

# Kokonniemen Liikuntakeskus

26.04.2024

# Esitys valittavaksi ratkaisuksi

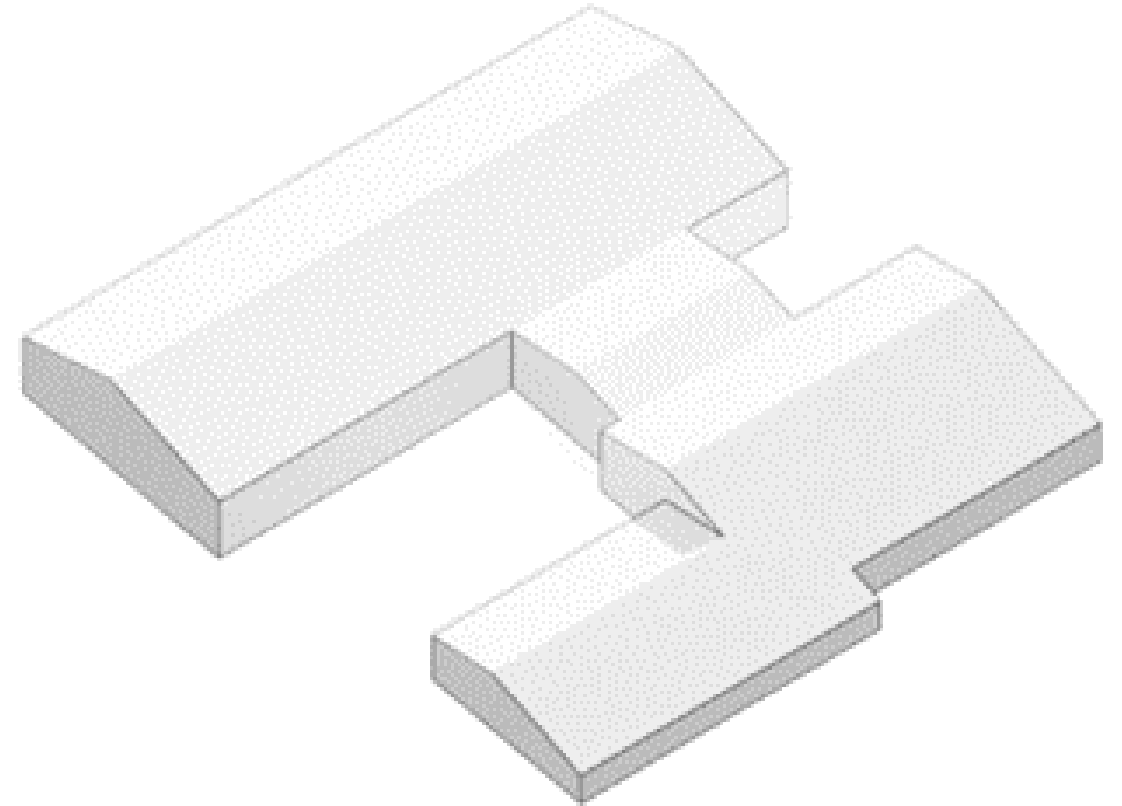
- Vaihtoehtoisten laajuustarkastelujen jälkeen parhaiten tavoitteisiin arvioidaan vastaavan keväällä 2024 esitelty vaihtoehto C2.
- Ratkaisuun on päädytty hakemalla kokonaisuutta, joka vastaa mahdollisimman hyvin usean eri harrastajaryhmän tarpeisiin tasapuolisesti sekä mahdollistaa erilaisten tapahtumien järjestämisen. Samalla on pyritty kehittämään olosuhteet, jotka mahdollistavat myös perustasoa tavoitteellisemman urheilun.
- Toteutuslaajuuden pääosien kustannusjako sekä viitesuunnitelman mukainen tilaohjelma esitetty jäljempänä.
- Vaihtoehto C2 sisältää uuden jäähallikokonaisuuden sekä useaan käyttöön muunneltavissa olevan monitoimiareenan. C2:ssa on huomioitu matalankynnyksen liikunnan tilatarpeet ja mahdollisuus laajan hallikokonaisuuden yhteiskäytölle. Matalan kynnyksen tilojen keskeinen sijainti tekee liikuntakeskuksesta yhteisöllisen liikunnan ja vapaa-ajan keskittymän, joka mahdollistaa uudenlaiset kohtaamiset.
- Uudisrakennuksen tilat korvaavat ja täydentävät Porvoon nykyisiä olosuhteita, mutta ratkaisu pyrkii vastaamaan ennen kaikkea tulevaisuuden tarpeisiin. Selvitysten mukaan seuraavien vuosikymmenien tilatarpeeseen vaikuttavat yksittäisten lajien kehityksen lisäksi merkittävästi myös väestörakenteen kehitys (väestön ikääntyminen) sekä esimerkiksi muuttuvat ilmasto-olosuhteet. Sisäliikunnan tilatarpeet ja käyttäjäryhmät ovat tulevana vuosikymmeninä aiempaa moninaisempia ja nykyiseen verrattuna pirstaloituneempia.
- Tapahtumien järjestämisellä on mahdollisuus merkittävään aluetaloudelliseen- ja vetovoimavaikutukseen. Tapahtumatuotannon mahdollisuuksia on pyritty huomioimaan kokonaisuuden mitoituksessa sekä tätä tukevilla erillisillä yhteiskäyttöratkaisuilla.
- Erillisten rakennusten sijaan hankkeet on yhdistetty kokonaisinvestoinniksi, joka mahdollistaa tunnistettujen tarpeiden parantamisen yhdellä kertaa ja nopeuttaa lopputuloksen saavuttamista. Samassa kohtuullisen rajatussa ajassa toteutuu tasapuolinen olosuhteiden parantaminen ja alueen yleisilmeen kohentuminen.
- Kaikkia urheilutiloja tullaan operoimaan yhtenä kokonaisuutena, joka mahdollistaa liikunnan ja tapahtumien kokonaisvaltaisen ja tasapuolisen kehittämisen Porvoossa tulevaisuudessa. Samalla kiinteistöjen ylläpito- ja hallinto, sisältäen mm. energiatehokkuuden, pystytään järjestämään kustannustehokkaalla ja tarkoituksenmukaisella tavalla sekä kokonaisuuden kulurakennetta voidaan ohjata täsmällisesti.

# Kustannukset C2

Kustannusarvio (tammikuu 2024, alv 0%)\*

Jäähallit	18,5 Meur
Monitoimiareena	28,0 Meur
Aularakennus	4,5 Meur
Rakennusten purku	1,0 Meur
Pysäköinti (n. 320 ap) ja välitön piha-alue	1,0 Meur
<b>Yhteensä</b>	<b>53,0 Meur</b>

*\*Hankkeen kustannukset arvioitu yhtäjaksoisen toteutuksen mukaan*



# Tilaohjelma

Kokonniemen liikuntakeskus, C2 - Viitesuunnitelmat 2023/2024

## Tilaohjelma

Toiminto	m <sup>2</sup>
----------	----------------

### Jäähalli

Jäähallit	Jäähallit - Liikuntatilat	
Katsomo	Jäähallit - Liikuntatilat	
Käytävä (jäähallit)	Jäähallit - Liikuntatilat	
Keittotila	Henkilöstö - Virkistystilat	
Toimistotilat	Henkilöstö - Virkistystilat	
Sosiaali- ja taukotilat	Henkilöstö - Virkistystilat	
Toimitsijat	Seuratilat	6 152
Huoltotilat - Yleinen	Huoltotilat	
Kuivaushuoneet	Huoltotilat	
Varastohuone (huoltotilat)	Huoltotilat	
Verstas (huoltotilat)	Huoltotilat	
Ilmanvaihtotilat	Talotekniikkatilat	
Talotekniikkatilat - Yleinen	Talotekniikkatilat	
Tekninen, varaus	Talotekniikkatilat	
Kiinteisötilat	Laitoshuoltotilat	707
Pesutilat	Puku- ja pesutilat	
Pukutilat	Puku- ja pesutilat	
Sauna	Puku- ja pesutilat	
WC-tilat (puku- ja pesutilat)	Puku- ja pesutilat	708
Kahvilasali	Kahvilatilat	
Keittiö	Kahvilatilat	210
Tuulikaappi	Aula- ja sisääntulotilat	
WC-tilat (aula- ja sisääntulotilat)	Aula- ja sisääntulotilat	74
		<b>7 850</b>

## Tilaohjelma

Toiminto		m <sup>2</sup>
<b>Aularakennus</b>		
Aula	Aula- ja sisääntulotilat	
Käytävä (aula- ja sisääntulotilat)	Aula- ja sisääntulotilat	
Palvelupiste	Aula- ja sisääntulotilat	
WC-tilat (aula- ja sisääntulotilat)	Aula- ja sisääntulotilat	822
Kahvilatilat - Yleinen	Kahvilatilat	
WC (kahvilatilat)	Kahvilatilat	36
Pelikenttä	Matalan kynnyksen aula - Liikuntatilat	772
		<b>1 629</b>
<b>Momitoimiareena</b>		
Juoksurata	Monitoimihalli	
Käytävä (monitoimihalli)	Monitoimihalli	
Urheiluhalli	Monitoimihalli	
Varasto (monitoimihalli)	Monitoimihalli	
Varastohuone (monitoimihalli)	Monitoimihalli	
WC-tilat (monitoimihalli)	Monitoimihalli	
Katsomo	Monitoimihalli	
Varastohuone (monitoimihalli)	Monitoimihalli	
Ryhmäliikunta	Monitoimihalli	
Lämmittelyalue / Oleskelu	Monitoimihalli	
Tanssisali	Monitoimihalli	
Liikuntasali	Voimailu- ja kuntoilutilat	
Kuntosali	Voimailu- ja kuntoilutilat	10 077
Pesutilat (monitoimihalli)	Puku- ja pesutilat	
Pukutilat (monitoimihalli)	Puku- ja pesutilat	529
Koulutustilat	Seuratilat	
Liiketilat	Yksityiset tilat	810
Talotekniikkatilat (monitoimihalli)	Talotekniikkatilat	
Talotekniikkatilat (monitoimihalli)	Talotekniikkatilat, varaus	
Kiinteisötilat (monitoimihalli)	Laitoshuoltotilat	421
		<b>11 836</b>
<b>Yhteensä</b>		<b>21 316</b>



# Kokonniemen alueen hankesuunnitelma 1(3)

Kokonniemen alueelle on laadittu hankesuunnitelma vuoden 2023 aikana Porvoon kaupunginhallituksen (30.3.2022) päätöksen mukaan.

## Hankesuunnitelma, Kokonniemen liikuntakeskusalueen yleissuunnitelma

- Yhtiö on laatinut konseptisuunnittelua (2019-2021) pidemmälle viedyt viitesuunnitelmat sekä ulkoalueista, liikennejärjestelyistä, rakennusten sijoittelusta, että rakennusten sisätilojen toiminnoista
- Suunnitelmien perusteella on päivitetty kustannusarvio, joka huomio ja erittelee rakentamisen vaiheistuksen, ulkoalueiden muutokset ja liikennejärjestelyt
- Suunnitelmien perusteella on päivitetty taloudellinen kokonaistarkastelu, kuvaus liikuntakeskuksen toiminnan johtamisesta ja ylläpidon järjestämisestä, kuvaus hankkeen rahoituksesta ja toteutusaikataulu.

- Suunnittelualueen 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 myös myöhemmin alueen maankäytön kehittämisen
  - Aurorahalli ja Uusimaa-areena sekä näiden yhteydessä oleva lämmitetty tekonurmi esitetään suunnitelmassa säilytettäväksi, Aurorahallin ja Uusimaa-areenan väliin varataan alue mahdolliselle huoltotilalle ja kalustovarastolle
  - Suunnitteluratkaisussa esitetään yhdeksi kokonaisuudeksi rakennettava monitoimiareena, jäähalli ja aula- / matalankynnyksenliikunta- uudisrakennus. Toteutus edellyttää vanhojen jäähallien purkamista. Uudisrakennuksen toteutus on esitetty tehtäväksi yhtäjaksoisesti kahdessa osassa: kaksi kaukaloinen jäähalli vuosina 2025-2026 ja monitoimiareena vuosina 2026-2028. Suunnitelmassa monitoimiareena ja jäähalli yhdistetään aularakennuksella, joka toteutetaan kokonaan tai osittain monitoimiareenan rakentamisen yhteydessä. Aularakennukseen toteutetaan matalan kynnyksen liikuntatiloja ja kokonaisuutta palvelevia toimintoja.
  - Sekä jäähallin että monitoimiareenan mitoituksessa on huomioitu mahdollisuus suurempien, 1 000 henkilön ja jopa yli 3 000 henkilön, tapahtumien toteuttamiseen.
  - Kokonhalli ja sen välitön ympäristö esitetään uudistettavaksi kokonaan tai osittain (myöhemmin laadittavan) erillisen suunnitelman perusteella. Kokonhallin nykyisten toimintojen esitetään jatkuvaksi siihen asti, kunnes monitoimiareena valmistuu
  - Alkuperäiselle suunnittelualueelle on jätetty kolme suurempaa erillistä aluetta mahdollisille myöhemmin kehitettäville urheilu- ja vapaa-ajantoiminnoille, joiden sisältöön ja aikatauluun ei tässä vaiheessa oteta kantaa.

# Hankesuunnitelman investointikustannukset

3(3)

- Vaihtoehto C2 mukaisen kokonaisuuden investoinnin suuruus on 53 Meur (alv 0%), joka sitoutuu suurimmaksi osaksi hankkeeseen vuosien 2025-2028 aikana.
  - Vuosina 2025-2026 jäähalli n. 18,5 Meur
  - Vuosina 2026-2028 vanhojen jäähallien purku, uudet pysäköintialueet, monitoimiareena ja matalankynnyksen aularakennus yht. n. 34,5 Meur
- Kaupungin vastuulle on vastaavasti esitetty n. 8,5 Meur (alv 0%) investointikokonaisuus, joka sitoutuu hankkeeseen erikseen laadittavan aikataulun mukaan vuosien 2024-2027 aikana.



# Ehdotus suunnittelun ja rakennuttamisen vastuurajaksi

## C2-kokonaisuus

- Uudisrakennukset
- Vanhan jäähallin purku
- Välitön piha- ja pysäköintialue, n. 2/3 alueen uusista pysäköintipaikoista

## Kaupungin investointialue

- Katu- ja liittymäalue
- Pysäköinti osittain
- Aluerakentaminen

## Kokonhalli

- Muutokset korvaavien tilojen valmistuttua
- Suunnittelu ja päätökset alkaen 2026-

