

Kokonniemen liikuntakeskuksen kehittäminen, suunnittelutilanteen seuranta

Kaupunginhallitus 12.04.2023 § 135

Valmistelu- ja lisätiedot

kaupunkikehitysjohtaja Dan Mollgren, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Taustaa:

Kokonniemen liikuntakeskuksen kehittäminen käynnistyi nykymuodossaan kaupunginhallituksen päätöksestä 24.6.2019 § 225. Kaupungin rooli muuttuu tulevaisuudessa entistä enemmän varsinaisesta palveluntuottajasta mahdollisuuksien luojaksi ja monituottajamallin koordinoijaksi. Merkittävät investoinnit edellyttävät sekä yksityisrahoitusta että liiketoimintamallin kehittämistä.

Kokonniemen liikuntakeskuksen kiinteistö- ja konseptikehityssuunnitelma valmistui konsulttityönä alkuvuonna 2021. Jatkosuunnittelun valmistelu käynnistyi välittömästi laajalla vuorovaikutushankkeella. Vuorovaikutus toteutettiin Sitowise Oy:n, Realidea Oy:n ja Porvoon kaupungin oman organisaation yhteishankkeena. Vuorovaikutushanke valmistui marraskuussa 2021.

Kaupunginvaltuuston päätökset 30.3.2022:

Kaupunginvaltuusto päätti 30.3.2022 § 27 Kokonniemen liikuntakeskuksen suunnitteluperiaatteista ja ensimmäisen toteutusvaiheen osakokonaisuuksista sekä 30.3.2022 § 28 liikuntakeskuksen hankesuunnitelman laatimisesta ja hankeyhtiön perustamisesta.

Kaupunginvaltuuston päätöksen mukaan on perustettu osakeyhtiömuotoinen kehitysyhtiö, Kokonniemen liikuntakeskus oy, jolla on nelijäseninen hallitus. Kehitysyhtiö veloitettiin valtuuston päätöksessä raportoimaan suunnittelutilanteesta kaupunginhallitukselle säännöllisesti ja kuitenkin vähintään neljä kertaa vuodessa, jolloin kaupunginhallitus voi päättää suunnittelun edistämisestä. Kaupunginhallitus voi päätöksellään ohjata hankesuunnittelun kehityssuuntaa niin halutessaan.

Liikuntakeskuksen suunnittelutilanne raportointijaksolla 1 – 3 / 2023:

Kokonniemen liikuntakeskus Oy on luonnostellut Kokonniemen alueen suunnitteluratkaisua vuonna 2021 valmistuneiden laajojen selvitysten pohjalta ottamalla huomioon kaupunginvaltuuston päätökset. Suunnitteluratkaisussa esitetään uusi läntinen tielinjaus Tolkkistentieltä alueelle. Uudisrakentaminen on keskitetty pääasiassa yhdeksi kokonaisuudeksi, joka rakentuu vaiheittain ja mahdollistaa alueen toimintojen jatkumisen rakentamisen rinnalla. Kokonaisuus sisältää valtuuston päätöksen mukaiset toiminnot.

Yhden kokonaisuuden suunnitteluratkaisussa pääpaino on ollut ylläpidon ja hallinnon synergiahyödyillä. Jäähallin sijoitus ja koko on

ollut ratkaisussa keskeisintä. Jäähalli käsittää kaksi kaukaloa, joista toinen on varustettavissa Mestis-tasoisella katsomolla.

Monitoimiareenassa sisältää tiloja mm. pallopeleille, voimisteluun, ryhmäliikuntaan ja yleisurheiluun. Kokonaisuus nivoutuu matalan kynnyksen liikuntatiloja sisältävällä aularakennuksella, joka on samalla toiminnallinen keskipiste.

Uudisrakennusmassan ja maauimalan väliin syntyy ulkoilupuisto, jossa ei ole ajoneuvoliikennettä. Nykyisen Kokonhallin käyttö jatkuu, kunnes monitoimiareena on valmistunut. Tämän jälkeen Kokonhalli korjataan mailapelien ja mahdollisesti muiden sisälajien käyttöön.

Liitteet

- kaupunginvaltuuston päätös 30.3.2022 § 27
- kaupunginvaltuuston päätös 30.3.2022 § 28
- Kokonniemen liikuntakeskus Oy:n neljännesvuosiraportti suunnittelutilanteesta jaksolta 1-3/2023
- selvitys kaavoituksen etenemisestä

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus merkitsee tiedoksi liitteinä olevat Kokonniemen liikuntakeskus Oy:n raportin suunnittelutilanteesta sekä selvityksen kaavoituksen etenemisestä ja päättää, että liikuntakeskuksen suunnittelua edistetään liitteenä olevan neljännesvuosiraportin jatkotoimenpidekuvauksen mukaisesti.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti merkitä tiedoksi liitteinä olevat Kokonniemen liikuntakeskus Oy:n raportin suunnittelutilanteesta sekä selvityksen kaavoituksen etenemisestä ja päättää, että liikuntakeskuksen suunnittelua edistetään liitteenä olevan neljännesvuosiraportin jatkotoimenpidekuvauksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus 11.09.2023 § 253

Valmistelu- ja lisätiedot

kaupunkikehitysjohtaja Dan Mollgren, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Liikuntakeskuksen suunnittelutilanne

Kokonniemen liikuntakeskus Oy jatkaa alueen viitesuunnitelmien valmistelua keväällä 2023 esitetyn aluesuunnitelman pohjalta, selvittää hankkeen kustannuksia ja luonnostelee liiketoimintamallia alueella.

Vuoden 2023 aikana valmistellaan Kokonniemen liikuntakeskuksen alueen asemakaavamuutos ja hankesuunnitelma alueen kehittämiseksi. Kaupunginvaltuusto päättää hankkeen etenemisestä hankesuunnitelman valmistumisen jälkeen.

Kaupunginvaltuustolle järjestetään iltakoulu suunnittelutilanteesta syyskuun lopulla. Iltakoulun jälkeen suunnitelmista tiedotetaan viivytyksettä, ja kaupunginhallitus käsittelee suunnitelmia osana

hankkeen neljännevuosiraportin 3-6/2023 hyväksyntää lokakuun alussa.

Kaupunginjohtaja
Kaupunginhallitus hyväksyy ehdotetun menettelyn hankkeen raportoinnista.

Päätös
Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti ehdotetun menettelyn hankkeen raportoinnista.

Kaupunginhallitus 02.10.2023 § 273

Valmistelu- ja lisätiedot
kaupunkikehitysjohtaja Dan Mollgren, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Kaupunginvaltuusto on käynyt keskustelun liitteenä olevasta dokumentista iltakoulussaan 27.9., jonka yhtiö on laatinut myös neljännevuosiraportikseen 4-6/2023.

Liitteet
Kustannukset ja liiketoimintasuunnitelma

Kaupunginjohtaja
Kaupunginhallitus merkitsee tiedoksi liitteenä olevan dokumentin Kokkonniemen liikuntakeskus Oy:n neljännevuosiraporttina suunnittelutilanteesta 4-6/2023 ja päättää, että liikuntakeskuksen suunnittelua edistetään liitteenä olevan neljännevuosiraportin jatkotoimenpidekuvauksen mukaisesti.

Päätös
Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti palauttaa asian uuteen valmisteluun.

Kaupunginhallitus 04.12.2023 § 341
930/12.04.01.00/2022

Valmistelu- ja lisätiedot
apulaiskaupunginjohtaja Fredrick von Schoultz
rahoitusjohtaja Henrik Rainio
kaupunkikehitysjohtaja Dan Mollgren
etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Kokkonniemen alueelle suunnitellun uuden liikuntapaikkarakennuksen perusratkaisua ja sen ympäristön suunnittelua on jatkettu loka-marraskuun 2023 aikana. Suunnittelun aikana hankkeen kustannukset ovat tarkentuneet ja nousseet, ja kaupungin talouden näkymät muuttuneet heikommiksi. Kaupunginvaltuusto päätti vuoden 2024 talousarvion hyväksyessään, että kaupunki laatii tuottavuusohjelma, jossa

kaupunginkäyttötalous ja investoinnit tasapainotetaan vastaamaan kaupungin talouden kehitystä vuosille 2024–2027. Tässä tilanteessa syytä tutkia myös muita toteutusvaihtoehtoja ennen päätöksentekoa.

Kokonniemen liikuntakeskus Oy on tutkinut hankkeen toteutuslaajuutta kahdella hahmotelmalla. Aikaisemmin esitellyn perusmallin lisäksi on tehty toinen toiminnallisuuksiltaan suppeampi hahmotelma toteutusmallille, joka poikkeaa valtuuston hyväksymistä sisältövaatimuksista. Suppeampia vaihtoehto ei ole suora lähtökohta jatkosuunnittelulle, vaan tutkimus toteutuslaajuuden vaikutuksista kokonaisinvestointiin ja käyttömenoihin.

Suunnittelutilanne

Toimintojen tilavarauksia ja sijoittumista rakennusmassan sisällä sekä ulkoalueilla on täsmennetty ja asemakaavan liiteaineistoa varten on laadittu alueelle kattava rakennustapaohje. Kadun yleissuunnitelma on valmistunut marraskuun alussa. Uuden kadun liittymistä Lapinniementiehen on sujuvoitettu. Tolkkistentielle suunnitellut liittymät on mitoitettu ja niiden toimivuus on varmistettu liikennemäärien simuloinnilla.

Perusmalli ja vaihtoehtoiset toteutuslaajuudet

Kokonniemen liikuntakeskus Oy on suunnitellut liikuntakeskuksen toteutuksen niin kutsutun perusmallin valtuuston 30.3.2022 päättämien suunnitteluperiaatteiden ja laajuuden mukaisesti. Perusmalli täyttää hyväksytyt sisältövaatimukset. Perusmallia esiteltiin kaupunginvaltuustolle iltakoulussa 27.9.2023. Perusmallin mukaisen viitesuunnitelman kokonaisinvestointi olisi syyskuussa tehdyn arvion mukaan yhteensä noin 65 miljoonaa euroa. Osan investoinneista toteuttaisi kaupunki ja osan Kokonniemen liikuntakeskus Oy.

Viitesuunnitelman tarkentuessa loka-marraskuussa, on myös kustannusarviota päivitetty. Uuden kustannusarvion mukaan kokonaisinvestointi olisi nousun yläpuolella yli 70 miljoonaa euroon. Kustannusten nousun ja kaupunginvaltuuston marraskuussa hyväksymän talousarvion takia yhtiö on alustavasti alkanut kartoittamaan vaihtoehtoisia toteutuslaajuuksia.

Perusmallin lähtökohdista yhtiö on laatinut yhden supistetun ja toteutuskustannuksiltaan edullisemmän version, jonka laajuus on noin 7 000 krs-m² perusmallia pienempi.

Hahmotellun suppeamman toteutusmallin investointien kokonaiskustannukset ovat alustavan arvion mukaan noin 54-55 miljoonaa euroa. Mallissa ei ole huomioitu Kokonhallin peruskorjaustarpeita.

Nyt hahmoteltu suppeampi toteutusmalli on yksi vaihtoehto perusmallista poikkeavaksi ratkaisuksi, jolla saataisiin toiminnallinen kokonaisuus toteutettua aiempaa suppeammassa muodossa. Hahmotelma osoittaa, että kustannukset ja toteutuslaajuus kulkevat pitkälti pääosin käsi kädessä.

Jatkovalmistelussa toteutuslaajuutta on mahdollista säädellä ja erilaisia vaihtoehtoja tullaan tarkastelemaan taloudellisista ja toiminnallisista lähtökohdista.

Talouden ja rahoituksen mallinnus

Kokonniemen liikuntakeskus Oy on loka-marraskuussa myös kartoittanut ja mallintanut liikuntakeskushankkeen investointitapoja ja käyttötaloutta yhdessä kaupungin rahoitusyksikön kanssa.

Yhtiö on hahmotellut mallin, jossa rakennusten investoinnit toteutettaisiin yhtiön toimesta. Perusmallissa kaupunki laittaisi yhtiöön omaa pääomaa noin puolet yhtiön tekemästä kokonaisinvestoinnista ja noin puolet investoinnista yhtiö rahoittaisi lainalla, jossa olisi kaupungin takaus.

Yhtiön operatiivisen käyttötalouden mallinnuksessa tuottopuolella on arvioitu käyttömaksut, tapahtumatuotot, mainostuotot sekä liike- ja toimitilavuokrat. Bruttotulot yhteensä olisivat perusmallissa noin 1,4 miljoonaa euroa ja suppeammassa mallissa noin 1,3 miljoonaa euroa.

Käyttömenojen osalta on arvioitu operatiivisen toiminnan keskeiset kulut, kuten henkilöstökulut, lämmitys, vesi ja sähkö sekä kiinteistöhuollon kulut. Nämä ylläpito- ja operointikulut olisivat perusmallissa noin 1,4 miljoonaa euroa ja suppeammassa mallissa noin 1,1 miljoonaa euroa.

Mallituksen mukaan yhtiön operatiiviset tuotot ja kulut ovat suunnilleen samansuuruiset ennen korkokuluja ja poistoja. Yhtiön korkokulut kuitenkin kääntävät talouden negatiiviseksi, ja yhtiö tarvitsisikin kaupungilta vuotuista subventiota korkokuluja varten noin 1,5 miljoonaa euroa perusmallissa ja noin 1,1 miljoonaa euroa suppeammassa mallissa.

Jotta yhtiö selviytyy lainanlyhennyksistä ja kykenee kattamaan poistot, tulisi kaupungin myös tukea yhtiötä noin 3 miljoonalla eurolla perusmallissa ja noin 2,2 miljoonalla eurolla suppeammassa mallissa.

Yhteensä kaupungin subventio yhtiölle olisi siten perusmallissa noin 4,5 miljoonaa euroa vuodessa ja suppeammassa mallissa noin 3,3 miljoonaa euroa vuodessa.

Kaupungin oman pääoman sijoitus yhtiöön tarkoittaa, että kaupungin tulee ottaa lisää lainaa. Yhtiön ja kaupungin rahoitusyksikön arvioissa kaupungin korkokustannukset oman pääoman sijoituksesta yhtiöön olisivat noin 1,5 miljoonaa euroa perusmallissa ja noin 1,1 miljoonaa euroa suppeammassa mallissa. Kaupungin lainojen korko olisi todennäköisesti hieman alhaisempi kuin yhtiön korkokustannukset.

Kaupungin rahoituskustannukset sekä subventio yhtiölle olisivat mallituksen mukaan siten noin 6 miljoonaa euroa perusmallissa ja noin 4,5 miljoonaa euroa suppeammassa mallissa.

Jatkosuunnittelun yhteydessä arvioidaan tarkemmin kaupungin ja yhtiön välisen rahoitusmallin muotoja, kuten lainoitusastetta ja eri lainamuotoja (mm. laina / pääomalaina). Lisäksi tarkastellaan tarkemmin ulkopuolisen rahoituksen saatavuutta ja mahdollisia avustuksia valtiolta.

Liitteet

Liiketoimintasuunnitelma, esitys 4.12.2023

Apulaiskaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus merkitsee tiedoksi liitteenä olevan Kokkonniemen liikuntakeskus Oy:n esityksen 4.12.2023.

Kaupunginhallitus evästää, että liikuntakeskuksen suunnittelua edistetään siten, että laaditaan vaihtoehtoja toteutuslaajuudesta siten, että Kokkonniemen liikuntakeskuksesta tulee mahdollisimman hyvin toimiva kokonaisuus taloudelliset reunaehdot huomioiden.

Yhtiötä evästetään tarkastelemaan kahta vaihtoehtoista toteutuslaajuutta. Toisessa vaihtoehdossa yhtiön investoinnin kokonaistaso olisi korkeintaan 50 miljoonaa euroa ja toisessa korkeintaan 40 miljoonaa euroa. Molemmista laajuuksista tulee laatia kaksi vaihtoehtoa toiminnallisen sisällön osalta. Yhtiötä evästetään siten laatimaan perusmallin lisäksi yhteensä neljä vaihtoehtoa ja esittämään ne perusteluineen kaupunginhallitukselle 15.2.2024 mennessä. Kaikissa vaihtoehdoissa kaupungin vastuulle kuuluu noin 10 miljoonan euron infra-investointeja, kuten perusmallissa on suunniteltu.

Kaikissa vaihtoehdoissa tulee selkeästi esittää mahdolliset poikkeamiset valtuuston hyväksymistä suunnitteluperiaatteista ja ensimmäisen toteutusvaiheen osakokonaisuuksista.

Lisäksi kaupunginhallitus evästää yhtiötä arvioimaan tarkemmin kaupungin ja yhtiön välisiä erilaisia rahoitusmalleja ja niiden muotoja sekä selvittämään tarkemmin ulkopuolisen rahoituksen saatavuutta.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti esityksen mukaisesti.