

HIPPOS - 2020



”Hippoksen alue on kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävä monipuolisen perusliikunnan, liikuntatutkimuksen ja -kehityksen, kilpaurheilun ja hyvinvointipalvelujen keskus, niihin liittyvine tukitoimintoineen”

Master Plan esiselvitys

1. Tavoitteena on, että Hippoksen alue on kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävä monipuolisen perusliikunnan, liikuntatutkimuksen ja -kehityksen, kilpaurheilun ja hyvinvointipalvelujen keskus, niihin liittyvine tukitoimintoineen.

Tavoitteena on tukeutua alueella jo toimiviin liikunnan, urheilun, tutkimuksen, opetuksen ja hyvinvoinnin palveluihin sekä etsiä myös uusia toimijoita.

2. Keskeistä on selvittää Hippoksen toiminnallista konseptia, maankäytön kehittämistä, tulevia alueen toimijoita sekä rahoitusratkaisuja Hippoksen kehittämisen edellyttämiin investointeihin.
3. Hippoksen alueen kehittämishankkeen ohjausryhmänä on toiminut puheenjohtajana kiinteistöjohtaja Esko Eriksson ja jäsenenä talousjohtaja Ari Hirvensalo, kiinteistökehityspäällikkö Mikko Lepo, kaupungingeodeetti Erja Saarivaara, vastuualuejohtaja Ari Karimäki, hankejohtaja Anne Sandelin ja projektipäällikkö Erkki Jaala.



Hippoksen alueen Master Plan esiselvitys

Taustaa

1. Jyväskylän seudun kasvusopimus v. 2013 -15, missä yhtenä strategisena kehittämis- ja osaamisalueena on **"Liikunnan ja Hyvinvoinnin uudet liiketoiminnot"**
2. Kaupungin v. 2015 talousarviossa ja taloussuunnitelmassa Hippos yhtenä strategisena kehittämishankkeena kohdassa **"Kilpailukykyä ja elinvoimaa vahvistavat hankkeet"**
3. Jyväskylän uusi kaupunkistrategia: **liikunnan ja hyvinvoinnin huippuosaaminen elinkeinoelämän monipuolistajana**
4. Yksi kaupungin kolmesta tärkeimmistä kehitysalustoista



Jyväskylä



AVOIN, VIISAS JA VASTUULLINEN
JYVÄSKYLÄN KAUPUNKISEUTU



Luova talous

Toimivat yhteydet

Julkiset hankinnat

Uudet biotalouden arverkot, palvelut ja tuotteet

Kyberturvallisuus

Oppiminen, liikunta ja hyvinvointi

Kasvavan kansainvälisen liiketoiminnan rakentaminen

RESURSSIVIISAS
JYVÄSKYLÄ

JYVÄSKYLÄ



Kaikki uudistushankkeet tukevat toisiaan ja tähtäävät samaan tavoitteeseen.

Aluekuva - nykytilanne





Hippos tänään



Hippoksen alueen nykytilanne ja korjausvelka

- Kaupungin omistamien Hippoksen alueen kiinteistöjen korjausvelka on mittava ja koko alueen kunto huono sekä pysäköinti sekava
 - Monitoimihalli (korjausaste > 80 %)
 - Hipposhalli, sisäpuoliset korj. (korjausaste > 50 %)
 - Pysäköinti, pintarak.korj.
 - Hippoksen tekojään jäähdytyslaitteisto uusittava
 - Hippoksen harjoitushallin pohjarakenteet uusittava
 - **Yhteensä 23-25 Meur**

Lisäksi:

- Suomen yliopistokiinteistöt Oy:n/yliopiston liikuntalaboratoriorakennus täydellisen peruskorjauksen ja laajennuksen tarpeessa (korjausaste > 80 %)



Hippoksen alueen kehittämisvaihtoehdot

Rakennetaan ja korjataan rakennukset ja infra kaupungin talousarviorahoituksella, missä Hippoksen alue jää muuten nykymuotoiseksi ja hallinnollisesti hajanaiseksi.

TAI

Toteutetaan kokonaisuudessaan yhden omistajan keskitetty ns. hybridimalli yksityisrahoituksella.



Esiselvitystä varten järjestetyt tilaisuudet

2.6.2014 Kaikille avoin keskustelutilaisuus Hippoksella alueen kehittämistä

17.9.2014 Workshop I Hippoksen alueen toimijoille

5.11.2014 Workshop II Hippoksen alueen toimijoille

20.1.2015 Esiselvityksen esittely ja jatkoaskeleet Hippoksen alueen toimijoille

Varsinaisessa hankesuunnittelussa edetään osallistavan suunnittelun periaatteiden mukaisesti.



Hippoksen alueen kehittäminen

ASUKKAAT, LIIKKUJAT

Tuotetarjoamat ja palvelut



Jyväskylän kaupunki



Jyväskylän yliopisto



Jyväskylän ammattikorkeakoulu



Liikunnan ja kansanterveyden edistämistäitiö



Kilpa- ja huippu-urheilun tutkimuskeskus

Tuotetarjoamat ja palvelut



Jyväskylä Sports Hub

YRITYKSET, YHTEISÖT, SEURAT

JYVÄSKYLÄ



Hippos ainutlaatuisena osaamiskeskittymänä

- Yhteistyön tiivistäminen alueen liikunnan ja hyvinvoinnin tutkimus- ja kehittämistahojen kesken
- Alueen toimijoiden ja alan yritysten välinen yhteistyö (esim. Firstbeat)
- Jyväskylän keskeinen merkitys suomalaisen huippu-urheilun edistämisessä
- LIKESin kansallisena tehtävänä on liikunnan ja terveyden edistäminen



Liikuntaa ja huippu-urheilua Hippoksella

- Tutkimuskohteena huippu-urheilu sekä arkinen hyvinvointi ja suoriutuminen
- Hippoksella mittausteknologiaa, jonka avulla saadaan palautetta, joka hyödyttää ja motivoi liikunnanharrastajia sekä huippu-urheilijoita
- Köyhälammen ympäristöstä ns. älykäs liikuntapuisto, jossa ihmiset voivat eri tavoin liikkua, viettää aikaansa ja testata itseään
- Alueella toimivat urheiluseurat ja niissä liikkuvat eri-ikäiset jyvaskyläläiset sekä muut alueen toimijat
- Seurat ja järjestöt ovat merkittäviä palvelujen käyttäjiä ja sisällöntuottajia Hippoksella jatkossakin.





JYVÄSKYLÄ

HYBRIDI, TOTEUTUSMALLI, JOSSA KIINTEISTÖKANTA JA OMISTAJUUS YHDISTETTY

- Yksi yhtiö, useita omistajia
- Yhteinen tavoite
- Tilat monikäyttöisiä, 10-15% vähemmän rakennustarvetta
- Kokonaisuudella jopa 40% alhaisempi vuokrataso verrattuna erillishankkeena toteutettuun kokonaisuuteen





16.01.2015

HIPPOS JYVÄSKYLÄ

KONSEPTI

PES-Arkkitehdit Oy





KONSEPTIN SISÄLTÖ

YDINOSAT

Areena
Hotelli
Liikekeskus

Asuinrakennukset 30 000 m²

Liikuntatilojen muutokset
Liikuntalaboratorion tilaratkaisut

Paikoitusrakennukset

alueella yhteensä 24 000 ap







YHTEENSÄ 2400 ap
(Lisätasojen kanssa = 3160 ap)

- MAANALAINEN PAIKOITUS
- KANSIPAIKOITUS
- KAIVETTU LISÄTASO

YHT. 2400 ap, laskelmaan ei sisälly kadunvarspaikoitus eivätkä ylipiston reunan paikat.



HANKKEEN KESKEISET LUVUT ARVIONA

Saneerattava pinta-ala	42 000 m²
Uudisrakentamisen pinta-ala	87 000 m²
Purettava pinta-ala	11 000 m ²
Pysäköintipaikat	2400 kpl
Alueen kokonaisinvestointi	270 Meur
Arvio rakennusoikeusmaksusta kaupungille	10 Meur
Sijoittajien riskipääoma kokonaisuudessaan	135 Meur
Vieras pääoma, laina ja RS-laina kokonaisuudessaan	137 Meur
Asuntoja yhteensä (495 kpl, 8 % vuosituotannosta 5 v. jaksotuksella)	25 000 h-m²
Asuntojen kokonaismyyntihinta	95 Meur
Rakentamisen ajan työllisyysvaikutus	1800-2000 hlö-tv
Työpaikat, liikuntapalvelut (uusien työpaikkojen 50 %)	300
Työpaikat, kaupalliset palvelut (uusien työpaikkojen 100 %)	350
Kok. vuokra-kassavirta valmiissa kohteessa, vuosi 1	16 Meur
Tuottovaatimus riskipääomalle	6,5-7,5 %
Rakentamisen hinta keskiarvo, uudis ja saneeraus	1 925 eur / m ²
Alueen käyttäjämäärien/käyntikertojen kasvu	1,6 M -> 4-6 M/a.

HIPPOS 2020 -> 2025

- Jyväskylän elinkeinoelämän monipuolistaminen liikunnan ja hyvinvoinnin huippuosaamista hyödyntäen
- Suomen suurin liikunnan, urheilun ja ammattilaisurheilun keskittymä
- Liikunnan, kunto- ja ammattilaisurheilun johtava kehitys- ja tutkimuskeskittymä maailmassa
- Liikunnan- ja hyvinvointimatkailun tunnetuin ja suosituin kohde Suomessa
- Koululaisliikunnan, luokkaretkien ja liikuntaleirien aktiivinen toimintaympäristö
- Merkittävä työllistäjä ja verotulojen tuottaja Jyväskylän talousalueella

TALOUS

Terveysteknologian vienti kasvoi ennätysmäisesti

Suomalaislaitteilla on kysyntää varsinkin Yhdysvalloissa

Jaana Savolainen HS

TALOUSTAANTUMASTA huolimatta ainakin yksi teollisuudenala jatkaa kasvuaan: Terveysteknologian vienti ylsi viime vuonna jälleen uuteen ennätykseen.

Vienti kasvoi edellisvuodesta 8,3 prosenttia ja oli arvoltaan 1,8 miljardia euroa.

"Kasvu on ollut jatkuvaa ja huomattavasti voimakkaampaa kuin lähes millään muulla teollisuuden alalla Suomessa", sanoo Terveysteknologian liiton Fihtan hallituksen puheenjohtaja ja Planmecan hallinto- ja kehitysjohtaja Veli Mäkelä.

Viimeiset viisi vuotta alan vienti on kasvanut keskimäärin yli kahdeksan prosenttia vuodessa.

Pihtan mukaan terveysteknologian osuus Suomen huipputeknologian viennistä on jo 47 prosenttia.

SUOMALAISILLA terveysteknologian laitteilla on kova kysyntä Yhdysvalloissa, jonka osuus viennistä on noin kolmannes.

Vienti Yhdysvaltoihin kasvoi viime vuonna neljänneksen, ja sen osuus viennin kokonaiskasvusta oli peräti 80 prosenttia.

Toiseksi suurin vientimaa on Saksa ja kolmantena Kiina.

"Suomessa on paljon vahvuuksia kasvaa tällä alalla."

Ylitarkastaja Asta Wallenius

Alan tuotannosta 95 prosenttia menee vientiin. Viennistä 37 prosenttia menee Eurooppaan.

Viime vuonna vienti kasvoi myös nopeammin kuin alan globaalit markkinat eli suomalaisyritykset kasvattivat markkinaosuuksiaan.

Vienti Saudi-Arabiaan kasvoi viime vuonna 40 prosenttia, Meksikoon ja Espanjaan 35 prosenttia.

Terveysteknologian tuotteita viedään Suomesta maailmalle selvästi enemmän kuin tuodaan

tänne. Vienti ylitti tuonnin arvon yli 800 miljoonalla eurolla, ja kauppataseen ylijäämä kasvoi kymmenen prosenttia edellisvuodesta.

ALAN kasvunäkymät ovat lupautuvia koko maailmassa ikääntyvän väestön määrän kasvaessa.

Työ- ja elinkeinoministeriö on nostanut terveysteknologian yhdeksi tärkeimmistä tulevaisuuden teollisuusaloista Suomessa.

"Suomessa on paljon vahvuuksia kasvaa tällä alalla kuten IT-osaaminen ja lääketieteen huippututkimus, mutta emme oikein osaa vielä riittävän hyvin markkinoida tätä", sanoo ylitarkastaja Asta Wallenius työ- ja elinkeinoministeriöstä.

MONEN aloittavan yrityksen ongelmana on rahoitus. Tilanteen helpottamiseksi Finpro panostaa Team Finland-ohjelmaan, jolla houkutellessaan lisää investointeja Suomeen. Terveysteknologiyriytysten tuotekehitys on aluksi hidasta, mutta onnistunut uusi tuote takaa yritykselle vahvan kassavirran vuosikymmeniksi.

CREDIT SUISSE



CS Investment Funds 5 - (the "Company")

5, rue Jean Monnet, L-2180 Luxembourg, R.C.S. Luxembourg: B 81 507

Société d'Investissement à Capital Variable

Notice to the Shareholders of CS Investment Funds 5 - Credit Suisse (Lux) Luxury Goods Equity Fund

Notice is hereby given to the Shareholders of CS Investment Funds 5 - Credit Suisse (Lux) Luxury Goods Equity Fund (the "Subfund") that the Board of Directors of the Company has decided to effect a series of corporate actions leading ultimately to the liquidation of the Subfund, which can be summarised as follows:

In a first step, the Subfund will be converted into a feeder fund and will therefore invest via a subscription in kind at least 85% of its total assets in CS Investment Funds 2 - Credit Suisse (Lux) Global Prestige Equity Fund, a subfund of CS Investment Funds 2 (the "Target Fund").

In a second step, immediately upon the completion of the first step, the Subfund will be liquidated in kind. As a consequence of such liquidation, the Shareholders of the Subfund will receive shares of the Target Fund.

The full details of these amendments are set out below:

1. Amendment to the Investment Objective and Investment Policy of the Subfund

The Board of Directors of the Company has decided to amend the Investment Objective and Investment Policy of the Subfund. Pursuant to these changes, the Subfund will pursue a master-feeder strategy by investing at least 85% of its total assets in the Target Fund.

The Target Fund is a subfund of CS Investment Funds 2, an investment company with variable capital (société d'investissement à capital variable or "SICAV") with multiple ring-fenced subfunds, incorporated in Luxembourg and authorised by the Commission de Surveillance du Secteur Financier as an undertaking for collective investment in transferable securities under part I of the law of 17 December 2010 on undertakings for collective investment, as amended from time to time. The Company and CS Investment Funds 2 are both managed by Credit Suisse Fund Management S.A. and have appointed Credit Suisse (Luxembourg) S.A. as their custodian bank and Credit Suisse Fund Services (Luxembourg) S.A. as their central administration.

The amended investment Objective and Principles of the Subfund and the Investment Objective and Principles of the Target Fund read as follows:

Investment Objective of the Subfund and the Target Fund

The objective of the Subfund and the Target Fund is to achieve the highest possible return in EURO (Reference Currency), while taking due account of the principle of risk diversification, the security of the capital invested, and the liquidity of the invested assets.

Investment Principles of the Subfund

In order to realize its investment objective, the Subfund pursues a master-feeder strategy. At least 85% of the Subfund's total assets shall be invested in Credit Suisse (Lux) Global Prestige Equity Fund, a subfund of CS Investment Funds 2.

CS Investment Funds 2 is an undertaking for collective investment in transferable securities in the legal form of an investment company with variable capital (société d'investissement à capital variable, SICAV), subject to Part I of the Law of December 17, 2010. It has appointed Credit Suisse Fund Management S.A. as its management company.

The Subfund may hold up to 15% of its total net assets in liquid assets in the form of sight and time deposits with first-class financial institutions and money-market instruments which do not qualify as transferable securities and have a term to maturity not exceeding 12 months, in any convertible currency.

Investment Principles of the Target Fund

At least two-thirds of the Target Fund's assets are invested worldwide in companies offering luxury and prestige products or services.

Furthermore, the Target Fund may invest in companies which obtain the majority of their revenues by financing the above activities. The Target Fund may also invest in emerging markets as defined under section "Risk Information" in the prospectus of CS Investment Funds 2.

For hedging purposes and in the interest of the efficient management of the portfolio, the aforementioned investments may also be effected by way of derivatives, provided the limits set out in Chapter 6, "Investment Restrictions" of the prospectus of CS Investment Funds 2 are observed.

In addition, the Target Fund may invest up to 15% of its net assets in structured products (certificates, notes) on equities, equity-type securities, equity baskets and equity indices that are sufficiently liquid and issued by first-class banks (or by issuers that offer investor protection comparable to that provided by first-class banks). These structured products must qualify as securities pursuant to Art. 41 of the Law of December 17, 2010. These structured products must be valued regularly and transparently on the basis of independent sources. Structured products must not entail any leverage effect. As well as satisfying the regulations on risk spreading, the equity baskets and equity indices must be sufficiently diversified.

Furthermore, to hedge currency risks and to gear its assets to one or more other currencies, the Target Fund may enter into forward foreign exchange and other currency derivatives in accordance with section 3 of Chapter 6, "Investment Restrictions" of the prospectus of CS Investment Funds 2.

The indices on which such derivatives are based shall be chosen in accordance with Art. 9 of the Grand-Ducal Decree of February 8, 2008.

Liquid assets held by the Target Fund in the form of sight and time deposits, together with debt instruments which generate interest income within the meaning of EU directive 2003/48/EC and UCITS which themselves invest in short-term time deposits and money market instruments may not exceed 25% of the Target Fund's net assets.

Shares of the Subfund will be invested in the following Share classes of the Target Fund:

Subfund	Target Fund
CS Investment Funds 5	CS Investment Funds 2

KOKONAISVUOKRAKUSTANNUS YHTEENSÄ n. 16 M€/V

- **Kaupalliset tilat n. 6 M€**
- **Liikunnan tilat n. 10 M€, mistä**
 - **Kaupungin kompensatio n. 5 M€ (nykyinen kompensatio)**
 - **Käyttäjien, tapahtumajärjestäjien, seurojen ja muiden yhteisöjen katettavaksi jää n. 5 M€**
- **Liikuntatilojen netto-osuus vuokrasta tarkoittaa keskimäärin n. 2 € per käyntikerta**

Jyväskylän kaupungin rooli keskeinen

- Kaupungin tulee kaavoittaa konseptin tavoitteet huomioon ottaen, osallistua kehitys- ja rakennusvaiheeseen sekä jäädä hankkeen vähemmistöosakkaaksi (max 20 %).
- Kaupungin tulee tukea hanketta taloudellisesti vähintään omistamiensa kiinteistöjen korjausvelan määrän suuruudella, käyväällä rakennusoikeuden hinnoittelulla ja toiminnan aikaisella palvelujen ostamisella.

Lisäksi kaupungin tulisi rahoittaa Hippoksen ns. infra, kevyenliikenteen väylät, katu-, puisto, ja liikuntapuiston rakentaminen

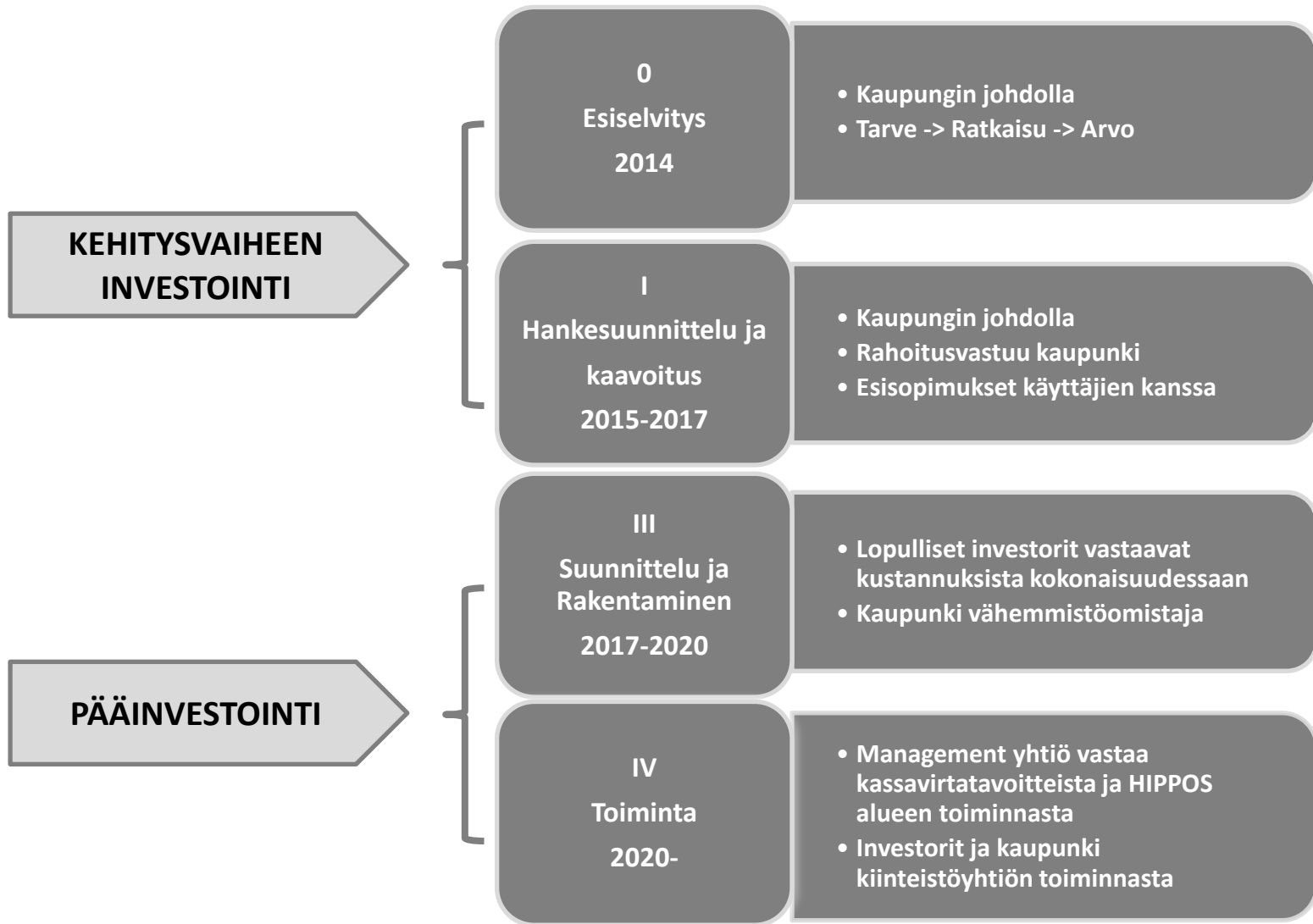


Hankkeen merkittävyys ja muut taloudelliset vaikutukset kaupungille

Tekijä	Vaikutus
Jyväskylän imago, vetovoima ja kilpailukyky	Hippoksen alueen kehittäminen luo tunnettuutta ja vetovoimaisuutta, profiloi, ylläpitää ja vahvistaa Jyväskylän ja Hippoksen alueen liikunta- ja urheiluimagoa sekä tuo asiakas- ja kassavirtaa myös muualta Suomesta sekä kansainvälisesti
Rakentamisen aikaiset työllisyysvaikutukset	Arvio rakentamisvaiheen työllistämisaikutuksista vuosina 2017-2019 on n. 1940 htv . Verotuloja kaupungille 17,5 Meur
Toiminnan aikaiset vuosittaiset työllisyysvaikutukset	Kokonaishankkeen valmistuttua arvioidaan alueella olevan n. 650 htv . Verotuloja kaupungille 6,4 Meur
Hyvinvointi- ja terveydelliset vaikutukset	Laadullisia vaikutuksia ovat mm. uusien urheiluun- ja hyvinvointiin kytkeytyvien liiketoimintojen kuten myös muiden kuntalaisia ja lähialueiden asukkaita palvelevien kaupallisten toimintojen houkuttelevuus alueelle, lisääntyvät investoinnit, julkisen liikenteen parantuminen sekä kuntalaisten liikunta- ja vapaa-ajanviettomahdollisuuksien määrällinen ja laadullinen parantuminen.



ARVIO HANKKEEN AIKATAULUSTA JA PÄÄOMATARPEESTA



Hankesuunnittelu-vaihe

I Hankesuunnittelu ja kaavoitus 2015-2017

- Kaupungin johdolla ja rahoittamana
- Keskeiset tehtävät:
 - Liiketoimintasuunnitelman laadinta
 - Kiinteistöjen käyttäjäsoimukset, esisopimukset vuokralaisista
 - ARK luonnossuunnittelu L1-L2 taso
 - Rakennuspaikan olosuhteiden selvitys
 - Sijoitusmuistion laadinta
 - Kiinteistösiioittajaneuvottelut ja sijoitussopimukset
 - Yhtiöstruktuurin suunnittelu ja perustaminen
 - Hippos Management yhtiön toimintamallin suunnittelu

Hippoksen alueen Master Plan esiselvityksen jatkotoimenpiteet v. 2015 -2017

1. Käynnistetään hankesuunnittelu- ja kaavoitusvaihe v. 2015- 2017 sekä projektisuunnitelman laatiminen.
Hankesuunnittelun ja tarvittavien asiantuntijapalveluiden kustannusarvio v. 2015-17 yhteensä n. 1,5 M€ (0,3+0,5+0,7M€)
2. Vuoden 2015 rahoituksen, 0,3 M€:n osalta, Tilapalvelun jtk tekee erillispäätöksen nykyisen budjettiraamin puitteissa.
3. Kaupunki budjetoi ja resursoi tarvittavan loppurahoitusosuuden, mistä päätetään v. 2016-2017 talousarviolaadinnan yhteydessä.
4. Syksyllä 2015 Hippoksen alueen kehittämiseen palkataan vastuullinen projektipäällikkö (50-100 %), joka ottaa vetovastuun hankkeesta ja alueen kehittämisestä.
5. Nykyistä ohjausryhmää täydennetään kaupunginarkkitehdilla.
(KJ:n päätös 24.4.2015)





➤ **Olosuhteet kuntoon**

➤ **Työpaikkoja lisää**

➤ **Kävijöitä lisää**

➤ **Hyvinvointia lisää**

