

Itä-Lapin kuntayhtymä /  
Yrittäjien Itä-Lappi –hanke

# Pelkosenniemen monitoimihallin toimintakonsepti

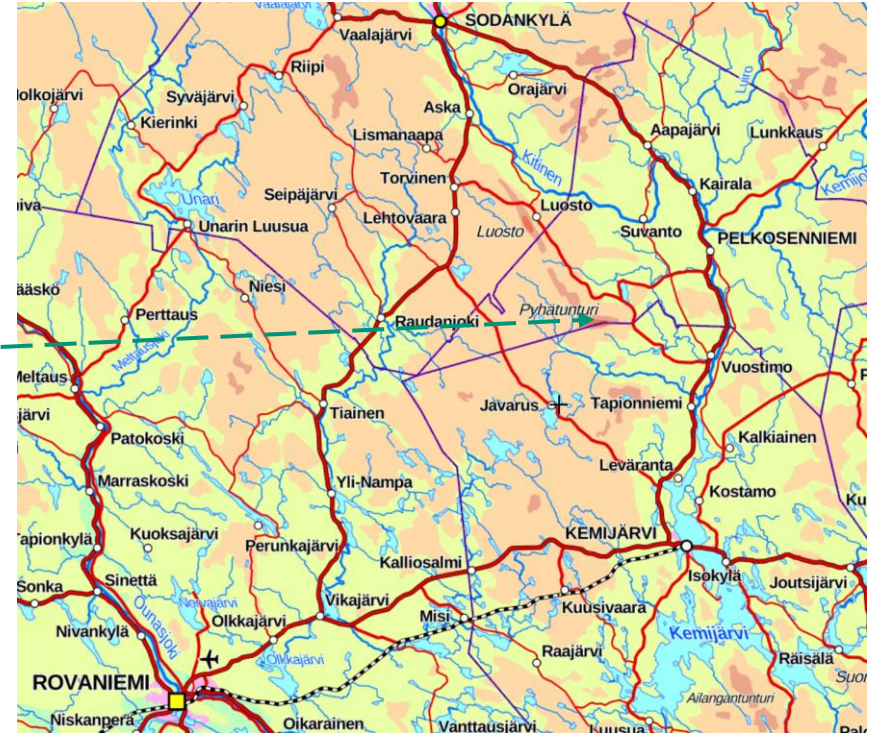
Tiivistelmä 25.5.2022

# Sisältö

- |    |                                      |
|----|--------------------------------------|
| 01 | Työn lähtökohdat                     |
| 02 | Toimintaympäristön kuvaus            |
| 03 | Tiedonhankinta ja haastatellut tahot |
| 04 | Konseptivaihtoehtojen hahmottelu     |
| 05 | Valitut konseptit                    |
| 06 | Aluetaloudelliset vaikutukset        |
| 07 | Operointi ja rahoitus                |
| 08 | Jatkotoimenpiteet                    |

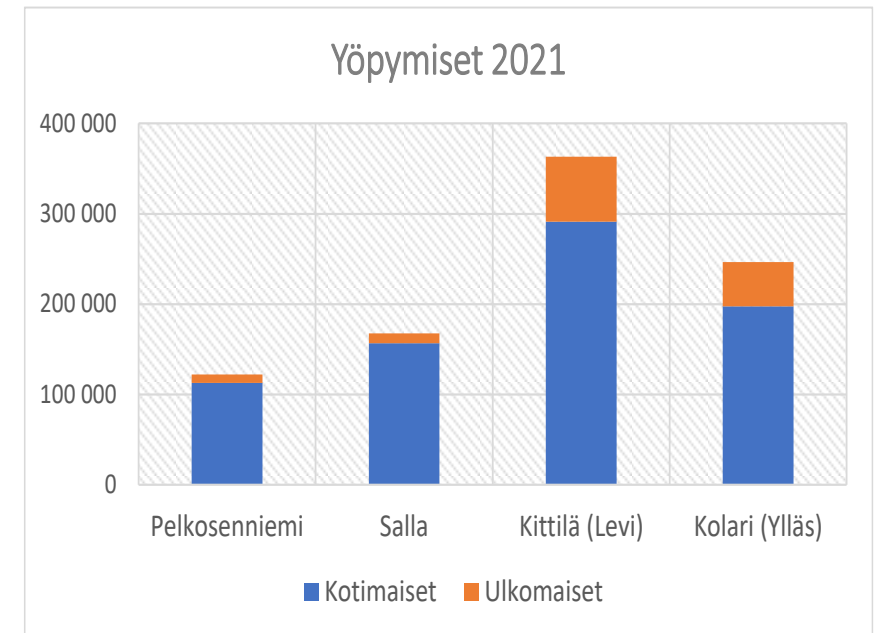
# 1. Työn lähtökohdat

- Työ on osa Itä-Lapin kuntayhtymän hallinnoiman Yrittäjien Itä-Lappi hankkeen toimenpiteisiin kuuluvaa liiketoimintamahdollisuuksien kehittämistä.
- Tämä työ koskee **Pelkosenniemen Pyhätunturille** toivottua monitoimihallikonseptia.
- Pyhätunturin alueelle on useiden vuosien ajan toivottu sisäliikuntatiloja. Alueen yrittäjiltä on kysely heidän asiakkaidensa tarpeista tiloille. Eniten tarvetta on havaittu lapsiperheiden sisäliikuntatiloille, urheiluseurojen treenaustiloille sekä kiipeilyseinille. Pelkosenniemen kunta omistaa Pyhätunturin keskeiseltä paikalta kolme tonttia, tila-arvion selvittyä Pelkosenniemen kunta tekee tarvittavat kaavoitukseen liittyvät työt.
- Työ on tehty Itä-Lapin kuntayhtymän toimeksiannosta FCG Finnish Consulting Group Oy:ssä. Kuntayhtymän yhteyshenkilöinä ovat olleet Maria Kiviniemi ja Mika Tenhunen.



## 2. Toimintaympäristön kuvaus

- Pelkosenniemen kunnassa on noin 1000 asukasta.
- Vuonna 2021 Pelkosenniemellä rekisteröitiin yhteensä noin 122 000 yöpymistä, joista noin 113 000 eli 93 % oli kotimaisia. Lisäksi rekisteröimättömiä mökkiyöpymisiä arvioidaan olevan lähes saman verran.
- Lapissa yöpyvät suomalaiset matkailijat käyttivät rahaa noin 371 miljoonaa euroa vuonna 2018. Kun yöpymisiä oli noin 1,4 miljoonaa, yhtä yöpyvää matkailijaa kohden kulutus oli noin 235 €. Yli puolet kulutuksesta kohdistui majoitus- ja ravitsemispalveluihin. Urheilu- ja virkistyspalveluissa kulutus oli noin 10 €/yöpyjä (4 % kokonaiskulutuksesta).
- Suomalaisten matkailijoiden keskimääräinen viipymisaika Pelkosenniemellä oli 5 vuorokautta vuonna 2021. Jos matkailijoiden kulutus olisi samaa suuruusluokkaa kuin Lapissa vuonna 2018 keskimäärin, Pelkosenniemen vuoden 2021 yöpymisten määrällä laskettuna kulutusta kertyisi kokonaisuudessaan noin 26 miljoonaa euroa, josta noin 1,2 miljoonaa euroa kohdistuisi urheilu- ja virkistyspalveluihin.



# 3. Tiedonhankinta ja haastatellut tahot

- Hallin mahdollisia toimintoja ja toimintojen kannattavuuksia selvitettiin tutustumalla vastaavien kohteiden toimintaan ja hinnoitteluun verkon tiedonhaun avulla. Lisäksi tietoa kerättiin haastatteleamalla toimittajia, operaattoreita ja sijoittajia. FCG on haastatellut toimittajia, operaattoreita ja sijoittajia mm.:
  - Padeltoimija
  - Simulaattorigolf-toimija
  - Keilarata- ja minikeilaratatoimittaja
  - Bouldering- ja sisäaktiviteettipuistotoimijat
  - Monitoimihallirakentaja ja sijoittaja



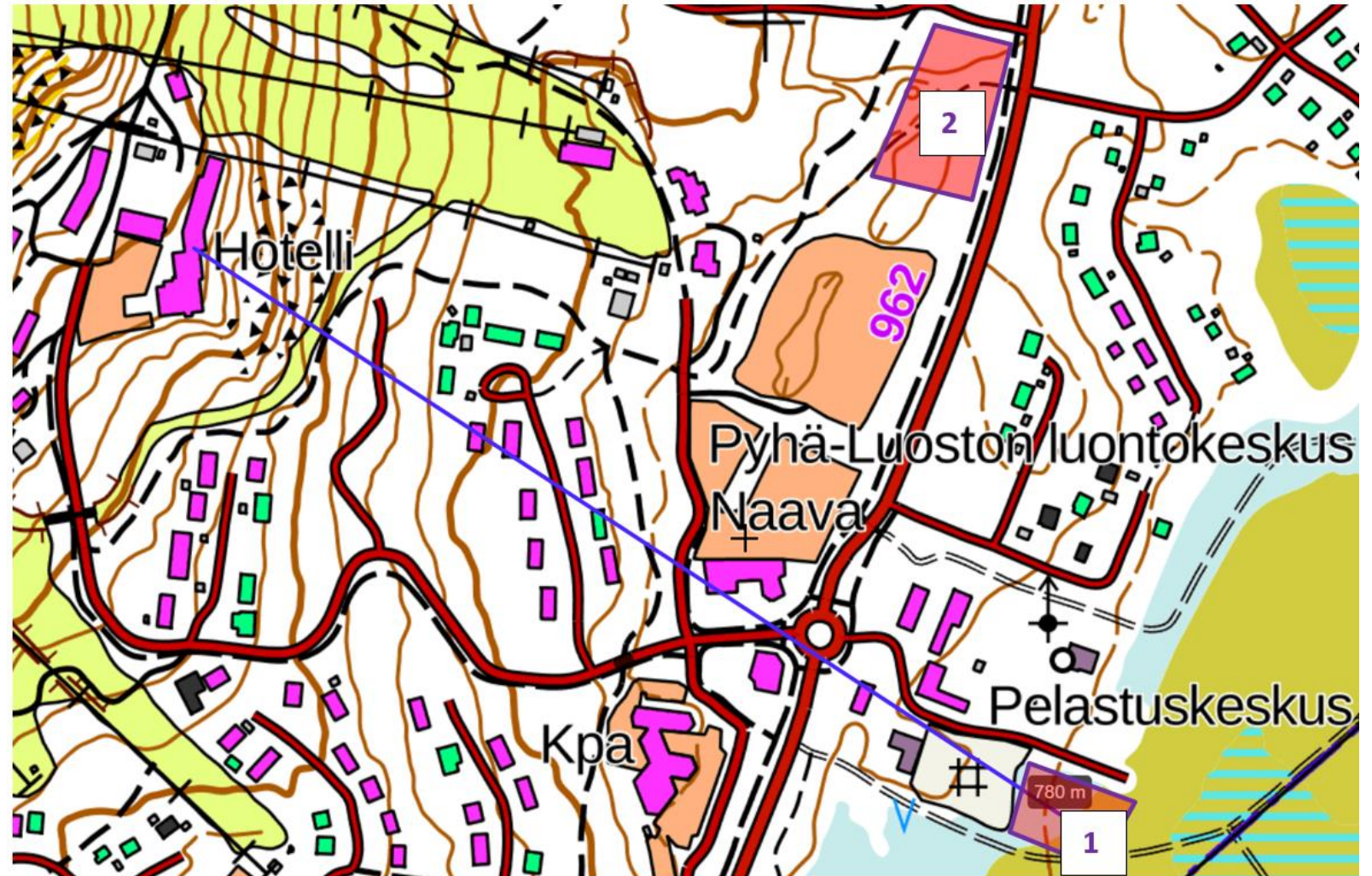
Minikeilarata

## 4. Konseptivaihtoehtojen hahmottelu



# 4.1 Rakennuspaikkavaihtoehdot

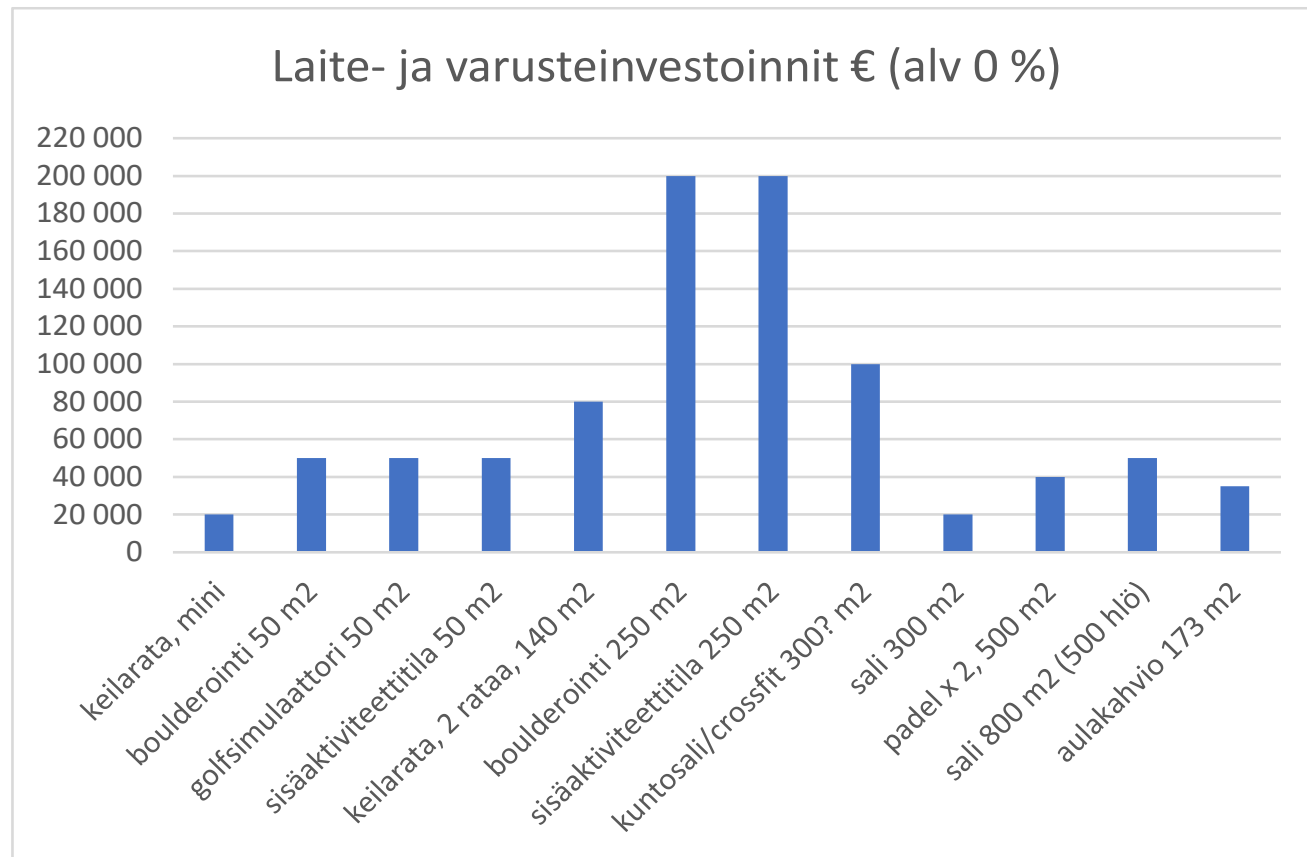
- Valittu rakennuspaikka sijaitsee Sädetien päässä Sädetien eteläpuolella. Osayleiskaavassa (KV 27.10.2016 § 44) alue on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi, joka varataan pääasiassa liikuntahallille (P-1). Valitulla hallin paikalla ei ole asemakaavaa.
- Kunnan edustajan kanssa käydyissä keskusteluissa on myös tullut esille toinenkin sijainti päätien varressa (viereisen kartan sijainti 2).



## 4.2 Toimintojen analysointia

Toimintojen valinnan tueksi tehtiin karkeita kannattavuuslaskelmia seuraavin periaattein:

- Potentiaalista myyntiä tilatyypeittäin arvioitiin karkeasti verrokkien kotisivuilta ja haastatteluissa saadun tiedon perusteella.
- Rakennusinvestoinnit tilatyypeittäin arvioitiin Haahtelan kustannuslaskentaohjelmalla Kustannustieto-TAKU. Toimintojen edellyttämät laite- ja varusteinvestoinnit perustuvat tehtyihin haastatteluihin, hintakyselyihin sekä osin Haahtelan TAKU-ohjelman hinnastoon (ks. viereinen pylväskaavio).
- Tilojen ylläpitokulut perustuvat Haahtelan TAKU-ohjelman ylläpitokustannuksiin. Välineiden ja laitteiden ylläpitokulut perustuvat tehdyissä haastatteluissa saatuihin tietoihin ja niiden puutteessa konsulttien omiin arvioihin.
- Henkilöstökuluja ei otettu huomioon tässä vaiheessa, koska jotkut toiminnot voivat toimia ilman henkilöstöä ja monet toiminnot voidaan hoitaa yhteisellä henkilöstöllä, jolloin henkilöstökulut tulisi jyvittää.





# 4.3 Toimintojen analysointia - pienet

## Pylväskuvaajasta:

M1 = "alhainen" hinta x "suuri" kävijämäärä

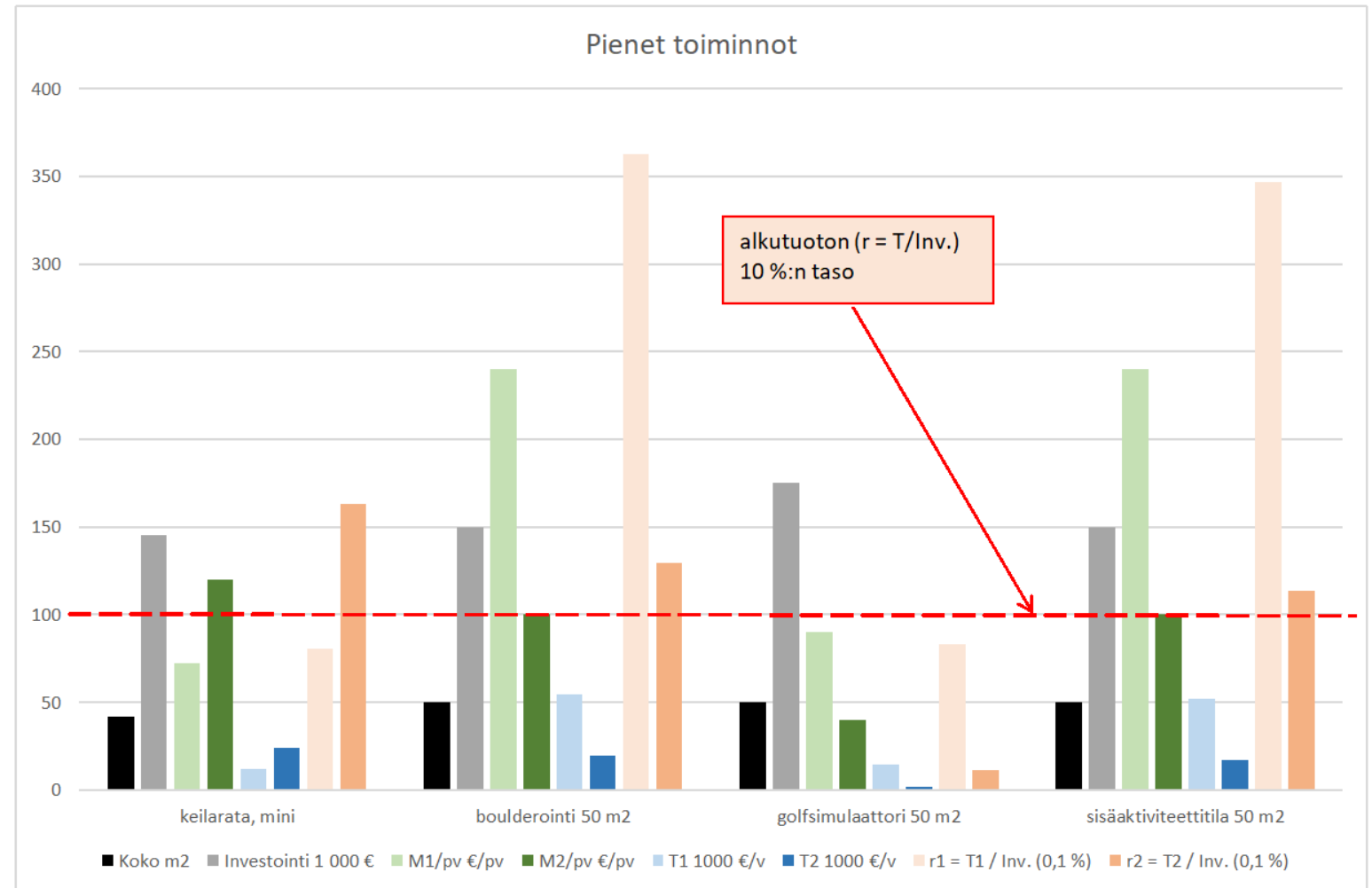
M2 = "korkea" hinta x "pieni" kävijämäärä

T1 ja T2 ovat myyntejä M1 ja M2 vastaavat nettovuositulot

r1 ja r2 ovat myyntiä M1 ja M2 vastaavat alkutuotot  $r = \text{vuosituotto} / \text{kokonaisinvestointi}$  (rakennus ja laitteet). Huomaa käytetyt yksiköt vs. asteikko!

## Hinnoista:

Laskelmissa käytetyt hinnat perustuvat haastatteluista ja todellisten kohteiden kotisivuilta saatuihin tietoihin sekä niiden puutteessa omiin arvioihin.



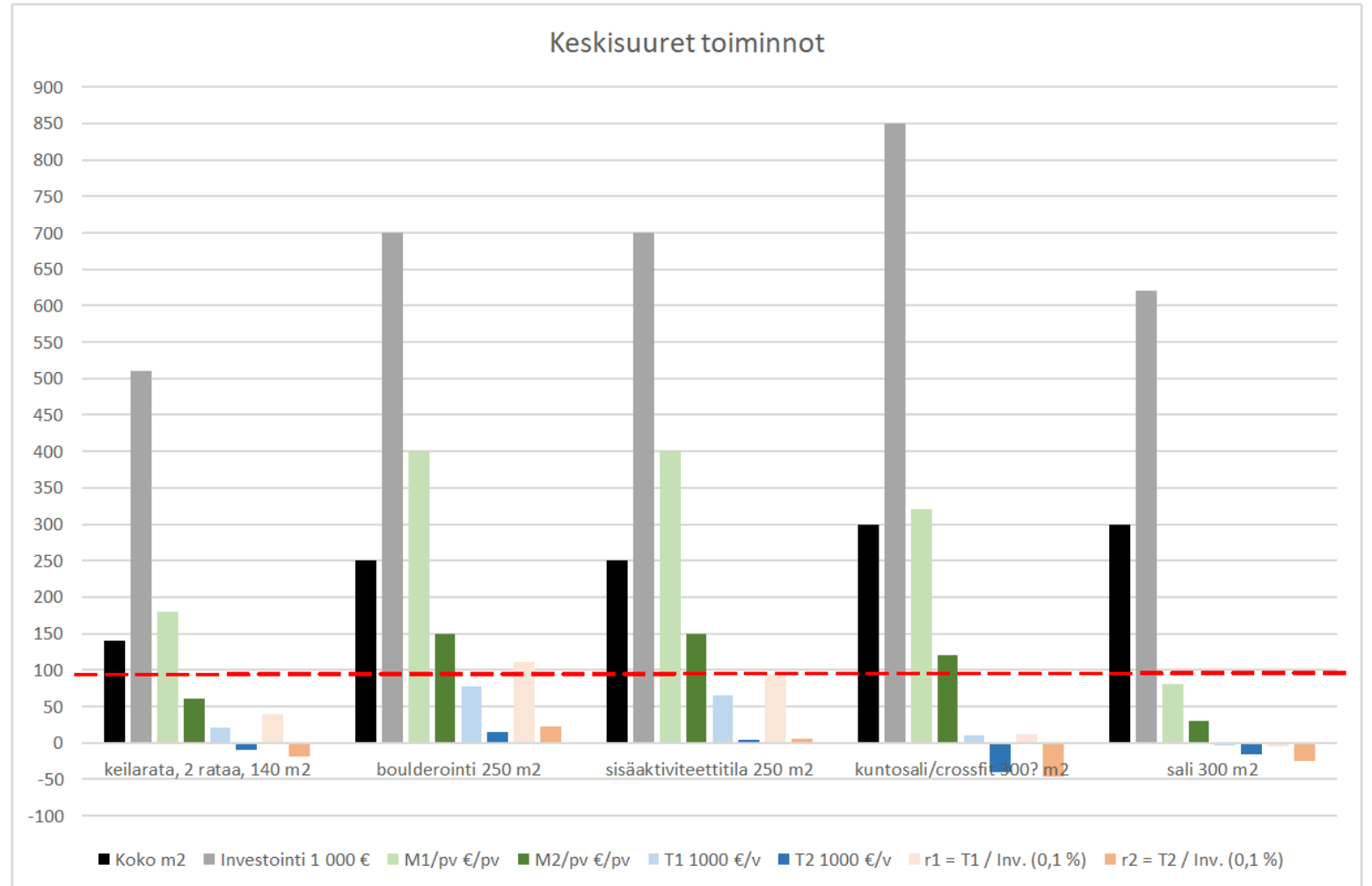
## 4.4 Toimintojen analysointia - keskiuuret

### Oletuksista:

Sesonkiluonteisuutta on approksimoitu käyttämällä kaikille toiminnoille (toistaiseksi) samaa oletusta, että myyntiä on 250 päivää vuodessa.

Yhteisiä ja tukevia tiloja sekä tukitoimintoja (esim. hallinto) ei ole jyvitetty toiminnoille. Jyvitetäviä tiloja ovat mm.

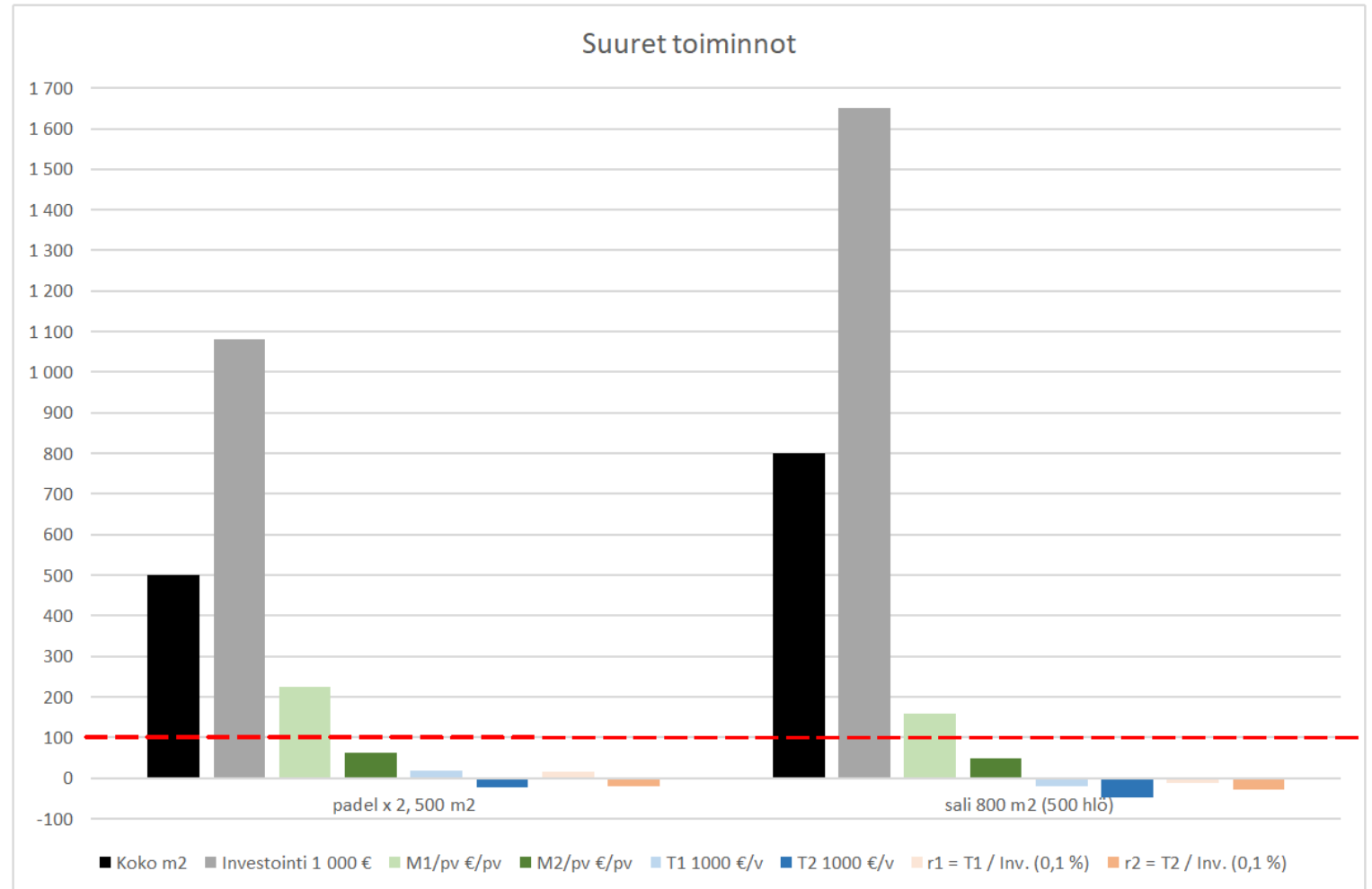
- Aulat ja käytävät
- WC-tilat
- Varastot
- Pukuhuoneet
- Tekniikkatilat



## 4.5 Toimintojen analysointia - suuret

Myös tontin muoto ja koko vaikuttavat lopulta siihen, mikä kombinaatio toimintoja on mielekästä toteuttaa.

On huomattava, että tarkastelun tulos riippuu vahvasti siitä, millaiseen myyntiin usko.



# 4.6 Vaihtoehtoiset toimintakonseptit

## AKTIVITEETTIKESKUS

## TAPAHTUMAKESKUS

PIENI

600-800 m<sup>2</sup>

- Monikäyttöinen sali 300 m<sup>2</sup>
- Muut aktiviteetit: bouldering, trampoliini, golf
- Toiminta mahdollista ilman henkilökuntaa

1000-1200 m<sup>2</sup>

- Monikäyttöinen sali 800 m<sup>2</sup> (tapahtumat, monipuolinen liikunta)

ISO

1500-2000 m<sup>2</sup>

- Monikäyttöinen sali 300 m<sup>2</sup>
- Muut aktiviteetit: bouldering, trampoliini, golf, keilaus, padel, crossfit...

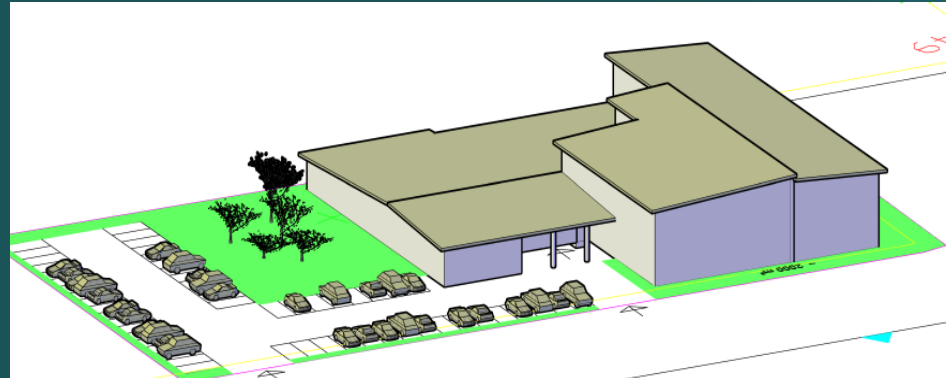
2000-2500 m<sup>2</sup>

- Monikäyttöinen sali 800 m<sup>2</sup> (tapahtumat, monipuolinen liikunta)
- Muut aktiviteetit: kuntosali jne.

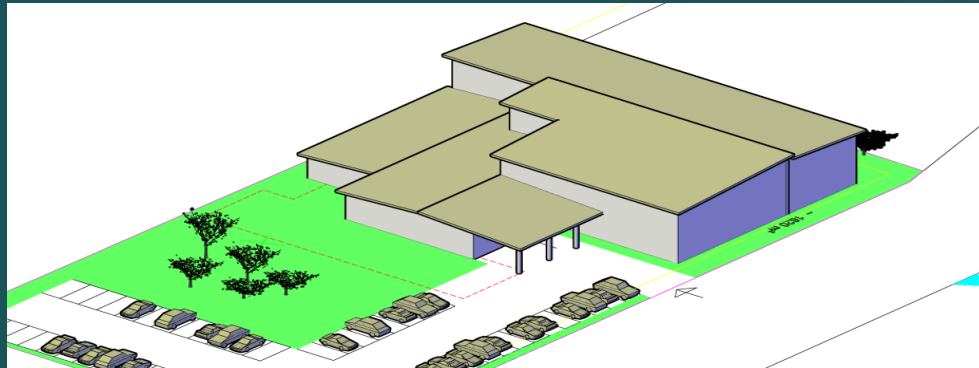
Tarkempaan tarkasteluun otettiin aktiviteettikeskuskonsepti, joka etenisi todennäköisesti vaiheittain.

# 5.1 Valitut konseptit

Vaihe 3



Vaihe 2



Vaihe 1



# 5.2 Valittujen konseptien viitesuunnitelmat – vaihe 1

**Vaihe 1** vastaa konseptia ”Aktiviteettikeskus pieni”. Aputilat ovat melko reilut, koska ne on mitoitettu huomioiden tuleva mahdollinen laajeneminen. Laajennusvaraus on esitetty kuvassa katkoviivalla.

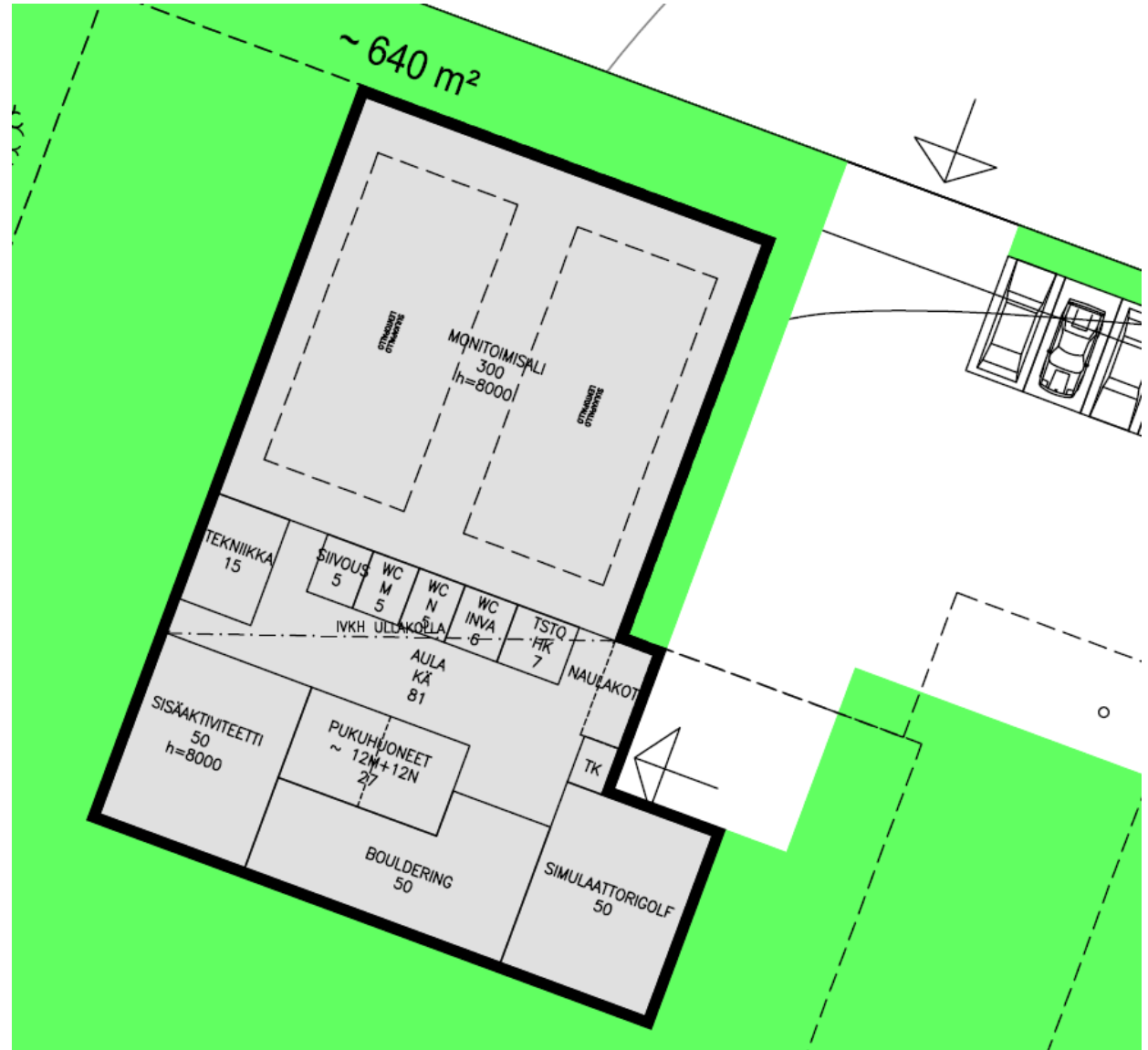
Hallia on oikeanlaisen konseptoinnin avulla mahdollista pyörittää ilman henkilökuntaa. Aulaan on mahdollista sijoittaa esimerkiksi välipala-automaatti tai kahvikone hallin käyttäjiä varten.

Ensimmäisessä vaiheessa hallissa on seuraavat tilat:

- monitoimisali 300 m<sup>2</sup>
- sisäaktiviteetitila 50 m<sup>2</sup>
- boulderointi 50 m<sup>2</sup>
- simulaattorigolf 50 m<sup>2</sup>
- tarvittavat aputilat.

**Kustannusarvio n. 1,7 M€ (alv 0 %).**

Kustannusarvioissa ei ole arvioitu rahoitus- ja markkinointikustannuksia, toimintojen laitekustannuksia, tonttikustannuksia eikä toiminnan nettokäyttöpääoman tarvetta.



# 5.3 Valittujen konseptien viitesuunnitelmat – vaihe 2

**Vaihe 2** vastaa konseptia ”Aktiviteettikeskus iso”. Tämä vaihtoehto on toteutettavissa laajentamalla vaihtoehtoa yksi. Pohjaratkaisu on suunniteltu niin, että laajentaminen on mahdollista ilman purkamista. Tässä vaiheessa halli tarvitsee jo vakituisen henkilökunnan toiminnan pyörytykseen.

Toisessa vaiheessa hallissa on seuraavat tilat:

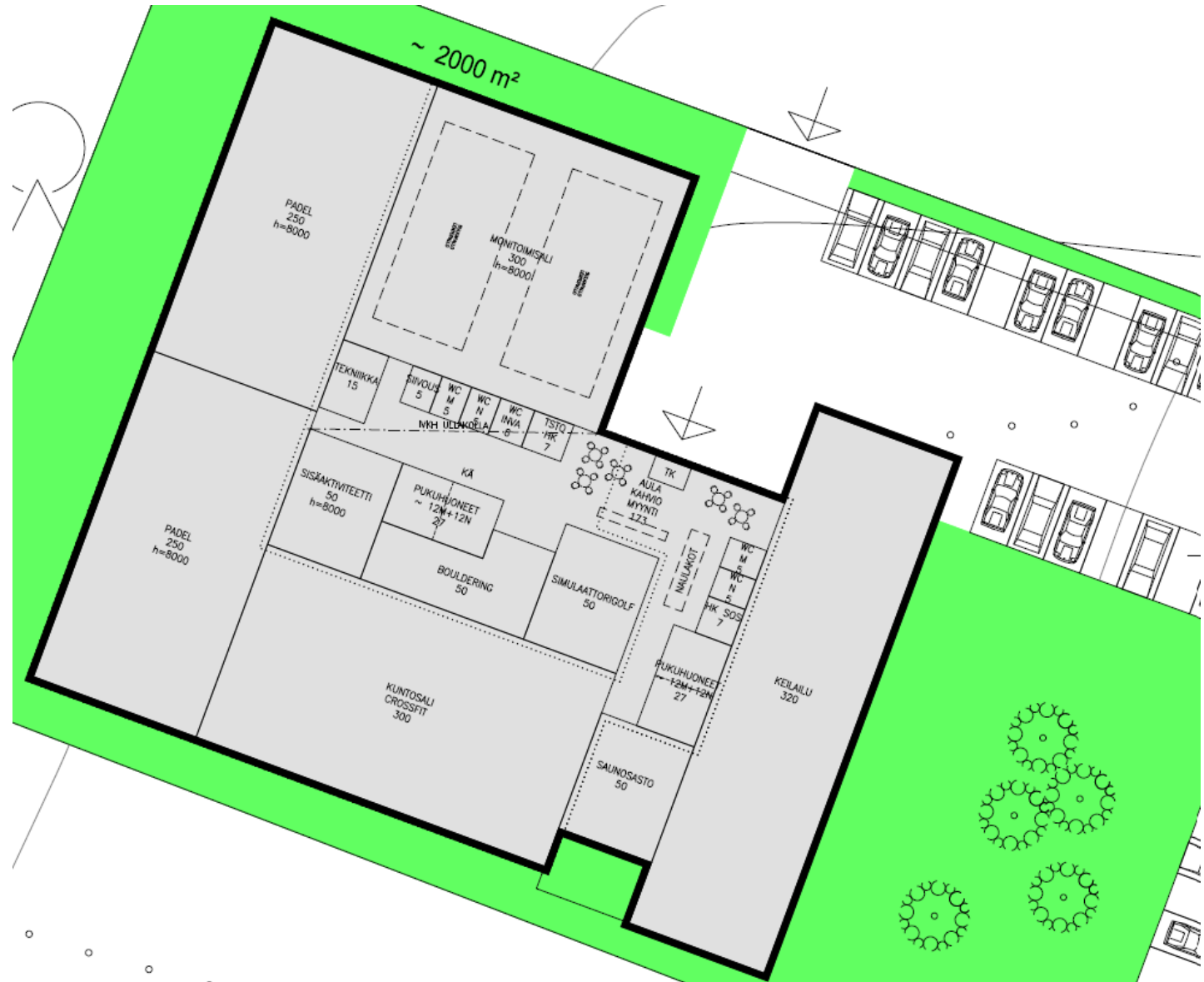
- monitoimisali 300 m<sup>2</sup>
- padel (kaksi kenttää) 500 m<sup>2</sup>
- kuntosali/crossfit 300 m<sup>2</sup>
- sisäaktiiviteetitila 50 m<sup>2</sup>
- boulderointi 50 m<sup>2</sup>
- simulaattorigolf 50 m<sup>2</sup>
- kahviotilat
- tarvittavat aputilat.

**Kustannusarvio n. 4,0 M€ (alv 0 %)**, sillä oletuksella, että vaiheet 1 ja 2 rakennetaan samalla kertaa.



# 5.4 Valittujen konseptien viitesuunnitelmat – vaihe 3

Vaiheessa 3. on edelliseen vaiheeseen verrattuna lisätty myös täysikokoinen keilarata sekä sauna-/loungeosasto.





# 6. Aluetaloudelliset vaikutukset

Työllisyysvaikutukset	Vaihtoehto 1 (vaihe 1)		Vaihtoehto 2 (vaiheet 1 ja 2)	
	Välitön	Välillinen	Välitön	Välillinen
Rakentamisvaiheen työllisyysvaikutukset	10 henkilöä	10 henkilöä	20 henkilöä	20 henkilöä
Vaikutus Lappiin	70 % - 80 %	40 % - 50 %	70 % - 80 %	40 % - 50 %
Toimintavaihe	0 - 1 henkilöä		muutama henkilö	

Verotulot	Vaihtoehto 1 (vaihe 1)	Vaihtoehto 2 (vaiheet 1 ja 2)
Kunnallisverotulot rakentamisvaiheessa	n. 40.000 €	n. 80.000 €
Kiinteistöverotulot	n. 10.000 €/v	n. 30.000 €/v

# 7.1 Omistus- ja hallintamalleista

## Pääoperaattorivuokralainen

- Arvion mukaan toimivin malli, jos sopiva ammattimainen operaattori löytyy.
- Pientää riskiä sekä puhtaille kiinteistösijoittajille että rahoittajille.
- Joillakin ”erikoistoiminnoilla” voisi ehkä olla oma vuokralainen.

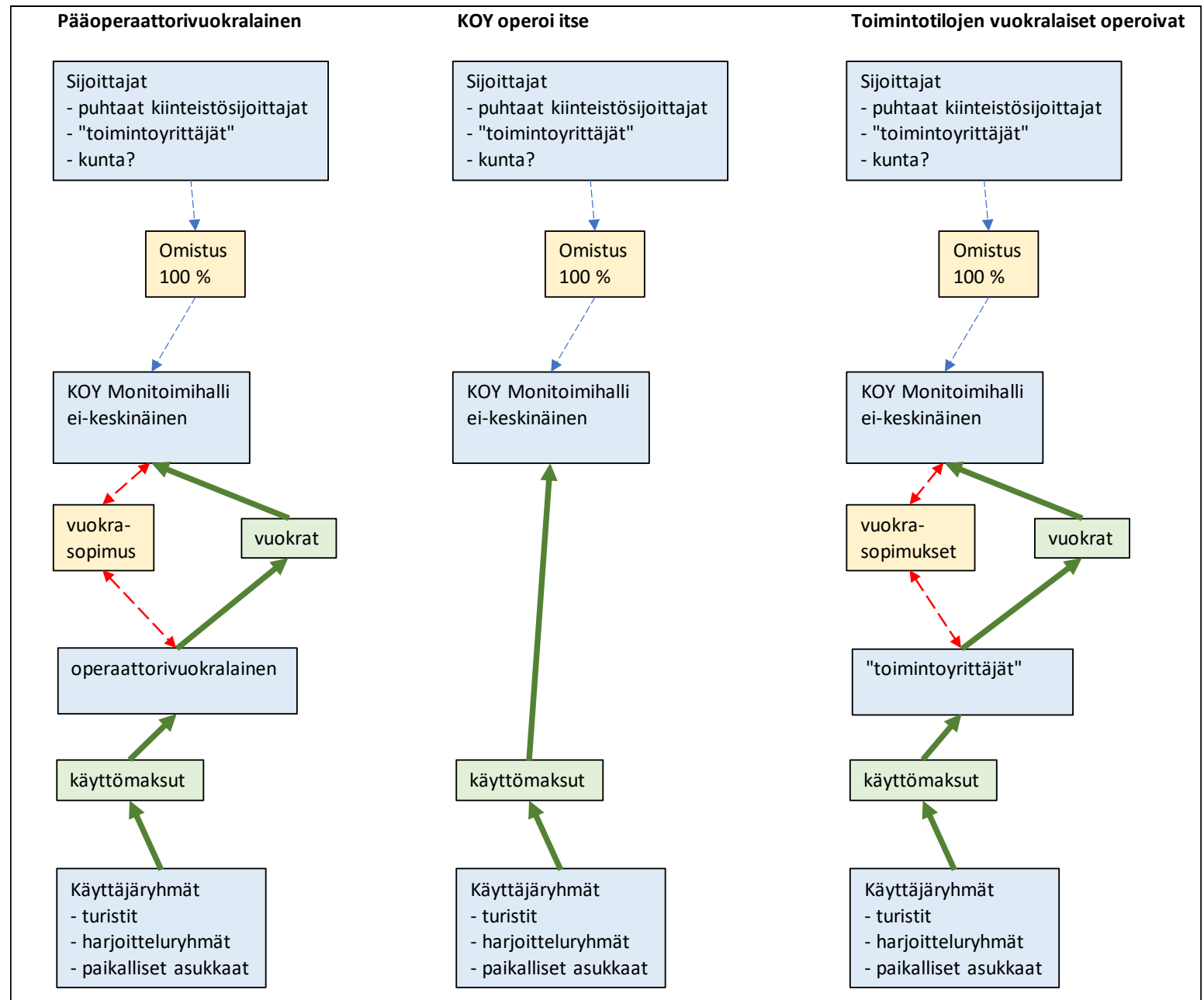
## KOY operoi itse

- Jos löytyy riittävä ja pätevä henkilöstö, KOY voi operoida itse.
- Puhtaiden sijoittajien ja rahoittajien vakuuttaminen osaamisesta voi olla hankalampaa.

## Vuokralaiset operoivat

- Monimutkainen ja monella tapaa hankala tapaus.
- KOY voisi ehkä tarjota jonkinlaisen aula- ja yleispalvelun, joka sisältyy vuokriin, jotta kaikkien toimijoiden tarvitse itse hoitaa vastaavaa ”hallinnollista” työtä.

Edellisten ”puhtaiden” mallien lisäksi voi olla myös niiden välimuotoja.



## 7.2 Rahoituksesta

- Lainarahoituksen saatavuus ja ehdot selviävät, kun hankkeessa edetään rahoitusneuvotteluihin potentiaalisten rahoittajien kanssa. Mahdollinen pääsijoittajan tai kunnan takaus helpottaisi tietysti sekä rahoituksen saatavuutta että lainaehtoja, mutta valtioneuvoston säännökset estänevät kunnan mahdollisuuksia antaa takauksia, jos vaikka halua olisikin esimerkiksi aluetaloudellisista syistä.
- Pelkosenniemen kunnan edustaja on myös kertonut sellaisesta alustavasta mahdollisuudesta, että kunta tulisi mukaan sijoittamalla hankkeeseen tarvittavan tontin apporttina. Jos kunta luovuttaa omistamansa kiinteistön ilman tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo.
- Jos kunta tai jokin muu vakavarainen toimija voisi sitoutua joidenkin vakiovuorojen ostoon, sekin laskisi hankkeen riskiä ja helpottaisi rahoittamista.
- Lainarahoituksen määrä riippuu monitoimihallille laadittavan liiketoimintasuunnitelman uskottavuudesta, vakuuksista (mm. reaali- ja rahavakuudet ja mahdollisesti annetut takaukset) sekä mahdollisesti saatavista investointiavustuksista, jotka pienentävät muun rahoituksen tarvetta. Lisäksi on muistettava, että kiinteistö- ja laiteinvestointien lisäksi pitää rahoittaa myös riittävä nettokäyttöpääoma.

# 8. Jatkoimenpiteet

Jotta hanketta voitaisiin viedä eteenpäin, seuraavat jatkoimenpiteet ovat välttämättömiä:

1. Potentiaalisten sijoittajien, rahoittajien, pääoperaattoreiden ja liikuntayrittäjien tunnistaminen.
2. Yhteydenotot em. tahoihin ja hankkeen markkinointi.
3. Monitoimihallikonseptin jalostaminen käytyjen keskustelujen perusteella.
4. Uudet neuvottelukierrokset jalostetun konseptin perusteella.

Tavoitteena on sellaisten uskottavien sijoittaja- ja operaattoritahojen löytäminen, jotka innostuvat hankkeesta ja ottavat sen vetovastuun.



# FCG.

Hyvän elämän tekijät