

**Kulttuuritalon hankeselvitys 6/2022
Jaakko Ryhänen -salin tuki ry
yhteistyössä Lempäälän kunnan kanssa**



Hankeselvityksen ohjausryhmä

- ◆ Timo Soini, kokoonkutsuja
- ◆ Nina Lehtinen
- ◆ Tiia Levonmaa (sij. Timo Nevala)
- ◆ Tuula Martikainen
- ◆ Heikki Paavilainen, hankekoordinaattori
- ◆ Antti Piippo

Hankeselvityksen peruste

Kunnanhallituksen päätös (1589/12.03.2020 KHAL 03.02.2020 § 29);

KH:n päätöksen kohdat / ”Kh päättää

2. todeta Piippokeskuksen soveltuvimmaksi kohteeksi jatkoselvitystä varten

3. suosittaa Jaakko Ryhänen –salin tuki ry:tä laatimaan tarkennetun hankeselvityksen suunnitellun kulttuurikeskuksen rakennusteknisestä soveltuvuudesta, peruskorjauksen rahoitusmahdollisuuksista sekä liiketaloudellisista ja muista toimintaedellytyksistä”

Perusteluja hankkeelle vuoden 2019 esiselvityksen jälkeen

- **Tulevaan hyvinvoinnin ja terveyden kokonaisuuteen liittyvä Kulttuurihyvinvoinnin raamiohjelma** on tekeillä ja etenee osallisuusjaoston päätöskeskusteluun 06/22
- **Ohjelmaa varten tehdyt kyselyt kertovat kulttuuritarjonnan lisäämisen ja tilojen tarpeesta:**
 - **Kulttuurikysely 2022 kuntalaisille**
 - 71% vastaajista koki, että Lempäälässä kulttuuritarjontaa on liian vähän
 - Eryityisesti toivottiin sisältöä nuorille, työikäisille ja kouluikäisille
 - Esittävän taiteen (musiikki, teatteri, sirkus, tanssi) sisällöt olivat toivotuimpia
 - Asiaankuuluvien tilojen puute toistui avovastauksissa
 - **Tilatarvekysely lempääläläisen taiteen, kulttuurin, kansalaistoiminnan ja luovien alojen toimijoille**
 - Eniten vastauksia on saatu kansalais- ja yhdistystoiminnan toimijoilta
 - Tiloja tarvitaan yhteisöllisen toiminnan järjestämiseen sekä esiintymis-, tapahtuma- näyttely- ja harrastustoimintaan
 - N. 82% vastaajista näkee parhaaksi keskustassa sijaitsevan tilan

Tilanne tänään 16.6.2022

- ◆ Julkisivultaan kaavassa suojeltu rakennus
- ◆ Vuokratulot 168.000€
- ◆ Kulut 125.000€
- ◆ Korjausvelka 3.935.000 €; kasvaa joka vuosi

(Lähde: Yhdyskunnan palvelualue, Lempäälän kunta)

Rakennuksen välttämättömät korjauskulut (arvio)

◆ Rakennustyöt

- ◆ Vesikatto 300 000€
- ◆ Julkisivut 600 000€
- ◆ Lukosto 50 000€
- ◆ Hissi 150 000€

◆ LVIAS –työt

- ◆ Lämmitys 300 000€
- ◆ Vesi ja viemäri 250 000€
- ◆ Ilmanvaihto
 - ◆ Toimistosiiپی 100 000€
 - ◆ Halli osa 700 000€
- ◆ Sähkö 600 000€
- ◆ Automaatio 60 000€

◆ Yhteensä: 3.935.000€

(Lähde: Tilapalvelu, Yhdyskunnan palvelualue, Lempäälän kunta)

Pohjasuunnitelma

- ◆ Sininen: Kunnan kulttuuri toimijoiden käytössä
- ◆ Punainen: Sali + näyttämö
- ◆ Keltainen: Yleisölämpiö
- ◆ Valkoinen Yleisölämpiö
- ◆ Vihreä: Toimistosiiپی



Rakentamisen rahoitus- vaihtoehtojen tarkastelu

- ◆ **VAIHTOEHTO 1**
- ◆ **Julkinen rahoitus**
- ◆ **Lempäälän kunta hakee osarahoitusta**
- ◆ **Euroopan rakennerahastolta**
- ◆ **Opetus- ja kulttuuriministeriöltä**

- ◆ **Rahoitusesimerkki (oletuksena julkinen rahoitus 100 %): Budjetti 15 M€ , mistä EU-rahoitus 60% 9 M€ sekä OKM 20% 3 M€. > Lempäälän kunnan osuus 3 M€**

Rakentamisen rahoitus- vaihtoehtojen tarkastelu

◆ VAIHTOEHTO 1 Julkinen rahoitus

- ◆ OKM myöntää rahoitusta investointiavustukset kulttuuritilojen peruskorjaus- ja perustamishankkeisiin. Vuonna 2022 avustuksia on myönnetty yhteensä 5,39 M€, joka jakaantui 14 eri taholle. Rahoituksen lisätiedot ja ehdot: [Investointiavustukset kulttuuritilojen peruskorjaus- ja perustamishankkeisiin - OKM - Opetus- ja kulttuuriministeriö](#)
- ◆
- ◆ EU-rahoituksessa on käynnistynyt uusi alue- ja rakennepolitiikan ohjelmakausi 2021-2027.
- ◆ Suomen oma kansallinen Uudistuva ja osaava Suomi 2021–2027 -ohjelma edistää alueiden elinvoimaa, työllisyyttä ja hyvinvointia: [Uudistuva ja Osaava Suomi 2021-2027 | Rakennerahastot](#)
- ◆ EAKR-rahoituksen jakoa ohjaa ohjelman kolme toimintalinjaa: 1) Innovatiivinen Suomi, 2) Hiilineutraali Suomi ja 3) Saavutettavampi Suomi. EAKR-rahoituksen mahdollisuudesta voi tiedustella Pirkanmaan liitosta, esim. erityisasiantuntija Tiina Ramstedt-Seniltä, tiina.ramstedt-sen@pirkanmaa.fi, 044 422 2266
- ◆
- ◆ Uusi EU-ohjelmakausi 2021-2027 vaikuttaa myös suoraan komissiosta myönnettäviin erilaisten rahoituksiin. Uuden ohjelmakauden osalta haut ovat alkamassa. Tampereen ja Pirkanmaan EU-toimisto on pirkanmaalaisten edunvalvoja Brysselissä: tampere-region.eu Tietoja uudesta rahoituskaudesta: [EU:n rahoituskausi 2021-2027 - Tampere Region \(tampere-region.eu\)](#)
- ◆ Tietoja investointirahoituksesta: [Investointirahoitus - Tampere Region \(tampere-region.eu\)](#)

Rakentamisen rahoitus – vaihtoehtojen tarkastelu

◆ Vaihtoehto 2

Selvitetään mahdollisuus korottaa/laajentaa rakennusta kahdella asuinkerroksella/laajennusosalla ja haetaan rakennusyhtiötä sijoittamaan rakennukseen oma osuutensa.

Rakentamisen rahoitus – vaihtoehtojen tarkastelu

◆ Vaihtoehto 3

Hankkeen rahoitus perustuu pääosin yksityisten sijoittajien panostuksiin osallistumisella perustettavan kiinteistöyhtiön osakemerkintään sekä tarvittaessa täydentävänä osana vieraan pääoman rahoitukseen (sijoittajien pääomalainaan ja/tai vakuudelliseen pankkilainaan).
(Vrt. erillinen muistio hankkeen hallinnoinnista)

Esitys rahoitusmallista (nk. hybridimalli)

◆ Vaihtoehto 4 (nk. hybridimalli)

Hankkeen rahoitus koostuu vaihtoehtojen 1-3 yhdistelmästä, jossa vaihtoehto 2:n osoittautuessa ei-toteutettavissa olevaksi rahoitus perustuu vaihtoehtojen 1 ja 3 yhdistelmään.

Rahoituksen jakautuminen em. vaihtoehtojen kesken määräytyy 'marssijärjestyksessä' sen mukaan, paljonko rahoitusta on saatavissa

- 1) vaihtoehdon 2 nojalla (vaadittavat erillisselvitykset)
- 2) nk. julkisella rahoituksella (vaihtoehto1)
- 3) yksityisellä rahoituksella (vaihtoehto 3)

Esitys jatkotoimenpiteistä

Projektin seuraavat vaiheet:

- ◆ Lempäälän kuntakeskuksen kehittämishankkeen yhteydessä selvitetään kehittämisarkkitehdin toimesta Piippokeskuksen kiinteistön rooli osana muuttuvaa kuntakeskusta.
 - ◆ 1. selvitetään mitä mahdollisuuksia voimassa oleva asemakaava antaa JR –salin/ kulttuuritalon toteuttamiseen.
 - ◆ 2. tarkastellaan asemakaavan muuttamisen kannattavuutta ja millaisia mahdollisia lisärakentamisoikeuksia olisi kaavamutoksella ehdotettavissa
 - ◆ keskeisiä seikkoja selvityksessä tulee olemaan pysäköinnin järjestäminen mm. liityntäpysäköinti ja rautatiealueen aluevarus kiinteistöllä
- ◆ Näiden selvitysten jälkeen kiinteistön kehittämiseen varataan riittävät resurssit.
- ◆ Potentiaalisten rakentajien kanssa käydään vuoropuhelu rakentamisen mahdollisuuksista ja kiinteistöyhtiön perustamisesta.

Live digi ja virtuaalisen maailman kohtaamispaikka

- ◆ Tulevaisuuden matalakynnyksen kulttuuritalo.
- ◆ Lempäälän kunnan omistuksessa on vanha Piipon tehdasrakennus, joka sijaitsee aivan rautatieaseman, uuden kuntatalon ja kirjaston yhteydessä. Rakennus on ollut pitkään vajaa- käytöllä ja sille ei ole löytynyt asianmukaista käyttötarkoitusta. Kiinteistö on kaavamääräyksen julkisivuiltaan suojeltu.
- ◆ Lempäälä on voimakkaasti kehittyvä kunta, johon on muuttanut paljon uusia asukkaita viime vuosien aikana.
- ◆ Lempäälässä on huutava puute esiintymis- ja tapahtumatilasta, samoin harrastus- ja taiteilijoiden työskentelytiloista, ts. paikkakunnalta puuttuu kulttuuritalo, joka vahvistaisi asukkaiden identiteettiä ja lisäisi yhteisöllisyyttä.
- ◆ Digitekniikka, virtuaalinen ja hologrammimaailma ovat tämän päivän ja erityisesti tulevaisuuden esitystilanteiden todellisuutta.

Live digi ja virtuaalisen maailman kohtaamispaikka

- ◆ Piipon tehdasrakennus on kooltaan ja tiloiltaan mahdollista muuttaa uuden ajan saliksi, jossa jo suunnitteluvaiheen alusta alkaen on otettu huomioon ekologiset tulevaisuuden tarpeet.
- ◆ Suomessa ei ole yhtään rakennusta, joka olisi suunniteltu alusta pitäen tulevaisuuden haasteisiin esiintymisalalla.
- ◆ Rakennukseen sopii hyvin noin 700 istumapaikkaa sisältävä sali.
- ◆ Rakennesuunnittelija on käynyt kiinteistön rakenteet läpi ja todennut sen mahdolliseksi uuteen käyttötarkoitukseen.
- ◆ Sali on tarkoitus suunnitella eri taiteen muotoja hyvin palvelevaksi.
- ◆ Salin lisäksi rakennukseen jää runsaasti muita tiloja, joita voidaan käyttää eri kulttuurin ilmentymismuotojen tarpeisiin.

Salin mahdollisuudet

1. Perinteinen noin 700 hengen Sali (Jaakko Ryhänen -sali)
2. Sähköinen konsertti
3. Akustinen konsertti
4. Teatteri/Tanssi/Sirkus
5. TV-tuotannot yleisöllä
6. Yritystilaisuudet (Lanseeraukset)/Konferenssit/Luennot
7. Dinnershow
8. Yleisötanssii!!!
9. Teatterikorkeakoulun lavastustaiteen linjan koulutustila

KULTTUURITALO PIIPPO



Hybridisali (1/2)

Ansaintalogiikka Kulttuuritalo Piippo 2026

Lähtökohtana toimii kiinteistöyhtiö, jonka omistajina Lempäälän kunta ja yksityiset sijoittajat.

Esimerkkejä ansaintamahdollisuuksista:

- ◆ Vuokraaja pystyy etukäteen netin kautta valmistamaan koko visuaalisen ilmeen tilaisuudelle
- ◆ Virtuaalisali, joka sisältää koko salin tekniikan ja visuaaliset mahdollisuudet
- ◆ Samoin koko äänimaailman

- ◆ Vuokrattavia päiviä vuodessa 300

- ◆ Jos 150 päivää x 5000€/pv > 750 000€
Jos 100 päivää x 5000€/pv > 500 000€

break even:

$$60 \text{ päivää} \times 5000\text{€/pv} > 300\,000\text{€}$$

$$\text{tai } 100 \text{ päivää} \times 3000\text{€/pv} > 300\,000\text{€}$$

- ◆ (sis. yhden työntekijän "talonhenkilö")

- ◆ Summaa lisää vuokraajan tarpeet

- ◆ Vaihtoehtoinen vuokraus: 30 % lipputuloista

- ◆ esim. $700 \times 50\text{€} = 35.000\text{€} > 10.500\text{€} \times 150 = 1\,575\,000\text{€}$

$$\text{esim. } 400 \times 50\text{€} = 20.000\text{€} > 6.000\text{€} \times 100 = 600\,000\text{€}$$

break even:

$$400 \times 25\text{€} = 10.000\text{€} > 3.000\text{€} \times 100 = 300\,000\text{€}$$

$$300 \times 33,50\text{€} = 10.050\text{€} > 3.015\text{€} \times 100 = 301\,500\text{€}$$

- ◆ Rakennuksen käyttökustannukset per vuosi 300.000€ (v. 2022 125.000€)

- ◆ Arvioissa laskettu ainoastaan salin käyttö/kulut

Hybridisali (2/2)

- ◆ Lisäksi jokainen katsoja jättää käynnistään muille Lempäälän tahoille keskimäärin 30€ per kerta
- ◆ 50 000 katsojaa = 1.500.000€ *)
- ◆ 40 000 katsojaa = 1.200.000€ **)
- ◆ 30 000 katsojaa = 900.000€ ***)

*) 70 esitystä/v á 700 henkeä (ka 100%)

120 " /v á 420 henkeä (ka 60%)

***) 57 " /v á 700 henkeä (ka 100%)

95 " /v á 420 henkeä (ka 60%)

***) 43 " /v á 700 henkeä (ka 100%)

71 " /v á 420 henkeä (ka 60%)

- ◆ Vuokrausjärjestelmässä voidaan käyttää niin sanottua "kuuma päivä" -taktiikkaa;
- ◆ Kesä- heinäkuu pois > vuodessa 44 käyttö- viikkoa
- ◆ perjantai-lauantai -sunnuntai kuuma 8.000€ 132 päivää 1.560.000€
- ◆ keskiviikko- torstai 5.000€ 88 päivää 440.000€
- ◆ maanantai- tiistai 3.000€ 88 päivää 264.000€
- ◆ Yhteensä: 2.264.000€

Hybridisali

- ◆ Paljon asioita on digitalisoitu, joita hoidetaan talon ulkopuolelta.
- ◆ Lipunmyynti tapahtuu 100%:sti netissä.
- ◆ Kone hoitaa sisäänkäynnin saliin. Ulkoistettu kokonaan.
- ◆ Arvioitaessa vuoden katsojamäärää;
- ◆ 150 tilaisuutta per vuosi varovaisella 50%:n täyttöasteella on 52 500 katsojaa per vuosi
- ◆ Keskiarvolipun hinta 50€ tuo bruttomyyntiä/v 2.625.000€
Kunnan kannalta kaikki muut tilat pyörivät omilla kustannuksillaan +-0
- ◆ Jos rakentamiskustannukset 15.000.000€, on investoinnin takaisinmaksuaika laskentavaihtoehtoista riippuen 10-21 vuotta (laskelma perustuu kohteen edellä esitettyihin vaihtoehtoihin kokonaistuottoihin, kiinteistön ylläpitokuluihin, kulttuuritalotoiminnan henkilöstö- ym. kuluihin sekä 2,5 %:n laskentakorkoon rakentamiskustannusten kokonaismäärään laskettuna; laskentamallit hankeselvityksen liitteenä)
- ◆ Kokonaisarviona kohtuullinen sijoituskohde

Lempäälän kunta/tarve

- ◆ Taiteen perusopetus
- ◆ Harrastustoiminta
- ◆ Teatteriopisto
- ◆ Ikäihmisten toiminta
- ◆ Tanssiopisto
- ◆ Sirkusopisto
- ◆ Musiikkiopetus
- ◆ Kuvataiteenopetus
- ◆ Kirjallisuus

SWOT-analyysi /hallinnointimalli

Hankeselvityksen liitteenä erillinen hankkeen SWOT-analyysi sekä muistio hallinnointimallista ja hankkeen rahoitusjärjestelyistä.

Hankeselvityksessä kuullut kunnan asiantuntijat

- ◆ Piia Karkkola, kulttuurikoordinaattori
- ◆ Ulla Palo-oja, rakennuttajapäällikkö
- ◆ Maija Villanen, kehittämisarkkitehti
- ◆ Hanna Willner, hankekoordinaattori

KULTTUURITALO PIIPPO

