LAPPEENRANNAN SISÄLIIKUNTAHALLIN ASIANTUNTIJATEHTÄVÄN LOPPURAPORTTI

4.9.2020

SRV

SPORT & LIVE VISION

A YLEISTÄ

A.1 Lähtökohdat

Asiantuntijatehtävän lähtökohtana on 2018 valmistunut monitoimiareenalle ja sisäliikuntahallille laadittu hankesuunnitelma.

A.2 Hankkeen taustaa

Kaupunginjohtaja Kimmo Jarva asetti vuoden 2017 alussa jäähallityöryhmän laatimaan selonteko nykyisen jäähallin tulevaisuudesta.

Samassa yhteydessä tuli tutkia myös vaihtoehto, jossa yleisurheilun ja muun sisäliikunnan harrastushalli sijoitettaisiin uuden jäähallin yhteyteen.

Uuden hallin sijoituspaikalle esitettiin lähtökohta joko niin, että se sijaitsee nykyisen Kisapuiston jääurheilukeskuksen alueella taikka muualla kaupungin keskustan välittömässä läheisyydessä sisältäen selvitykset mahdollisista asemakaavamuutoksista, eri vaihtoehtojen toteuttamisaikatauluista, liikennejärjestelyistä, infran investointikustannuksista, vaihtoehtojen vaikutukset hallin käyttökustannuksiin sekä hallin saavutettavuuteen.

A.2.2 Hankesuunnitelmakonsultin hankinta

Syksyllä 2017 LATO järjesti tarjouskilpailun konsultin löytämiseksi laatimaan tarveselvitys ja hankesuunnitelma. Konsultin tehtävänä oli selvittää tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaiheen aikana hankkeen sijainti, laajuus, hankkeen kokonaistalous sisältäen investointikustannukset, ylläpitokustannukset sekä hankkeen myötä syntyvät muut liiketoiminta- ja rahoitusmahdollisuudet.
Lisäksi oli selvitettävä sisäliikunnan harrastustilojen ratkaisuvaihtoehdot siten, että ko. tilat ovat osa monitoimijäähallikokonaisuutta tai oma erillinen kokonaisuus.

Tarjouskilpailun voittajaksi ja konsultiksi valittiin Ramboll CM Oy LATO Oy:n toimitusjohtajan päätöksellä 22.12.2017.

A.2.3 Asiantuntijan hankinta selvittämään rahoitus- ja toteutusmalleja sekä -kumppaneita

Lappeenrannan kaupunki julkaisi marraskuussa 2018 tarjouspyynnön asiantuntijan löytämiseksi etsimään kaupungille potentiaalisia yhteistyökumppaneita ja rahoittajia, jotka osallistuisivat Lappeenrannan uuden hankesuunnitelman mukaisen monitoimiareenan ja sisäliikuntahallin sekä niihin liittyvien oheistoimintojen, monitoimiareenan vieressä olevien kerrostalojen sekä areenan yhteyteen mahdollisesti sijoittuvan hotellin ja asuinkerrostalojen suunnitteluun, rahoittamiseen ja toteuttamiseen.

Asiantuntijalta edellytettiin

- vahvaa kokemusta isojen rakennushankkeiden rahoitus- ja toteutusmalleista
- kykyä käymään tuloksellisesti rahoittajatahojen kanssa neuvottelut ja suunnittelemaan heidän kanssa yhteistyössä rahoitusmallit mainittujen hankkeiden toteuttamiseksi yhteistyössä kaupungin kanssa
- laaja kokemus isojen talon- ja liikuntarakennusten sekä erityisesti areenahankkeiden toteuttamisesta erilaisilla rahoitusmalleilla
- vähintään 2 investointipäätösvaiheeseen edennyttä isoa liikuntarakennus- tai muuta rakennushanketta, joita varten on käynyt valmistelevat rahoitus- ja

toteutusneuvottelut, hankkinut yhteistyökumppanit ja laatinut selvityksen eri toteutus- ja rahoitusmuodoista, sekä hankkinut tai ollut mukana hankkimassa rahoituskumppaneita toteutuneille hankkeille
- vahva kokemus toteutuneista monitoimiareenan liiketoimintasuunnitelmista sekä operoinnista

Asiantuntijan tehtäviksi asetettiin mm.
- monitoimiareenan ja sisäliikuntahallin eri toteutusmuotojen ja – vaihtoehtojen sekä rahoituksen ennakkoluuloton kartoitus
- ideoiden ja innovaatioiden esittely kaupungille myös energiatehokkuus ja muut käyttökustannuksia alentavat tekijät huomioiden
- muuntojoustavuusratkaisut on huomioitava toteutuksessa.
- vähintään 2 havainnollista esitystä erilaisista toteutus- ja rahoitusmuodoista monitoimiareenasta VE 1:n ja VE2:n osalta

- selvittää sisäliikuntahallista lisäksi

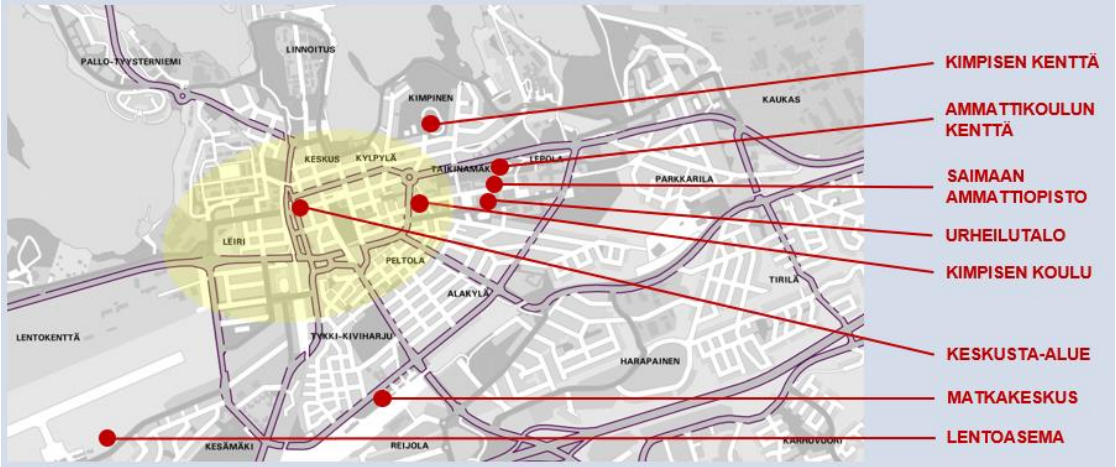
  ✓ kaupungin osuus kustannuksista eri vaihtoehdoissa
  ✓ käyttökustannukset vuokratilojen käyttäjille eri vaihtoehdoissa kaupungin ja urheiluseurojen käyttöön tulevien tilojen osalta
  ✓ rahoitusmahdollisuudet eri vaihtoehdoissa
  ✓ mikä olisi kaupungin kokonaistalouden kannalta paras vaihtoehto
  ✓ vaihtoehtojen aikataululliset erot toisistaan (paikalla rakennettu vs. ”paketti”)
  ✓ käyttökustannuksia alentavat innovaatiot ja tekijät
  ✓ riskien kartoitus eri vaihtoehdoissa

- rahoitusmallien rakentaminen

  ✓ rahoituslähteiden selvittäminen, kartoitus
  ✓ erilaisten avustusmahdollisuuksien selvitys (sis. rahoituskartoitukseen) EU, kansallinen, säätiöt ja muut julkiset rahoitusvaihtoehdot
  ✓ esimerkkilaskelmat eri rahoitusvaihtoehdoista sisältäen kustannuslaskelmat

B SISÄLIIKUNTAHALLI AMMATTIKOULUN KENTÄN VIERESSÄ

B 1 Sijainti kaupungissa



B 2 Sijoitus esitetylle tontille ja Amiksen lämmitettävän jalkapallokentän siirto

Hankesuunnittelun yhteydessä tutkittujen eri sijaintivaihtoehtojen jälkeen parhaaksi sisäliikuntahallin sijoituspaikaksi on valikoitunut ammattikoulun kentän alue. Muita

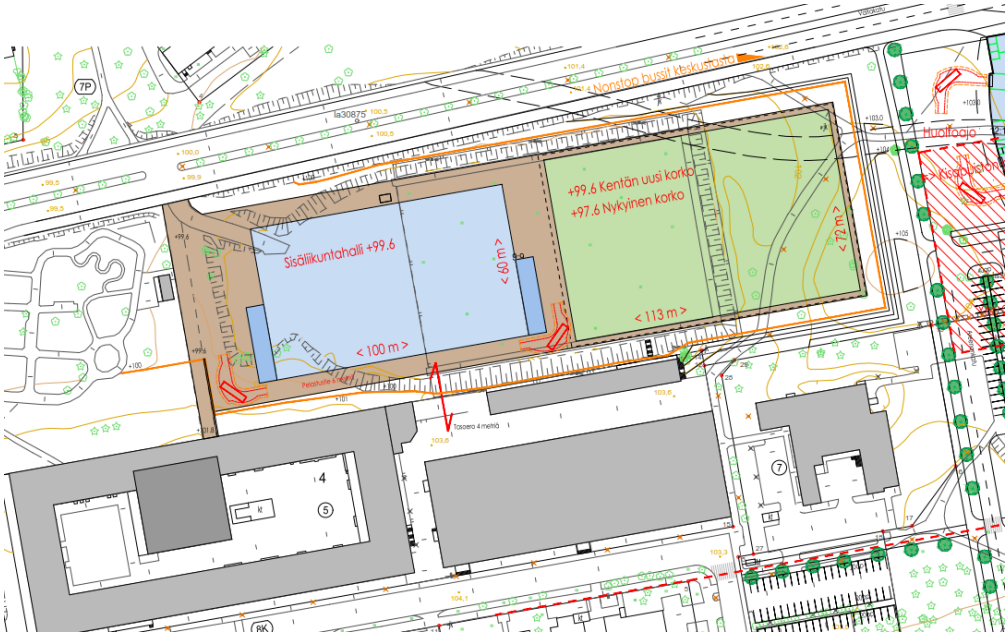
esillä olleita sijoituspaikkavaihtoehtoja olivat mm. Harapaisen ja Ratsumestarin urheilukentieen alue sekä Kisapuisto.

Amiksen kentän alueella on jo lämmitettävä jalkapallokenttä, joka täytyy lähitulevaisuudessa peruskorjata. Alueelle mahtuisi myös sisäliikuntahalli jalkapallokentän viereen sitä noin 50 m itään Arboretumin puistoalueelle siirtäen. Ylläpidon kannalta sekä myös käytön osalta syntyy selviä synergiaetuja, sijaintipaikka on optimaalinen isojen koulujen päiväkäyttöä ajatellen. Lisäksi sijaintipaikka olisi lähellä Kimpisen urheilukenttää ja uimahalli-urheilutaloa tarjoten isoihin liikuntatapahtumiin tarvittavia lisätiloja. Sisäliikuntahallin yhteyteen voidaan myös rakentaa lämmitettävälle jalkapallokentälle tarpeelliset puku- ja pesutilat.

Peruskorjauskunnossa oleva lämmitettävä Amiksen jalkapallokenttä siirrettäisiin alueella noin puolen kentän verran nykysijainnistaan itään, tehden tilaa sisäliikuntahallille. Jalkapallokentän siirto on tehtävä ennen sisäliikuntahallin rakentamista ja siirtokustannukset ovat arviolta noin 600.000 euroa. Siirtokustannukset ja infran kustannukset on selvitettävä tarkemmin hankesuunnittelun yhteydessä.

Amiksen lämmitettävä jalkapallonurmi:





Sisäliikuntahalli mahtuu alueelle niin, että olemassa olevaa Amiksen jalkapallokenttää siirretään noin 50 m itään päin. Kentän itäpääty sijoittuisi noin 50 m nykyisen Arboretum puiston alueelle.

B 3 Pysäköinti ja liikenne sekä kaavamuutos

Pysäköintiä varataan tontille lähinnä sisäliikuntahallin ja jalkapallokentän käyttäjiä varten. Yleisötapahtumissa sisäliikuntahallin ja jalkapallokentän yleisöpysäköinti osoitetaan lähialueen muille pysäköintialueille kuten nytkin esim. Kimpisen urheilukentän isoissa tapahtumissa.

Liikenne- ja pysäköintijärjestelyt suunnitellaan kaavavalmistelun yhteydessä laajempana kokonaisuutena käsittäen myös Armilan alueen sekä uimahalli-urheilutalon ja Saimaan ammattiopiston tarpeet.

C TOIMINNALLINEN KONSEPTI

Sisäliikuntahallin toiminnallista sisältöä on päivitetty verrattuna hankesuunnitelmassa olleeseen versioon. Suurin eroavaisuus on pukuhuonetilojen siirtäminen päätyyn, jolloin ne voivat palvella myös jalkapalloilijoita jos sisäliikuntahalli sijoitetaan ammattikoulun kentälle jalkapallokentän viereen.

Sisäliikuntahallin mitoituksen lähtökohtana on ollut alusta alkaen yleisurheilun lajin virallinen ja ennätyskelpoinen sisäratamitoitus. Konseptiin sisältyy yleisurheilua varten 200 m:n kiertävät juoksuradat nostettavine ja laskettavine kaarteineen ja muine yleisurheilun suorituspaikkoineen virallisella mitoituksella. Tämä mitoitus on ollut tavoitteena Lappeenrannan Urheilu-Miehet ry:llä, Etelä-Karjalan Yleisurheilu ry:llä ja myös Suomen Urheiluliitolla. Halli mahdollistaisi näin ollen PM-, SM- ja kansallisen tason yleisurheilun sisäratakilpailujen järjestämisen ennätyskelpoisissa virallisissa sisärataolosuhteissa.

Lisäksi sisäliikuntahallin tilasuunnitelmaa on kehitetty ja voidaan edelleen parantaa ja monipuolistaa toteutussuunnittelun yhteydessä seuroja kuullen. Tavoitteena on että halli toimisi *samanaikaisesti* mahdollisimman monipuolisesti eri lajien, ohjatun liikunnan, koululiikunnan ja muun liikunnan käytössä.

Toiminnallista konseptia edelleen kehittämällä hallissa on mahdollista harrastaa samanaikaisesti yleisurheilun ohella myös koululiikuntaa ja vaihtoehtoisesti monia eri lajeja, kuten jalkapalloa, futsalia, pesäpalloa, salibandya ym. lajeja, aivan kuten esim. Kimpisen, Lauritsalan tai Joutsenon urheilukentillä tai vaikkapa urheilutalon palloiluhallissa. Tämä voidaan toteuttaa rakentamalla kiertävän juoksuradan viereen sen ulkopuolelle noin 100 m:n 2 – 4 ratainen juoksusuora pituus- ja kolmiloikan paikoilla sekä asentamalla katosta laskeutuvat, juoksuradan sisäreunaa kiertävät väliverhot, jolloin keskialue jää muuhun liikuntakäyttöön kuin yleisurheiluun. Juoksuradan sisäpuolinen laaja alue voidaan väliverhoilla myös jakaa esim. kolmeen isoon liikuntasalilohkoon.

Palloilukäytössä oleva, yleisurheilun juoksuradan sisään jäävä väliverhoilla radasta erotettava keskialue ei olisi virallinen jalka- tai pesäpallokenttä, mutta harjoittelukäyttöön kuitenkin soveltuva. Se olisi kooltaan n. 1.550 m2 (42 x 37 m), mahdollistaen kohtalaisen hyvin lajiharjoittelun talvella sisätiloissa esim. pesä- ja jalkapallolle sekä esim. salibandylle, sulkapallolle, futsalille, jne.

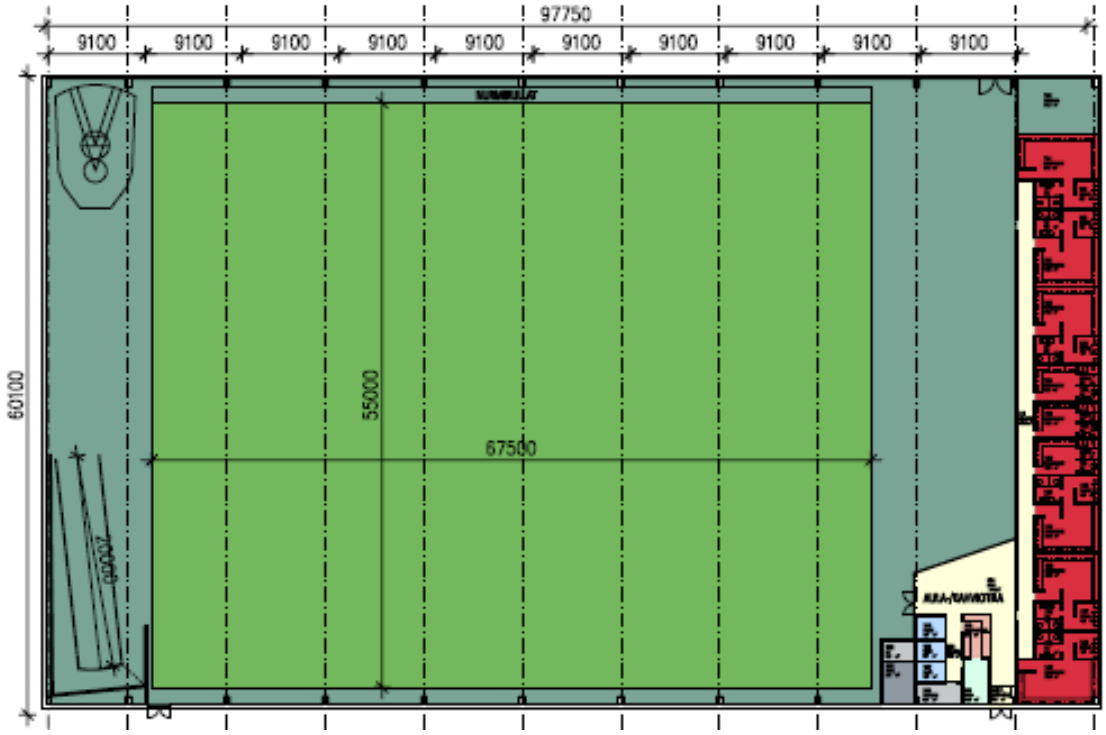
Yleisurheilukisoissa keskialue sitten otetaan käyttöön virallisena 60m:n juoksusuorana, jollainen hallikisoissa tarvitaan. Keskialue voidaan arkikäyttöä varten kattaa samanlaisella salibandymatolla kuin urheilutalolla parketin päälle asennettava pelialusta. Se soveltuisi mm. koululiikuntaan, salibandyyn, koripalloon ja sulkapalloon sekä futsaliin. Keskialueella olisi näin mahdollista myös tehdä väliverhopressuihin esim. lyöntiharjoituksia pesäpallossa ja golfissa. Keskialue voidaan kattaa myös tekonurmimatolla pesä- ja jalkapallon käyttöön esim. tiettyjen viikkojen ajan tarvittaessa. Keskialue olisi yleisurheilun kisoja lukuun ottamatta pääasiassa muiden lajien, ohjatun liikunnan ja koululiikunnan käytössä, jotta tilaa käytetään mahdollisimman monipuolisesti.

Tekonurmialue jalkapalloon tai pesäpallon voidaan halliin tehdä maksimissaan noin 68 x 55 m kokoisena. Sisäliikuntahalli mahdollistaisi siis myös näiden palloilulajien harjoittelun, talviaikaiset leirit ja myös turnaukset yleisurheilukisojen ohella, vaikka tekonurmi ei olekaan täysimittainen ko. lajeille. PePo ry:n Skinnarilassa olevassa Visma Areenassa jalkapallohallin sisämitat ovat 75m x 44m ja pelikenttä 60 x 40m, jossa kaksi merkittyä erilliskenttää 40m x 28m. Lisäksi Visma Areenassa on lämmittelyalue 10 x 25 m saapuvien ryhmien lämmittelyyn.

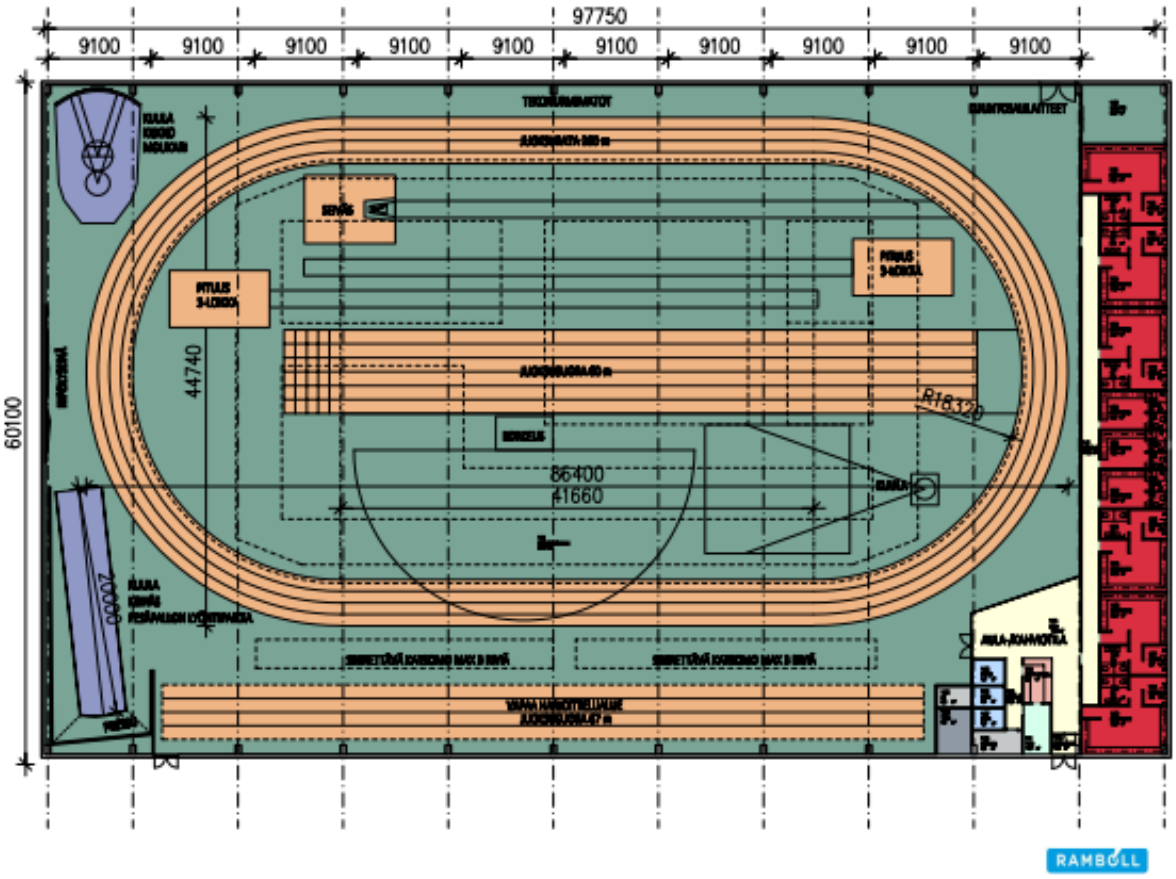
Arkikäytössä sisäliikuntahalli olisi mahdollisimman paljon myös kaikkien asukkaiden käytettävissä saman tyyppisellä kertamaksulla kuin esim. uimahallit ja muut vastaavat sisäliikuntahallit Suomessa.

Sisäliikuntahalli mahdollistaa samalla Kimpisen koulun ja Saimaan ammattiopiston koululiikunnalle erittäin hyvät lisätilat, joita liikunnanopetus tarvitsee urheilutalon tilojen lisäksi.

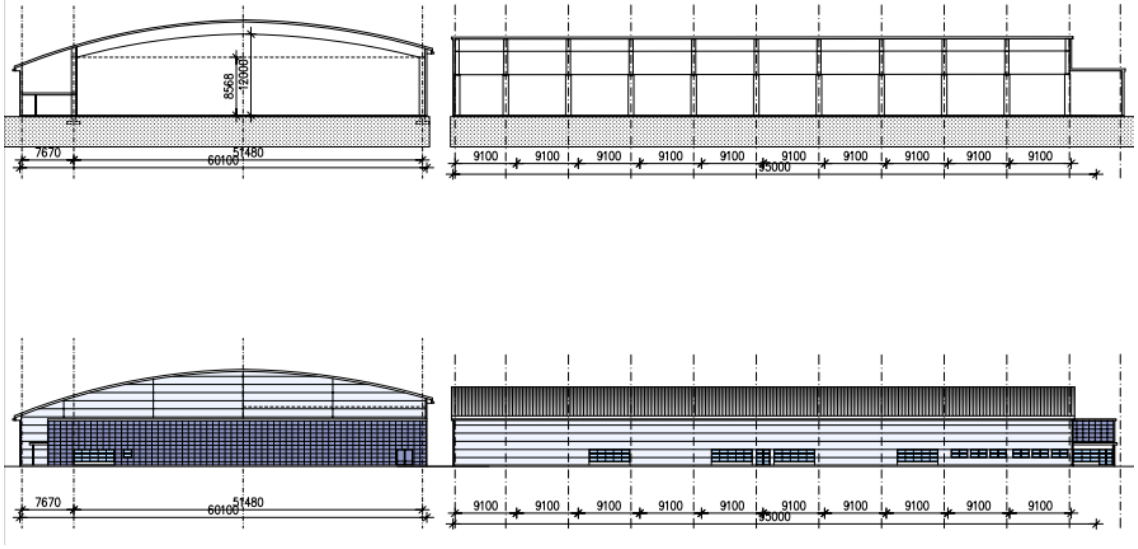
Sisäliikuntahalli jalka- ja pesäpallokäytössä, kentän tekonurmi noin 67,5 m x 55 m:



Sisäliikuntahalli yleisurheilukäytössä sekä kuntosalitila hallin kulmauksessa:



Sisäliikuntahallin leikkauskuva ja julkisivut:



D TALOUDELLISET RATKAISUMALLIT

Työn edetessä sisäliikuntahallin osalta keskityttiin tutkimaan vaihtoehtoa, jossa hallilla on kantava teräsrunko ja ulkokuori sekä vesikatto on tehty PVC-pinnoitetuista kevytelementeistä. Hallin sisälämpötila noin 20 astetta, energiatehokas ratkaisu.

Sisäliikuntahallirakennuksen kustannusarvio	**t € (alv 0 %)**
Hallin pinta-ala	6 000 m2
Perustukset	260
Lattiarakenteet	500
Kentän pinnoitteet	410
Sosiaalitilat	1 000
Hallipaketti 100 m x 60 m x 7 – 18,9 m	1 595
Suunnittelu	296
Hankevaraus 10 %	456
Yhteensä	**5018**

Liikennejärjestelyjen, pysäköinnin ym. kustannukset arvioidaan kaavavalmistelun yhteydessä.

E RAHOITUSRATKAISUT

E 1 Valtionapu

Opetus- ja kulttuuriministeriöltä hankkeelle voidaan hakea valtionapualiikuntapaikka rakentamisen määrärahoista.

Valtionapumäärärahojen jakoperusteet:

” Liikuntapaikkaan myönnettävä avustus voi olla enintään 30 prosenttia hankkeen kustannusarviosta (alv 0 %), ei kuitenkaan enempää kuin 750 000 €. Uimahallien avustus voi olla enintään 800 000 – 1 000 000 € allastilaohjelman monipuolisuudesta riippuen. Lähiliikuntapaikoille voidaan myöntää korotettua avustusta, jolloin avustuksen määrä voi olla enintään 35 – 45 prosenttia hankkeen kustannuksista. Eri toimijoiden (eri hallintokunnat, järjestöt, yksityinen sektori, muut yhteisöt) merkittävällä yhteisrahoituksella toteutettavissa hankkeissa avustuksen määrä voi kattaa 30 prosenttia hankkeen kustannusarviosta, ei kuitenkaan enempää kuin 1 000 000 €.

Jos hankkeessa toteutetaan tai peruskorjataan samassa yhteydessä useampi toiminnallisesti merkittävä liikuntapaikka (esim. monipuolinen uimahalli ja mittava liikuntahalli), avustuksen määrä voi kattaa 30 prosenttia hankkeen kustannusarviosta, ei kuitenkaan enempää kuin 1 200 000 €. Jos hankkeessa toteutettavat ratkaisut merkittävästi parantavat sen elinkaaren aikaista energiatehokkuutta tai energiaratkaisuna on uusiutuva energia, avustuksen määrää voidaan harkita korotettavaksi.

Sisäliikuntahalli olisi toiminnallisesti erittäin monipuolinen ja moneen eri käyttötarkoitukseen soveltuva iso sisähallitila. Halli soveltuisi myös erittäin monenlaiseen erilaiseen asukkaiden kunto- ja terveysliikuntaan kuten esim. uimahallitkin. Valtionavustuksen myöntämisen harkinnassa liikuntatilojen monipuolisuus ja laajuus vaikuttaa valtionavustuksen määrään.”

F TOTEUTUSMALLIT

Sisäliikuntahalliin on etsitty mahdollisimman taloudellista toteutustapaa hyödyntäen erilaisia halleille kehitettyjä valmisratkaisuja.

Hallin rakenteena voi olla teräsbetonilaatta tai tukevalle perustalle asennettu asvaltti. Hallirakennuksella teräsbetonisokkeli, teräsrunko mitoitettuna paikallisten normien tuuli- ja lumikuormille, katemateriaalina molemmin puolin pvc-kangas, hyvin lämpöeristetyt kate sekä puuseinä- tai teräspaneelielementit. Energiatehokkuudessa verrattavissa perinteiseen paikalla rakennettuun talorakennukseen.

Teräsrungon elinkaari yli 50 vuotta huollettuna, takuuaika 10 – 15 vuotta, pvc-katteen takuuaika 10 vuotta ja elinkaari jopa 40 vuotta. Kate vaihdettavissa uuteen tarvittaessa helposti, paloturvallinen materiaali.

Sähkökäyttöiset nosto-ovet ja tarvittavat väliverhot tilajakajina, led-valaistus,

Maalämpöä, lämmön talteenottoa ja aurinkosähköä sekä muita uusimpia energiatehokkuutta parantavia ratkaisuja hyödynnettävissä. Hallin sisälämpötila noin + 20 astetta.

Hankkeen valmistelun yhteydessä on selvitetty, että yksityistä pääomaa tälle investointihankkeelle hankkeelle ei ole mahdollista saada. Hanke tulisi siis olemaan kokonaan kaupungin rahoittama, joko perinteinen kaupungin investointiosaan tehtävällä rahoitusvarauksella toteutettava liikuntapaikkarakentamisen hanke kaupungin taseeseen tai mahdollisesti esim. elinkaarihanke.

G VUOTUISET KOKONAISKUSTANNUKSET

Sisäliikuntahallin vuotuisten käyttökustannusten tarkka arviointi tulee tehdä varsinaisen hankesuunnittelun yhteydessä perustuen tarvittaviin teknisiin viitesuunnitelmiin.

Alustavien arvioiden mukaan sisäliikuntahallin vuotuiset sisäiset tilavuokrat olisivat olemassa olevien investoinnin kustannusarvion ja tilaneliötietojen sekä kaupungin vuokraperusteiden mukaan noin 400.000 €/v. Sisäinen tilavuokra koostuisi seuraavista: pääomavuokra 250.000 €/v, kunnossapitovuokra 110.000 €/v ja tontinvuokra 40.000 €/v. Kaupungin omistaessa tontin, ovat em. kustannukset yhteensä kaupungille noin 360.000 euroa/v.

Ylläpitokustannukset, joihin kuuluvat lämpö, sähkö, vesi, jätevesi, ulkoaluehoito, jätehuolto, vartiointi, vakuutus, aineet, tarvikkeet, tavarat ja siivouskulut, ovat arviolta noin 250.000 €/v.

Kaupungin kokonaiskustannukset arvioidaan edellä oleva huomioiden olevan noin 610.000 €/v. Kustannukset on arvioitu sillä oletuksella, että sisäliikuntahallin kunnossapidosta vastaa liikuntatoimen nykyinen henkilöstö.

Tulot ovat arviolta noin 100.000 – 150 000 €/v., jolloin kaupungin katettavaksi jää arviolta noin 450.000 - 500.000 €/v. Vuotuiset käyttökustannukset on laskettava tarkemmin toteutussuunnittelun yhteydessä.

H YHTEENVETO

Sisäliikuntahallia on ehdotettu sijoitettavaksi ammattikoulun kentän viereen siten, että sekä jalkapallokenttä että sisäliikuntahalli molemmat mahtuvat vierekkäin. Käytettävissä oleva tila riittää tähän. Sisäliikuntahalli tarjoaa myös hyvät pukuhuonetilat jalkapalloilijoille mikä on hyvä synergiaetu. Kimpisen koulun ja ammattiopisto Sampon sisäliikunnalle ei ole ollut osoitettavissa urheilutalolta riittävästi tiloja, joten sisäliikuntahalli ammattiopiston vieressä ratkaisisi tämän tilaongelman ja mahdollistaisi hyvän päiväkäyttöasteen hallille.

Kimpisen yleisurheilukisojen lämmittely- ym. tilankäytön tarpeiden osalta ammattikoulun kentän sijaintipaikka luo myös merkittävästi synergiaetuja. Suunnitellulla paikalla sisäliikuntahalli on myös mahdollisimman lähellä keskustaa, hotelleja ja hyvien liikenneyhteyksien varrella.

Sisäliikuntahalli lisäisi oleellisesti kaupungin sisäliikuntatilaa ja vapauttaisi koulujen liikuntasaleista sekä urheilutalon yleisurheilun harjoittelusuoralta saliaikaa noin 140 tuntia viikossa muulle liikunnan harrastukselle sisätiloissa.

Toteutussuunnittelun yhteydessä toiminnallista konseptia voidaan edelleen kehittää eri lajien tarpeita kuullen vielä monipuolisemmaksi niin, että mahdollisimman monien eri lajien toiminta olisi *samanaikaisesti* mahdollista hallissa. Tämä lisäisi kassavirtaa halliin ja loisi lisäolosuhteita mahdollisimman monille eri lajeille ja harrastajille. Sisäliikuntahalli mahdollistaisi virallisten, ennätyskelpoisten PM- ja SM-tason sisähallikisojen järjestämisen. Halli mahdollistaisi myös kotimaisten ja ulkomaisten yleisurheilijoiden lajiharjoittelun ja leirityksen Lappeenrannassa.

Suurten messu- ja muiden isojen yleisötapahtumien tilana sisäliikuntahalli laajana ja korkeana tilana on erinomainen lisä kaupungin tapahtumatoiminnan tilatarpeille.

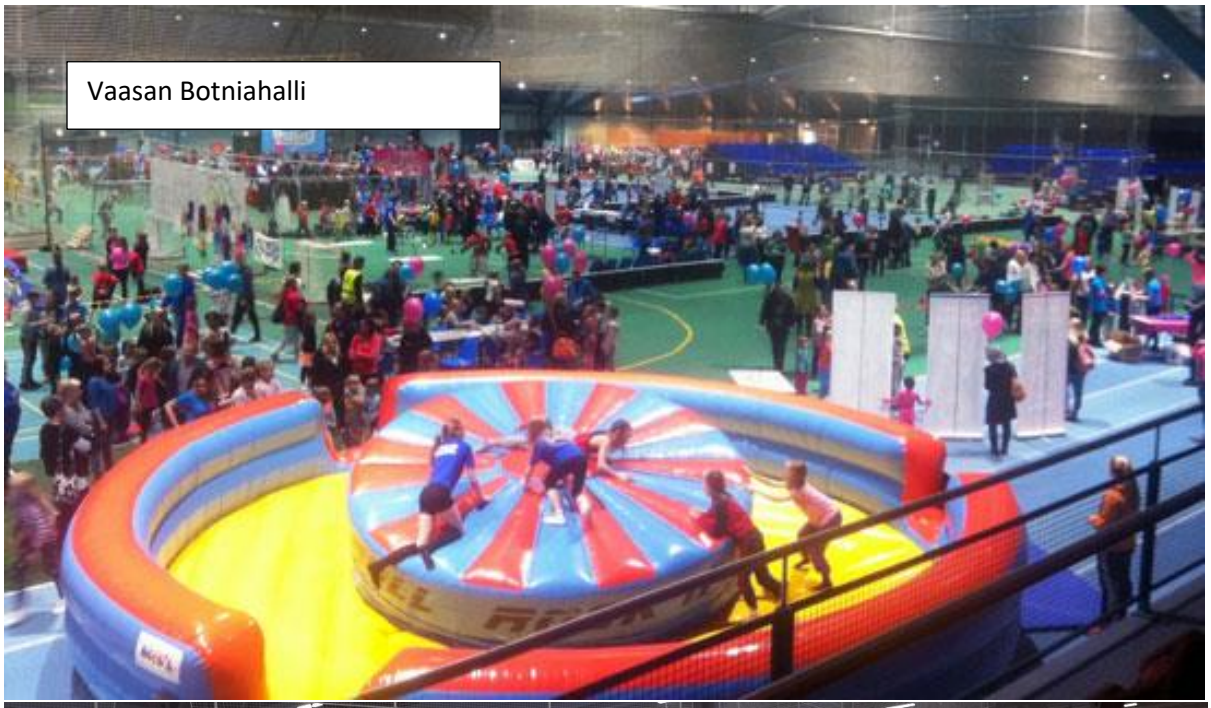
Havainnekuva sisäliikuntahallin sijaintipaikasta ammattiopiston ja sijainniltaan siirtyvän lämmitettävän jalkapallokentän vieressä. Kentällä ja hallilla yhteiset puku- ja pesutilat. Lasten liikennepuisto säilyy ennallaan:



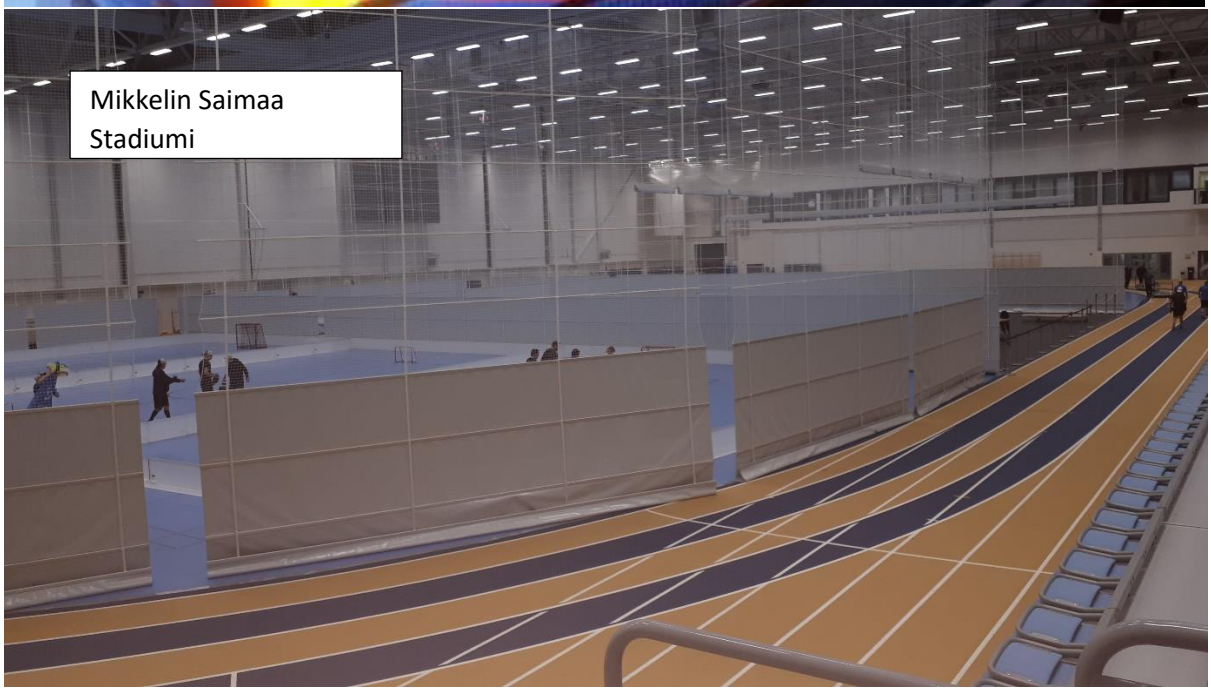
Katunäkymäluonnos



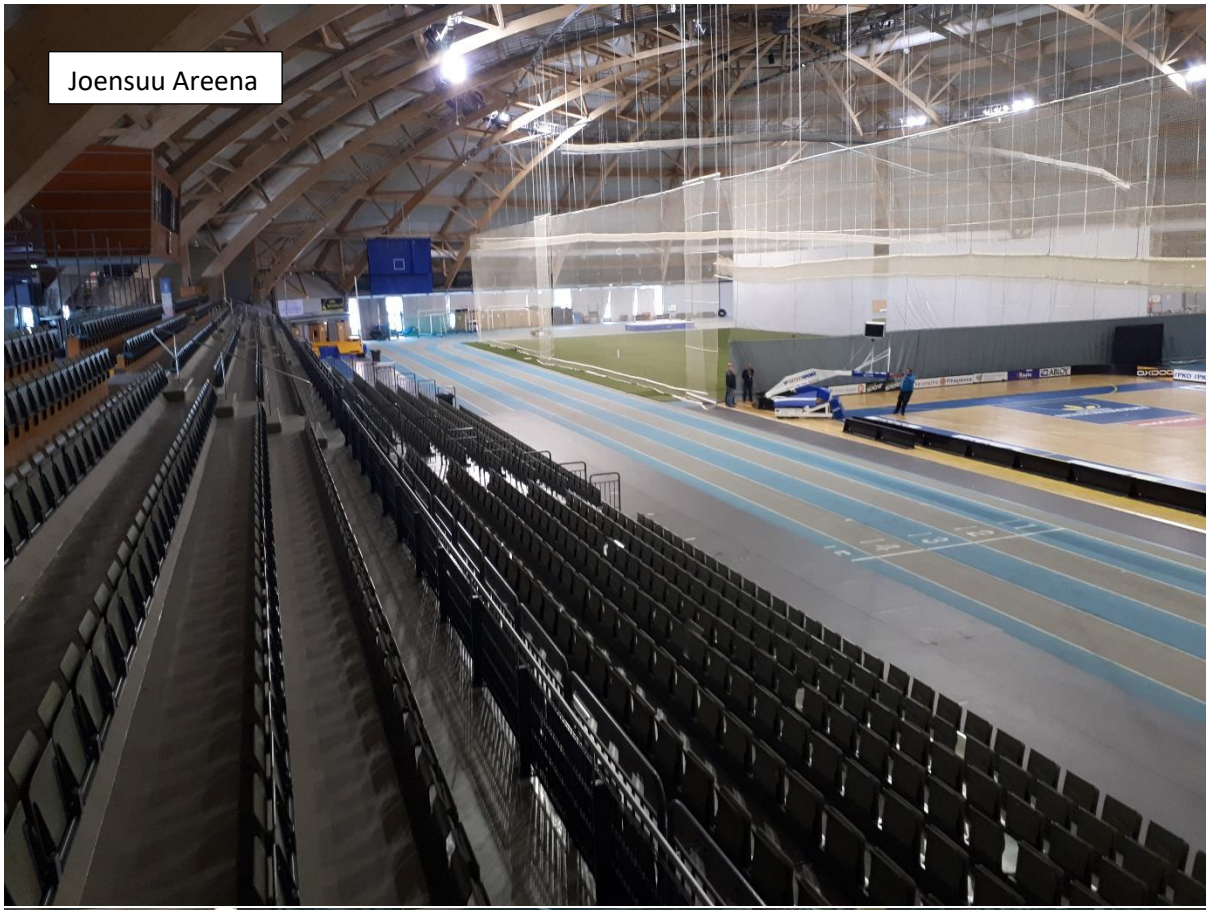
Havainnekuvia muista toiminnallisesti saman tyyppisistä sisäliikuntahalleista muualla:

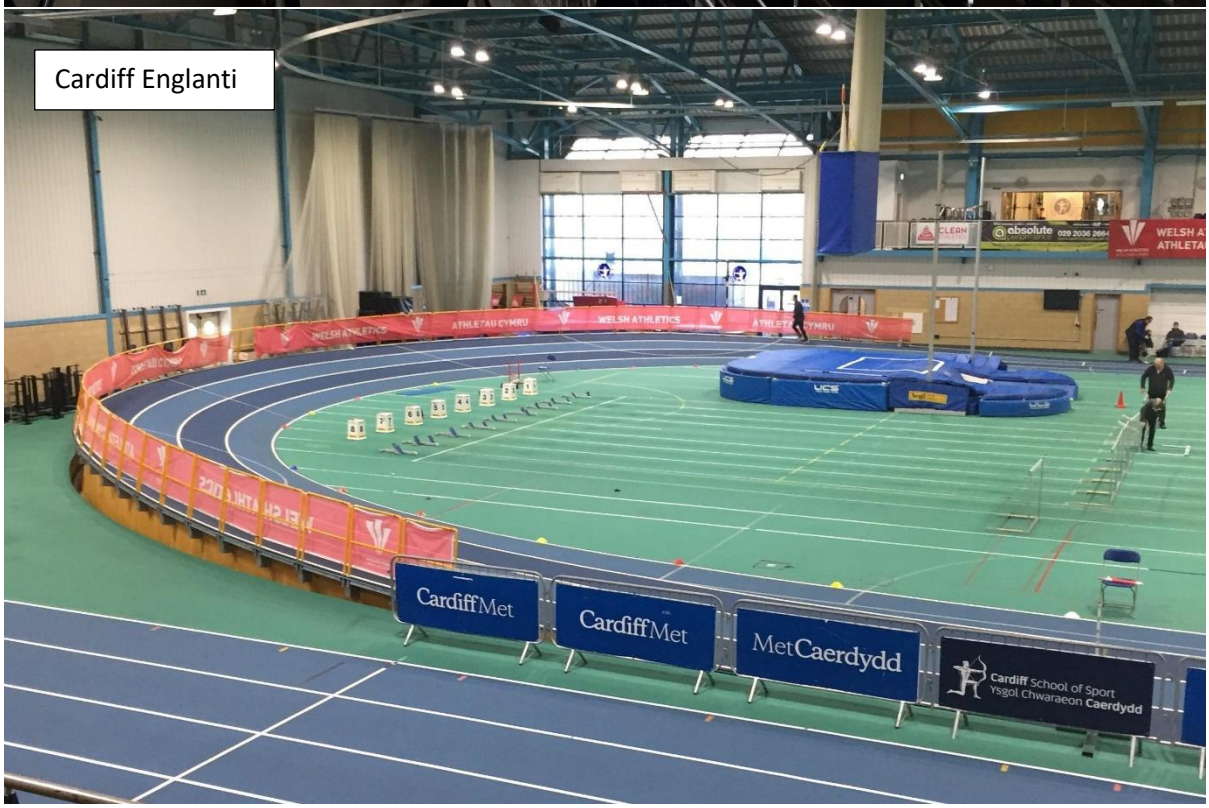


Vaasan Botniahalli



Mikkelin Saimaa Stadiumi


Joensuu Areena


Cardiff Englanti
WELSH ATHLETICS
ATHLETAU CYMRU
CardiffMet
CardiffMet
MetCaerdydd
Cardiff School of Sport
Ysgol Chwaraeon Caerdydd