

Stadsutveckling_utlåtande

Stadsstyrelsen 04.03.2024 § 88

Beredning och ytterligare information:

finansdirektör Henrik Rainio, stadsutvecklingsdirektör Dan Mollgren,
fornamn.efternamn@porvoo.fi

Bakgrund

Utvecklingen av Kokon idrottscentrum inleddes i sin nuvarande form genom stadsstyrelsens beslut 24.6.2019 § 225. Stadens roll kommer i framtiden att allt mer förändras från en egentlig tjänsteproducent till skapare av möjligheter och koordinerare i modellen med flera producenter. Märkbara investeringar förutsätter både privat finansiering och utveckling av en affärsverksamhetsmodell.

Fastighets- och konceptutvecklingsplanen för Kokon idrottscentrum blev färdig i konsultarbete i början av år 2021. Beredningen av den fortsatta planeringen började omedelbart med ett omfattande interaktivt projekt. Interaktionen skedde i form av ett gemensamt projekt mellan Sitowise Oy, Realidea Oy och Borgå stads egen organisation. Interaktionsprojektet blev färdigt i november 2021.

Stadsfullmäktiges beslut 30.3.2022

Stadsfullmäktige beslutade 30.3.2022 § 27 om planeringsprinciper för Kokon idrottscentrum och delhelheter i den första genomförandefasen samt 30.3.2022 § 28 om utarbetande av en projektplan för idrottscentret och bildande av ett projektbolag.

Enligt stadsfullmäktiges beslut har det bildats ett utvecklingsbolag i aktiebolagsform, Kokonniemen liikuntakeskus oy, som har en styrelse med fyra medlemmar. Utvecklingsbolaget förpliktades genom fullmäktiges beslut rapportera regelbundet om planeringssituationen till stadsstyrelsen och åtminstone minst fyra gånger om året, så att stadsstyrelsen kan besluta om huruvida planeringen främjas. Stadsstyrelsen kan genom sitt beslut styra utvecklingen av projektplaneringen, om den så vill.

Planeringsalternativ gjord av utvecklingsbolaget

Stadsstyrelsen beslutade 4.12.2023 att rådgiva Kokonniemen liikuntakeskus Oy om att planeringen av idrottscentret främjas genom att man utarbetar alternativ för genomförandets omfattning utöver den så kallade planversionen. Företaget rådgavs att undersöka två alternativ för genomförandets omfattning och för dessa vidare två alternativ med tanke på verksamhetens innehåll. Målet är att Kokon idrottscentrum blir en helhet som fungerar så väl som möjligt med beaktande av de ekonomiska ramvillkoren.

Kokonniemen liikuntakeskus Oy har enligt råden utarbetat fyra alternativ om omfattningen och verksamhetens innehåll. I alla alternativ

förbättras Borgåbornas idrottslokaler och motionsmöjligheter avsevärt jämfört med nuläget. Alternativen skiljer sig en aning från varandra bl.a. i fråga om ishallens läktarkapacitet, möjligheter till friidrott samt på det utrymme som reserveras för verksamhet med låg tröskel. Uppskattningarna av investeringskostnaderna för alternativen varierar mellan 45 miljoner euro och 53 miljoner euro, medan investeringskostnaderna för den ursprungliga basmodellen är uppskattningsvis cirka 60 miljoner euro. Investeringskostnaderna för alternativen innehåller inte kostnaderna för infrabyggnad, som är på stadens ansvar.

Alternativ B1

Alternativet B1 innefattar utmärkta träningsförhållanden för isidrott, innebandy, gymnastik, handboll, korgboll och volleyboll samt goda förhållanden för gruppmotionering.

Ishallens läktarkapacitet är 1200 sittplatser och där finns tillräckligt med omklädningsrum samt några kontorsutrymmen, men där finns inga loger, ingen egen restaurang eller anvisat affärsutrymme.

Alternativet innehåller i praktiken inte utrymmen för verksamhet med låg tröskel.

Allaktivitetsarenan innehåller ingen löpbana utan ett rakt spår. Kast- och hoppgrenarnas funktioner förblir desamma jämfört med grundalternativet. Det finns 163 kvadratmeter affärsutrymmen och 171 kvadratmeter utbildningsutrymmen.

Investeringskostnaderna är uppskattningsvis 45 miljoner euro.

Alternativ B2

Alternativet B2 innefattar utmärkta träningsförhållanden för isidrott, innebandy, korgboll och volleyboll samt goda förhållanden för friidrott, gruppmotionering och gymnastik, dessutom fungerande förhållanden för handboll (handboll blir delvis under takskägget).

Ishallens läktarkapacitet är 1200 sittplatser och där finns tillräckligt med omklädningsrum samt några kontorsutrymmen, men där finns inga loger, ingen egen restaurang eller anvisat affärsutrymme.

Alternativet innehåller i praktiken inte utrymmen för verksamhet med låg tröskel.

Allaktivitetsarenan har en 200 m lång löpbana, det finns 163 kvadratmeter affärsutrymmen och 171 kvadratmeter utbildningsutrymmen.

Investeringskostnaderna är uppskattningsvis 47,9 miljoner euro.

Alternativ C1

Alternativ C1 innefattar utmärkta träningsförhållanden för isidrott, friidrott, innebandy, gruppmotionering, gymnastik, handboll, korgboll och volleyboll.

Ishallens läktarkapacitet är 1500 sittplatser och där finns tillräckligt med omklädningsrum samt rejält med kontorsutrymmen och affärsutrymmen. Ishallen har loger, en egen restaurang eller ett kafé samt avisade affärsutrymmen.

Alternativet innehåller i praktiken inte utrymmen för verksamhet med låg tröskel.

Allaktivitetsarenan har en 300 m lång löpbana. Det finns 438 kvadratmeter affärsutrymmen och 370 kvadratmeter utbildningsutrymmen.

Investeringskostnaderna är uppskattningsvis 51,9 miljoner euro.

Alternativ C2

Alternativ C2 innefattar utmärkta träningsförhållanden för isidrott, friidrott, innebandy, gruppmotionering, gymnastik, handboll, korgboll och volleyboll.

Ishallens läktarkapacitet är 1200 sittplatser och där finns tillräckligt med omklädningsrum samt några kontorsutrymmen, men där finns inga loger, ingen egen restaurang eller anvisat affärsutrymme.

Alternativet innehåller utrymmen för verksamhet med låg tröskel, vilka är en aning mindre än i basmodellen.

Allaktivitetsarenan har en 300 m lång löpbana. Det finns 438 kvadratmeter affärsutrymmen och 370 kvadratmeter utbildningsutrymmen.

Investeringskostnaderna är uppskattningsvis 53 miljoner euro.

Bolaget har uppskattat att alla alternativen förbättrar avsevärt Borgå stads idrottsförhållanden ur användarnas synvinkel. Företaget har uppskattat att C2 är ur ett funktionellt perspektiv det bästa alternativet med tanke på huvudgrenarnas helhet. Alternativet C1 är nästan lika bra, emedan alternativen B1 och B2 är betydligt sämre.

Kokonniemi liikuntakeskus Oy:s verksamhet

Kokonniemen liikuntakeskus Oy:s nuvarande uppdrag tar slut 15.3.2024. Det är meningen att fullmäktige beslutar om projektets omfattning i maj samtidigt som fullmäktige behandlar det ekonomiska produktivitets- och balanseringsprogrammet.

Före beslutet kan bolaget inte fortsätta den konkreta planeringen av projektet, utan koncentrerar sig på beredningen av nästa fas. Ett separat avtal bereds med bolaget om övergångsperiodens uppgifter.

tf. Stadsdirektör

Stadsstyrelsen ber nämnden för växande och lärande, stadsutvecklingsnämnden och livskraftsnämnden om utlåtande om de alternativa planerna för Kokon idrottscentrum ur perspektivet för varje nämnds verksamhetsområde senast 19.3.2024.

Stadsstyrelsen befullmäktigar tjänsteinnehavarledningen att ingå ett avtal med Kokoniemi liikuntakeskus Oy om bolagets uppgifter från och med 15.3.2024 ända till att fullmäktige har beslutat om fortsättandet av Kokon idrottscentrums byggnadsprojekt.

Beslut

Stadsstyrelsen beslutade enhälligt be nämnden för växande och lärande, stadsutvecklingsnämnden och livskraftsnämnden om utlåtande om planerna för Kokon idrottscentrum ur perspektivet för varje nämnds verksamhetsområde senast 19.3.2024. Olika alternativ gäller referensplaner i projekt- och detaljplaneskedet, som ännu inte tar ställning till t ex placeringen av fönster och dörrar. Synpunkter på detaljer tas i beaktandet i planeringsskedet av byggnaden.

Stadsstyrelsen befullmäktigade tjänsteinnehavarledningen att ingå ett avtal med Kokonniemi liikuntakeskus Oy om bolagets uppgifter från och med 15.3.2024 ända till att fullmäktige har beslutat om fortsättandet av Kokon idrottscentrums byggnadsprojekt.

Nina Uski valdes som protokolljusterare gällande det här ärendet.

Johan Söderberg gjorde ett ändringsförslag. Förslaget förföll i brist på understöd.

Johnny Holmström, Jorma Wiitakorpi och Markku Välimäki deltog inte i behandling av ärendet på grund av jäv, förvaltningslag 28 § 1 mom 5 punkt, samfundsjäv.

Stadsutvecklingsnämnden 19.03.2024 § 42
930/12.04.01.00/2022

Beredning och tilläggsuppgifter:
stadsplaneringschef Jarkko Lyytinen, planläggare Pekka Mikkola,
fornamn.efternamn@porvoo.fi

Utvecklingen av Kokon idrottscentrum har framskridit målmedvetet efter stadsstyrelsens beslut 24.6.2019 § 225 i enlighet med de mål och tidsplaner som uppställts. Utöver den områdesplanering som projektbolaget Kokonniemen liikuntakeskus Oy låtit utföra har man granskat olika affärsverksamhetsmodeller och hur de skulle kunna verkställas. I områdesplanen, nedan grundmodellen, genomförs de planeringsprinciper för Kokon idrottscentrum och de delhelheter i den första genomförandefasen som stadsfullmäktige beslutat om 30.3.2022 § 27 i enlighet med fullmäktiges beslut.

Planeringsprinciperna är i korthet:

- utvecklande av området till en helhet med fungerande stadsstruktur genom att anknyta Västra åstranden till Gammelbacka
- tydlig identitet för området och högklassig fasad för området
- icke-kommersiella utrymmen samt lättillgängliga idrottslokaler och -platser med låg tröskel
- vårdat förhållande till det öppna landskapsrummet
- möjliggörande av utveckling av kulturutbud
- förutsättningar för klimatarbetet uppfylls vid genomförandet av byggnader för idrottsanläggningar
- beredskap för komplettering av serviceutbud, dvs. möjlighet att utvidga
- säkerställande av smidig trafik också och i synnerhet med tanke på lätt trafik

Delhelheterna i den första fasen är i korthet:

- uppfräschning av utomhusområden
- ny issportarena
- uppvärmd konstgräsplan
- centralarena eller allaktivitetsarena
- arena med låg tröskel
- hall för racketspel.

Områdesplanen förverkligar de ovannämnda målen, och förslaget till ändring av detaljplanen har utarbetats på basis av områdesplanen. Detaljplanen bör göra det möjligt att uppnå de mål som stadsfullmäktige har fastställt. Detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt i enlighet med 27 § i markanvändnings- och byggförordningen 3.1 –16.2.2024. I detaljplanen ingår en bygganvisning med hjälp av vilken genomförandet av planeringsprinciperna säkerställs.

I enlighet med stadsstyrelsens anvisningar 4.12.2023 har projektbolaget utarbetat flera alternativ för genomförandet av områdesplanen genom att undersöka möjligheter att minska kostnaderna för genomförandet så att målen ändå uppnås. Alternativen för genomförande koncentrerar sig på hur helheten av allaktivitetsarenan, den nya issportsarenan och arenan med låg tröskel fungerar utrymmesmässigt. Stadsstyrelsen har värderat alternativen vid sitt möte 4.3.2024 § 88 och beslutat att begära utlåtande om alternativen av bl. a. stadsutvecklingsnämnden i första hand med tanke på dess verksamhetsområde.

Stadsutvecklingsnämndens primära uppgift är att säkerställa att de mål som uppställts för detaljplanen uppnås (stadsfullmäktige 30.3.2022 § 27). Alternativen återspeglas inte särskilt starkt i genomförandet av planeringsprinciperna. De alternativ som granskas innehåller inte och behöver inte innehålla sådana dimensioner som beskriver det tekniska genomförandet eller stadsbilden. I varje alternativ ska kvalitetsstyrningen av detaljplanen i alla fall genomföras i enlighet med bygganvisningarna. Alternativens konsekvenser är i huvudsak funktionella och därför

bedöms konsekvenserna i första hand av sektorerna för växande och lärande samt livskraft.

När det gäller uppnående av de mål som stadsfullmäktige ställt upp konstaterar stadsutvecklingsnämnden att alla alternativ avsevärt förbättrar idrottsförhållandena i Borgå stad jämfört med nuläget. De uppställda målen ska uppnås och inget av alternativen för genomförande kan således vara sådant att något av målen inte uppnås.

Projektbolaget Kokkonniemen liikuntakeskus Oy har uppskattat att C2 ur ett funktionellt perspektiv är det bästa alternativet med tanke på huvudgrenarnas helhet. Stadsutvecklingsnämnden instämmer i denna bedömning av projektbolaget Kokkonniemen liikuntakeskus Oy. När det gäller issport uppfylls målen väl. Jämfört med områdesplanen, dvs. den s.k. grundmodellen är det närmast loger, egen restaurang och affärsutrymmen som har gallrats ut från ishallen. Utrymmena med låg tröskel är något mindre än i alternativet enligt områdesplanen, men de uppfyller det uppställda målet, vilket är mycket viktigt för att säkerställa funktionell mångfald och positiva sociala konsekvenser. Den 300 meter långa löpbanan i allaktivitetsarenan är också viktig med tanke på uppnåendet av målen.

Stadsutvecklingsnämnden konstaterar att målen bäst uppnås genom den lösning som följer områdesplanen, dvs. den s.k. grundmodellen. Av de gallrade alternativen är det alternativ C2 som man bäst kan uppnå målen med. Genom ett stegvist genomförande skulle det vara möjligt att uppnå en tydlig identitet för området och en högklassig helhet av fasader i området, vilket var tanken med de ursprungliga målen. Tillhandahållande av tjänster med låg tröskel är viktigt också för att bostadsområdena intill såsom Gammelbacka ska kunna få bättre tillgång till närtjänster. Av de gallrade alternativen är det alternativ C2 som man bäst kan genomföra den ursprungliga planen med: kvaliteten är hög med tanke på stadsbilden, och byggnader med varierande höjder överlappar varandra på ett livligt sätt. Nämnden betonar att viktigare än att minska detaljer är att sträva efter att uppnå de uppställda målen i sin helhet till exempel genom att dela upp tidsschemat för genomförandet i faser. Detaljplanens kvalitetskrav ska uppfyllas i enlighet med bygganvisningarna, som också innehåller anvisningar för genomförandet i etapper. Därvid ska kvalitetskraven på stadsbilden och områdets struktur uppfyllas också när genomförandet framskrider i etapper. Byggandet ska göras i etapper så att stadens investeringar görs på ett hållbart sätt.

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden beslutar ge stadsstyrelsen det som sägs ovan som sitt utlåtande om alternativen för genomförande av Kokonniemen idrottscentrum.

Beslutet justeras genast.

Beslut

Stadsutvecklingsnämnden beslutade ge stadsstyrelsen det som sägs ovan som sitt utlåtande om alternativen för genomförande av Kokon idrottscentrum.

Beslutet justerades genast.

Stadsstyrelsens representant Matti Valasti, Hanna Virtanen samt Mika Laurila (samfundsjäv) jävade sig för behandlingen av ärendet och avlägsnade sig från mötet kl. 17.10 – 17.29. Mika Varpio valdes till protokolljusterare för denna paragraf. Ersättare Gunilla Partanen deltog i mötet på distans när denna paragraf var upp till behandling kl. 17.11 – 17.29.