

## **Kokonniemen liikuntakeskus**

Kaupunginhallitus 04.03.2024 § 88

Valmistelu ja lisätiedot  
rahoitusjohtaja Henrik Rainio, 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, kuitenkin vähintään neljä kertaa vuodessa, jolloin kaupunginhallitus voi päättää suunnittelun edistämisestä. Kaupunginhallitus voi päätöksellään ohjata hankesuunnittelun kehityssuuntaa niin halutessaan.

### **Kehitysyhtiön laatimat suunnitteluvaihtoehdot**

Kaupunginhallitus päätti 4.12.2023 evästä Kokonniemen liikuntakeskus Oy:tä, että liikuntakeskuksen suunnittelua edistetään siten, että niin kutsutun kaavaversioon lisäksi laaditaan vaihtoehtoja toteutuslaajuudesta. Yhtiötä evästettiin tarkastelemaan kahta toteutuslaajuutta ja molemmista laajuuksista kahta vaihtoehtoa toiminnallisen sisällön osalta. Tarkoituksena on, että Kokonniemen liikuntakeskuksesta tulee mahdollisimman hyvin toimiva kokonaisuus taloudelliset reunaehdot huomioiden.

Kokonniemen liikuntakeskus Oy on evästyksen mukaisesti laatinut neljä vaihtoa laajuudesta ja toiminnallisesta sisällöstä. Kaikissa vaihtoehdossa kaupunkilaisten liikuntatilat ja -mahdollisuudet paranevat huomattavasti nykytilanteeseen verrattuna. Vaihtoehdot eroavat jonkin verran keskenään esimerkiksi jäähallin katsomokapasiteetin, yleisurheilumahdollisuuksien sekä matalankynnyksen liikuntaan varattavan tilan osalta. Arviot vaihtoehtojen investointikustannuksista vaihtelevat 45 miljoonan euron ja 53 miljoonan euron välillä, kun alkuperäisen perusmallin investointikustannus on arviolta noin 60 miljoonaa euroa. Vaihtoehtojen investointikustannukset eivät sisällä kaupungin vastuulla kuuluvia infrarakentamisen kustannuksia.

### **Vaihtoehto B1**

Vaihtoehdossa B1 on erinomaiset harjoitteluolosuhteet jääurheilulle, salibandylle, voimistelulle, käsipallolle, koripallolle ja lentopallolle sekä hyvät olosuhteet ryhmäliikunnalle.

Jäähallin katsomokapasiteetti on 1200 istumapaikkaa ja siellä on riittävästi pukutilaa ja jonkin verran toimistotilaa, mutta siellä ei ole aitoita, omaa ravintolaa tai osoitettua liiketilaa.

Vaihtoehto ei käytännössä sisällä matalankynnyksen tiloja.

Monitoimiareena ei sisällä juoksurataa, vaan juoksusuoran. Kenttälajien toiminnallisuudet säilyvät ennallaan perusvaihtoehtoon verrattuna. Liiketilaa on 163 neliometriä ja koulutustilaa 171 neliometriä.

Investointikustannus on arviolta 45 miljoonaa euroa.

### **Vaihtoehto B2**

Vaihtoehdossa B2 on erinomaiset harjoitteluolosuhteet jääurheilulle, salibandylle, koripallolle ja lentopallolle, hyvät olosuhteet yleisurheilulle, ryhmäliikunnalle ja voimistelulle sekä toimivat olosuhteet käsipallolle (käsipallo jää osin lipan alle).

Jäähallin katsomokapasiteetti on 1200 istumapaikkaa ja siellä on riittävästi pukutilaa ja jonkin verran toimistotilaa, mutta siellä ei ole aitoita, omaa ravintolaa tai osoitettua liiketilaa.

Vaihtoehto ei käytännössä sisällä matalankynnyksen tiloja.

Monitoimiareena sisältää 200 metrin juoksuradan, liiketilaa on 163 neliometriä ja koulutustilaa 197 neliometriä.

Investointikustannus on arviolta 47,9 miljoonaa euroa.

### **Vaihtoehto C1**

Vaihtoehdossa C1 on erinomaiset harjoitteluolosuhteet jääurheilulle, yleisurheilulle, salibandylle, ryhmäliikunnalle, voimistelulle, käsipallolle, koripallolle ja lentopallolle.

Jäähallin katsomokapasiteetti on 1500 istumapaikkaa ja siellä on riittävästi pukutilaa sekä reilusti toimistotilaa ja liiketilaa. Jäähallissa on aitioita, oma ravintola tai kahvila sekä osoitettua liiketilaa.

Vaihtoehto ei käytännössä sisällä matalankynnyksen tiloja.

Monitoimiareena sisältää 300 metrin juoksuradan. Liiketilaa on 438 neliometriä ja koulutustilaa 370 neliometriä.

Investointikustannus on arviolta 51,9 miljoonaa euroa.

## **Vaihtoehto C2**

Vaihtoehdossa C2 on erinomaiset harjoitteluolosuhteet jääurheilulle, yleisurheilulle, salibandylle, ryhmäliikunnalle, voimistelulle, käsipallolle, koripallolle ja lentopallolle.

Jäähallin katsomokapasiteetti on 1200 istumapaikkaa ja siellä on riittävästi pukutilaa ja jonkin verran toimistotilaa, mutta siellä ei ole aitioita, omaa ravintolaa tai osoitettua liiketilaa.

Vaihtoehto sisältää matalankynnykset tilat, jotka ovat jonkin verran perusmallia pienemmät.

Monitoimiareena sisältää 300 metrin juoksuradan. Liiketilaa on 438 neliometriä ja koulutustilaa 370 neliometriä.

Investointikustannus on arviolta 53 miljoonaa euroa.

Liikuntapalveluiden käyttäjien näkökulmasta yhtiö on arvioinut, että kaikki vaihtoehdot parantavat merkittävästi Porvoon kaupungin liikuntaolosuhteita. Yhtiö on arvioinut, että toiminnallisesta näkökulmasta vaihtoehto C2 on paras vaihtoehto päälajien kokonaisuuden kannalta. Vaihtoehto C1 on melkein yhtä hyvä, kun taas vaihtoehdot B1 ja B2 ovat selkeästi heikompia.

## **Kokonniemen liikuntakeskus Oy:n toiminta**

Kokonniemen liikuntakeskus Oy:n nykyinen toimeksianto päättyy 15.3.2024. Tarkoitus on, että valtuusto päättää hankkeen laajuudesta toukokuussa samaan aikaan, kun valtuusto käsittelee talouden tuottavuus- ja tasapainottamisohjelmaa.

Ennen päätöstä yhtiö ei pysty jatkamaan hankkeen konkreettista suunnittelua, vaan keskittyy seuraavan vaiheen valmisteluun. Yhtiön kanssa valmistellaan erillinen sopimus ylimenokauden tehtävistä.

vt. Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus pyytää kasvun ja oppimisen lautakunnalta, kaupunkikehityslautakunnalta ja elinvoimalautakunnalta lausuntoa Kokonniemen liikuntakeskuksen vaihtoehtoisista suunnitelmista kunkin lautakunnan toimialan näkökulmasta 19.3.2024 mennessä.

Kaupunginhallitus valtuuttaa viranhaltijajohdon tekemään Kokoniemen liikuntakeskus Oy:n kanssa sopimuksen yhtiön tehtävistä 15.3.2024 alkaen siihen saakka kunnes valtuusto on päättänyt Kokoniemen liikuntakeskuksen rakennushankkeen jatkamisesta.

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti pyytää kasvun ja oppimisen lautakunnalta, kaupunkikehityslautakunnalta ja elinvoimalautakunnalta lausuntoa Kokoniemen liikuntakeskuksen suunnitelmista kunkin lautakunnan toimialan näkökulmasta 19.3.2024 mennessä. Kyse on hanke- ja asemakaavavaiheen viitesuunnitelmista, joissa ei vielä oteta kantaa esimerkiksi ikkunoiden ja ovien paikkoihin. Yksityiskohtiin otetaan kantaa vastaa rakennussuunnitteluvaiheessa.

Kaupunginhallitus valtuutti viranhaltijajohdon tekemään Kokoniemen liikuntakeskus Oy:n kanssa sopimuksen yhtiön tehtävistä 15.3.2024 alkaen siihen saakka, kunnes valtuusto on päättänyt Kokoniemen liikuntakeskuksen rakennushankkeen jatkamisesta.

Nina Uski valittiin pöytäkirjantarkastajaksi tämän asian osalta.

Johan Söderberg teki muutosesityksen, jota ei kannatettu, joten esitys raukesi.

Johnny Holmström, Jorma Wiitakorpi ja Markku Välimäki eivät esteellisinä osallistuneet asian käsittelemiseen, hallintolaki 28 § 1 mom. 5 kohta, yhteisöjävi.

Kasvun ja oppimisen lautakunta 19.03.2024 § 23  
930/12.04.01.00/2022

#### Valmistelu ja lisätiedot

sivistysjohtaja Sari Gustafsson, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Kaupunginhallitus on pyytänyt lautakunnilta lausuntoja 19.3.2024 mennessä Kokoniemen liikuntakeskuksen suunnitelmista kunkin lautakunnan toimialan näkökulmasta.

Kokoniemen kehittämisen alueelliset suunnitelmat ja kaavaratkaisut vaikuttavat kokonaisuutena kehityskelpoisilta ajatellen suurta lasten ja koululaisten käyttäjäryhmää Porvoossa (n. 10 400 lasta ja nuorta). Kasvun ja oppimisen toimialan näkökulmasta potentiaalinen käyttäjäryhmä on laajuudeltaan vähintään viisi (5) lähistöllä olevaa koulua ja noin 3-4 päiväkotia, tuhansia lapsia. Lisäksi alueen toisen asteen ja ammattikorkeiden nuoret (noin 2500 nuorta aikuista) ovat omatoiminen iso huomioitava käyttäjäryhmä, jota ei saa jatkotyössä unohtaa. Kaikki käyttäjäryhmät alueen tiloissa lisäävät toiminnan kannattavuutta ja tilankäytön tehokkuutta, mikä lienee eduksi näin laajalle ja isolle investoinnille.

Parhaassa tapauksessa kaikki porvoolaiset lapset voivat ollessaan varhaiskasvatuksessa tai koulussa päiväaikaan hyödyntää alueen

lajitarjontaa ja saada näin perusvalmiuksia eri lajeihin, kuten mm. opetussuunnitelma sen määrittelee.

Monipuolinen lajikirjo alueen ratkaisuissa myös takaa jokaiselle lapselle kehityskaudelleen mieluisia vaihtoehtoja löytää itselle sopiva liikunnallinen elämäntapa. Eri lajien tulee olla tasavertaisesti mukana, esim. eri sukupuolten näkökulmasta.

Myös huippu-urheilu ja harrastusliikunta tulee olla sopivassa tasapainossa. Jatkossa on merkittävää, että Kokonniemen alue on kohtuullisin sisäisin hinnoin käytettävissä nk. sisäisille asiakkaille eli koululaisille ja varhaiskasvatuksen lapsille, myös urheiluakatemialle. Käyttö lisää harrastuksiin suuntaamista ja jatkossa innokkaimpien osalta myös avaa polkua huippu-urheiluun asti porvoolaisittain.

Jotta koulupäivän ja harrastusten välinen aikaikkuna täyttyisi mielekkäästi ja turvallisesti, olisivat suunnitelmissa näkyvät matalan kynnyksen aulatilat erityisen tärkeitä siirtymävaiheessa koulusta harrastukseen. Myös tuotaessa ja vietäessä sekä kuljettaessa lapsia voi aulatilat toimia odotuspaikkana, sen sijaan että lapset seisovat tai liikkuvat parkkialueilla ja piholla aiheuttaen äkkivilanteita ja vaarallisia tilanteita. Turvallisuus on liikenteellisesti myös näin ennakoitavissa ja myös saattoalueet tulee miettiä huolella. Asiakasvirtoja tulee tarkastella jatkossa huolella siirryttäessä tiloihin sisään ja ulos. Ulkotilojen logistiikka vaikuutta itsestään selvästi sisätiloissa liikkumiseen.

Harrastustoimintaan ja harjoitteluun tarvitaan jäähalleissa myös oheistiloja, joissa mm. kuivaharjoitellaan, suunnitellaan taktiikkaa ja pelikuvioita ja luistelukuvioita tai balettiliikkeitä. Oheistilat toimivat harjoittelutiloina ryhmille ennen itse jäälle siirtymistä. Ulko-osan alueen toimintojen sijoittelu ja logistiikka vaikuttavat sisätiloihin merkittävästi ja toisinpäin.

Toimiva aularatkaisu mahdollistaisi myös nuorisopuolelle hyvän matalan kynnyksen kohtaamispaikan nuorten kanssa ja ehkäisisi esim. koulunuorisotyönä syrjäytymistä. Ruokailumahdollisuus aulatiloihin esim. välipaloina lisää myös alueen käyttökelpoisuutta ja varmistaa riittävät volyymit esim. kahvilayrittäjälle. Aulatilat voivat myös näyttäytyä kaikkien ikäpolvien kohtaamispaikkana ja luovat osaltaan yhteisöllisyyttä.

Tärkeää olisi, ettei myöskään tavoitellun kokonaisuuden hintataso kaupungin sisäisenä mahdollisuutena lapsille päiväaikaan nouse niin korkealle, ettei siihen olisi toimiallammme varaa tai etteivät varauksina näkyvät uudet lajit mahdu enää alueelle.

Julkisen ja yksityisen puolen moderneissa toimintamalleissa tulee paremmin huomioida ihmislähtöisyys eli private- public-people-partnership. Osallisuus korostuu seuraavissa vaiheissa vielä lisää ja se tulee suunnitella huolella.

On toivottavaa, että jatkokehityksessä huomioitaisiin Kasvun ja oppimisen toimialan osaamista lasten liikkumiseen liittyen, jota

määrittävät kokonaisvaltaisesti varhaiskasvatussuunnitelma ja opetussuunnitelma lakisääteisinä. Myös Porvoon liikuntaohjelman suositukset tulee huomioida paremmin jatkotyöskentelyssä. Tällä hetkellä Kasvun ja oppimisen toimiala ei ole ollut suunnittelutyössä tai -ryhmissä mukana.

Kaavan osalta merkittävintä ovat alueen liikennejärjestelyt ja niiden turvallisuus, ei vain katujen osalta, vaan myös parkkialueiden, pihojen, saattoliikenteen ja sisääntulojen sekä poistumisten osalta.

Kasvun ja oppimisen toimialalla on seuraavina vuosina käynnissä noin 11-15 investointia, joissa varmistetaan lakisääteisten palvelujen toimintaedellytyksiä. Suurimpaan osaan näistä on jo tehty tarveselvitykset ja ne ovat siirtyneet hankesuunnittelu- ja kilpailutusvaiheisiin. Pääosa investoinneista koskee varhaiskasvatusta eli Porvoon kaupungin pienimpiä lapsia.

Porvoo kasvaa strategiansakin mukaan epätasaisesti, jolloin toimialana joudutaan samaan aikaan varautumaan sekä osan alueiden kasvuun että osan alueiden supistumiseen. Porvoossa sisäinen muuttoliike on noin neljä tuhatta vuodessa, muuttajina on myös tietenkin lapsiperheitä. Lisäksi toimialalla laajan palveluverkon myötä on tulossa pts-suunnitelmien mukaisia korjausinvestointeja tulevina vuosina. Toisaalta lapsimäärän laskiessa useilla sadoilla, palveluverkon kriittinen ja taitava tarkastelu vuoden 2024 aikana, voi antaa eväitä tasapainoiseen etenemiseen, jossa tuottavuus ja palvelun laatu voidaan silti pitää Porvooolaisittain hyvänä. Tämä vaatii määrätietoista ja taitavaa strategista päätöksentekokykyä.

Sivistysjohtaja

Lautakunta hyväksyy yllä olevan kasvun ja oppimisen toimialan lausunnon Kokkonniemen liikuntakeskuksen suunnitteluvaiheesta.

Pykälä tarkastetaan heti.

Päätös

Lautakunta hyväksyi yllä olevan kasvun ja oppimisen toimialan lausunnon Kokkonniemen liikuntakeskuksen suunnitteluvaiheesta.

Pykälä tarkastettiin heti.

Jari Kettunen ei esteellisenä osallistunut asian käsittelemiseen, hallintolaki 28 § 1 mom. 5 kohta, yhteisöjäävi.