

# Kokonniemen liikuntakeskus Oy

Liiketoimintasuunnitelma  
Hankeyhtiö alueen kehittämiseen  
4.12.2023

# Viitesuunnitelma

Perusmalli ja vaihtoehtoinen  
toteutuslaajuus

Schauman & Nordgren Architects

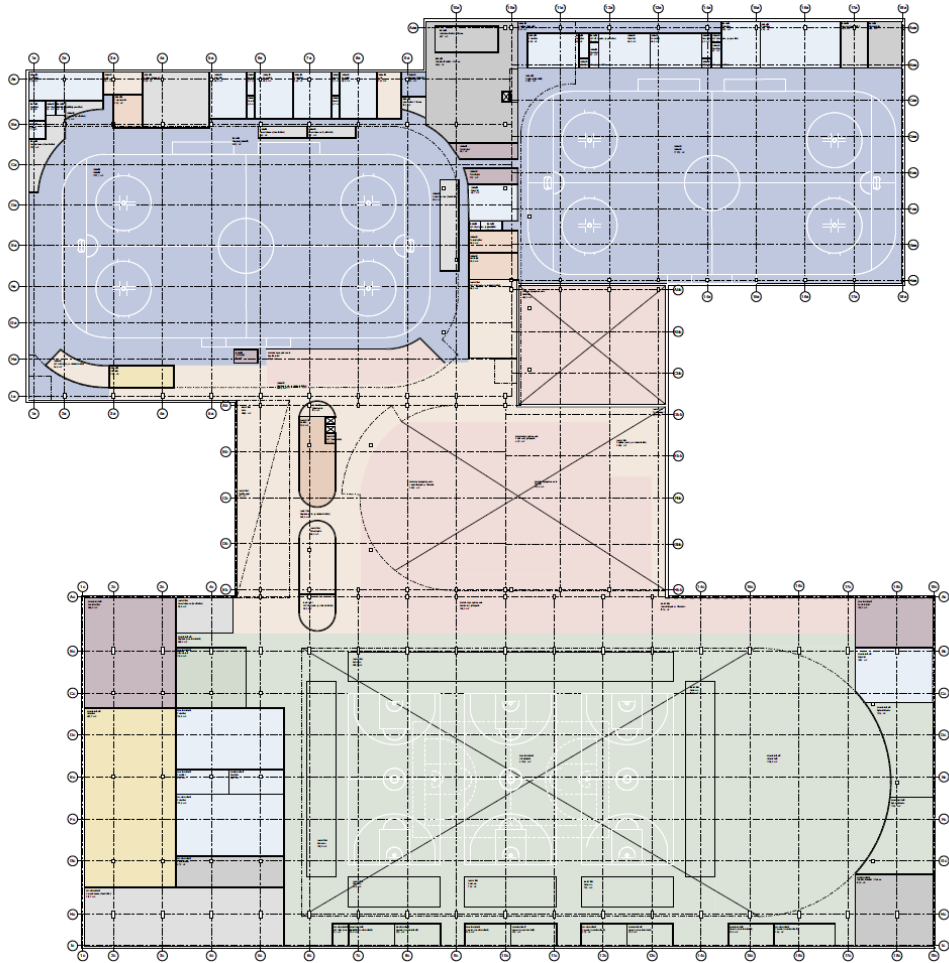
# Maankäyttöratkaisu

- Schauman & Nordgren Architects tehnyt alueelle viitesuunnitelman yhdessä MASU Planningin kanssa.
- Tiivis rakennusmassa mahdollistaa tulevat laajennukset alueelle.
- Aularakennus sitoo jäähallin ja monitoimiareenan yhteen.
- Maauimalan ja lähiulkoalueiden ehostaminen.
- Uuden kadun rakentaminen lisää kevyenliikenteen turvallisuutta ja pysäköinnin toimivuutta.
  - Pysäköintipaikkoja koko alueella uudistusten valmistuttua n. 1 kpl/70 km<sup>2</sup>

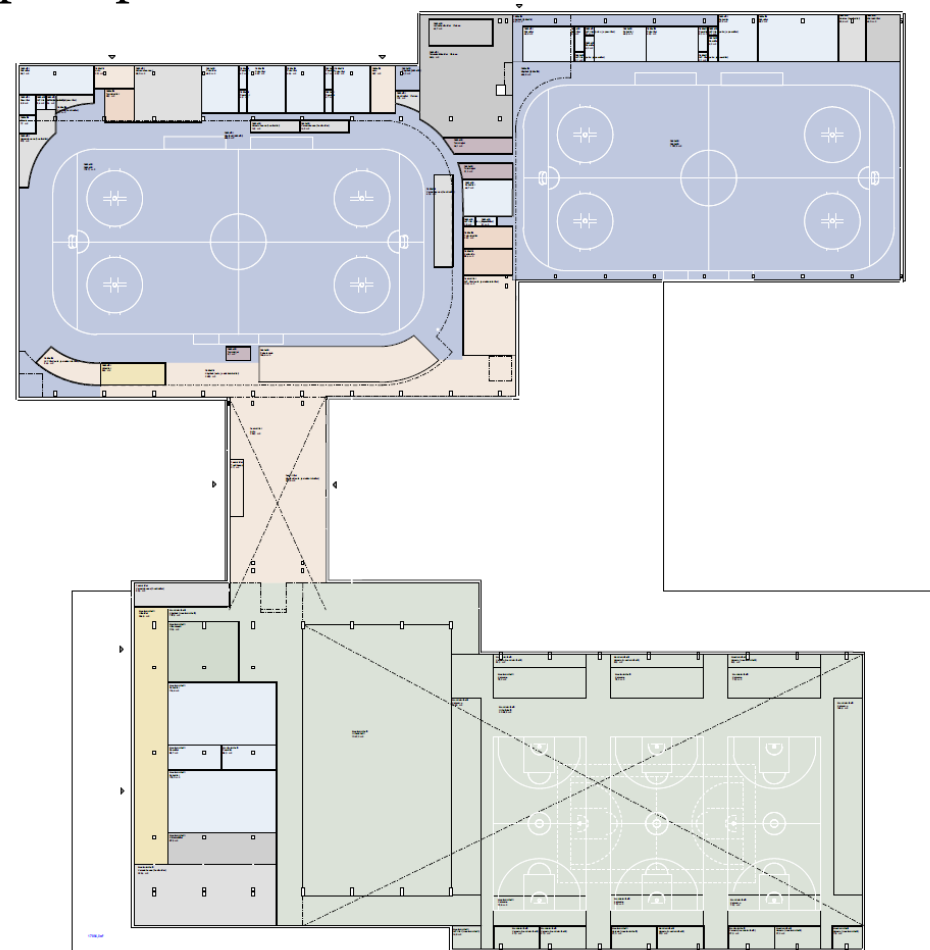


# Esimerkki vaihtoehtoisista toteutuslaajuudesta

Perusmalli



Suppeampi toteutus



# Vaihtoehtoinen toteutuslaajuus, suppeampi toteutus

- Laajuutta vähennetty noin 7000 m<sup>2</sup>
  - Juoksurata poistettu
  - Monitoimiareenan tiivistys
  - Kuntosalin pienennys
  - Matalan kynnyksen tilat ja aularakennuksen muokkaus
  - Toimisto- ja liiketilat pienentyneet
  - Sisäpiha laajentuu (itäpuoli)
- Kustannusarvio esitetylle vaihtoehtoiselle laajuudelle n. 45 milj. € vrt. perusmalliin – 60 milj. €

# Arkkitehtisuunnittelu



Tolkkistentieltä



Maauimalalta päin



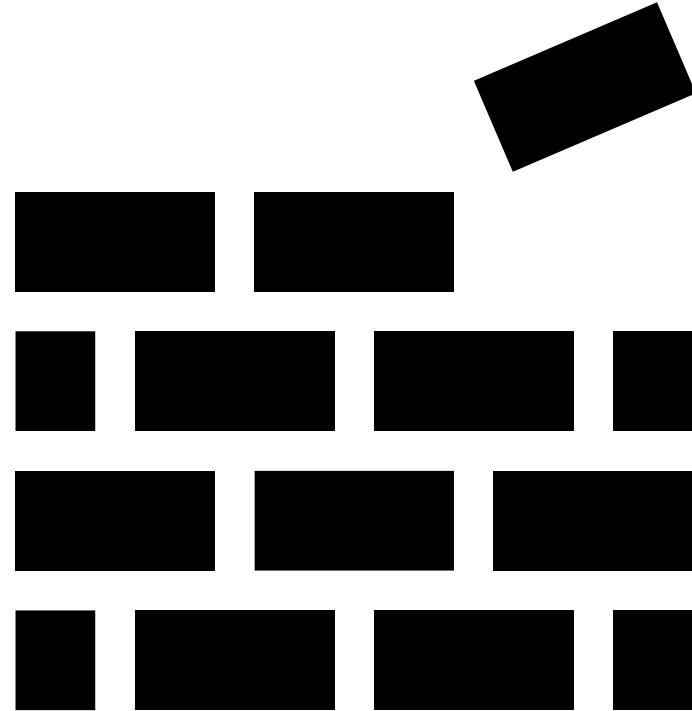
Liikunta-aukio

# Investointi

Kokonaisinvestointi ja vastuunjako

# 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.
- Perusmallissa investointi toteutetaan yhtäjaksoisena hankkeena vuosien 2025-2029 aikana. Päävaiheiden jaksotus pidemmälle ajalle on kuitenkin myös mahdollista ilman merkittäviä oletusten muutoksia.





# Viitesuunnitelman mukainen kokonaisinvestointi

## Kokonniemen liikuntakeskus Oy

23.11.2023

- Kokonaisinvestointi esitetään jaettavaksi Kokonniemen liikuntakeskus Oy:n suoraan toteuttamiin ja kaupungin toteuttamiin investointeihin.
- Kokonniemen liikuntakeskus Oy:n investointi keskittyy liikuntapaikkarakennusten uudisrakentamiseen ja kaupungin investointiosuus alueen infraan ja ulkotiloihin.
- Uudisrakennushankkeelle ei ole toistaiseksi haettu Opetus- ja kulttuuriministeriön hankeavustusta, avustuksen hakeminen riippuu esitettävästä laajuudesta, mutta tuen mahdolliseen maksimisuuruuteen eivät esitetyt laajuusvaihtoehdot vaikuta.

### Kustannusarvio (alv 0%)

	Perusmalli KH 4.9.2023	Perusmalli (Haahtela syksy)	Suppeampi
Jäähalli	18 000 000	20 900 000	20 900 000
Matalankynnyksen tilat / sisäänkäynti	5 100 000	7 300 000	1 000 000 (vain sis.käynti)
Monitoimiareena	27 000 000	28 000 000	21 200 000
Vanhan jäähallin purku	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Hankevaraus (määrittelemätön)		2 000 000	150 000
<b>Uudisrakennukset yhtiön osuus</b>	<b>51 100 000</b>	<b>59 200 000</b>	<b>44 250 000</b>
<b>Osuus pysäköinnistä</b>	<b>750 000</b>	<b>750 000</b>	<b>750 000</b>
<b>Yhteensä</b>	<b>51 850 000</b>	<b>59 950 000</b>	<b>45 000 000</b>

Kaupungin osuus kaikissa vaihtoehdoissa lisäksi 8 550 000 €

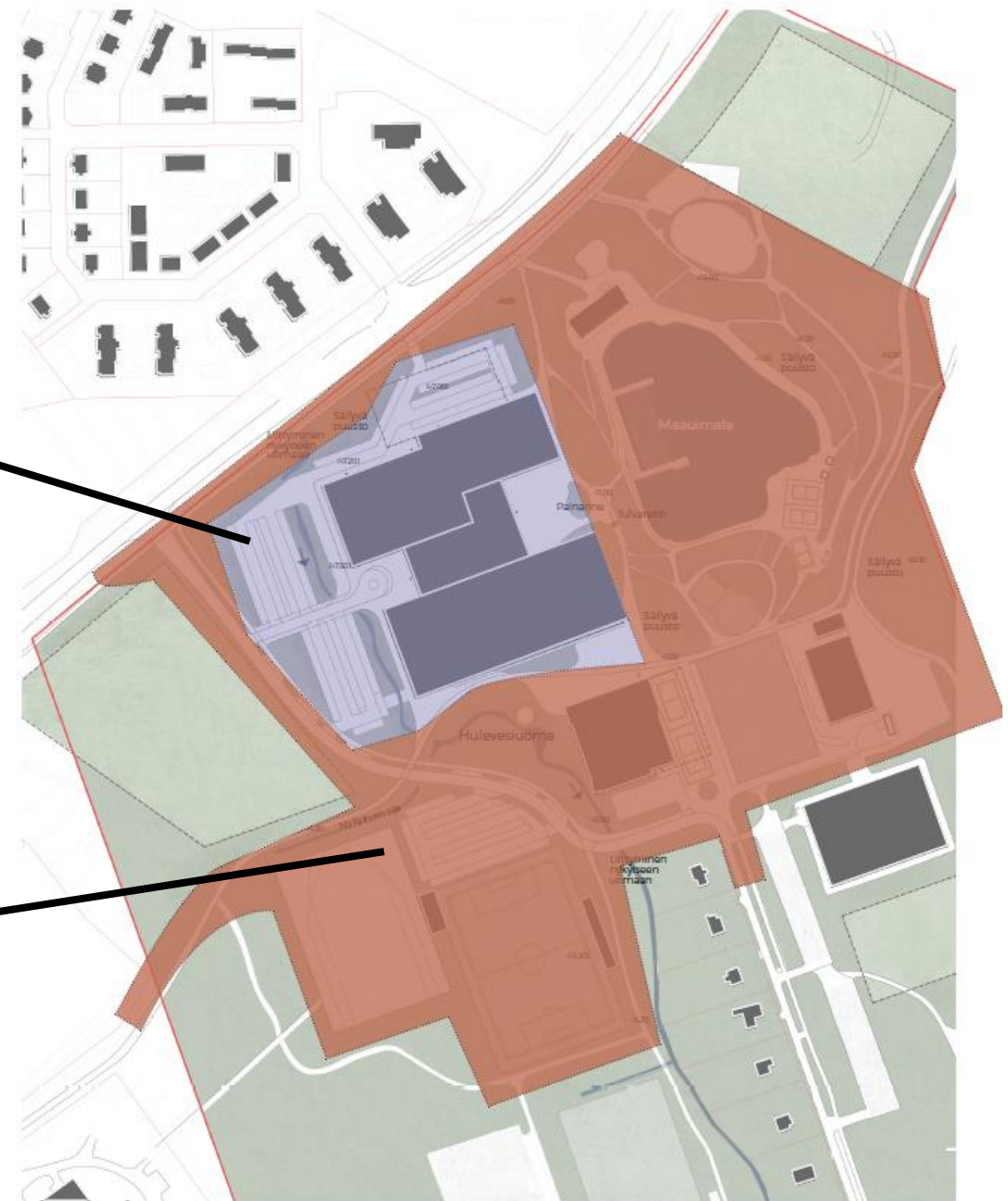
# Ehdotus investoinnin vastuurajaksi

## Yhtiön investointialue

- Uudisrakennukset
- Vanhan jäähallin purku
- Välitön piha- ja pysäköintialue, n. 2/3 alueen uusista pysäköintipaikoista

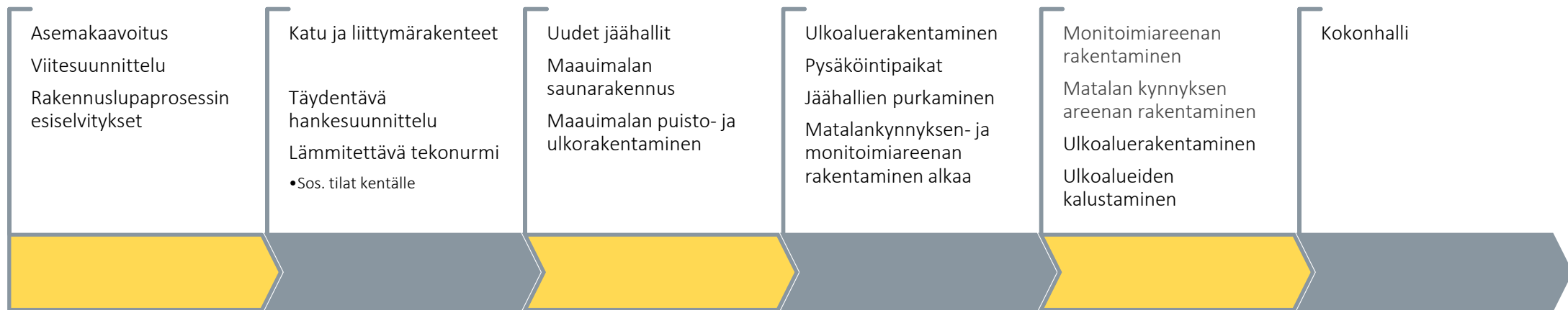
## Kaupungin investointialue

- 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
- Alueelle on suunniteltu kokonaisuutta täydentäviä huolto- ja palvelurakennuksia sekä maauimalan lähialueen puisto- ja vesirakentamista erillisen aikataulun mukaan.



# 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.
- Kokonhallin alueen kustannuksia ei sisällytetty ennusteeseen (toteutuu 2029-).
- Uudisrakennukset (Jäähalli, Monitoimiareena ja Aularakennus) ovat soveltuvimpia rahoitettaviksi erikseen Kokonniemen liikuntakeskus Oy:n kautta. Tämän kokonaisuuden investointimääräksi on arvioitu:
  - 1) Perusmalli 60 Meur (alv 0%).
  - 2) Suppea versio 45 Meur (alv 0%)
- Kannattavuustarkastelussa puolet (50%) investoinnista (molemmat vaihtoehdot) on arvioitu katettavan ulkopuolisella lainarahalla. Lainan koronhoito kulujen herkistely esitetty sivun oikealla reunalla.

## Perusmalli

	laina-aste			
	40 %	50 %	60 %	
korko	3,00 %	-720 000	-900 000	-1 080 000
	3,50 %	-840 000	-1 050 000	-1 260 000
	4,00 %	-960 000	-1 200 000	-1 440 000
	4,50 %	-1 080 000	-1 350 000	-1 620 000
	5,00 %	-1 200 000	<b>-1 500 000</b>	-1 800 000
	5,50 %	-1 320 000	-1 650 000	-1 980 000
	6,00 %	-1 440 000	-1 800 000	-2 160 000

## Suppeamalli

	laina-aste			
	40 %	50 %	60 %	
korko	3,00 %	-540 000	-675 000	-810 000
	3,50 %	-630 000	-787 500	-945 000
	4,00 %	-720 000	-900 000	-1 080 000
	4,50 %	-810 000	-1 012 500	-1 215 000
	5,00 %	-900 000	<b>-1 125 000</b>	-1 350 000
	5,50 %	-990 000	-1 237 500	-1 485 000
	6,00 %	-1 080 000	-1 350 000	-1 620 000

# Talous ja rahoitus

## Käytönaikainen tuotto

- Käyttömaksujen suuruutta on verrattu toisaalta Kokonhallin nykytasoon ja sekä jäähallin osalta ympäröivän alueen hintatasoon
- 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 yhtiömuotoisesti toteutettuna rahoituskulujen huomioiminen edellyttää kaupungin vuotuista vuokramaksua /subventiota yhtiölle perusmallissa n. 1,5 milj. € ja suppeassa mallissa noin 1,0 milj. € (Laskelma ei huomioi poistoja).
- Kaupungin vuokramaksun/ subvention sopimusmekanismin tekninen toteutustapa sovitaan tarkemmin hankkeen edetessä.

### Kaupungin vuotuiset rahoituskustannukset\*

	Perusmalli	Suppea malli
- Käyttötalouden subventio yhtiölle	- 1 500 000 €	- 1 125 000 €
- Lainanlyhennykset / poisto yhtiölle	- 2 997 500 €	- 2 242 500 €
- Kaupungin oman pääoman korkokulut**	- 1 500 000 €	- 1 125 000 €
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>- 5 997 500 €</b>	<b>- 4 492 500 €</b>

\* Takausprovisiota ei huomioitu (yhtiölle meno, kaupungille tulo)

\*\* Kaupunki joutuu ottamaan lainaa yhtiön pääomittamiseksi

## YHTEENVETO

11/2023

### Kannattavuus

Tuotto- ja kustannusarvio	Perusmalli	Suppeamalli
<b>Tuotot</b>		
Käyttömaksut, seurat ja yritykset	760 000 €	725 000 €
Käyttömaksut, yksityiset	140 000 €	100 000 €
Tapahtumatuotot	350 000 €	350 000 €
Mainostuotot	65 000 €	55 000 €
Liike- ja toimitilavuokrat	126 000 €	90 000 €
<b>Bruttotuotot yhteensä</b>	<b>1 441 000 €</b>	<b>1 320 000 €</b>
Ylläpito- ja operointikulut (perusmalli)	-1 362 021 €	-1 133 292 €
<b>Nettotuotto (NOI)</b>	<b>78 979 €</b>	<b>186 708 €</b>
<b>Vuokra</b>	-	-
<b>Korkokulut</b>	<b>-1 500 000 €</b>	<b>-1 125 000 €</b>
<b>Nettomenot</b>	<b>-1 421 021 €</b>	<b>-938 292 €</b>

# Kokonniemen Liikuntakeskus Oy

PORVOO  BORGÅ