



Kokonniemen liikuntakeskus

Kaupunginhallituksen
lausuntopyyntö lautakunnille
4.3.2024

Taustaa

- Kaupunginvaltuusto päätti Kokonniemen liikuntakeskuksen suunnitteluperiaatteista vuonna 2022. Alueelle on tarkoitus luoda monipuolinen liikuntakeskus liikuntatiloineen, tapahtumineen ja palveluineen.
 - [Valtuuston hyväksymät suunnitteluperiaatteet](#)
- Vuoden 2023 aikana on valmisteltu alueen asemakaavamuutosta ja hankesuunnitelma alueen kehittämiseksi. Kaavaehdotuksen valmistelu on loppusuoralla, ja kaava etenee valtuuston käsittelyyn kevään aikana.
- Hankesuunnitelma tekemisestä vastaa erillinen, kaupungin omistama hankeyhtiö, Kokonniemen liikuntakeskus Oy. Yhtiö raportoi suunnittelutilanteesta Porvoon kaupunginhallitukselle vähintään neljä kertaa vuodessa.
 - Hankeyhtiö on valmistellut kaupunginhallitukselle viitesuunnitelmat sekä ulkoalueista, liikennejärjestelyistä, rakennusten sijoittelusta, että rakennusten sisätilojen toiminnoista. Suunnitelmien perusteella on päivitetty kustannusarvio, taloudellinen kokonaistarkastelu, kuvaus liikuntakeskuksen toiminnan johtamisesta ja ylläpidon järjestämisestä, kuvaus hankkeen rahoituksesta ja toteutusaikataulu.
 - [Hankeyhtiön esitys syyskuussa 2023](#)

Taustaa

- Suunnittelun aikana hankkeen kustannukset ovat tarkentuneet ja nousseet, ja kaupungin talouden näkymät muuttuneet heikommiksi. Kaupunginvaltuusto päätti vuoden 2024 talousarvion hyväksyessään, että kaupunki laatii tuottavuusohjelman, jossa kaupunginkäyttötalous ja investoinnit tasapainotetaan vastaamaan kaupungin talouden kehitystä vuosille 2024–2027.
- Joulukuussa 2023 kaupunginhallitus päätti, että Kokoniemen liikuntakeskuksen suunnittelua edistetään niin, että hankesuunnitelmaa valmisteleva yhtiö Kokoniemen liikuntakeskus Oy valmistelee uusia vaihtoehtoja hankkeen toteutuslaajuudelle.
 - ”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.”

Kuinka prosessi etenee?

- Yhtiö on valmistellut oman näkemyksensä uusista vaihtoehtoista toimeksiannon mukaisesti. Vaihtoehtoja on tarkoitus esitellä urheiluseuroille ja niistä on tarkoitus pyytää lausuntoja lautakunnilta.
- Tämän jälkeen kaupunginhallitus käsittelee asiaa ja ehdottaa kaupunginvaltuustolle, minkälaista ja -laajuista liikuntakeskusta Kokonniemeen valmistellaan jatkossa.
- Päätös Kokonniemen liikuntakeskuksen jatkosuunnittelusta on tarkoitus tehdä kaupunginvaltuustossa samaan aikaan, kun valtuusto käsittelee talouden tuottavuus- ja tasapainottamisohjelmaa.
- Kokonniemi liikuntakeskus Oy:n nykyinen toimeksianto päättyy 15.3.2024. Ennen valtuuston päätöstä yhtiö ei pysty jatkamaan hankkeen konkreettista suunnittelua, vaan keskittyy seuraavan vaiheen valmisteluun. Yhtiön kanssa on tarkoitus valmistella erillinen sopimus ylimenokauden tehtävistä.
- Liikuntakeskuksen rakennustyöt voivat käynnistyä vuonna 2025.

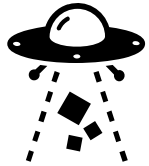


28.2.2024

Kokkonniemen Liikuntakeskus

Tiivistelmä, vaihtoehtoiset
laajuudet, johtopäätökset ja
jatkotoimet

Kokonniemen valmisteluaiakataulu



Konseptisuunnitelma 2019-2021



Viitesuunnitelma ja asemakaava 2023-2024



Luonnossuunnittelu 2024



Rakennussuunnittelu- ja rakennuslupa 2024-



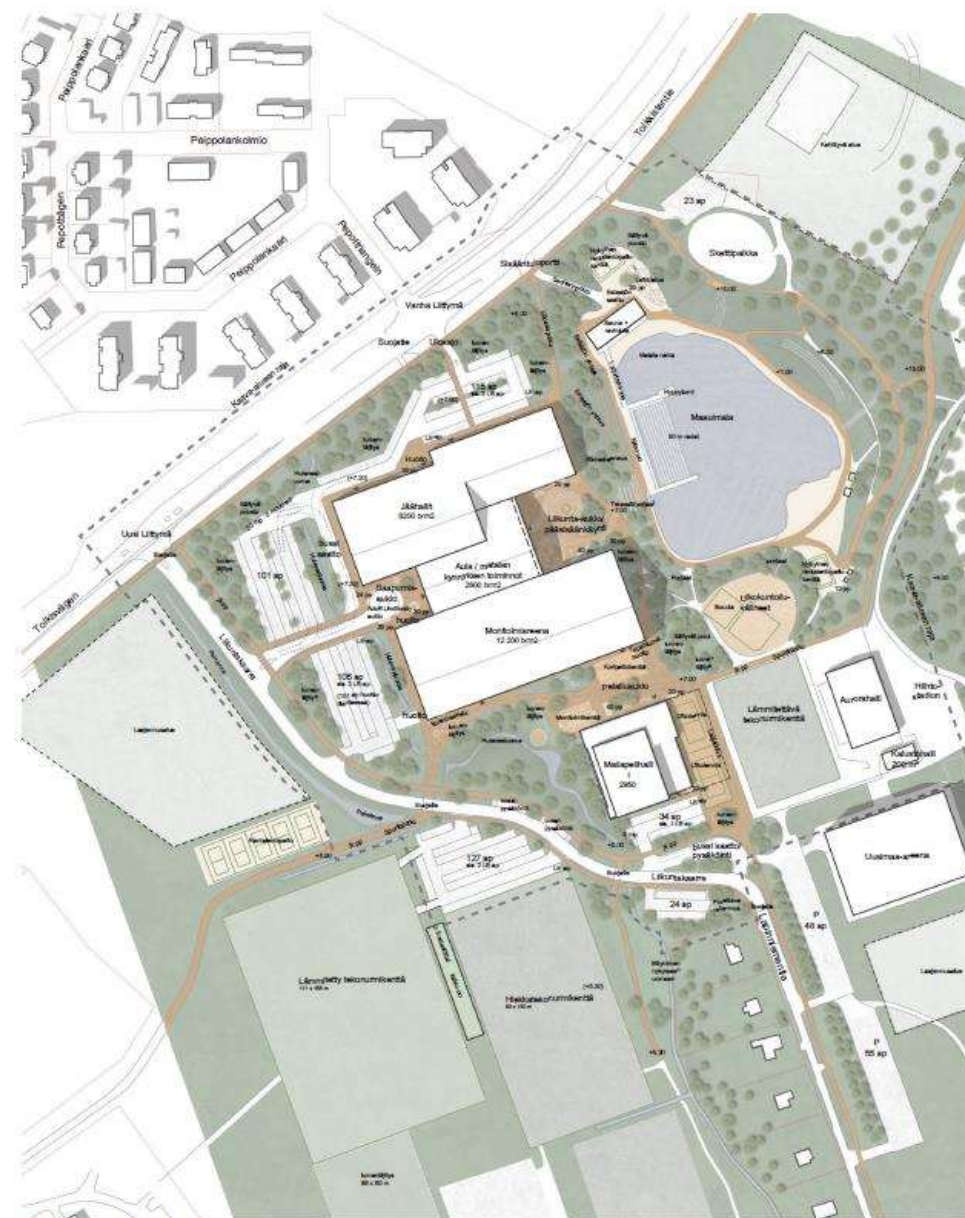
Rakentaminen ja toteutussuunnittelu 2025-

Tiivistelmä

Alueen suunnitteluratkaisu

- Suunnittelualan kehittämisessä on keskitytty maauimalan alueeseen ja uudisrakentamalla kehitettäviin olosuhteisiin pääosin nykyisten jäähallien alueella. Alueen katulinjausta esitetään muutettavaksi niin, että aiempaa laajempi alue maauimalan ympäristöstä rauhoitetaan kevyelle liikenteelle. Isoille pallokentille on varattu alueet alueen länsiosasta uuden kadun länsipuolelta.
 - Maauimalan alueen kulkureittejä, ilmettä ja rakennuksia esitetään ehostettavaksi yhtenäisenä kokonaisuutena
 - Uudisrakentaminen toteutetaan alueellisesti keskitettynä, mikä mahdollistaa alueen muun maankäytön mahdollisimman tehokkaasti
 - Aurorahalli ja Uusimaa-areena sekä näiden yhteydessä oleva lämmitetty tekonurmi esitetään suunnitelmassa säilytettäväksi, Aurorahallin ja Uusimaa-areenan väliin varataan alue mahdolliselle huoltotilalle ja kalustovarastolle
 - Kokonhalli ja sen välitön ympäristö esitetään uudistettavaksi kokonaan tai osittain erillisen suunnittelun perusteella. Kokonhallin nykyisten toimintojen esitetään jatkuvaksi siihen asti, kunnes monitoimiareena valmistuu.
 - Suunnitteluratkaisussa uudisrakennettaviksi on esitetty kaksi kaukaloineen jäähalli vuosina 2025-2026 ja monitoimiareena vuosina 2026-2028. Suunnitelmassa monitoimiareena ja jäähalli yhdistetään aularakennuksella, joka toteutetaan kokonaan tai osittain monitoimiareenan yhteydessä. Aularakennukseen toteutetaan matalan kynnyksen liikuntatiloja ja kokonaisuutta palvelevia toimintoja.
 - Sekä jäähallin että monitoimiareenan mitoituksessa on huomioitu mahdollisuus suurempien, 1000 henkilön ja jopa yli 3000 henkilön, tapahtumien toteuttamiseen Porvoossa.
 - Alkuperäiselle suunnittelualueelle on jätetty kolme suurempaa erillistä kohtaa mahdollisille myöhemmin kehitettäville urheilu- ja vapaa-ajantoiminnoille, joiden sisältöön ja aikatauluun ei tässä vaiheessa oteta kantaa.

Aluesuunnitelma



28.2.2024

Viitesuunnitelma 1:3000

Vaihtoehtoiset laajuudet

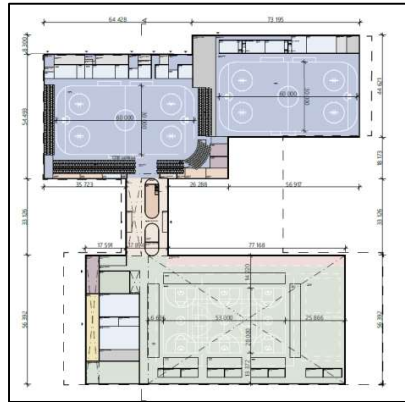
Viitesuunnitelmatason mukaiset pohjakuvat, tehty kustannusarviointia varten.

Viitesuunnitelmatasoisilla suunnitelmilla tarkastellaan hanketta kokonaisuutena hanke- ja asemakaavoitusvaiheessa

B1

[postimerkki, jäähalli 1200]

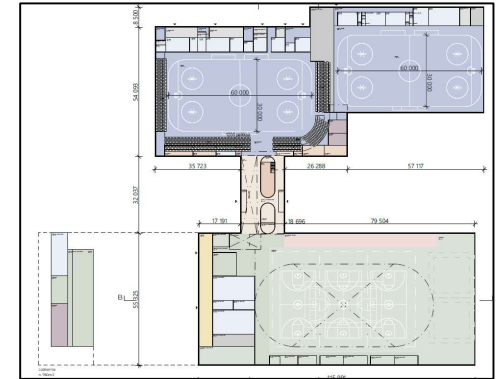
- Pienempi jäähalli (1200 henk.)
- Ei matalankynnyksen aulaa
- Ei juoksurataa



B2

[200m juoksurata, jäähalli 1200]

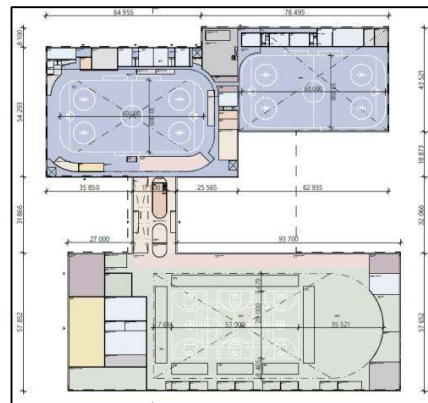
- Pienempi jäähalli (1200 henk.)
- Ei matalankynnyksen aulaa
- 200m juoksurata



C1

[jäähalli 1500]

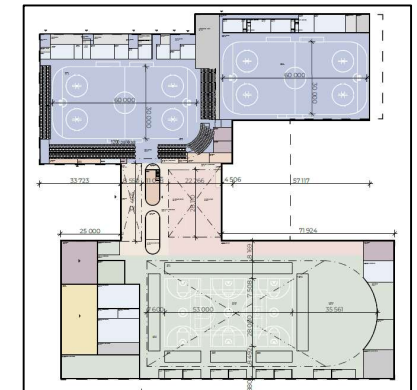
- Jäähalli kaavaversion mukaan (1500 henk.)
- Ei matalankynnyksen aulaa
- 300 m juoksurata



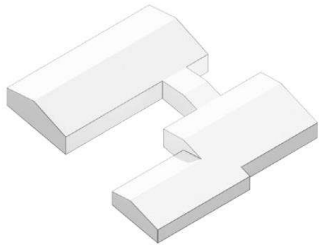
C2

[matalankynnyksen tilat, jäähalli 1200]

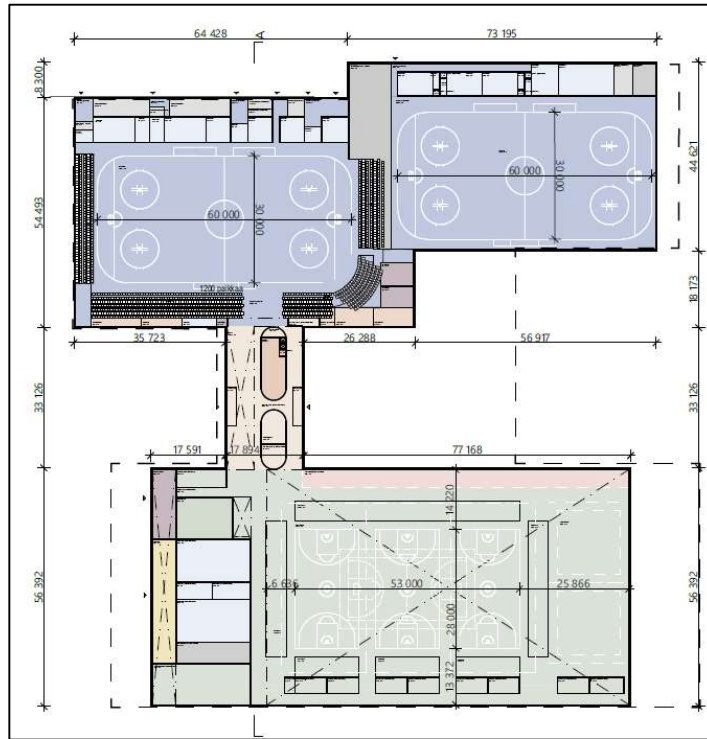
- Pienempi jäähalli (1200 henk.)
- Supistettu matalankynnyksen aulaa
- 300 m juoksurata



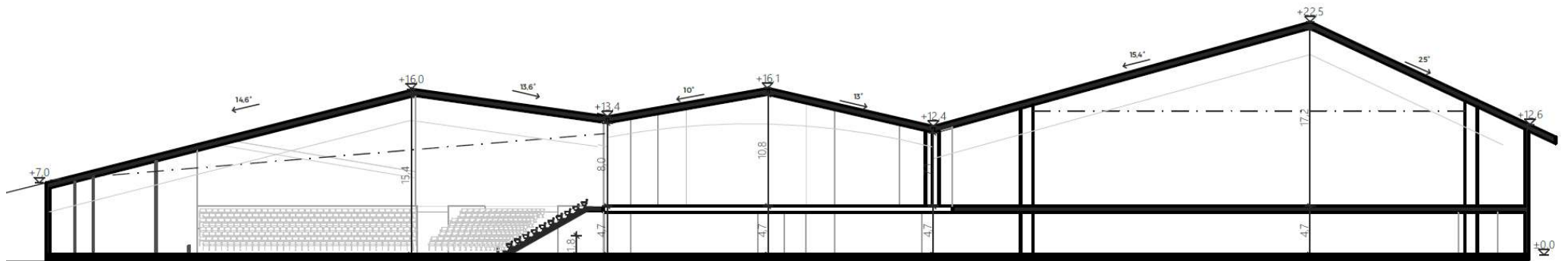
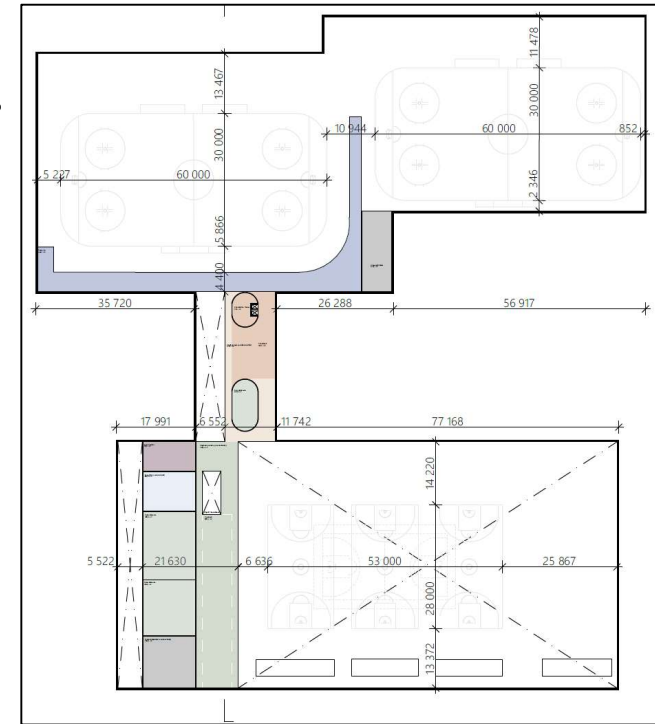
B1



1. Kerros



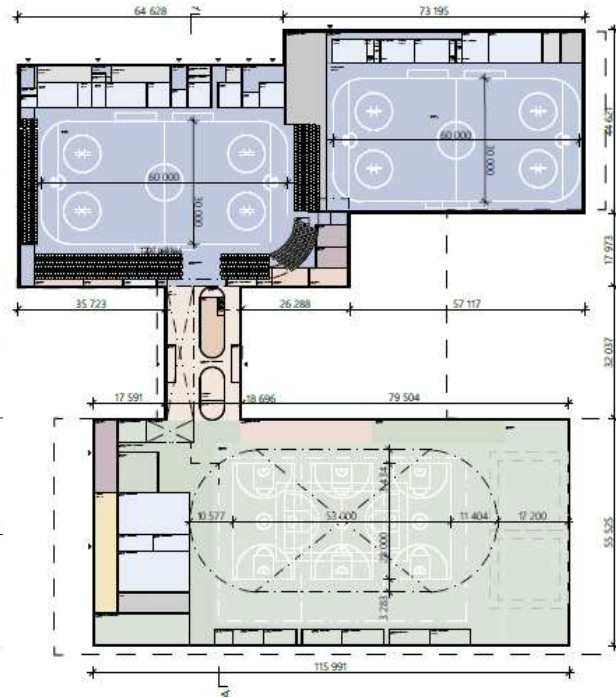
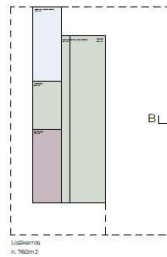
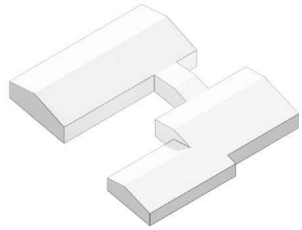
2. Kerros



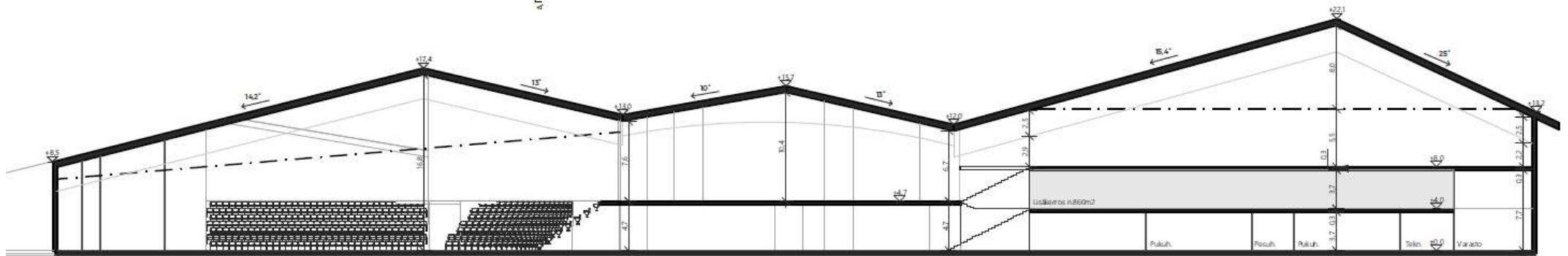
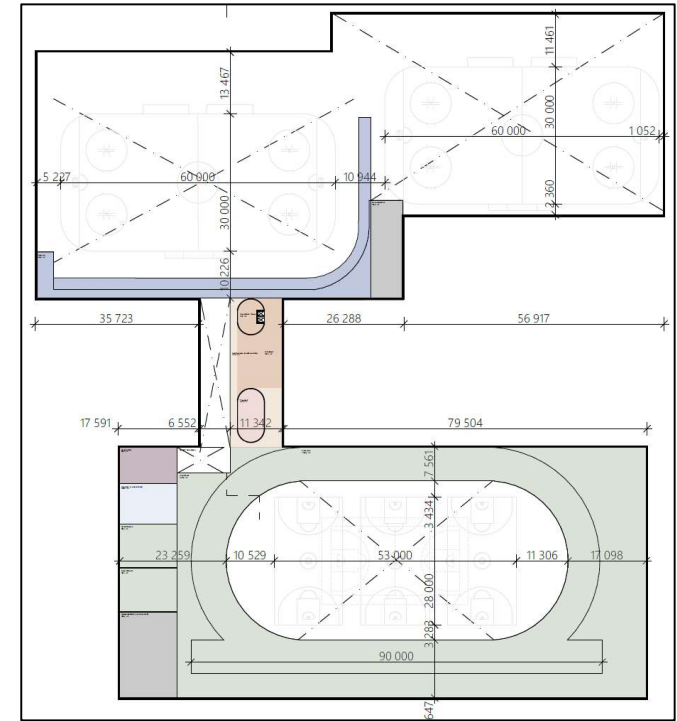
28.2.2024

B2

1. Kerros + välikerros



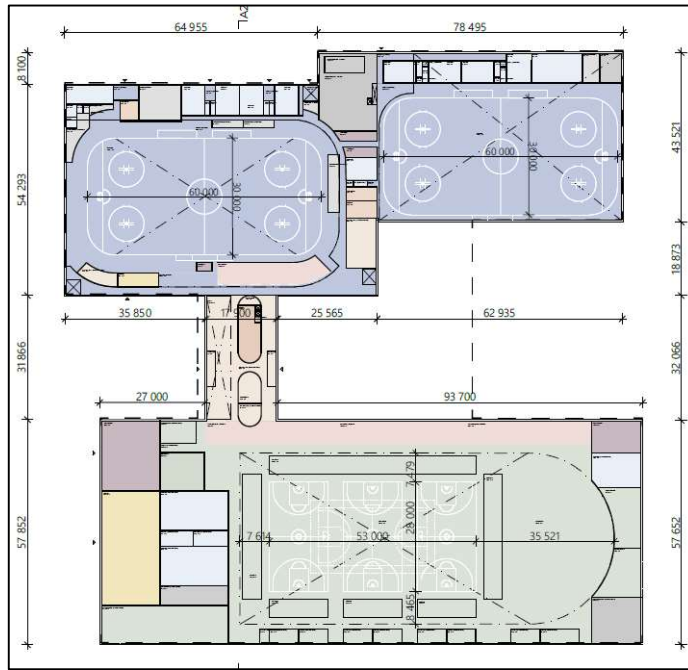
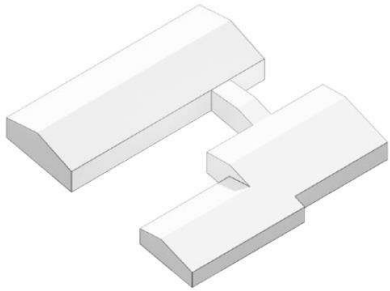
2. Kerros



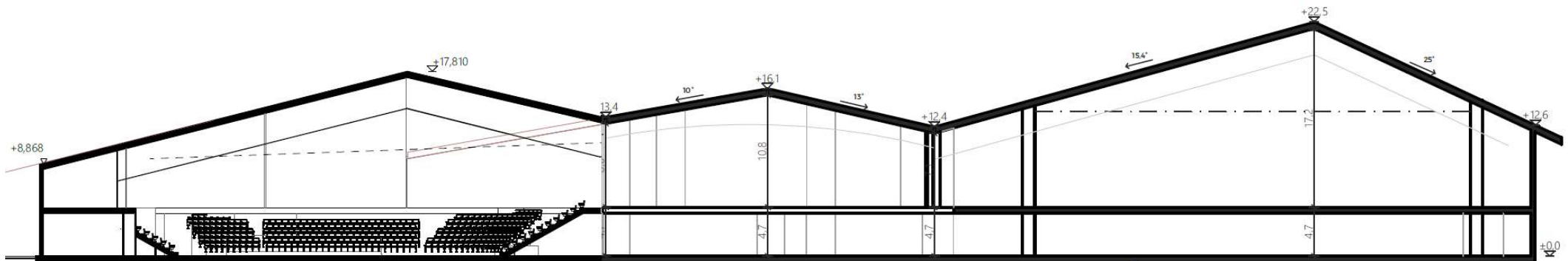
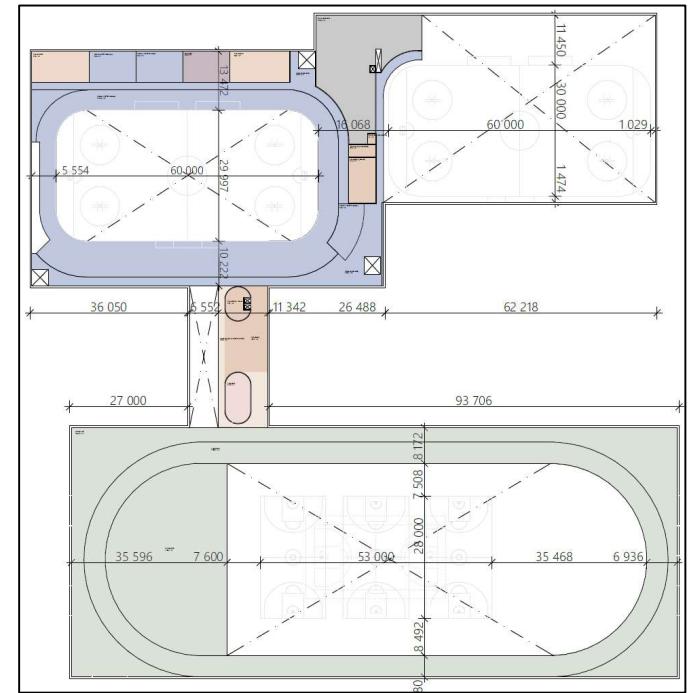
28.2.2024

C1

1. Kerros



2. Kerros



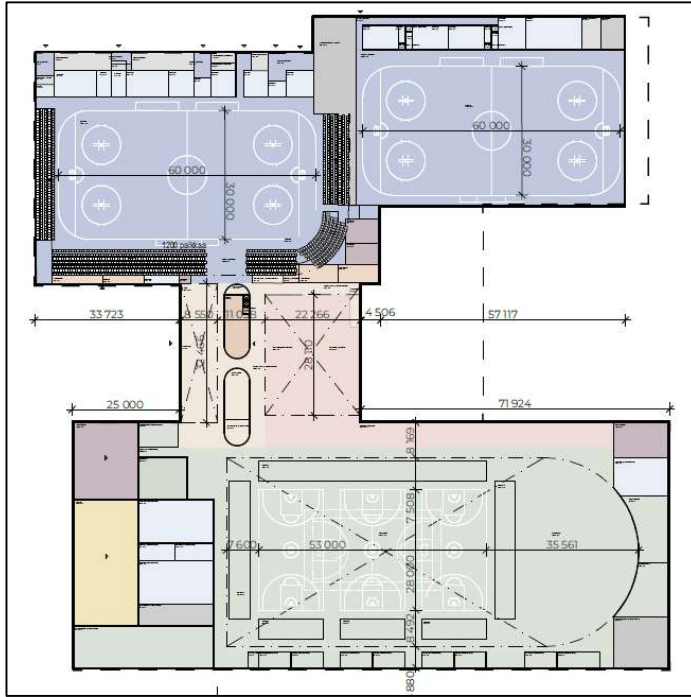
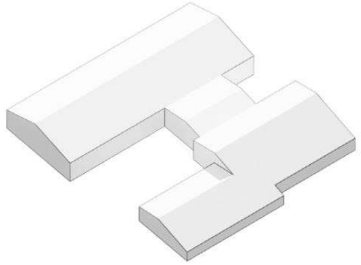
28.2.2024

Kokkonniemen Liikuntakeskus Oy

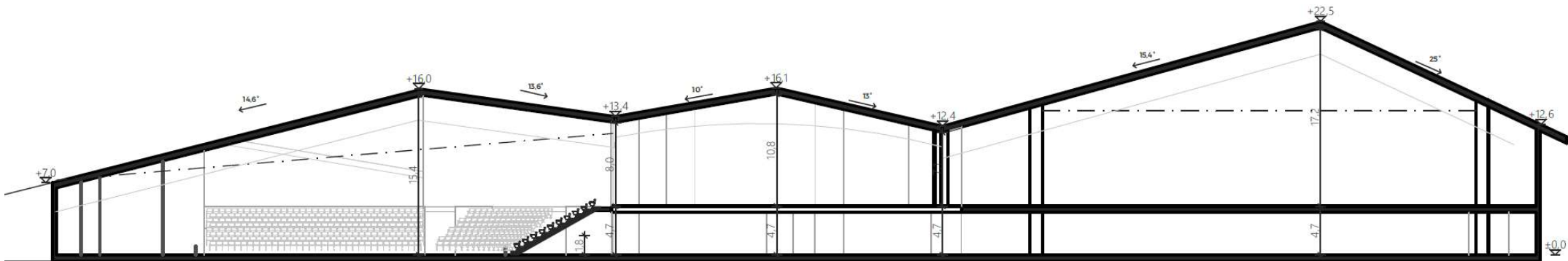
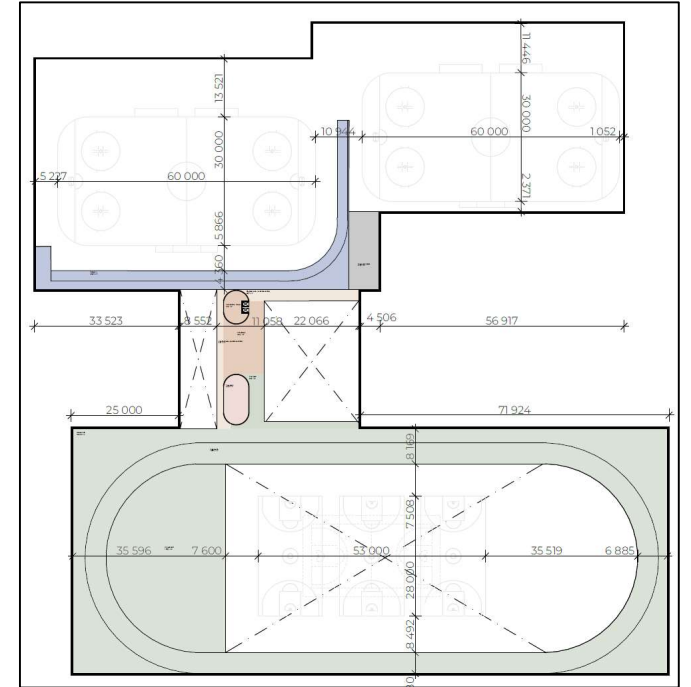
PORVOO  BORGÅ

C2

1. Kerros



2. Kerros



28.2.2024

Kokonniemen Liikuntakeskus Oy

PORVOO  BORGÅ

Vaihtoehtojen vaikutukset päälajeihin

*Seuratietokanta
 **Huntters ry, PTL ry,
 kaukalopallo seurat
 ***kamppailulajit, tanssi, yms.

	Jäsenmäärät*	Kaavaversio	B1 [postimerkki, jäähalli 1200]	B2 [200m juoksurata]	C1 [jäähalli 1200]	C2 [matalankynnys, jäähalli 1200]	Nykytila
Jääurheilu	321+100+128**	★★★★★	★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★	★★
Yleisurheilu	884	★★★★★	★	★★★	★★★★	★★★★★	★
Salibandy	723	★★★★★	★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★
Ryhmäliikunta***	Yli 700	★★★★★	★★★	★★★	★★★★	★★★★★	★★★
Voimistelu + cheer	425	★★★★★	★★★★	★★★	★★★★★	★★★★★	★
Käsipallo	383	★★★★★	★★★★★	★★	★★★★★	★★★★★	★
Koripallo	250	★★★★★	★★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★★	★★
Lentopallo	N/A	★★★★★	★★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★
Matalakynnys		★★★★★	★	★	★	★★★	
Katsomot		★★★★★	★★★★	★★	★★★★★	★★★★	★
		=50	=35 1/2	=29 1/2	=43 1/2	=46	=17
Investointi		57,95 milj. €	45 milj. €	47,9 milj. €	51,9 milj. €	53 milj. €	

- ★★★★★ = kuten kaavaversiossa
- ★★★★ = tila- tai katsomoheikennyksiä, harjoitteluolosuhteet ennallaan
- ★★★ = hyvät olosuhteet
- ★★ = toimivat olosuhteet
- ★ = tilaa varattuna
- ★ = yhdessä muiden toimintojen kanssa


28.2.2024

Kokkonniemen Liikuntakeskus Oy







PORVOO  BORGÅ

Jäähalleista kaksi versiota (neliöt suuntaa-antavia)







Kaavaversio 1500

- 1500 katsomopenkkiä 
- 11 + 2 pukutilaa 574 m² + 130 m² 
- Aitioita 
- Ravintola/kahvila 
- Toimistotilat 242 m² 
- Liiketilaa 30 m² 

Jäähalli 1200

- 1200 katsomopenkkiä 
- 11 + 2 pukutilaa 551 m² + 94 m² 
- Ei aitioita 
- Ei ravintola/kahvilaa (aulaan sijoitettuna) 
- Toimistotilat 132 m² 
- Ei osoitettuna liiketilaa 

Jäähalli nykytila

- 1000 seisomapaikkaa 
- 8 + 1 pukutilaa 306 m² + 14 m² 
- Ei aitioita 
- Ei ravintola/kahvilaa 
- Toimistotilat 70 m² 
- Ei osoitettuna liiketilaa 

Monitoimiareenan vaihtoehdot

B1

- Ei juoksurataa
- Urheiluhallia supistettu
- Liiketilaa vähenee
kaavaversiion 438 m² →
163 m²
- Koulutustilaa vähenee
kaavaversiion 370 m² →
171 m²
- Kentälajien ja
voimistelun
toiminnallisuudet säilyvät
ennallaan

B2

- 200 m juoksurata
- Kilpavoimistelun
mitoituksesta johtuen
juoksusuoran nostaminen
 - Tilaa välikerrokselle
 - Käsipallo osittain
(lipan alla, 7 m)
 - Saadaan katsomolle
tilaa
- Katsomokapasiteetti kärsii
tietyissä urheilun
tilanteissa
- Voimistelun
mahdollisuudet kärsii (7
m korkeus)
- Liiketilaa 438 m² → **163
m²**
- Koulutustila 370 m² →
197 m²

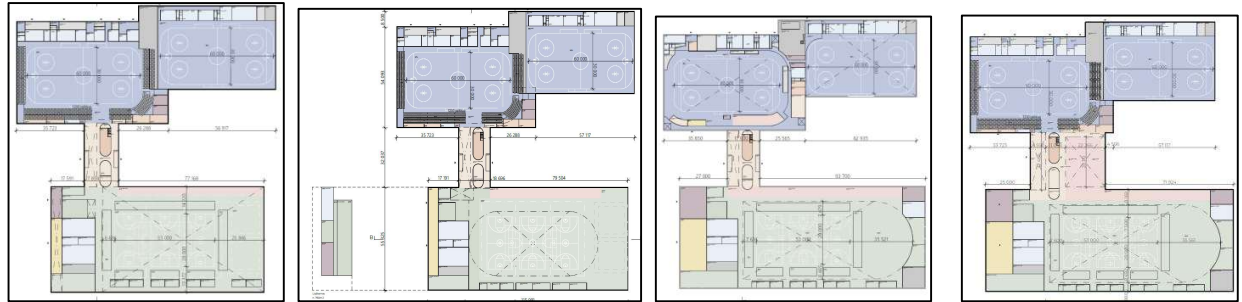
C1

- 300 m juoksurata
- Liiketilat ja koulutustilat
pysyvät tilavarauksiltaan
lähes saman kokoisina
- Kaikkien lajien
toiminnallisuudet
kaavaversiion mukaiset
Monitoimiareenaa
karsittu kaavaversiosta

C2

- 300 m juoksurata
- Liiketilat ja koulutustilat
pysyvät tilavarauksiltaan
lähes saman kokoisina
- Kaikkien lajien
toiminnallisuudet
kaavaversiion mukaiset
- Monitoimiareenaa
kaavaversiion mukainen

Investointikustannukset



	Kaavaversio	B1 [postimerkki, supistettu jäähalli]	B2 [200m juoksurata, supistettu jäähalli]	C1 [iso jäähalli]	C2 [matalakynnys tilat, supistettu jäähalli]
Jäähalli	20 900 000 €	18 500 000 €	18 500 000 €	20 900 000 €	18 500 000 €
Monitoimiareena	28 000 000 €	22 500 000 €	25 400 000 €	27 000 000 €	28 000 000 €
Matalan kynnyksen aula	7 300 000 €	2 000 000 €	2 000 000 €	2 000 000 €	4 500 000 €
Vanhan jäähallin purku	1 000 000 €	1 000 000 €	1 000 000 €	1 000 000 €	1 000 000 €
Piha-alue + pysäköinti	750 000 €	1 000 000 €	1 000 000 €	1 000 000 €	1 000 000 €
YHT	57 950 000 €	45 000 000 €	47 900 000 €	51 900 000 €	53 000 000 €

28.2.2024 Ilman hankevarauksia, Tammikuu 2024, ALV 0%

Investoinnit, hankeeseen vaikutus olosuhteisiin

- Uudisrakentamisen hankeeseen (investointimäärän) pienentäminen esitetyistä vaihtoehdoista edelleen pienemmiksi edellyttää luopumista monille olosuhteille asetetuista tavoitteista, kuten monitoimiareenan ja jäähallin katsomokapasiteetista ja tilojen tapahtumakäytön mahdollistamisesta. Lisäksi tavoitteiden mukaisia, mutta kustannuksiin ja toteutuksen laajuuteen vaikuttavia tekijöitä ovat matalankynnyksen liikuntaan erikseen varattavat tilat ja yleisurheilun harjoitteluolosuhteet. Toteutuksen laatutasoa ei suunnittelussa ole ylikorostettu, eikä sen heikentämistä esitetystä suositella.
 - Edellä esitetyissä vaihtoehdoissa B2 vaihtoehdossa tapahtumatuotannon priorisointi sekä liikuntaolosuhteet kärsivät.
 - B1 vaihtoehdossa yleisurheilun ja matalankynnyksen olosuhteita on karsittu
 - Vaihtoehdossa C1 matalankynnyksen erillisistä tiloista on luovuttu ja C2 vaihtoehdossa jäähallin katsomokapasiteettia on pienennetty.
- **Jotta investointikoko jäisi vertailussa 40 milj. € (alv 0%), tulee monitoimiareenan laajuudesta supistaa merkittävästi. Tämä heikentää yleisötapahtumien järjestämistä ja merkittävien kilpaurheilun otteluiden järjestämistä.**