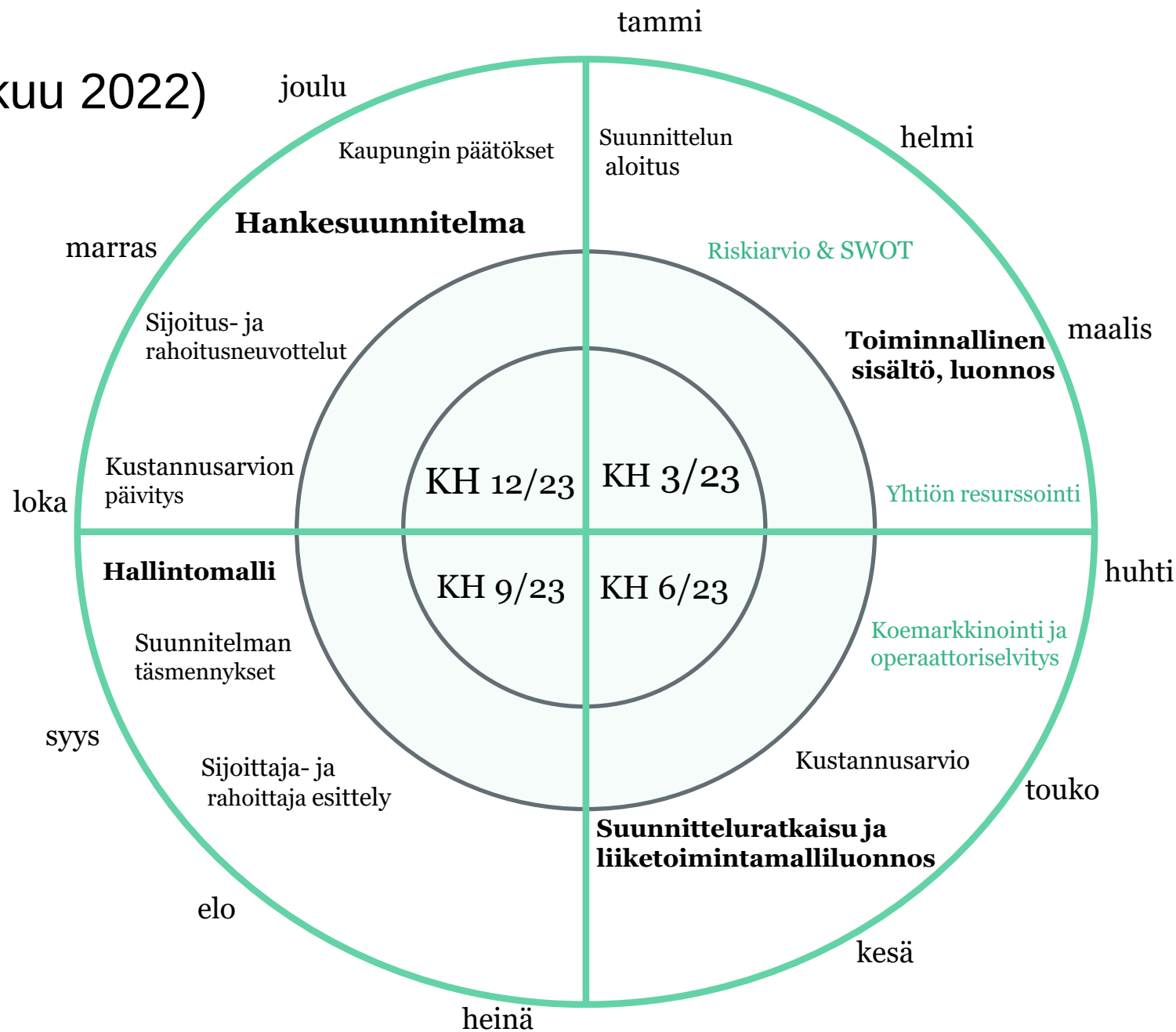




Kokonniemen Liikuntakeskus

Kustannukset ja
liiketoimintasuunnitelma
27.9.2023

Aikataulu (Joulukuu 2022)



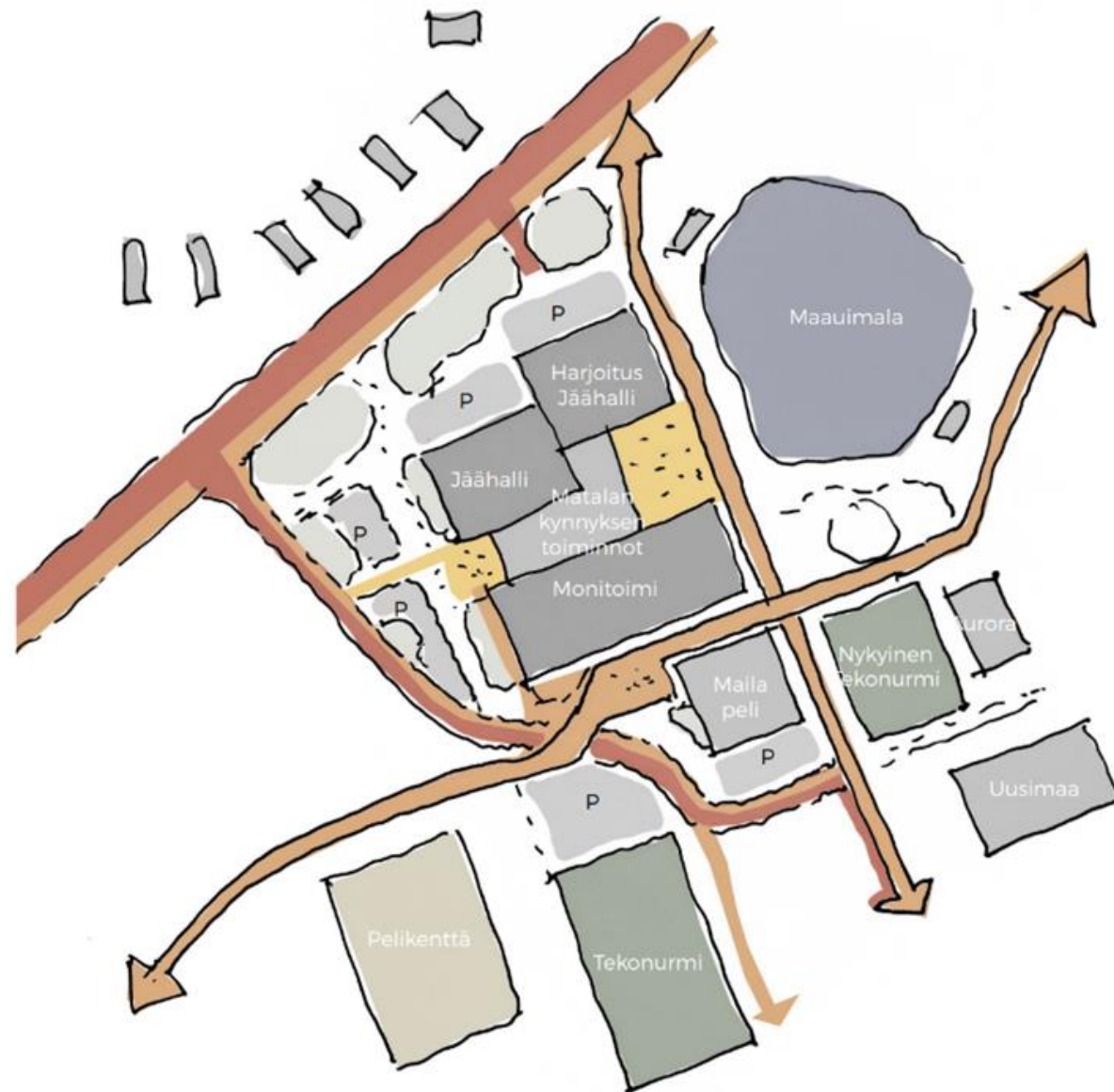
Aikataulu

Kokonniemen liikuntakeskus Oy:n hankeaikataulu

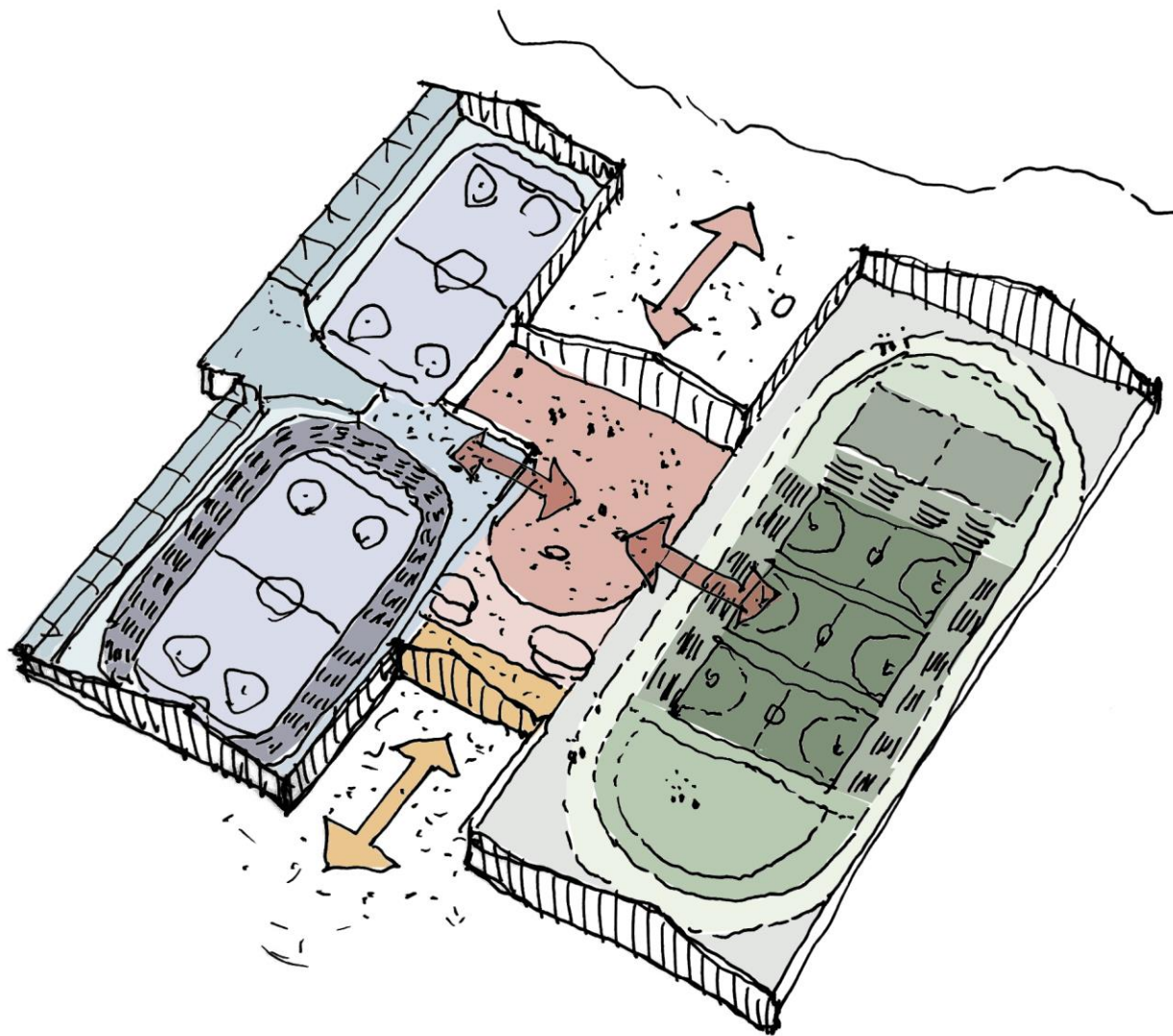
- Alueen tarkentava arkkitehtisuunnittelu Q1-Q4 2023
- Kustannusarviot Q1-Q2 2023
- Asemakaavaluonnos Q2 2023
- Liiketoimintaluonnos Q2-Q3 2023
- Asemakaavaehdotus Q3-Q4 2023
- Hallintomalli Q2-Q3 2023
- Rahoitusvaihtoehdot Q4 2023
- Jatkotoimista päättäminen Q4 2023 / Q1 2024

Kehitettävät olosuhteet

- Ulkoalueiden ehostaminen
 - Uudet ulkoilureitit, laadukas ulkokuntosali, leikkipuisto, beach volley – kenttiä, pienpelikenttiä, ulkoskeittipaikan perusparannus ja mahdollinen laajennus, maauimalan uudistaminen (perusparannus, pohjan ja vedenlaadun parannus sekä esteettömyyden mahdollistaminen)
 - Muut ydinalueen maisemointityöt
- Uusi jäähalli
 - Korvaa nykyiset tilat ja huomioi harrastustasotarpeet sekä kilpailu- ja seuraotteluiden tasovaatimukset
- Lämmitetty tekonurmikenttä
- Monitoimiareena
 - Harjoittelu- ja kilpailutilat sisäpalloilulajien lisäksi myös yleisurheilun sisäharjoitteluun, voimisteluun ja kuntoiluun
 - Konserttien, messujen ja tapahtumien järjestäminen otetaan huomioon
- Matalan kynnyksen harrastamisen areena
 - Tiloja nuorille, ikääntyville ja seuratoiminnalle. (Kokkonhallin korjaus tai uudisrakennus), esteettömyyteen kiinnitetään huomiota
- Mailapelihalli



27.9.2023



27.9.2023

Aluesuunnitelmaluonnos

19.06.2023

Aluesuunnitelma



27.9.2023

Schauman & Nordgren Architects & MASU Planning

Aluesuunnitelma 1:3000

Kokonniemen Liikuntakeskus Oy

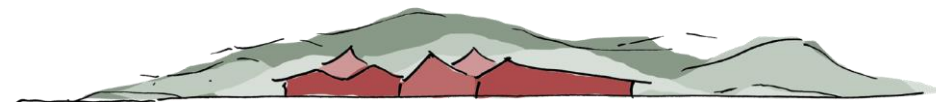
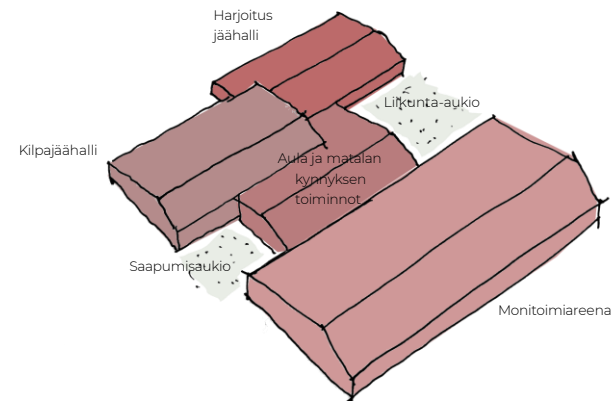
PORVOO  BORGÅ

Liikuntakeskuksesta osa Porvoon historiallista maisemaa

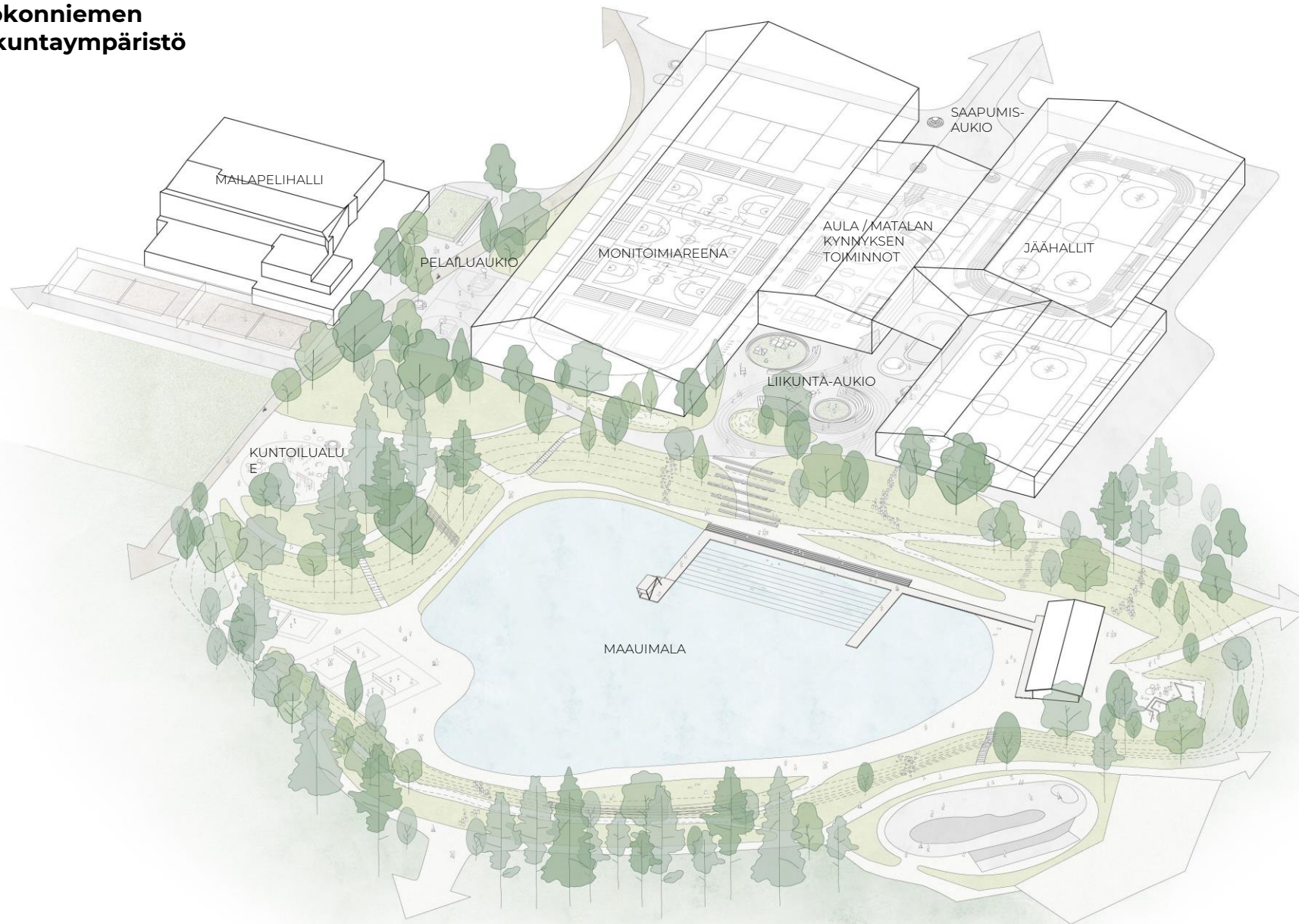
Arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset lähtökohdat



Inspiraatiokuva



Kokonniemen liikuntaympäristö

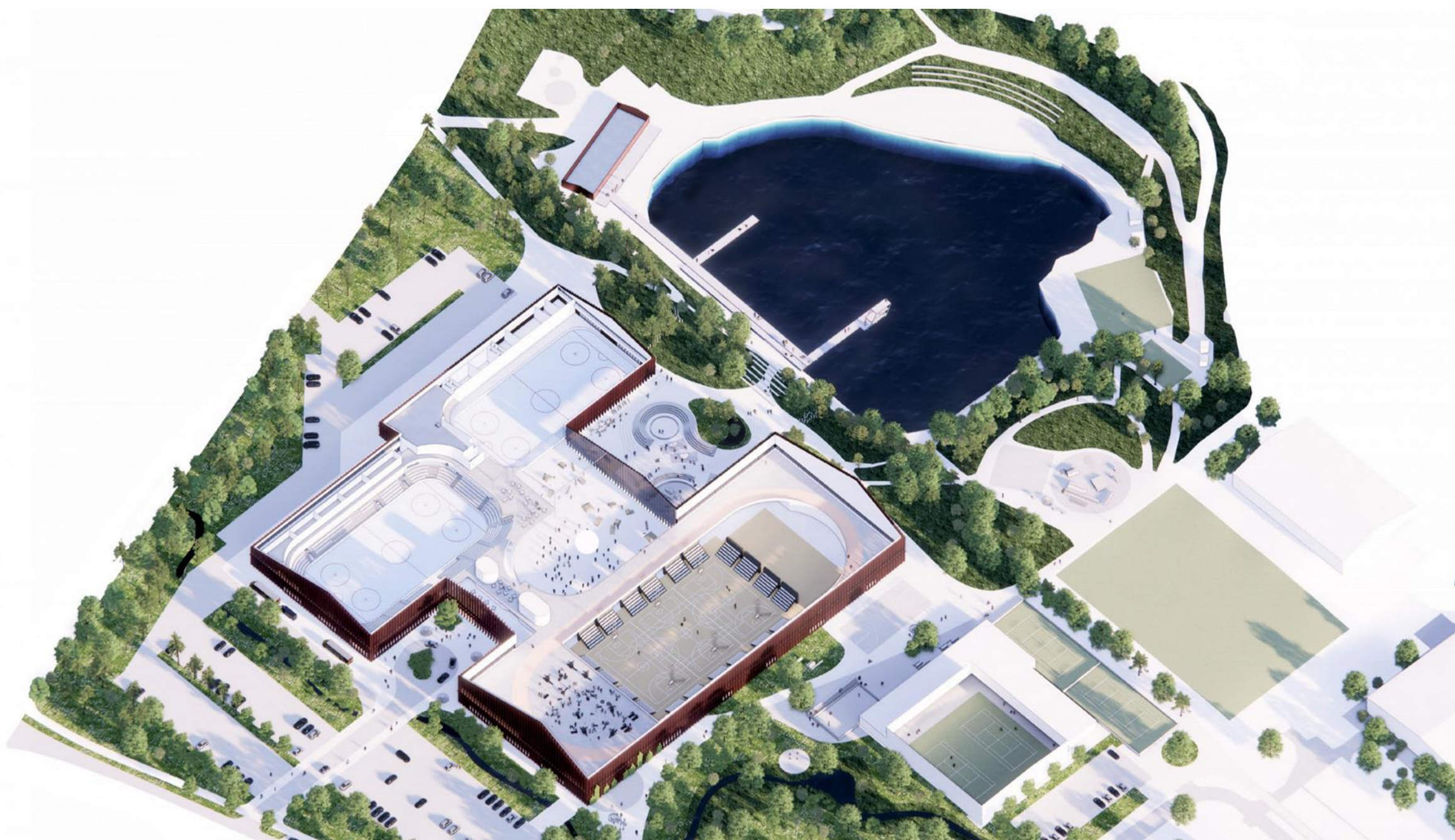


27.9.2023







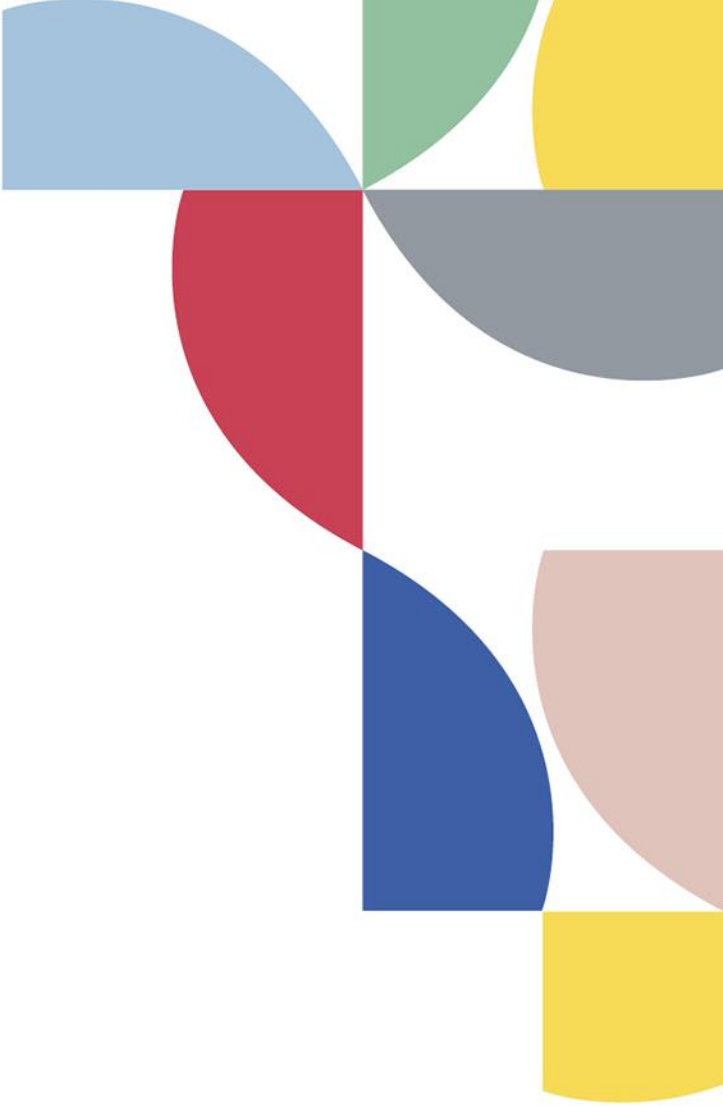


27.9.2023

Schauman & Nordgren Architects & MASU Planning

Kokonniemen Liikuntakeskus Oy

PORVOO  BORGÅ



Kokonniemen liikuntakeskus Oy

Liiketoimintasuunnitelma Hankeyhtiö alueen kehittämiseen

Kokonniemen liikuntakeskus Oy 1(2)

Kokonniemen alueen kehitystä varten vuonna 2022 perustettu Porvoon kaupungin omistama hankeyhtiö, joka on vuoden 2023 aikana laatinut viitesuunnitelman Kokonniemen alueelle

Kaupungille merkittävä investointi vuosikymmeneksi

Kokonniemen liikuntakeskus Oy:llä Vuodesta 2024 alkaen kaksivaiheinen liiketoimintamalli, jossa yhtiö vastaa:

1. Viitesuunnitelman pohjalta toteutettavasta uudisrakennushankkeesta (Investointivaihe) ja
2. Yhtiö operoi merkittävää osaa Kokonniemen alueen liikuntapuiston toiminnoista (Käyttö- ja ylläpitovaihe)

Hankeyhtiö selvästi seurattava kustannusyksikkö ja selkeä tapa hallita ja resursoida mittava investointi. Erillinen kokonaisuus, jota johdetaan omana yksikkönä.

Kokonniemen liikuntakeskus Oy

2(2)

Mitä

Liikuntapaikkoja ja mahdollisuuksia sekä kokoontumis- ja tapahtumatiloja mahdollisimman laajasti ja laadukkaasti. Maauimalan alueen nykyistä parempi nitaominen osaksi liikuntahallien aluetta ja matalan kynnyksen ulko- ja sisäliikuntapaikkojen tarjoamista.

Kenelle

Liikunnan harrastajille mahdollisimman matalalla kynnyksellä tavoitteellista harjoittelua ja kilpailutoimintaa unohtamatta. Tapahtumatiloja konserteille ja tilaisuuksiin.

Miten

Rakentamalla uudet jäähallit ja uusi monitoimiareena sekä näiden yhteyteen tilaa matalankynnyksen liikunnalle. Operoimalla Kokonniemen keskeiset liikunta- ja tapahtumapaikat yhden organisaation johdolla. Hankkeen investointivaiheessa organisaatio on selkeästi osa kaupunkikonsernia ja sen roolia sekä vastuita voidaan täsmentää alueen kehittyessä.

Liiketoiminnan kaksi suunnitteluvaihetta

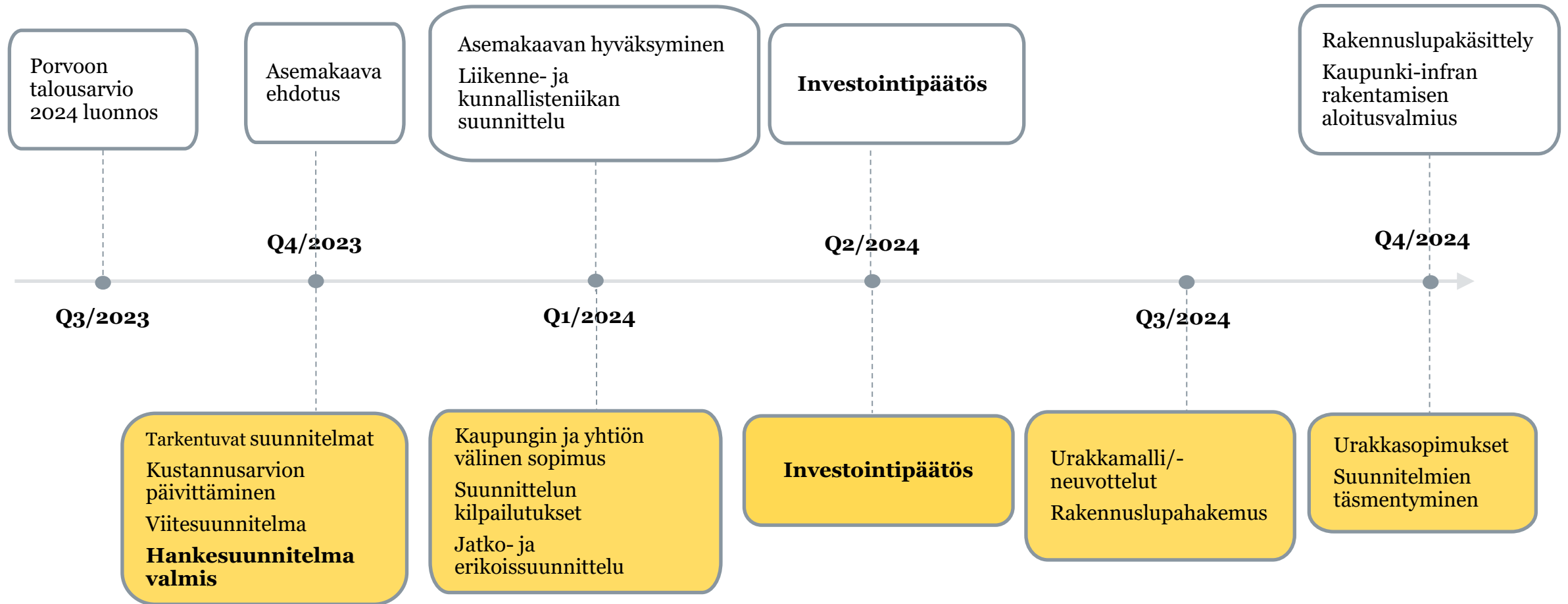
Investointivaiheen suunnitelma

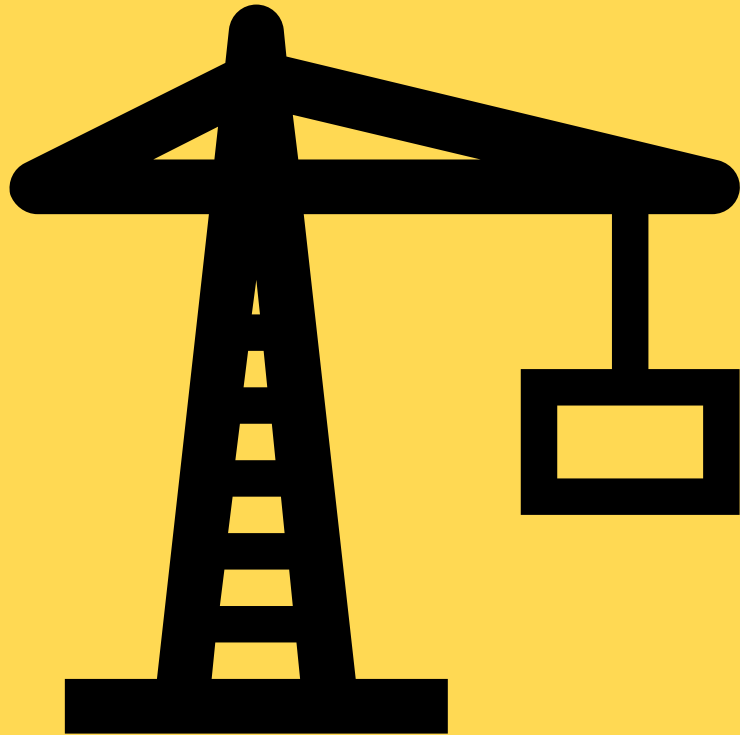
- Investointipäätös ja rahoitus
- Projektinjohto ja rakennuttaminen
- Kannattavuus
- Brändisuunnitelma

Käyttö- ja ylläpitovaiheen suunnitelma

- Operointimalli
- Myynti- ja markkinointi
- Käyttötalous
- Alueellinen yhteistyö

Kokonniemen liikuntakeskus Oy, alustava aikataulu 2024

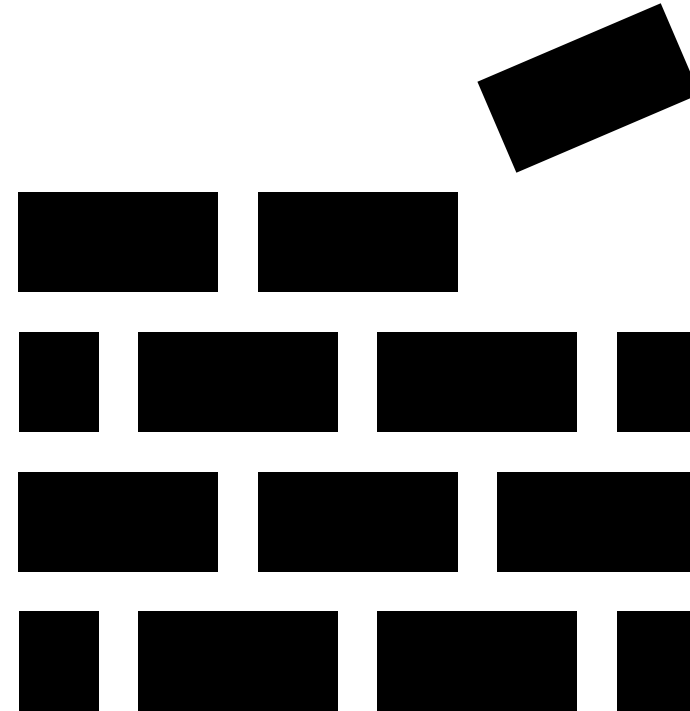




INVESTOINTI- VAIHE

Kokonaisinvestointi

- Alueen kokonaisinvestointi esitetään jaettavaksi kahteen eri päävaiheeseen ja edelleen päävaiheiden alla usealle eri vuodelle jakautuviin toteutusvaiheisiin.
- Molempien päävaiheiden investoinnit jakautuvat Kokonniemen liikuntakeskus Oy:n toteutettaviksi tarkoitettuihin uudisrakennusinvestointeihin ja Porvoon kaupungin toteuttamiin katu- ja aluerakentamisinvestointeihin. (kts. Vaiheistus)
- Perusmallissa investointi toteutetaan yhtäjaksoisena hankkeena vuosien 2024-2029 aikana. Päävaiheiden jaksotus pidemmälle ajalle on kuitenkin myös mahdollista ilman merkittäviä oletusten muutoksia.



Investointi

Kokonaisinvestointi ja vastuunjako

Viitesuunnitelman mukainen kokonaisinvestointi

- Kesäkuussa 2023 laaditun Viitesuunnitelman mukainen alueen kokonaisinvestointitarve on tehtyjen rajausten ja tarkastelujen perusteella **n. 65 milj. € (alv 0%)** ilman mahdollisia avustuksia.
- Kokonaisinvestointi esitetään jaettavaksi Kokkonniemen liikuntakeskus Oy:n suoraan toteuttamiin ja kaupungin toteuttamiin investointeihin. Kokkonniemen liikuntakeskus Oy:n investointi (n. 52 milj. €, alv 0%) keskittyy liikuntapaikkarakennusten uudisrakentamiseen ja kaupungin investointiosuus alueen infraan ja ulkotiloihin.
- Kokonaisinvestointimäärässä on esitetty lisäksi hankkeen edetessä erillisen päätöksen mukaan harkittavia erillsrakennuksia sekä hankkeen myötä vapautuvan Kokonhallin parannusinvestointi. Kokonhallin saneerausinvestoinnin suuruudeksi perusmallissa on esitetty 5,0 milj. € ja sen toteutus hankkeen loppuvaiheessa (kts. Vaiheistus).
- Hankkeelle ei ole toistaiseksi haettu Opetus- ja kulttuuriministeriön hankeavustusta. Avustuksen hakeminen riippuu esitettävästä laajuudesta, mutta tuen mahdolliseen maksimisuuruuteen eivät esitetyt laajuusvaihtoehdot vaikuta.

Vaihe 1	26,4 milj. €
Vaihe 2	33,5 milj. €
Vaihe 3	5,0 milj. €
YHT	64,9 milj. €

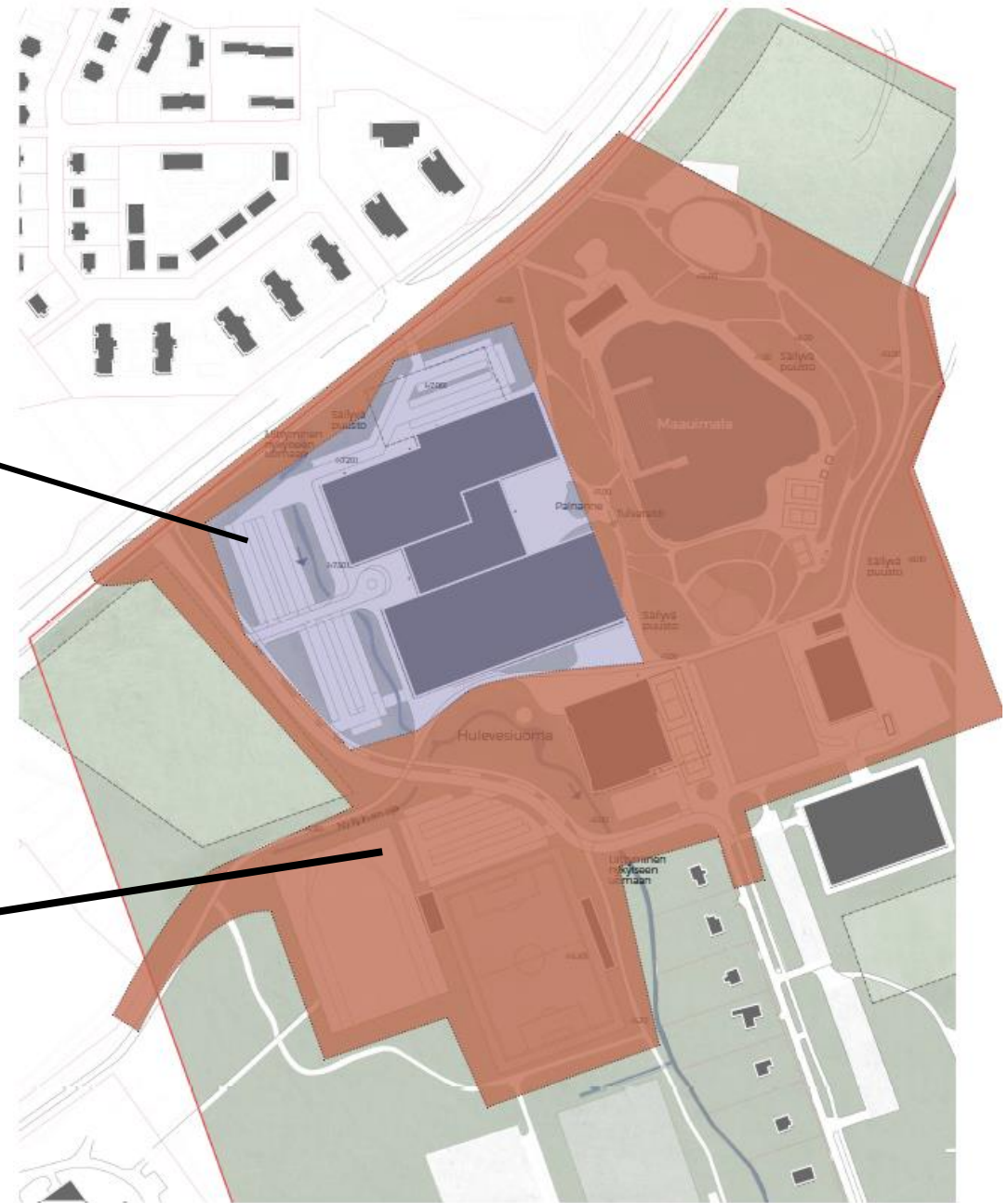
Ehdotus investoinnin vastuurajaksi

Yhtiön investointialue

- Uudisrakennukset
 - Vanhan jäähallin purku
 - Välitön piha- ja pysäköintialue,
n. 2/3 alueen uusista pysäköintipaikoista
- YHTEENSÄ n. 52 milj. € (alv 0%)**

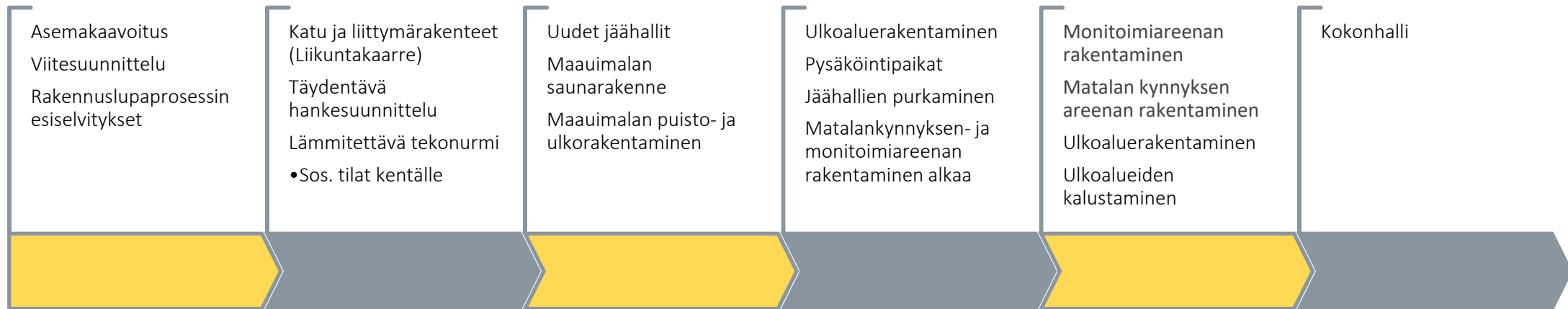
Kaupungin investointialue

- Katu- ja liittymäalue
- Pysäköinti osittain
- Aluerakentaminen



Investointiaikataulu, perusmalli

- Alueen rakentaminen aloitetaan katuyhteyden uudistamisella.
- Uudisrakentaminen aloitetaan lähimpänä Tolkkistentietä sijaitsevalta alueelta, johon toteutetaan uusi jäähallirakennus. Vanhat jäähallit puretaan uusien valmistuttua, jolloin voidaan aloittaa myös matalan kynnyksen- ja monitoimiareenan rakentaminen. (kts. Vaiheistus)
- Alueelle on suunniteltu kokonaisuutta täydentäviä huolto- ja palvelurakennuksia sekä maauimalan lähialueen puisto- ja vesirakentamista.



Kokonaisinvestointikustannukset eri vaiheissa

	I	II	III
Kokonniemen liikuntakeskus	19,8 milj. €	32,1 milj. €	5,0 milj. €
	Jäähalli Piha-alue Pysäköinti	Monitoimiareena Matalankynnyksen tilat	Kokonhalli
Porvoon kaupunki	6,6 milj. €	1,4 milj. €	0,0 milj. €
	Katu ja liittymät Tekonurmi Maauimala Ulkoalueet	ErillISRakennukset Ulkoalueet Ulkoalueiden kalustaminen	
YHTEENSÄ	26,4 milj. €	33,5 milj. €	5,0 milj. €

Vaiheistus

Alueen rakentaminen osissa

I



27.9.2023

II



I



VAIHE I

**Katu- ja ympäristörakentaminen,
pysäköintipaikat**

Uusi Jäähalli

YHTEENSÄ 26,4 milj. €

II

VAIHE II

Monitoimiareena

Täydentävä aluerakentaminen

Täydennysrakentaminen

YHTEENSÄ 33,5 milj. €

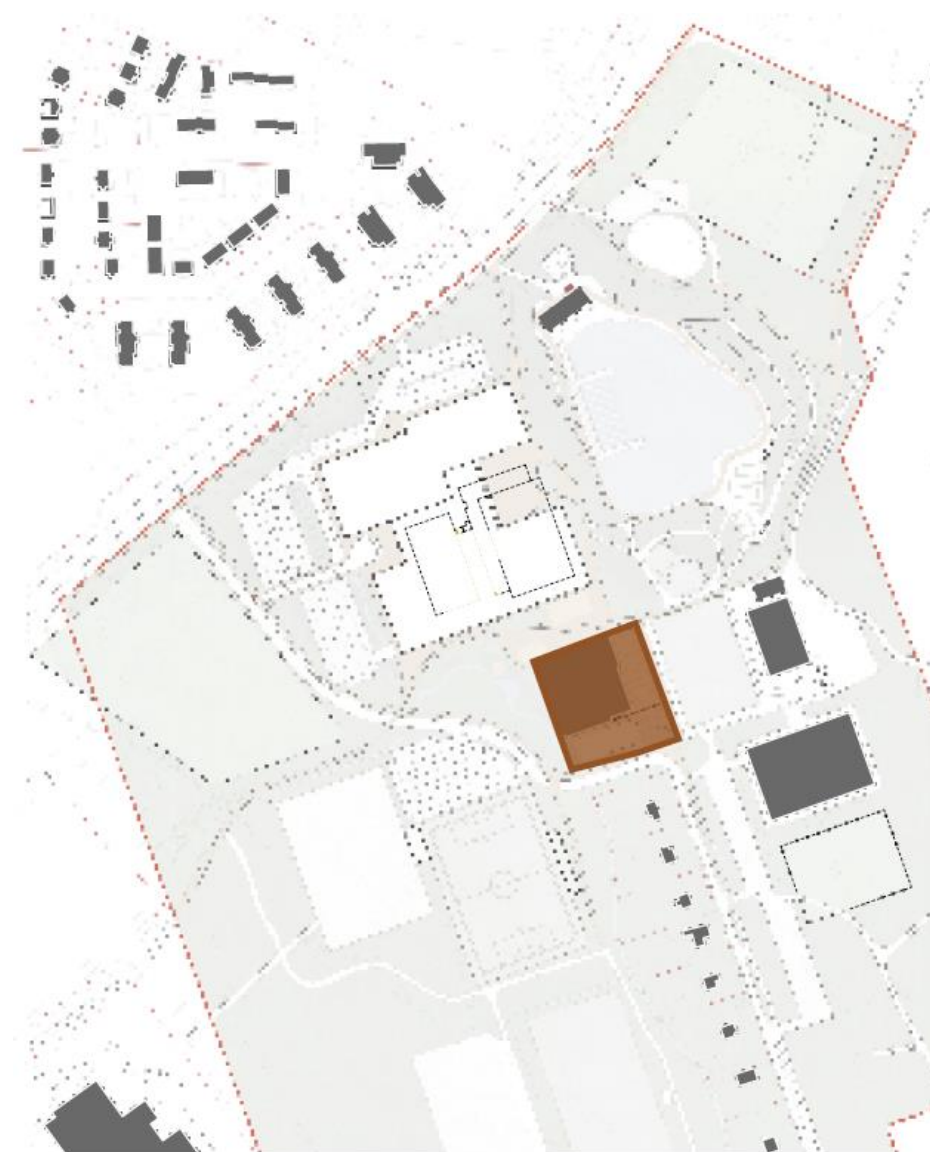




VAIHE III

Kokonhallin muutokset

YHTEENSÄ 5,0 milj. €



Kokonaisinvestointikustannukset eri vaiheissa

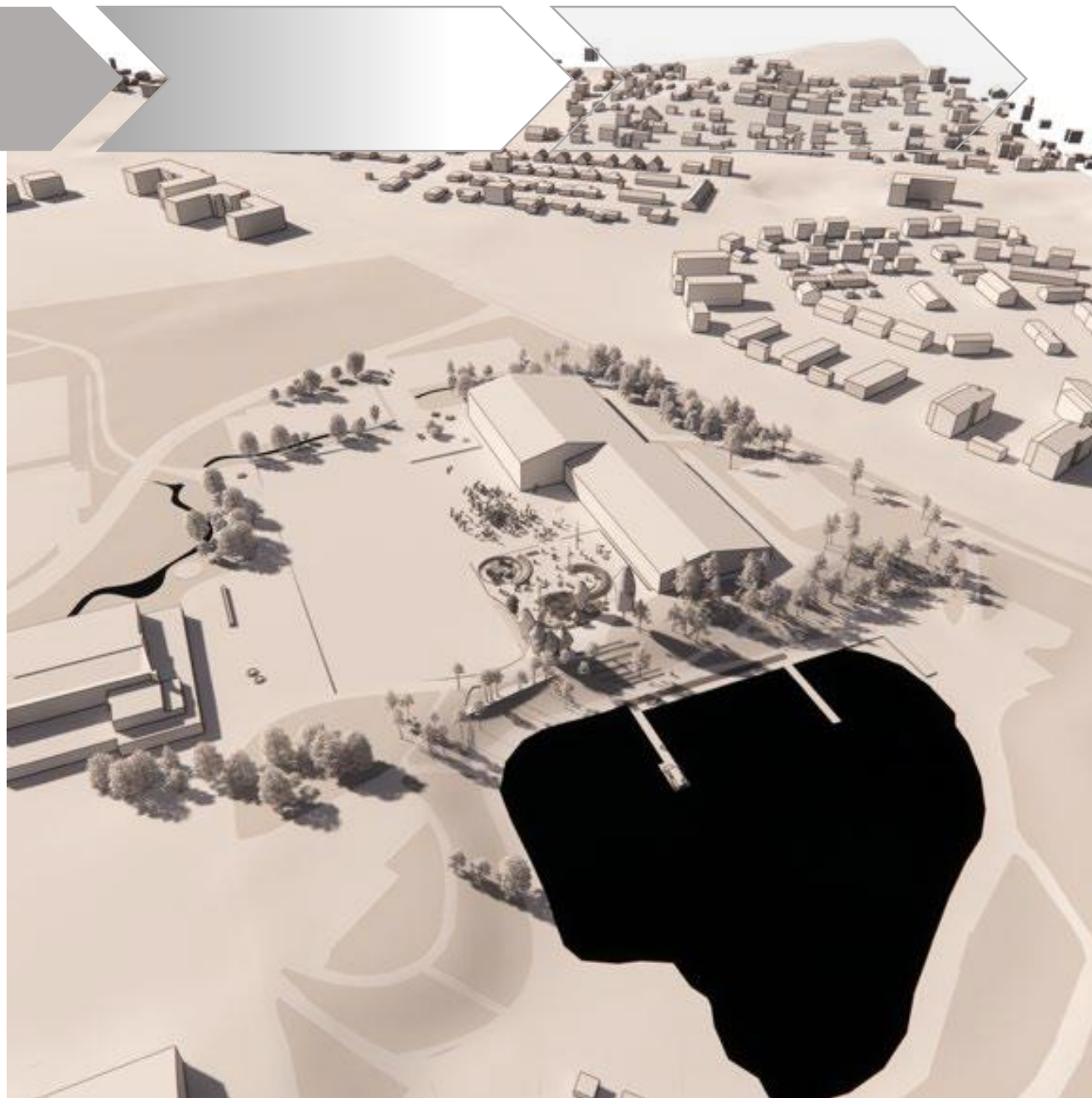
	I	II	III
Kokonniemen liikuntakeskus	19,8 milj. €	32,1 milj. €	5,0 milj. €
Porvoon kaupunki	6,6 milj. €	1,4 milj. €	0,0 milj. €
YHTEENSÄ	26,4 milj. €	33,5 milj. €	5,0 milj. €

VAIHE I

Ulkoalueiden ehostaminen

Katu- ja ympäristörakentaminen,
ulkoliikuntapaikat ja
pysäköintipaikat

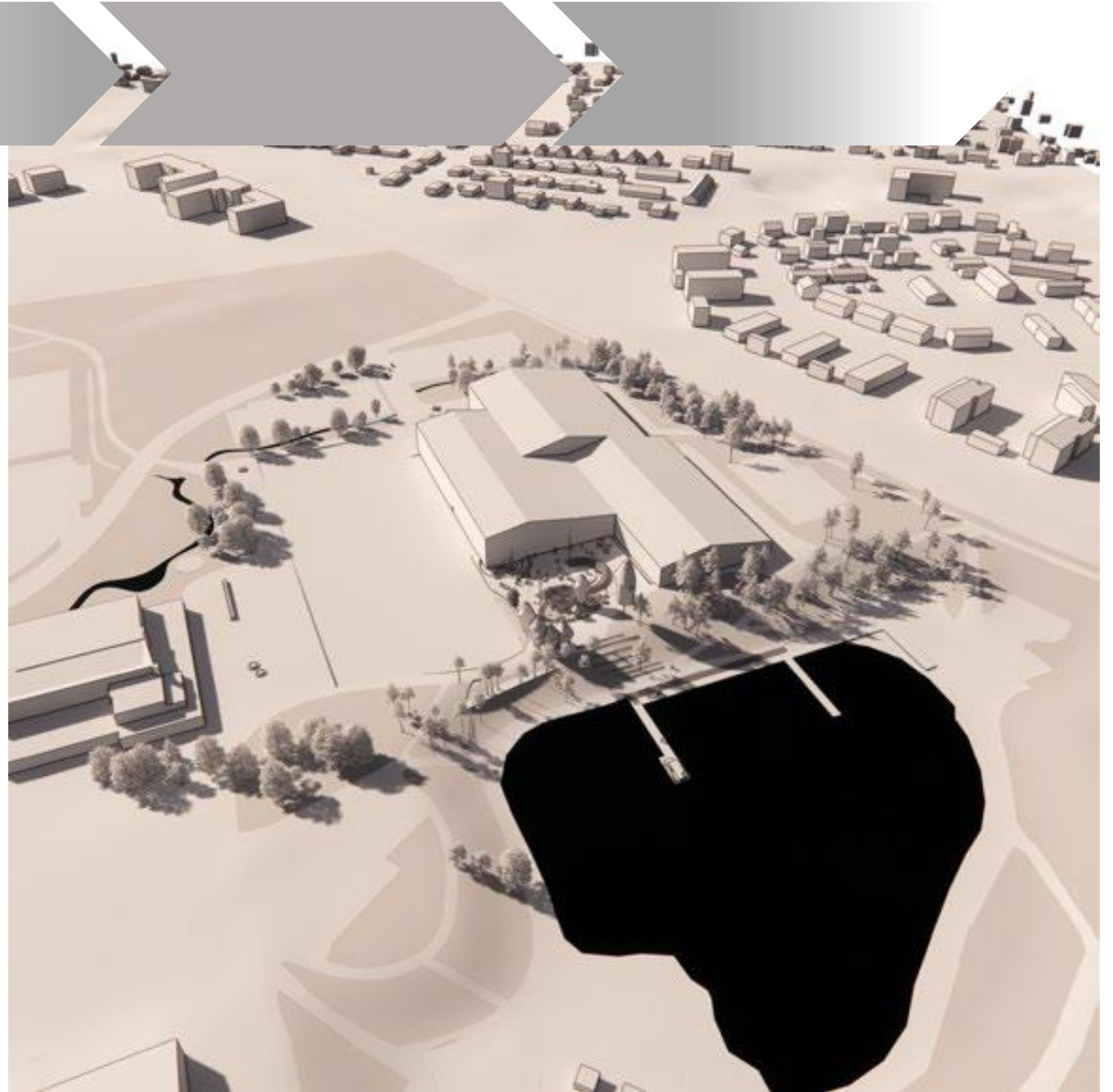
Uusi Jäähalli



VAIHE II

Monitoimiareena

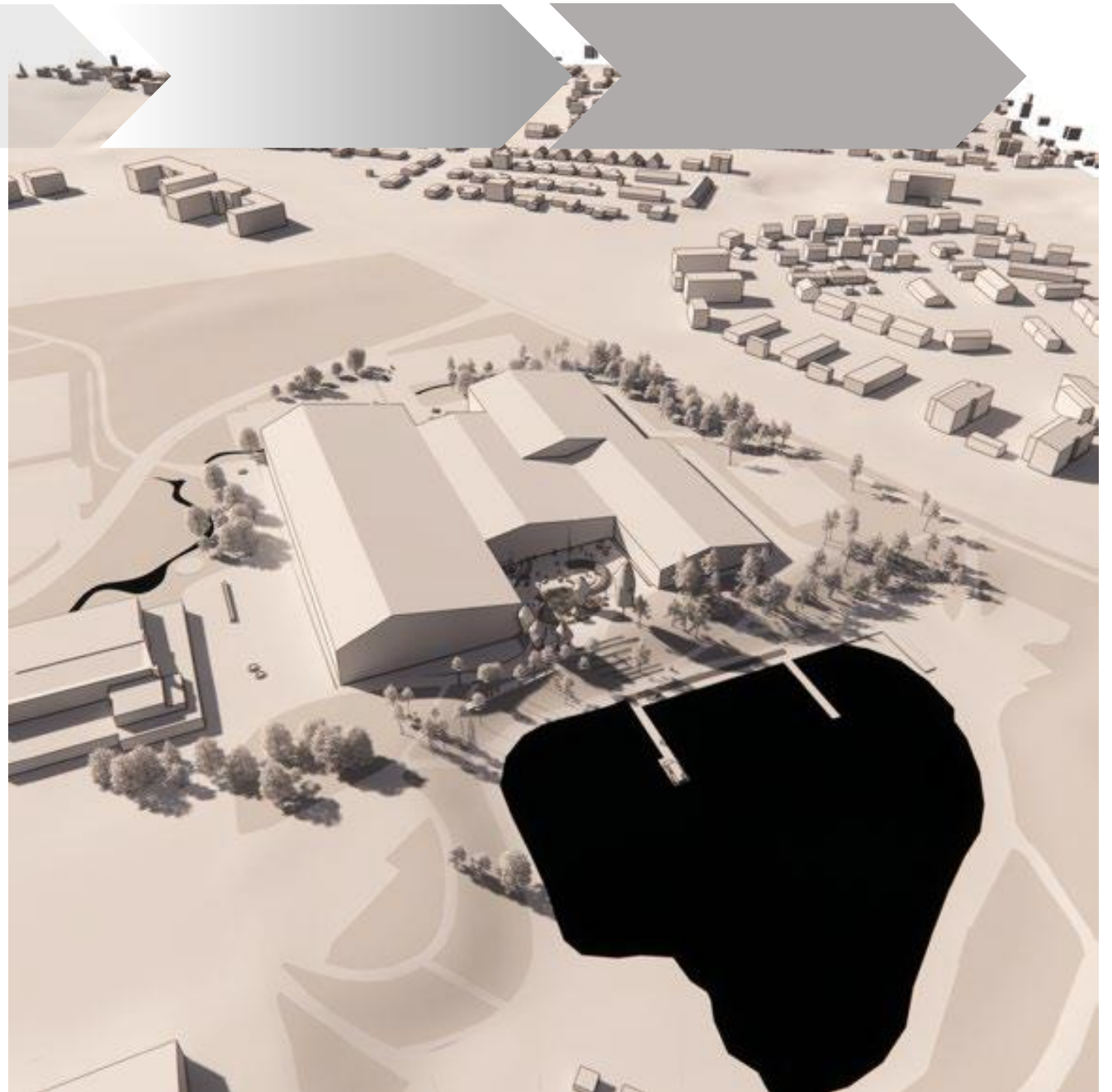
Täydentävä alue- ja
liikuntapaikkarakentaminen



VAIHE III

Kokonhallin muutokset

Täydennysrakentaminen

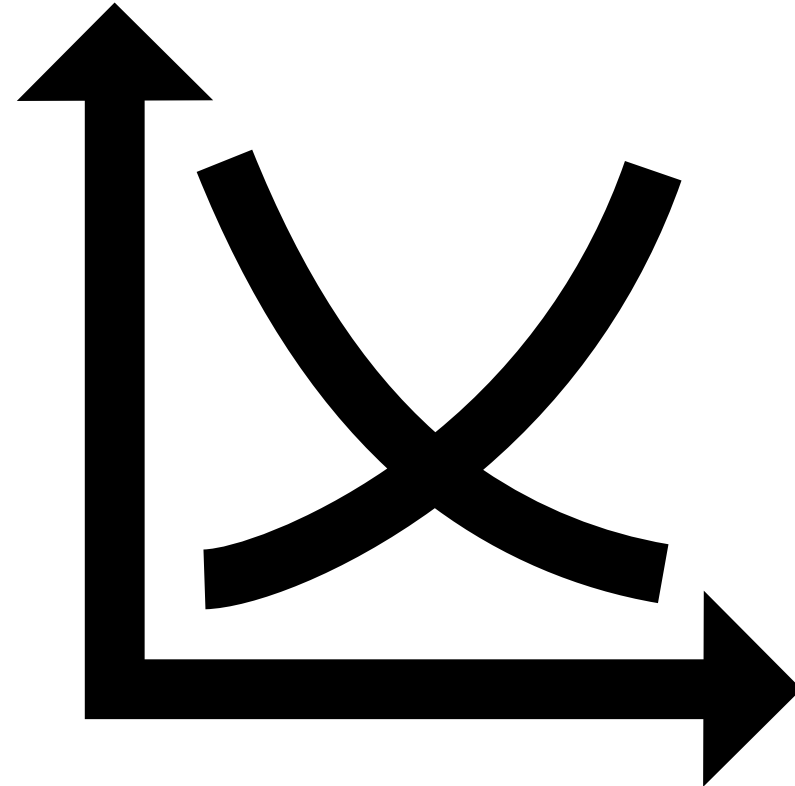


Talous ja rahoitus

Kokonniemen liikuntakeskus Oy:n investointi

Talous ja rahoitus

- Hankkeen investoinnista vastaa uudisrakennusten ja niihin välittömästi liittyvien sisäänkäynti ja piha-alueiden osalta yhtiö (Kokonniemen liikuntakeskus Oy). Katu- ja maisemarakentamisesta sekä mm. lämmitettävästä tekonurmesta vastaa Porvoon kaupunki suoraan.
- Uudisrakennukset (Jäähalli, Monitoimiareena ja matalankynnyksen rakennus) sekä mahdollisesti Kokonhalli ovat soveltuvimpia rahoitettaviksi erikseen Kokonniemen liikuntakeskus Oy:n kautta. Tämän kokonaisuuden investointimääräksi (ilman tarkentuvaa Kokonhallia) on arvioitu yhteensä 52 milj. € (alv 0%).
- Kannattavuustarkastelussa vajaa puolet investoinnista (25 milj. €) on arvioitu katettavan ulkopuolisella lainarahalla.



Talous ja rahoitus

Vastuut

Kokonniemen liikuntakeskus Oy

- Uudisrakennukset (Jäähalli, Monitoimiareena ja matalankynnyksen rakennus)
- Uudisrakennusten välittömän läheisyyden piha- ja ulkoalueet
- Kokonhallin muutos

Porvoon kaupunki

- Katu- ja maisemarakentaminen
- Lämmitettävä tekonurmi
- ErillISRakennukset
- Myöhemmän vaiheen hankkeet

Käyttökustannukset vaiheittain

NYKYTILANNE -863 500 € / v *

Ilman rahoituskustannuksia ja poistoja

I

Uusi
jäähalli

-544 200 € / v

Kokonhalli

-314 700 €/v *

- 858 900 € / v

II

Uusi
jäähalli

- 544 200 € / v

Monitoimi-
areena +
Matalan-
kynnyksen
tilat

- 817 800 € / v

- 1 362 000 € / v

*Vuosi 2022

Nettotuotot vaiheittain

NYKYISIN **-351 100 € / v ***

Ilman rahoituskustannuksia ja poistoja

I

Uusi
jäähalli

-199 200 €/v

Kokonhalli

15 350 €/v *

-183 850 €/v

II

Uusi
jäähalli

-199 200 €/v

Monitoimi-
areena +
Matalan-
kynnyksen
tilat

129 200 €/v

-70 000 €/v

*Vuosi 2022

Liite esityksen lopussa

Hallinnon järjestäminen

Investointivaihe

- Asiantuntijaorganisaatio
 - Osaaminen keskittyy projektinjohtoon, talouden hallintaan ja rakennuttamiseen.
- Yhtiö voi hankkia projektinjohtoon liittyviä resursseja ulkopuoliselta palveluntuottajalta.
- Hankkeen johtamisesta vastaa yhtiön toimitusjohtaja tukenaan yhtiön muut asiantuntijat.

Hallinnon järjestäminen

Investointivaihe

- Asiantuntijaorganisaatio
 - Osaaminen keskittyy projektinjohtoon, talouden hallintaan ja rakennuttamiseen.
- Yhtiö voi hankkia projektinjohtoon liittyviä resursseja ulkopuoliselta palveluntuottajalta.
- Hankkeen johtamisesta vastaa yhtiön toimitusjohtaja tukena yhtiön muut asiantuntijat.

Käytönaikainen

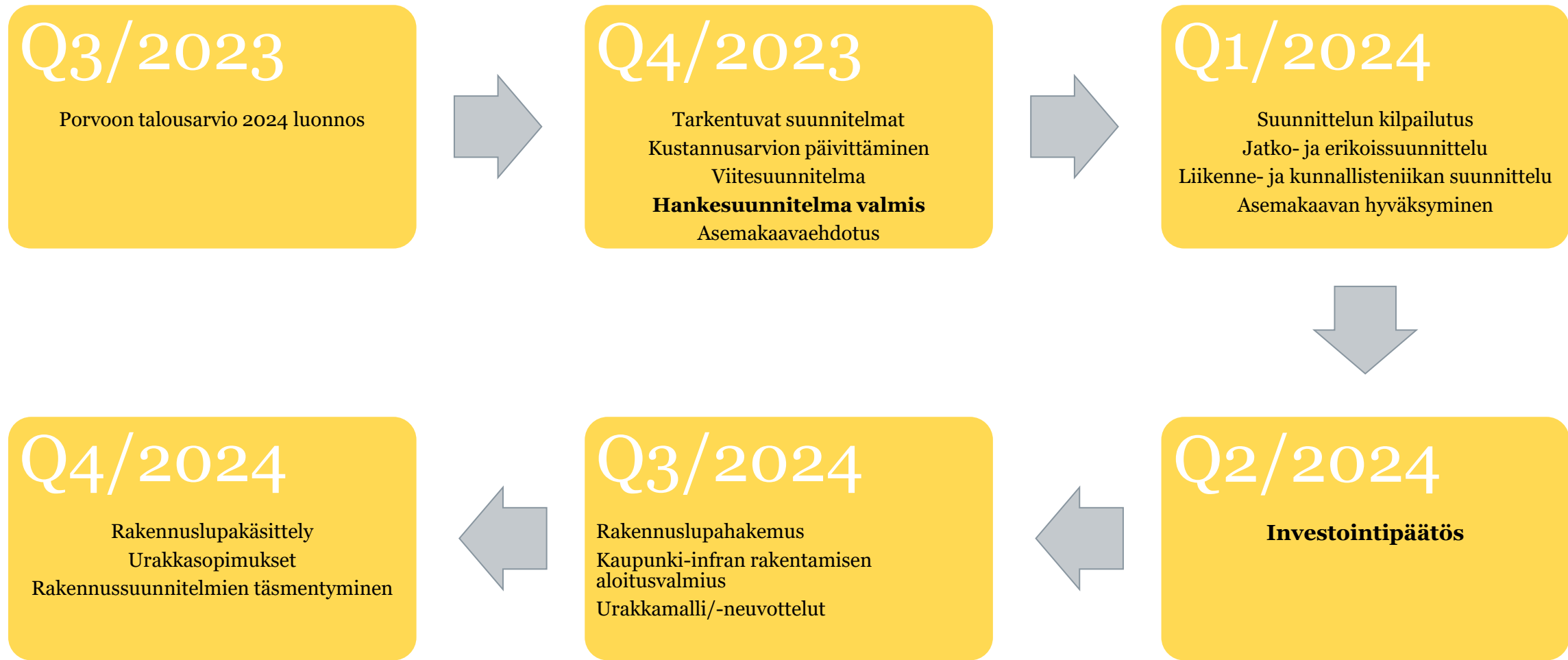
- Alkaen aikaisintaan kevät/kesä 2026
- Yhtiön toiminnan pääpainopiste siirtyy urheilu- ja tapahtumatilojen operointiin ja hallintaan.
- Henkilöstön ammatillinen tausta tulee muuttumaan ja sen yhtiön rooli muuttuu palvelu- ja myyntiorganisaatioksi.
- Pysyvä henkilöstömäärä suurempi kuin investointivaiheessa.

JATKOTOIMET

Jatkotoimet 7-12/2023

- Viitesuunnitelmien täydentäminen
- Kustannusarvioiden täsmennykset
- Toteutuksen aikataulutus
- Rahoitusvaihtoehtojen selvitykset (vieraanpääoman ehtoinen)
- Käyttövaiheen liiketoimintamallin ja organisaatio täsmentäminen
- Käyttötalousoletusten päivittäminen

Kokonniemen liikuntakeskus Oy, alustava aikataulu 2024



LIITTEET

Talous ja rahoitus

Käytönaikainen tuotto

- Käyttömaksujen suuruutta on verrattu toisaalta Kokonhallin nykytasoon ja sekä jäähallin osalta ympäröivän alueen hintatasoon (liitteenä jäävuorohinnoittelun verrokkeja)
- Porvoon nykyinen käyttömaksujen taso on alhainen. Viitesuunnitelman mukaisen uudisrakentamisen laatutaso tulee olemaan merkittävästi korkeampi kuin mitä nykyisillä liikuntapaikoilla saavutetaan. Tästä syystä käyttömaksujen määrä on nostettu sekä pinta-alaperusteisesti (kasvava laajuus) että yksikköhinnoilta (korkealaatuisemmat tilat)
- Hankkeen **operatiivinen kannattavuus** on perusmallissa lievästi negatiivinen, mutta yhtiömallissa maanvuokran, rahoituskulujen ja poistojen huomioiminen edellyttää kaupungin vuotuista panostusta perusmallissa n. 3,32 milj. €.
- Nykyisellään vastaavat menot (sisältäen. mm. poistot) ovat selvitystemme mukaan 1,2 milj. € - ja kulujen kasvu käytössä olleen aineiston perusteella n. 2 milj. €

27.9.2023

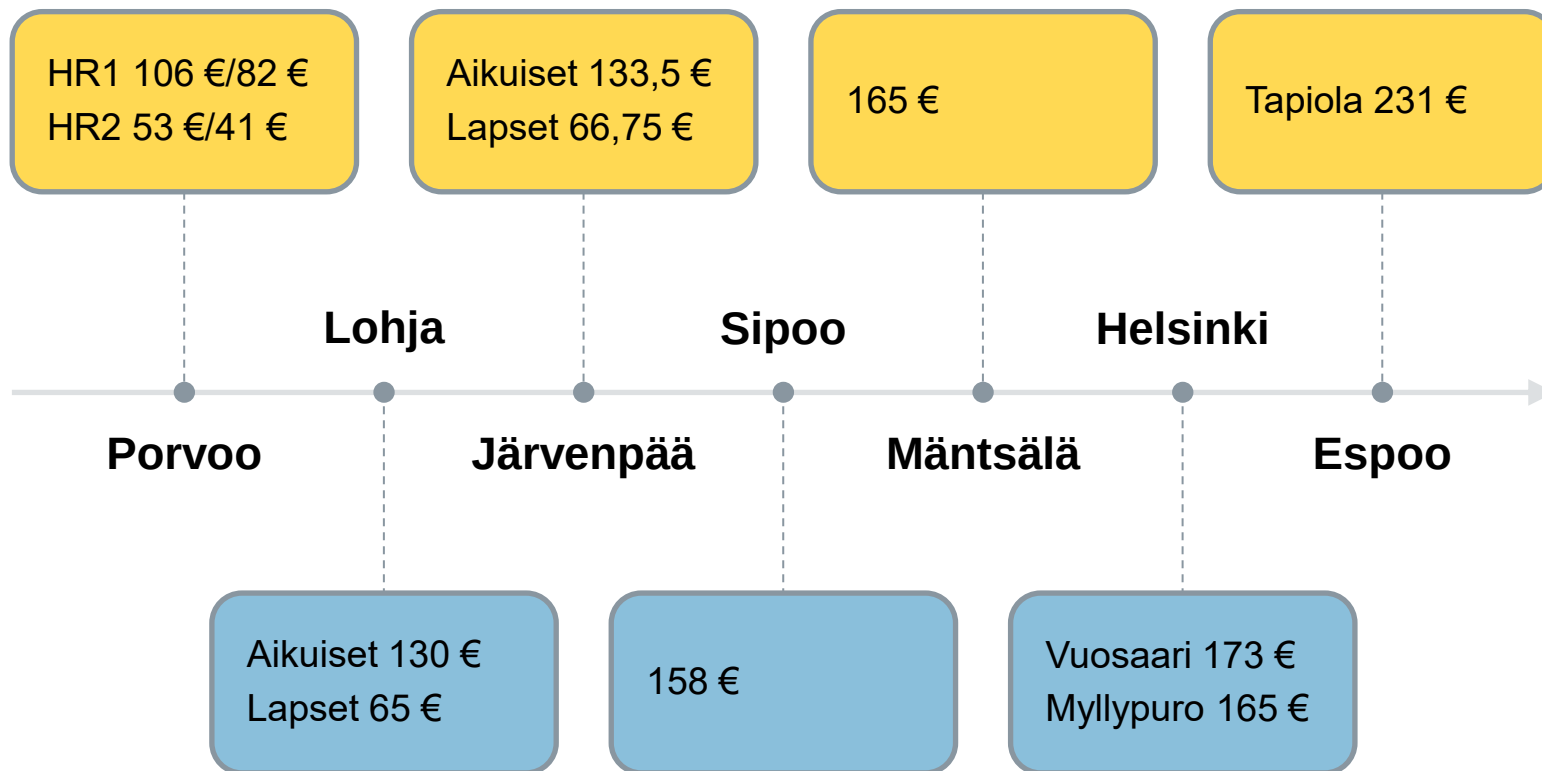
YHTEENVETO

8/2023

Kannattavuus

Tuotto- ja kustannusarvio	Perusmalli
Tuotot	
Käyttömaksut, seurat ja yritykset	760 000 €
Käyttömaksut, yksityiset	140 000 €
Tapahtumatuotot	240 000 €
Mainostuotot	65 000 €
Liiketilavuokrat	67 000 €
Muut toimitilavuokrat	20 000 €
Bruttotuotot yhteensä	1 292 000 €
Ylläpito- ja operointikulut (perusmalli)	-1 362 000 €
Nettotuotto (NOI)	-70 000 €
Vuokra	-
Poistot	-2 000 000 €
Korkokulut	-1 250 000 €
Nettomenot	-3 320 000 €

Jäähallien käyttövuorojen hinnasto



Kokonniemen Liikuntakeskus Oy

PORVOO  BORGÅ