

Kokonniemen liikuntakeskuksen kiinteistö- ja konseptikehityssuunnitelma

Fastighets- och konceptutvecklingsplanen för Kokon idrottscentrum

Helmikuu/Februari 2021



Kaupungin monipuoliset liikuntamahdollisuudet ovat tärkeä osatekijä, kun kaupunki laajasti mahdollistaa hyvinvoinnin sekä terveyden edistämistä.

Kaupungin strategia tukee ajatusta mahdollisimman montaa asukasta koskevista, toiminnallisesti tehokkaista ja vetovoimaisista liikuntamahdollisuuksista.

Liikuntaohjelman valmistelu ja aiemmin tehty laajat asukas- ja seurakyselyt osoittavat, että Kokonniemen liikuntakeskuksen kehittämistä on tärkeä edistää. Valmistuneen ohjelman nimen mukaisesti - liikutaan Porvoon mitalla!

Stadens utbud av mångsidiga möjligheter till idrott och friluftsliv är en viktig faktor i främjandet av välmående och hälsa på ett brett plan i staden.

Stadens strategi stöder tanken om ett utbud av attraktiv och välfungerande service som nås av så många invånare som möjligt.

Ett idrottsprogram och en omfattande enkät som gjordes i samband med det visar att det är viktigt att främja utvecklingen av Kokon idrottscentrum. Enligt det färdiga programmets namn - idrott och motion med Borgåmått!



Kokonniemi on upea alue keskellä Porvoota, ja sen urheiluhallit ja ulkoilumetsät ovat nykyisinkin suosittuja liikunta- ja ulkoilupaikkoja.

Kokonniemen liikuntakeskuksen rakennuskannan korjausvelka on ylläpidosta huolimatta kasvanut suurehkoksi. Lisäksi on ollut tarvetta uusille nykyisiä palveluja täydentäville toiminnoille. Alueella on vielä paljon kehittämispotentiaalia sekä asukkaiden hyvinvoinnin että Porvoon kaupungin vetovoiman lisäämisen näkökulmasta.

Työn tavoitteena on ollut luoda alueelle innovatiivinen kiinteistö- ja konseptikehityssuunnitelma, joka tarjoaa paremmat edellytykset porvoolaisten terveyttä ja hyvinvointia edistävään omatoimiseen ja ohjattuun liikuntaan kaupunkistrategian ja liikuntaohjelman mukaisesti.

Kokon är ett vackert område i centrala Borgå. Områdets hallar och friluftsskogar är i nuläget populära idrotts- och friluftspplatser.

Byggnationens saneringsskuld i Kokon har trots underhåll vuxit rätt stor. Det finns dessutom ett behov att komplettera nuvarande tjänster med nya funktioner. Området har stor utvecklingspotential ur olika perspektiv, både utgående från invånares välmående och från att göra Borgå stad attraktivare.

Målsättningen med arbetet har varit att skapa en innovativ fastighets- och utvecklingsplan för området som förbättrar förutsättningarna för hälsofrämjande idrott och motion i enlighet med stadsstrategin och idrottsprogrammet.



Kaupunginhallitus on päätöksissään aiemmin todennut, että:

- kaupungin rooli muuttunee tulevaisuudessa entistä enemmän varsinaisesta palveluntuottajasta mahdollisuuksien luoja ja monituottajamallin koordinoijaksi.
- mahdollinen monitoimihalli on merkittävä investointi ja edellyttäneen toteutuessaan todennäköisesti sekä yksityisrahoitusta että liiketoimintamallin luontia.

Stadsstyrelsen har i sina beslut tidigare konstaterat att:

- stadens roll kommer troligen i framtiden att allt mer förändras från en egentlig tjänsteproducent till skapare av möjligheter och koordinerare i modellen med flera producenter.
- allaktivitetshallen är en betydande investering och torde, om den utförs, sannolikt förutsätta både privat finansiering och skapande av en affärsverksamhetsmodell.





Työn tavoitteita ovat olleet:

- kartoittaa liikuntakeskukseen kohdistuvat tarpeet
- kuvata alueen potentiaalia ja haasteita
- laatia konseptikuvaus
- tehdä tarvittavat taloudellisuustarkastelut.

Målet med arbetet har varit att:

- kartlägga behoven som riktas till idrottscentrum
- beskriva områdets potential och utmaningar
- utarbeta en konceptbeskrivning
- utreda projektets ekonomi.

Kokonniemen liikuntakeskus

Ilmakuvasovite

Kokon idrottscentrum

Illustration

Tarkastelualue

Suunnitelma koskee Jääkiekkotien–Lapinniementien varsille sijoittuvaa liikuntapalvelujen keskittymää

Tarkastelualueen lisäksi tila- ja palvelukysyntää ja tarjontaa on tarkasteltu seudullisesti ottaen huomioon myös pääkaupunkiseudun tarjoaman lisäkysyntäpotentiaalin erityisesti kulttuuripalveluiden osalta.

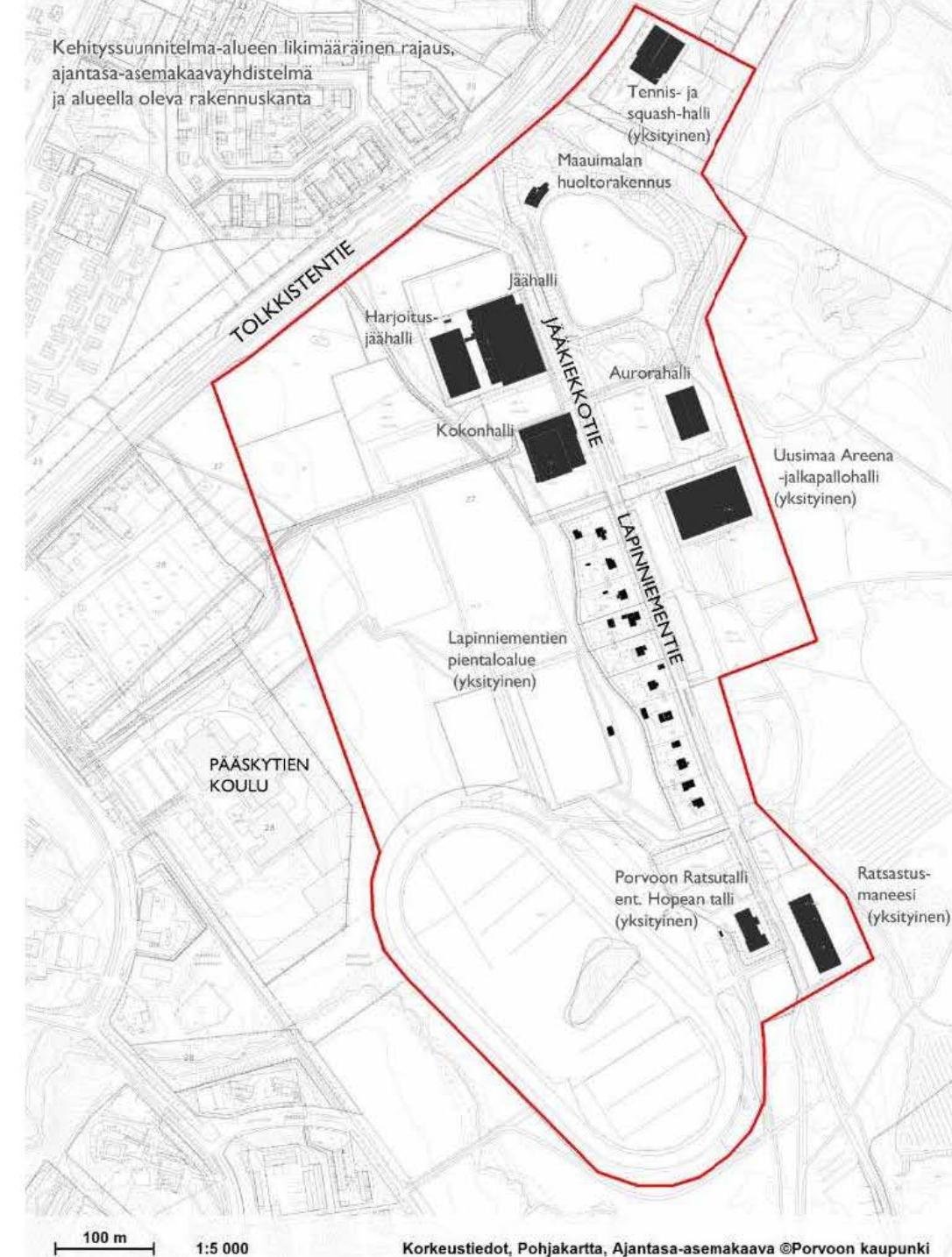
Työn tarvekartoituksessa tarkasteltu mm.

- Porvoon ja Kokonniemen liikuntapalveluiden kysyntää ja tarjontaa
- Porvoon tapahtumiin liittyvää kysyntää ja tarjontaa
- Lyhyesti majoitustilojen, toimistotilojen ja asumisen soveltumista ja potentiaalia Kokonniemen alueella
- Kokonniemen rakennuksiin liittyviä investointitarpeita sekä nykypäivän vaatimusten mukaisuutta

PORVOO
BORGÅ

Tarjouspyyntö 2019
KOKONNIEMEN LIIKUNTAKESKUKSEN
KIINTEISTÖ- JA KONSEPTIKEHITYSSUUNNITELMA

Kehityssuunnitelma-alueen likimääräinen rajaus,
ajantasa-asetemakaavayhdistelmä
ja alueella oleva rakennuskanta



Utredningsområde

Planen gäller idrottstjänsterna som finns längs med Ishockeyvägen och Lappnäsvägen.

Utöver utredningsområdet har efterfrågan och utbudet på utrymmen och service granskats också regionalt med beaktande av den eventuella extra efterfrågan från huvudstadsregionen (speciellt på kulturtjänster).

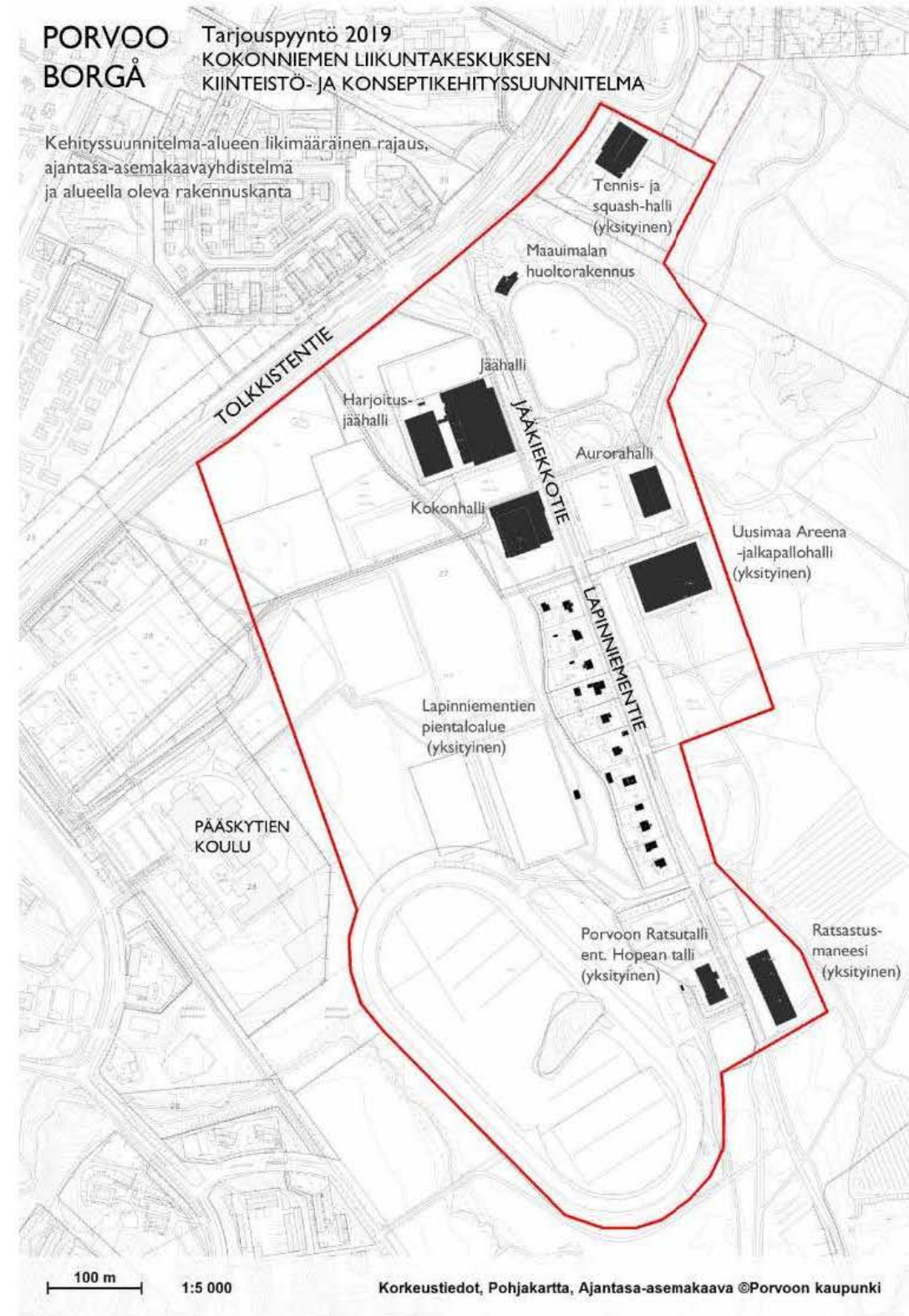
I behovsutredningen har undersökts bland annat

- Efterfrågan och utbudet på idrottstjänster i Borgå och i Kokon
- Efterfrågan och utbudet på evenemang i Borgå
- Hur inkvarteringsutrymmen, kontorslokaler och boende lämpar sig i Kokon och dess potential (kortfattat)
- Investeringsbehov i fråga om byggnader i Kokon och hur de svarar på dagens krav

PORVOO
BORGÅ

Tarjouspyyntö 2019
KOKONNIEMEN LIIKUNTAKESKUKSEN
KIINTEISTO- JA KONSEPTIKEHITYSSUUNNITELMA

Kehityssuunnitelma-alueen likimääräinen rajaus,
ajantasa-asetmakaavayhdistelmä
ja alueella oleva rakennuskanta



Vaikuttavat muut kaavoitushankkeet

Keskeisiä Kokonniemen lähellä sijaitsevia kaavahankkeita ovat:

Porvoon puistokatu

Länsirannan konseptikilpailu

Taidetehtaan rantakorttelit

Länsirannan puukortteli, päiväkotit ja eteläiset korttelit

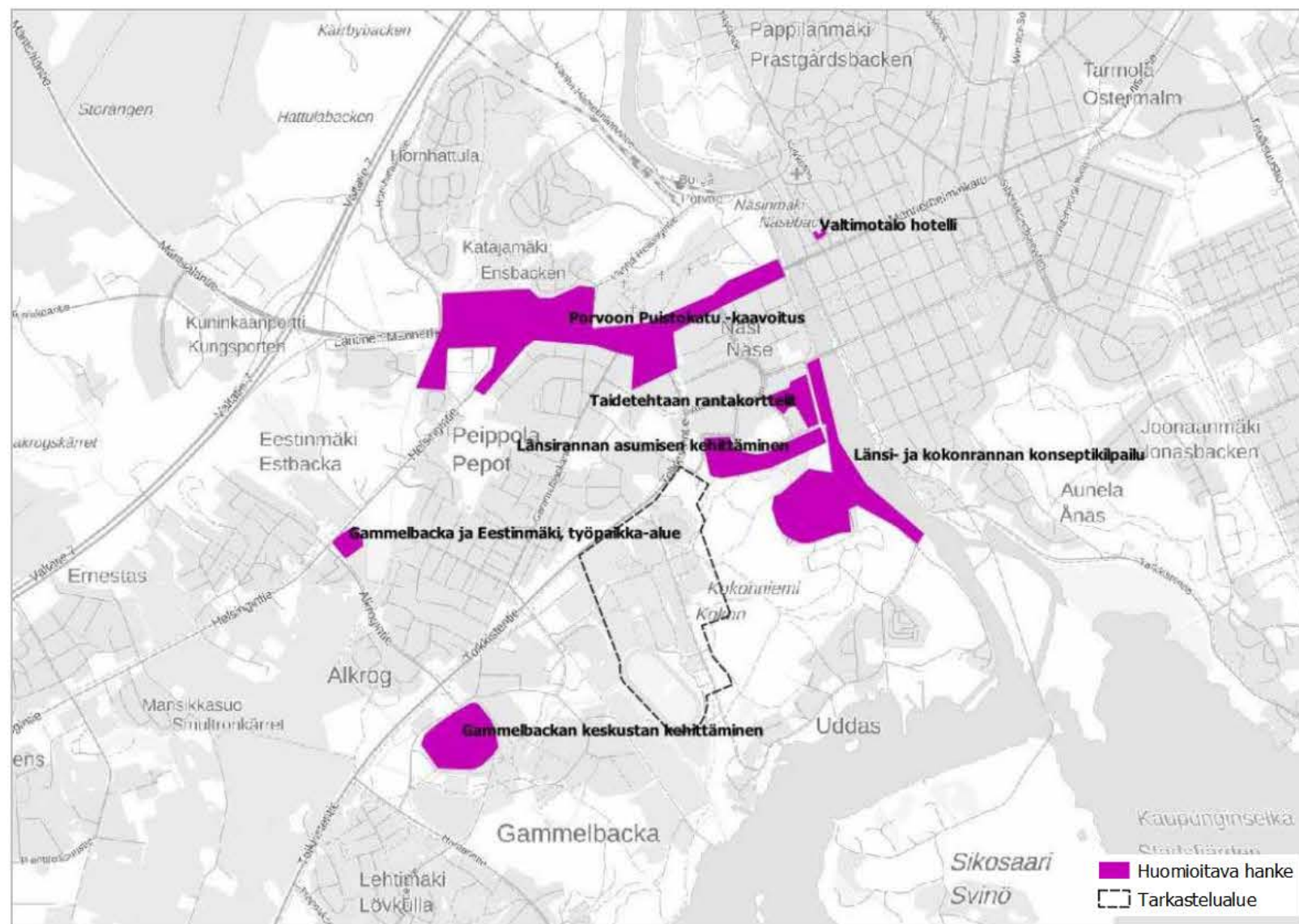
Pormestarinkatu 2-6

Valtimotalon hotelli

Gammelbackan keskustan kehittäminen

Gammelbacka ja Eestinmäki, autokatsastusaseman ympäristö

- Porvoossa on suuri joukko etenkin asumiseen, mutta myös erilaisiin työpaikkatoimintoihin liittyviä hankkeita
- Kokonniemen tarkastelualueen rooli pääosin liikunta- ja virkistysalueena perusteltu
- Länsirannalle toteutuvaksi ennakoitu hotelli vähentää hotellitoiminnan potentiaalia Kokonniemessä



Övriga planläggningsprojekt som har inverkan

Centrala projekt i närheten av Kokon:

Borgå parkgata

Västra åstrandens koncepttävling, strandkvarteren vid Konstfabriken

Träkvarteret på västra åstranden, daghemmet, södra kvarteren

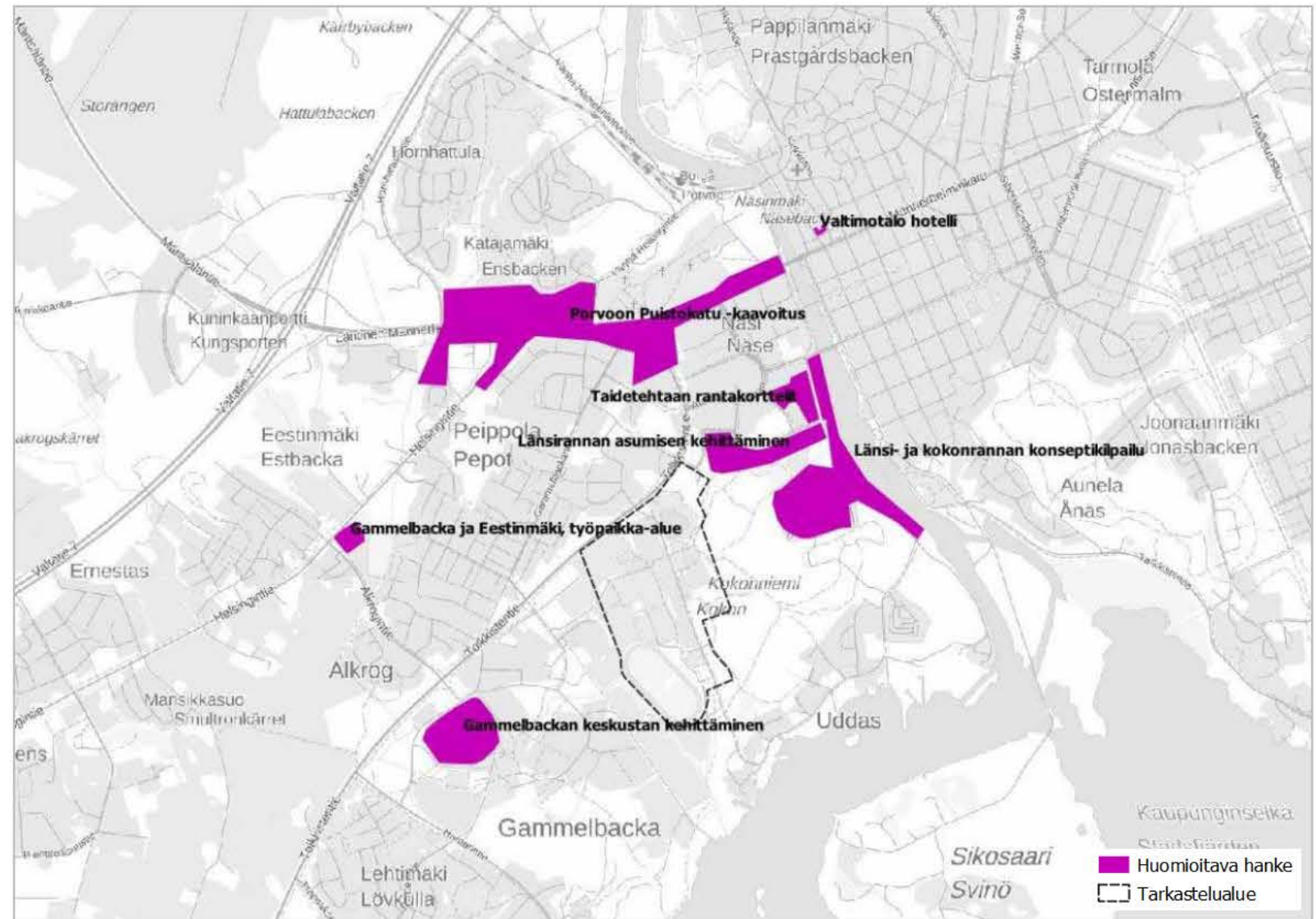
Borgmästargatan 2-6

Hotellet i Valtimohuset

Utveckling av Gammelbacka centrum

Gammelbacka och Estbacka, besiktningsstationens omgivning

- I Borgå pågår många projekt som ansluter sig till boende och olika arbetsplatsfunktioner
- Kokon utredningsområdets roll i huvudsak som idrotts- och rekreationsområde är motiverad
- Hotellet som planeras byggas på västra åstranden minskar hotellverksamhetens potential i Kokon



Yleiskaava

Generalplan

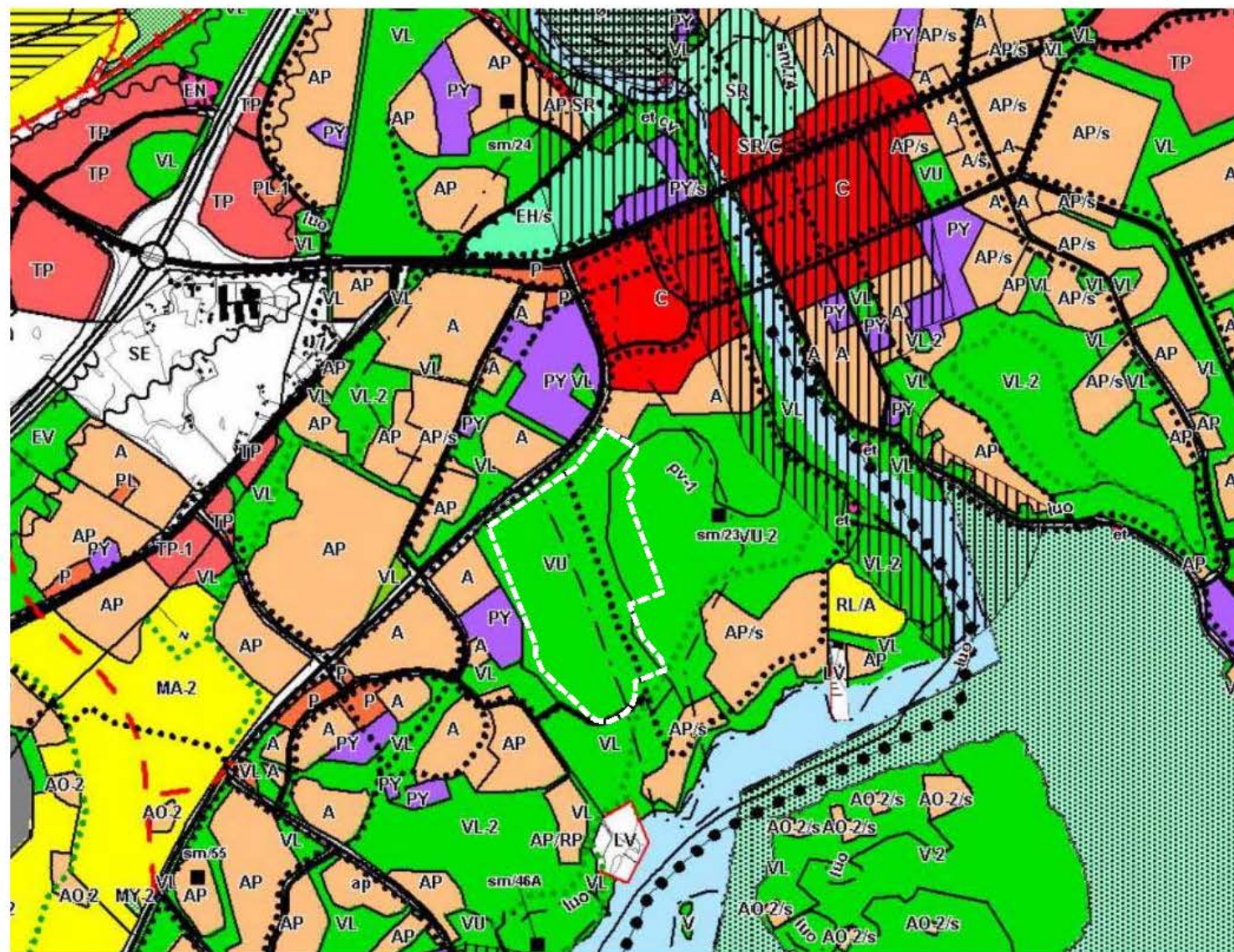
Tarkastelualue on merkitty yleiskaavassa urheilu- ja virkistymispalveluiden alueeksi.

I generalplanen anvisas utredningsområdet som område för idrotts- och rekreationsanläggningar.

Alueen itäpuolella oleva metsäalue on merkitty urheilualueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Skogsområdet öster om området har anvisats som idrottsområde med särskilda miljövärden.

- Yleiskaava mahdollistaa alueen kehittämisen urheilu- ja virkistyspalveluiden alueena.
- Generalplanen möjliggör en utveckling av området som ett område för idrotts- och rekreationsanläggningar.
- Kehittämisessä otettava huomioon itäisen puolen erityiset ympäristöarvot sekä pohjavesialueet
- Vid utvecklingen ska den östra sidans särskilda miljövärden och grundvattenområdena beaktas.



Porvoon keskeisten alueiden osayleiskaava
Delgeneralplan för de centrala delarna i Borgå

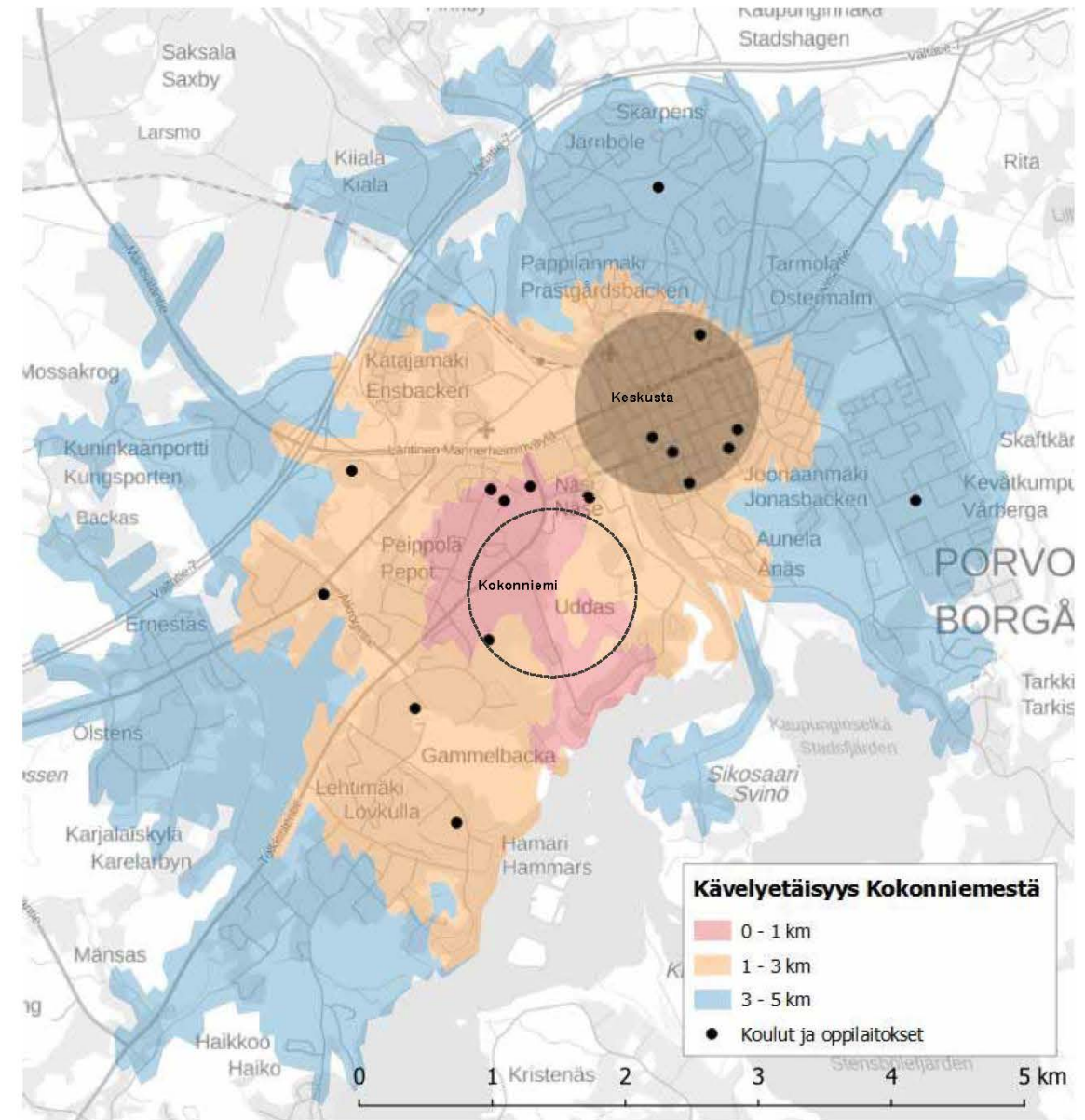
Kokonniemen potentiaali – Potential i Kokon



- Loistava sijainti aivan keskustan kupeessa ja koulujen läheisyydessä
Utmärkt läge alldeles bredvid centrum och nära skolorna
- Huippusaavutettavuus kaikilla kulkutavoilla
Mycket lätt att nå med alla transportmedel
- Upeat luontokohteet
Mycket fina naturobjekt
- Monipuolinen lajikirjo jo nykyiselläänkin
Mångfald av grenar redan nu
- Alue on etenkin ulkoilureittien osalta kaupunkilaisten suuressa suosiossa
Stadsborna använder området flitigt, i synnerhet friluftslederna



- Ulkoalueiden rujous ja jäsentymättömyys, vaatimaton arkkitehtoninen ilme
De ofärdiga och inte disponerade uteområdena, anspråkslöst arkitektoniskt utseende
- Liikenteestä aiheutuvat turvallisuus- ja viihtyisyyssongelmat
Problem med säkerhet och trivsamt på grund av trafiken
- Kahvila-, ravintola- ja muiden kaupallisten palveluiden puutteellisuus
Brist på café- och restaurangtjänster samt övriga kommersiella tjänster
- Sisä- ja ulko-oleskelutilojen puutteellisuus
Brist på inne- och uterum för vistelse
- Modernien, merkittävät tapahtumat mahdollistavien tilojen puute
Brist på moderna utrymmen som möjliggör viktiga evenemang
- Lapsiperheet ja nuorisot otettu huomioon vähäisesti
Barnfamiljer och unga beaktas inte tillräckligt



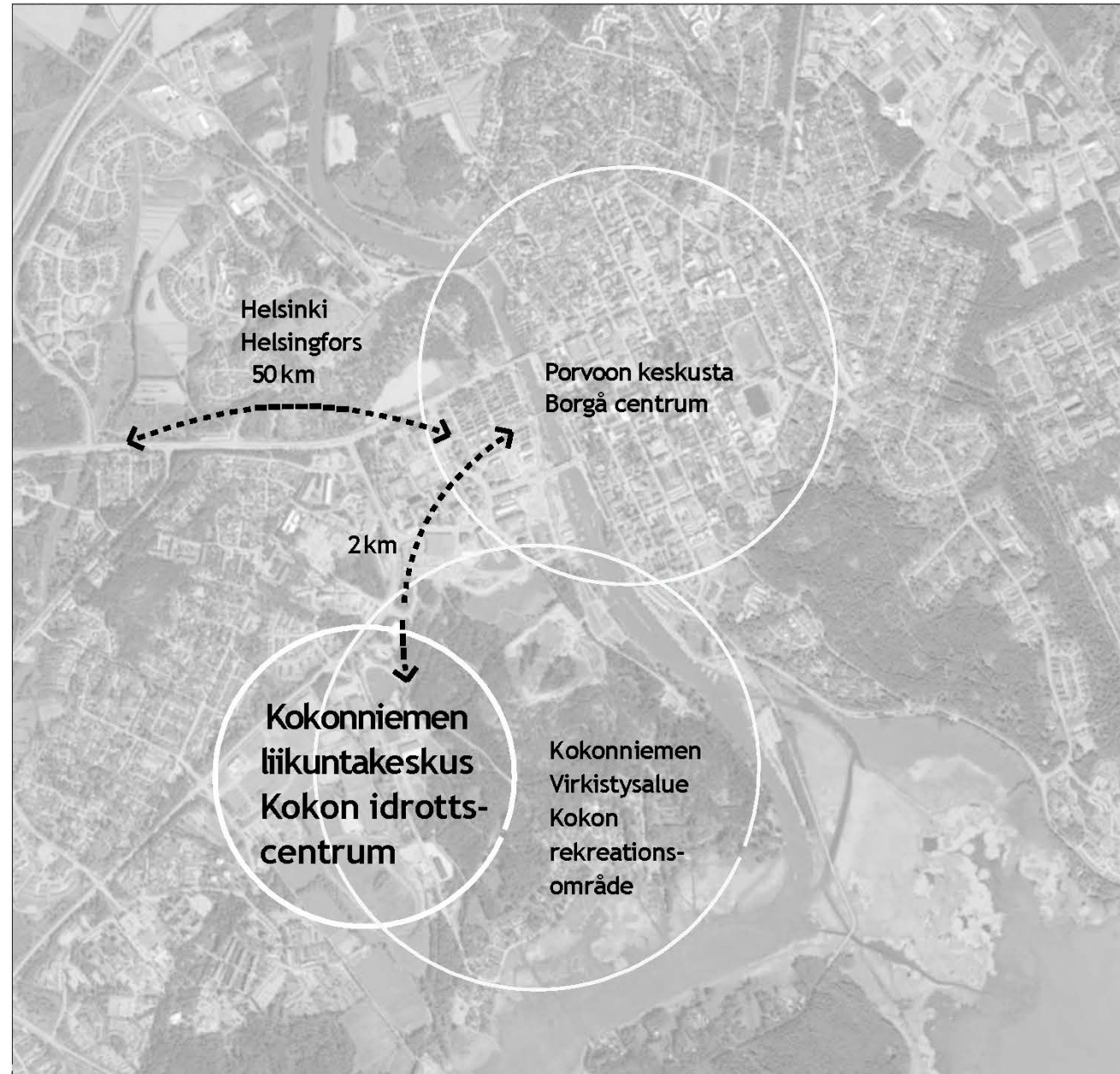
Identiteettitekijöitä, jotka kumpuavat nykyisistä vahvuuksista

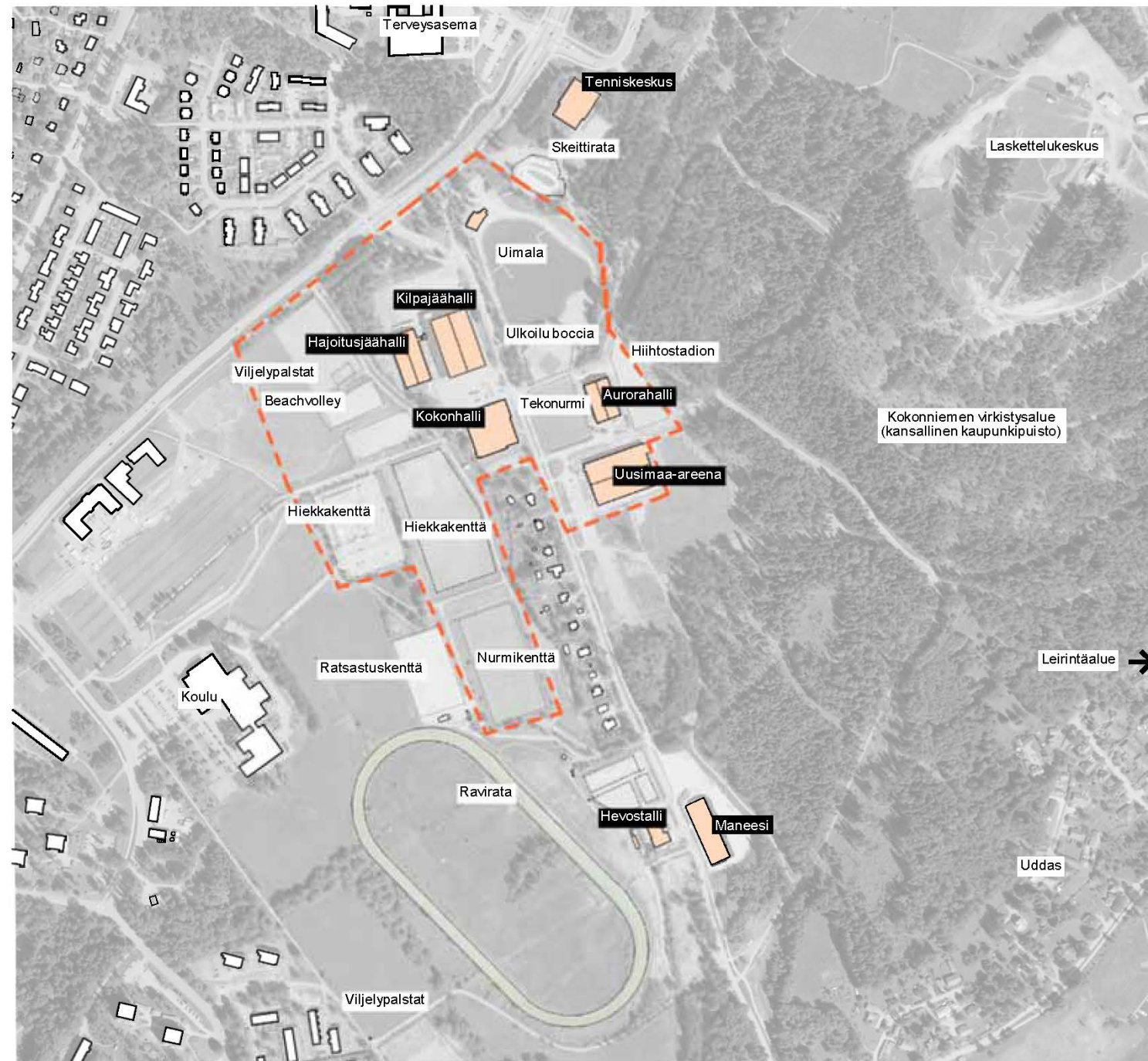


Identitetsfaktorer som grundar sig på nuvarande styrkor



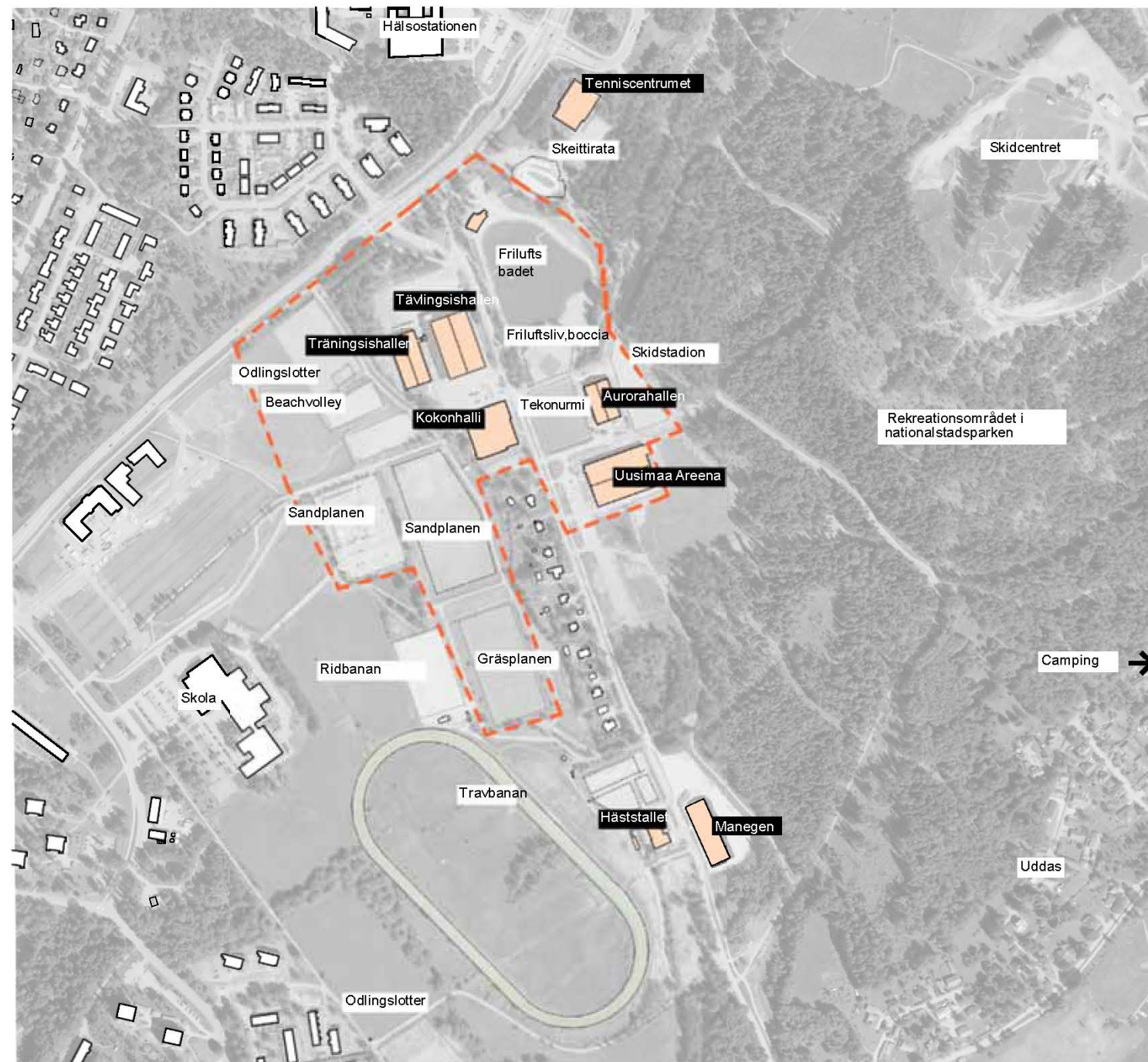
0 500 m





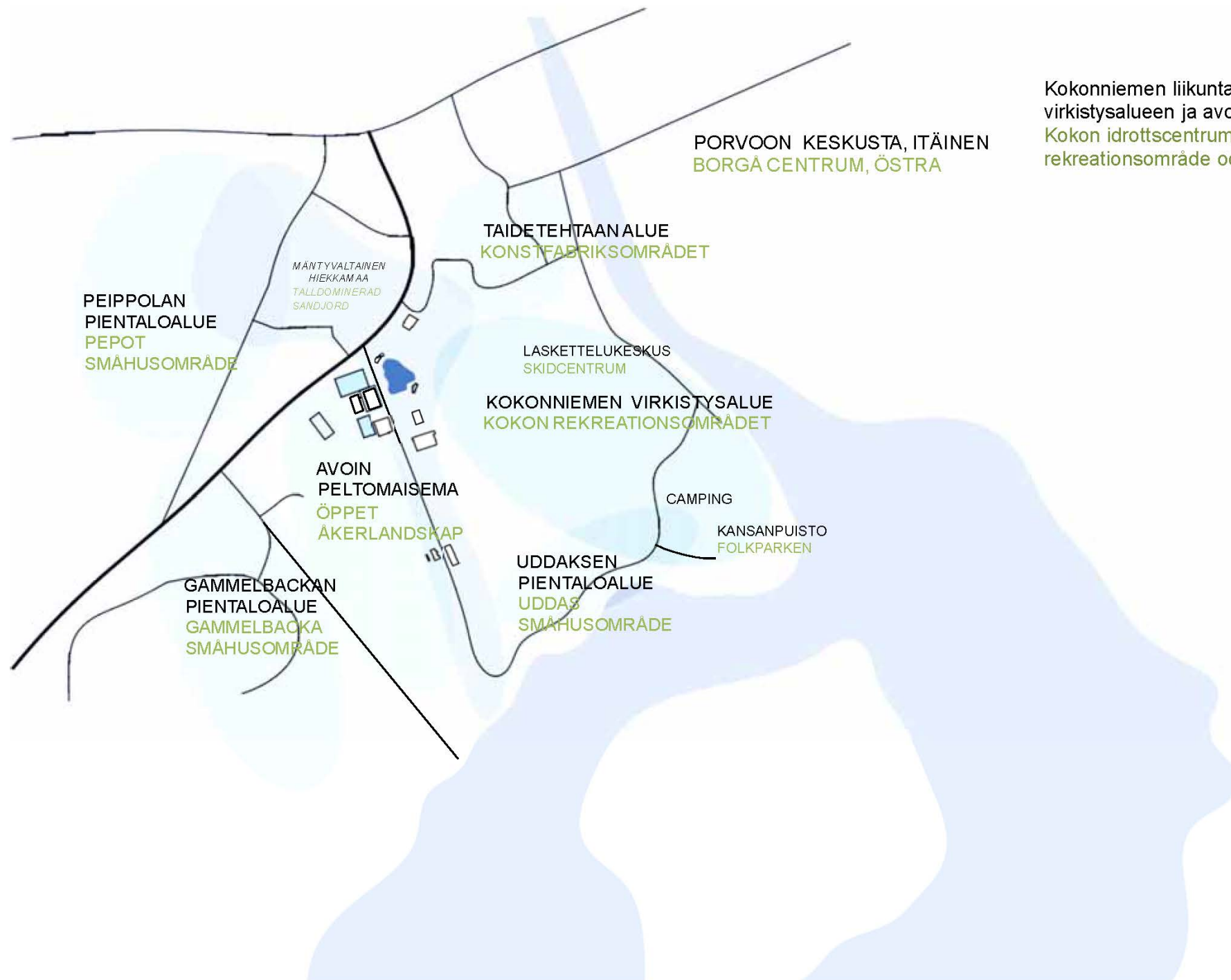
Kokonniemen liikuntakeskus – Kokon idrottsentrum

Nykytila, 1:5000



Kokonniemen liikuntakeskus – Kokon idrottsentrum

Nuläge, 1:5000



Kokonniemen liikuntakeskus sijoittuu hiekkamaalle Kokonniemen virkistysalueen ja avoimen peltomaiseman väliin.
 Kokon idrottscentrum är beläget på sandjord mellan Kokon rekreationsområde och ett öppet åkerlandskap.

**LIIKUNTAKESKUKSEN
URBAANI YDIN**

**IDROTTSCENTRUMETS
URBANA KÄRNA**

MAAUIMALA

FRILUFTSBADET

**KOKONNIEMEN
VIRKISTYSMETSÄ
REKREATIONSSKOGET
I KOKON**

AVOIN PELTOMAISEMA
ÖPPET ÅKERLANDSKAP >

**KOKONNIITTY
KOKONÄNGEN**

Urheilukenttiä ja
niittymaisemaa
Idrottsplaner och
änglandskap

Liikuntakeskuksen urbaani ydin liittää alueen monipuoliset liikuntapalvelut yhteen yhtenäisellä pintamateriaalilla, opastuksella ja supergrafiikalla.

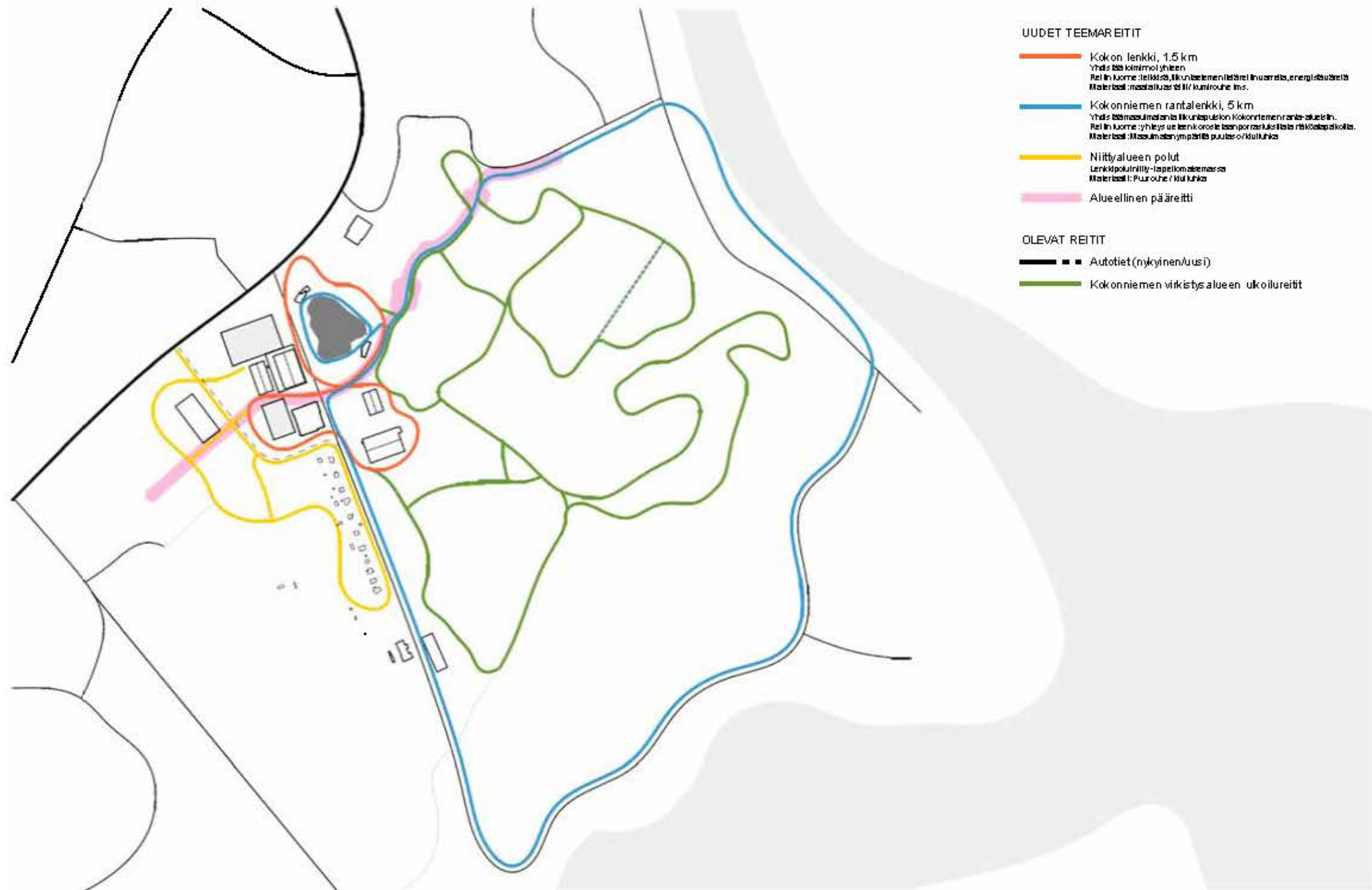
Avoin peltomaisema kehitetään laajempaan liikunnan käyttöön. Alue maisemoidaan niityillä ja hulevesiuomilla.

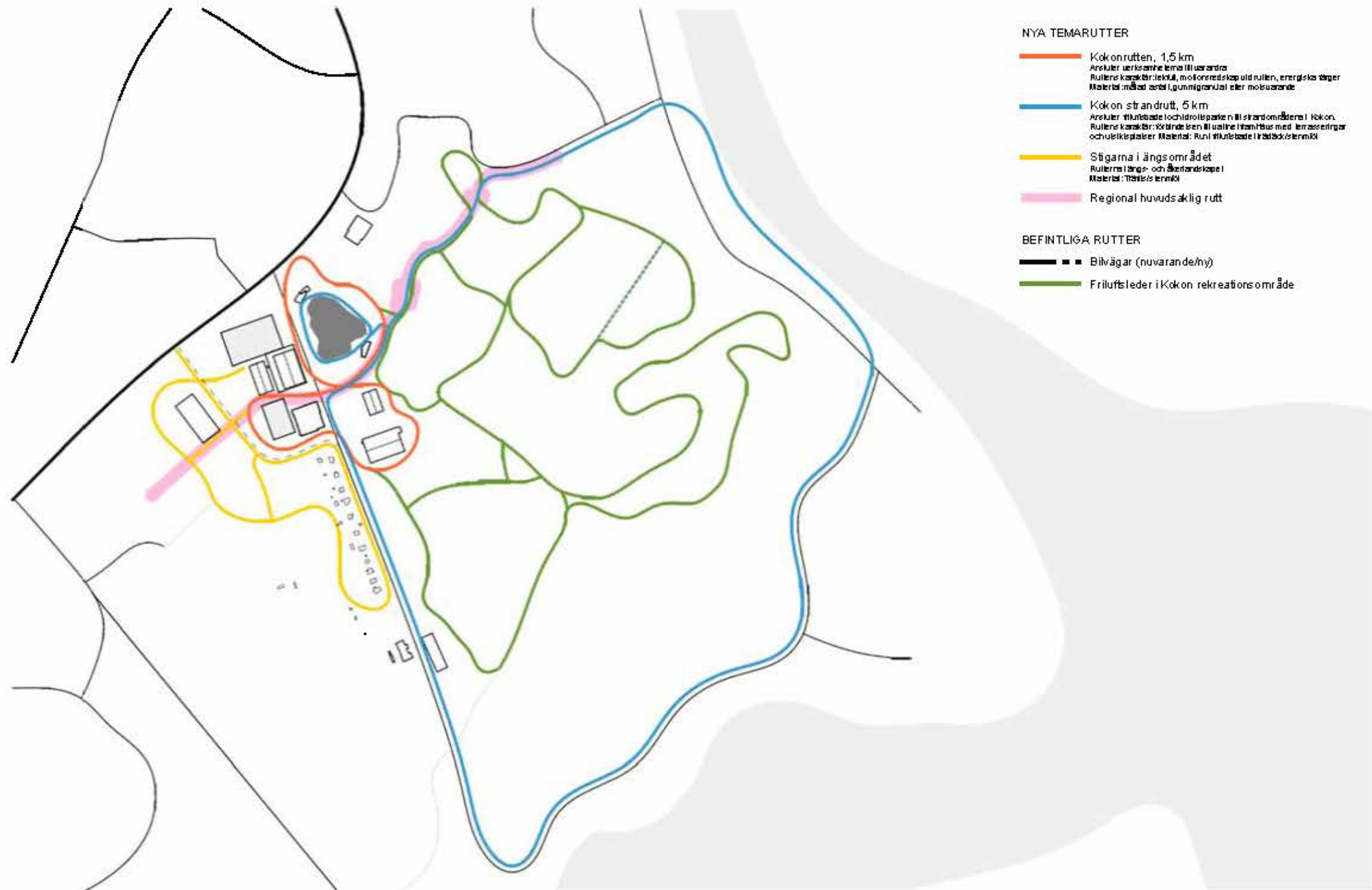
Maaumalaa korostetaan keskeisenä liikunnan ja virkistymisen paikkana.

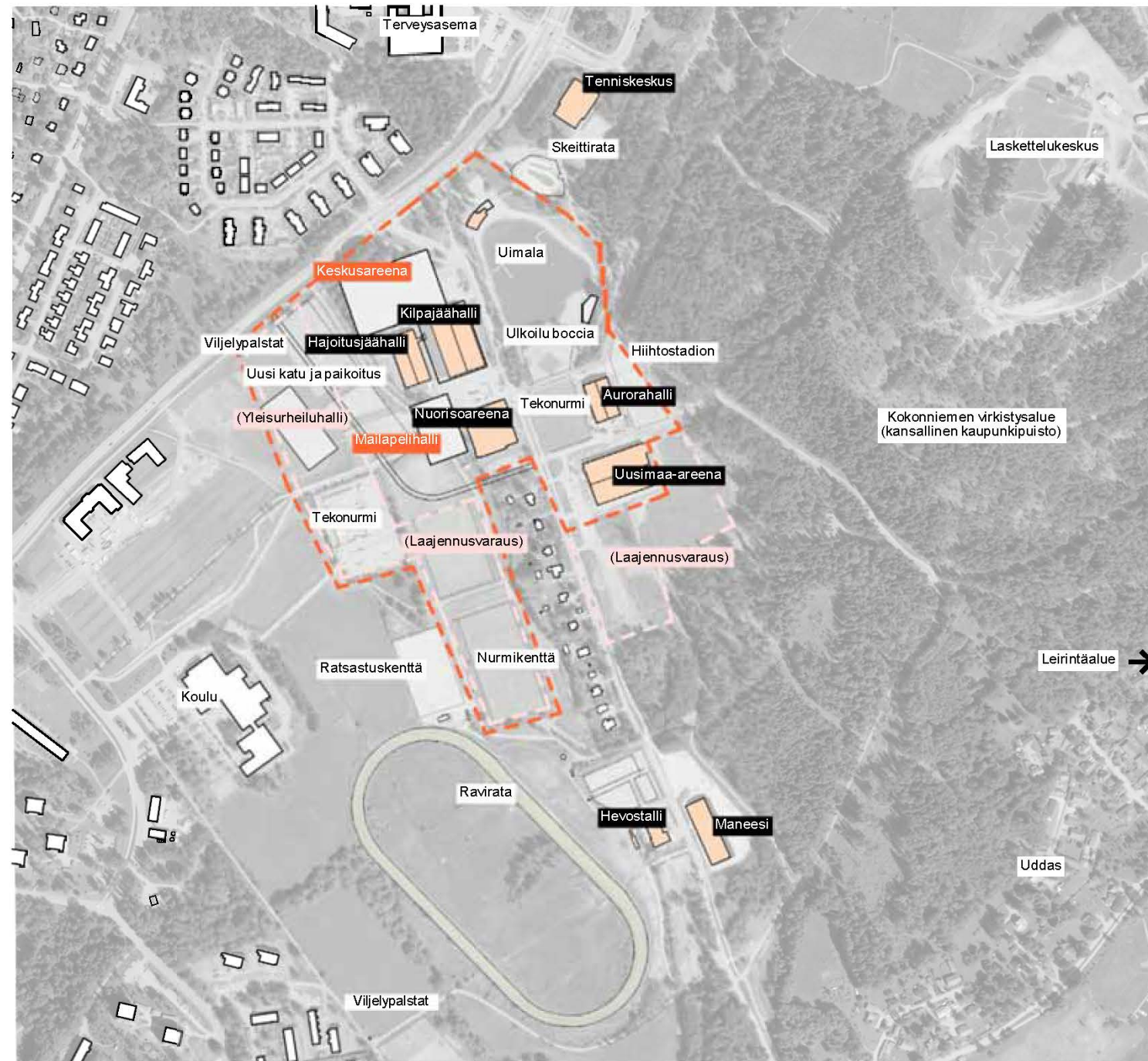
Idrottscentrumets urbana kärna ansluter områdets mångsidiga idrottstjänster till varandra med enhetligt ytmaterial, skyltning och det visuella utseendet.

Det öppna åkerlandskapet utvecklas för en mer omfattande idrottsanvändning. Området landskapsanpassas med ängar och dagvattendiken.

Friluftsbadet framhävs som en central idrotts- och rekreationsplats.

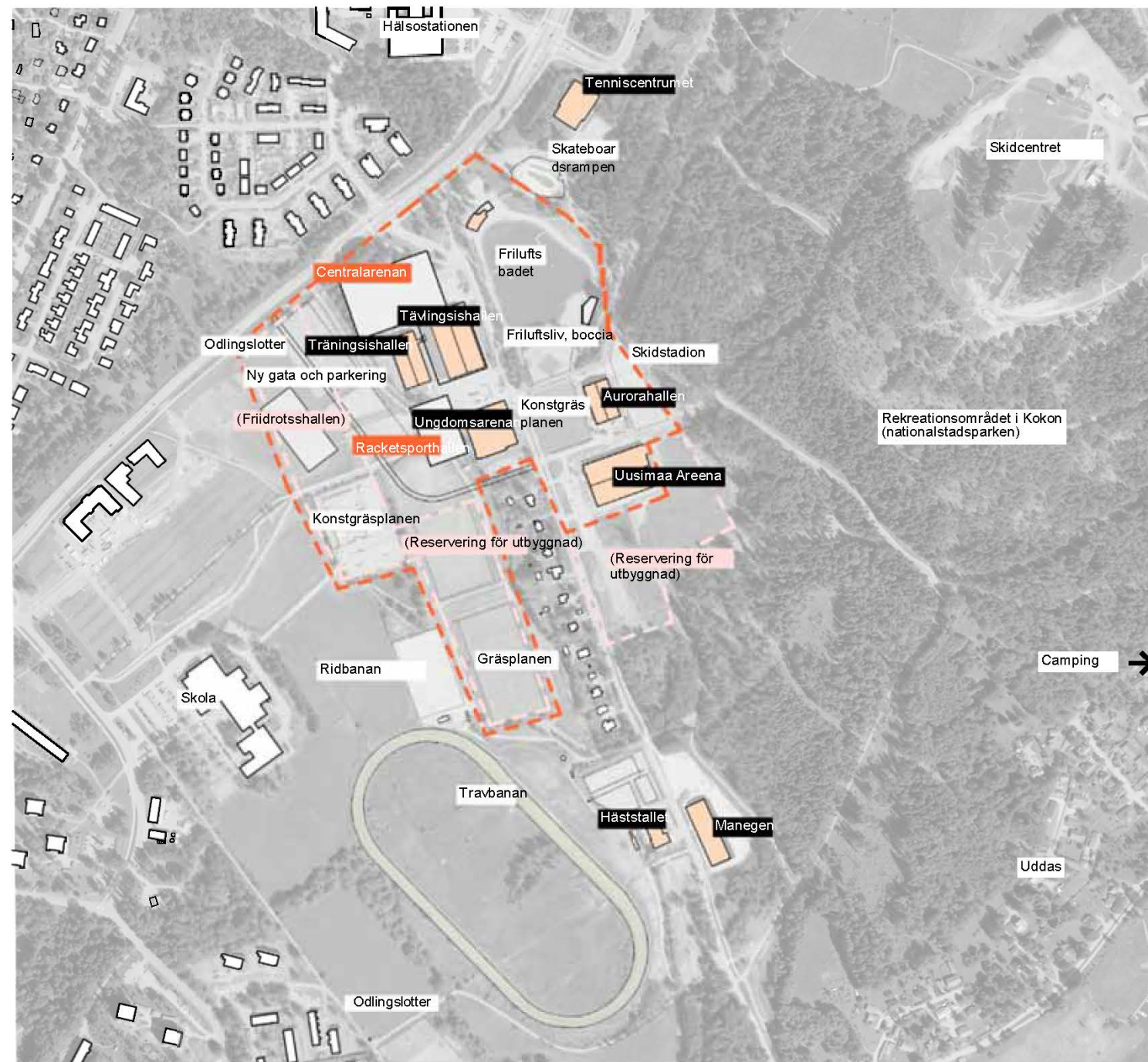






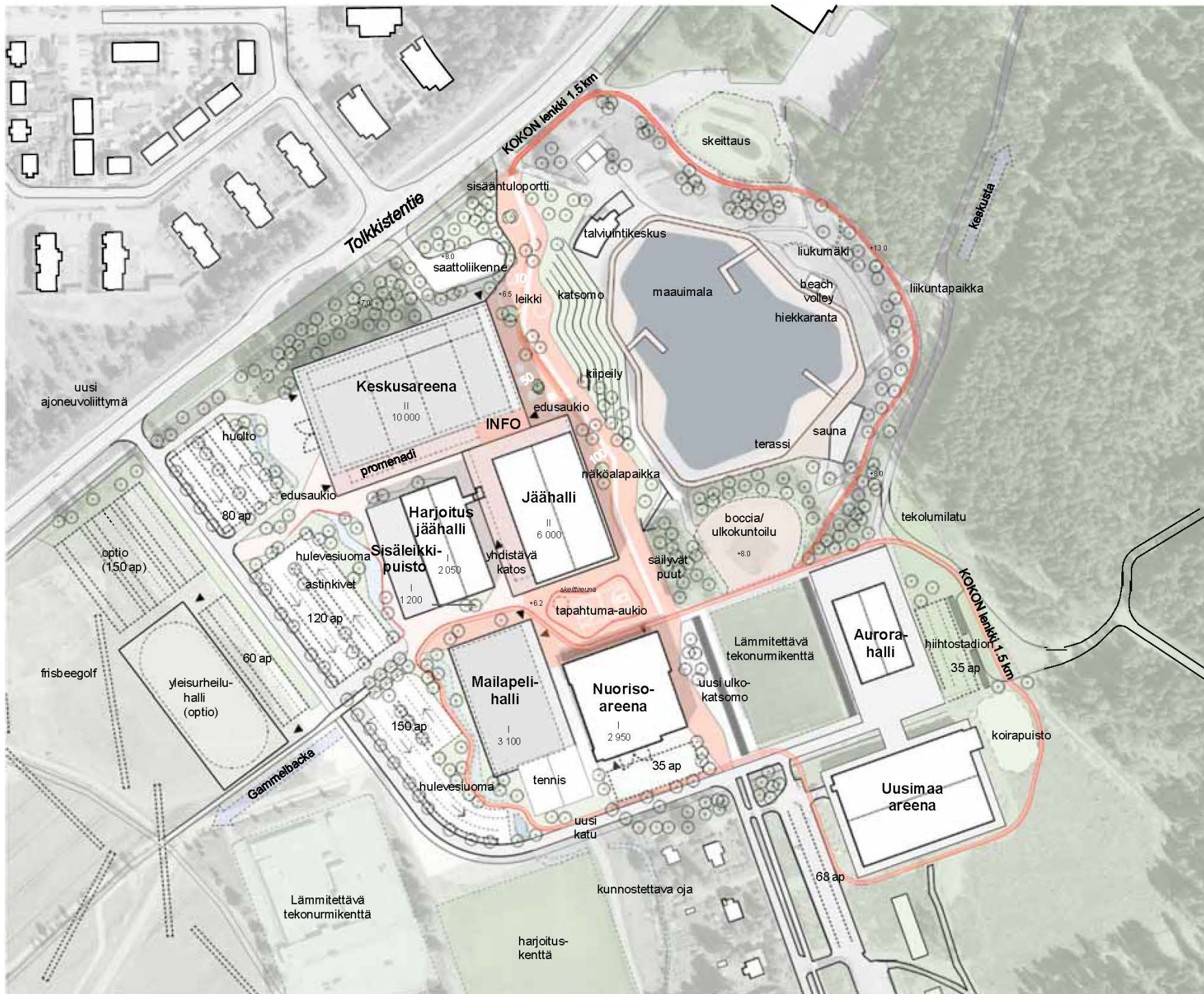
Kokonniemen liikuntakeskus – Kokon idrottscentrum

Uudistukset ja tilavaraukset, 1:5000



Kokonniemen liikuntakeskus – Kokon idrottsentrum

Förmåelser och utrymmesreserveringar, 1:5000



Kokonniemen liikuntakeskus – Kokon idrottscentrum

Asemapiirros - Situationsplan, 1:2000

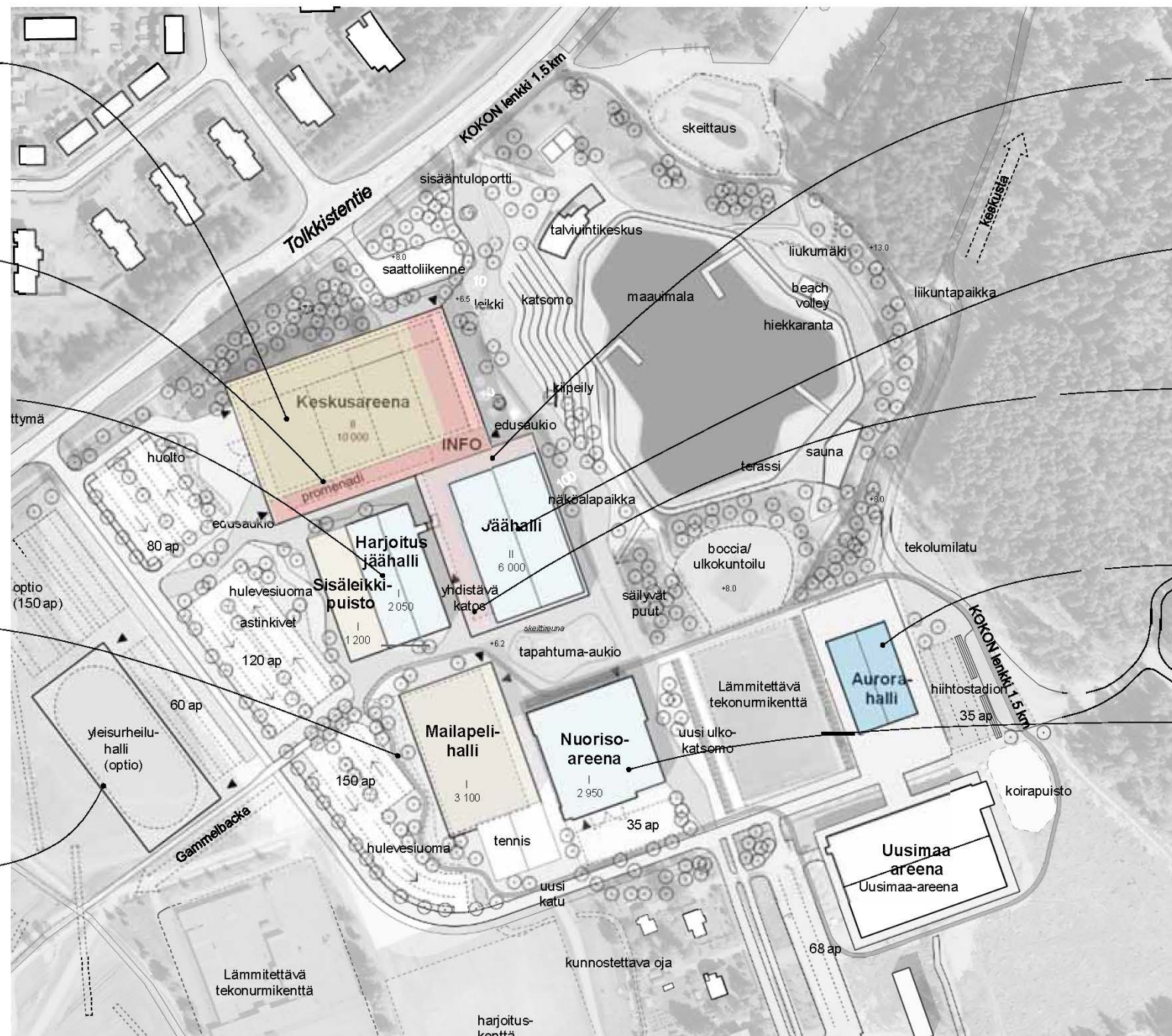
Mailapelit ja voimistelu.
Salit yhdistettävissä yhdeksi suureksi
tapahtumatilaksi.
Racketspel och gymnastik. Salarna kan
kombineras till en större arena.

Yhdistävä aula.
Aula som förenar.

Säilyvä harjoitusjäähalli
kunnostetaan.
Träningsishall som bevaras och
saneras.

Tennis, padel, sulkapallo.
Tennis, padel, badminton.

VARAUS:
Yleis- urheiluhalli ja kamppailulajit.
RESERVATION:
Fri-idrottshall och kampsporter.



Jäähallin matalat osat korvataan
uudisosalla, johon tulee kaupallisia palveluja
ja seurojen tiloja.

Ishallens låga delar ersätts med
nybyggnation som innehåller kommersiella
tjänster och föreningars utrymmen.

Jäähalli säilytetään entisellään. Julki-
sivu verhoillaan osittain puulla.

Ishallen bevaras. Fasaden bekläs delvis
med trä.

Jäähuoltokone säilyy entisellä paikalla.
Latukone siirtyy Aurorahalliin.

Ismaskinen förblir på sin nuvarande
plats. Spårmaskinen flyttas till
Aurorahallen.

Aurorahalliin sijoitetaan hiihtäjien tilat.
Utrymmen för skidåkare placeras i
Aurorahallen.

Kokonhalli muutetaan Nuorisoareenaksi.
Kokonhallen konverteras till
ungdomsarena.

LOOK & FEEL



Kokonniemen ydinalue:

Vapaamuotoiset liikuntaelementit ja energinen ilme alueen vetonaulana.



- **aktiivinen puisto- ja katualue** nivoo liikuntapuiston rakennukset ja toiminnot yhteen
- aluetta kiertää 1.5km merkitty leikkisä juoksureitti
- mahdollisia toimintoja: tennis, padel, pingis, palloseinät, koris, skeittaus, boulderointi, parkour, tapahtuma-aukiot, maaliportti juoksutapahtumille kokoontumis- ja oleskelupaikat kaiken ikäisille, penkit ja leikkipaikat



- **brändi-ilme näkyvissä** alueella opastuksessa ja maisemaelementeissä
- asfalttimaalaukset ja pintakuviointit innostavat sponttaaniin liikuntaan ja leikkiin
- nykyisen maiseman ominaispiirteitä korostetaan hiekkamaaperässä viihtyvällä kasvillisuudella
- alueen energinen ja tunnistettava ilme luodaan energisen värisillä pintamateriaaleilla, kalusteilla ja supergrafiikalla



Kärnområdet i Kokon:

Motionsredskap och ett energiskt intryck som dragplåster



- det aktiva park- och gatuområdet ansluter idrottsparkens byggnader och verksamheter till varandra
- runt området leder en 1,5 kilometers lekfull motionsslinga
- eventuella verksamheter: tennis, padel, pingis, bollväggar, basket, skejtning, bouldering, parkour, öppna platser för evenemang, målport för löpningsevenemang samlings- och vistelseplatser för människor i alla åldrar, bänkar och lekplatser



- **imagen syns** i områdets skyltning och landskapselement
- asfaltmålningar och ytmönstren sporrar till spontan motion och lek
- det nuvarande landskapets särdrag framhävs med växtlighet som trivs i sandjorden
- områdets energiska och karakteristiska utseende skapas med ytmateriel som har energiska färger, möbler och med det visuella utseendet



Uimala ja muut virkistysalueet:

Maisemallisten kohokohtien korostaminen luonnonmukaisesti



- uimalaa korostetaan alueen keskeisenä vetovoimatekijänä
- maauimalaa ympäröivien rinteiden mahdollisia toimintoja:
 - istuskeluportaat
 - kuntoportaat
 - kiipeilyrinne
 - liukumäki
 - sauna



- Virkistysalueiden houkuttelevuutta voidaan lisätä korostamalla maisemallisia kohokohtia esim. näköalapaikan muodossa.
- ydinlaueen ulkopuolella rakenteissa käytetään luonnonmukaisia materiaaleja, kuten puu, hiekka ja kivi
- luonnolliset elementit liikuntaan ja leikkiin (kannot, tukit, puuportaat jne.)
- liittymistä ydinalueelta virkistysalueille korostetaan levähdyspaikoilla ja opastuksella



Friluftsbadet och övriga rekreationsområden: Naturlig framhävnings av viktiga ställen i landskapet



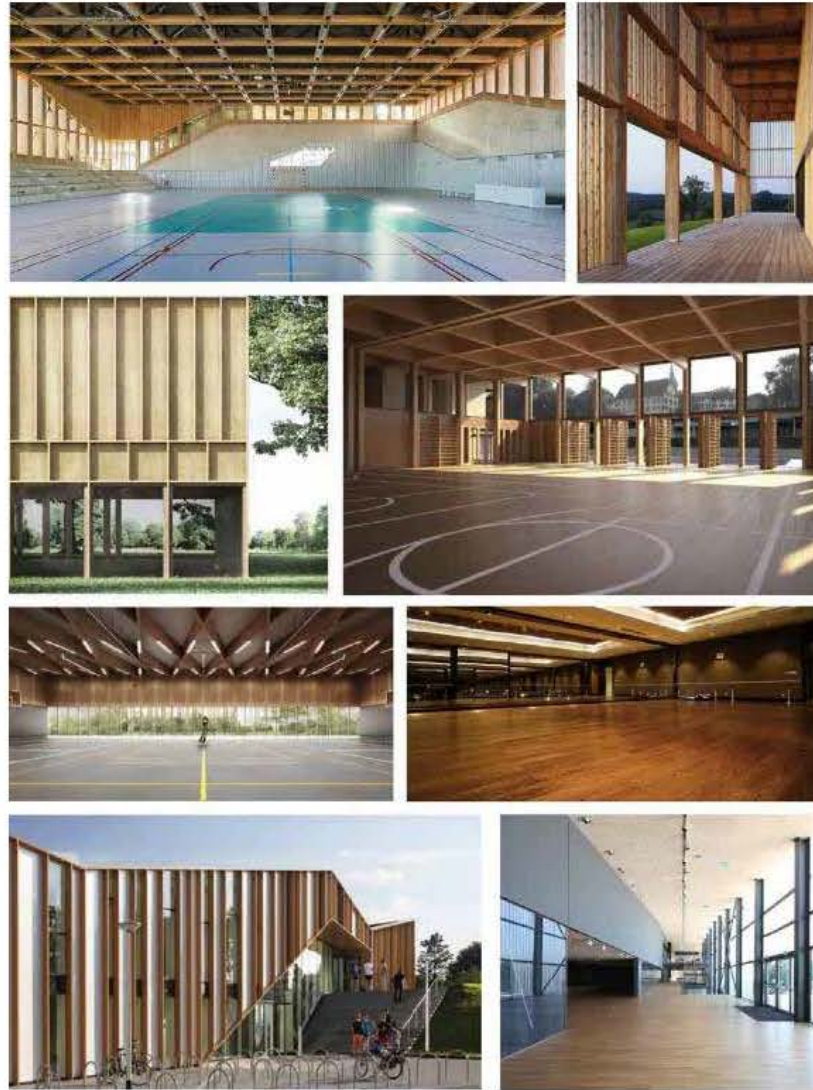
- **friluftsbadet** framhävs som områdets centrala element med dragningskraft
- eventuella verksamheter på sluttningarna runt friluftsbadet:
 - trappor att sitta på
 - konditionstrappa
 - klättringsslutning
 - rutschbana
 - bastu



- **rekreationsområdena** kan göras mera lockande genom att framhäva de viktiga ställen i landskapet med till exempel utsiktsplatser.
- utanför kärnområdet används naturliga material på konstruktioner: trä, sand och sten
- naturliga element för motion och lek (stubbar, stockar, trätrappor osv.)
- förbindelserna mellan kärnområdet och rekreationsområdena framhävs med platser där man kan vila sig och med skyltning.



Rakennusten käsittely ja toiminnot



-**Uusi keskusareena ja mailapelihalli** on sijoitettu siten, että ne täydentävät olemassa olevien urheilurakennusten muodostamaa kokonaisuutta luoden kaupunkimaisen ympäristön, missä eri toiminnot ovat hyvin saavutettavissa.

-Alueen **uusi sydän on keskusareenan pääaula**, jossa sijaitsee info, ravintola sekä kaupalliset ja hyvinvoinnin palvelut. Aula sijaitsee keskeisesti eri toimintoihin nähden ja toimii alueen henkisenä keskipisteenä.

-Uudisrakennuksissa sekä nykyiset ja uudet rakennukset toisiinsa liittävässä rakennusosissa on **käytetty laajalti puuta**. Alueen ja tilojen yleisilmeen on tavoiteltu olevan lämmin ja ilmastotietoinen.

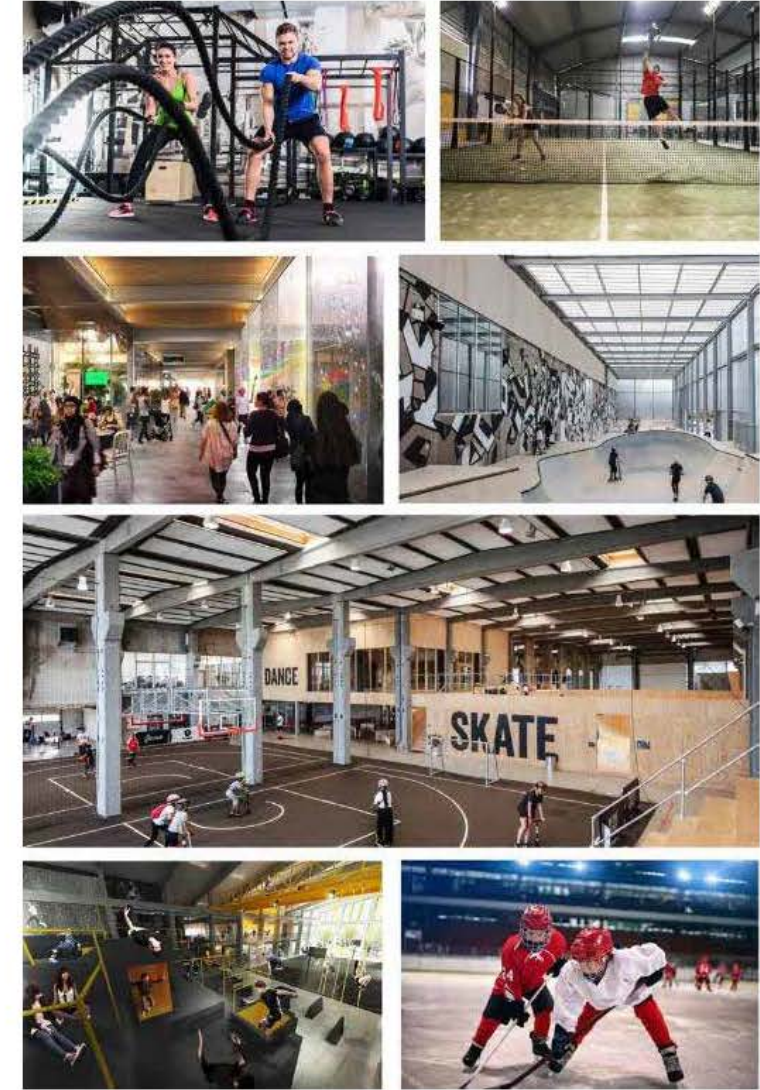
-Julkisivujen arkkitehtuuri täydentää **värikkäät graafiset pinnat ja kuviot**, joilla viestitään rakennusten toiminnoista ja helpotetaan orientoitumista alueella.



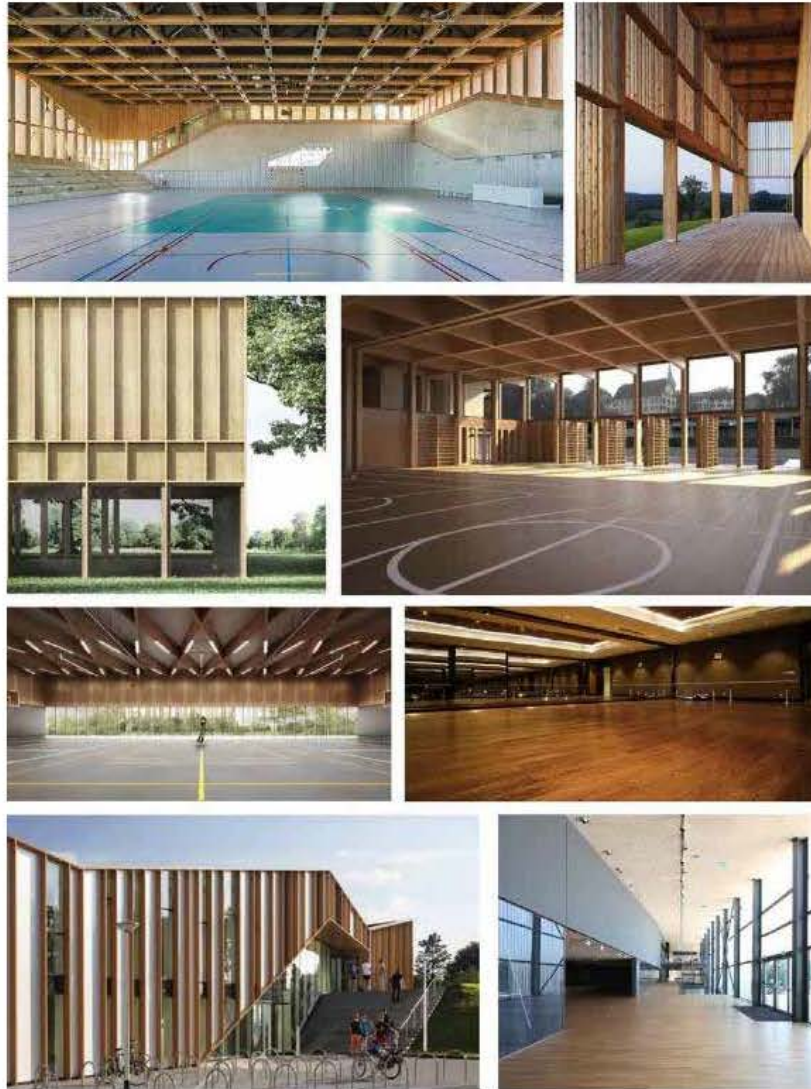
-**Keskuareena muuntuu eri käyttötarkoituksiin** ja siellä on mahdollista järjestää erikokoisia tapahtumia. Sisätilojen tapahtumia on mahdollista laajentaa ulkotiloihin.

-Tilat mahdollistavat eriasteisten liikuntamahdollisuuksien järjestämisen **kilpaurheilusta matalan kynnyksen liikuntaan**.

-**Nuorisoareena on monitoimikeskus**, joka on olemukseltaan rento ja siellä on tiloja usealle eri toiminnolle: katupelit, Parkous, kiipeily, tanssi ja skeittaus.



Byggnaderna och verksamheten i dem



-Den nya centralarenan och racketsporthallen placeras så att de kompletterar helheten av de befintliga idrottsbyggnaderna och skapar en stadsliknande omgivning där de olika verksamheterna är lätta att nå.

-Områdets nya kärna är centralarenans entréhall där det finns en infodisk, en restaurang samt kommersiella tjänster och välfärdstjänster. Entréhallen ligger centralt med tanke på de olika verksamheterna och fungerar som områdets centrum.

-I de nya byggnaderna och i byggnaderna som ansluter de nuvarande och de nya byggnaderna till varandra används mycket trä. I området och i utrymmena strävas efter ett varmt och miljömedvetet allmänt intryck.

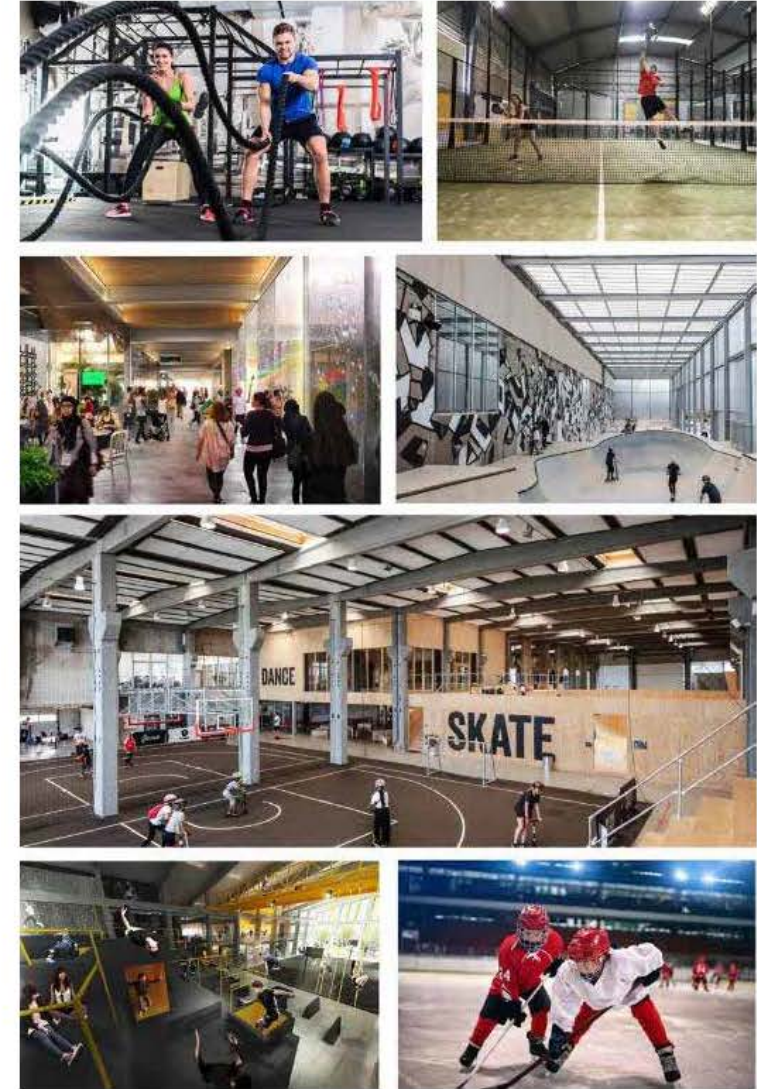
-Fasadernas arkitektur kompletteras av färggranna grafiska ytor och mönster som berättar om verksamheterna i byggnaderna och som underlättar orienteringen i området.



- Centralarenan anpassar sig till olika användningar och det är möjligt att ordna evenemang av olika storlekar där. Det är möjligt att utvidga inomhusevenemang så att de sträcker sig också utomhus.

- Lokalen möjliggör ordnande av olika idrottsevenemang, allt från tävlingsidrott till motion med låg tröskel.

- Ungdomsarenan är ett allaktivitetscentrum med avslappad stämning och utrymmen för många olika verksamheter: gatuspel, parkour, klättring, dans och skejtning.







Kokonniemen liikuntakeskus – Kokon idrottscentrum

Näkymä tapahtuma-aukiosta – Vy från evenemangsskvåret

Jatkotoimenpiteet – Vidare åtgärder

2021

Konseptisuunnitelman arviointi, julkinen keskustelu ja kommentointi

Valtuuston päätös jatkotyön kannalta tärkeistä reunaehdoista

Tarkentavat suunnitelmat vuorovaikutuksen perusteella

2022

Toteutuksen ja vaiheistuksen alustava suunnittelu ja aikataulutus

Asemakaavaluonnos

Kustannusarvioiden päivitys

2023

Sijoittajahankinta ja –neuvottelut

Asemakaavaehdotus

2024

Toteutussuunnittelu

2025

1. toteutusvaihe

2026

2. toteutusvaihe

2021

Utvärdering av konceptplanen, offentlig diskussion och kommentering

Fullmäktiges beslut om viktiga villkor för fortsatt planering

Preciserande planering på basen av växelverkan

2022

Preliminär plan och tidtabell för realisering och etappvist byggande

Utkast till detaljplan

Uppdatering av kostnadsberäkningar

2023

Förhandlingar med och skaffande av investerare

Förslag till detaljplan

2024

Byggnadsplanering

2025

1. byggnadsskede

2026

2. byggnadsskede



Kokonniemen liikuntakeskus - Kokon idrottscentrum

Ilmakuvaistus

Flygfotoontage

A S
& H
ARCHITECT BORN & BORN TO GO
PULVINOVI/30
00000 HELSINKI
11/10/20