

Kaupunkikehitys lautakunnan lausunto 19.3.2024

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 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, yhteisöjäävi.

Kaupunkikehityslautakunta 19.03.2024 § 42
930/12.04.01.00/2022

Valmistelu ja lisätiedot

kaupunkisuunnittelupäällikkö Jarkko Lyytinen, kaavoittaja Pekka Mikkola, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Kokoniemen liikuntakeskuksen kehittäminen on edennyt kaupunginhallituksen 24.6.2019 § 225 tekemän päätöksen jälkeen määrätietoisesti asetettujen tavoitteiden ja aikataulun mukaisesti. Hankeyhtiö Kokoniemen liikuntakeskus Oy:n teettämän aluesuunnittelutyön ohella on tarkasteltu liiketoimintamalleja ja toteutettavuutta. Aluesuunnitelma, jäljempänä perusmalli, toteuttaa kaupunginvaltuuston 30.3.2022 § 27 päättämiä liikuntakeskuksen suunnitteluperiaatteita ja ensimmäisen toteutusvaiheen osakokonaisuuksia valtuuston päätöksen mukaisesti.

Suunnitteluperiaatteet ovat tiivistetysti:

- alueen kehittäminen toiminnalliseksi kaupunkirakenteelliseksi kokonaisuudeksi kytkemällä Länsiranta Gammelbackan suuntaan.
- selkeä alueidentiteetti ja laadukas aluejulkisivu
- ei-kaupallista tilaa sekä helposti saavutettavat matalan kynnyksen liikuntatilat ja -paikat.
- huoliteltu suhde avoimeen maisematilaan

- kulttuuritarjonnan kehittämisen mahdollistaminen
- ilmastotyön edellytysten toteutuminen liikuntapaikkarakennusten toteuttamisessa
- varautuminen palvelutarjonnan täydentämiseen eli laajentamisvara
- liikenteen sujuvuuden varmistaminen myös ja erityisesti kevyen liikenteen kannalta

Ensimmäisen toteutusvaiheen osakokonaisuudet ovat tiivistetysti:

- ulkoalueiden ehostaminen
- uusi jääurheiluareena
- lämmitetty tekonurmikenttä
- keskusareena eli monitoimiareena
- matalan kynnyksen areena
- mailapelihalli.

Aluesuunnitelma toteuttaa edellä mainitut tavoitteet ja asemakaavamuutosehdotus on laadittu aluesuunnitelman perusteella. Asemakaavan tulee mahdollistaa kaupunginvaltuuston päättämien tavoitteiden saavuttaminen. Asemakaavaehdotus oli maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti virallisesti nähtävillä 3.1. - 16.2.2024. Asemakaavaehdotukseen liittyy rakennustapaohje, jolla suunnitteluperiaatteiden toteutuminen varmistetaan.

Kaupunginhallituksen 4.12.2023 evästävästi hankeyhtiö on laatinut useita toteutusvaihtoehtoja aluesuunnitelmasta tutkimalla mahdollisuuksia keventää toteutuskustannuksia niin, että tavoitteet kuitenkin toteutuvat. Toteutusvaihtoehdot keskittyvät monitoimiareenan, uuden jääurheiluareenan ja matalan kynnyksen areenan muodostaman kokonaisuuden tilaohjelmalliseen tarkasteluun. Kaupunginhallitus on arvioinut vaihtoehtoja kokouksessaan 04.03.2024 § 88 ja päättänyt pyytää vaihtoehtoista lausunnon mm. kaupunkikehityslautakunnalta ensisijaisesti sen toimialan näkökulmasta.

Kaupunkikehityslautakunnan ensisijainen tehtävä on varmistaa, että asemakaavalle asetetut tavoitteet toteutuvat (kaupunginvaltuusto 30.3.2022 § 27). Suunnitteluperiaatteiden toteutumiseen vaihtoehdot eivät kovin voimakkaasti heijastu. Vaihtoehtotarkasteluihin ei sisälly eikä tarvitsekaan sisältyä toteutusteknistä tai kaupunkikuvallista ulottuvuutta. Jokaisessa vaihtoehdossa asemakaavan laadunohjauksen tulee joka tapauksessa toteutua rakennustapaohjeiden mukaisesti. Vaihtoehtojen vaikutukset ovat pääasiassa toiminnalliset ja siten näitä vaikutuksia arvioivat ensisijaisesti kasvun ja oppimisen sekä elinvoiman toimialat.

Kaupunginvaltuuston asettamien tavoitteiden toteutumisen kannalta kaupunkikehityslautakunta toteaa, että kaikki vaihtoehdot parantavat merkittävästi Porvoon kaupungin liikuntaolosuhteita nykytilanteeseen verrattuna. Asetetut tavoitteet pitää täyttää eikä toteutusvaihtoehto siten voi olla sellainen, jossa tavoitteista jokin jäisi toteutumatta.

Hankeyhtiö Kokkonniemen liikuntakeskus Oy on arvioinut, että toiminnallisesta näkökulmasta vaihtoehto C2 on paras vaihtoehto päälajien kokonaisuuden kannalta. Kaupunkikehityslautakunta yhtyy tähän hankeyhtiö Kokkonniemen liikuntakeskus Oy:n arvioon. Jääurheilun osalta tavoitteet täyttyvät hyvin. Lähinnä aitiot, oma ravintola ja liiketilat on karsittu jäähallista aluesuunnitelmaan eli ns. perusmalliin verrattuna. Matalan kynnyksen tilat ovat aluesuunnitelman mukaista vaihtoehtoa jonkin verran pienemmät, mutta ne täyttävät asetetun tavoitteen, mikä on erittäin tärkeää toiminnallisen monimuotoisuuden ja myönteisten sosiaalisten vaikutusten varmistamiseksi. Monitoimiareenan 300 metriä pitkä juoksurata on tavoitteiden toteutumisen kannalta myös tärkeä.

Kaupunkikehityslautakunta toteaa, että tavoitteet toteutuvat parhaiten aluesuunnitelman eli ns. perusmallin mukaisessa toteutusratkaisussa. Karsituista vaihtoehdoista parhaiten tavoitteet toteuttaa vaihtoehto C2. Vaiheittaisesti toteuttamalla olisi mahdollista saavuttaa alkuperäisissä tavoitteissa ollut selkeä alueidentiteetti ja laadukas aluejulkisivukokonaisuus. Matalan kynnyksen palvelujen toteutuminen olisi tärkeää myös lähipalvelujen paranemisen kannalta, viereisille asuinalueille kuten esim. Gammelbackaan päin. Karsituista versioista C2 vaihtoehto toteuttaa parhaiten alkuperäistä kaupunkikuvallisesti laadukasta suunnitelmaa, jossa vaihtelevan korkuiset rakennukset limittyvät toisiinsa elävästi. Lautakunta korostaa, että yksityiskohtien karsimista tärkeämpää on pyrkiä toteuttamaan asetetut tavoitteet kokonaisuudessaan esimerkiksi vaiheistamalla toteuttamisen ajoitusta. Asemakaavan laatutavoitteet tulee toteuttaa rakennustapaohjeiden mukaisina, joissa ohjataan myös vaiheittain toteuttamista. Tällöin kaupunkikuvalliset ja aluerakenteelliset laatutavoitteet tulee toteuttaa myös silloin kun toteuttaminen etenee osavaiheittain. Toteutus tulee vaiheistaa siten, että kaupungin investointeja tehdään kestävästi.

Kaupunkikehitysjohdaja
Kaupunkikehityslautakunta päättää antaa yllä olevan lausuntonaan kaupunginhallitukselle Kokkonniemen liikuntakeskuksen toteutusvaihtoehdoista.

Päätös tarkastetaan heti.

Päätös
Kaupunkikehityslautakunta päätti antaa yllä olevan lausuntonaan kaupunginhallitukselle Kokkonniemen liikuntakeskuksen toteutusvaihtoehdoista.

Päätös tarkastettiin heti

Kaupunginhallituksen edustaja Matti Valasti, Hanna Virtanen sekä Mika Laurila jäivät itsensä käsittelyn alkaessa (yhteisöjäävi) ja poistuivat kokouksesta klo 17.10 – 17.29. Mika Varpio valittiin toiseksi pöytäkirjantarkastajaksi tämän pykälän ajaksi. Varajäsen

Gunilla Partanen liittyi kokoukseen etänä tämän pykälän käsittelyn ajaksi klo 17.11 – 17.29.