

An aerial night rendering of a proposed sports center. The complex features several large, modern buildings with flat roofs, some illuminated from within. A central pond is surrounded by landscaped areas and pathways. The site is bordered by a dense forest on the left and a body of water with small islands in the upper left. A road and parking areas are visible on the right side of the complex.

Hanke-esite

UUDISTUVA KOKONNIEMEN LIIKUNTAKESKUS

Realidea ja Arkkitehdit Soini & Horto

2.2.2021



SISÄLLYS

1. Taustoitus

- Hankkeen lähtökohdat
- Seudullista potentiaalia
- Kokonniemi nykyisellään
- Kokonniemen vahvuudet selkeät
- Kokonniemen nykyiset rakennukset
- Merkittävimmät liikuntatilarpeet Porvoossa

2. Konsepti

- Konseptin kuvaus
- Konseptin kuvaus
- Liikuntakeskuksen ulkotoiminnot
- Liikuntakeskuksen sisätoiminnot
- Liiketoiminta päärakennuksissa

3. Investointi- ja hallintomalli

- Omistus- ja operointimalli
- Rahoitusmallimalli
- Operaattoritoiminnan kuvaus
- Investointikokonaisuudet ja vaiheistus
- Taloudellinen tarkastelu
- Tuottojen riskianalyysi
- Infrastruktuuri- ja ulkoliikuntapaikkainvestointi



HANKEEN LÄHTÖKOHDAT

Kokonniemi on upea alue keskellä Porvoota, ja sen ulkoilualueet ja liikuntapaikat ovat nykyiselläänkin suosittuja porvoolaisten keskuudessa. Alueella on kuitenkin paljon realisoimatonta kehityspotentiaalia sekä asukkaiden hyvinvoinnin että Porvoon kaupungin vetovoiman lisäämisen näkökulmasta.

Merkittävimmät lähtökohdat:

- Kokonniemen rakennuskanta on korjausvelkaista.
- Alueelle tarvitaan uusia toimintoja monipuolistamaan palvelurakennetta.
- Jäsentymätön ja rujo rakennettu ympäristö sekä nykyiset liikenneratkaisut kaipaavat kehittämistä viihtyisyyden ja turvallisuuden parantamiseksi.

Tämä kiinteistö- ja konseptikehityssuunnitelma on laadittu vastaamaan Porvoon kaupungin aluetta koskeviin tavoiteisiin, ja nostamaan esiin sekä esittämään keinot valjastamattoman potentiaalin realisoimiseksi.

Porvoo avaintiedot

- Asukkaita Porvoossa noin 50 000 ja puolen tunnin ajomatkan päässä jo lähes 150 000
- Muuttovoittoinen kaupunki ja väestö kasvaa
- Etäisyys Helsinkiin ja Helsinki-Vantaan kansainväliselle lentokentälle on noin 50 km

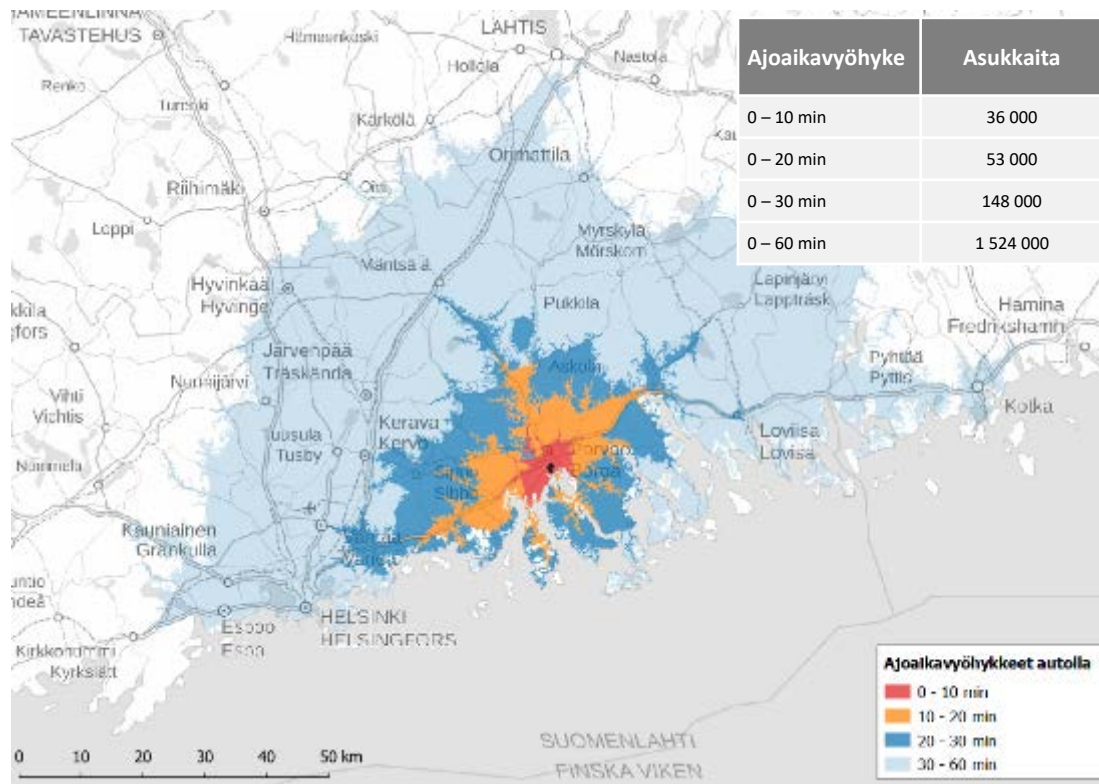


SEUDULLISTA POTENTIAALIA

Kokonniemi sijaitsee loistavalla paikalla aivan Porvoon keskustan kupeessa. Suurin osa Porvoon väestöstä asuukin alle 10 minuutin ajomatkan päässä Kokonniemestä.

Suurin osa Kokonniemen liikunta-keskuksen kävijöistä tulee alle 30 minuutin ajoaikavyöhykkeeltä, jonka sisään mahtuu jo lähes 150 000 asukasta.

Tunnin ajomatkan sisään väkimäärä 10-kertaistuu kattaen lähes koko pääkaupunkiseudun. Tältä väestömäärältä massiiviselta uloimmalta "kehältä" käynnit Kokonniemeen ovat harvoja, mutta luovat suurta seudullista potentiaalia erityisesti tapahtumajärjestämisen näkökulmasta.



KOKONNIEMI NYKYISELLÄÄN

Kokonniemen liikuntakeskus sijaitsee upealla paikalla kansallisen kaupunkipuiston ulkoalueiden välittömässä yhteydessä.

- **Etäisyys Porvoon keskusta alle 2 km**
- **Yli 3 000 oppilaan koulut alle 3 km etäisyydellä alueesta.**
- **Porvoon merkittävin liikuntakeskittymä, erittäin laaja lajitarjonta Suomenkin mittakaavassa.**

Kaupunkipuiston ulkoilumaastot ovat suuressa arvossa kaupunkilaisten keskuudessa. Kokonniemen maaumala on puolestaan Porvoon suosituimpia uimarantoja ja rakennetun ympäristön todellinen maisemallinen helmi.

Kokonniemi onkin laajasti pidetty, mutta rakennetun ympäristön osalta jäsentymätön ja rujo. Tilakanta on ikääntynyttä ja korjausvelkaista. Liikenne- ja pysäköintijärjestelyt aiheuttavat ongelmia.

Alueella on potentiaalia merkittävästi paremmin palvelevaksi ja viihtyisämmäksi liikuntapalvelukeskittymäksi ja ulkoilualueeksi parantamalla alueen palvelutarjontaa ja nostamalla vahvuuksia esiin mm. paremmalla maisemoinnilla.



Ulkoliikuntapaikat

- Maaumala, pukuhuonerakennus
- Iso nurmikenttä, 2kpl
- Iso hiekkakenttä
- Pieni lämmitetty tekonurmikenttä
- Beach volley kenttä, 5kpl
- Skeittialue, 2kpl
- Hiihtoladut ja kuntoreitit (+tekolumi)
- Ulkokuntoilupaikka
- Boccia kenttä, 2kpl
- Ratsastuskenttä
- Ravirata

Sisäliikuntapaikat

- Kokonhalli
 - Sisäpalloiluareena, katsomo 520 hlö
 - Tanssisali, kuntosali, saunakabinetti, kahvila
- Kilpajäähalli, 1 kaukalo, katsomo 600 hlö
- Harjoitusjäähalli, 1 kaukalo, katsomo 50 hlö
- Jalkapallohalli
 - Pieni tekonurmikenttä, katsomo 300 hlö
 - Kuntosali, juoksusuorat
- Salibandyhalli, katsomo 400 hlö, kahvila
- Tennishalli
 - 2 tenniskenttää, käytetään myös sulkapalloon
 - 3 squashkenttää
- Maneesi ja hevostalli

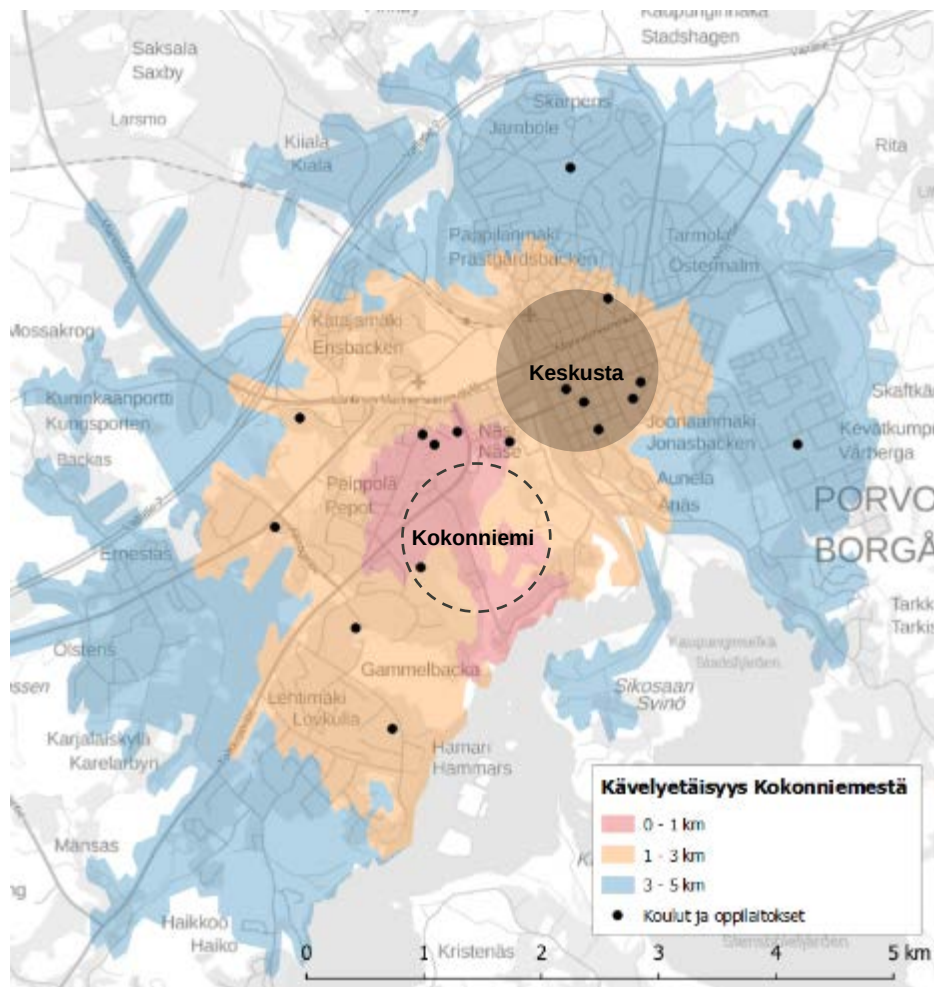
KOKONNIEMEN VAHVUUDET SELKEÄT



- Loistava sijainti aivan keskustan kupeessa ja koulujen läheisyydessä
- Huippusaavutettavuus kaikilla kulkutavoilla
- Upeat luontokohteet
- Monipuolinen lajikirjo jo nykyiselläänkin
- Alue on etenkin ulkoilureittien osalta kaupunkilaisten suuressa suosiossa



- Ulkoalueiden rujous ja jäsentymättömyys, vaatimaton arkkitehtoninen ilme
- Liikenteestä aiheutuvat turvallisuus- ja viihtyisyysongelmat
- Kahvila-, ravintola- ja muiden kaupallisten palveluiden puutteellisuus
- Sisä- ja ulko-oleskelutilojen puutteellisuus
- Modernien, merkittävät tapahtumat mahdollistavien tilojen puute
- Lapsiperheet ja nuorisohuomioitu vähäisesti



KOKONNIEMEN NYKYISET RAKENNUKSET

Kokonniemessä sijaitsee sekä kaupungin omistamia että yksityisessä omistuksessa olevia liikuntarakennuksia.

Kaupungin omistamat rakennukset ovat

- valmistuneet 80- ja 90-luvulla,
- osin korjausvelkaisia, mutta
- käyttökelpoisia järkevällä korjaamisella ja ehostamisella

Vanhat rakennukset eivät kuitenkaan vastaa tämän päivän vaatimuksia monelta osin ja ne onkin syytä osoittaa paremmin soveltuvaan käyttöön ja täydentää tilatarjontaa modernilla korkeimmatkin vaatimukset täyttävillä uudistiloilla, joihin voidaan ohjata mm. merkittävimmät yleisötapahtumat.

Yksityisessä omistuksessa olevista rakennuksista tenniskeskus on vanha 80-luvulla valmistunut kahden kentän keskus ja Uusimaa-areena puolestaan upouusi juniorijalkapallohalli. Hevosurheilun tilat sijaitsevat alueen eteläosassa.

1. Kilpajäähalli

- Valmistunut 1987
- Omistus: Porvoon kaupunki

2. Nuorisojäähalli

- Valmistunut 1999
- Omistus: Porvoon kaupunki

3. Kokonhalli

- Valmistunut 1983
- Omistus: Porvoon kaupunki

4. Aurorahalli (Salibandyhalli)

- Valmistunut 1998
- Omistus: Porvoon kaupunki

5. Tenniskeskus

- Valmistunut 1986
- Omistus: yksityinen

6. Uusimaa Areena (Juniorijalkapallohalli)

- Valmistunut 2018
- Omistus: yksityinen

7. Maneesi ja hevostalli

- Valmistunut 2016 (maneesi)
- Omistus: yksityinen

Maa-alueet ovat kaupungin omistuksessa



MERKITTÄVIMMÄT LIIKUNTATILATARPEET PORVOOSSA

Liikuntatilatarjonta on Porvoossa

- määrällisesti verrattain hyvällä tasolla,
- mutta osin vanhentunutta eikä vastaa tämän päivän tarpeita mm. suurempien tapahtumien järjestämisen kannalta.

Ohessa on esitetty kooste merkittävimmistä liikuntatilatarpeista Porvoossa. Kooste perustuu Liikutaan Porvoon Mitalla – liikuntaohjelman lisäksi tämän kehitystyön aikana suoritettuihin monialaisiin haastatteluihin.

Tiedonkeruun myötä on syntynyt käsitys monista toiveista ja tarpeista. Osa tarpeista perustuu suureen tai kasvavaan kysyntään, osan taustalla on lajin merkittävä asema kaupungissa ja osan taustalla on lisäksi sosiaalisia tavoitteita.

Seudullinen ←

→ Paikallinen

Sisäpalloilu- ja tapahtuma-areena

Peruste: Sisätapahtuma-areena yli 2000 katsojan tapahtumiin puuttuu Porvoosta, minkä tulisi kuitenkin pääosin palvella liikuntakäyttöä. Sisäpalloilun ja -liikunnan käyttöasteet korkeat.

Iso lämmitetty tekonurmi-kenttä

Peruste: Virallinen ympärivuotinen talviottelukenttä puuttuu ja talviharjoitteluolosuhteet puutteelliset suurilta ison kentän lajeilta.

Mailapelihalli

Peruste: Porvoon nykyinen mailapelikenttien kapasiteetti ei riitä vastaamaan kasvavaan kysyntään. Padelkentät puuttuvat kaupungista.

Voimisteluhalli

Peruste: Kiinteäkalusteisen harjoittelutilan puute hankaloittaa kohtuuttomasti ja epätasa-arvoisesti suuren lajin harjoittelua.

Jääpallohalli

Peruste: Kaupungin kannalta merkittävän lajin harjoitusolosuhteet puutteelliset pitkälle syksyyn.

Moderni jäähalli

Moderni yli 1 000 katsojan jäähalli puuttuu, jota voitaisiin käyttää myös yksittäisiin suurempiin tapahtumiin. Nykyisten jäähallien käyttöasteet erittäin korkeat.

Keilahalli

Peruste: Keilahalli puuttuu Porvoosta kokonaisuudessaan, lajina houkuttelee monipuolisesti eri ikäryhmiä sekä viihtymis- että liikuntatarkoituksessa ja on ollut toivottu toiminto kaupunkiin jo vuosikymmeniä.

Tanssi- ja joogatilat

Peruste: Kokonniemessä on harrastajamääriin nähden minimaalinen tilatarjonta ko. lajien osalta. Tärkeä osa monipuolista palvelutarjontaa.

Yleisurheilu-halli

Peruste: Toistaiseksi suuren yksilölajin talviharjoituspaikat puuttuvat Porvoosta lukuun ottamatta Uusimaa-areenan lyhyttä juoksusuoraa, urheilijat käyvät harjoittelemassa Helsingissä.

Kamppailulajien erikoistilat

Peruste: Kamppailulajien tilatarjonta on pirstaloitunut ympäri Porvoota alalajikohtaisesti epätasapainoisesti.

Skeittihallit / Nuorisoareena

Peruste: Nuorison suosiman skeittauksen talviharrastusmahdollisuus puuttuu. Lisäksi Porvoon liikuntaohjelman linjausten mukaisesti nuorison liikkumisen olosuhteita on pyrittävä kehittämään yleisemminkin.

Kuntosalitilat

Peruste: Eri tyyppisen voimailun suuri ja edelleen kasvava kysyntä toimii vahvana perustana kokonniemen voimailun olosuhteiden ja palvelutarjonnan monipuolistamiselle. Tilat palvelevat eri ikäryhmiä monipuolisesti.

**"SUOMEN PARAS, MONIPUOLISIN JA VIIHTYISIN
KAUPUNGIN KESKELLÄ SIJAITSEVA
LIIKUNTAKESKUS"**



KONSEPTI

MONIPUOLISIN

- Uskomattoman laaja lajikirjo
- Sekä omaehtoista että järjestäjävetoista ulko- ja sisäliikuntaa ikään ja elämäntilanteeseen katsomatta
- Liikunnan harrastamisen lisäksi tilat myös tapahtumien järjestämiseen
- Ainutlaatuisella tavalla lapset, nuoret ja lapsiperheet huomioiva liikuntakeskus

VIIHTYISIN

- Upeat luontokohteet
- Viihtyisä ja turvallinen kävelypainotteinen ympäristö
- Paikkoja oleiluun, nautiskeluun ja liikkumiseen säästä riippumatta
- Liikuntatilojen lisäksi alue tarjoaa monipuolisesti täydentäviä palveluita

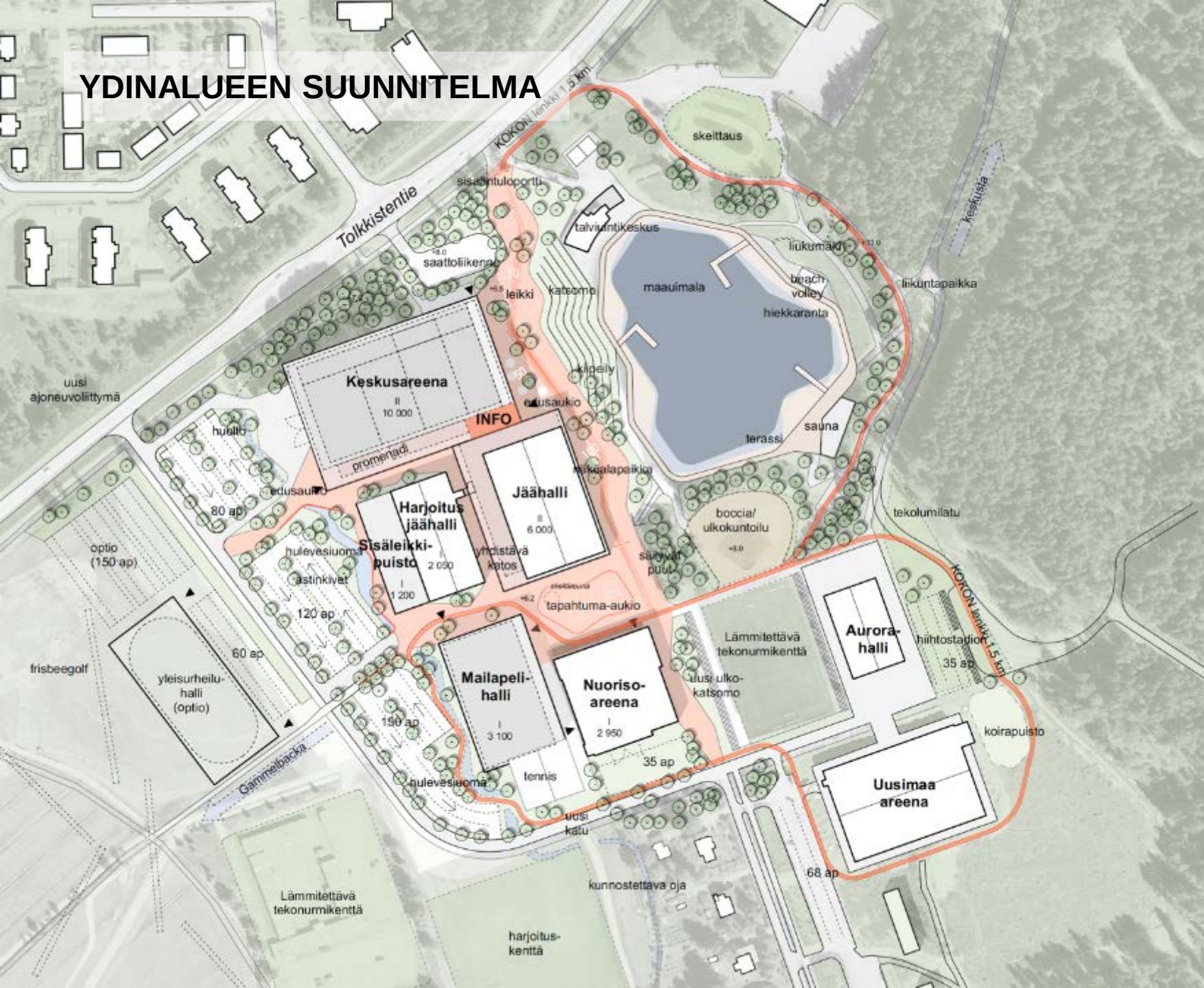
KESTÄVÄÄ KAUPUNKIKEHITYSTÄ

- Kestävää tiivistä maankäyttöä joukkoliikenteeseen ja lyhyisiin ajoetäisyyksiin tukeutuen sekä metsäalueita säästämällä
- Turvallinen ja helposti eri puolilta kaupunkia saavutettava kävely- ja pyöräily-ympäristö kannustaa vähentämään yksityisautoilua
- Tasa-arvoinen ja laajasti eri kohderyhmiä palveleva
- Kaupunkielämää elävöittävä kohtaamispaikka



Arkkitehtonisen ja toiminnallisen konseptin tärkeimmät muutoselementit

YDINALUEEN SUUNNITELMA



ULKOTOIMINNOT LIIKUNTAKESKUKSESSÄ



SISÄTOIMINNOT LIIKUNTAKESKUKSEN YDINALUEELLA

Areenan aulatilat toimivat alueen elävänä kohtaamispaikkana ja kaupallisten palveluiden keskittymänä.

Sisäpalloilu, voimistelu- ja tapahtuma-areena, kuntokeskus ja keilahalli.

Jääurheilun harjoittelu

Sisäleikkipuisto, lapsiparkki

VARAUS:
Yleisurheiluhalli ja kamppailulajit

Tennis, sulkapallo, squash

Jääurheilun yleisötapahtumien areena, seuratilat

Nuorisoareena; pienpelit, skeittaus, kiipeily, parkour, tanssi, musiikki

Sisäpalloilun harjoittelu, kuntosali, hiihto- ja juoksun puku- ja pesutilat

Nuorisojalkapallo, kuntoilu, juoksusuora (ei Ky:n osa)

Tennis, padel, sulkapallo

LIIKETOIMINTA PÄÄRAKENNUKSISSA



Uusi keskusareena pitää sisällään palloilu-, voimistelu- ja jopa 3000 hengen tapahtuma-areenan, ravintolan, kaupallisia palveluita sekä kuntokeskuksen ja keilahallin. Areenan aulatilat toimivat alueen elävänä kohtaamispaikkana ja orientaatiopisteenä.



Nuorisoareena on ainutlaatuinen lapsille ja nuorille suunnattu matalankynnyksen liikunta- ja harrastushalli, josta löytyy paljon monipuolista ja kiinnostavaa tekemistä nuorisotoimen tukemana.



Kilpajäähalli toimii jääurheilun pääareenana noin 500:n hengen katsomokapasiteetilla, harjoitusjäähalli täydentää jääaikatarjontaa. Kilpajäähallin uudisosa pitää sisällään seurojen tiloja sekä sisäyhteyden kohti mailapelihallia ja nuorisoareenaa.



Aurorahalli pitää sisällään sisäpalloilun harjoituskentän, matalan kynnyksen kertakorvauksiin perustuvan kuntosalin sekä hiihtostadionin pesu-, puku- ja latukonetilat.



Mailapelihalli palvelee mailapeliä ystäviä tenniksen, sulkapallon ja padelkenttien muodossa. Toiminta tukeutuu Keskusareenan henkilökuntaan sekä itsepalvelujärjestelmiin.



Sisäleikkipuisto on Keskusarenaan yhteyksissä oleva perheen pienempien ympärivuotinen leikkipaikka, joka palvelee laajemmin myös alueen yhteisenä lapsiparkkina.

OMISTUS- JA OPEROINTIMALLI

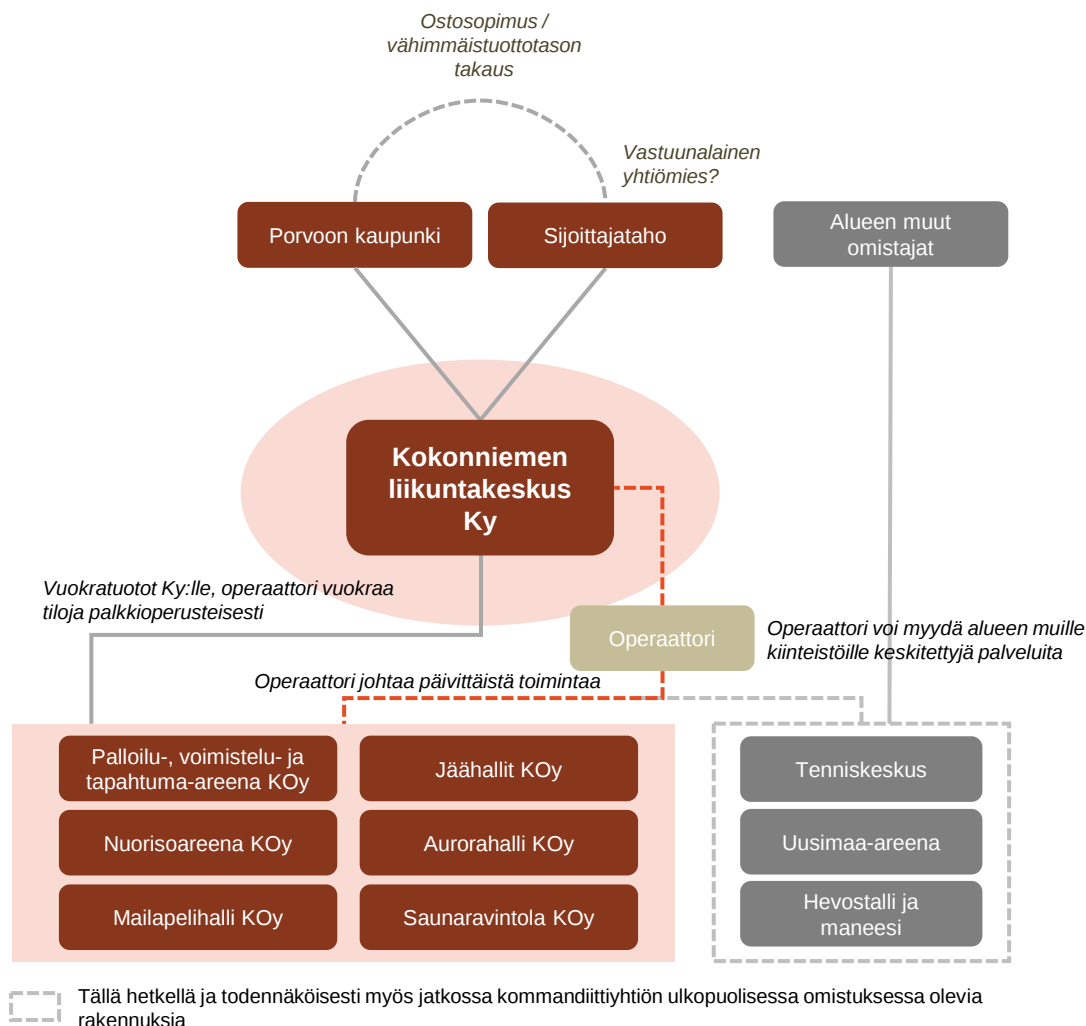
Kokonniemen alueen kiinteistöjä hallinnoimaan perustetaan Porvoon kaupungin ja sijoittajatahon muodostama kommandiittiyhtiö.

Kokonaisuuden päivittäisestä toiminnasta vastaa erillinen kommandiittiyhtiön alaisuudessa toimiva operaattori.

Operaattori

- järjestää vuokra- ja käyttökorvaustuottoja,
- vastaa markkinoinnista ja ylläpidon johtamisesta.

Operaattori maksimoi tilojen käyttöastetta kannusteenaan palkkiojärjestelmä, jonka perusteella liikevaihdon ylittäessä asetetun vähimmäistavoitetason lisätuotto jaetaan operaattorin ja kommandiittiyhtiön välillä tehdyn operaattorisopimuksen mukaisesti.



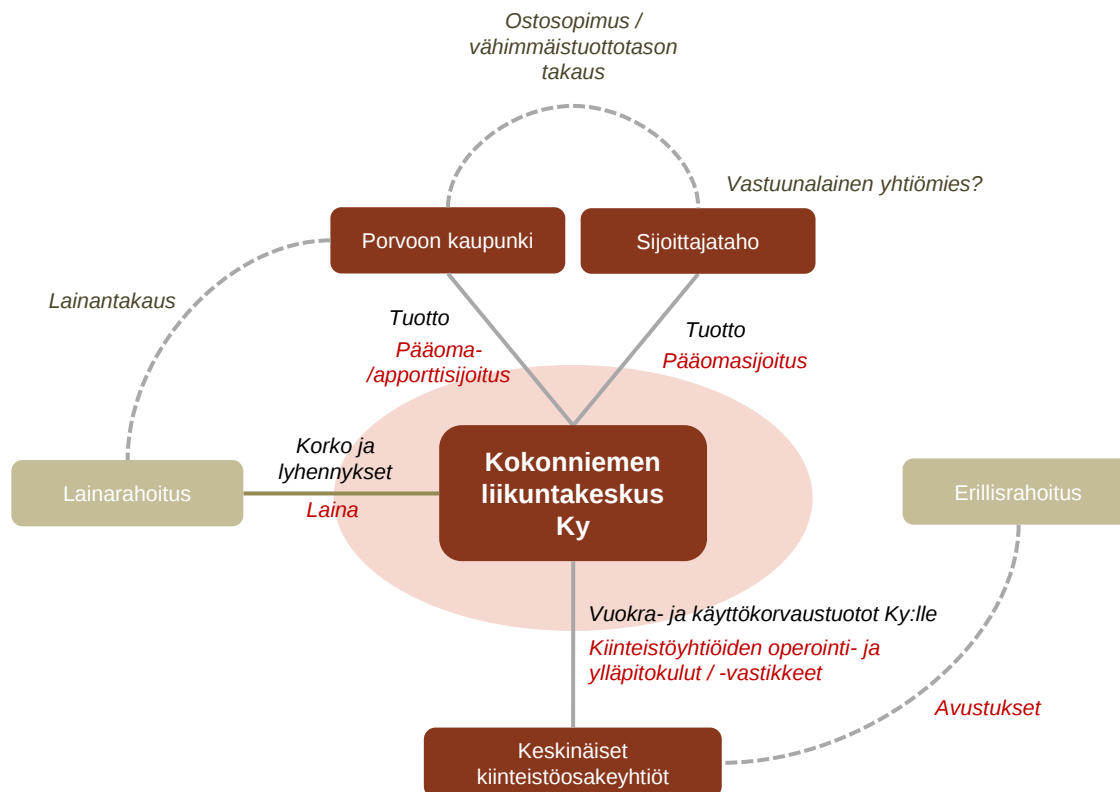
RAHOITUSMALLI

Sijoittajataho toimii yhtiössä vastuunalaisena yhtiömiehenä ja tekee yhtiöön suoran pääomasijoituksen.

Porvoon kaupunki lunastaa osakkuuden osin pääomasijoituksella ja osin olemassa olevien rakennusten apporttisijoituksella.

- Hankkeen lainoitus n. 50 %:n lainoitusasteella
- Lainantakaus kaupungilta
- Kaupungin ja sijoittajatahon välinen ostosopimus varmistaa vähimmäistuottotason.
- Erillisrahoitusta liikuntapaikkarakentamisen tukimekanismien kautta, suoraan kiinteistöosakeyhtiöille.

Huom. Investointien ALV-rakenne ja siitä johtuvat vaikutukset rahoitusmalliin on selvitettävä ennen investointien tarkempaa suunnittelua.



OPERAATTORITOIMINNAN KUVAUS

Operaattori toimii kommandiittiyhtiön kanssa tehdyn operaattorisopimuksen puitteissa ja vastaa tilojen vuokrauksesta, käyttömaksujen keräämisestä, markkinoinnista ja ylläpidon johtamisesta.

Operaattori nimeää kohteelle lähes kokopäiväisen toimitusjohtajan ja markkinointipäällikön, jotka vastaavat kohteen johtamisesta ja muista operaattorin tehtävistä tai niiden ulkoistamisesta eri palveluntuottajille.

Operaattorin liiketoiminta perustuu tuottojen maksimoimiseen ja tehokkaaseen kulurakenteeseen, jotka mahdollistavat onnistuessaan vähimmäistuottotason ylittämisen ja sitä kautta onnistumispalkkion operaattorisopimuksen mukaisesti.

Operaattorin henkilöstö

Toimitusjohtaja

- Kokonaisvastuu kohteesta
- Konseptin kehittäminen
- Vuokrauksen vastuuhenkilö
- Raportointi omistajille
- Mediasuhteet
- Budjetointi
- Viranomaisyhteydet
- Henkilökunnan esimies
- Turvallisuusjohtaminen
- Kriisiviestintä

Markkinointipäällikkö

- Brändin kehittäminen ja johtaminen
- Markkinointijohtaminen
- Markkinointibudjetti
- Vuokraus
- Yrittäjäyhteydet
- Urheilutapahtumien ja konserttien koordinointi yhdessä kulttuuritoimen kanssa
- Kampanjoiden kehittäminen

Muut ulkoistetut palvelut

- Aulapalvelu
- Narikka- ja yleisöpalvelut
- Huoltopalvelut
- Kenttien hoito
- Vartiointi
- Siivouspalvelut
- Jätehuolto
- Lisävuokrausapu
- Tietotekniikka
- Pysäköintipalvelu
- Mediatilat, diginäytöt
- Mainostoimisto

Ravintolaoperaattori

- Tapahtumien ravintolatarjoilut
- Tapahtumien snack-myynti
- A-oikeudet
- Ravintolatoiminnan henkilöstön koordinointi
- Infopisteen operointi

Kiinteistöpäällikkö

- Ylläpidosta vastaaminen
- Palvelutuotannon sopimukset
- Muutostöiden koordinointi
- Ylläpitobudjetti
- Ylläpidon raportointi
- Turvallisuusjohtaminen

Taloushallinto

- Organisaation ulkopuolinen keskitetty palvelu
- Vuokralaskutus
- Ostoreskontra
- Raportointi
- Kirjanpito
- Vastikkeet

INVESTOINTIKOKONAISUUDET JA VAIHEISTUS

Kokonniemen liikuntakeskus uudistuu kahdessa vaiheessa.

1. Vaihe

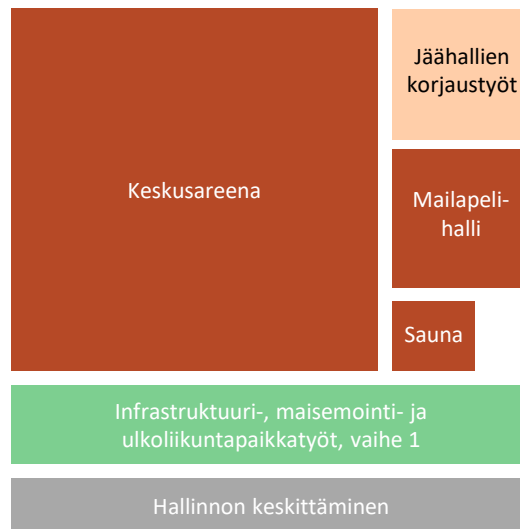
- Investointi n. 33 m€
- Rakentamisaika n. 2 vuotta
- Alue uudistuu ilmeeltään merkittävästi, täydentyy merkittävillä uudistiloilla sekä päivittyy toiminnallisuudeltaan ja hallinnoltaan.

2. Vaihe

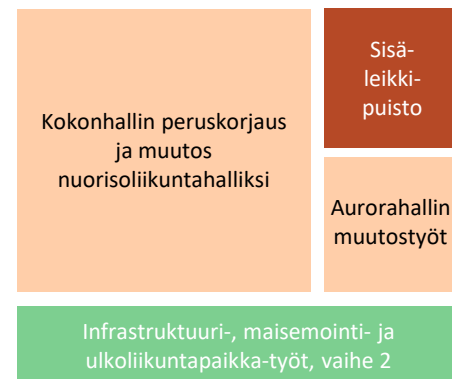
- Investointi n. 5 m€
- Rakennusaika n. 1 vuosi
- Alueen olemassa olevat rakennukset korjataan ja muutetaan palvelemaan uutta kokonaisuutta parhaalla tavalla.

Huom. Edellä mainitut investointiosuudet eivät sisällä infrastruktuuri-, maisemointi- ja ulkoliikuntapaikkainvestointeja. Ko. kustannuksista ja niiden käsittelystä lisää sivulla 21.

Vaihe 1



Vaihe 2



- Uudisrakennushanke
- Korjaus- ja/tai muutoshanke
- Ulkoalueisiin liittyvä hanke
- Hallintoon liittyvä hanke

