



6

Liikuntalautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle Helsingin Allas Oy (Korjaamo Group Oy) hanketta koskevasta lainahakemuksesta

HEL 2013-011264 T 02 05 03 00

Lausuntoehdotus

Liikuntalautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon Helsinki Allas Oy:n kelluvien altaiden ja niiden oheistoimintoja koskevasta lainahakemuksesta:

Liikuntalautakunta päättää puoltaa 1 000 000 euron lainan myöntämistä hankkeelle sillä edellytyksellä, että lainanhakija sopii kaupunginkanslian kanssa riittävästä vakuuksista. Lisäksi lainan ehtona pidetään muun rahoituksen toteutumista.

Liikuntatoimen kannalta nyt esitettyä hanketta on pidettävä kannatettavana ja kaupungin lainan myöntämistä hakijalle urheilu- ja ulkoilulaitosrahaston varoista kaupungin edun mukaisena.

Helsinki Allas Oy hakee kokonaiskustannuksiltaan 8 500 000 euron hankkeelle 1 000 000 euron lainaa Helsingin kaupungilta. Liikuntatilojen osuus kokonaiskustannuksista on 5 000 000 euroa. Liikuntalautakunta on aikaisemmin tarkoituksenmukaisiksi katsomissaan hankkeissa puoltanut maksimissaan 40 prosentin lainaosuutta niistä kokonaiskustannuksista, joista on vähennetty mahdollisten muiden tahojen myöntämien avustusten osuus. Lautakunta puoltaa nyt ilmoitetuilla kokonaiskustannuksilla ja esitetyllä rahoitussuunnitelmalla 1 000 000 euron lainan myöntämistä kahdeksan vuoden laina-ajalla Helsinki Allas Oy:lle kaupungin urheilu- ja ulkoilulaitosrahaston varoista käytettäväksi osarahoituksena kelluvien altaiden ja niiden oheistoimintojen toteuttamiseksi vuokratulle alueelle.

Esittelijän perustelut

Liikuntalautakunta päätti kokouksessaan 2.10.2013 (§ 181) puoltaa lainan myöntämistä sillä edellytyksellä, että lainanhakija sopii kaupunginkanslian kanssa riittävästä vakuuksista. Lisäksi lainan ehtona pidettiin muun rahoituksen toteutumista.

Kaupunginhallituksen lausuntopyyntö:

Hankkeessa tapahtuneiden muutosten takia kaupunginhallitus on pyytänyt liikuntalautakunnalta uutta lausuntoa. Lausunnossa kaupunginhallitus pyysi huomioimaan seuraavia seikkoja:



8.10.2015

- Soveltuvuus urheilu- ja ulkoilulaitosrahaston sääntöihin, kun pääansaintakohteet ovat kahvila- ja ravintolatoiminta sekä yritystapahtumat
- Liiketoimintamallin taloudellinen perusta
- Tarkentunut arvio kylpylätoiminnan asiakasmääristä ja hinnoittelusta
- Arvio kävijämäärien toteutumisesta (esimerkiksi sään vaikutukset)
- Päätös ehdollinen yksityisen rahoituksen ja koko rahoituspaketin toteutumisen suhteen
- Vakuuskysymykset, kun rakenteet tilapäisiä ja rahoittajatahoja useita (voi kasvaa vielä)

Saapunut hakemus ja sen käsittelijätaho Helsinki Allas Oy esittää kaupunginhallitukselle osoittamassaan hakemuksessa 1 000 000 euron suuruisen lainan myöntämistä Helsingin kaupungin urheilu- ja ulkoilulaitosrahaston varoista Kauppatorin satama-altaaseen suunniteltavalle kelluville alueille ja niiden oheistoiminnoille (sauna, kahvila, ravintola, nurmikenttä liikuntatapahtumille) rakennushankkeesta aiheutuvien kustannusten kattamiseen.

Liikuntalautakunta on käsitellessään lainahakemusta tehnyt arvioinnin ainoastaan liikuntapoliittisesta näkökulmasta.

Taustatiedot hankkeesta:

Helsingin kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 10.6.2013 varata 8. kaupunginosan (Katajanokka) satama-alueella Korjaamo Group Oy:lle tai perustettavan yhtiön lukuun kaupunkikylpylän, kelluvien altaiden ja niiden oheistoimintojen suunnittelua varten 30.6.2014 saakka (HEL 2013-004686 T 10 01 01 04). Helsinki Allas Oy suunnittelee alueelle merikylpylää, joka avautuu toukokuussa 2016. Yhtiö on sopinut Helsingin kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa tekevänsä alueesta 8-vuotisen, vuodet 2016-2023 kattavan, vuokrasopimuksen syyskuussa 2015.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta hyväksyi Helsinki Allas Oy:n arkkitehtisuunnitelman 4.9.2013. ELY-keskus antoi hankkeelle poikkeusluvan 27.11.2014. Etelä-Suomen aluehallintovirasto myönsi alueille ja kelluville rakenteille vesiluvan 16.6.2015. Rakennusvalvontavirasto antoi rakentamiselle rakennusluvan 18.8.2018. Rakennuslupa vahvistuu 20.9.2015, jonka jälkeen rakennusurakat voidaan tilata.

Merikylpylän suunnitellut toiminnot ovat:



8.10.2015

- Kelluvat altaat uimiseen (lämmitetty 25 m allas ja lastenallas ovat makean kiertoveden altaita ja 25 m meriallas suodatetun meriveden altaita)
- Kelluva laiturialue 2 800 m²
- Saunat, suihkut, pukuhuoneet
- Liikuntatilat (100 m² sisätila, liikuntaan tarkoitettut ulkoalueet)
- Kahvila ja ravintola (kummassakin n. 200 paikkaa, kesäaikana lisäksi terassipaikat)
- Itämerikeskus akvaarioineen ja seminaarituloineen
- Nurmikenttä ja hiekkaranta auringonottoa, liikuntaa ja tapahtumia varten

Rakennusbudjetti:

Helsinki Allas Oy:n laatimien kustannuslaskelmien perusteella hankkeen rakennusbudjetti on 8 500 000 euroa, joka jakaantuu seuraavasti:

- Suunnittelukustannukset (arkkitehti, LVIS, rakenne) 600 000 euroa
- Saunat, suihkut, pukutilat, liikuntatila, lipunmyynti 1 100 000 euroa
- Päärakennus ja kylmät tilat (kahvila, ravintola, Itämerikeskus) 2 200 000 euroa
- Rakennuttaminen, valvonta 150 000 euroa
- Pohjarakennus 150 000 euroa
- Maatyöt 650 000 euroa
- Hissit, sprinklaus, automaatio 200 000 euroa
- Kalustus 150 000 euroa
- Yhteensä 8 500 000 euroa

Liikuntatilojen suunnitteluun ja rakentamiseen käytetään siten noin 5 000 000 euroa.

Helsinki Allas Oy:n rakennusbudjetti perustuu sitoviin tarjouksiin sekä kelluvista rakenteista altaineen että maanpäällisistä rakennuksista. Ramboll on tehnyt kustannusarvion budjetin muista eristä. Helsinki Allas Oy on toteuttanut ja rahoittanut kuluja jo noin 900 000 euron arvosta.

Rahoitussuunnitelma:

- Yksityiset sijoittajat 2 050 000 euroa
- Yhteistyöryitykset, energiayhteistyö ja -avustukset 1 470 000 euroa



8.10.2015

- Kaupalliset lainat (Osuuspankki/Nordea, Fennia, Elo) 1 300 000 euroa
- Finnveran laina 1 000 000 euroa
- Tekesin kehityslaina 700 000 euroa
- Marinetek, Aksohaus toimittajaluotot 980 000 euroa
- Liikuntaviraston laina 1 000 000 euroa
- Yhteensä 8 500 000 euroa

Helsinki Allas Oy hakee Helsingin kaupungilta lainaa 1 miljoonaa euroa, joka on liikuntalautakunnan aikaisempien lainapuoltoperiaatteiden mukaisesti maksimissaan 40 % hankkeen kokonaiskustannuksista, joka voidaan myöntää kaupungin urheilu- ja ulkoilulaitosrahaston varoista. Helsinki Allas Oy hakee lainaa koko tulevalle maanvuokra-ajalle 8 vuotta. Hakemuksessa on esitetty hyväksyttäväksi lainaan tasalyhennystä, joka alkaa vuonna 2018. Lainan koroksi hakemuksessa ehdotetaan peruskorkoa.

Kävijämäärät:

Kaupunkikylpylän kävijätavoite on noin 320 000 kävijää vuodessa. Lippujen hinnat ovat yhdeksän euroa aikuisilta ja kuusi euroa lapsilta, pikkulapset ilmaiseksi. Kylpylä uima-altaineen ja saunoineen on avoinna ympäri vuoden. Yksi altaista varustetaan kuvulla ja sen vesi on lämmitettyä. Merivesiallas toimii avantoaltaana. Myös kahvila, ravintola ja Itämerikeskus ovat avoinna koko vuoden. Talvikaudeksi suunnitellaan lisäksi lumetettua pulkkamäkeä.

Helsinki allas Oy:n esittämä kävijämäärätavoite 320 000 kävijää vuodessa on haasteellinen, mutta liikuntaviraston käsityksen mukaan saavutettavissa.

Urheilu- ja ulkoilurahaston säännöt, lainan myöntämisen edellytykset:

Rakennushanke palvelee toteutuessaan liikuntatarkoituksia ja on näin Helsingin kaupungin urheilu- ja ulkoilulaitosrahaston sääntöjen 3 §:n mukainen hanke sekä myös hakijatahon hakemuksessaan esille tuomista lähtökohdista ajatellen perusteltu hankekokonaisuus, joten esittelijä esittää lainan myöntämistä Helsinki Allas Oy:lle.

Alueella toimivien vesiliikennöitsijöiden ja allashankkeen edustajien tapaamisen 12.2.2015 muistio on liitteenä.

Esittelijä

liikuntajohtaja
Anssi Rauramo

Lisätiedot

Ari Maunula, vs. osastopäällikkö, puhelin: 310 87809
ari.maunula(a)hel.fi



8.10.2015

LJ/6

Teemu Lintunen, vesiliikennepäällikkö, puhelin: 310 87937
teemu.lintunen(a)hel.fi

Liitteet

1 Muistio 12.2.2015

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginhallitus