

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 kaavaversion 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 aitoita, 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 aitoita, 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, yhteisöjäävi.

Elinvoimalautakunta 19.03.2024 § 21
930/12.04.01.00/2022

Valmistelu ja lisätiedot

vs. apulaiskaupunginjohtaja Pekka Söyriä ja vapaa-aikajohtaja Minna Särelä, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Elinvoimalautakunnan lausunto Kokoniemen liikuntakeskuksen toteutusvaihtoehtoihin

Liikunnan olosuhteiden näkökulmasta kaikkien Kokoniemen liikuntakeskukseen suunniteltujen urheilulajien olosuhteet paranevat kaikissa esitetyissä vaihtoehtoisissa. Myös tapahtumatuotantojen mahdollisuudet Porvoossa laajenevat suurempiin ja monipuolisempiin tapahtumatoteutuksiin kaikissa vaihtoehtoisissa.

Säännöllisen liikunnan harrastamisen ja harjoittelun kannalta kaikissa vaihtoehtoisissa nähdään kuitenkin kaksi tekijää, jotka tulee huomioida jatkosuunnittelussa ja liikuntakeskuksen tulevassa hallintomallissa: Kokoniemen liikuntatiloja käyttävien seurojen kustannustason voimakas nousu sekä tilojen tapahtumakäytön vaikutukset säännölliseen liikuntakäyttöön ja investoinnin mahdollistamiin tulovirtoihin.

Urheiluseurojen kustannustasoon ei vaikuta pelkästään kentän tai jään tuntivuokra, vaan myös tukitoimintoihin osoitettujen tilojen vuokrataso. Tällä hetkellä urheiluseuroilla on käytössään jäähallilla esim. maksuttomia toimisto-, varasto- ja kuivaushuonetiloja. Jos tuleva hinnoittelumalli perustuu ajatukseen, että kaikkien seurojen käytössä olevien tilojen vuokratustannus jyvitetään tilojen käyttäjille, tulee kustannustason nousu olemaan huomattavasti merkittävämpi kuin kenttä- tai jääkaukalon tuntihinnan korotus. Lisäksi kaupungin talouden tasapainottamisen tarpeet aiheuttavat leikkauspaineita vapaa-aikapalveluiden ja osana tätä kokonaisuutta myös liikuntapalveluiden avustuksiin ja subventioihin. On mahdollista, ettei vuokratustannuksiin kohdennettua avustusta pystytä korottamaan samassa suhteessa kuin vuokrahinnat nousevat, vaan avustustaso tulee päin vastoin laskemaan nykyisestä. Tällöin kustannusten prosentuaalinen reaalikorotus urheiluseuroille on huomattavasti korkeampi kuin vuokrahintaan tuleva korotus. Kokonaisuudessaan olisi investoinnin laajuutta ja kustannusten jyvittämistä suunniteltaessa tärkeää huomioida tilakäytön kokonaiskustannusten nousu suhteessa seurojen taloudellisiin realiteetteihin.

Tilojen toteuttaminen tapahtuma-areenana on suuri mahdollisuus kaupungille, mutta samalla myös taloudellinen riski sekä tilojen liikuntakäyttöä rajoittava tekijä. Kompleksin suunnittelu tapahtuma-areenaksi tarkoittaa sekä investoinnin että käyttökustannusten osalta korkeampaa kustannustasoa kuin puhtaasti liikunnan olosuhteiden rakentaminen. Esim. kaikissa vaihtoehdoissa esitetty hallikorkeus on huomattavasti korkeampi kuin tilojen liikuntakäyttö edellyttää. Tiloissa pelattavien urheilulajien näkökulmasta suurin mahdollinen vaadittava hallikorkeus on 12 m, ja tätä korkeutta vaaditaan vain lentopallon kansainvälisissä otteluissa. Esitetty tilojen korkeus myös jäähallitiloissa on siis huomattavasti suurempi kuin lajivaatimukset edellyttäisivät. Tilojen tapahtuma- ja urheilukäytön keskinäinen priorisointi on samalla priorisointia tapahtumatulojen ja liikunnan mahdollistamisen välillä. Tämän priorisoinnin johtamiseen tarvitaan tilojen hallinnan ja johtamisen mallia, joka huomioi eri näkökulmat. Kaikki esitetyt vaihtoehdot mahdollistavat kuitenkin eri priorisointitavat, ja tapahtumamyyynnillä voidaan mahdollisesti myös vähentää tilojen liikuntakäytön hintapaineita.

Priorisointia ja koordinoitua tullaan tarvitsemaan myös tilojen käyttöön ja varauksiin eri urheilulajeille. Eri urheilulajit vaativat erilaista alusta- / lattiamateriaalia, mikä vaikuttaa tilojen käytön joustavuuteen. Tämä tulisi huomioida monitoimihallin suunnittelussa ja siihen suunnitellun toiminnan ja pelien aikataulutuksessa. Myös matalan kynnyksen fasiliteettien käyttöajat ja -vuorot tulee myös sopia selkeästi, ettei esim. juoksurataa ole varattu samaan aikaan seurakäyttöön, kun sen oletettaisiin olevan vapaassa käytössä. Monitoimihallin mitoituksessa ja sisätilojen suunnittelussa tulee huomioida myös salibandyn ja käsipallon vaatima kenttäkoko ja joustavuus toteuttaa näiden harjoitus- ja peliolosuhteet tilaan – suunnitelmissa näkyvien koripallokenttien mittojen perusteella vaikuttaisi, että näiden lajien pelit mahtuisivat halliin vain pitkittäissuunnassa, mikä vie koko hallin pelitilan, ja tämä vaikuttaisi

mahdollisesti näiden lajien pelivuorojen hintaan sekä aiheuttaisi peruuntumisia muiden lajien vakiovuoroihin.

Jatkosuunnittelussa tulee huomioida myös tapahtumien järjestämisen näkökulmasta sekä toimijoiden (urheilijat, joukkueet tai esiintyjät) että yleisön tarpeet. Näitä tarpeita ovat erilaiset ruokailu- sekä kokoontumistarpeet, paikoitustarpeet sekä asiakasystävälliset kulkuväylät. Näin ollen, alueella tulisi voida toteuttaa erilaisia tarpeita täyttäviä kahvila- tai catering-palveluja tai siten löytää tähän tarkoitukseen riittävät tilat. Myös erilaiset tapahtumiin liittyvän kaluston kuljetus ja mahdollinen väliaikainen tai pitkäaikainen varastoiminen alueella on huomioitava. Mitä suuremmista tapahtumista on kyse, sitä enemmän tekniikkaa, osaamista käyttää sitä ja tiloja tekniikalle tarvitaan.

Vaihtoehtojen arviointi

Elinvoiman toimialan tarpeiden näkökulmasta vaihtoehto C2 nähdään tehokkaimpana tapana toteuttaa Kokkonniemen suunnitellut olosuhteet huomioiden kaikkien käyttäjäryhmien tarpeita tasavertaisesti, mahdollistaen liikkumisen sekä tavoitteellisesti että matalalla kynnyksellä ja yhdistäen tapahtuma- ja liikuntapaikan laadukkaan toteutumisen. Toteutuksen karsimista alkuperäisestä kaavaversiosta puoltaa kuntatalouden muuttunut tilanne ja Porvoon kaupungin talouden tasapaino-ohjelma. Yksittäisen liikuntapaikan tai urheilulajin täydellisten olosuhteiden mahdollistamisen ei tulisi ajaa tilanteeseen, jossa muuta palveluverkkoa ja muiden lajien olosuhteita joudutaan karsimaan minimiin.

Elinvoiman toimialan näkökulmasta versiota B2 ei voida pitää toteutuskelpoisena, sillä monitoimihallin toteutus osittain matalana tilana tekee siitä toimimattoman niin liikunta- kuin tapahtumakäyttöön.

Matalan kynnyksen tilojen puuttuminen versioissa B1, B2 ja C1 rajaisi Kokkonniemen liikuntakeskuksen ensisijaisesti seurojen ja järjestäytyneen urheilutoiminnan käyttöön. Matalan kynnyksen tilan puuttumisella voidaan arvioida olevan negatiivista merkitystä myös tilojen monipuolisen tapahtuma- ja muun kaupallisen toiminnan näkökulmasta. Version C2 mukaisen laajemman aulatilan toteutuminen oletettavasti edesauttaa tilojen monimuotoista käyttöä sekä julkisten että yksityisten toimijoiden tarjonnan puolesta, sekä mahdollistaa tilojen muokkautumisen muuttuvan väestörakenteen ja tarpeiden mukaan.

Liitteet:

Hankkeen toteutusvaihtoehdot

Kuvat toteutusvaihtoehdoista

4.3. JS muutosesitys, Kokkonniemen liikuntakeskus

FCG Kokkonniemen liikuntakeskus TVA loppuraportti

vs. Apulaiskaupunginjohtaja

Lautakunta hyväksyy yllä olevan elinvoiman toimialan lausunnon Kokkonniemen liikuntakeskuksen suunnitteluvaiheesta.

Päätös:

Elinvoimalautakunta päätti yksimielisesti antaa lausuntonsa jäsen Hjeltin muutosehdotuksen mukaisesti:

Vaihtoehtojen arviointi Elinvoiman toimialan tarpeiden näkökulmasta vaihtoehtoissa tulee toteuttaa Kokkonniemen suunnitellut olosuhteet huomioiden kaikkien käyttäjäryhmien tarpeita tasavertaisesti, mahdollistaen liikkumisen sekä tavoitteellisesti että matalalla kynnyksellä ja yhdistäen tapahtuma- ja liikuntapaikan laadukkaan toteutumisen. Toteutuksen karsimista alkuperäisestä kaavaversiosta puoltaa kuntatalouden muuttunut tilanne ja Porvoon kaupungin talouden tasapaino-ohjelma. Yksittäisen liikuntapaikan tai urheilulajin täydellisten olosuhteiden mahdollistamisen ei tulisi ajaa tilanteeseen, jossa muuta palveluverkkoa ja muiden lajien olosuhteita joudutaan karsimaan minimiin. Elinvoiman toimialan näkökulmasta versiota B2 ei voida pitää toteutuskelpoisena, sillä monitoimihallin toteutus osittain matalana tilana tekee siitä toimimattoman niin liikunta- kuin tapahtumakäyttöön. Matalan kynnyksen tilojen puuttuminen versioissa B1, B2 ja C1 rajaisi Kokkonniemen liikuntakeskuksen ensisijaisesti seurojen ja järjestäytyneen urheilutoiminnan käyttöön. Matalan kynnyksen tilan puuttumisella voidaan arvioida olevan negatiivista merkitystä myös tilojen monipuolisen tapahtuma- ja muun kaupallisen toiminnan näkökulmasta.

Pykälä tarkastettiin heti.

Jenna Perokorpi, Janne Ranta ja Markku Välimäki eivät esteellisinä osallistuneet asian käsittelemiseen, hallintolaki 28 § 1 mom. 5 kohta, yhteisöjäävi, ja poistuivat kokouksesta klo 18.50-19.42.

Varapuheenjohtaja Charlotta Savin toimi puheenjohtajana pykälän käsittelyn aikana.