisella rahoitusleasing-sopimuksella. Taloudellisen vastuun lisääntyminen näkyy tässä tapauksessa taseen liitetietojen kohdassa leasingvastuut. Leasingrahoitusvaihtoehdon kriittisiä kohtia ovat tällä hetkellä lähinnä rahoitusmarginaali verrattuna kaupungin oman varainhankinnan hintaan sekä kohteen lunastukseen ja jäännösarvoon liittyvät sopimukselliset seikat.

6 Hankesuunnitelmat eri vaihtoehdoista

Hankesuunnittelutyöryhmä tarkasteli tässä hankesuunnitelmassa viittä eri hankevaihtoehtoa. Neljä vaihtoehtoa on niitä, jotka aiemmin toiminut palloiluhallityöryhmä on loppuraportissaan todennut parhaimmiksi tai kiinnostavimmiksi vaihtoehdoiksi. Lisäksi tässä hankesuunnitelmassa on otettu tarkasteluun yksi uusi kohde (Trivium).

Hanketyöryhmä laati hankesuunnitelman, jossa sijoitusvaihtoehtona on Veritas Stadionin päädyssä oleva autopaikoitustontti. Työryhmä sai kolmesta muusta kohteesta kaupungin ulkopuolisten tahojen

laatiman tai laadituttaman hankesuunnitelman.

Vaihtoehdot lyhyesti:

- Alfan liikuntakeskus, Virusmäentie, Raunistula
 - Lyhyt kuvaus: Alfan jo olemassa olevaan liikuntakeskukseen tehtävä lisärakennus. Voidaan käyttää jo olemassa olevia pukuhuone-, kahvio-, ja muita sosiaaliiloja.
 - Hankkeen taustalla Alfa Center Oy
 - Ei laadittuna erillistä hankesuunnitelmaa.

- Kupittaaan alue, paikoitusalue jalkapallostadionin päädyssä
 - Lyhyt kuvaus: Veritas Stadionin päätyyn Blomberginaukiolle rakennettava uudisrakennus
 - Hankesuunnitelman laatijataho: Palloiluhallin hankesuunnittelutyöryhmä
 - Liite: HS-A

- Kupittaaan alue, Trivium, Lemminkäisenkatu 32 c
 - Lyhyt kuvaus: Uudisrakennus Kupittaaalle, Lemminkäisenkadun varteen. Palloiluhalli rakennetaan toimistorakentamisen, Triviumin toinen vaihe, yhteydessä.
 - Hankesuunnitelman laatijataho: Lemminkäinen Talo Oy
 - Liite: HS-B

- Piispanristin Lähde, Kaarina
 - Lyhyt kuvaus: Kaarinan Piispanristillä sijaitsevan vanhan panimorakennuksen yhteyteen rakennettava uudisrakennus, jossa pyritään hyödyntämään olemassa olevia rakenteita.
 - Hankesuunnitelman laatijataho: Randh Group Oy
 - Liite: HS-C

- Puolalanmäen kallioperä:
 - Lyhyt kuvaus: Maanalaisen parkkipaikan läheisyyteen louhittava maanalainen uudisrakennus (arkikielessä käytetty nimeä Louhi)
 - Hankesuunnitelman laatijataho: Lemminkäinen Infra Oy
 - Liite: HS-D

7 Tilaratkaisumallien toiminnallinen ja taloudellinen vertailu

Vuonna 2010 toiminut palloiluhallityöryhmä on loppuraportissaan arvioinut eri kohteita viiden näkökulman valossa. Arviointinäkökulmina käytettiin silloin 1) liikuntatilaan liittyviä kriittisiä tekijöitä, 2) valmiusastetta, 3) sijaintia, 4) päiväkäyttöä ja 5) synergiaetuja.

Hankesuunniteryhmässä on tarkasteltu viittä eri vaihtoehtoa. Tarkastelu ei ole ristiriidassa aiemman vertailun kanssa.

1. Alfian liikuntakeskus, Raunistula

- Tontti yksityisen tahon omistuksessa.
- Kohteella on yleiskaavallinen valmius. Kohteella on asemakaavallinen valmius lukuun ottamatta pysäköintiratkaisuja. Asemakaavan lainvoimaiseksi saattamisen arvioitu käsittelyaika on noin 10–12 kk käynnistämispäätöksestä.
- Lähistöllä myös muita liikuntapaikkoja, esim. salibandy-, telinevoimistel-, painitiloja.
- Keskustan kouluista kävelymatka hieman pitkä, noin 15-25 minuuttia.
- Tulevasta urheiluakatemiasta Kerttulin koulutalolta matka pitkä, ei normaalin kävelymatkan päässä.
- Pyöräillen hyvin saavutettavissa.
- Pysäköintipaikkoja vähän, vaatii rakenteellista lisäpaikoitusta.
- Joukkoliikenneyhteydät keskustan suunnalta hyvät, mutta osalla linjoista lisäksi noin 10 minuutin kävelymatka.

2. Kupittaaan alue (Veritas Stadionin pääty)

- Maa-alue Turun kaupungin omistuksessa.
- Rakentaminen vaatii kaavamuutoksen. Kohteella on yleiskaavallinen valmius. Asemakaavanmuutoksen laatiminen on normaali asemakaavaprosessi, sisällöltään olettavasti suhteellisen yksinkertainen. Pysäköintiratkaisun asemakaavoitus voidaan ratkaista samalla kaavamuutoksella. Olennaisinta harkintaa tultaneen tekemään Veritas Stadionin kaavatyön tapaan liikenteen, pysäköintiratkaisujen ja rakennuksen korkeuden kohdalla. Asemakaavan lainvoimaiseksi saattamisen arvioitu käsittelyaika on noin 12–18 kk käynnistämispäätöksestä.
- Sijainti keskusta-alueen tuntumassa. Turun keskusta on laajentunut ja laajenemassa vahvasti mm. Kupittaaan suuntaan.
- Alue muodostaa yhtenäisen ja toimivan liikuntakeskuksen. Alueella paljon liikuntapaikkoja (Kupittaaan urheiluhalli, Kupittaaan jäähalli, Kupittaaan maauimala, pesäpallostadion, paljon laadukkaita jalkapallokenttiä, luistelumato, pyöräilyvelodromi jne.). Liikuntapalvelukeskuksen toimistot sijaitsevat Veritas Stadionin yhteydessä. Saavutetaan liikuntapalveluihin liittyvien toimintojen kannalta synergiaetua.
- Rakentaminen vie pysäköintipaikkoja. Suurin pysäköintitarve on jalkapallo-otteluissa, jolloin yleisömäärä voi olla jopa 8 000 katsojaa. Erittäin suuria yleisömääriä on jalkapallo-otteluissa ollut vain muutama kerta vuodessa. Toisaalta yleisöä tulisi kannustaa saapumaan tapahtumiin muilla keinoin kuin henkilöautoilla. Tämä on erittäin yleistä mm. muualla Euroopassa.
- Rakennuspaikka vaatii rakennettaessa paaluperustuksen. Myös pohjavesi on alueella korkealla, joten esim. maanalaisen pysäköinnin rakentaminen alueelle ei ole taloudellisesti ja teknisesti järkevää.
- Keskustan kouluista kävelymatka hieman pitkä.
- Tulevasta urheiluakatemiasta Kerttulin koulutalolta enintään 15 min kävelymatka.
- Pyöräillen hyvin saavutettavissa ja jopa kävellen itäisestä keskustasta.
- Joukkoliikenteellä saavutettavuus hyvä.
- Saavutettavuus hyvä myös ulkopaikkakunnilta saavuttaessa (esim. sarjaotteluihin). Kupittaaan asema on lähellä ja myös esim. Helsingin moottoritie.
- Pysäköinti tapahtumien aikana huono, laajennus mahdollinen
 - i. laajennus maantasossa
 - ii. pysäköintilaitos maan päälle

- iii. ei mitään, jolloin muutaman suuremman tapahtuman (lähinnä muutama jalkapallon yleisöottelu) yhteydessä esiintyy pysäköintiongelmia

3. Kupittaaan alue, Trivium, Lemminkäisenkatu 23 c

- Tontti yksityisen tahon omistuksessa.
- Tontti vaatii asemakaavamuutoksen. Kohteella on yleiskaavallinen valmius. Asemakaavanmuutoksen laatiminen on normaali asemakaavaprosessi, sisällöltään olettavasti suhteellisen yksinkertainen. Pysäköintiratkaisun asemakaavoitus voidaan ratkaista samalla kaavanmuutoksella. Olennaisinta harkintaa tultaneen tekemään tapaan käyttötarkoituksen, tontin koon riittävyyden, liikenteen ja pysäköintiratkaisujen kohdalla.
- Sijainti keskusta-alueen tuntumassa. Turun keskusta on laajentunut ja laajenemassa vahvasti mm. Kupittaaan suuntaan.
- Kupittaaan liikunta-alue muodostaa yhtenäisen ja toimivan liikuntakeskuksen. Alueella paljon liikuntapaikkoja (Kupittaaan urheiluhalli, Kupittaaan jäähalli, Kupittaaan maauimala, pesäpallostadion, paljon laadukkaita jalkapallokenttiä, luistelumato, pyöräilyvelodromi jne.). Liikuntapalvelukeskuksen toimistot sijaitsevat Veritas Stadionin yhteydessä. Saavutetaan liikuntapalveluihin liittyvien toimintojen kannalta synergiaetua.
- Laajentaisi Kupittaaan liikuntakeskuksen aluetta toiselta reunalta.
- Edesauttaisi Kupittaaan alueen elinkeinoelämää, koska Triviumin toinen vaihe rakentuisi todennäköisesti palloiluhallin myötä.
- Vältettäisiin lisärakentaminen Kupittaaan liikuntakeskuksen alueen ytimeen (varmistettaisiin alueen maisemallisten arvojen säilyminen).
- Keskustan kouluista kävelymatka hieman pitkä.
- Tulevasta urheiluakatemiasta Kerttulin koulutalolta enintään 15 min kävelymatka.
- Pyöräillen ja jopa kävellen Itäisestä keskustasta hyvin saavutettavissa.
- Joukkoliikenteellä saavutettavuus hyvä.
- Saavutettavuus hyvä myös ulkopaikkakunnilta saavuttaessa (esim. sarjaotteluihin). Kupittaaan asema on lähellä ja myös esim. Helsingin moottoritie.
- Pysäköintipaikkoja nykyisin aivan lähituntumassa hieman niukasti, mahdollisuus lisäpaikotuksen rakentamiseen. Kupittaaan alueen muut paikoitusalueet (esim. Veritas Stadionin päädysä) eivät ole kovinkaan kaukana.
- Triviumin yhteyteen sijoittuminen merkitsisi Triviumin toisen vaiheen käynnistymistä ja tukisitäten merkittävästi Turun elinkeinopolitiikkaa niin rakentamisen kuin toimistorakennukseen syntyvien työpaikkojen kautta.

4. Piispanristin lähde, Piispanristi, Kaarina

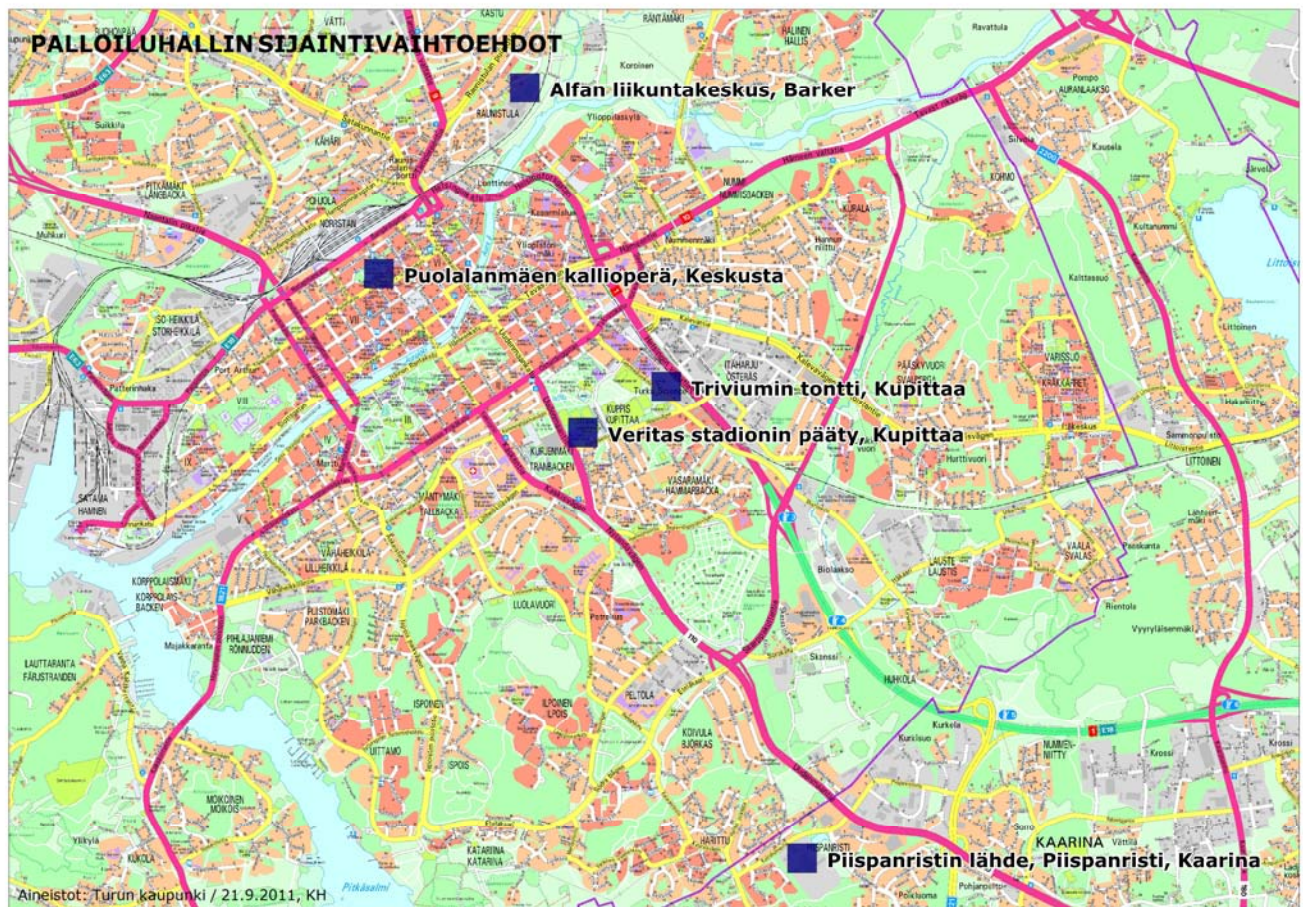
- Tontti yksityisen tahon omistuksessa.
- Hankkeen esittäjältä saadun arvion mukaan kaavallinen valmius on jo olemassa. Ajan tasakaava osoittaa, että kohteessa on teollisuustoiminnan mahdollistava kaavan käyttötarkoituksmerkintä.
- Piispanristin lähteen alue kehitteillä.
- Keskustan kouluista pitkä matka kohteeseen.
- Tulevasta urheiluakatemiasta Kerttulin koulutalolta matka hyvin pitkä.
- Kaukana Turun keskustasta.
- Palvelee sijaintinsa vuoksi huonosti Turun kouluja.
- Liikenteellisesti autoilla hyvin saavutettavissa.
- Pysäköintipaikat hyvin järjestettävissä.
- Mahdollisuus edistää kaupunkien välistä yhteistyötä.

5. Puolalanmäen kallioperä, keskusta

- Rakennuspaikka Turun kaupungin omistuksessa.
- Keskustan kallioperään sijoituessaan halli ei tarvitse normaalia asemakaavaa vaan maanalainen asemakaava on riittävä. Siihen tulee ainoastaan liittää muutamat maanpäällistä aluetta koskevaa asiaa: hissi- ja porraskuilut sekä ilmastointi- yms. elinten sijainnit. Kohteen yleiskaavallinen valmius on jo olemassa Pysäköintiratkaisuna voidaan käyttää olemassa olevia pysäköintitiloja ja niitä voidaan kaavanmuutoksen yhteydessä tarvittaessa laajentaa samalla maanalaisella kaavalla. Olennaisinta harkintaa tultaneen teknisten selvitysten riittä-

vytteen, jättöliikenteen, pystysuuntaisten yhteyksien sijoittumisen ja turvallisuuden osalta sekä hankkeen suhteesta keskustan kehittämiseen. Asemakaavan lainvoimaiseksi saattamisen arvioitu käsittelyaika on noin 18–24 kk käynnistämispäätöksestä.

- Keskustan kouluista lyhyt kävelymatka.
- Pyöräillen hyvin saavutettavissa.
- Joukkoliikennedyteydet erittäin hyvät ympäri kaupunkia ja kävelymatka perille lyhyt.
- Pysäköinti asiointiaikaan hankalaa, osittainen vuoroittaiskäyttö Louhen asiakkaiden kanssa, mahdollinen pysäköintialueen laajennus kallioperään.
- Saatto- ja noutopysäköinti (varsinkin työmatkaliikenteen aikana ja muina ruuhka-aikoina) hankalaa.
- Linja-autojen pysäköinti/pysäyttäminen (esim. turnaukset ja ottelutapahtumat) haastavaa, edellyttää pysäköintitilan osoittamista esim. katujen varsiin.
- Lisää ydinkeskustan autoliikennettä.



KUVA 3: Palloiluhallin sijaintivaihtoehdot

8 Johtopäätökset

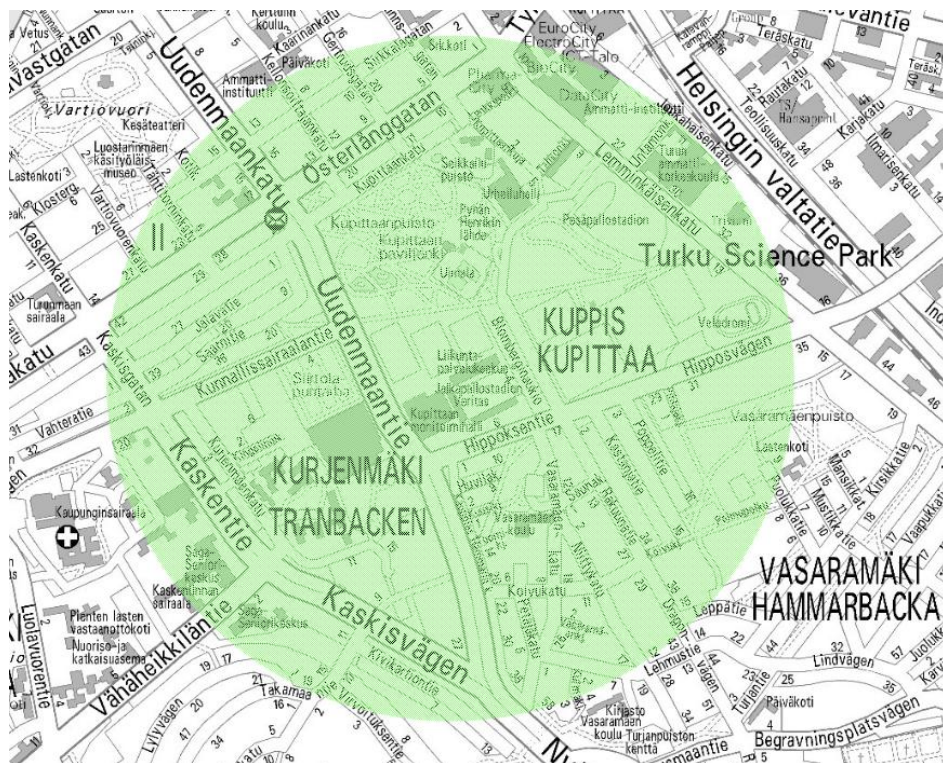
Työryhmä oli yksimielinen siitä, että Turkuun tarvitaan uusi ajanmukainen palloiluhalli. Halli parantaisi erittäin merkittävästi eri tahojen liikuntaedellytyksiä. Uuden hallin tulisi palvella koululiikuntaa ja kunto- liikuntaa. Lisäksi koetaan erittäin suurena puutteena, että Turusta puuttuu eri sisäpalloilulajeja palveleva kilpaurheiluun sopiva sisäpalloiluareena.

Työryhmän mielestä hallin sijaintipaikka on yksi tärkeistä valintakriteereistä. Tämä hankesuunnitelma osoittaa, että monista käytännön syistä Kupittaa on palloiluhallille paras sijaintivaihtoehto. Kupittaan liikuntakeskus muodostaa jo nyt hienon ja valtakunnallisestikin tunnetun liikunta-aluekokonaisuuden. Lisäksi alue sijaitsee kaupunkilaisten suosiman monipuolisen Kupittaanpuiston jatkeena. Kupittaan alue sijaitsee myös aivan keskusta-alueen tuntumassa. Urheiluakatemia aloittaa vuoden 2013 aikana toimintansa Kupittaan tuntumassa (Kerttulin koulurakennuksessa) ja halli palvelisi erittäin hyvin sen tarpeita. Lisäksi hallin rakentamisen kautta pystytään parantamaan myös opetustoimen edellyttämää muuta liikuntapaikkatarvetta. Kupittaan liikuntakeskuksen alueelle tai sen tuntumaan sijoittumista tukee erittäin voimakkaasti Liikuntapalvelukeskuksen saavuttamat synergiaedut. Yhteydet Kupittaan liikuntakeskuksen alueelle ovat hyvät. Kupittaa on hyvin saavutettavissa keskustasta joukko liikenteellä, pyörällä ja jopa kävellen.

Työryhmä laati palloiluhallin hankesuunnitelman, jossa hallin sijoitusvaihtoehtoksi oletettiin Veritas Stadionin päädyssä sijaitseva pysäköintialue. Tilaliikelaitos laski laaditun tilaohjelman pohjalta palloiluhallille tavoitehinnan. Hinnaksi saatiin noin 15,5 miljoonaa euroa (alv 0%). Tilaliikelaitos laati myös kohteen vuokra-arvion. Tavoitehinalaskelma ja vuokra-arvio ovat hankesuunnitelman liitteenä.

Työryhmä toteaa, että Kupittaan alue on kehittynyt viime vuosina voimakkaasti toimisto- ja opiskelu- paikkakeskittymänä. Triviumin yhteyteen sijoittuminen merkitsisi Triviumin toisen vaiheen käynnistymistä ja tukisi täten merkittävästi Turun elinkeinopolitiikkaa niin rakentamisen kuin toimistorakennukseen syntyvien työpaikkojen kautta.

Työryhmä siis esittää palloiluhallin toteuttamista syksyyn 2014 mennessä Kupittaan alueelle. Aleraja- us osoitetaan kuvassa 2. Rahoituksellinen toteutusmuoto on vielä tässä vaiheessa ratkaisematon.



KUVA 4: Kupittaan alue (säde liikuntapalvelukeskuksesta 750 m)

Hankesuunnitelma: Kupittaa, Veritas Stadionin päädyn pysäköintialue

1. Selvitys rakennuspaikasta

1.1 Tontti

Kohteen yhtenä sijoitusvaihtoehtona on esitetty Kupittaaanpuistoa, pysäköintialuetta jalkapallostadionin vapaassa päädyssä. Kupittaaapuisto ei ole varsinainen tontti rakentamismielessä.

Kohteella on yleiskaavallinen valmius. Asemakaavanmuutoksen laatiminen on normaali asemakaavaprosessi, sisällöltään olettavasti suhteellisen yksinkertainen. Pysäköintiratkaisun asemakaavoitus voidaan ratkaista samalla kaavanmuutoksella. Olennaisinta harkintaa tultaneen tekemään Veritas Stadionin kaavatyön tapaan liikenteen, pysäköintiratkaisujen ja rakennuksen korkeuden kohdalla. Veritas Stadionin rakentamisen yhteydessä 2001 on laadittu liikennesuunnitelma alueelle. Liikennesuunnitelmassa pystyttiin osoittamaan riittävä määrä noin tuhat parkkipaikkaa. Uudisrakennus tulee jättämään alleen osan Blombergiaukion asfaltoidusta parkkipaikasta. Lisäpaikoitusta suurtaapahtumissa on sen sijaan saatavissa kahdesta kivituhkapesäpallokentästä. Näitä ei ole laskettu vuoden 2001 suunnitelmaan mukaan. Kivituhkakentille on tehty kulkuramppi.

Asemakaavan lainvoimaiseksi saattamisen arvioitu käsittelyaika on noin 12–18 kk käynnistämispäätöksestä.

1.2. Maaperätutkimus

Rakennuspaikka on perustamisolosuhteiltaan sellainen, että se vaatii paalutuksen. Alueen pohjavesiolosuhteet ovat sellaiset, että maanalainen rakentaminen (esim. autopaikoitus) ei ole teknisesti ja sitä kautta taloudellisesti järkevää.

1.3. Rakennuspaikan tekniset valmiudet

Alueella on liittymismahdollisuudet kunnallisteknisiin vesi-, viemäri-, sähkö- ja teleteknisiin verkostoihin.

1.4. Rakennuspaikasta aiheutuvat erityisvaatimukset

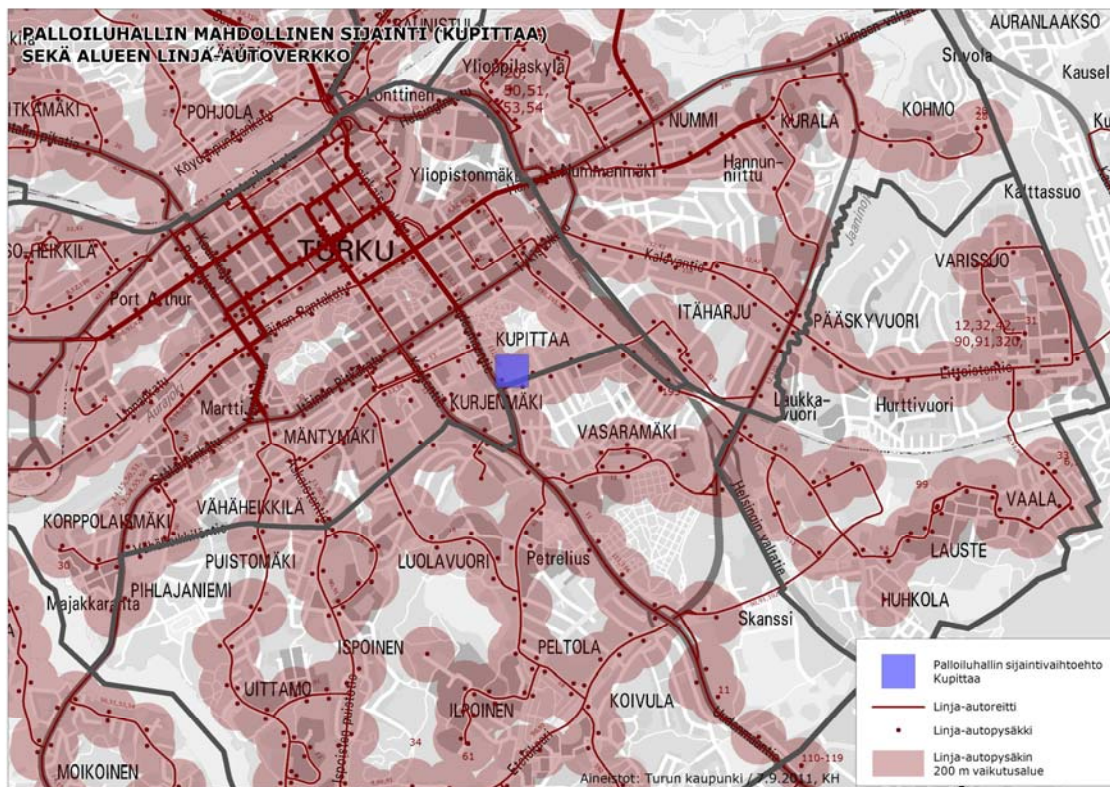
Kupittaaanpuistossa on useita liikunta-aktiviteetteja, jotka tuottavat alueelle myös runsaasti pysäköintipaikkatarvetta. Palloiluhallin tekeminen alueelle lisää entisestään tarvetta.

1.5. Tontin hallintaoikeus ja rakennusluvan edellytykset

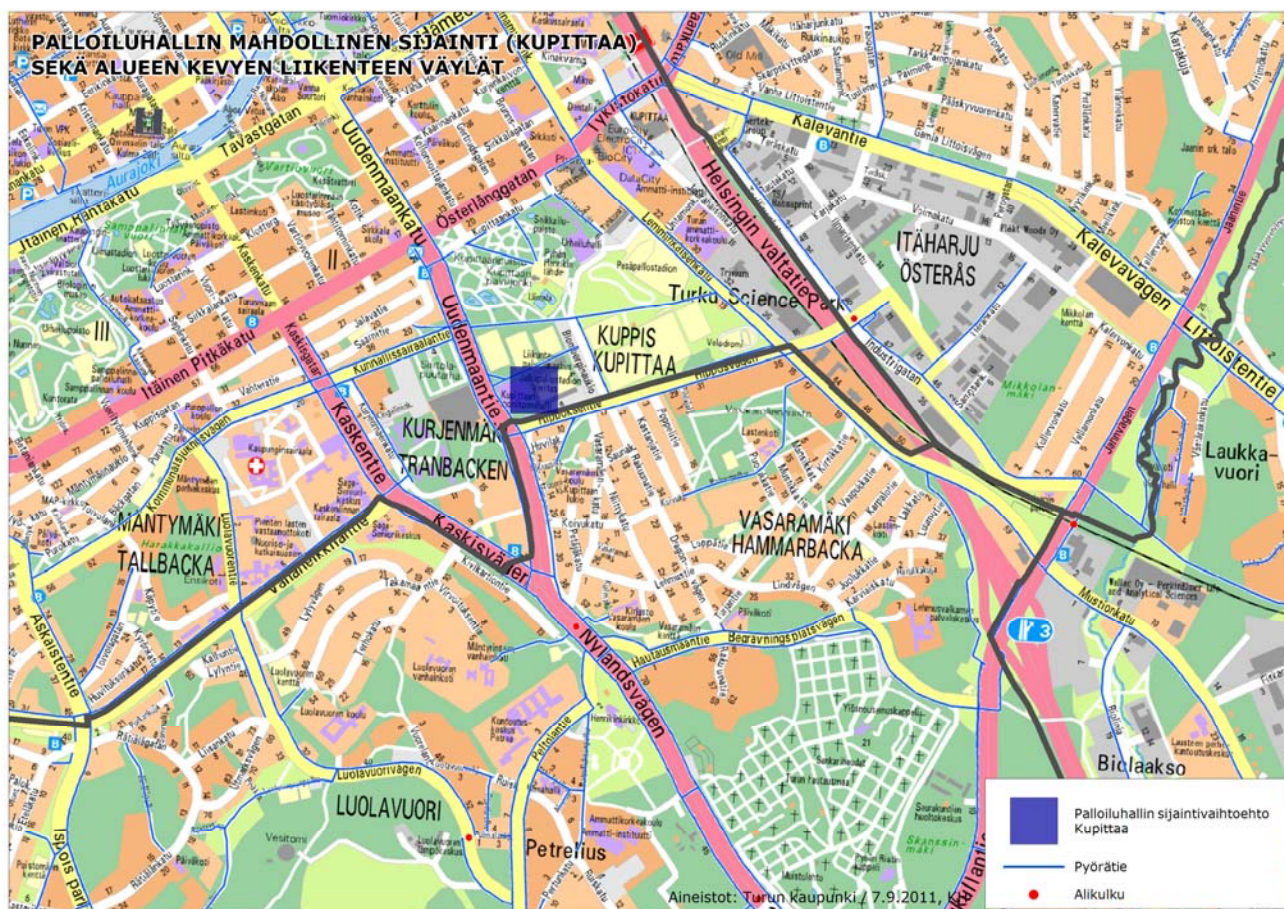
Puiston omistaa Turun kaupunki ja sitä hallinnoi Kiinteistöliikelaitos. Palloiluhallin rakentaminen edellyttää tarvittavan maa-alueen vuokraamista Kiinteistöliikelaitokselta.

2. Saavutettavuus

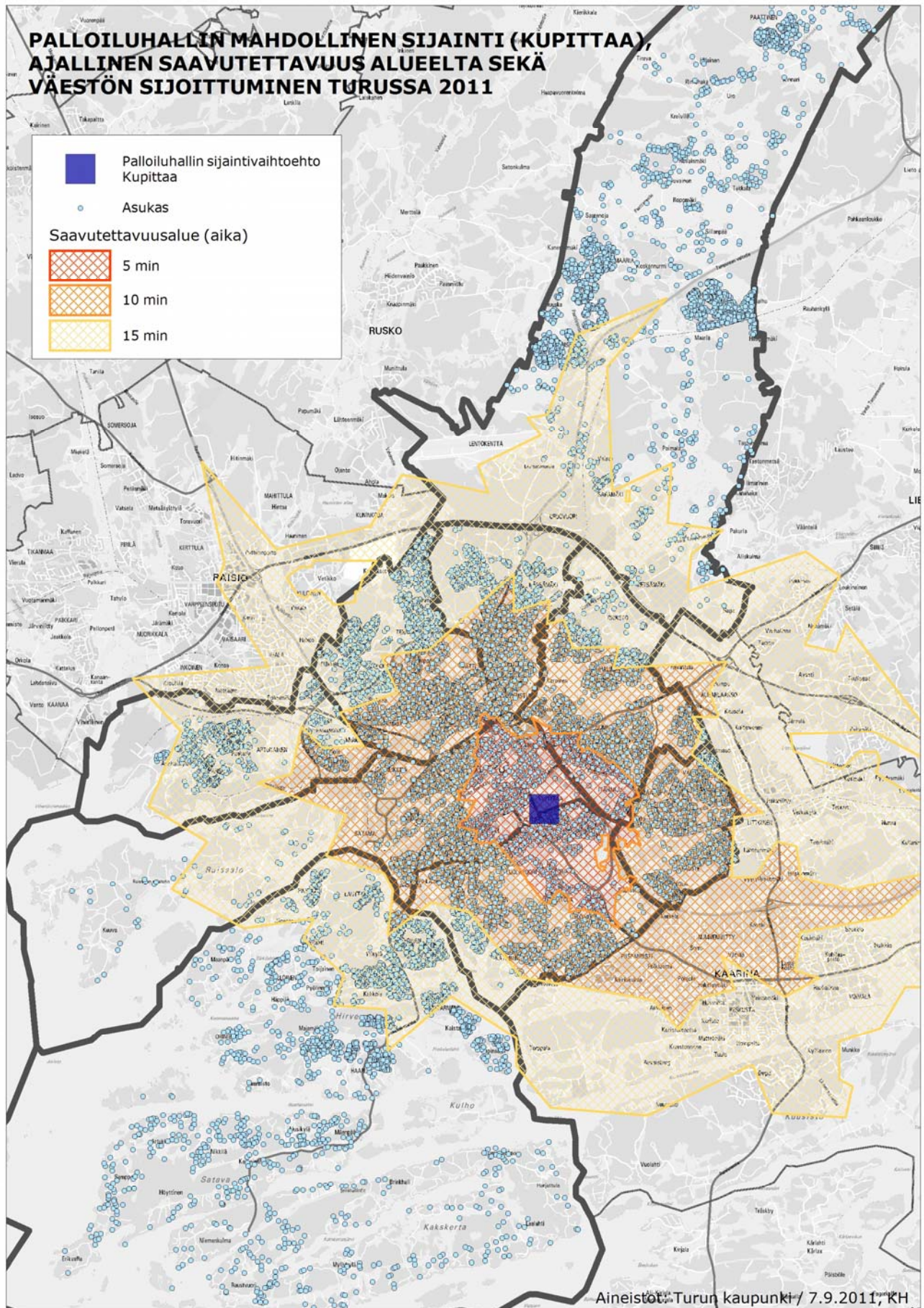
Kupittaaan liikuntakeskuksen alue sijaitsee lähellä keskustaa, noin 2 kilometrin päässä Kauppatorilta. Alue sijaitsee lähellä pääteitä, joten sen saavutettavuus autolla on erinomainen. Jos sijainnin saavutettavuutta tarkastellaan tieverkkoa pitkin lasketuilla aikavyöhykkeillä, noin 70 % Turun väestöstä asuu 10 minuutin automatkan päässä Kupittaaasta. Alueen julkisen liikenteen verkosto sekä saavutettavuus linja-autopysäkeiltä ovat hyvät. Alueen kevyen liikenteen väylien verkosto on tiheä ja sitä pitkin saavutettavuus on erittäin hyvä kaikista ilmansuunnista.



Kuva 1: Palloiluhallin mahdollinen sijainti Kupittaa sekä alueen linja-autoverkko



Kuva 2: Palloiluhallin mahdollinen sijainti Kupittaa sekä alueen kevyen liikenteen väylät

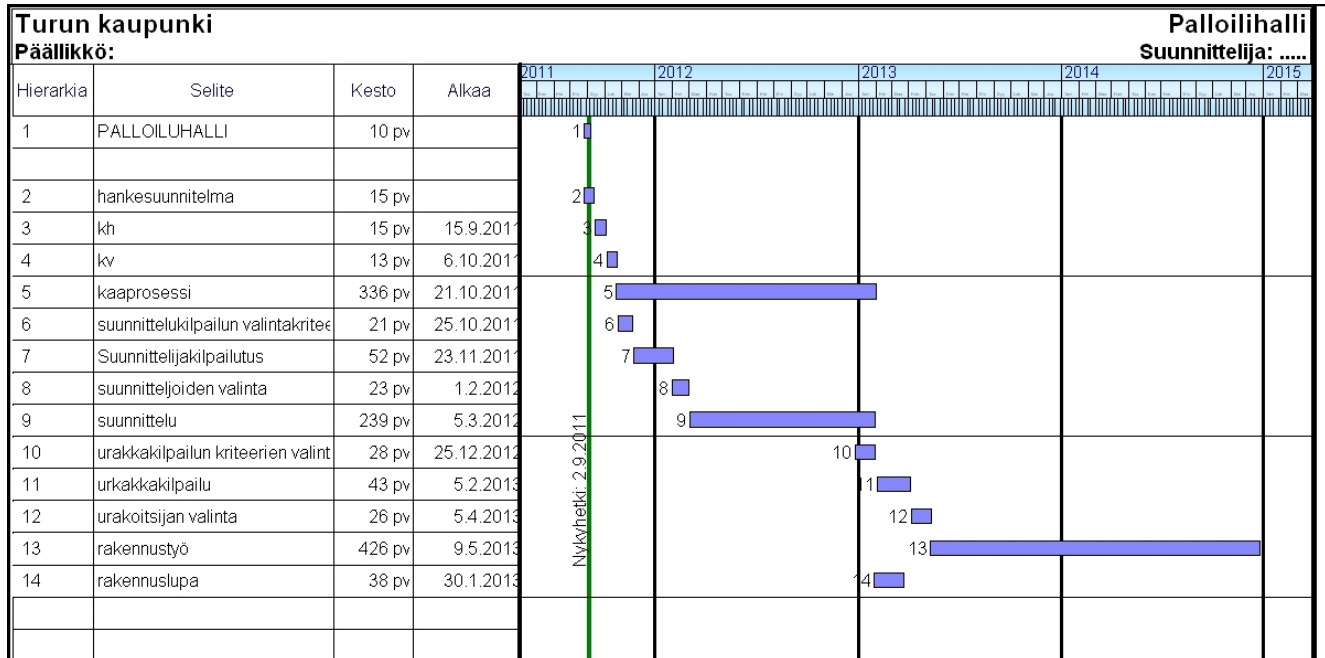


Kuva 3: Kupittaaan liikunta-alueen ajallinen saavutettavuus sekä väestön sijoittuminen Turussa 2011

3. Kestävän kehityksen vaikutukset

Turun kaupunki pyrkii kaikessa uudisrakentamisessa ns. matalaenergiaratkaisuihin sekä huomioimaan kestävän kehityksen sataprosenttisesti kaikissa hankinnoissaan vuoteen 2013. Kaikki hankkeen olennaiset ympäristövaikutukset tullaan ratkaisemaan asemakaavoituksen yhteydessä.

4. Toteutusaikataulu



KUVA 1 Toteuttamisaikataulu

5. Hankkeen toteuttamismuoto ja rahoitus

5.1. Perustamiskustannukset

Tilaliikelaitoksen tekemän tavoitehinta-arvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset ovat noin 15,5 milj. € alv 0 %.

LIITE (HS-A 1): Tavoitehinta

5.2. Valtionavustus ja tulorahoitus

Valtionavustus

Opetus- ja kulttuuriministeriö jakaa vuosittain avustuksia liikuntapaikan rakentamiseen. Avustusta myönnetään maksimissaan n. 700 000 €/hanke. OKM:lle on lähetetty tiedoksi Turun palloiluhallihanke. Avustuspäätökset tehdään vuosittain.

Valtionavustusta voidaan myöntää kunnille, kuntaliitoille, säätiöille sekä muille yhteisöille. Myös yksityiset osakeyhtiöt voivat anoa rahoitusta.

Tulorahoitus

Liikuntatoimen lähtökohtana on tarjota liikuntatiloja alle 20-vuotiaille maksutta ja aikuisille hyvin edulliseen hintaan (kaupungin subventio noin 80 %). Liikuntatoimen lähtökohta on, että mikäli palloiluhalli on kunnallinen halli, sen subventio noudattelee samaa periaatetta.

Pääosavuoroista tulee olemaan lasten ja nuorten vuoroja, joten tuloja niistä ei kerry. Ennakoarvion mukaan liikuntatoimen tulot kohteesta olisivat noin 100 000 €/vuodessa.

5. Omistusmuoto

Rahoituksen osalta kyseeseen tulevat lähinnä hankkeen toteuttaminen:

- a) kaupungin omana hankkeena, jolloin hanke rahoitetaan normaalisti tilaliikelaitoksen investointiohjelman kautta investointimäärärahana perustuen kaupunginvaltuuston hyväksymään hankesuunnitelmaan. Hankkeen toteuttaminen lisää kaupungin lainamäärää vastaavalla summalla ja pääomakustannukset näkyvät suoraan kaupungin rahoituskustannuksissa.
- b) osakeomistuksen kautta, jolloin osakkeiden merkintähinnan (esim. keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeet) maksu suoritettaisiin tilaliikelaitoksen määrärahojen puitteissa (osakkeiden merkintä). Osakkeiden maksu lisää kaupungin lainamäärää, mutta osakkeisiin voi liittyä myös velkaosuus, mikä vähentäisi suoraa hankintamenoa. Tässä tapauksessa kohteen rahoituksen kustannukset näkyvät osakkeisiin liittyvässä hoitovastikkeessa.
- c) pitkäaikaiseen vuokrasopimukseen perustuen, jolloin hankkeen rahoittaisi ulkopuolinen taho (esim. kiinteistösijoittaja), joka vuokraisi hallin pitkäaikaisella vuokrasopimuksella tilaliikelaitokselle ja edelleen tilaliikelaitos liikuntatoimelle. Tässä ratkaisussa taloudellisen vastuun lisääntyminen näkyy taseen liitetietojen kohdassa pitkäaikaiset vuokravastuut. Pitkäaikaisen vuokrasopimuksen osalta kriittisiä kohtia ovat erityisesti pääomavuokran oikea taso, vuokraan sisältyvä rahoitusmarginaali ja kohteen lunastus/jäännösarvo vuokratkauden lopussa.
- d) leasingrahoituksella (rakennusleasing), jolloin kohteen omistaisi rahoitusyhtiö tai pankki, joka vuokraisi kohteen kaupungille pitkäaikaisella rahoitusleasing-sopimuksella. Taloudellisen vastuun lisääntyminen näkyy tässä tapauksessa taseen liitetietojen kohdassa leasingvastuut. Leasingrahoitusvaihtoehdon kriittisiä kohtia ovat tällä hetkellä lähinnä rahoitusmarginaali verrattuna kaupungin oman varainhankinnan hintaan sekä kohteen lunastukseen ja jäännösarvoon liittyvät sopimukselliset seikat.

6. Käytön aikaiset kustannukset

Vuosittaiset vuokratkustannukset sisältäen ylläpidon, pääoman, korjausvastuun, maanvuokran ja rakennusaikaisen koron on noin 1 500 000 €.

Liitteet:

LIITE (HS-A 1): Tavoitehinta

LIITE (HS-A 2): Vuokra-arvio

Palloiluhallin tavoitehinta

Palloiluhallin tavoitehinalaskelma (18.7.11), joka on tehty 28.6.2011 päivätystä huonetilaohjelmasta, jonka mukainen ohjelmapinta-ala on 7632 neliometriä ja bruttoala oletusarvo 8158 brm². Haahtela indeksinä on käytetty 7.11, joka on 75,5.

Laskelmaa perustuu oletukseen, että halli rakennetaan Veritas - stadionin kentän vapaaseen pätyyn ilman parkkihallia ja jalkapallon päätykatsomoa. Liikuntatilaosan vapaana korkeutena on käytetty 12,5 metriä.

Tavoitehintaa ei sisällä kahvilan-, kuntosalin- ja tuloslaitteita. Sen sijaan tekniset valmiudet näiden laitteiden käytölle sisältyvät hintaan.

Hinta on n. 15,5 milj € alv 0%.

Hinta on kallistunut Palloiluhallin tavoitehinalaskelmasta 16.6.2011 n. 1,7milj euroa. Noin 0,5 miljoonaa aiheutuu tehdyistä tilamuutoksista ja loput n. 1,2 miljoonaa on seurausta indeksin noususta 69.2:sta 71,5:een.

Heikki Aalto

kustannuslaskija, rkm

Turun kaupunki, Tilalaitos

p. 02- 262 4328, 050 5589 328

heikki.aalto@turku.fi

Hanke:
1 6 Palloiluhalli(18.7.11) vapaa korkeus
12,5m

Vaihe:
Paikkakunta: Turku
Haahtela-ind.: 68,0 / 1.2010
Hintataso: 75,5 / 7.2011
Laajuus: 7 632 m², 8 158 brm², 72 141 rm³
Hankekoko: 8 158 brm²
Jakaja: 7 632 m²

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, UUDIS - YHTEENVETO

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/m ²	%
B1 Rakennuttajan kustannukset	1 596 000	209	10,3
B2 Rakennustekniset työt	10 329 000	1 353	66,6
B3 LVI-työt	1 561 000	205	10,1
B4 Sähkötyöt	1 032 000	135	6,7
B5 Erillishankinnat	63 000	8	0,4
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	14 581 000	1 911	94,0
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	931 000	122	6,0
Muut kustannukset	931 000	122	6,0
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	15 512 000	2 032	100,0
Arvonlisävero 23% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	3 568 000	468	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	19 080 000	2 500	

Palloiluhalli

Vuokra-arvio
TURUN KAUPUNKI
Tilaliikelaitos / Leevi Luoto
15.8.2011

Hankkeen lähtötiedot	ohjelma-alaltaan 7 632 htm2:n palloiluhallirakennuksen rakentaminen Kupittaaanpuistoon.	
Tavoitehintaa	Hankkeen tavoitehintaa 15 512 000 € (alv. 0%) (tavoitehinta laskelma 19.7.2011 / Heikki Aalto)	
Valmiin rakennuksen arvotiedot	laajuus	7632 htm2
	Uudishinta	15 512 000 €
	Nykyhintaa	15 512 000 €
	kunto	100,0 %
	korjausvastuu	281 077 €/vuosi
Pääomavuokra	korko 4 %	6,77 €/m2/kk
	korjausvastuu	3,07 €/m2/kk
Rakennusaikainen korkokustannus	Rakennusaikainen korkokustannus on hinnoiteltu vuokraan 10 vuoden maksuajalla ja 6,0 %:n korolla. 252 070,00 € 0,37 €/m2/kk	
Maanvuokra	0,65 €/m2/kk	
Ylläpitovuokra	Ylläpitovuokralla katetaan kiinteistönhoidon, lämmityksen ja jätehuollon kustannukset. Lisäksi ylläpitovuokran yhteydessä kerätään kohteen hallinnointipalkkio ja vuosikorjausraha. Siivouksen kustannustaso on määritetty Samppalinnan palloiluhallin toteutuneiden siivouskustannusten pohjalta.	
	hallinnointipalkkio	0,22 €/m2/kk
	vuosikorjausraha	2,03 €/m2/kk
	kiinteistönhoito, lämmitys ja jätehuolto	1,90 €/m2/kk
	siivous	1,13 €/m2/kk
	ylläpitovuokra yhteensä	5,28 €/m2/kk
Yhteenveto	Mikäli edellä kuvattu rakennus rakennetaan Kupittaaanpuiston alueelle suunnitellun laajuisella investoinnilla on kohteen tuleva vuokrataso seuraava:	
	vuokrattava laajuus	7632 htm2
	korko 4 %	6,77 €/m2/kk
	korjausvastuu	3,07 €/m2/kk
	rakennusaikainen korko	0,37 €/m2/kk
	maanvuokra	0,65 €/m2/kk
	ylläpitovuokra	5,28 €/m2/kk
	yhteensä	16,15 €/m2/kk
		123 260,61 €/kk
		1 479 127,28 €/v

Pääomavuokran pohjana toimiva perustamiskustannus sekä ylläpitovuokran erät kiinteistönhoito, lämmitys, jätehuolto ja siivous on esitetty laskelmassa heinäkuun 2011 hintatasossa.

BUDJETTIHINTAERITTELY

Turun kaupunki
Tilakeskus / Palloiluhallityöryhmä
Mikko Lehtinen & Simo Lintunen

Yliopistonkatu 27a
20100 Turku

UUDEN PALLOILUHALLI- JA TOIMISTOHANKKEEN TOTEUTTAMINEN KUPITTAALLE

Viitaten käymiimme keskusteluihin ja neuvotteluihin kanssanne sekä laatimiimme suunnitelmaluonnoksiin, esitämme Turun uuden palloiluhallihankkeen toteuttamista Kupittaalalle osoitteeseen Lemminkäisenkatu 32, Lemminkäisen omistamalle tontille yhdessä toimistotalohankkeemme kanssa.

Koko hankkeen alustavaksi budjettihinnaksi olemme arvioineet 20.250.000 € jakautuen seuraavasti:

- Palloiluhalli (n. 4950 m2): 9.850.000 €
- Toimistorakennus (n. 3550 m2 + yht.tilat 310 m2): 5.500.000 €
- Pysäköintihalli ja -laitos (n. 280 ap): 3.300.000 €
- Tonttikustannukset: 1.600.000 €

Kaikki hinnat ovat arvonlisäverottomia.

Hanke on hallinnollisesti puolestamme mahdollista toteuttaa joko kokonaan kaupungin omistaman yhtiön taseeseen tai osittain, esim. palloiluhallin osuus pysäköinteineen.

Lemminkäinen on myös tarvittaessa valmis hankkimaan sijoittajan joko koko hankkeelle tai toimisto- ja palloiluhalliosuuksille erikseen.

Lemminkäinen on suunnitellut sijoittavansa Turun alueen eri toimialojensa kaikki toimitilat hankkeen toimisto-osaan.

Annamme mielellämme lisäselvityksiä hankkeen toteuttamiseen, suunnitelmaratkaisuihin sekä aikatauluihin, kustannuksiin yms. liittyvistä asioista.

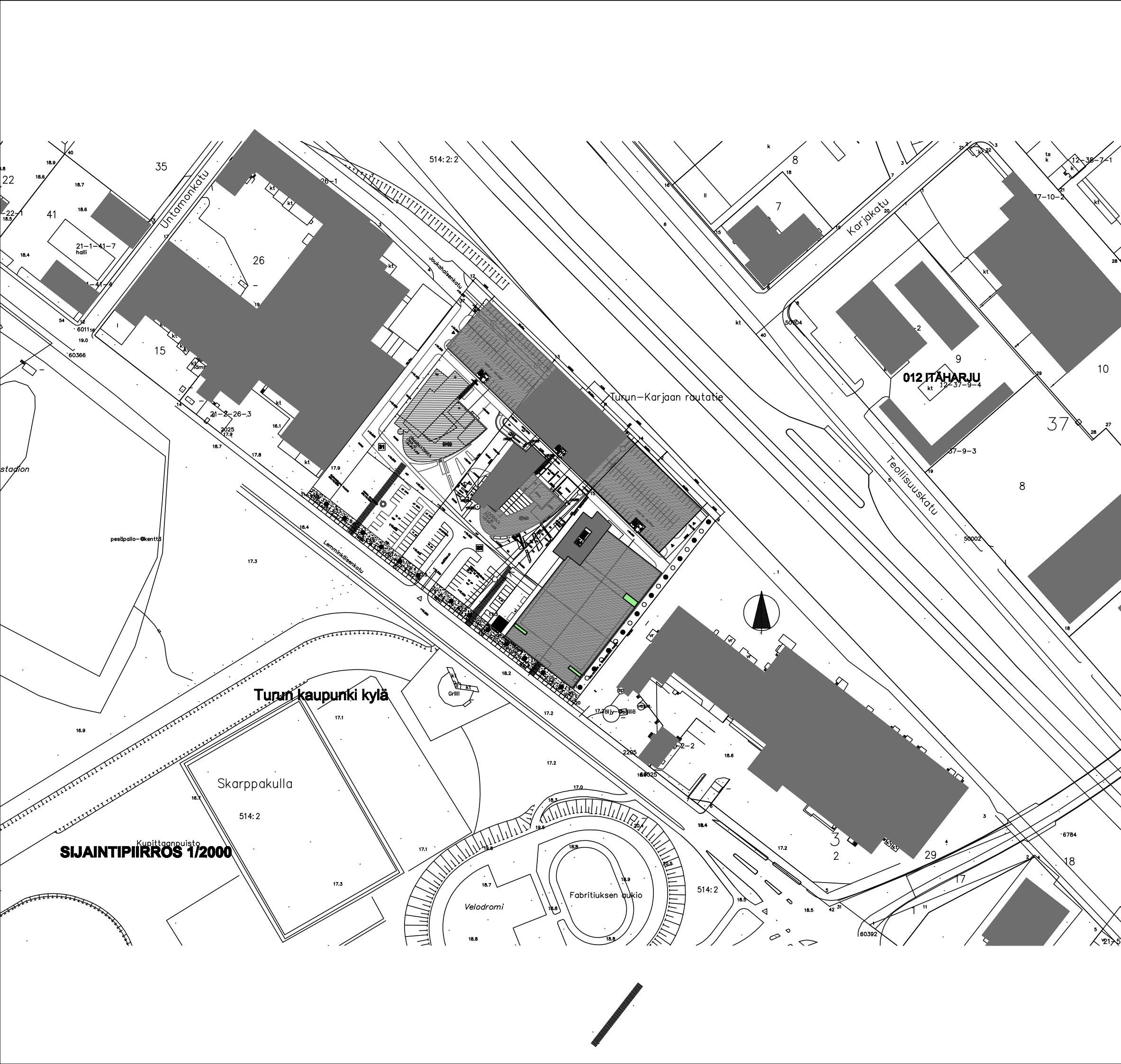
Toivomme esityksemme sopivan teille ja johtavan hankkeen kehittämiseen ja toteuttamiseen yhteistyössä kanssanne.

Ystävällisin terveisin

LEMMINKÄINEN TALO OY

Jukka Aaltonen

Jukka Aaltonen
aluejohtaja
P. 040-774 8810



SIJAINPIIRROS 1/2000

**ALUSTAVA 25.9.2011
TRIVIUM PALLOILU**

PROJEKTI	ALUSTAVA	PROJEKTI	ALUSTAVA
UUDISRAKENNUS	ALUSTAVA	UUDISRAKENNUS	ALUSTAVA
TRIVIUM PALLOILU LEMMINKÄISENKATU 20520 TURKU	SIJAINPIIRROS	TRIVIUM PALLOILU LEMMINKÄISENKATU 20520 TURKU	1/1000



ARK 01_001_A



ASEMAPIIRROS 1/1000
YLEISÖTILAISUUS 2520 KATSOMOPAIKKAA

PYSÄKÖINTILAITOKSESSA TONTILLA 158 AUTOPAIKKAA
KELLARISSA TONTILLA 112 AUTOPAIKKAA
PIHA-ALUEELLA TONTILLA 6 AUTOPAIKKAA
YHTEENSÄ TONTILLA 276 AUTOPAIKKAA

PALLOILUHALLIN TARVE 0.2 / 0.4 AUTOPAIKKAA / KATSOMOPAIKKAA
YHTEENSÄ 502-1004 AUTOPAIKKAA
YHTEENSÄ KORTTELISSA 597 AUTOPAIKKAA

Turun kaupunki kylä

ALUSTAVA 25.9.2011
TRIVIUM PALLOILU

UUDISRAKENNUS	ALUSTAVA	
TRIVIUM PALLOILU	POHJAPIIRROS	1/1000
LEMINKÄISENKATU	ASEMAPIIRROS	
20520 TURKU		



ARK 01_101_A



**KELLARI 1/400
 PUKUHUONEET / VARASTOT
 AUTOHALLI 112 AUTOPAIKKAA**

**ALUSTAVA 25.9.2011
 TRIVIUM PALLOILU**

PROJEKTI	ALUSTAVA	PROJEKTI	TRIVIUM PALLOILU
PROJEKTI	ALUSTAVA	PROJEKTI	TRIVIUM PALLOILU
PROJEKTI	ALUSTAVA	PROJEKTI	TRIVIUM PALLOILU
PROJEKTI	ALUSTAVA	PROJEKTI	TRIVIUM PALLOILU



ARK 03_001_C



1. KERROS 1/400
HARJOITUSTILANNE (SB) 3 KENTTÄÄ
TOIMISTOT / AULA

ALUSTAVA 25.9.2011
TRIVIUM PALLOILU

PROJEKTI	ALUSTAVA	PROJEKTI	ALUSTAVA
UUDISRAKENNUS	ALUSTAVA	PROJEKTI	ALUSTAVA
TRIVIUM PALLOILU	POHJAPIIRROS	PROJEKTI	1. KERROS
LEMMINKÄISENKATU		PROJEKTI	1/400
20520 TURKU			



ARK 03_101_C

+18.200

18.2

17.2



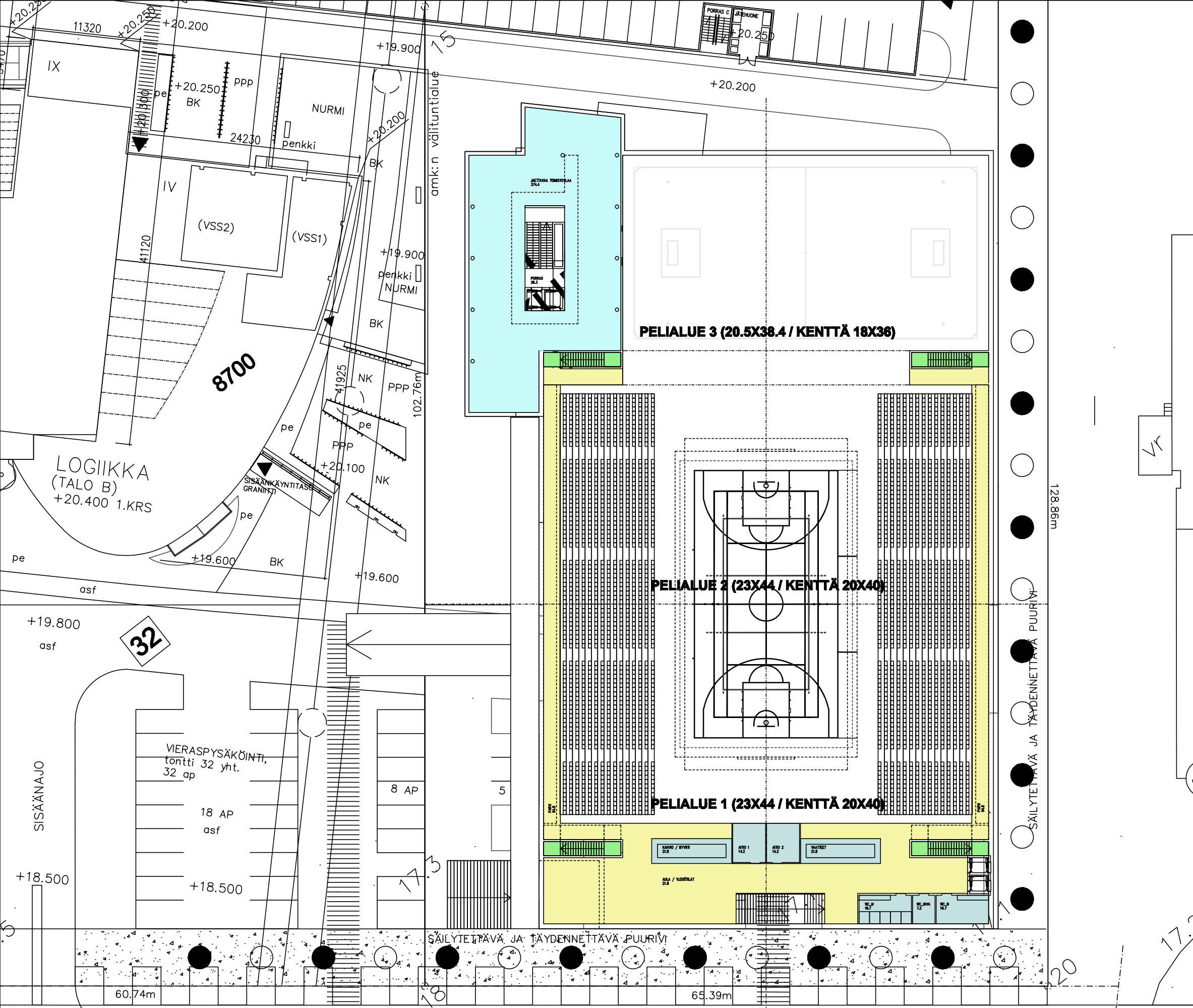
1. KERROS 1/400
OTTELUTILANNE (SB) 1848 KATSOJAA
TOIMISTOT / AULA

ALUSTAVA 25.9.2011
TRIVIUM PALLOILU

PROJEKTOINTI	ARHTI	PIIRIT	PROJEKTOINTI
UUDISRAKENNUS	ALUSTAVA	PIIRIT	ARHTI
TRIVIUM PALLOILU	POHJAPIIRROS	1. KERROS	1/400
LEMMINKÄISENKATU	20520 TURKU		



ARK 03_101_A



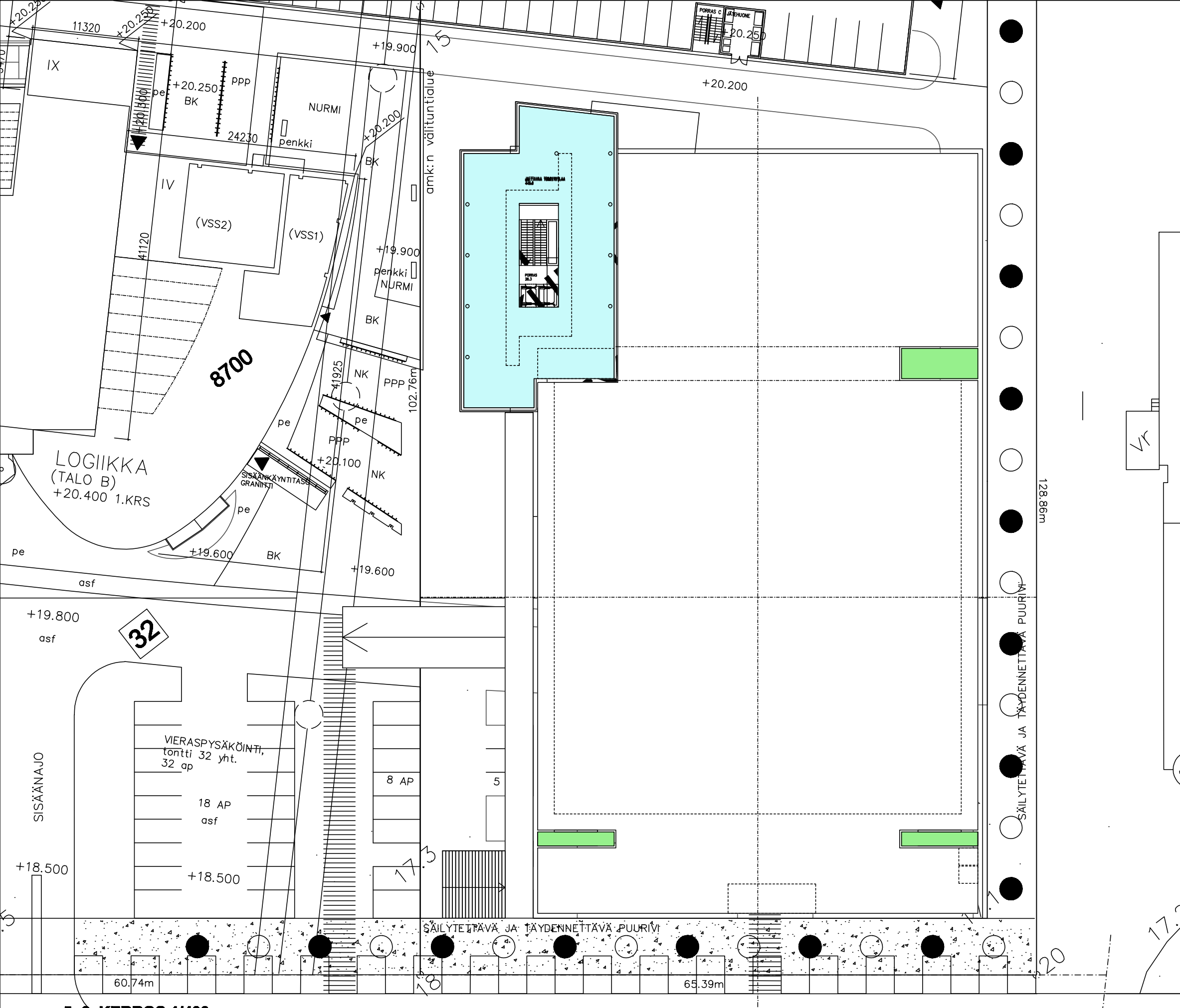
2. KERROS 1/400
OTTELUTILANNE (KORIPALLO) 2520 KATSOJAA
2.-4. KERROS
TOIMISTOT
 +18.200

ALUSTAVA 25.9.2011
TRIVIUM PALLOILU

PROJEKTI	ALUSTAVA	PROJEKTI	ALUSTAVA
PROJEKTI	ALUSTAVA	PROJEKTI	ALUSTAVA
UUDISRAKENNUS	ALUSTAVA	PROJEKTI	ALUSTAVA
TRIVIUM PALLOILU	POHJAPIIRROS	PROJEKTI	ALUSTAVA
LEMMINKÄISENKATU	2.-4. KERROS	PROJEKTI	ALUSTAVA
20520 TURKU		PROJEKTI	ALUSTAVA



ARK 03_201_C



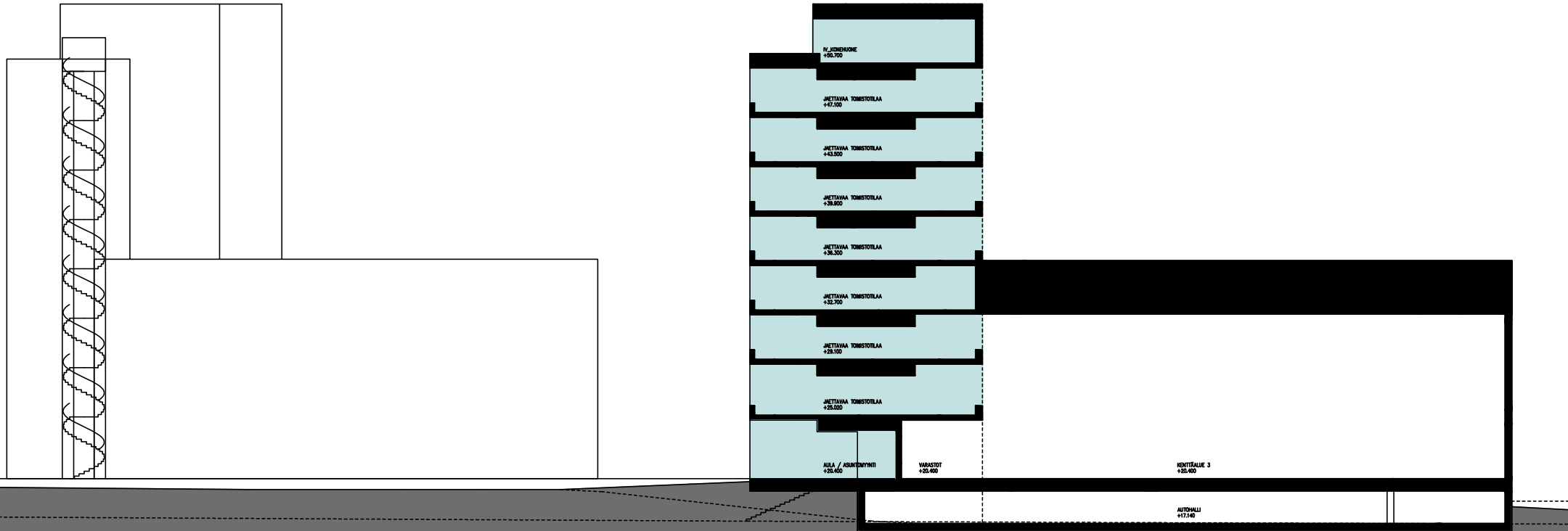
**5.-8. KERROS 1/400
TOIMISTOT**

**ALUSTAVA 25.9.2011
TRIVIUM PALLOILU**

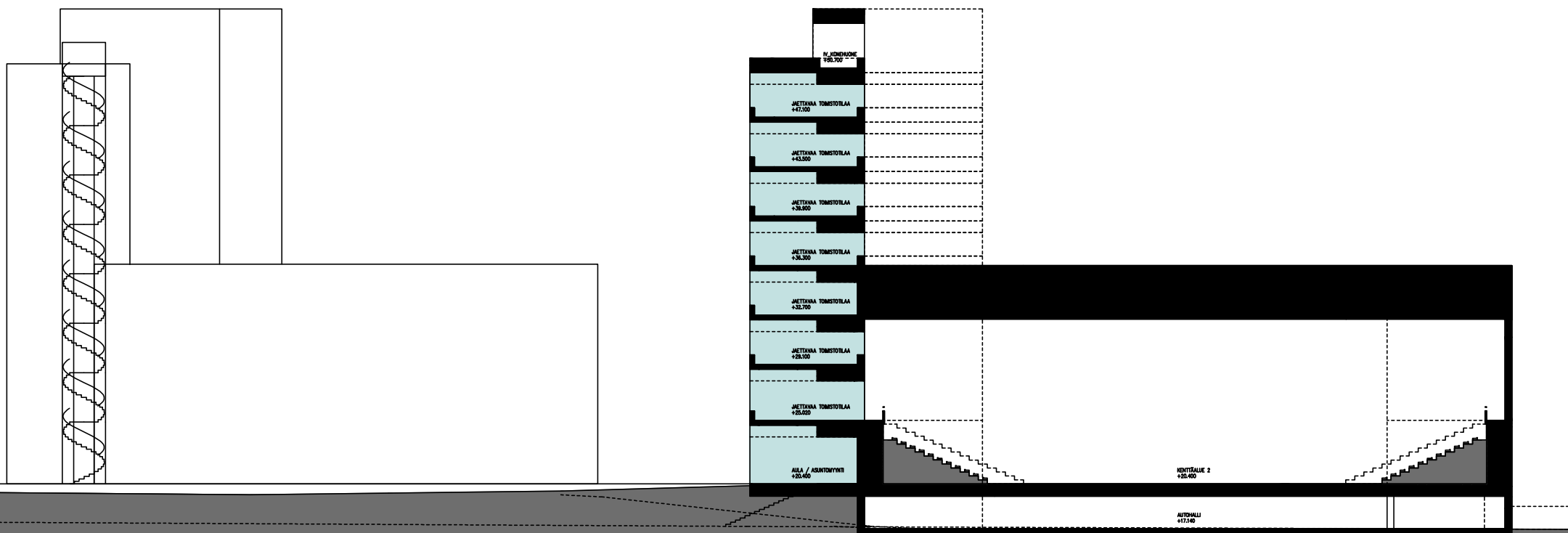
PROJEKTI UUDISRAKENNUS	ALUSTAVA	MASTAB 1/400
PROJEKTI TRIVIUM PALLOILU LEMMINKÄISENKATU 20520 TURKU	POHJAPIIRROS 5.-8. KERROS	



ARK 03_501_C




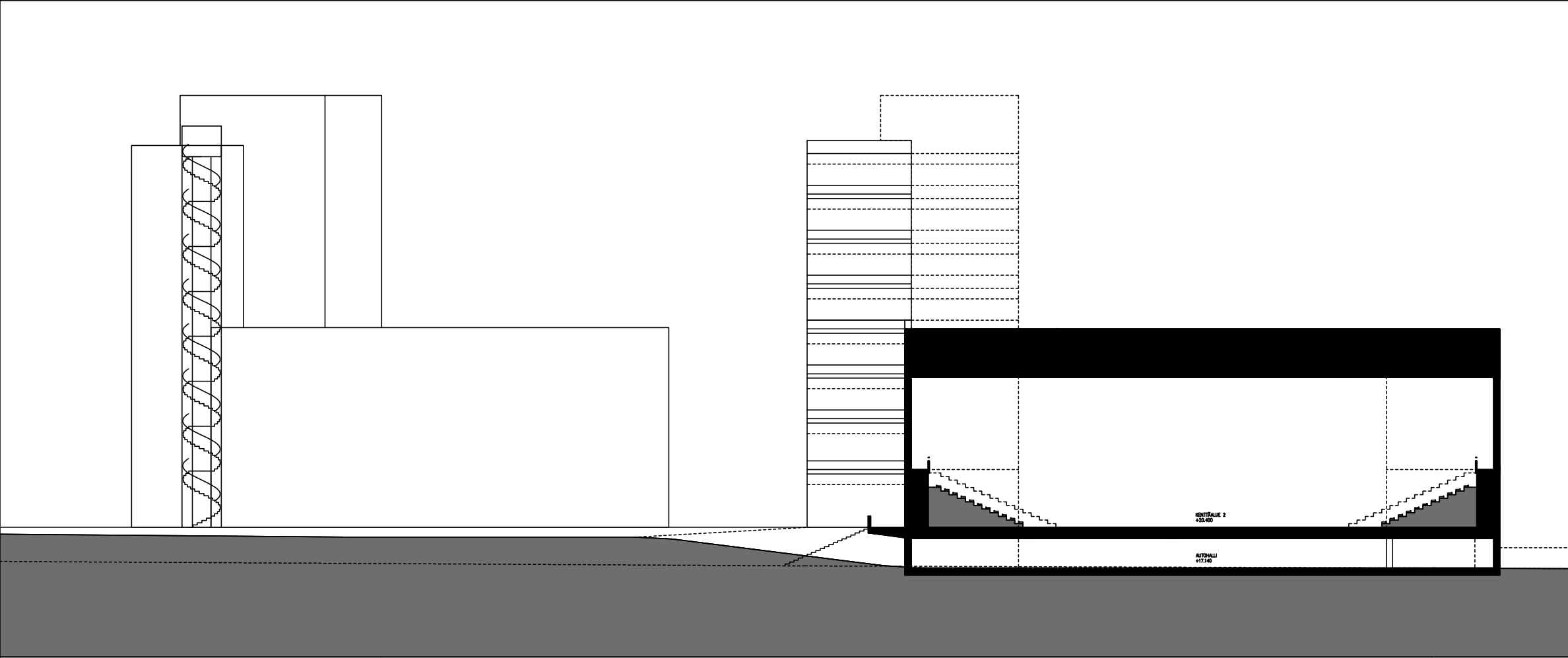
LEIKKAUS B_B 1/400



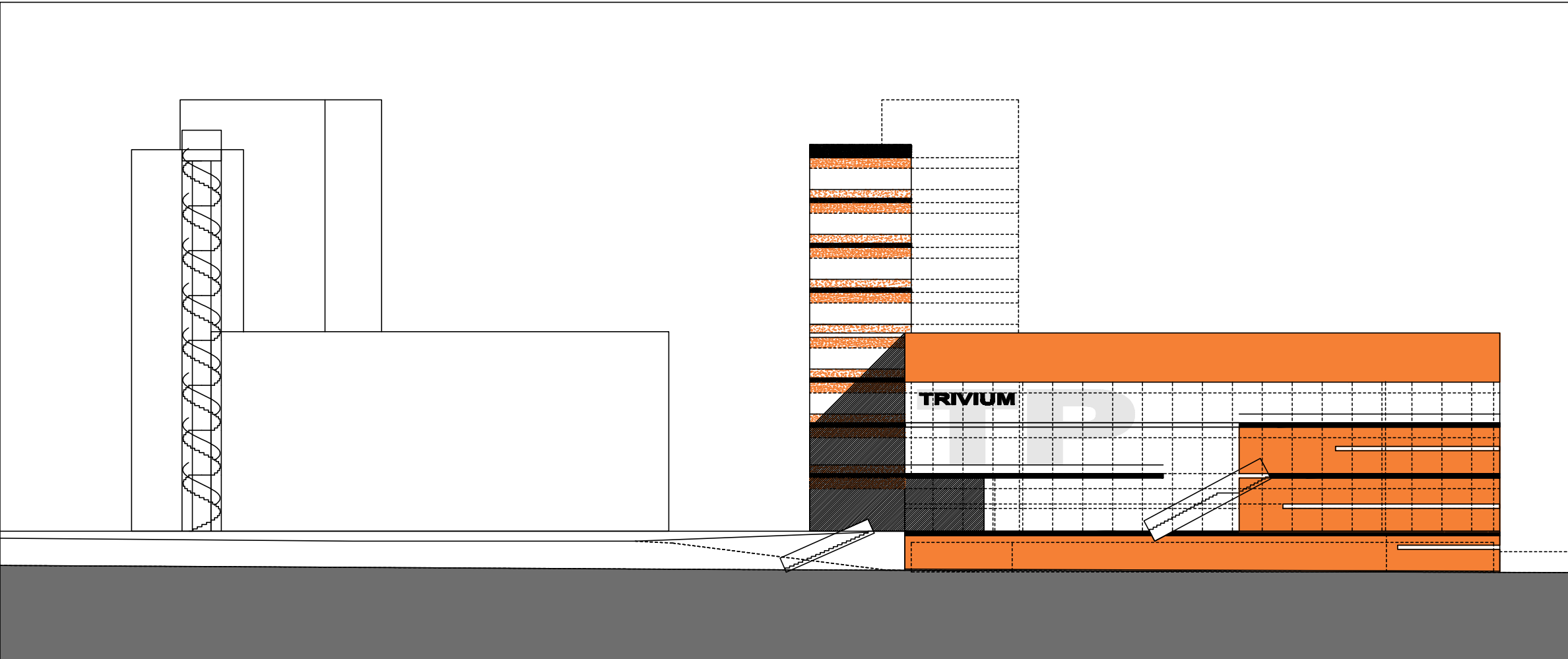
LEIKKAUS A_A 1/400

**ALUSTAVA 25.9.2011
TRIVIUM PALLOILU**

PROJEKTOINTIYHTIÖ	ARHITTEITTI	PIIRIT	YHTEISTEN KÄYTTÖKOHTEIDEN SUUNNITTELU
UUDISRAKENNUS	ALUSTAVA	LEIKKAUS B_B	1/400
TRIVIUM PALLOILU LEMMINKÄISENKATU 20520 TURKU	LEIKKAUS A_A		
		ARK 04_101_A	
<small>25.9.2011 TEEMU PALO ARKITEHTI SAFA</small>			



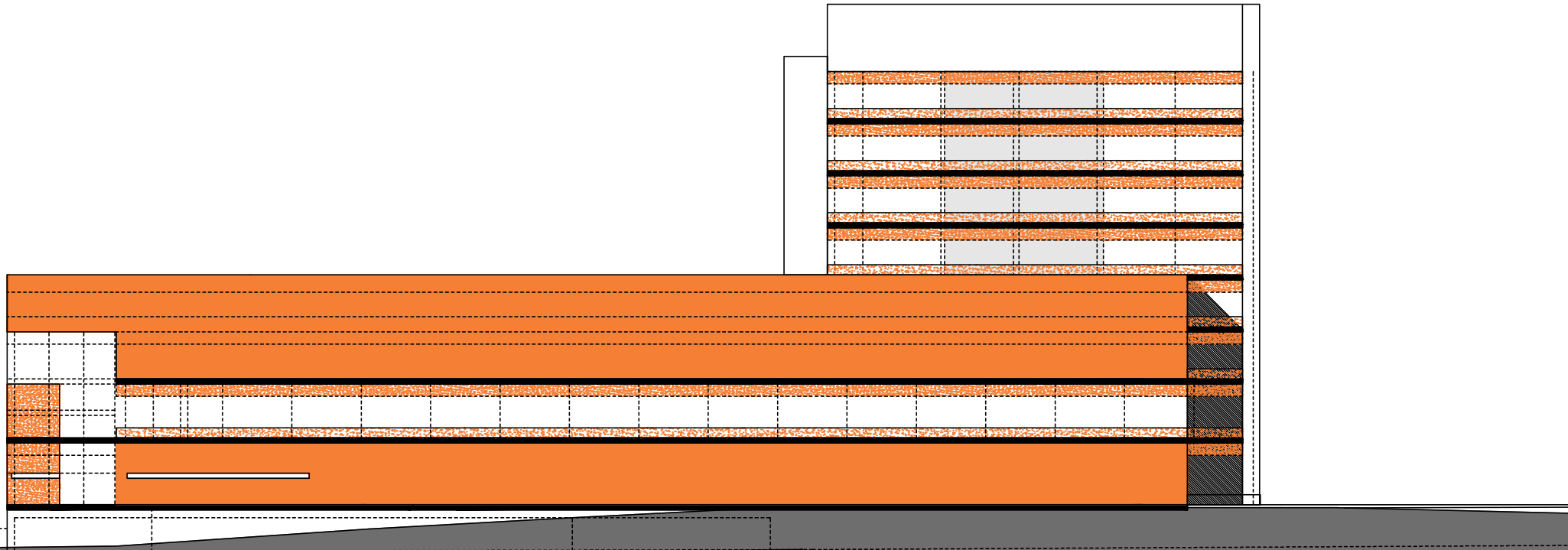
LEIKKAUS C_C 1/400



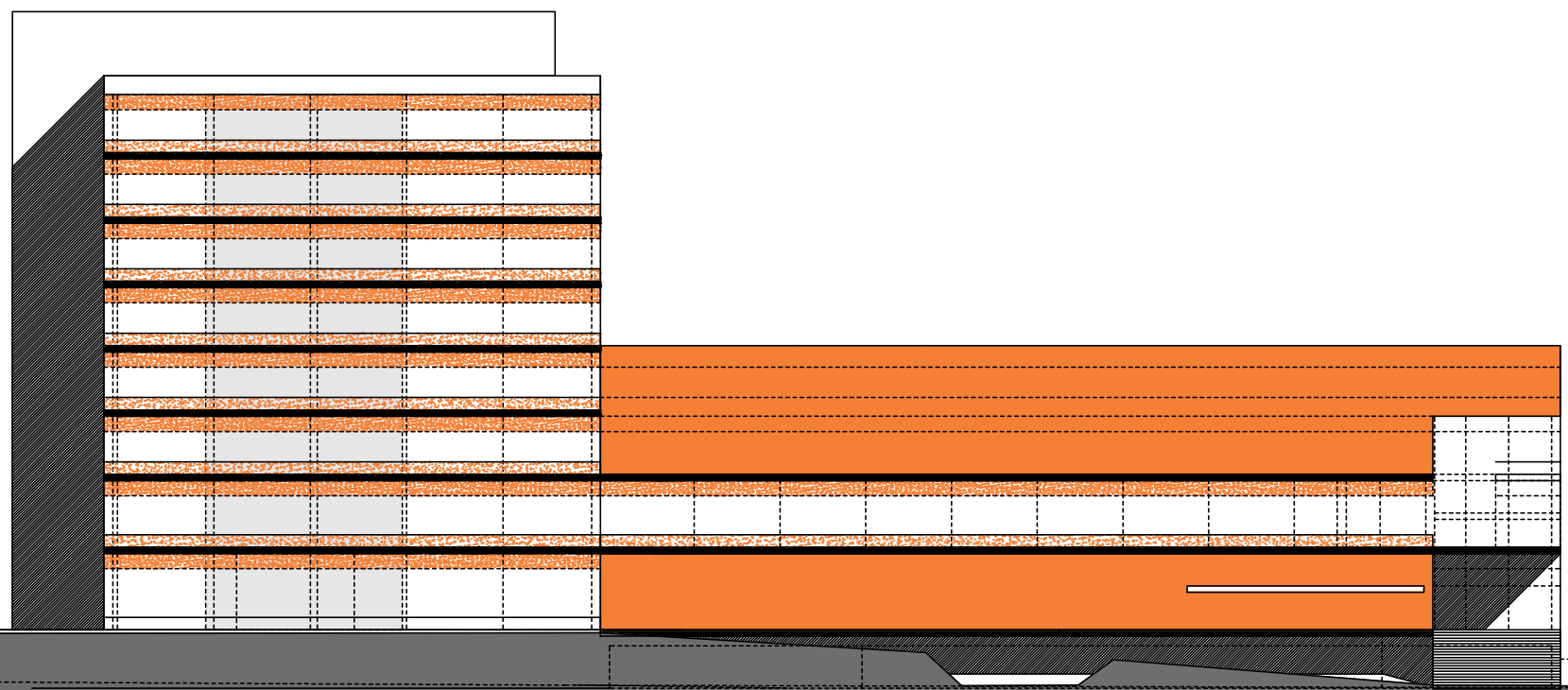
JULKISIVU LOUNAASEEN / LEMMINKÄISENKADULLE 1/400

**ALUSTAVA 25.9.2011
TRIVIUM PALLOILU**

PROJEKTOINUT	ARHITTEHTI	PIIKKURUUTTA	PROJEKTOINTI
UUDISRAKENNUS	ALUSTAVA	LEIKKAUS C_C	1/400
TRIVIUM PALLOILU	LEMINKÄISENKATU	JULKISIVU LOUNAASEEN	
20520 TURKU	LEMINKÄISENKADULLE		
		ARK 05_101_A	
<small>25.9.2011 TEEMU PALO ARKITEHTI SAFA</small>			




JULKISIVU KAAKKOON 1/400



JULKISIVU LUOTEeseen 1/400

**ALUSTAVA 25.9.2011
TRIVIUM PALLOILU**

PROJEKTI UUDISRAKENNUS	ALUSTAVA JULKISIVU LUOTEeseen JULKISIVU KAAKKOON	MAASTA 1/400
TRIVIUM PALLOILU LEMMINKÄISENKATU 20520 TURKU		
		ARK 05_102_A
<small>25.9.2011 TEEMU PALO ARKKITEHTI SAFA</small>		

KERROSALAJI	KERROSALALASKELMA	KAAVANMUKAINEN KOHTUULLINEN YLITYS 3%							
				8 700,0	8 961,0	1,03	1,013	8 811,0	8 700,0
	KELLARIKERROS		698,0	698,0	8 002,0	8 263,0			
	1. KERROS		4 048,0	4 746,0	3 954,0	4 215,0			
	2. KERROS	473,0	754,0	1 227,0	5 973,0	2 727,0	2 988,0		
	3. KERROS		473,0	6 446,0	2 254,0	2 515,0			
	4. KERROS		473,0	6 919,0	1 781,0	2 042,0			
	5. KERROS		473,0	7 392,0	1 308,0	1 569,0			
	6. KERROS		473,0	7 865,0	835,0	1 096,0			
	7. KERROS		473,0	8 338,0	362,0	623,0			
	8. KERROS		473,0	8 811,0	-111,0	150,0			
	9. KERROS (ULLAKKO)								
			KERROSALAA YHTEENSÄ	8 811,0					
			YLITYS		111,0				

Piispanristin Lähde

Turun palloiluhalli
Hankesuunnitelma



Luotettava kiinteistökumppani.



Johdanto

Tämä hankesuunnitelma (myöhemmin HS) on Turun kaupungille mahdollisen palloiluhallihankkeen toteuttamissuunnitelmaksi ja samalla RandH Group Oy:n tarjoukseksi .

HS:ssa selvitetään koko hankkeen pääkohdat ja tavoitteet, joiden perusteella on luotu suunnitelmat ja tarjous Turun palloiluhallihankkeelle.

HS siten käsittää yhteisen toimintamallin, organisaation sekä markkinointi- ja toteuttamissuunnitelman sekä tarjouksen Turun kaupungin mukana olosta



Toiminta-ajatus ja visio

Lähde-konseptin toiminta-ajatuksena on kehittää Turun markkina-alueelle ainutlaatuinen vapaa-ajan viihtymiskeskus.

LÄHDEestä tulee alueellisesti merkittävä ja vetovoimainen vapaa-ajan viihtymiskeskus Turun ja Kaarinan seudulle. Kiinteistöstä tulee yhteisö, johon kuuluvat yritykset ja yhteisöt hyödyntävät toistensa verkostoja ja yhteistyömahdollisuuksia ja siten luovat uudenlaista lisäarvoa Lähteelle ja koko Turun ja Kaarinan seudulle.

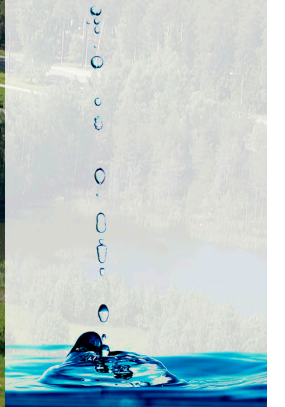
- KOY LÄHDE on kiinteistöjen omistaja, jonka laaja omistajapohja takaa vakaan alueen kehittämisen pitkällä aikavälillä ja toteuttaa omistajien liiketaloudelliset ja strategiset tavoitteet.
- LÄHDE OPERAATTORI Oy on alueen yhteinen organisaatio, joka huolehtii vuokralaisista ja käyttäjistä sekä kiinteistön kunnosta.



Piispanristin Lähde

- Arkkitehtonisesti näyttävä maamerkki hyvällä näkyvyydellä !
- Loistava sijainti alueellisen pääväylän vieressä ja 900 Pysäköintipaikkaa !
Alueella merkittävät liikennevirrat jo valmiina – myös toimivat bussiyhteydet !
- Lisäarvona puistomainen etumaasto pohjavesilampineen
- Mahdollisuus monipuoliseen tarjontakokonaisuuteen, kohderyhmänä
Perheet – lapset – nuoriso sekä modernit 30 + ja 60+ ihmiset.

Kiipeilykeskus Maan upein tanssisali PALLOILUHALLI Jalkapallo Sähly Sulkapallo
Tennis Squash Koripallo Lentopallo BEACH VOLLEY Urheilukenttä Pelikenttiä
Palloiluhalli Jumpat, zumbat, Fitness Kuntosali TANSSIURHEILU NAISVOIMISTELU
LUISTELUAREENA Keilailu- HOHTO ja KILPAILU Junioritoiminta Lapsiparkki
Päivittäistavarakauppa Hampurilaiset Kahvila konditoria SPORTTIBAARI isille lasten
luistellessa Viihderavintola PIENPANIMO PULLOVESITEHDAS Drive-in elokuvaseinä
WELLNESS-KYLPYLÄ Uimahalli Sporttikaupat Skeittiparkki PUISTO Maastopyörät
MESSUT TAPAHTUMAT Kirjasto KULTTUURIPALVELUT



PIISPANRISTIN
LÄHDE

KAARINA

HAROMA & PARTNERS
ARKKITEHTITOIMISTO

MODELARK



PIISPANRISTIN LÄHDE

PIISPANRISTIN LÄHDE

KAARINA

HAROMA & PARTNERS
ARKKITEHTITOIMISTO

MODELARK



PIISPANRISTIN
LÄHDE

KAARINA

HAROMA & PARTNERS
ARKKITEHTITOIMISTO

MODELARK

PIISPANRISTIN
LÄHDE



Turun palloiluhalli

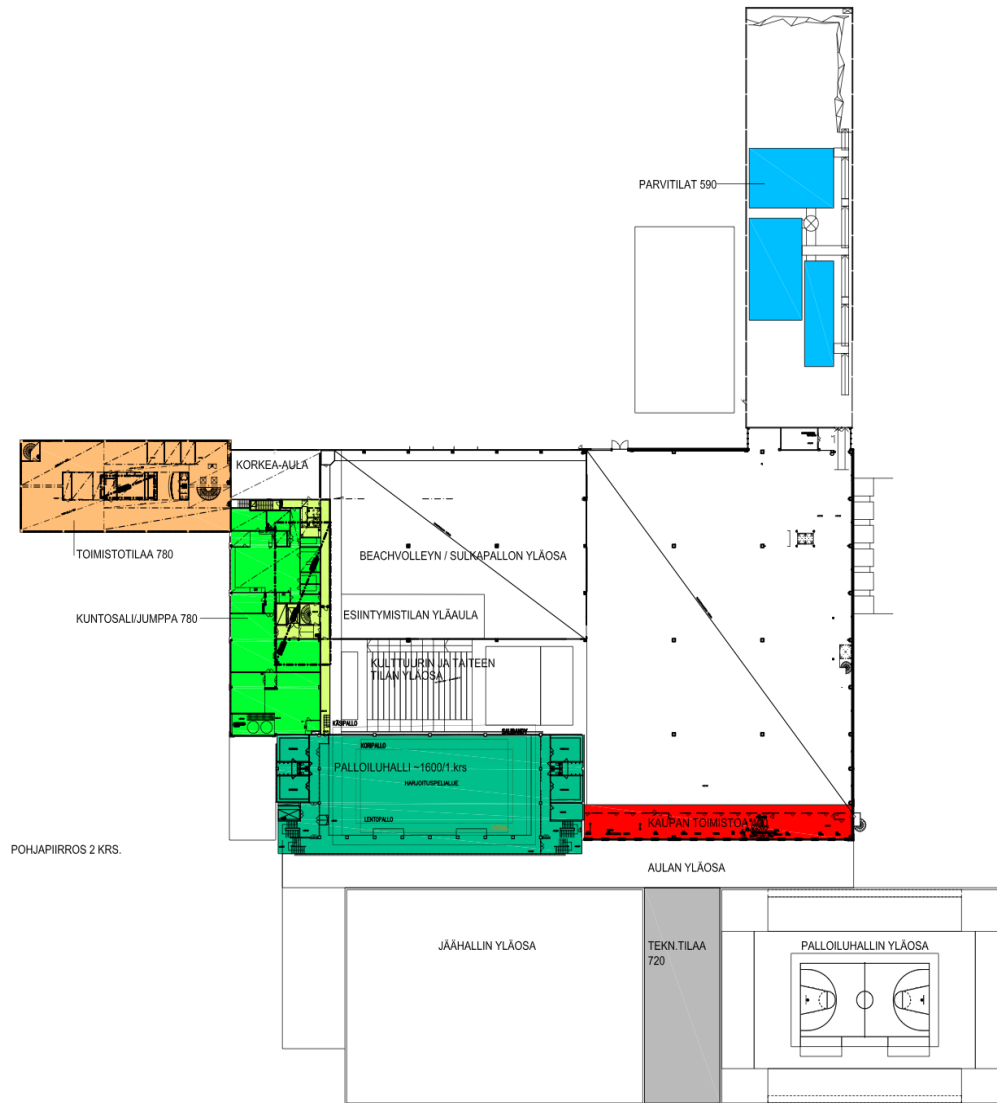


MITTAKAAVA 1:1000
1 krs

21.06.10

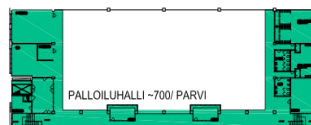
HAROMA & PARTNERS
ARKKITEHTITOIMISTO

PIISPANRISTIN LÄHDE



POHJAPIIRROS 2. KRS.

POHJAPIIRROS 2. VÄLITÄSÖ = 3. KERROS



MITTAKAAVA 1:1000
2 krs

21.06.10

HAROMA & PARTNERS
ARKKITEHTITOIMISTO



Tilat

tila	pinta-ala m ²	Investointi	Vuokra e/m ² /kk	Hoitokulut e/m ² /kk	Bruttotuotto €/vuosi	Hoitokustannus €/vuosi	Nettotuotto €/vuosi	Valmis
Olemassa olevat tilat		10 000 000						
Alempi kellari	1434		0,00	0,00	0	0	0	
Ylempi kellari	548		0,00	0,00	0	0	0	
Ylempi kellari bändi	670		0,00	0,00	0	0	0	
Ylemp kellari sos.tilat	573	800 000	8,00	1,50	55008	10314	44694	2012
1. krs päiväkot	330	300 000	8,50	1,50	33660	5940	27720	2012
1. krs lähikauppa	330	300 000	6,30	1,50	24948	5940	19008	2012
1. krs kioski yms.	330	200 000	8,50	1,50	33660	5940	27720	2012
1. krs yhdyskäytävä	397	0	0,00	1,50	0	7146	-7146	
1. krs jumppa yms.	840	0	5,00	1,50	50400	15120	35280	
1. krs palloiluhalli	1930	0	5,00	1,50	115800	34740	81060	
1. krs kulttuuri	1195	0	5,00	1,50	71700	21510	50190	
1. krs viihtymisravintola	2170	0	5,00	1,50	130200	39060	91140	
1. krs aula (osa palloiluhalli uudis)	1550	2 000 000	10,00	1,50	186000	27900	158100	2013
1. krs tapahtuma-areena	3060	0	3,00	1,50	110160	55080	55080	
1. krs kauppa	4100	0	4,00	1,50	196800	73800	123000	
2. krs kaupan toimisto	400	0	4,00	1,50	19200	7200	12000	
2. krs toimisto	780	0	7,00	1,50	65520	14040	51480	
2. krs laboratorio	780	0	11,00	1,50	102960	14040	88920	
2. krs palloiluhalli	1600	700 000	6,00	1,50	115200	28800	86400	2012
3. krs palloiluhalli / parvi autopaikat (700 ap)	700	300 000	6,00	1,50	50400	12600	37800	2012
yht.		14 600 000			1361616	379170	982446	
EHDOTUS								
Palloiluhalli uudisrakennus	3160	5 000 000	12,00	1,50	455040	56880	398160	2013
YHTEENSÄ	25443	19 600 000			1816656	436050	1380606	
OPTIOT								
Ravintola uudisrakennus	770	1 198 400	10,00	1,50	92400	13860	78540	
Luistelu	3260	3 373 200	8,00	2,00	312960	78240	234720	
Vuokrattava pinta-ala	30907	24171600			2222016	528150	1693866	
Tällä hetkellä vuokrattuna 8.800 m ² ja neuvottelut n. 2500 m ² loppusuoralla. Näiden tilojen bruttotuotto n. 700.000 euroa eli 61 % oletetusta kassavirrasta.								



Markkina- ja kilpailija-analyysi

Kohdemarkkinan määrittäminen

- Asiakkaat: Kaupungit, Liikunta- ja Urheiluseurat, Palveluyrittäjät
- Asiakassegmentit: Lapset – Juniorit – Perheet – Seniorit

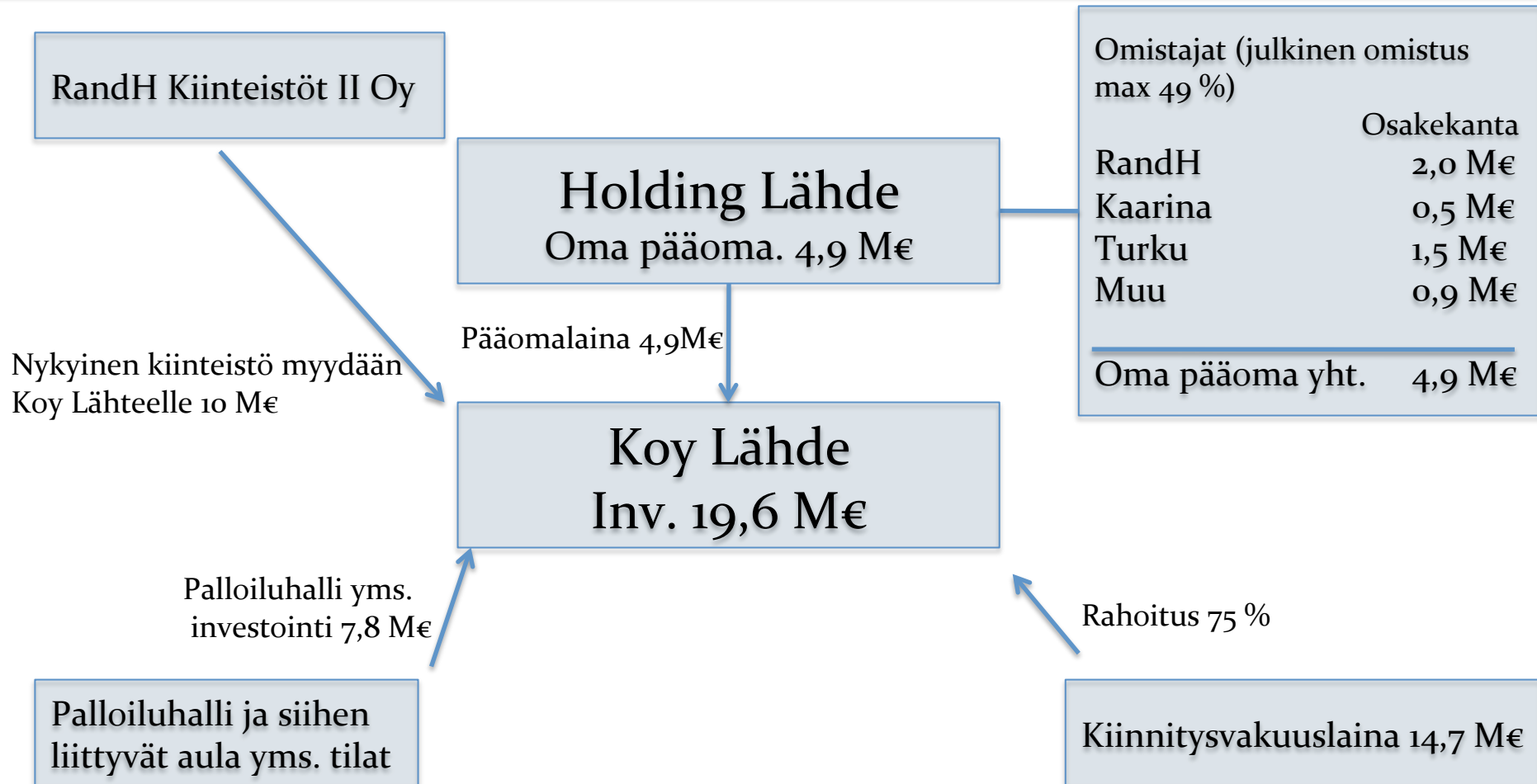
Markkinointistrategia

- LÄHDE_keskuksesta muodostuu brändi jonka toimintoja markkinoidaan lähde-sanasta johdettujen otsikoiden alla; KunnonLähde, TerveystienLähde jne
- LÄHDEttä markkinoidaan kokonaisuutena kauppakeskusten tyyliin jolloin yhteisilme on hallittu ja yhteismarkkinointi moninkertaistaa voiman
- Seuratoiminta keskittyy toimintaviestinsä samoin LÄHDE-otsikoin
- Palvelutuottajien on helppo lokalisoitua LÄHDE-keskukseen

LÄHDE-keskus on puhtaasti uutta tarjontaa monipuolisella kokonaisuudellaan jonka eri osat on pääkaupunkiseudun Flamingossa ja Salmisaareissa sekä Leaf:lla LÄHDE on vahva Turun itäpuolen keskittymä monipuolisella kokonaisuudellaan.

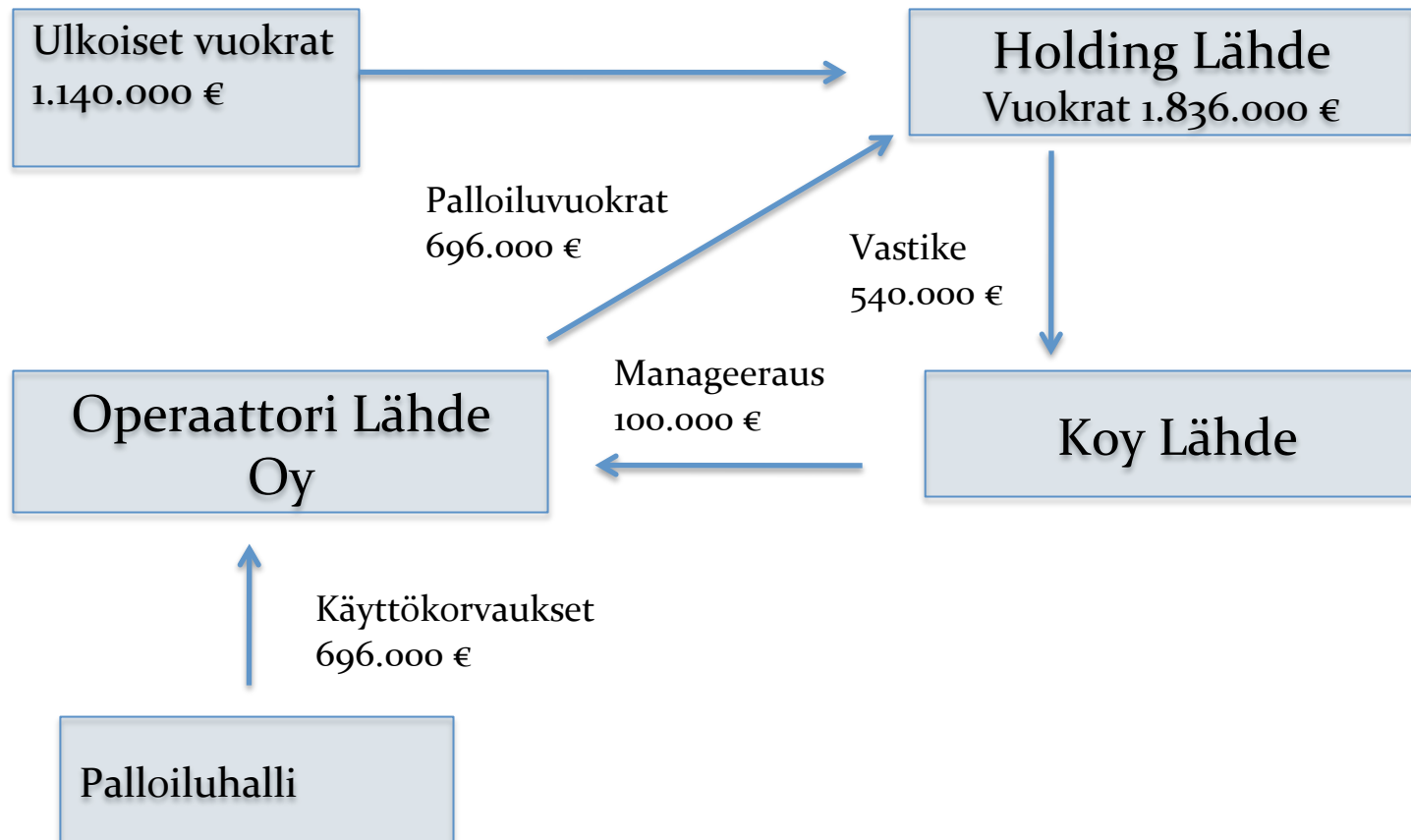


Omistus- ja rahoitusmalli





Toiminta- ja organisaatio





Tuloslaskelma

- ▶ TULOSLASKELMA
- ▶ Tuotot + 1.836.000 €
 - ▶ Olemassa olevat + 700.000 €
 - ▶ Uudet + 440.000 €
 - ▶ Palloiluhalli + 696.000 €
- ▶ Kustannukset -550.000 €
 - ▶ Hoitokustannukset -440.000 €
 - ▶ Operaattori -100.000 €
- ▶ Käyttökate + 1.286.000 €
- ▶ Korot - 440.000 €
- ▶ Liiketulos + 846.000 €

- ▶ Oman pääoman tuotto 17 %



Turun kaupungin tarjous

- ▶ Tarjoamme kahta eri mallia:
 - ▶ Vaihtoehto 1:

Turun kaupunki tulee mukaan 1,5 M€ sijoituksella Lähde – projektiin. Kaupunki saa Lähde Holding Oy:n osakkeita. Lähde Holding omistaa Koy Lähteen, joka rakennuttaa palloiluhallin. Kaupungille ei tule vuokravastuuta tiloista.
 - ▶ Vaihtoehto 2:

Turun kaupunki vuokraa palloiluhallin ja siihen liittyvät tilat 15 vuoden vuokrasopimuksella. Vuokra on 696.000 € vuodessa, joka sisältää kaiken muun paitsi sähkön ja veden.

Kiitos mielenkiinnostanne!



RandH Group Oy
Läntinen Pitkäkatu 21-23 C
20100 Turku

+358 (0)20 757 9760
info@randh.fi

Keskustan maanalainen palloiluhalli, Turku
20.09.2011



Turun kaupunki
Simo Lintunen

Viite:

Viitaten lähettämääne tilaohjelmaan ja neuvotteluihin kanssanne olemme arvioineet hankkeen kustannusarvioksi 24,7 M€ (alv 0%) syksyn 2011 hintatasossa. Hinta-arviomme on KVR-hinta, joka sisältää myös suunnittelun.

Liittymismaksut olemme olettaneet tilaajan maksettaviksi. Olemme myös arvioineet, että kaupunki luovuttaa maanalaisen tilan korvauksetta hallin rakentamiseen.

Olemme myös tutkineet vaihtoehtoja, jossa katsomotiloja on tilaohjelmaanne verrattuna vähemmän. Tämä laskee toteutuskustannuksia hallin jännevälän pienentyessä. Myös hissi ja portaan jäävät oleellisesti kustannuksiltaan edullisemmiksi.

Käsityksemme mukaan luolan palvelutaso riittää näinkin varsin hyvin koulujen tarpeeseen. Koulujen liikuntatiloja voisi täten muuttaa normaaleiksi luokkahuoneiksi. Näistä on alueella ilmeinen pula. Vain suurille joukkotapahtumille täytyy löytyä laajemmat tilat.

Olemme valmiit keskustelemaan uudesta tilaohjelmasta ja tämän vaikutuksesta kustannusarvioomme.

Toivomme yhteistyön kanssanne jatkuvan.

Helsingissä 20.09.2011

Lemminkäinen Infra Oy

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Veli Viitala', written over a faint blue line.

Veli Viitala

KESKUSTAN MAANALAINEN PALLOILUHALLI, TURKU

SELOSTUS

Suomen suurin maanalainen yleisötila rakennetaan Maariankadun koulukorttelin alle. Rakentamisessa hyödynnetään P-Louheen johtavaa tunnelikatua. Itse palloilutila on yksi suuri kalliohalli, jonka leveys on huikeat 52m korkeus n. 16m ja pituus 103,5m.

Palloiluhallin pääsisäänkäynti sijaitsee Puolalan koulun tontilla Maariakadun puolella. Pääsisäänkäynnin edessä on keskustaan tulevien bussien pysäkki. Pääsisäänkäynnistä on suora hissiyhteys hallin lipunmyyntiaulaan ja kahvioon. Samaan kuiluun on sijoitettuna myös hallin ilmanvaihto sekä poistumistie. Hallin koilliskulmalla sijaitsee toinen poistumistiekuilu, joka on niin ikään Puolalan koulun tontilla Kauppiaskadun puolella. P-louhesta on suora maanalainen jalankulkyhteys lipunmyyntiaulaan ja kahvioon. Puolalan koulun alueelta on myös suora jalankulkyhteys pääsisäänkäyntiin.

Henkilöliikenne pääsisäänkäynnistä tuloaulaan tapahtuu hisseillä. 13 hengen (2 m/s) hissejä on yhteensä 10 kappaletta.

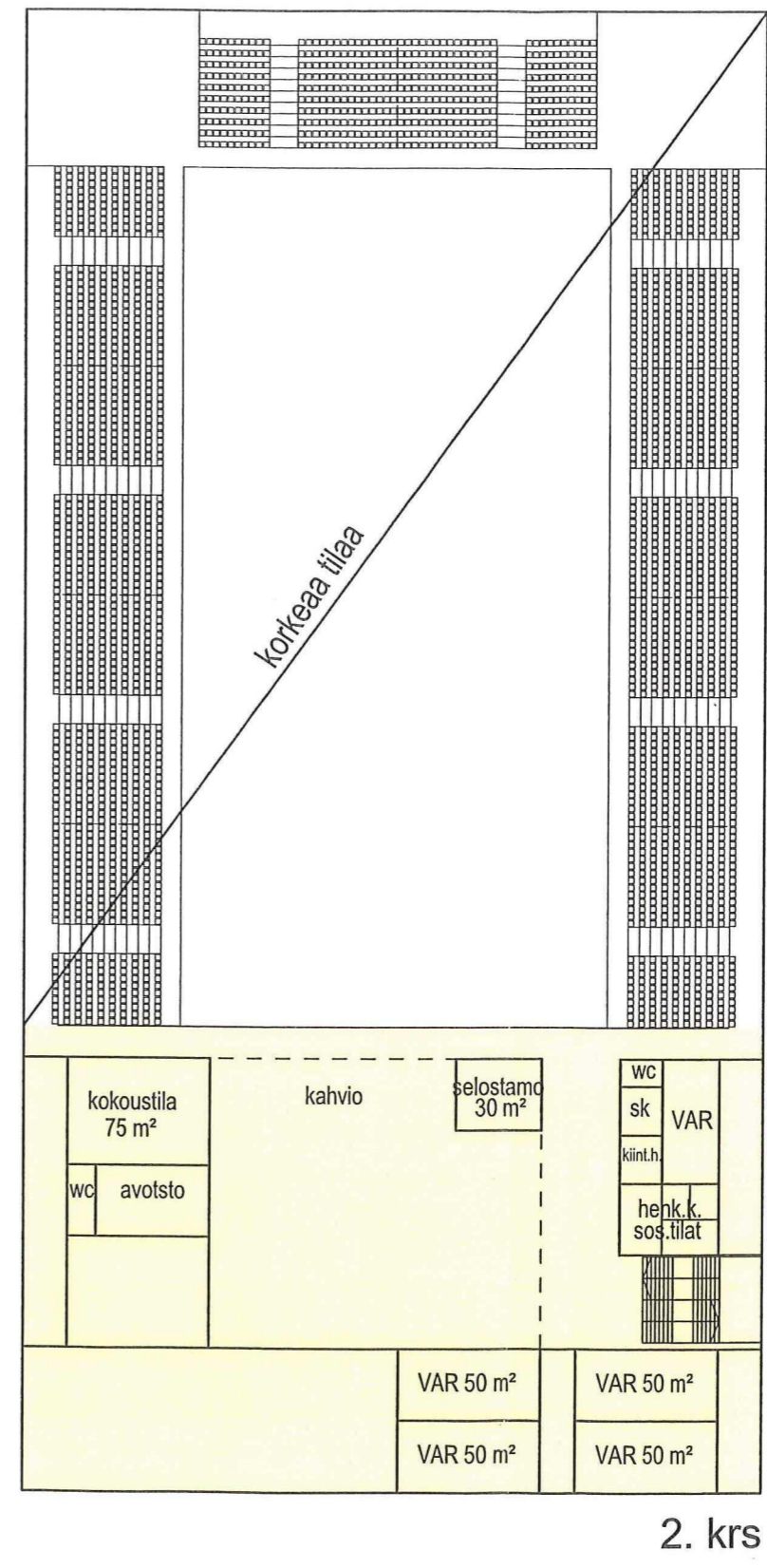
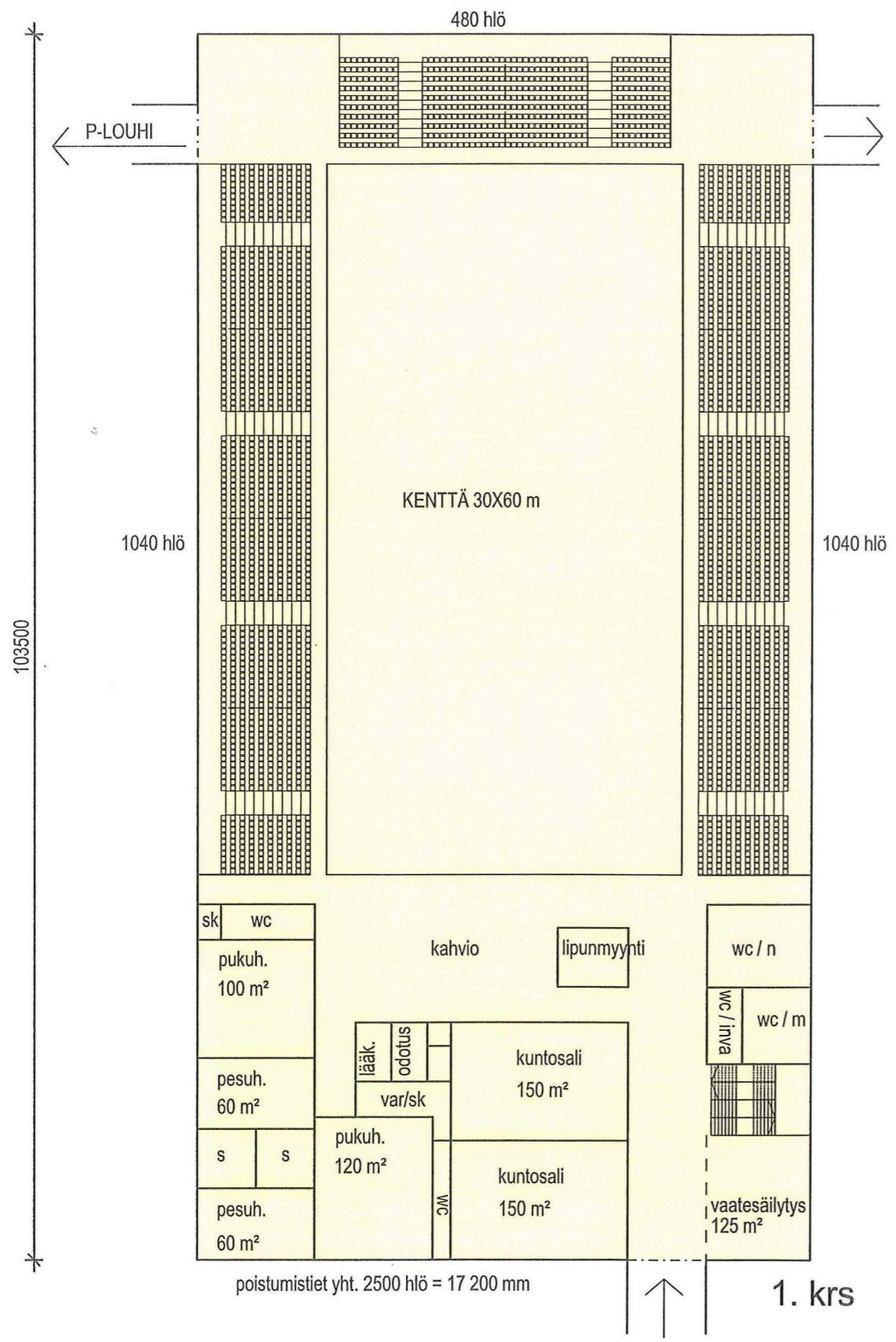
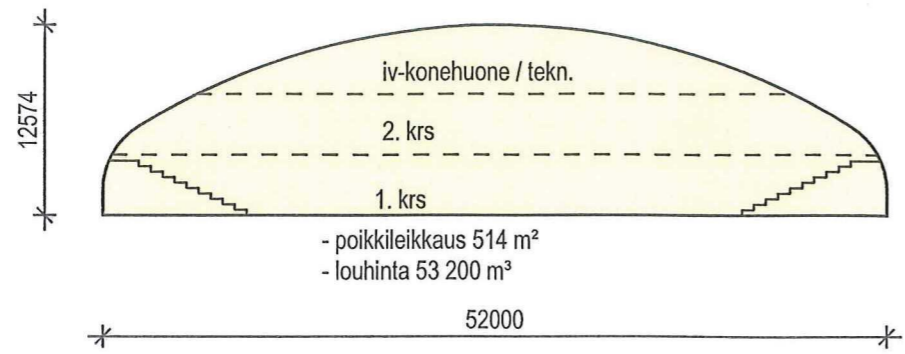
Lisäksi P-louheen johtavan katutunnelin ja sisääntuloaulan väliin sijoitetaan pysäköintitilat neljälle bussille. Myös täältä on suora jalankulkyhteys lipunmyyntiin.

Mestaruussarjataso koripallon vaatimusten mukainen pelikenttä koostuu kooltaan 30x60m pelikenttäalueesta, siirtokatsomosta yhteensä 2560 katsojalle sekä kahvio-, aula- ja wc-tiloista. Kahviosta on suora näköyhteys pelikentälle. Televisiointia varten on varattu 4 tv-kamerapaikkaa sekä 30m² selostamotila. Lipunmyyntiin on varattu 30m².

Palloiluhallin normaali käyttö on päivällä koululiikunta ja illalla seurakäyttö. Siirtokatsomot ja väliverhot mahdollistavat kentän jakamisen kolmeksi erilliseksi pelikentäksi.

Muut tilat täyttävät 28.6.2011 päivätyn tilaohjelma vaatimukset. Kahvio on kahdessa kerroksessa.

1. kerroksessa sijaitsee tuloaula, lipunmyynti, kahvio, vaatesäilytys, wc:t pukuhuoneet, pesutilat, saunat, kuntosalit, lääkäri, lihashuolto ja varasto.
2. kerroksessa sijaitsee kahvio, selostamo, kokoustila, toimisto, wc:t, varastot, siivous, kiinteistöhoito ja henkilökunnan sosiaalitilat.
3. kerroksessa sijaitsee iv-konehuone ja tekniset tilat.

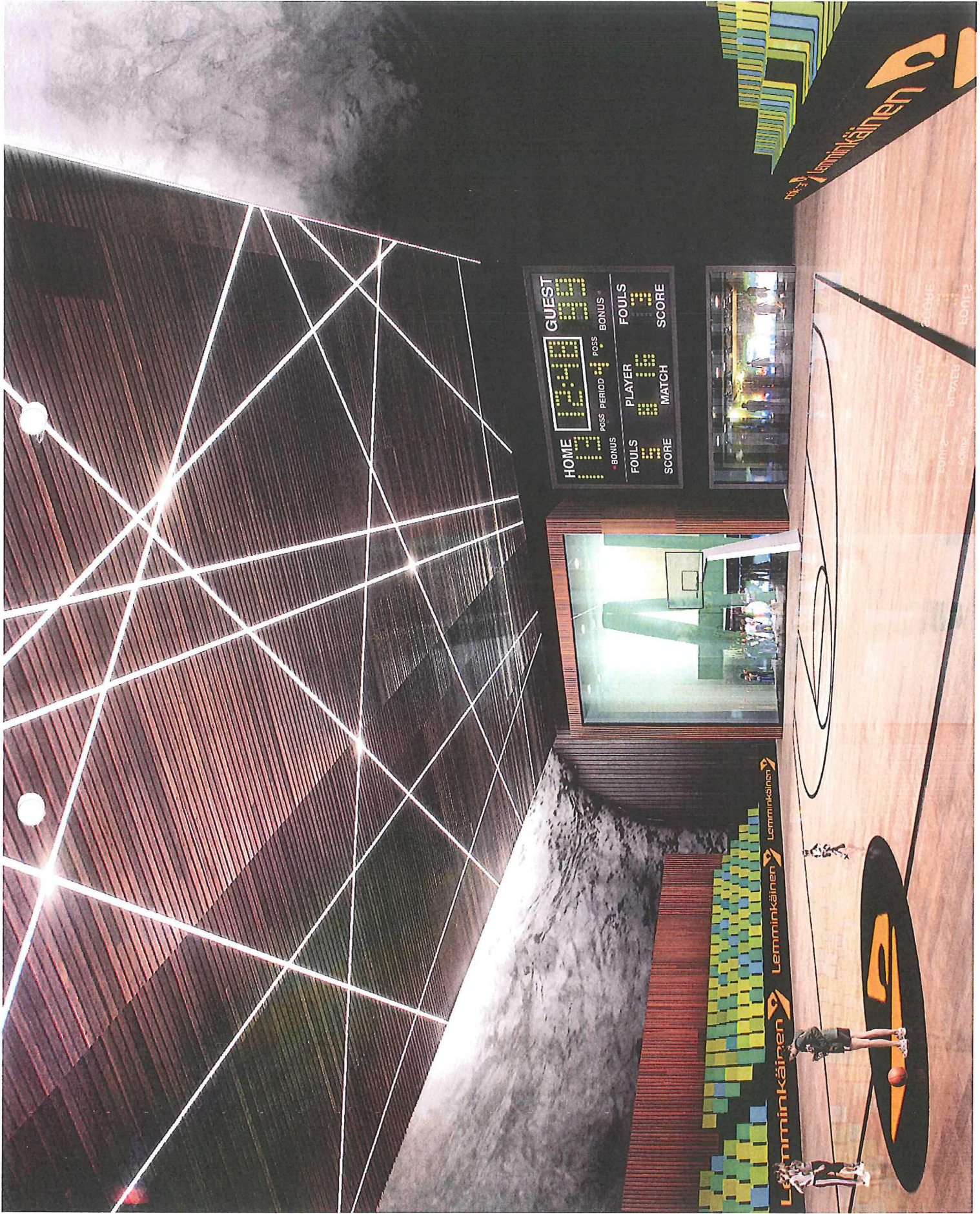


LIIKUNTATILA, TURKU



AIHIO ARKITEHDIT

15.9.2011 / mrö
2309 L 002



HOME		GUEST	
POSS	BONUS	POSS	BONUS
FOULS	SCORE	FOULS	SCORE
PLAYER	MATCH	PLAYER	MATCH



Lemminkäinen Lemminkäinen Lemminkäinen



PALLOILUHALLI

28.6.2011/ML

toiminta	m2	
liikuntahalli	3168	
siirtokatsomo kasattuna	400	
tv-kamerapaikat 4 kpl a' 5m2	20	
puku +pesu+wc		selite
pukuhuone 6 kpl 20 henk a' 20 m2	120	180 25hlö, 1,2 m2/hlö eli á 30 m2
pesuhuone 6 kpl a' 10 m2(5 suihkua)	60	72 a' 12 m2, 1 suihkupaikka/ 4 hlöä eli 6 suihkua
wc 6 kpl a' 2,5m2	15	
puku+pesu+wc (INVA)		
pukuhuone 4 kpl 10 henk a' 25m2	100	
pesuhuone 4 kpl a' 15m2(3 suihkua)	60	(4 suihkua??)
wc 4 kpl a' 6 m2	24	
puku+pesu+wc tuomarit (INVA)		
pukuhuone 2 kpl a' 6m2	12	20 a'10m2
pesuhuone 2 kpl a' 5 m2 (1 suihku)	10	(2 suihkua??)
wc 2 kpl a' 6 m2	12	
sauna 2 kpl a' 25 m2	50	
varasto 8 kpl a'50m2	400	
lääkäri, lihashuolto, yms		
vast.otto 1 kpl a' 15 m2	15	
odotustila 1 kpl a' 15 m2	15	
wc 1 kpl a' 2,5	2,5	
wc 1 kpl a 6 m2	6	
selostamo 1 kpl a' 30 m2	30	
kuntosali 2 kpl a' 150 m2	300	
yleisötilat		
lipunmyyntipiste 3 kpl a' 3 m2	9	15 1 lipunmyyntipiste/ 500 asiakasta eli 5 pistettä
aula	850	
kahvio	300	
vaatesäilytys	125	
yleisöwc N 25 kpl a' 2,5 m2	62,5	
yleisöwc M ? Kpl	32,5	
inva wc 2 kpl a' 6 m2	12	
henkilökuntatilat		
avotoimisto	35	
puku	10	
pesu	5	
wc 2 kpl a' 2,5	5	
taukotila	15	
kokoustila (30 - 50 henk)	75	
kiintesitöinhoito		
siivouskeskus	10	
siivouskomero 2kpl a' 4 m2	8	
kiint.hoito	10	
yhteensä	6383,5	
liikennetilat+ tekniset tilat+ VSS	noin 1000 m2	
BRUTTOALA	7383	