

Förslag till lösning för fortsatt planering Komprimerat scenario B

4.3.2026

Kehittyvä Kokonniemi
Kokon utvecklas

PORVOO  BORGÅ

Stadsdirektörens förslag går vidare (komprimerat scenario B)

Stadsdirektören föreslår att det **komprimerade scenariot B** ställs som mål när det gäller omfattningen och kvalitetsnivån för den fortsatta planeringen av nybyggnadsprojektet för Kokon idrottscentrum.

Pristaket för nybyggnadsprojektet fastställs till **67,8 miljoner euro** och projektet **innehåller den första inredningen** och byggande i etapper i enlighet med den **ursprungliga** planen.

Den omfattning som ska byggas och den första inredningen begränsas från omfattningen av scenario B enligt följande:

1. Den första investeringen som skaffas för audiovisuell teknik minskas, men den teknik som behövs kan skaffas senare
2. Till allaktivitetsarenan skaffas i början endast hälften av de flyttbara läktarna, och resten kan skaffas senare efter behov
3. När det gäller lösa möbler och möbler för entrén övergår man till återvinningsbara möbler, vilket minskar den inledande investeringen
4. Utbildnings- och kontorslokalerna minskas med cirka 280 kvadratmeter
5. Ishallens läktarkapacitet minskas med cirka 300 platser så att den totala kapaciteten blir minst 1200 läktarplatser, vilket fortfarande uppfyller tävlingskraven för issport
6. Ishallens tilläggsträningslokaler minskas med cirka 250 kvadratmeter, och tilläggsträningen flyttas till det läktarområde som minskas
7. Utrustningen för tilläggsträning i ishallen lättas genom att utrustningsinköp utelämnas i inledningsskedet
8. Storleken på lokalerna med låg tröskel minskas med cirka 200 kvadratmeter.
9. Ishallarnas rinkar dimensioneras till 58×28 meter (ursprungligen 60×30 meter), vilket motsvarar de mått som godkänts av klubbar och grenförbund.

De beräknade besparingarna är totalt 4,0 miljoner euro jämfört med kostnadsberäkningen för scenario B (71,8 M€ → 67,8 M€).

Projektgruppen som leds av utvecklingsbolaget har till uppgift att även i fortsättningen optimera de tekniska lösningarna för projektet så att investeringstaket inte överskrids och de operativa centrala målen bibehålls. Friidrottsaktiviteterna dimensioneras inom ramen för budgetramarna i samarbete med föreningar och grenförbund.

Styrgruppen beslutade 23.2.2026 föreslå till stadsdirektören att innehållet enligt det komprimerade scenariot B förs till stadsstyrelsen och stadsfullmäktige för behandling. Styrgruppen betonar att lösningen möjliggör kostnadskontroll och säkerställer samtidigt projektets centrala mål för motion och tävlingsidrott och målen för stadsutveckling samt säkerställer en genomförbar helhet.

Dessutom föreslår styrgruppen att bygglov fortfarande ska sökas i scenario B:s omfattning för att säkerställa tidtabellen. Tillståndet enligt scenario B ger tillräckliga ramar för den fortsatta planeringen och möjliggör sparåtgärder genom det normala förfarandet för ändringstillstånd utan risk för dröjsmål. Byggandet av Kokon idrottscentrum inleds med stöd av styrgruppen genom beslut av den ansvariga tjänsteinnehavaren, dvs. lokalitetsdirektören, förutsatt att det kostnadsmål som preciserats i den fortsatta planeringen av det komprimerade scenariot B motsvarar det uppställda investeringstaket. Den uppskattade tidpunkten för detta beslutsfattande är juni 2026.

Komprimerat scenario B

Total yta ~21 800 m²

Dubbelisbana (~9 200 m2)

Minst 1 200 läktarplatser i idrottshallen
Träningsishall
11 omklädningsrum och 4 rum för funktionärer/tränare Underhåll av is och andra serviceutrymmen
Förråd och torkutrymmen enligt behov
Försäljningsställe
Allmänna toaletter
Område för tilläggsträning

Entréhall med låg tröskel (~ 1800 m2)

Motionslokaler med låg tröskel ~800 m2
Restaurang
Personalens sociala utrymmen
Serviceområde + allmänna toaletter

Allaktivitetsarena (tränings- och tävlingsförhållanden, ~10 800 m2)

Tre bollplaner + förråd
6 omklädningsrum + multifunktionellt område med omklädningsrum
Gymnastik + cheerleading (utrustas på bollplan)
Evenemang för 800–3 000 personer
Flyttbara läktare för cirka 800 åskådare
Friidrottslokaler ~260 m löparbana, 60 m rak sträcka, hopp- och kastområden (2 vån.)
Affärsutrymmen

Genomförande i etapper 27,90 M€

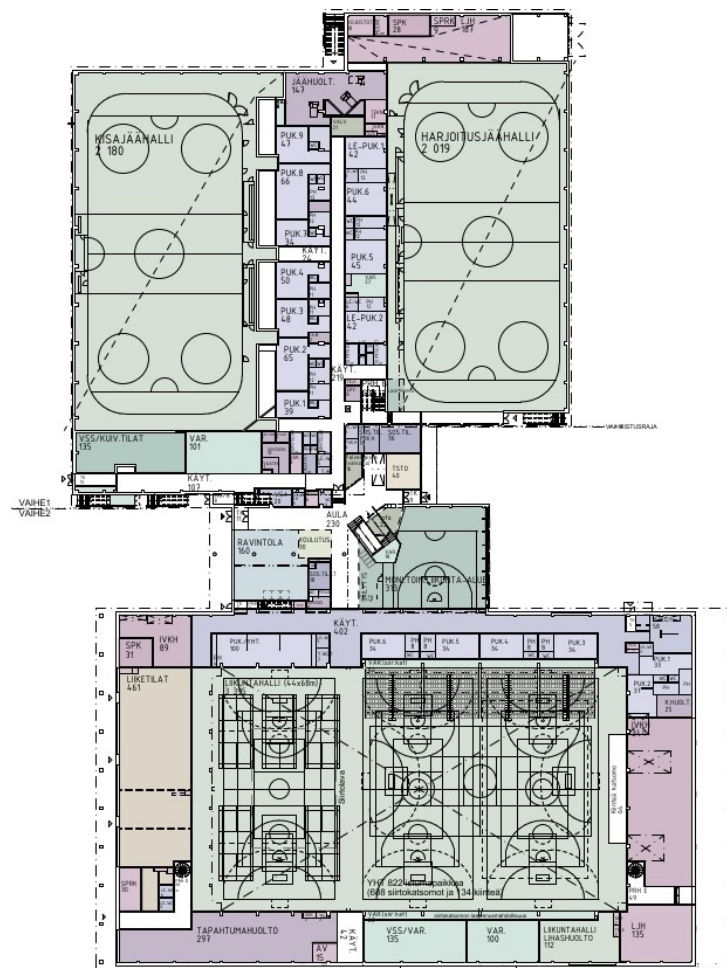
Allaktivitetsaren 28,80 M€

Beräknade kostnader för investeringen är totalt 67,8 miljoner euro, inklusive den första inredningen. 61,50 M€

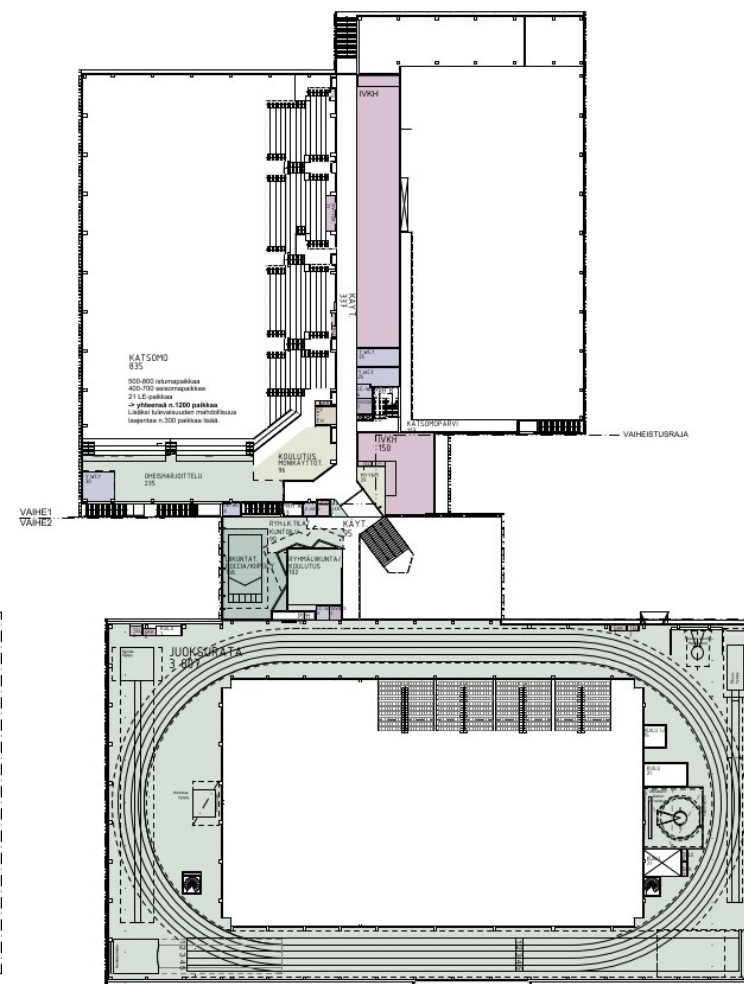
Första inredning 3,10 M€

Konjunkturbuffert 3,20 M€

TOTALT 67,80 M€



1
vån.

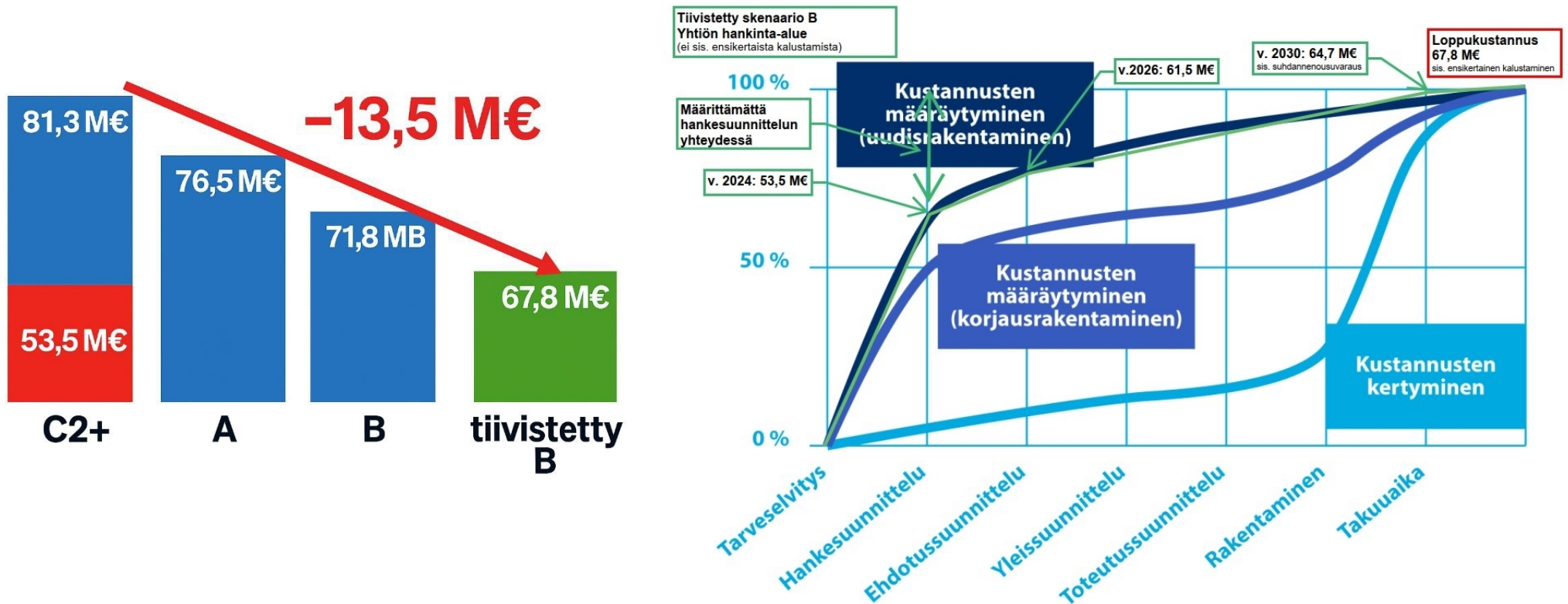


*2 vån.

*Friidrottsaktiviteterna utvecklas i samarbete med lokala klubbar och förbundets experter på förhållanden i samband med den fortsatta planeringen. Alternativen omfattar bland annat undersökning av lutningar i kurvorna, förbättring av sikten, optimering av antalet löpbanor, omplacering av andra prestationsplatser etc. Målet är att säkerställa att lösningarna är både ekonomiskt hållbara och uppfyller användarnas behov.

Kostnadsutveckling

Kostnads kalkylen har uppdaterats när planerna har preciserats, så att den allt bättre motsvarar projektets faktiska ramvillkor, marknadsprisnivån, förhållandena på tomten samt kraven på byggande och husteknik. Under ledning av utvecklingsbolaget har mer detaljerade kostnadsberäkningar gjorts för projektplanlösningen C2+ och scenarierna A, B och det komprimerade B. I de reviderade kostnadsberäkningarna har man beaktat de förväntade effekterna av inflation och stigande byggkostnader och den första inredningen samt att de ovannämnda faktiska kostnadsnivåerna beaktas.



Det komprimerade B-scenariot är på basis av de preciserade kostnadsberäkningarna en byggnadsinvestering som är **13,5 miljoner euro förmånligare** i förhållande till alternativet C2+ i projektplanen.

Prognos för driftsbudget, komprimerat B-scenario, €/moms

0 %

Intäkter, prognos för första året*	komprimerat B
Användningsavgifter, engångsavgift	120 000 €
Användningsavgifter, klubbar och företag	950 000 €
Hyrn för affärslokaler	120 000 €
Intäkter från evenemang	80 000 €
Annonsintäkter	60 000 €
Intäkter totalt	1 330 000 €
Underhålls- och driftskostnader, prognos för första året*	komprimerat B
Personal och administration	700 000 €
Energi	340 000 €
Fastighetsunderhåll	280 000 €
Utgifter sammanlagt	1 320 000 €
Nettointäkter, prognos för första året*	+ 10 000 €
Nettointäkter, prognos 50 år*	+ 500 000 €
Tilläggsbudget (amortering 30 år, annuitet), prognos för första året*	komprimerat B
Investeringen inkluderar första inredning	67,8 M€
Amortering + ränta 3 %	3 459 000 €
Avskrivningar (30 år)	2 260 000 €
Befintliga utgifter (Kokonhallen, nuvarande ishallar)	- 863 500 €
Nettointäkter	- 10 000 €
Tilläggsbudget totalt (år, nettointäkter beaktade)	4 845 500 €
Kalkyl över livscykel på 50 år	komprimerat B
Totala kostnader över 50 år (2 % inflation, 1 % inkomster)	196 000 000 €
NPV över 50 år (2 % diskontering) 140 000 000 euro	

Idrottscentrumets årliga tilläggsutgifter, inklusive amorteringar, räntor och avskrivningar, uppskattas till **4,85 miljoner euro (3 % genomsnittsränta)**

Tilläggsbudgeten (3 % ränta) förblir oförändrad i prognosen för 2024, som var 6 miljoner euro, även om kostnadsprognosen för investeringen har ökat.

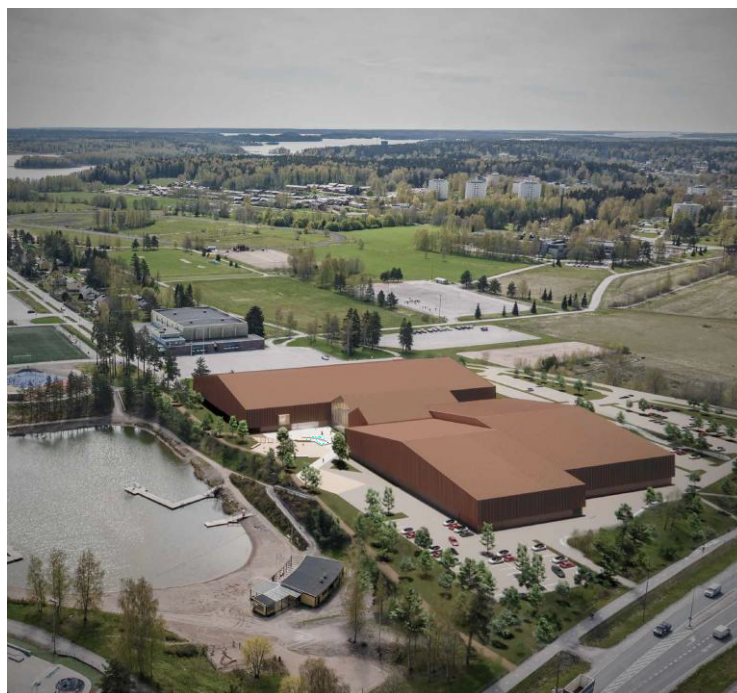
Dessutom har KKK Oy i Borgå stads namn lämnat in en ansökan om statsunderstöd för byggande av idrottsanläggningar i december 2025, vilket kan ge projektet ett understöd på 600 000 euro.

* prognoserna baserar sig på uppgifter om planernas noggrannhet, februari 2026.

Att slopa byggande i etapper

Som en sparåtgärd har man undersökt att slopa byggande i etapper. Utifrån granskningen har det konstaterats att detta skulle medföra direkta investeringsbesparingar, men samtidigt orsaka oskälig olägenhet för den nuvarande verksamheten inom issport. Därför anser styrgruppen att det inte är en ändamålsenlig lösning att slopa byggande i etapper.

En konsekvensbedömning som gjorts tillsammans med issportare från Borgå bifogas.



Uttalanden från förbunden

Finlands friidrottsförbund, grenförbundet för friidrott, utlåtande om förhållandena för inomhushallen som planeras i Borgå, 6.2.2026

- En bana som är kortare än 300 meter utan lutningar i kurvorna är inte lämplig för friidrottsträning och tävlingar eftersom det ökar hälso- och säkerhetsriskerna och minskar träningens kvalitet.
- En förkortad bana skulle resultera i betydligt kortare raka sträckor, siktproblem i "tunneliknande" kurvor samt utmaningar för grupperna när det gäller träning och övervakning. Detta skulle minska användbarheten och öka utmaningarna för lokalsäkerheten.
- Finlands friidrottsförbund rekommenderar att man bygger en hallbana på minst 300 meter eller, alternativt, en standardbana på 200 meter med lutningar i kurvorna. En kortare rundbana rekommenderas inte, eftersom det skulle begränsa hallens mångsidiga användning avsevärt och endast tjäna en smal användargrupp.
- **Åtgärder:** Friidrottsaktiviteterna kommer att dimensioneras till det fastställda investeringstaket och utvecklas i nära samarbete med lokala idrottsklubbar och förbundets experter på förhållanden under den fortsatta planeringen. Målet är att säkerställa att lösningarna är både ekonomiskt hållbara och uppfyller användarnas behov. Alternativen omfattar bland annat undersökning av lutningar i kurvorna, förbättring av sikten, optimering av antalet löpbanor, omplacering av prestationsplatser etc. Målet är att säkerställa att lösningarna är både ekonomiskt hållbara och uppfyller användarnas behov.

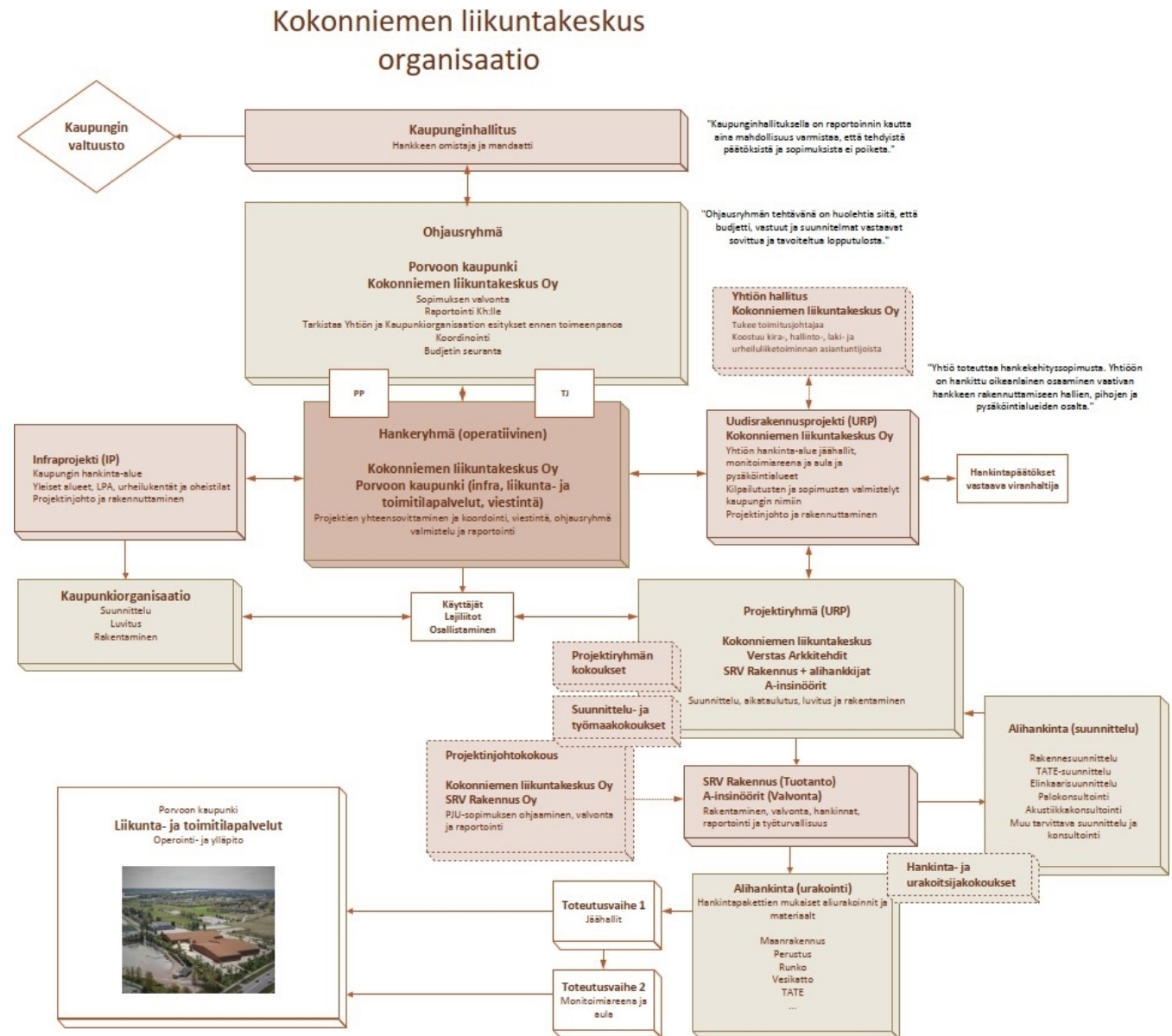
Finlands ishockeyförbund och Konståkningsförbundet, uttalande om ishallsförhållanden som är under planering i Borgå, 5.2.2026

- Finlands ishockeyförbund och Finlands konståkningsförbund anser att scenario B är det enda beaktansvärda alternativet, eftersom dess läktarkapacitet och lokallösningar möjliggör matcher på Mestis-nivå samt nationella och delvis internationella tävlingar i ishockey och konståkning.
- Scenario C uppfyller inte kraven för evenemang och tävlingsaktiviteter, och dess logik för intäkter kan inte anses vara hållbar, eftersom det inte är möjligt att anordna evenemang med hög kvalitet.
- I utlåtandet betonas flera utvecklingsbehov, såsom förbättring av lokalarrangemangen för underhåll och logistik, tillräcklighet och placering av de övriga lokalerna, dimensionering av utrymmena för domarna och första hjälpen, säkra gång- och evakueringsvägar samt fri sikt från läktarna. Enligt grenförbunden är det viktigt att beakta dessa utvecklingsåtgärder i följande planeringsskeden, så att både tränings- och evenemangsverksamheten kan fungera smidigt och säkert i båda ishallarna.
- Grenförbunden betonar att kontinuiteten i idrottens verksamhet och högklassiga förhållanden är nödvändiga, eftersom temporära lösningar och avbrott i verksamheten skulle leda till färre medlemsantal, ekonomiska risker för klubbarna och försvaga Borgås dragningskraft.
- **Åtgärder:** Lösningarna av förhållandena i ishallen dimensioneras till det fastställda investeringstaket och utvecklas i nära samarbete med de lokala idrottsklubbarna och förbundets experter på förhållanden under den fortsatta planeringen. Målet är att säkerställa att de observationer som förbunden för idrott lyfter fram kan lösas i takt med att planeringen framskrider så att slutresultatet är både ekonomiskt hållbart och motsvarar användarnas behov.

Avtal och roller

Investeringsfasen för Kokon idrottscentrum bygger på avtal som definierar roller:

- Projektets centrala avtal: stadens och Kokonniemi Liikuntakeskus Oy:s projektutvecklingsavtal, entreprenadavtal om projektledning med SRV, avtal om huvud- och arkitektplanering med Versta Arkkitechdit samt avtal om byggherre- och tillsynskonsult med A-insinööri
- Utvecklingsbolaget som beställarens representant, SRV som huvudgenomförare, Versta Arkkitechdit som huvudplanerare och A-ingenjörerna som tillsyns- och byggherrekonsult
- Stadsstyrelsen och kommunfullmäktige fattar viktiga beslut om investeringar, tidsplaner och omfattning.
- Styr- och projektgruppen ansvarar för styrningen, koordineringen och beredningen av projekten för staden
- Utvecklingsbolaget säkerställer planeringen, kostnads- och riskhanteringen samt informationsflödet mellan olika aktörer och kombinerar beslutsfattandet, den operativa styrningen, planeringen, övervakningen och genomförandet till en enhetlig ledningsmodell
- Avtalen skapar ett verksamhetssätt och en grund för att föra projektet framåt
- Bolaget och styrgruppen har fört fram en observerad avvikelse från den tidigare investeringsbudgeten för att beslutsfattarna ska få en realistisk grund för att bedöma alternativen och fastställa en genomförbar budget för den fortsatta planeringen.



Utvecklingsfas och dess roll

Utvecklingsfasen är projektets viktigaste fas, eftersom den definierar hur hela projektet ska genomföras, tekniska lösningar, kostnader och tidtabell. I projektet för Kokon pågår denna fas i ungefär ett år (08/25-06/26).

- **Planen preciseras och jämförs med budgeten.** Verstas Arkkiteddit, A-insinöör, beställare och SRV går tillsammans igenom planerna och preciserar dem så att de motsvarar de verkliga kostnaderna och stadens mål. Detta innebär i praktiken att arkitektoniska lösningar, stomlösningar, husteknik och utrymmeslösningar utvecklas parallellt.
- **Kostnaderna utvärderas löpande.** SRV ger kontinuerliga kostnadsprognoser som granskas av A-insinöör på uppdrag av beställaren. Om en lösning verkar dyr letar man efter ett alternativ som fungerar lika bra men kostar mindre. Detta inkluderar även marknadskartläggning av större upphandlingar (såsom ishallsteknik, stomsystem och husteknik) för att säkerställa att kostnadsberäkningen baseras på verklig marknadsdata.
- **Man bestämmer vad som faktiskt ska byggas.** I slutet av utvecklingsfasen får beställaren en helhet där planerna, kostnaderna och tidtabellen motsvarar varandra. Först därefter beslutar staden om man ska gå vidare till genomförandefasen. Om helheten är för dyr eller om planen inte uppfyller målen, ska den utvecklas innan den genomförs.
- **Deloptimering ska undvikas.** Under utvecklingsfasen granskas byggnaden som en helhet, så avlägsnandet av enskilda utrymmen utan planering ger inga betydande besparingar. Att till exempel ta bort den flyttbara läktaren kommer inte att minska kostnaderna som förväntat, eftersom byggnadens stomme, utrymningsvägar, säkerhetsföreskrifter och dimensioneringen av byggnadsteknik förblir oförändrade. En stor del av kostnaderna förblir därför oförändrade oavsett om en enskild lokal eller byggnadsdel tas bort. De faktiska besparingarna kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt först när man fortsätter planeringen och gör tekniskt motiverade kalkyler.
- **Ett realistiskt totalpristak och omfattning ska fastställas.** Den gemensamma genomförandemodellen och KKK Oy:s roll säkerställer att lösningarna inte görs genom en ungefärlig uppskattning, utan helheten av byggnaden styrs genom avtal, samarbete och ett realistiskt totalpristak och den eftersträvar omfattningen. Detta är det viktigaste verktyget för att hela utvecklingsfasen ska lyckas. Planerna, SRV, KKK Oy och byggherrekonstruktionerna utvecklar lösningarna tillsammans så att kostnadseffektiviteten, funktionaliteten och livslängden uppnås utan deloptimering. När det totala pristaket har fastställts söker proffsen besparingar i tekniska och genomförbara lösningar på ett sätt som bibehåller helhetskvaliteten och förebygger kostsamma, oförutsägbara sidoeffekter.
- **Slutresultatet av utvecklingsfasen är alltså ett ”färdigt genomförandepaket”:** en tekniskt fungerande helhet med kontrollerade kostnader och som överensstämmer med stadens mål.

Genomförandefas och samarbete

När utvecklingsfasen har godkänts och målen, kostnaderna och tidtabellen är klara, går projektet vidare till genomförandefasen.

- **SRV** bygger och leder byggarbetsplatsen, med ansvar för tidtabell, upphandlingar, produktion och alla ledningsskyldigheter på byggarbetsplatsen
- **Verstas Arkkitechdit** fortsätter att precisera planerna så att byggandet går smidigt utan tolkningsproblem
- **A-insinööri** övervakar genomförandet i enlighet med beställarens intresse och säkerställer att arbetet utförs med hög kvalitet
- **KLK Oy och staden** styr projektet genom riktlinjer och beslut
- **Styrgruppen** följer upp helheten, övervakar riskerna och säkerställer att staden får det som den beställt, och rapporterar regelbundet till stadsstyrelsen.
- Under genomförandefasen återspeglas samarbetet i form av kontinuerligt veckoarbete, öppet informationsflöde, transparent kostnadsrapportering och en sömlös dialog mellan planeringen och byggarbetsplatsen

Varför valdes samarbetsmodellen för Kokon?

Den gemensamma projektledningsentreprenaden har valts, eftersom Kokonprojektet är omfattande, mångfacetterat och tekniskt krävande. Projektledningsentreprenaden har fastställts som en genomförandeform för projektet i projektutvecklingsavtalet.

Detta ger tre viktiga fördelar:

- Beställaren har fortsättningsvis full beslutanderätt, men får tillgång till entreprenörens och planerarnas expertis redan i planeringsskedet
- Kostnaderna hålls under kontroll eftersom SRV ger kostnadsberäkningar hela tiden och inte först efter konkurrensutsättningen
- Kvaliteten och driftsäkerheten förbättras eftersom tekniska lösningar och planering görs tillsammans, inte separat

I Kokonprojektet har beställarorganisationen – staden och KLK Oy – byggts just för detta. Stadsstyrelsen/fullmäktige fattar stora politiska beslut, men det operativa beställararbetet för projektet sker via KLK Oy under ledning av styrgruppen.

Kehittyvä Kokonniemi Kokon utvecklas

PORVOO  BORGÅ

Bilago r

Utkast till plan, komprimerat scenario	26.2.2026
KLK-scenarioförslag A-D	2.2.2026
Konsekvensbedömning av lösning för tillfälliga lokaler	26.2.2026
Slutrapport om tjänstedesign	16.2.2026
Sammanfattning av uttalanden från förbunden	26.2.2026
KLK Organisationsschema	26.2.2026
Projektutvecklingsavtal och organisering STST	28.10.2024 och 3.2.2025