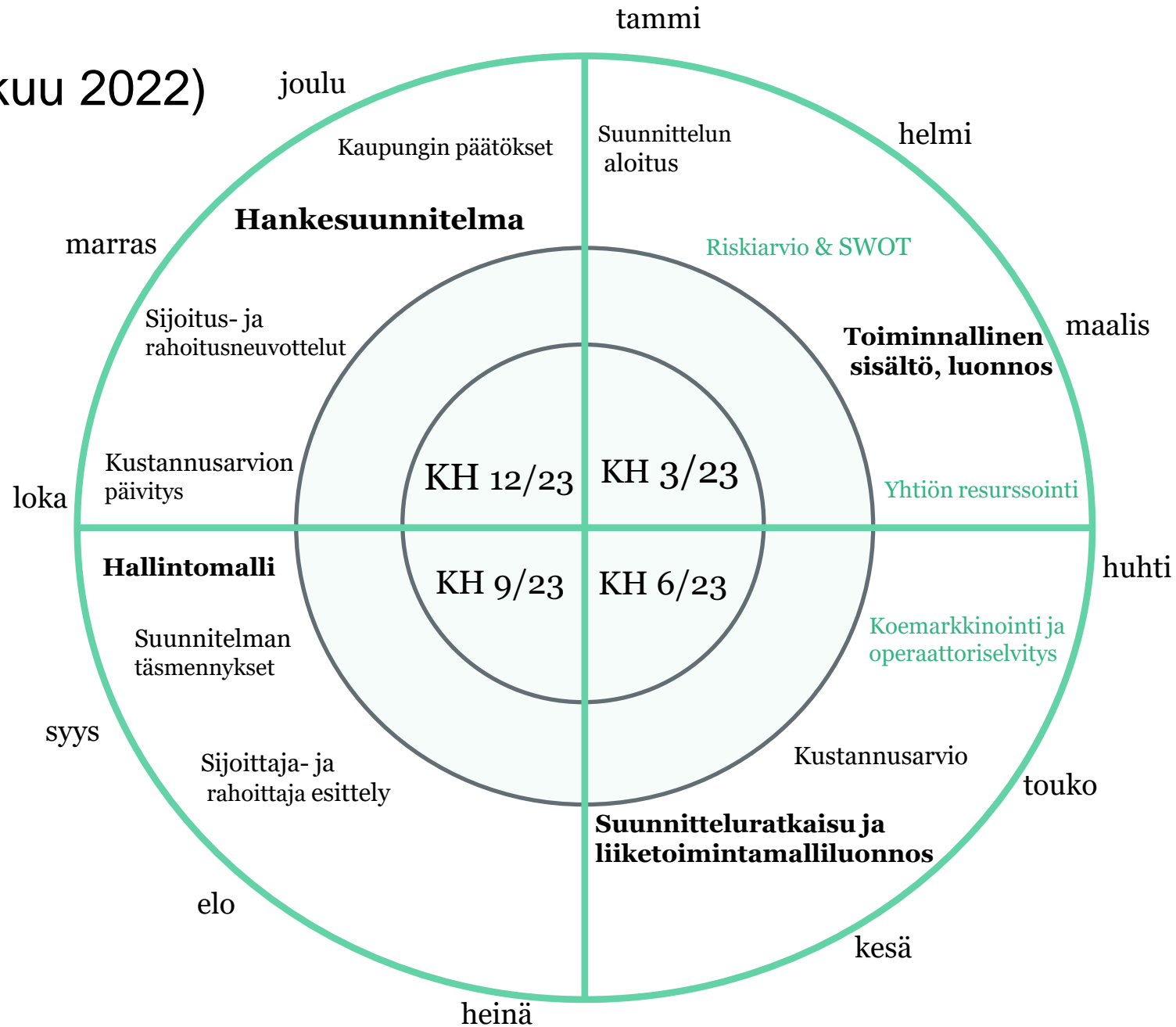




Kokkonniemen Liikuntakeskus

Kustannukset ja
liiketoimintasuunnitelma
Valtuuston iltakoulu 27.9.2023

Aikataulu (Joulukuu 2022)



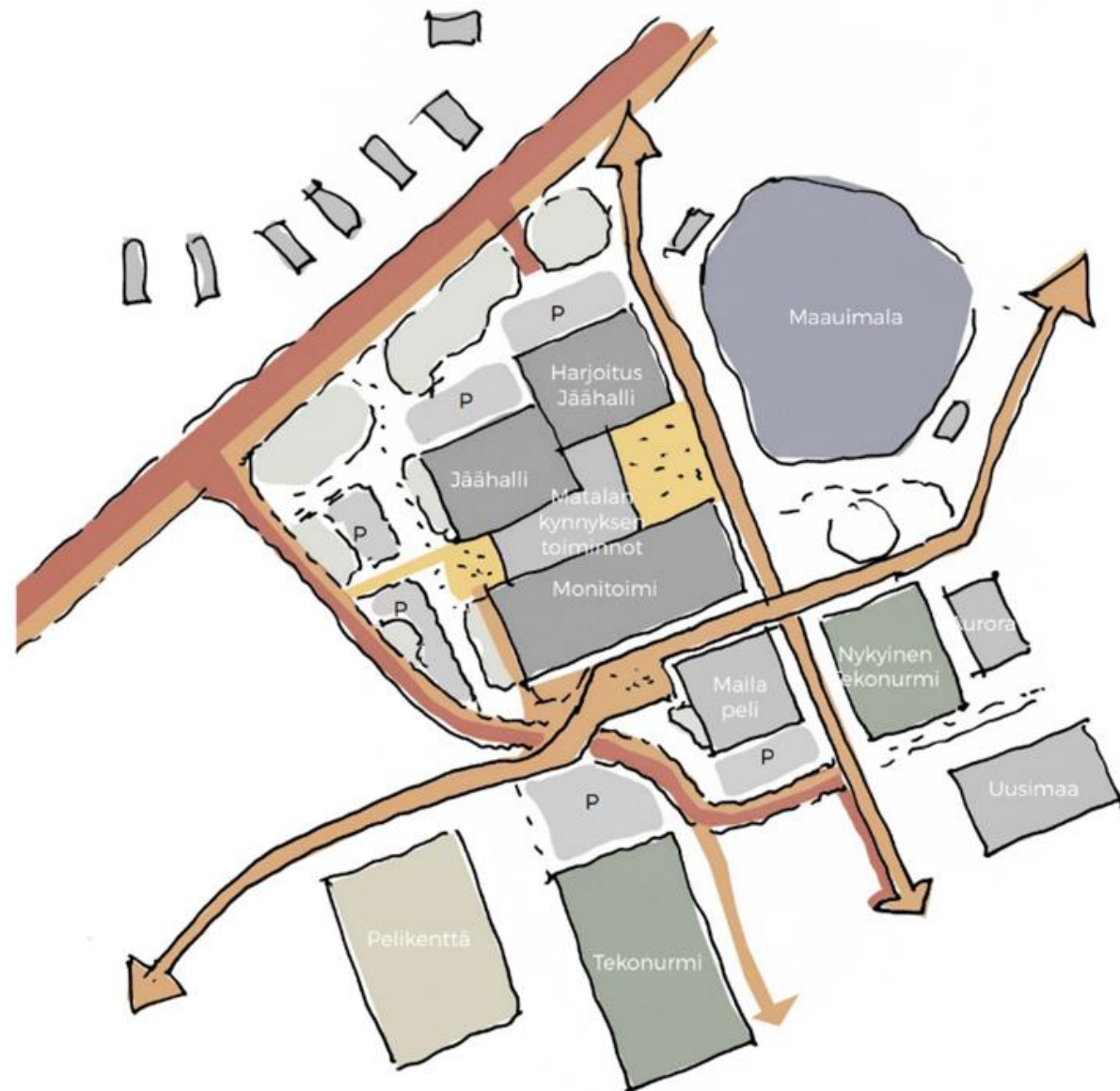
Aikataulu

Kokonniemen liikuntakeskus Oy:n hankeaikataulu

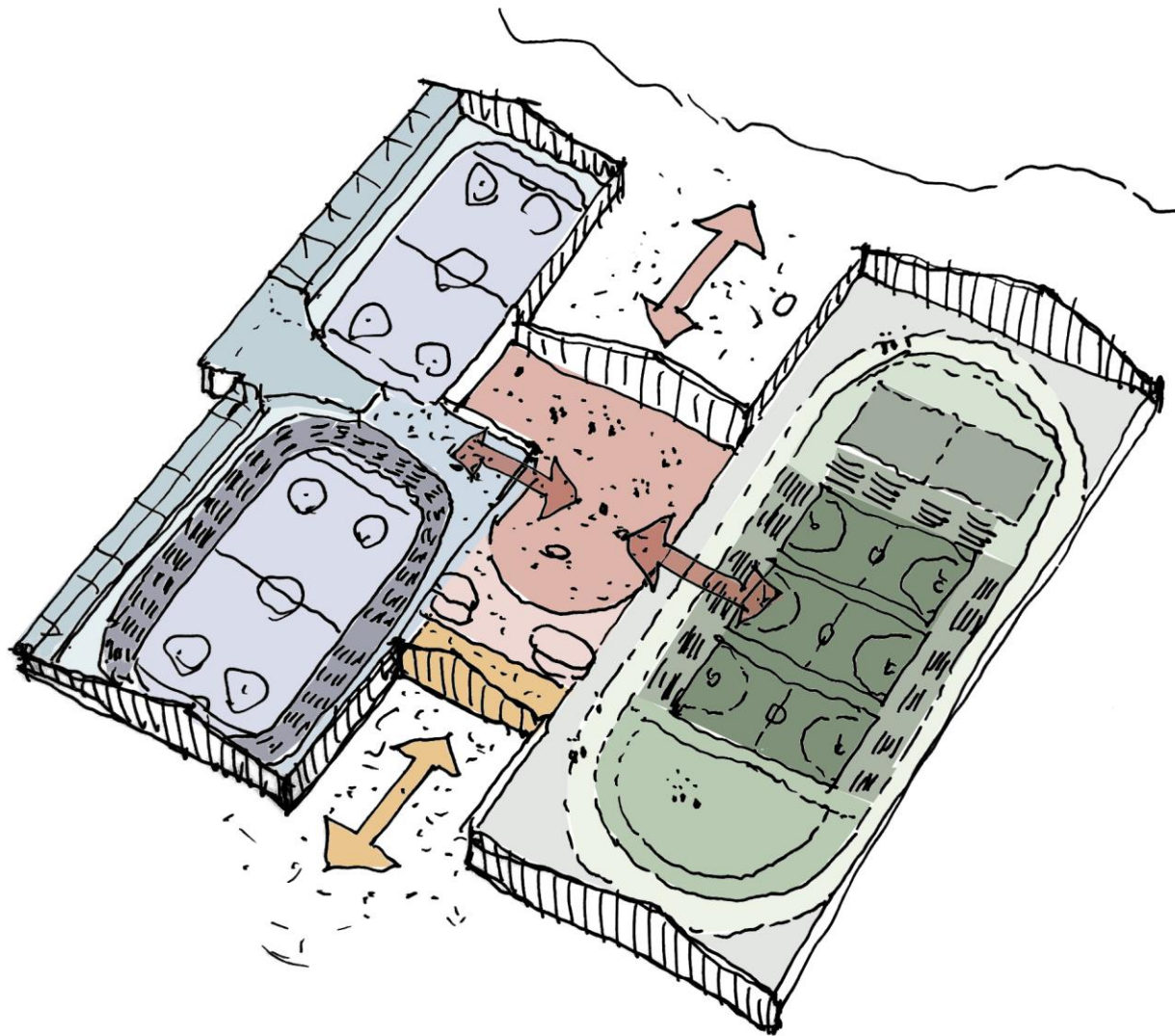
- Alueen tarkentava arkkitehtisuunnittelu Q1-Q4 2023
- Kustannusarviot Q1-Q2 2023
- Asemakaavaluonnos Q2 2023
- Liiketoimintaluonnos Q2-Q3 2023
- Asemakaavaehdotus Q3-Q4 2023
- Hallintomalli Q2-Q3 2023
- Rahoitusvaihtoehdot Q4 2023
- Jatkotoimista päättäminen Q4 2023 / Q1 2024

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. (Kokohallin korjaus tai uudisrakennus), esteettömyyteen kiinnitetään huomiota
- **Mailapelihalli**



25.9.2023



25.9.2023

Aluesuunnitelmaluonnos 19.06.2023

Aluesuunnitelma



25.9.2023

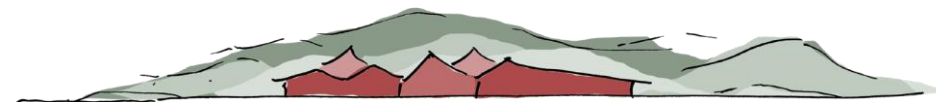
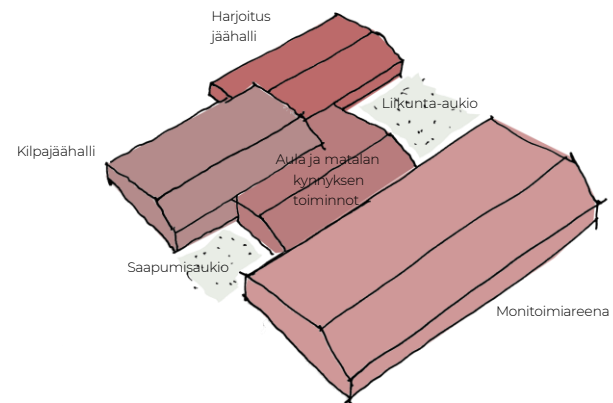
Aluesuunnitelma 1:3000

Liikuntakeskuksesta osa Porvoon historiallista maisemaa

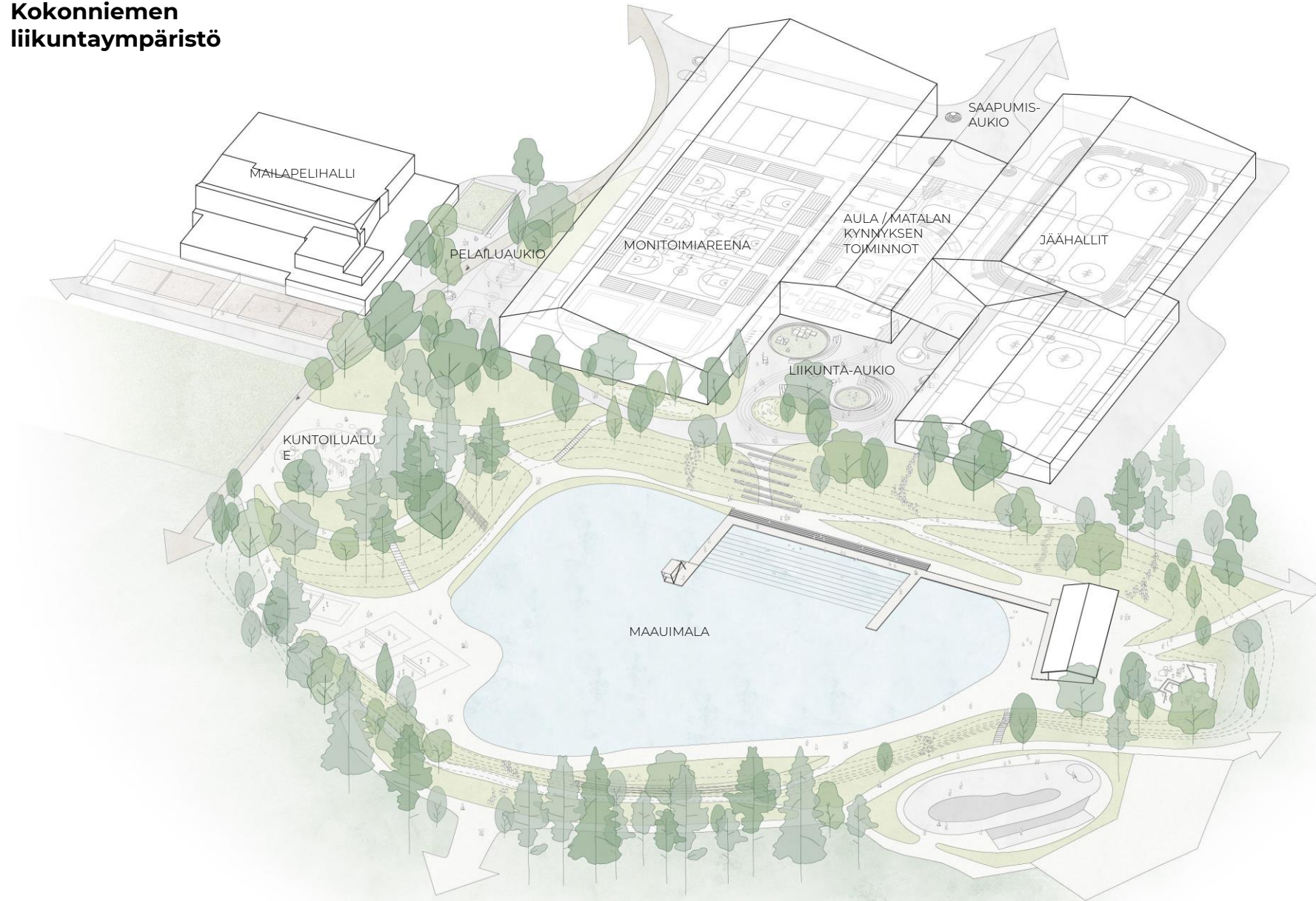
Arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset lähtökohdat



Inspiraatiokuva



Kokonniemen liikuntaympäristö

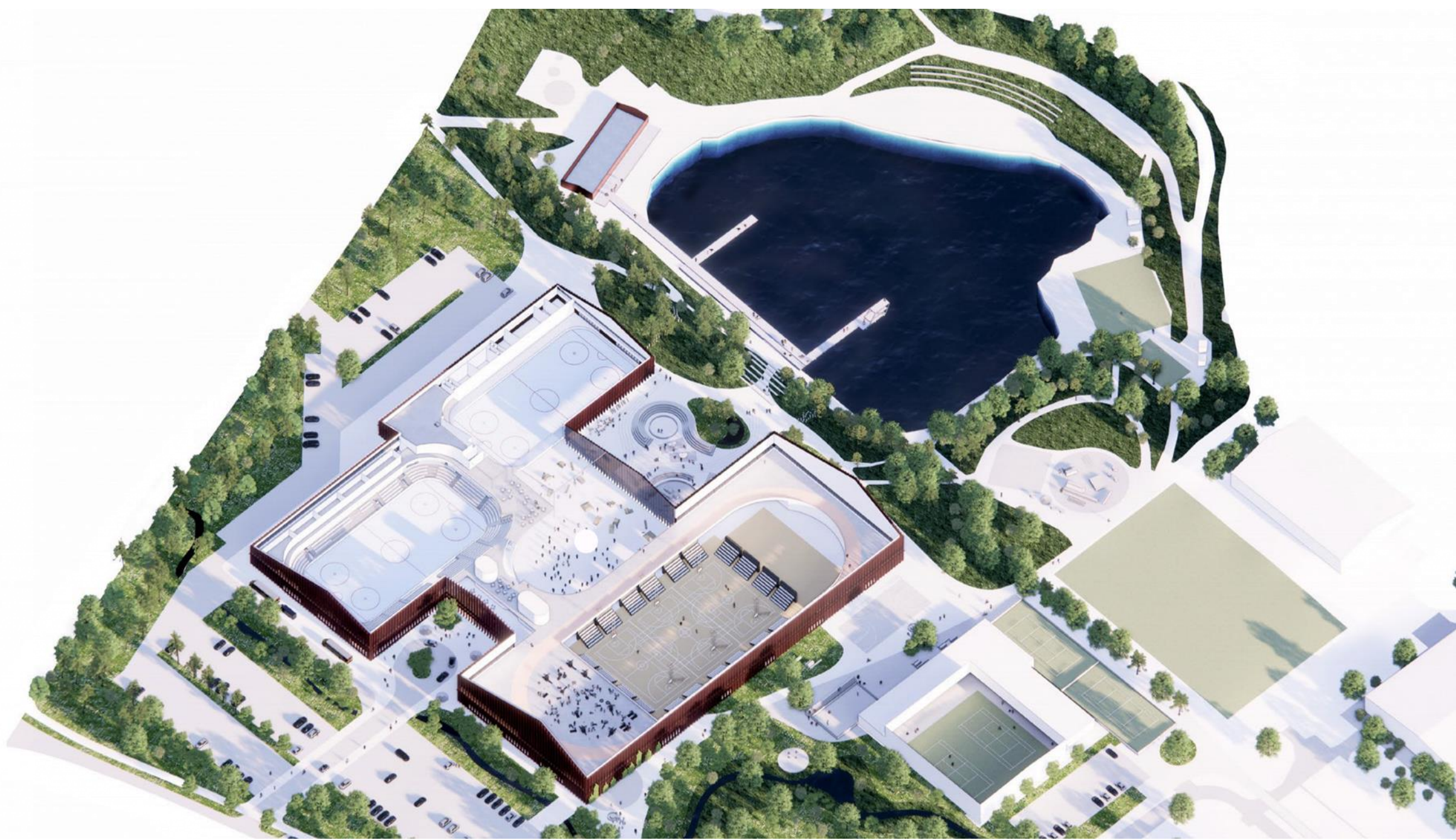


25.9.2023









25.9.2023

Schauman & Nordgren Architects & MASU Planning

Kokkonniemen Liikuntakeskus Oy

PORVOO  BORGÅ



Kokonniemen liikuntakeskus Oy

Liiketoimintasuunnitelma Hankeyhtiö alueen kehittämiseen

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.

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

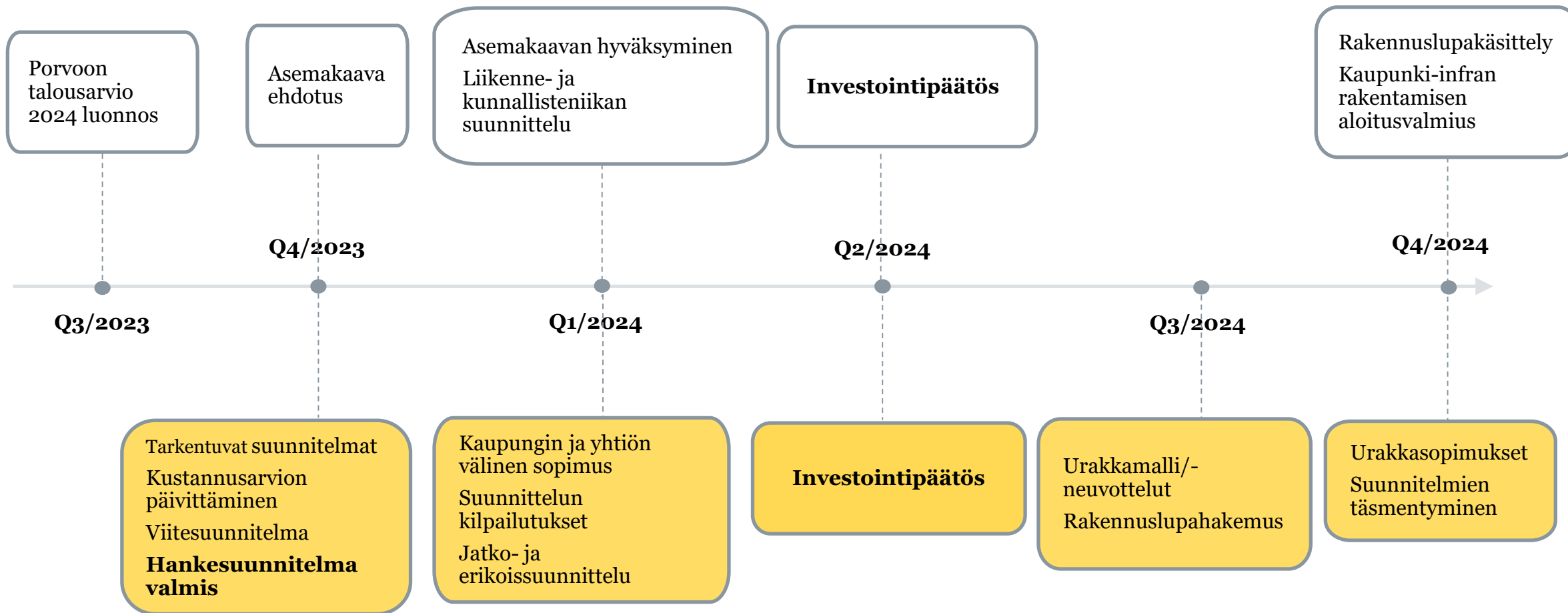
Investointivaiheen suunnitelma

- 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

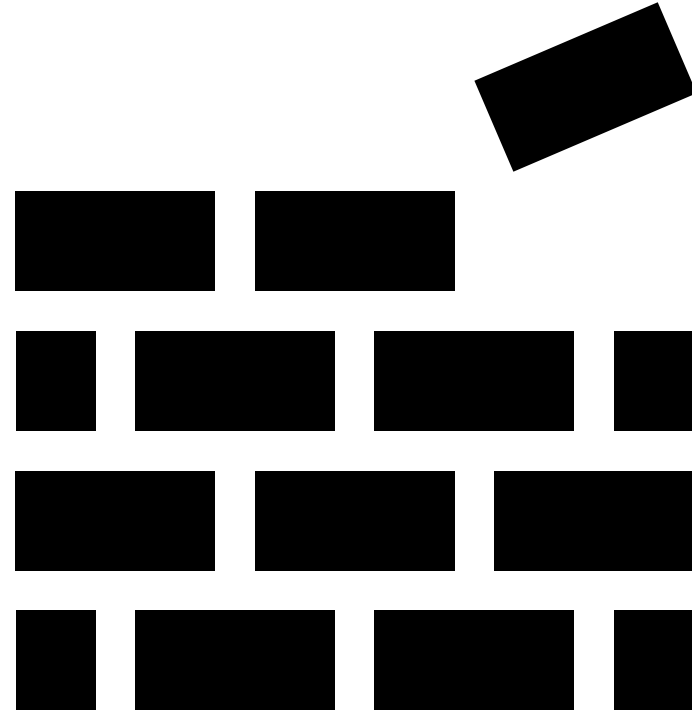




INVESTOINTI- VAIHE

Kokonaisinvestointi

- Alueen kokonaisinvestointi esitetään jaettavaksi kahteen eri päävaiheeseen ja edelleen päävaiheiden alla usealle eri vuodelle jakautuviin toteutusvaiheisiin.
- Molempien päävaiheiden investoinnit jakautuvat Kokkonniemen 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 erilliskonstruktioita 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.



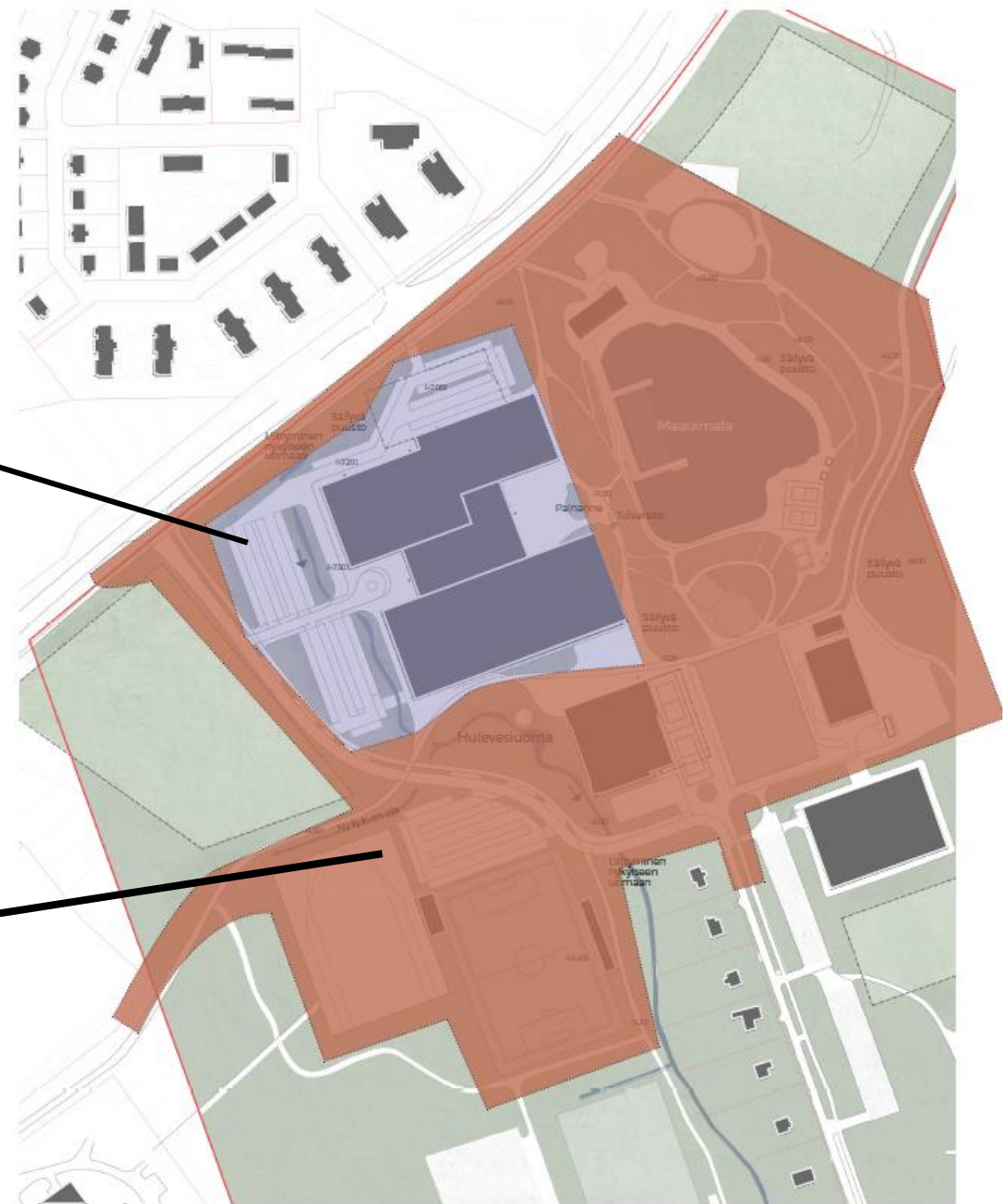
Ehdotus investoinnin vastuurajaksi

Yhtiön investointialue

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

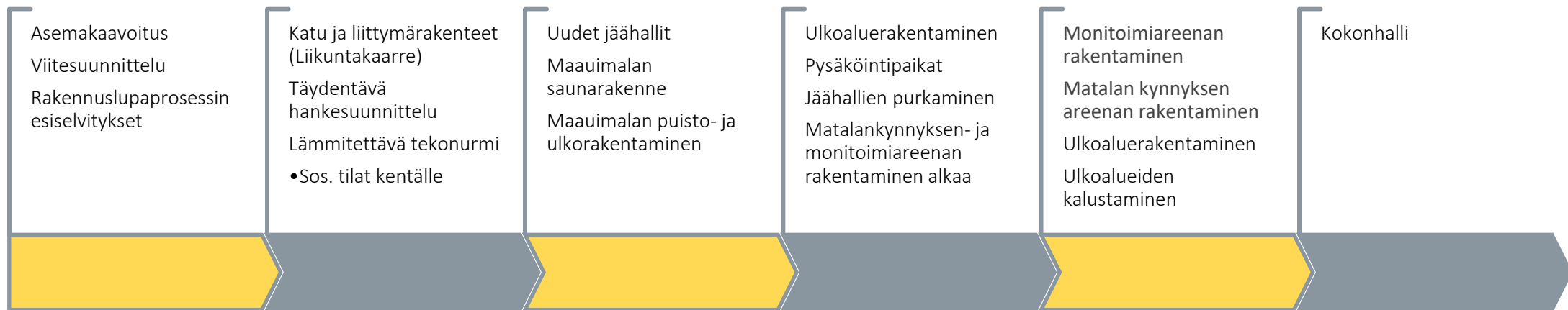
Kaupungin investointialue

- 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 Maaumala Ulkoalueet | Erilliskäytännöt Ulkoalueet Ulkoalueiden kalustaminen | |
| YHTEENSÄ | 26,4 milj. € | 33,5 milj. € | 5,0 milj. € |

Vaiheistus

Alueen rakentaminen osissa

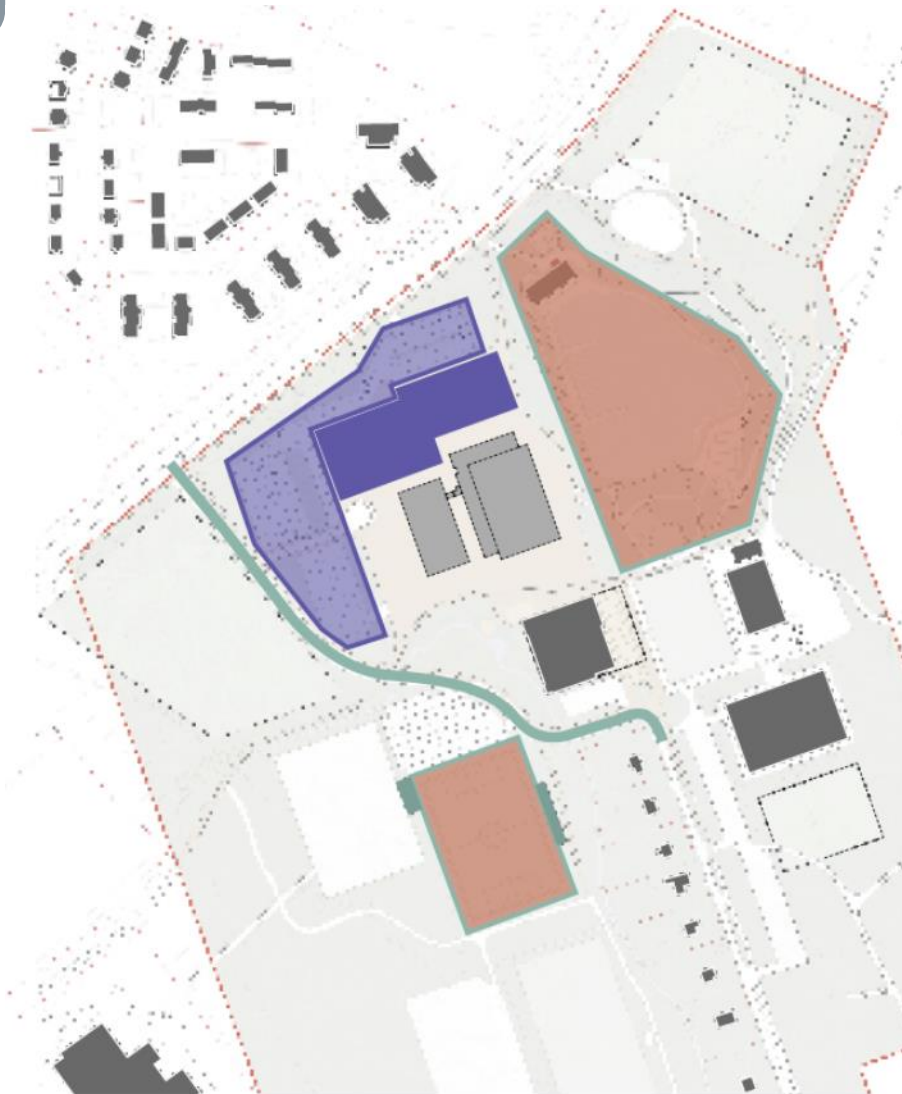
I



II



I



VAIHE I

**Katu- ja ympäristörakentaminen,
pysäköintipaikat**

Uusi Jäähalli

YHTEENSÄ 26,4 milj. €



VAIHE II

Monitoimiareena

Täydentävä aluerakentaminen

Täydennysrakentaminen

YHTEENSÄ 33,5 milj. €

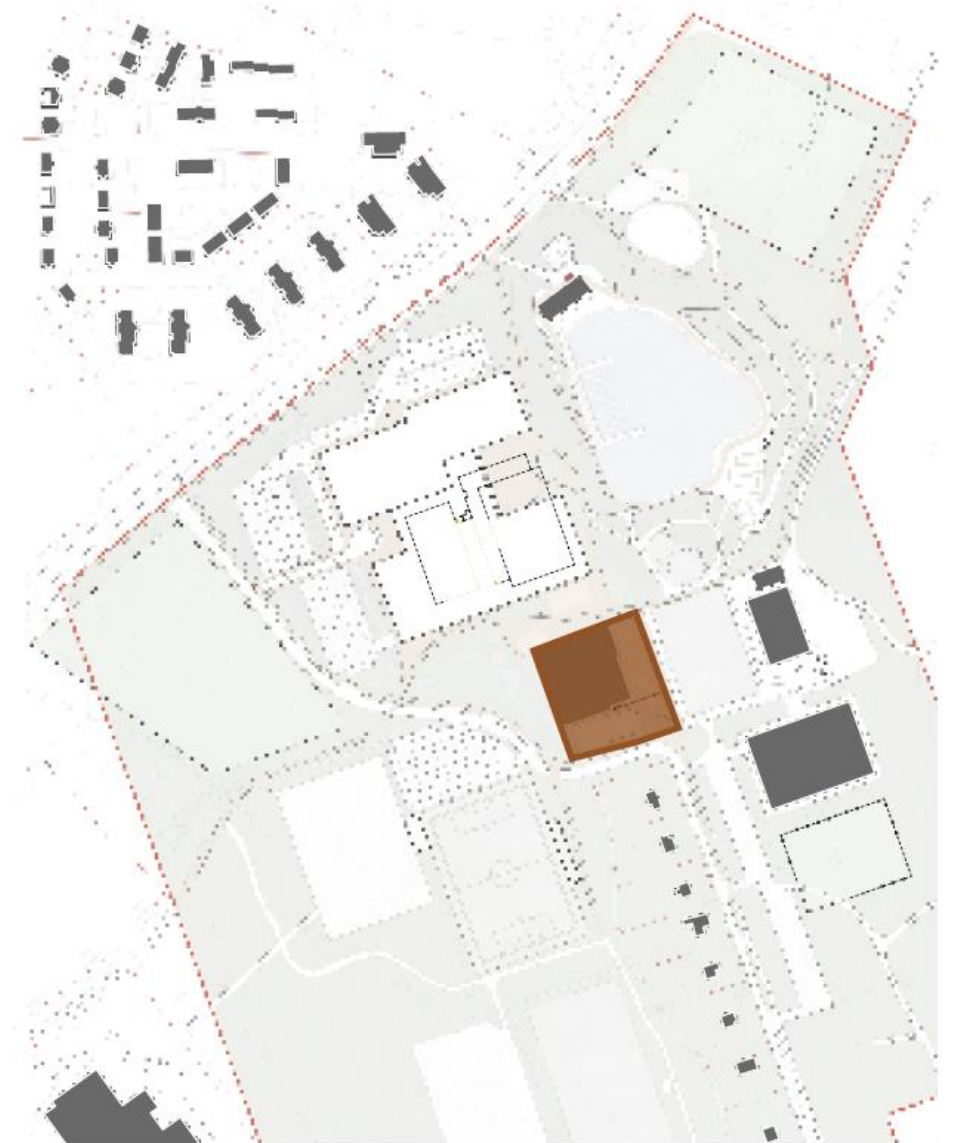




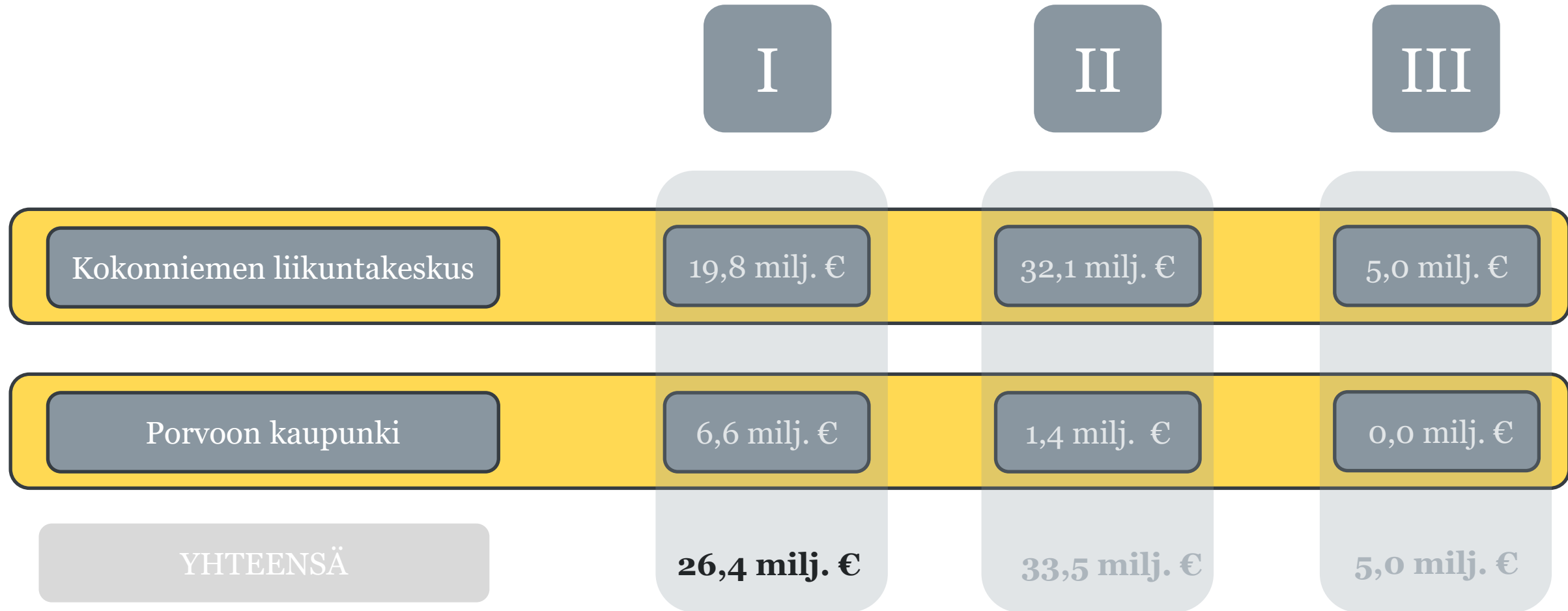
VAIHE III

Kokonhallin muutokset

YHTEENSÄ 5,0 milj. €



Kokonaisinvestointikustannukset eri vaiheissa

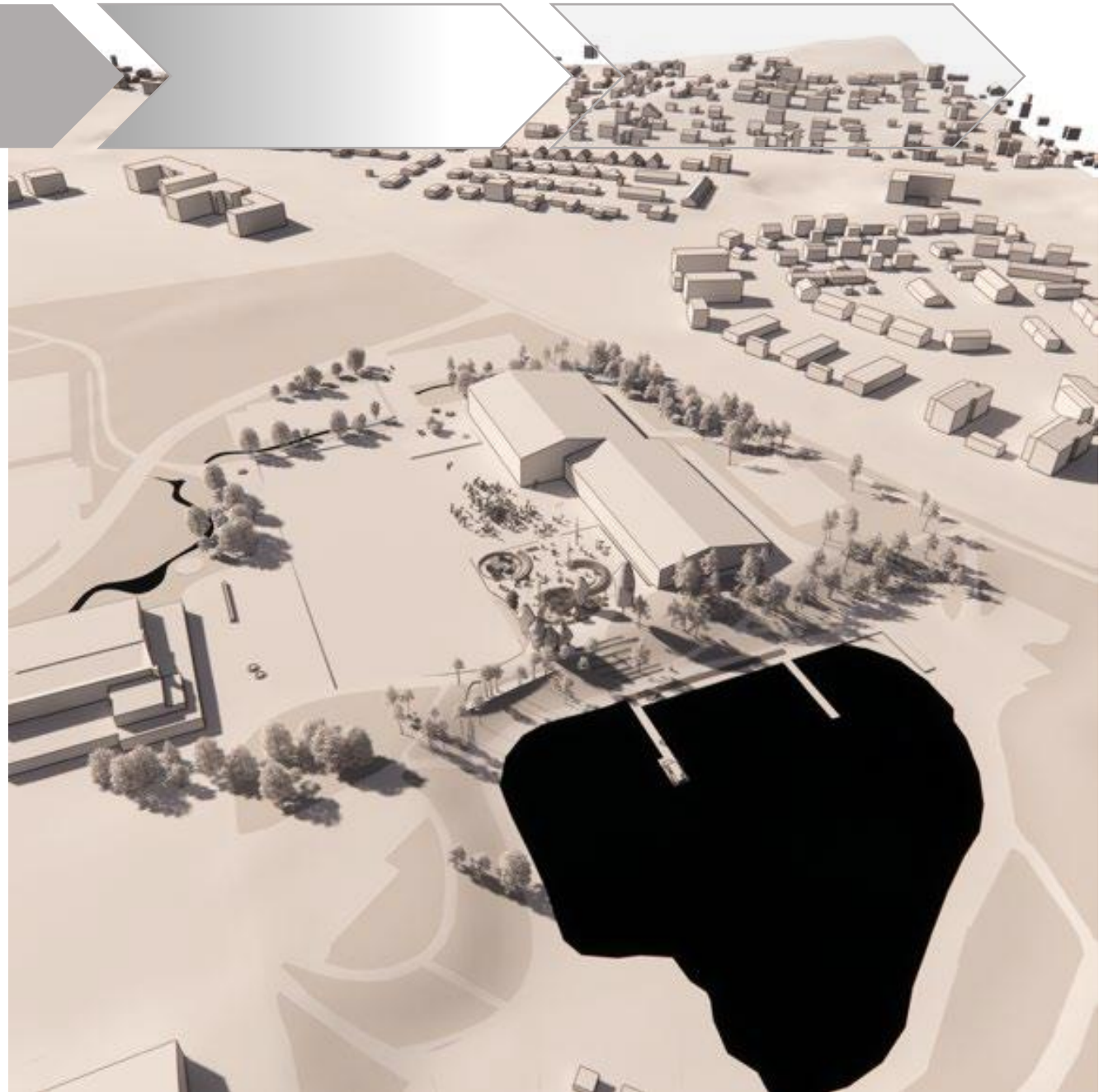


VAIHE I

Ulkoalueiden ehostaminen

Katu- ja ympäristörakentaminen,
ulkoliikuntapaikat ja
pysäköintipaikat

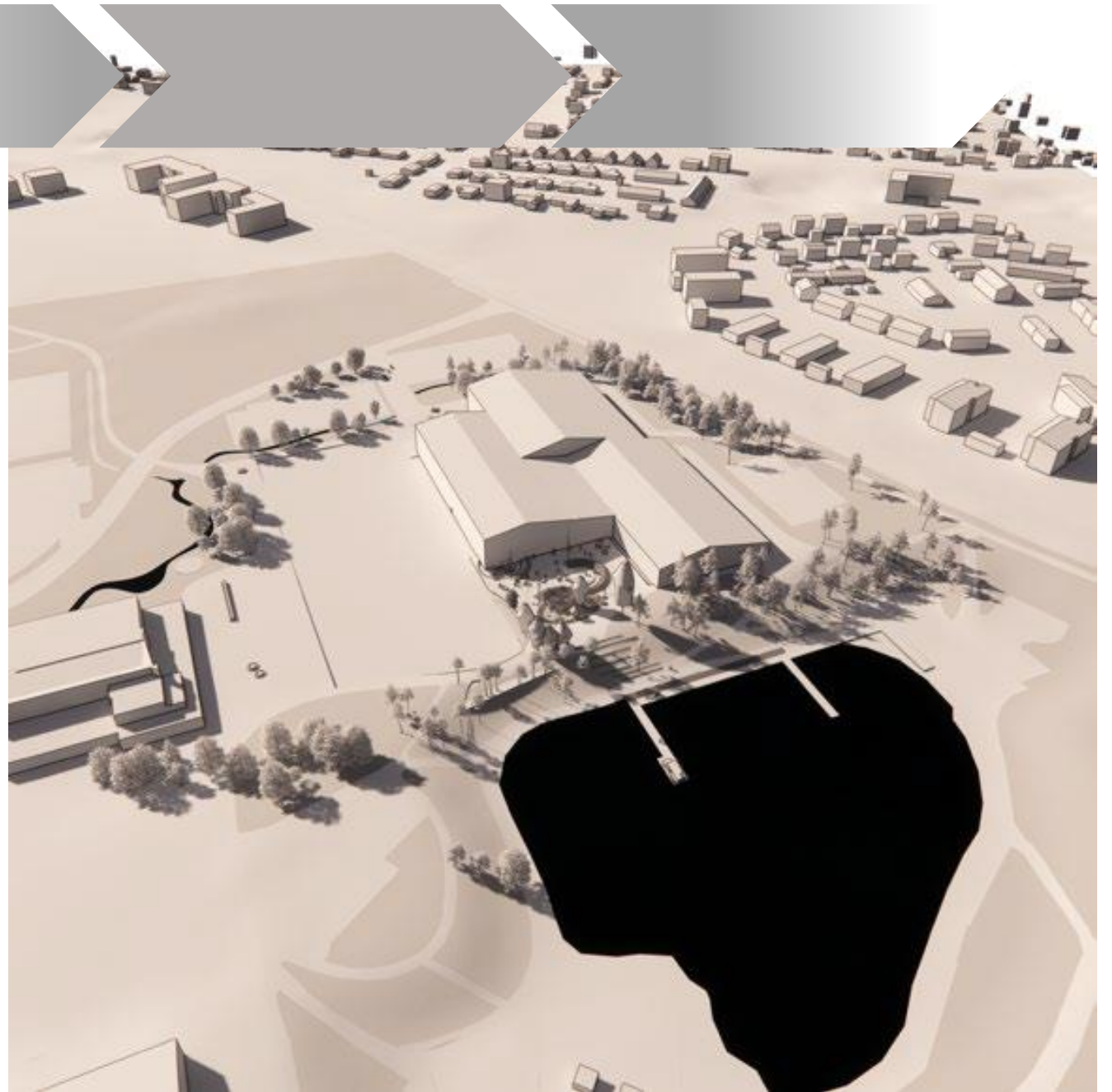
Uusi Jäähalli



VAIHE II

Monitoimiareena

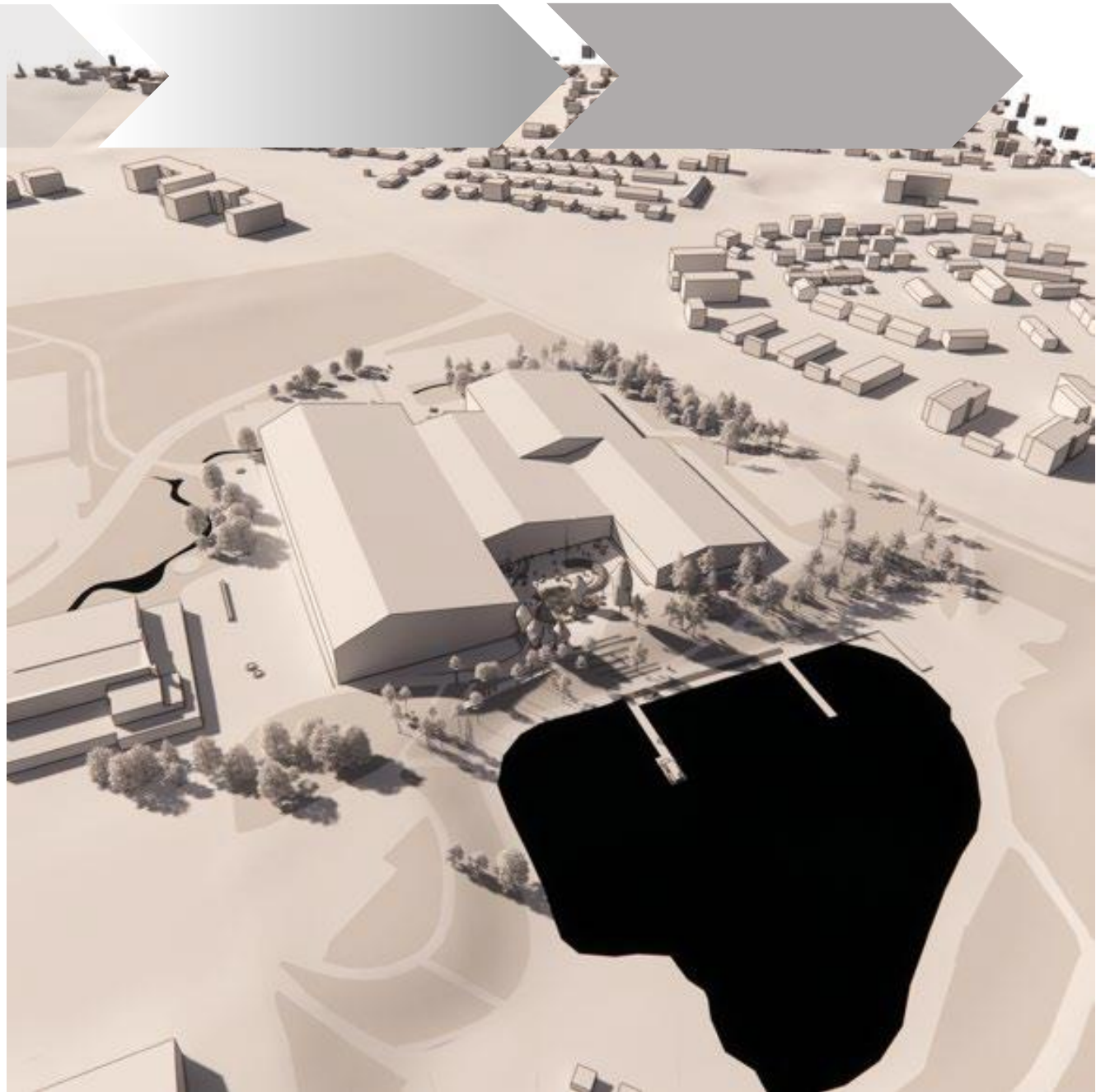
Täydentävä alue- ja
liikuntapaikkarakentaminen



VAIHE III

Kokonhallin muutokset

Täydennysrakentaminen

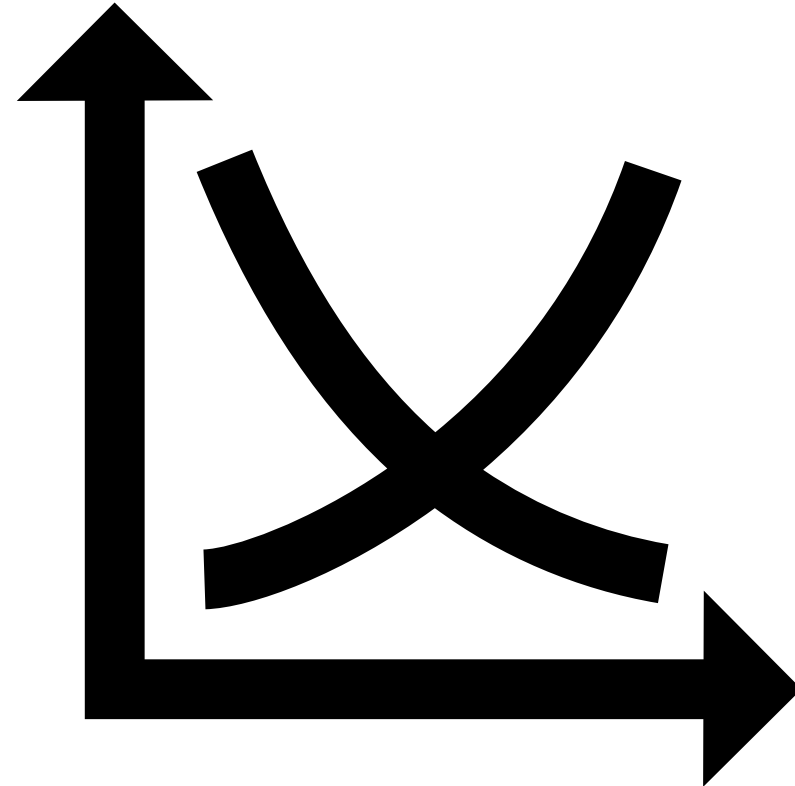


Talous ja rahoitus

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

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.

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 aikataulut
- Rahoitusvaihtoehtojen selvitykset (vieraanpääoman ehtoinen)
- Käyttövaiheen liiketoimintamallin ja organisaatio täsmentäminen
- Käyttötalousoletusten päivittäminen

Kokonniemen liikuntakeskus Oy, alustava aikataulu 2024

Q3/2023

Porvoon talousarvio 2024 luonnos



Q4/2023

Tarkentuvat suunnitelmat
Kustannusarvion päivittäminen
Viitesuunnitelma
Hankesuunnitelma valmis
Asemakaavaehdotus



Q1/2024

Suunnittelun kilpailutus
Jatko- ja erikoissuunnittelu
Liikenne- ja kunnallisteniikan suunnittelu
Asemakaavan hyväksyminen



Q4/2024

Rakennuslupakäsittely
Urakkasopimukset
Rakennussuunnitelmien täsmentyminen



Q3/2024

Rakennuslupahakemus
Kaupunki-infran rakentamisen
aloitusvalmius
Urakkamalli/-neuvottelut



Q2/2024

Investointipäätös

Kokonniemen Liikuntakeskus Oy

PORVOO  BORGÅ