



KOKONNIEMEN LIKUNTAKESKUKSEN SUUNNITTELUPERIAATTEET JA ENSIMMÄISEN TOTEUTUSVAIHEEN OSAKOKONAISUUDET

Kokonniemen liikuntakeskus
VALMISTELU PÄÄTÖKSENTEKOON

Kaupunginhallitus 21.3.2022

KOKONNIEMEN LIIKUNTAKESKUKSEN SUUNNITTELUPERIAATTEET JA ENSIMMÄISEN TOTEUTUSVAIHEEN OSAKOKONAISUUDET

Hieman taustaa

Kokonniemen liikuntakeskuksen kehittäminen käynnistyi nykymuodossaan kaupunginhallituksen päätöksestä 24.6.2019 § 225.

Kehitystyö nojautuu kaupungin strategian tukemaan tavoitteeseen mahdollisimman laajaa asukaspohjaa koskeviin **vetovoimaisiin liikuntamahdollisuuksiin** sekä Porvoon **liikuntaohjelman toteuttamiseen** ja toisaalta liikuntakeskuksen nykyisen **rakennuskannan korjausvelan ratkaisemiseen**.

MUUTOS

Kaupungin rooli muuttuu tulevaisuudessa entistä enemmän varsinaisesta **palveluntuottajasta mahdollisuuksien luoja**ksi ja **monituottajamallin koordinoijaksi**.

Merkittävät **investoinnit edellyttävät sekä yksityisrahoitusta että liiketoimintamallin kehittämistä**.

Kokonniemen liikuntakeskuksen kiinteistö- ja konseptikehityssuunnitelma valmistui konsulttityönä alkuvuonna 2021. Jatkosuunnittelun valmistelu käynnistyi välittömästi laajalla vuorovaikutushankkeella. Vuorovaikutus toteutettiin Sitowise Oy:n, Realidea Oy:n ja Porvoon kaupungin oman organisaation yhteishankkeena. Vuorovaikutushanke valmistui marraskuussa 2021.

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti pyytää lausunnot lautakunnilta ja vaikuttamistoimielimiltä. Lausuntomenettelyllä toteutettua vuorovaikutusta hyödynnetään, kun määritellään Kokonniemen liikuntakeskuksen suunnitteluperiaatteet ja toimintojen ensimmäisen toteutusvaiheen osakokonaisuudet.

Miten tähän mennessä on edetty

Lausuntokierros osoitti, että kiinteistö- ja konseptikehityssuunnitelmassa ja sitä syventävässä vuorovaikutushankkeessa määritellyt tavoitteet tukevat kaupungin strategiaa hyvin. Laajaan vuorovaikutustyöhön voidaan perustellusti nojautua. Liikuntakeskuksen uudistaminen edellyttää uutta asemakaavaa. Alueen tulee tukea laajasti eri käyttäjäryhmiä. Ensimmäisen toteutusvaiheen osakokonaisuuksien määrittely on tärkeää, jotta hanke etenee määrätietoisesti ja tavoitteellisesti. Länsirannan eteläosan jatkokehittäminen ja liikuntakeskus muodostavat valtakunnallisessa mittakaavassa ainutlaatuisen kokonaisuuden.

Kaupunginjohtaja:

**Kaupunginhallitus päättää esittää
kaupunginvaltuustolle, että
Kokonniemen liikuntakeskuksen**

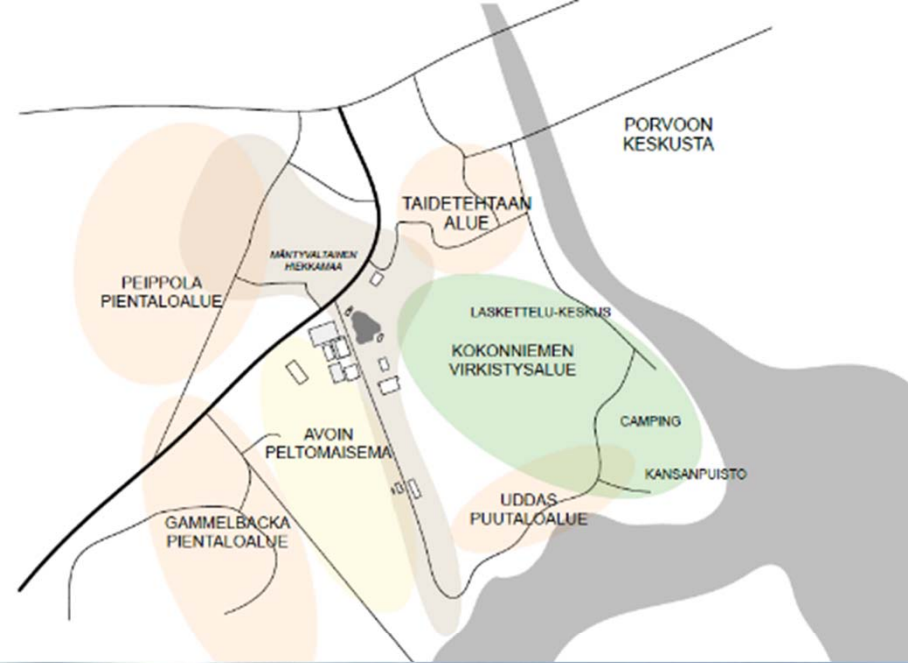
1. Suunnitteluperiaatteet

ja

**2. Ensimmäisen toteutusvaiheen
osakokonaisuudet**

**ovat seuraavat:
(ks. seuraavat diat)**

päätösesitys



1. Suunnitteluperiaatteet

- Kokkonniemen liikuntakeskuksen kehittämisen avulla tuetaan voimakkaasti Länsirannan kehittämistä Kokonmäen vapaa-ajan, matkailun ja virkistystoimintojen kehittämisessä **toiminnalliseksi kokonaisuudeksi** ja alueen **kytkemisessä** Gammelbackan suuntaan.
- Kokkonniemen liikuntakeskukselle on muodostettava **selkeä identiteetti**, missä **laadukas aluejulkisivu** Tolkkistentien suuntaan on ensiarvoisen tärkeä. Monitoimiareenan sijainti alueella määrittää vahvasti alueidentiteetin muodostumista. Alueella tulee jatkossakin sijaitsemaan eri aikakausina rakennettuja kohteita ja paikkoja, jotka liitetään osaksi kokonaisuutta. Eri **toimintojen tulee tukea toisiaan** siltä osin kuin se kaupunkikuvallisesti on mahdollista.
- Alueella tulee olla **ei-kaupallista sisä- ja ulkotilaa**, helposti saavutettavia **matalan kynnyksen** omatoimista liikuntaa tukevia sekä esteettömiä paikkoja.
- **Suhde avoimeen maisematilaan** on ratkaistava huolitellusti.



(suunnitteluperiaatteet jatkuvat)

- Alueen tulee mahdollistaa myös **kulttuuritarjonnan kehittäminen** tarjoamalla tapahtumien järjestämiselle puitteet myös **seudullisessa** mittakaavassa.
- **Ilmastotyön** edellytyksiä suurten liikuntapaikkarakennusten toteutuksessa tulee selvittää mm. arvioimalla puurakentamisen ja energiatehokkuuden hyötyjä pidemmällä aikavälillä.
- Varaudutaan tarpeellisten **tilavarausten** tutkimiseen alueen palvelutarjonnan täydentämiseksi. Tällaisia toimintoja voivat olla esimerkiksi sisäkuntosali, sauna, koira-agilityrata, hiihtocrossrata, rullahiihtorata, ulkokentät mailapeleille ja koripallolle.
- **Liikenteen** tulee olla sujuvaa ja turvallista kaikilla kulkuvälineillä. Kevyenliikenteen väyliä tulee kehittää niin, että alue on saavutettava kaiken ikäisille liikkujille. Alueen pysäköintikapasiteetti tulee mitoittaa riittävän korkealle suhteessa tunnistettavaan auto- ja polkupyöräpaikkatarpeeseen.

2. Ensimmäisen toteutusvaiheen osakokonaisuudet

Laadittavassa hankesuunnitelmassa, joka koskee Kokkonniemen liikuntakeskuksen ensimmäistä toteutusvaihetta, suunnitellaan seuraavat osakokonaisuudet yhtenä hankekokonaisuutena:

ulkoalueet

Ulkoalueiden ehostaminen, joka käsittää ainakin uudet ulkoilureitit, laadukkaan ulkokuntosalin, leikkipuiston, beach volley -kenttiä, pienpelikenttiä, ulkoskeittipaikan perusparannuksen ja mahdollisen laajennuksen, maauijalan uudistamisen (perusparannus, pohjan ja vedenlaadun parannus ja esteettömyyden mahdollistaminen) sekä muut ydinalueen maisemointityöt.

J

Uusi jääturheiluareena (**jäähalli**). Korvataan nykyiset tilat ottamalla huomioon seurojen harrastustasotarpeet sekä kilpailu- ja seuraotteluiden tasovaatimukset.

A

Keskus**areena** (monitoimiareena), joka sisältää harjoittelu- ja kilpailutilat sisäpalloilulajien lisäksi myös yleisurheilun sisäharjoitteluun, voimisteluun ja kuntoiluun. Konserttien, messujen ja tapahtumien järjestettävyys otetaan huomioon.

H

Matalan kynnyksen **harrastamisen areena**, joka sisältää tilat mm. nuorille, ikääntyville ja seuratoiminnalle. Areena toteutetaan korjaamalla Kokonhalli tai rakentamalla kokonaan uudet tilat harrastamiseen. Tilojen esteettömyyteen kiinnitetään erityistä huomiota.

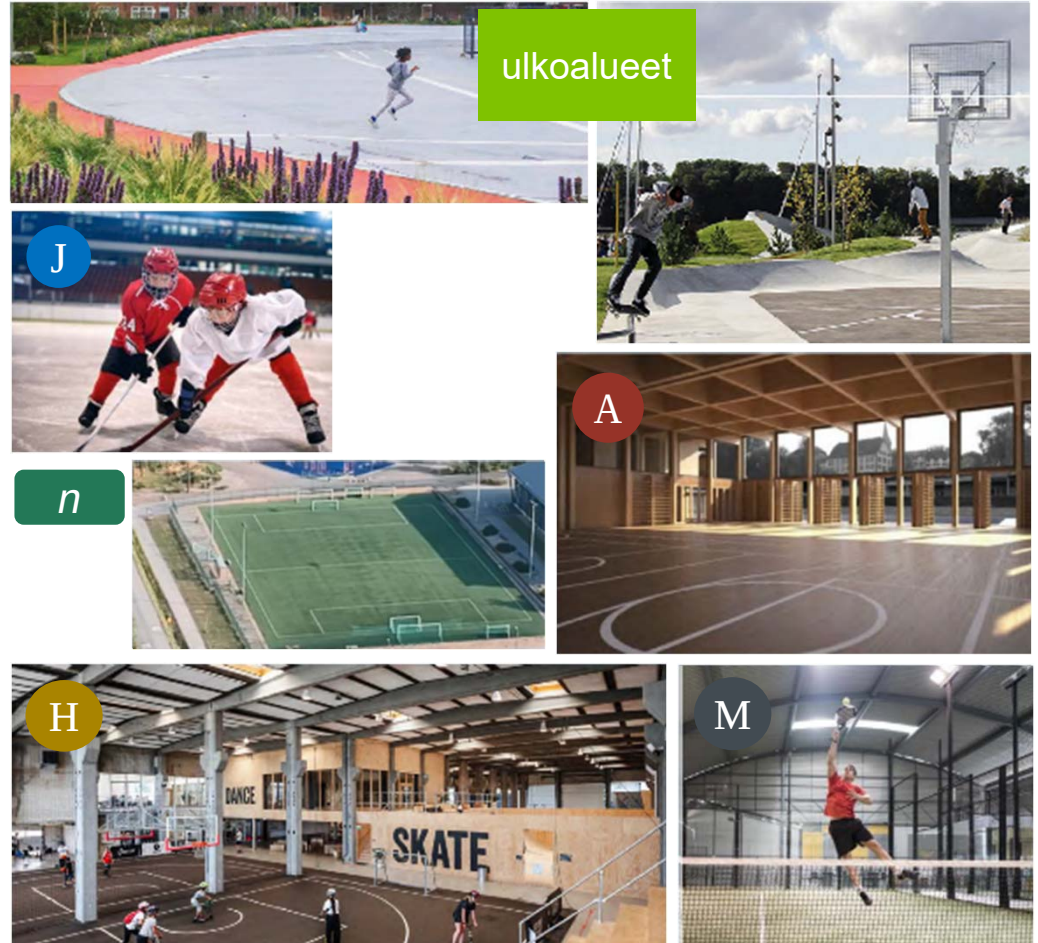
M

Mailapelihalli, joka soveltuu esimerkiksi, tennikselle, squashille ja padelille.

n

Lämmitetty **tekonurmikenttä**

ulkoalueet



Oheismateriaali:

- Kokonniemen liikuntakeskuksen kiinteistö- ja konseptikehityssuunnitelma, hanke-esite, Realidea oy, Arkkitehdit Soini & Horto oy, 2.2.2021



Liitteet:

- Porvoon Kokonniemen liikuntakeskuksen kehittäminen, kaupunkilaisten kuuleminen konseptiluonnoksen pohjalta, Sitowise oy, loppuraportti 25.11.2021
- kaupunkikehityslautakunnan lausunto, 8.2.2022 § 18
- sivistyslautakunnan lausunto, 17.2.2022 § 23
- sosiaali- ja terveyslautakunnan lausunto, 10.2.2022 § 23
- Porvoon vammaisneuvoston lausunto, 17.2.2022
- Porvoon vanhusneuvoston lausunto, 17.2.2022
- Oy Kokonhalli Ab:n lausunto, 16.2.2022



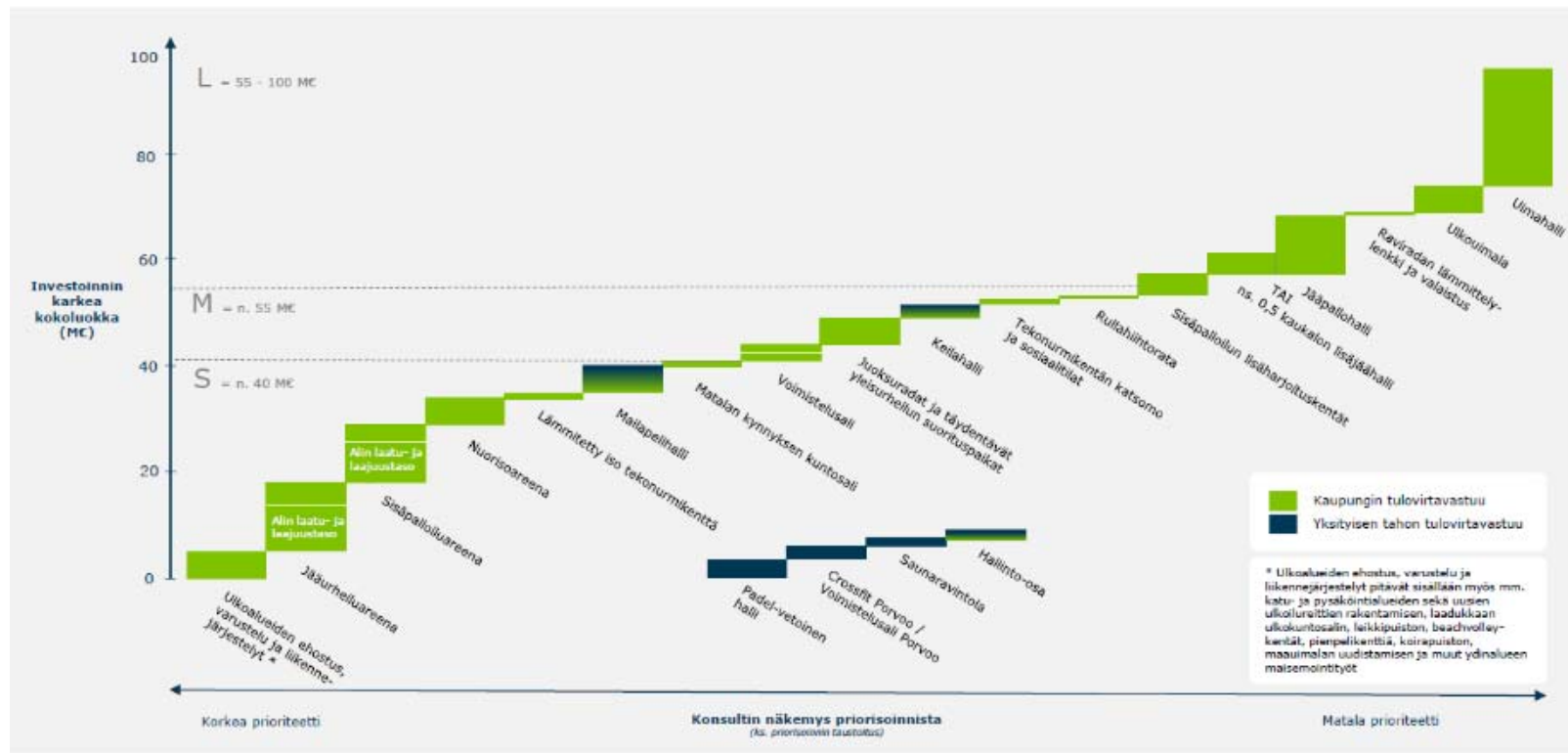


KOKONNIEMEN LIIKUNTAKESKUKSEN HANKESUUNNITELMAN LAATIMINEN JA HANKEYHTIÖN PERUSTAMINEN

Kokonniemen liikuntakeskus
VALMISTELU PÄÄTÖKSENTEKOON
Kaupunginhallitus 21.3.2022

Taloudelliset lähtökohdat

Investointi



Hankelaajuuden muodostuminen (Sitowise ja Realidea 25.11.2021)

Taloudelliset lähtökohdat

Käyttötalous

- Oheinen käyttötalouslaskelma perustuu oletukseen edellä esitetystä tavoitteellisesta tilakannasta, jonka myötä sisätilojen laajuus kasvaisi nykyisestä noin 10 000 neliömetristä noin 24 000 neliömetriin. Laskelma ei sisällä tapahtumiin liittyviä kustannuksia ja tuottoja.
- Arvion mukaan liikuntakeskuksen vuotuiset kulut kaupungille kasvaisivat n. 1 300 000 euroa hankkeen myötä, kun poistot huomioidaan.
- Hankesuunnitteluvaiheessa pyritään löytämään optimaalinen kokonaisratkaisu, joka mahdollistaa toimintojen kaupungin vuotuisen negatiivisen tulosvaikutuksen minimoinnin siinä määrin, kuin on mahdollista säilyttäen liikuntapalveluiden kustannukset kaupunkilaisten näkökulmasta kestävällä tasolla.
- Käyttötalouslaskelma päivitetään hankesuunnitteluvaiheessa vastaamaan laadittavia viitesuunnitelmia.

	Nykytila	Tuleva
Laajuus	10 000	24 000
Tuotot	485 000 €	1 050 000 €
Kulut	-961 000 €	-1 715 000 €
Henkilöstö	-337 000 €	-675 000 €
Hallinto	-31 000 €	-29 000 €
Siivous	-60 800 €	-286 000 €
Lämmitys	-137 000 €	-217 000 €
Vesi	-11 100 €	-42 000 €
Sähkö	-149 500 €	-278 000 €
Jäte	-13 900 €	-34 000 €
Vakuutukset	-4 700 €	-16 000 €
Vuosikorjaukset	-164 000 €	-84 000 €
Kiinteistövero	0 €	0 €
Muut	-52 000 €	-54 000 €
Käyttökate	-476 000 €	-665 000 €
Poistot	-313 000 €	-1 416 000 €
Liiketulos	-789 000 €	-2 081 000 €

brm²

Toteutuspäätös hankesuunnitelman pohjalta

- Hankkeen varsinainen investointipäätös voidaan tehdä vain riittävän laajan hankesuunnitelman pohjalta.
- Laatiminen on haastava, monialainen ja moniulotteinen tehtäväkokonaisuus ja joka edellyttää laajan asiantuntijajoukon yhteistyötä.
- Tehtävässä onnistumisen edellytyksiä pystytään parantamaan merkittävästi osoittamalla kehitystyö erikseen tehtävää varten perustettavalle kehitysyhtiölle, joka mahdollistaa resurssien tehokkaan ja määrätietoisin hyödyntämisen ja keskittymisen tavoitteeseensa ketterästi.

Hankesuunnitelma pitää sisällään vähintään seuraavat asiat:

- Uudet ja konseptisuunnittelua pidemmälle viedyt viitesuunnitelmat sekä ulkoalueista, rakennusten sijoittelusta, että rakennusten sisätiloista
- suunnitelmien perusteella päivitetty kustannusarvio
- suunnitelmien perusteella päivitetty taloudellinen kokonaistarkastelu
- kuvaus liikuntakeskuksen toiminnan johtamisesta ja ylläpidon järjestämisestä
- kuvaus hankkeen rahoituksesta
- toteutusaikataulu
- tekniset suunnittelutavoitteet, mm. energiatehokkuus- ja hiilineutraaliusnäkökulmat

Kehitysyhtiö laatimaan hankesuunnitelma

- Erikseen tehtävää varten perustettava yhtiö mahdollistaa resurssien tehokkaan ja määrätietoisin hyödyntämisen ja keskittymisen tavoitteeseensa ketterästi.
- Tehtävään fokusoitunut asiantuntijuus, projektin aikana muuttuvien resurssitarpeiden joustava ja oikea-aikainen täyttäminen sekä toiminnan jatkuva kehittäminen asetetun päämäärän saavuttamiseksi.
- Nopean päätöksentekokyvyn ja luontevampi kumppani hankkeeseen kytkeytyville muille yrityksille, mm. liikesalaisuuksien näkökulmasta.
- Kehitysyhtiön tehtävä pitää sisällään hankesuunnitelman laatimisen eikä sen vastuu ulotu varsinaiseen toteutusvaiheeseen.

Kehitysyhtiön tehtävät:

- suunnittelu- ja asiantuntijatyön hankinta ja ohjaus
- rahoitus-, palveluntuottaja- ja vuokrasopimusneuvottelut
- rahoituksen ja toiminnan järjestämisen mallien vertailu
- muut sidosryhmäneuvottelut
- kustannuslaskenta
- taloudellinen kokonaistarkastelu
- sidosryhmäviestintä
- suunnittelutilanteen raportointi hallitukselle ja kaupunginhallitukselle

Kehitysyhtiö

Resurssit

Kehitysyhtiön omat henkilöresurssit

- Toimitusjohtaja vastuualueinaan mm. yhtiön hallinnon hoitaminen, hankekehityksen johtaminen, hankinnat, rahoitus- ja sopimusneuvottelut, viranomaisneuvottelut, viestintä, osallistaminen ja raportointi omistajalle
- Projektipäällikkö vastuualueinaan mm. hankekehityksen koordinointi, hankintojen valmistelu ja raportoinnin valmistelu

Ulkoistetut henkilöresurssit mm.

- Arkkitehti vastuualueinaan kaavoitussuunnittelu, rakennussuunnittelu ja maisemasuunnittelu
- Liikennesuunnittelija vastuualueinaan liikenneselvitykset ja -suunnittelu
- Kiinteistökehityskonsultti vastuualueinaan konseptikehitys, taloudellinen tarkastelu, vuokralaisneuvottelut, operaattorineuvottelut ja rahoitusneuvottelut
- Lakimies vastuualueinaan yhtiön perustaminen ja sopimusten valmistelu
- Kustannuslaskija vastuualueinaan tavoitehinta- ja rakennusosa-arviolaskelmien laatiminen
- Talouspäälikkö/controller vastuualueinaan taloushallinnon koordinointi, maksatus ja laskutus

Esitetty henkilöresursointi on suuntaa-antava ja se kuvaa yleisluontoisesti hankesuunnitteluvaiheen tehtäviä ja tarvittavia osaamisalueita.

Tehtäväkokonaisuus	Kustannusarvio
Suunnittelu- ja selvitykset	
• Arkkitehtisuunnittelu	150 000 €
• Liikennesuunnittelu	0 €; kaupungin liikennesuunnittelu
• Rakennettavuusselvitykset	10 000 €
• Energiatehokkuusselvitys ja tavoiteasetanta	15 000 €
Suunnittelunohjaus	
• Toimitusjohtaja ja projektipäällikkö	170 000€
• Kiinteistökehityskonsultti	50 000 €
• Kustannuslaskenta	40 000 €
• Taloudellinen tarkastelu	15 000 €
Hallinto	
• Yhtiön perustaminen ja juridiikka	10 000 €
• Hallinto	50 000 €
• Viestintä	50 000 €
Lisätyövaraus	40 000 €
YHTEENSÄ	600 000 €

PÄÄTÖSESITYS

An aerial night-time architectural rendering of a proposed sports and recreation center. The central focus is a large, multi-winged building complex with a mix of blue and brown roofs, illuminated with warm orange and yellow lights. To the left of the main building is a large, irregularly shaped pond with a small bridge and a dock. In the foreground, there's a smaller, circular pool area. The surrounding landscape includes green fields, some existing buildings, and a road network. A glowing orange line traces a path through the site, possibly indicating a pedestrian or cycling route. The overall scene is set against a dark, starry night sky.

Kaupunginjohtaja:

**Kaupunginhallitus päättää
esittää
kaupunginvaltuustolle, että
Kokonniemen
liikuntakeskuksen
hankesuunnitelma laaditaan
ja sitä tehtävää varten
perustetaan kehitysyhtiö,
johon kohdistetaan
seuraavat tavoitteet,
velvoitteet ja resurssit:**

ks. seuraavat sivut

Yhtiömuoto, raportointi ja valtuudet

Kehitysyhtiö on osakeyhtiönmuotoinen ja kehitysyhtiölle nimitetään nelijäseninen hallitus, joka koostuu hankekehityksen, liikunnan, liiketoiminnan ja rahoituksen ammattilaisista. Hallituksen tehtävä on varmistaa yhtiölle annetun tehtävän tehokas suorittaminen tarjoamalla ammattitaitoista tukea päämäärän saavuttamiseksi.

Kehitysyhtiö velvoitetaan raportoimaan suunnittelutilanteesta Kaupunginhallitukselle neljä kertaa vuodessa, jolloin Kaupunginhallitus voi päättää suunnittelun edistämisestä. Kaupunginhallitus voi päätöksellään ohjata hankesuunnittelun kehityssuuntaa niin halutessaan.

Kehitysyhtiön toimintaan hankesuunnitelman laatimiseksi osoitetaan 600 000 euron määräraha vuosille 2022-2023. Vuoden 2022 talousarvioon lisätään tästä 300 000 euron määräraha konsernihallintoon ja lisäksi varaudutaan 300 000 euron määrärahan osoittamiseen konsernihallintoon vuoden 2023 talousarviossa. Kehitysyhtiölle annetaan valtuudet hankkia tarvittavat resurssit, teettää tarvittavat suunnitelmat ja selvitykset ja käydä tarvittavat neuvottelut.

Kehitysyhtiön perustaminen ja nimitykset

Kehitysyhtiön perustaminen käynnistetään välittömästi kaupungin konsernijohtoon toimesta laatimalla yhtiöjärjestys ja tekemällä perustamisilmoitus.

Kaupunginhallitus nimittää yhtiön hallituksen ja käynnistää toimitusjohtajan rekrytoinnin.

Hallitus valitsee konserniohjauksen jälkeen yhtiön toimitusjohtajan. Tavoitteena on, että kehitysyhtiö on perustettu ja toimitusjohtaja nimetty kesäkuuhun 2022 mennessä.

Hankesuunnitelman laatiminen

Kehitysyhtiö käynnistää hankesuunnitelman laatimisen välittömästi ja laaditaan vuosien 2022 ja 2023 aikana. Hankesuunnitelma pitää sisällään vähintään seuraavat asiat:

- viitesuunnitelmat sekä ulkoalueista, rakennusten sijoittelusta, että rakennusten sisätiloista
- suunnitelmien perusteella päivitetty kustannusarvio
- suunnitelmien perusteella päivitetty taloudellinen kokonaistarkastelu
- kuvaus liikuntakeskuksen toiminnan johtamisesta ja ylläpidon järjestämisestä
- kuvaus hankkeen rahoituksesta
- Toteutusaikataulu
- tekniset suunnittelutavoitteet, mm. energiatehokkuus- ja hiilineutraaliusnäkökulmat

Hankesuunnitteluvaiheen tehtävät

Hankesuunnitelma syntyy hankesuunnitteluvaiheen lopputuloksena. Kehitysyhtiön tehtäväluettelo pitää sisällään vähintään seuraavat tehtävät:

- suunnittelu- ja asiantuntijatyön hankinta ja ohjaus
- rahoitus-, palveluntuottaja- ja vuokrasopimusneuvottelut
- rahoituksen ja toiminnan järjestämisen mallien vertailu
- muut sidosryhmäneuvottelut
- kustannuslaskenta
- taloudellinen kokonaistarkastelu
- sidosryhmäviestintä
- suunnittelutilanteen raportointi hallitukselle ja kaupunginhallitukselle

Erityiset tavoitteet

Kehitysyhtiö selvittää **rahoituksen osalta** kaupungin osoittaman rahoituksen lisäksi myös täydentävän ulkopuolisen rahoituksen mahdollisuudet ja mielekkyyden, ottaen huomioon sekä kaupungin talouden että kustannusvaikutukset käyttäjille.

Kehitysyhtiö pyrkii **sisällön osalta** löytämään optimaalisen kokonaisratkaisun, joka mahdollistaa edellä määritellyn tavoitesisällön parhaalla mahdollisella tavalla kaupungin osoittaman 25 miljoonan euron määrärahan, sitä täydentävän yksityisen rahoituksen ja mahdollisen lisämäärärahan rajoissa.

Kehitysyhtiö suunnittelee **toteutuksen vaiheistuksen** siten, että toteutuksesta aiheutuu mahdollisimman vähän haittoja liikuntakeskuksen käytölle ja kaupunkilaisten liikkumiselle. Toiminnan jatkuvuuden varmistamiseksi erityisesti uusi jäähalli ja uudet sisäpallotilat on toteutettava ennen kuin vanhoja tiloja puretaan tai käyttötarkoitusta muutetaan. Myös muiden liikuntapaikkojen ja -tilojen osalta huomioidaan liikuntamahdollisuuksien jatkuvuus.

Liitteet

1. Käyttötalousarvio
2. Hankesuunnittelun kustannusarvio ja osaamisalueet