

Ratkaisuesitys jatkosuunnitteluun

2.3.2026

Skenaariotarkastelu

**Kehittyvä Kokonniemi
Kokon utvecklas**

PORVOO  BORGÅ

Taustaa

- Kaupunki on varannut Hankkeelle vuoden 2024 talousarviossaan vuosille 2024–2029 varoja yhteensä 63.600.000 euroa (sis. yhtiön ja kaupunki-infran hankinta-alueet). (Kaupunginvaltuuston päätös 29.5.2024 § 46). Hankesuunnitelman mukainen (Kehitysyhtiön hankinta-alueen) osuus tästä on **53.500.000 euroa**. Talousarviomäärärahassa ei ole huomioitu inflaation tai rakennuskustannusten muutosten vaikutusta.
- Kaupunki on varannut Hankkeelle vuoden 2025 talousarviossaan vuosille 2025–2030 varoja yhteensä 67.950.000 euroa (sis. yhtiön ja kaupunki-infran hankinta-alueet). (Kaupunginvaltuuston päätös 27.10.2025 § 255). Hankekehityssopimuksen mukainen (Kehitysyhtiön hankinta-alueen) osuus tästä on alustavasti **58.000.000 euroa**. Talousarviomäärärahassa on huomioitu inflaation ja rakennuskustannusten muutosten vaikutus perustuen rakennusalan kustannuskehityksen pitkän aikavälin toteumatietoon.
- Yhtiö on johtanut hankkeen kehitysvaihetta hankekehityssopimuksen mukaisesti (20.12.2024), ohjannut suunnitteluryhmää, koonnut käyttäjätarpeet ja valmistellut kaksi toiminnallisesti ja teknisesti vertailukelpoista ehdotussuunnitelmaa. Molemmista vaihtoehtoista on laadittu tarkennetut kustannusarviot, jotka huomioivat laajuusmuutokset, tontin olosuhteet ja toteutustavan, ja joiden perusteella on muodostettu hankkeen kokonaisinvestointitaso kaupungin päätöksentekoa varten.
- Hankekehityssopimuksen (kohdan 3.2.1) mukaisesti: Kehitysyhtiö seuraa Hankinta-alueensa kustannusten toteutumista ja laatii säännöllisesti ennusteen Investointibudjetin ennakoidusta toteutumisesta. Kehitysyhtiön on välittömästi ilmoitettava kaupungille, jos sen Hankinta-alueen kokonaiskustannusten ennakoidaan ylittyvän.
- Kehitettyjen ehdotussuunnitteluratkaisujen osalta investointibudjetti yhtiön hankinta-alueen osalta on tarkentunut **72.000.000 euroon** huomioiden inflaation ja rakennuskustannusten muutosten vaikutuksen, jonka johdosta yhtiö on tutkinut projektiryhmän toimesta vaihtoehtoisia skenaarioita kaupungin päätöksentekoa varten.
- Lisäksi yhtiö on yhdessä kaupungin liikuntapalveluiden kanssa määrittäneet tarkemmin ensikertaisen kalustamisen tarpeet liikuntakeskuksen toiminnan käynnistämiseksi. Ensikertainen kalustaminen ei ole sisältynyt hankesuunnitelman kustannusarvioon eikä kuulu yhtiön hankinta-alueen piiriin. Ensikertaiselle kalustamiselle on hankesuunnitelmassa esitetty alustavasti 460.800 euroa ja se on tarkentunut vuoden 2025 kehitysvaiheen aikana **4.800.000 euroon**.

Merkittävät poikkeamat hankesuunnitelman laajuuteen ja investointibudjettiin

- **Poikkeamat hankesuunnitelman mukaiseen laajuuteen 21 500 brm²**
- Hankesuunnittelun tilaohjelmasta puuttui yhteensä 6 540 brm² toiminnan edellyttämiä tiloja, joista huonealaa 4 530 m² ja muuta laajuutta 2 010 m². Muu laajuus on pääosin huomioitu hankesuunnitelmassa, joten ylitys kohdistuu erityisesti huonealaan.
- Keskeiset lisälaajuudet:
 - Juoksuratatilat (kaarre- ja turva-alueet): +2 640 brm², josta n. 700 m² ei-hyötyalaa
 - Jäähallien poistumis-, aatio- ja jäänhoitotilat: +1 000 brm²
 - Tekniset tilat laitevaatimusten vuoksi: +900 brm²
 - Jäähallin katsomo- ja siirtokatsomon tilat: +1 070 brm²
 - Poistumisreittien ja porrashuoneiden laajennukset: +410 brm²
 - Liikuntapalveluiden tuottamisen sekä seurojen toiminnan edellyttämien varastojen määrä tarkistettu. Vaikutus +420 brm²
 - Yleisö-wc mitoituksessa ei huomioitu tapahtumien järjestämistä. Vaikutus +100 brm²
- **Vaikutus investointiin + 10 200 000,00 €**
- **Laajuuden kasvua on onnistuttu molemmissa ehdotussuunnitelmissa pienentämään tehostamalla sisäpuolisia yhteyksiä ja optimoimalla tilaratkaisujen sijainteja**
 - Ehdotussuunnitelma A:n laajuus 25 275 brm² (-755 brm²)
 - Ehdotussuunnitelma B:n laajuus 24 760 brm² (-1270 brm²)
 - **Vaikutus investointiin - 4 500 000,00 €**
- **Tontin olosuhteista aiheutuvia pohja- ja perustamiskustannuksia** ei huomioitu hankesuunnitelman kustannuksissa vaan hinnoittelu tehty tavanomaisen perustamisen mukaisesti.
 - Tontti (60 000 m²) kauttaaltaan stabiloitava ja rakennus paalutettava ka. 8m syvyyteen asti.
 - **Vaikutus investointiin + 4 500 000,00 €**
- **Työmaan yhteis- ja käyttökustannukset tarkistettu huomioiden suunnitelmien tarkentaminen ja vaiheistus**
 - SRV on tarkentanut rakentamisen ja vaiheistuksen kustannuksia, sillä hankesuunnitelman työmaan käyttö- ja yhteiskustannukset eivät alun perin huomioineet kohteen erityispiirteitä eikä toteutustapaa riittävällä tarkkuudella.
 - **Vaikutus investointiin +3 500 000,00 €**

- **Ensikertainen kalustamisen tarkentuminen hankesuunnitelmasta**
 - Projektiryhmä on yhdessä liikuntapalveluiden kanssa määrittäneet tarkemmin ensikertaisen kalustamisen tarpeet liikuntakeskuksen toiminnan käynnistämiseksi
 - Ensikertainen kalustaminen ei ole sisällytynyt hankesuunnitelman kustannusarvioon eikä ole kuulunut yhtiön hankinta-alueen piiriin
 - **Vaikutus investointiin + 4 800 000,00 € (ei sisälly yhtiön hankinta-alueeseen)**
- **Suhdannenusuvara**
 - Investointivaihe ajoittuu vuosille 2025–2030, joten 2 %:n vuosittainen kustannusnousuvara perustuu toteutuneeseen rakennusalan hintakehitykseen ja antaa realistisen suojan pitkän hankkeen kustannusriskille. Tämä vastaa kokonaisuutena noin 5 %:n suhdannenusuvara hankkeen kustannusarviolle ja mahdollistaa hallitun kustannusohjauksen koko investointijaksos ajan.
 - **Vaikutus investointiin + 4 500 000 €**

Havaitut poikkeamat yhteensä + 23 000 000 €

Hankesuunnitelman kustannukset eivät olleet realistiset suhteessa toiminnallisiin vaatimuksiin ja tontin olosuhteisiin.

POIKKEAMA	KUVAUS	VAIKUTUS (€ ALV 0%)
Laajuuspoikkeamat	Lisätilat juoksurata-, jäähalli-, tekniset ja varastotilat	+10 200 000 €
Ehdotussuunnitelman tehokkuus	Sisäpuolisten yhteyksien ja tilaratkaisujen optimointi	- 4 500 000 €
Tontin olosuhteet	Stabilointi ja paalutus 60 000 m ² tontilla	+4 500 000 €
Työmaan yhteiskäyttökustannukset	Rakentamistavan ja vaiheistuksen tarkentuminen	+3 500 000 €
Ensikertainen kalustaminen	Tarkennettu tarve toiminnan käynnistämiseksi	+ 4 800 000 €
Suhdannenusuvara	Rakennusajan kustannusriskivara	+ 4 500 000 €
Yhteensä		+ 23 000 000 €

Skenaario A (hankesuunnitelman laajuus)

Skenaario A1

Kokonaislaajuus ~24 760 m²

Kaksikaukaloinen jäähalli (10 200 m², hankesuunnitelman mukainen)

Kisahallissa 1500 katsomopaikkaa
Harjoitusjäähalli
Pukuhuoneita 11 kpl ja 4 toimitsija-/valmentajatilaa
Oheisharjoittelu monitoimihallissa
Jäänhoito ja muut huoltotilat
Tarpeiden mukaiset varasto ja kuivaustilat
Myyntipiste
Koulutustilat
Yleisö wc-tilat
Oheisharjoittelu tilat

Matalan kynnyksen aula (2500 m², hankesuunnitelman mukainen)

Matalan kynnyksen liikuntatilat ~1000 m²
Koulutus- ja toimistotilat ~390 m²
Ravintola
Palvelualue + yleisö wc tilat

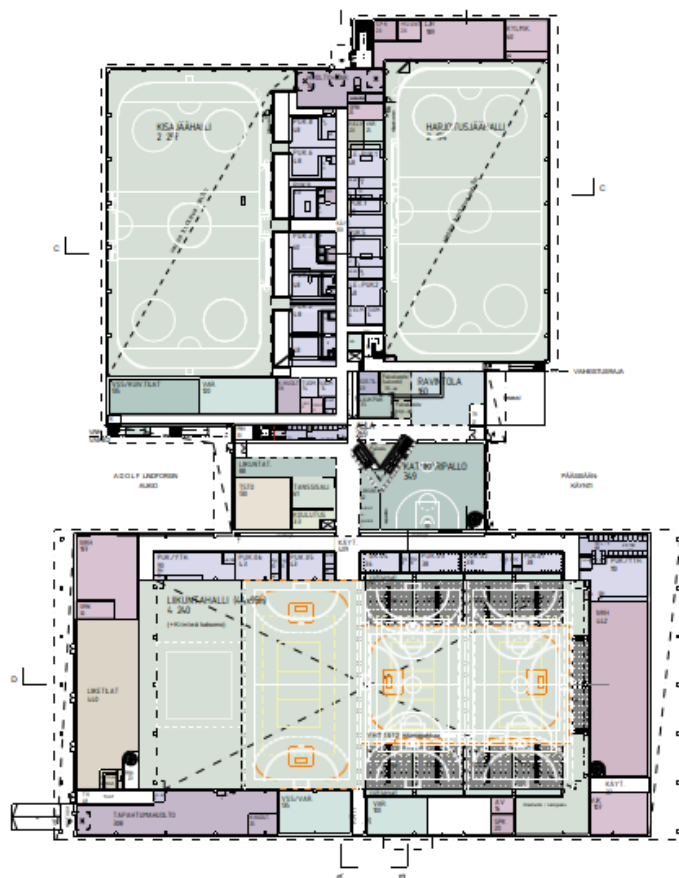
Monitoimiareena (harjoitus- ja kilpailuolosuhteet, 12 060 m², hankesuunnitelman mukainen)

Kolme pallokenttää + varastot
Pukuhuoneet 6 kpl + monikäyttöpukuhuonealue
Voimistelu + cheerleading kenttälohko
Tapahtuma 1500-3000 hengelle
Siirtokatsomot 1500 katsojalle
Yleisurheilu tilat 300 m juoksurata, 110 m juoksusuora, hyppy- ja heittopaikat (2 kerros)

Toteutus vaiheistamalla

Investoinnin kokonaiskustannusarvio 76,5 miljoonaa euroa sisältäen ensikertaisen kalustamisen

Vaiheistusta purkamalla 72 – 73,5 miljoonaa euroa sisältäen ensikertaisen kalustamisen



Skenaario A (1.krs)

Skenaario A2

Vaihe 2 rakentaminen aloitetaan vuoden aikaisemmin keväällä 2027, jääurheilu väistössä 0,5 - 1 kautta

Investoinnin säästö noin 3,0 miljoonaa euroa

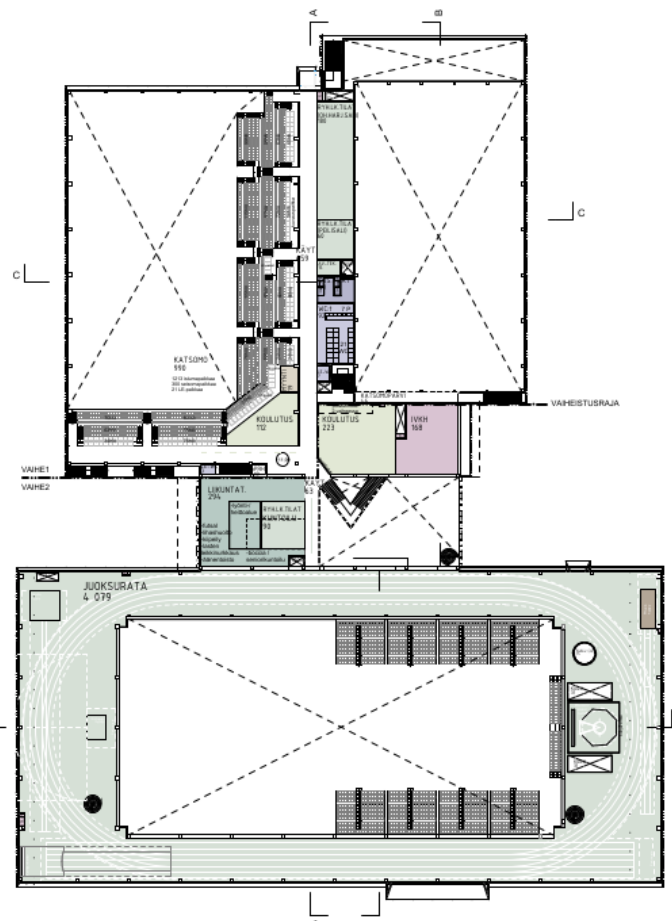
Investoinnin kokonaiskustannusarvio 73,5 miljoonaa euroa sisältäen ensikertaisen kalustamisen

Skenaario A3

Vaihe 2 rakentaminen aloitetaan syksyllä 2026, jääurheilu väistössä 1,5 - 2 kautta

Investoinnin säästö noin 4,5 miljoonaa euroa

Investoinnin kokonaiskustannusarvio 72 miljoonaa euroa sisältäen ensikertaisen kalustamisen



Skenaario A (2.krs)

Skenaario A1 (toteutus vaiheistamalla)

Uusi jäähalli	29,30 M€
Monitoimiareena	32,80 M€
Aula	6,00 M€
	68,10 M€

Ensikertainen kalustaminen	4,80 M€
Suhdannousuvaraus	3,60 M€
YHTEENSÄ	76,50 M€
A2 skenaario	73,50 M€
A3 skenaario	72,00 M€

Skenaario B (supistettu monitoimiareena)

Skenaario B1

Kokonaislaajuus ~23 400 m²

Kaksikaukaloinen jäähalli (10 200 m², hankesuunnitelman mukainen)

Kisahallissa 1500 katsomopaikkaa
Harjoitusjäähalli
Pukuhuoneita 11 kpl ja 4 toimitsija-/valmentajatilaa
Jäänhoito ja muut huoltotilat
Tarpeiden mukaiset varasto ja kuivaustilat
Myyntipiste
Koulutustilat
Yleisö wc-tilat
Oheisharjoittelutilat

Matalan kynnyksen aula (2500 m², hankesuunnitelman mukainen)

Matalan kynnyksen liikuntatilat ~1000 m²
Koulutus- ja toimistotilat ~390 m²
Ravintola
Palvelualue + yleisö wc-tilat

Monitoimiareena (harjoitus- ja kilpailuolosuhteet, 10 700 m², hankesuunnitelman toiminnallisuus toteutuu)

Kolme pallokenttää (poistettu yksi kenttälohko) +varastot
Pukuhuoneet 6 kpl + monikäyttöpukuhuonealue
Voimistelu + cheerleading (varusteltava pallokentälle)
Tapahtuma 1500-3000 hengelle
Siirtokatsomot 1500 katsojalle
Yleisurheilu tilat 250 m juoksurata, 100 m juoksusuora, hyppy- ja heittopaikat (2 kerros)
Liiketilat

Toteutus vaiheistamalla

Investoinnin kokonaiskustannusarvio 71,8 miljoonaa euroa sisältäen ensikertaisen kalustamisen

Vaiheistusta purkamalla 67,3 – 68,8 miljoonaa euroa sisältäen ensikertaisen kalustamisen



Skenaario B 1 krs

Skenaario B2, rakennusajan lyh. 1 v

Vaihe 2 rakentaminen aloitetaan vuoden aikaisemmin keväällä 2027, jääurheilu väistössä 0,5 - 1 kautta

Investoinnin säästö noin 3,0 miljoonaa euroa

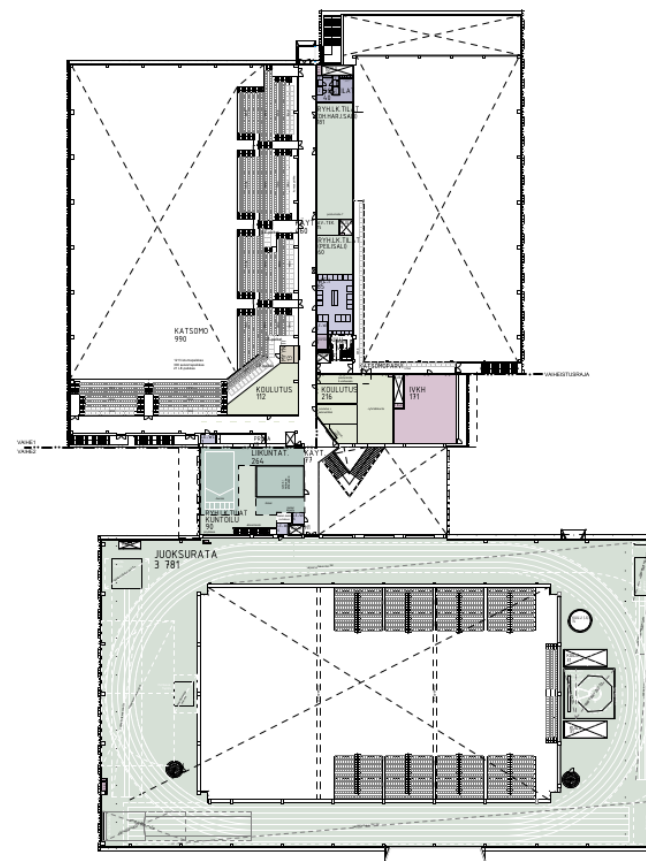
Investoinnin kokonaiskustannusarvio 65 miljoonaa euroa sisältäen ensikertaisen kalustamisen

Skenaario B3, rakennusajan lyh. 2 v

Vaihe 2 rakentaminen aloitetaan syksyllä 2026, jääurheilu väistössä 1,5-2 kautta

Investoinnin säästö noin 4,5 miljoonaa euroa

Investoinnin kokonaiskustannusarvio 64 miljoonaa euroa sisältäen ensikertaisen kalustamisen



Skenaario B 2 krs

Skenaario B1 (toteutus vaiheistamalla)

Uusi jäähalli	29,30 M€
Monitoimiareena	29,10 M€
Aula	6,00 M€
	64,40 M€

Ensikertainen kalustaminen	4,20 M€
Suhdannenusuvaraus	3,20 M€
YHTEENSÄ	71,80 M€
B2 skenaario	68,80 M€
B3 skenaario	67,30 M€

Skenaario C (supistetut jäähalli, aula ja monitoimiareena), laajennettavissa lähes B-skenaarion laajuuteen

5

Skenaario C1

Kokonaislaajuus ~21 200 m²

Kaksikaukaloinen jäähalli (8700 m²)

Kisahallissa 800-1000 katsomopaikkaa
(laajennettavissa tulevaisuudessa)

Harjoitusjäähalli

Pukuhuoneita 9 kpl ja 4 toimitsija-/valmentajatilaa

Jäänhoito ja muut huoltotilat

Kuivaustilat, varastotilat pääosin monitoimiareenassa

Myyntipiste

Yleisö wc-tilat

Oheisharjoittelu monitoimiareenassa

Pukuhuonekäytävään kulku pääaulan kautta

Matalan kynnyksen aula (1800 m²)

Kabinetti + lipunmyynti ~ 90 m²

Matalan kynnyksen liikuntatilat ~700 m²

Palvelualue + yleisö wc-tilat

Monitoimiareena

(harjoitus- ja kilpailuolosuhteet, 10 700 m²)

Kolme pallokenttää + varastot (liiketilavaraus)

Pukuhuoneet 6 kpl + monikäyttöpukuhuonealue

Voimistelu + cheerleading (varusteltava pallokentälle)

Tapahtuma 800-3000 hengelle

Siirtokatsomot 800 katsojalle (laajennettavissa
tulevaisuudessa)

Yleisurheilu tilat ~250 m juoksurata, 100 m

juoksusuora, hyppy- ja heittopaikat (2 kerros)

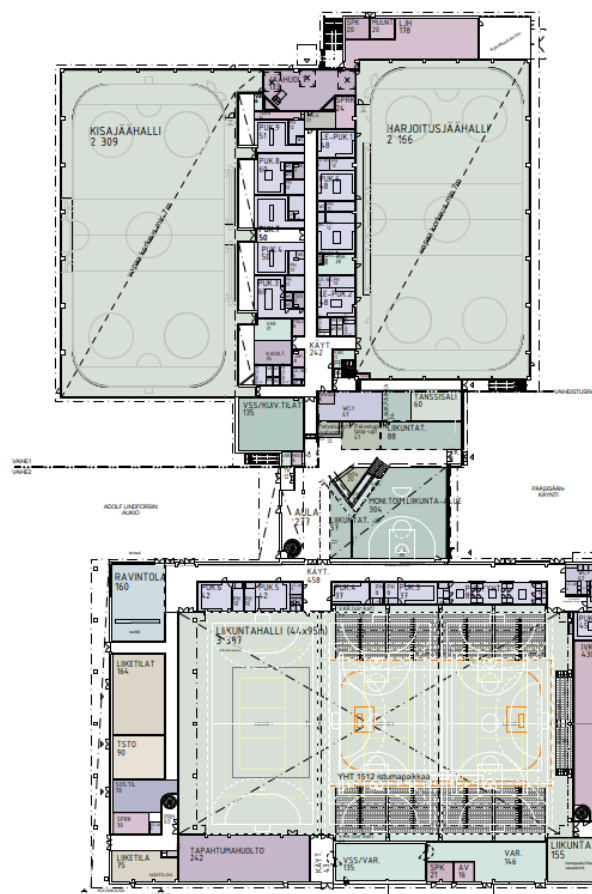
Ravintola, henkilökunnan sosiaali- ja toimistotilat

Oheisharjoittelutila / Liiketila ~ 240 m²

Toteutus vaiheistamalla

**Investoinnin kokonaiskustannusarvio 64,4
miljoonaa euroa sisältäen ensikertaisen
kalustamisen**

**Vaiheistusta purkamalla kokonaiskustannusarvio
on 59,9 – 61,4 miljoonaa euroa sisältäen
ensikertaisen kalustamisen**



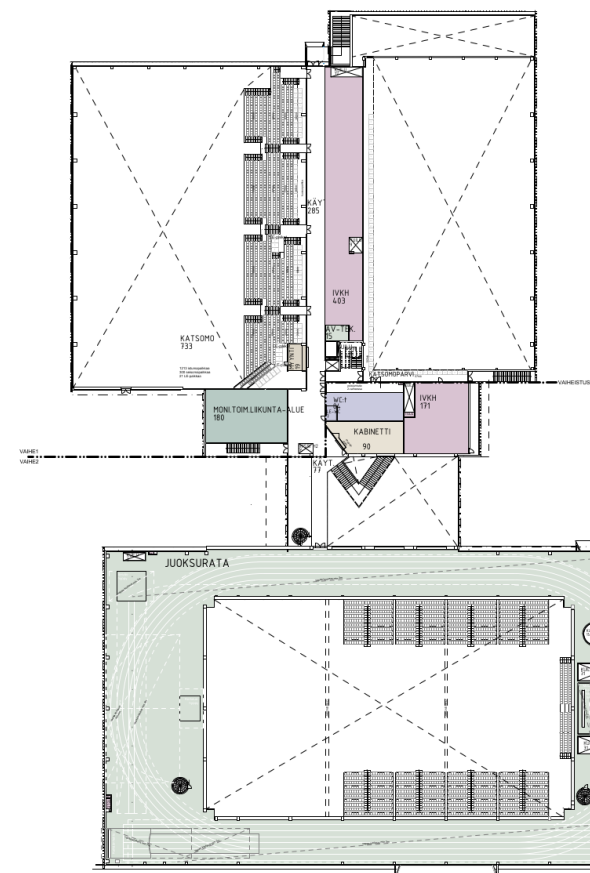
Skenaario C 1 krs

Skenaario C2, rak.ajan lyh. 1 v

Vaihe 2 rakentaminen aloitetaan vuoden
aikaisemmin keväällä 2027, jääurheilu
väistössä 0,5 - 1 kautta

Investoinnin säästö noin 3,0 miljoonaa
euroa

Investoinnin kokonaiskustannusarvio
61,4 miljoonaa euroa sisältäen
ensikertaisen kalustamisen



Skenaario C 2 krs

Skenaario C3, rak.ajan lyh. 2 v

Vaihe 2 rakentaminen aloitetaan syksyllä
2026, jääurheilu väistössä 1,5-2 kautta

Investoinnin säästö noin 4,5 miljoonaa
euroa

Investoinnin kokonaiskustannusarvio
59,9 miljoonaa euroa sisältäen
ensikertaisen kalustamisen

Skenaario C1 (toteutus vaiheistamalla)

Uusi jäähalli	25,00 M€
Monitoimiareena	29,00 M€
Aula	4,00 M€
	58,00 M€

Ensikertainen kalustaminen	3,50 M€
Suhdannenusuvaraus	2,90 M€
YHTEENSÄ	64,40 M€
C2 skenaario	61,40 M€
C3 skenaario	59,90 M€

Skenaario D (supistetut jäähalli, aula ja monitoimiareena), laajennettavissa B-skenaarion laajuuteen jäähallin ja aulan osalta

6

Skenaario D1

Kokonaislaajuus ~19 860 m²

Kaksikaukaloinen jäähalli (8500 m²)

Kisahallissa 800-1000 katsomopaikkaa
(laajennettavissa tulevaisuudessa)

Harjoitusjäähalli

Pukuhuoneita 9 kpl ja 4 toimitsija-/valmentajatilaa

Jäänhoito ja muut huoltotilat

Kuivaustilat, varastotilat pääosin monitoimiareenassa

Myyntipiste

Yleisö wc-tilat

Oheisharjoittelu monitoimiareenassa

Pukuhuonekäytävään kulku pääaulan kautta

Matalan kynnyksen aula (~1800 m²)

Kabinetti + lipunmyynti ~ 90 m²

Matalan kynnyksen liikuntatilat ~700 m²

Palvelualue + yleisö wc-tilat

Monitoimiareena

(harjoitus- ja kilpailuolosuhteet, ~9560 m²)

Kaksi pallokenttää + varastot (liiketilavaraus)

Pukuhuoneet 4 kpl + monikäyttöpukuhuonealue

Tapahtuma 800-2000 hengelle

Siirtokatsomot 800 katsojalle (laajennettavissa
tulevaisuudessa)

Voimistelu- ja cheer kilpailutapahtuma mahdollisuus

Yleisurheilu tilat ~250 m juoksurata, 100 m

juoksusuora, hyppy- ja heittopaikat (2 kerros)

2 kerroksen laajentumisvaraus ~800 m²

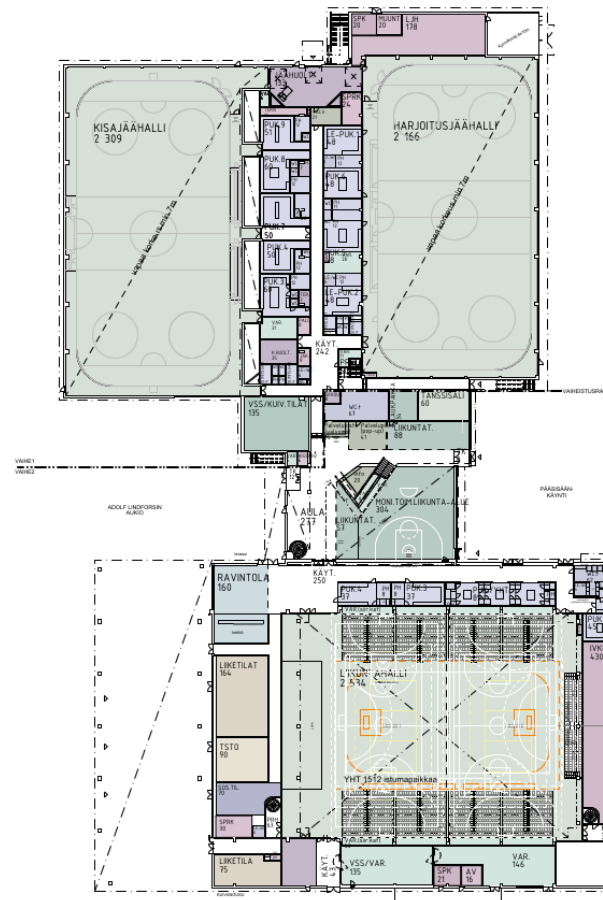
Ravintola, henkilökunnan sosiaali- ja toimistotilat

Oheisharjoittelutila / Liiketila ~ 240 m²

Toteutus vaiheistamalla

**Investoinnin kokonaiskustannusarvio 59,90
miljoonaa euroa sisältäen ensikertaisen
kalustamisen**

**Vaiheistusta purkamalla kokonaiskustannusarvio
on 55,40 – 56,90 miljoonaa euroa sisältäen
ensikertaisen kalustamisen**



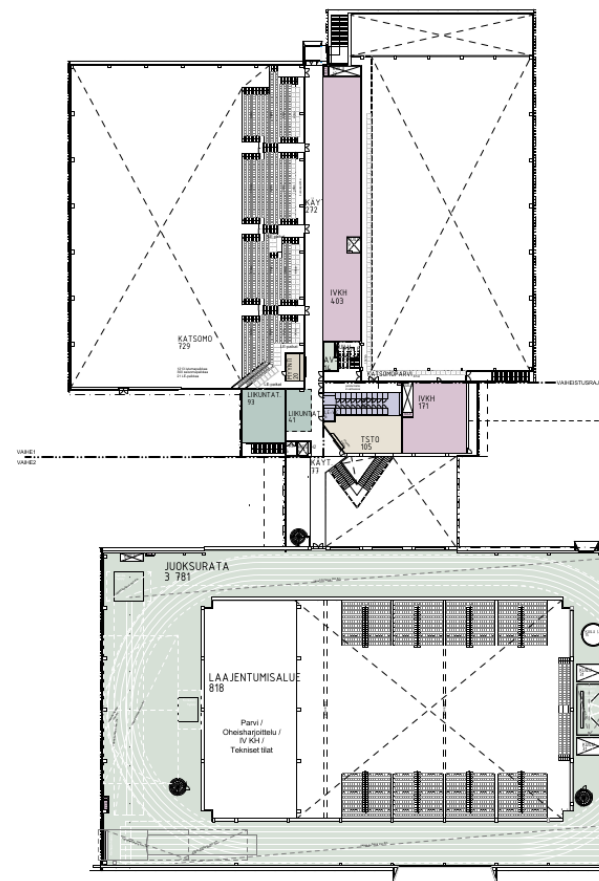
Skenaario D 1 krs

Skenaario D2, rak.ajan lyh. 1 v

Vaihe 2 rakentaminen aloitetaan vuoden
aikaisemmin keväällä 2027, jääurheilu
väistössä 0,5 - 1 kautta

Investoinnin säästö noin 3,0 miljoonaa
euroa

Investoinnin kokonaiskustannusarvio
56,90 miljoonaa euroa sisältäen
ensikertaisen kalustamisen



Skenaario D 2 krs

Skenaario D3, rak.ajan lyh. 2 v

Vaihe 2 rakentaminen aloitetaan syksyllä
2026, jääurheilu väistössä 1,5-2 kautta

Investoinnin säästö noin 4,5 miljoonaa
euroa

Investoinnin kokonaiskustannusarvio
55,40 miljoonaa euroa sisältäen
ensikertaisen kalustamisen

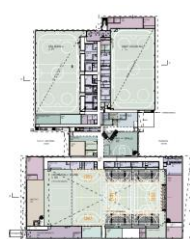
Skenaario D1 (toteutus vaiheistamalla)

Uusi jäähalli	24,40 M€
Monitoimiareena	26,00 M€
Aula	4,00 M€
	54,40 M€

Suhdannenusuvaraus	2,50 M€
Ensikertainen kalustaminen	3,00 M€
YHTEENSÄ	59,90 M€
D2 skenaario	56,90 M€
D3 skenaario	55,40 M€

Vaikutusten arviointi päälajeittain

7



Nykyinen
jäähalli

Nuorisojäähalli

Kokonhalli

	Jäsenmäärä arvio	Skenaario A	Skenaario B	Skenaario C	Skenaario D	Nykytila (Peruskorjaus)
Jääurheilu	600	★★★★★★	★★★★★★	★★★★	★★★★	★
Yleisurheilu	400	★★★★★★	★★★★	★★★★	★★★★	★
Voimistelu + cheer	450	★★★★★★	★★★★	★★★★★	★★	★★
Sisäpalloilulajit	1500	★★★★★★	★★★★	★★★★	★★	★★
Ryhmäliikunta	700	★★★★★★	★★★★★★	★★★★	★★★★	★★
Matalakynnys		★★★★★★	★★★★★★	★★★★★	★★★★★	★
Tapahtumatuoianto		★★★★★★	★★★★	★★★★	★★	★
Katsomot/oheistilat		★★★★★★	★★★★★★	★★★★	★★	★
		= 40	= 35	= 26	= 21	= 11
Laajuus		24 760 brm ²	23 400 brm ²	21 200 brm ²	19 860 brm ²	n. 10 000 brm ²
Investointi sis. suhdannevarauksen		71,7 milj. €	63,05 milj. €	60,9 milj. €	56,90 milj. €	25-30 milj. €
Ensikertainen kalustaminen		4,8 milj. €	4,2 milj. €	3,5 milj. €	3,0 milj. €	1,5 milj. €
Keskimääräinen vuoromaksuarvio*	Jäävuoro 1h	83 euroa	81 euroa	90 euroa	120 euroa	50 euroa**
Keskimääräinen vuoromaksuarvio*	Pelikenttä 1h	50 euroa	48 euroa	55 euroa	90 euroa	40 euroa**



= harjoittelu-, kilpailuolosuhteet ja toiminnot hankesuunnitelman ja kartoitetun tarpeen mukaiset



= harjoittelu-, kilpailuolosuhteet ja toiminnot lähes hankesuunnitelman ja kartoitetun tarpeen mukaiset



= hyvät harjoitteluolosuhteet ja kohtuulliset kilpailuolosuhteet, puutteita oheis- ja katsomotiloissa tai hyvät kilpailuolosuhteet, mutta ei harjoitteluolosuhteita



= toimivat harjoitusolosuhteet, ei kilpailuolosuhteita tai olosuhteet eivät täytä hankesuunnitelman toiminnallisuutta tai ei harjoitteluolosuhteita, isoja puutteita oheis- ja katsomotiloissa



= puutteelliset olosuhteet tai ei olosuhteita lainkaan tai olosuhteet vaativat peruskorjausta lähivuosina

* Vuoromaksuarvio perustuu laskennalliseen keskihinta-arvioon, jolla saadaan riittävästi tuottoja kattamaan liikuntakeskuksen operointi- ja ylläpitokulut

** Nykyinen hintataso 01/2026

26.1.2026

Kokonniemen Liikuntakeskus Oy

PORVOO BORGÅ

Käyttötalousennuste A-D skenaario, €/alv 0 %

Tuotot, ennuste 1. vuosi*	Skenaario A	Skenaario B	Skenaario C	Skenaario D
Käyttömaksut, kertamaksu	120 000 €	120 000 €	53 000 €	24 500 €
Käyttömaksut, seurat ja yritykset	1 050 000 €	975 000 €	950 000 €	807 000 €
Liiketilavuokrat	120 000 €	120 000 €	60 200 €	60 200 €
Tapahtumatutuotot	80 000 €	80 000 €	80 000 €	40 000 €
Mainostuotot	60 000 €	60 000 €	60 000 €	30 000 €
Tuotot yhteensä	1 430 000 €	1 355 000 €	1 170 000 €	961 700 €
Ylläpito- ja operointikulut, ennuste 1. vuosi*	Skenaario A	Skenaario B	Skenaario C	Skenaario D
Henkilöstö ja hallinto	700 000 €	700 000 €	700 000 €	700 000 €
Energia	400 000 €	350 000 €	340 000 €	320 000 €
Kiinteistönhuolto	310 000 €	295 000 €	265 000 €	250 000 €
Menot yhteensä	1 410 000 €	1 320 000 €	1 305 000 €	1 270 000 €
Nettotuotto, ennuste 1. vuosi*	20 000 €	35 000 €	- 135 000 €	- 308 300 €
Lisämenoarvio (lyh 30 v, annuiteetti), ennuste 1. vuosi*	Skenaario A	Skenaario B	Skenaario C	Skenaario D
Investointi sis. ensikertainen kalustamisen	76,5 M€	71,8 M€	64,4 M€	59,90 M€
Lyhennys + korot 3%	3 903 000 €	3 663 000 €	3 286 000 €	3 056 000 €
Poistot (30 v)	2 550 000 €	2 393 000 €	2 147 000 €	2 000 000 €
Olemassa olevat menot (Kokonhalli, nykyiset jäähallit)	- 863 500 €	- 863 500 €	- 863 500 €	- 863 500 €
Lisämenoarvio yhteensä (vuosi)	5 614 000 €	5 192 500 €	4 569 500 €	4 192 500 €
Lisämenoarvio yhteensä (vuosi, nettotuotto huomioitu)	5 589 000 €	5 157 500 €	4 669 500 €	4 557 500 €
50 vuoden elinkaarilaskelma	Skenaario A	Skenaario B	Skenaario C	Skenaario D
50 vuoden kokonaiskustannus (2% inflaatio, 1% tulot)	220 000 000 €	210 000 000 €	208 000 000 €	211 000 000 €
50 vuoden NPV (2% diskonttaus)	158 000 000 €	148 000 000 €	145 500 000 €	149 000 000 €
ROI (sidotun pääomantuotto) 50 v	0,63 %	1,17 %	- 3,44 %	-12,01 %
Aluetaloudellinen vaikutus verotulo 50 v	5 000 000 €	4 750 000 €	4 000 000 €	3 100 000 €

Liikuntakeskuksen vuosittaiset lisämenot, mukaan lukien lyhennys, korot ja poisto ovat arviolta **4,5–5,6 miljoonaa euroa (3 % kesikorko)** skenaarioiden välillä.

Lisämenoarvio (3% korolla) pysyy kaikissa skenaarioissa vuoden 2024 ennusteessa, joka oli 6 miljoonaa euroa, vaikka investoinnin kustannusennuste on kasvanut skenaarioiden A-D mukaisesti.

Lisäksi KKK Oy on jättänyt Porvoon kaupungin nimissä liikuntapaikkarakentamisen valtionavustushakemuksen joulukuussa 2025, mikä voi tuoda hankkeelle 600 000 euron avustuksen.

* ennusteet pohjautuvat suunnitelmien tarkkuuden mukaiseen tietoon, tammikuu 2026

Arvoa rahalle tarkastelu

Skenaarioita arvioidaan sen perusteella, mikä vaihtoehto tuottaa parhaan vastineen käytetylle rahalle. Arviointi tehdään vaikutusarvioinnin ja käyttötalousennusteen keskeisten mittareiden avulla.

Pisteytys voidaan toteuttaa seuraavasti:

- **Paras skenaario:** 5 pistettä
- **Toiseksi paras:** 3 pistettä
- **Kolmanneksi paras:** 1 pisteen
- **Heikoin vaihtoehto:** 0 pistettä



**Pitkän aikavälin
Investointi**



**Kokonaisvaltainen
Hyvinvointi**



**Taloudelliset
Hyödyt**



Tällä tavalla voidaan vertailla skenaarioita yhdenmukaisesti ja tunnistaa kustannustehokkain ratkaisu.

Mittarit	Skenaario A	Skenaario B	Skenaario C	Skenaario D
Vaikutusarvioinnin tähtimäärä	5	3	1	0
Matalin investointikustannus	0	1	3	5
Vuoromaksujen edullisuus	3	5	1	0
Paras nettotuotto	5	3	1	0
Matalimmat vuosittaiset lisämenot	0	1	3	5
Elinkaarilaskelman NPV (50 v)	0	3	5	1
Aluetaloudellinen vaikutus, verotuloarvio (50 v)	5	3	1	0
Sidottu pääomantuotto ROI	3	5	1	0
Pisteet yhteensä	21	24	16	11

Tarkastelun pohjalta skenaario B tuottaa parhaan vastineen käytetylle rahalle ja skenaario D heikoimman.

Jääurheilun väistötilat

Ohjausryhmä esittää, että rakennusaikaa lyhennetään purkamalla nykyistä vaiheistusta. Samalla suositellaan, että jääurheiluseurojen toiminnan sopeuttamista tuetaan niiltä osin, kun toimintaan syntyy väliaikaista häiriötä rakennustöiden aikana.

Tällä toimintamallilla voidaan saavuttaa merkittäviä kustannussäästöjä – arviolta 3–4,5 miljoonaa euroa sekä rakennusinvestoinnissa että hankkeen rahoitustarpeessa.

Väliaikaisjärjestelyt jääurheilulle

- Näsin tekojään kunnostustöiden yhteydessä kesällä 2026 voidaan toteuttaa kuplahallin edellyttämät valmiudet tai sijoittaa kupla- tai pressuhalli kevätkumpuun
- Kupla-/pressuhalli voisi palvella 1–2 vuoden ajan ja korvata tältä ajalta nuorisojäähallin käyttöä
- Kilpailutoiminta järjestettäisiin väliaikaisesti Porvoon lähialueiden jäähalleissa
- Kustannusarvio väliaikaisjärjestelylle on 0,6 – 1,2 miljoonaa euroa riippuen sijainnista
- Väistöjakson aikana nykyisistä, purettavista tiloista aiheutuvat menot poistuvat, ja näiden säästöjen avulla voidaan kattaa kaikki tai suurin osa väistötilojen kustannuksista



Päätösehdotus kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle

Esitysvaihtoehto 1

Ohjausryhmä esittää kaupunginhallitukselle, että hankkeen kustannustavoitteeksi vahvistetaan **67 miljoonaa euroa** (skenaario B). Tämä kokonaiskustannus sisältää rakennuksen ensikertaisen kalustamisen sekä huomioi vaiheistuksesta luopumisen tuomat säästöt.

Taloudellisuus ja tehokkuus

Valittu linja on taloudellisesti perusteltu: mikäli hanke toteutettaisiin vaiheittain, kustannustavoite nousisi **71,5 miljoonaan euroon**. Luopumalla vaiheistuksesta hanke saadaan toteutettua arviolta 4,5 miljoonaa euroa edullisemmin, ja samalla kokonaisrakennusaika lyhenee merkittävästi.

Suunnittelun optimointi ja laajuuden hallinta

Projektiryhmän tehtävänä on optimoida tekniset ratkaisut siten, että kokonaisuus on mahdollista toteuttaa asetetun 67 miljoonan kustannustavoitetta edullisemmin tai maksimissaan asetettuun tavoitteeseen. Toteutusvaiheen kustannustavoite määritetään kesäkuussa 2026.

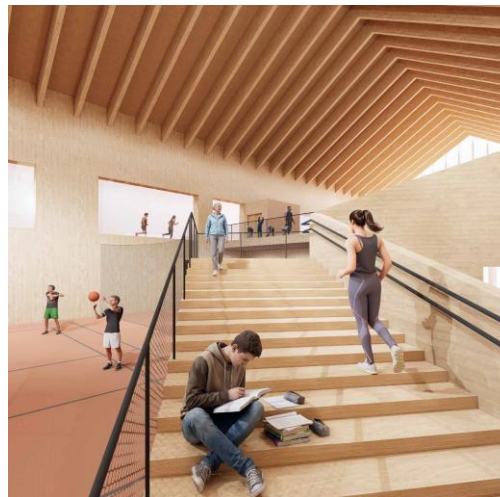
Hankkeen valmisteluaikataulu turvataan hakemalla rakentamislupa skenaario B:n mukaisessa laajuudessa.

Käyttäjien huomioiminen

Rakennustöiden aikana kiinnitetään erityistä huomiota jääurheiluseurojen toiminnan jatkuvuuteen. Ohjausryhmä suosittelee, että seuroja tuetaan toiminnan sopeuttamisessa niiltä osin, kun rakentaminen aiheuttaa väliaikaisia häiriöitä ja kaupunki selvittää väistötilamahdollisuudet nuorisojäähallin tilalle. Jääurheilun kilpailutoiminta järjestettäisiin väliaikaisesti Porvoon lähialueiden jäähalleissa.

Päätösesitys

Ohjausryhmä esittää, että kaupunginhallitus hyväksyy edellä kuvatun kokonaisuuden ja saattaa asian edelleen kaupunginvaltuuston päätettäväksi.



Kehittyvä Kokonniemi Kokon utvecklas

PORVOO  BORGÅ

Liitteet

Ehdotussuunnitelma B piirustukset (Skenaario A)
Ehdotussuunnitelma B piirustukset (Skenaario B)
Ehdotussuunnitelma B piirustukset (Skenaario C)
Ehdotussuunnitelma B piirustukset (Skenaario D)