

Utveckling av Kokon idrottscentrum, uppföljning av planeringsläget

Stadsstyrelsen 12.04.2023 § 135

Beredning och tilläggsuppgifter:
stadsutvecklingsdirektör Dan Mollgren,
fornamn.efternamn@porvoo.fi

Bakgrund:

Utvecklingen av Kokon idrottscentrum inleddes i sin nuvarande form genom stadsstyrelsens beslut 24.6.2019 § 225. Stadens roll kommer i framtiden att allt mer förändras från en egentlig tjänsteproducent till skapare av möjligheter och koordinerare i modellen med flera producenter. Märkbara investeringar förutsätter både privat finansiering och utveckling av en affärsverksamhetsmodell.

Fastighets- och konceptutvecklingsplanen för Kokon idrottscentrum blev färdig i konsultarbete i början av år 2021. Beredningen av den fortsatta planeringen började omedelbart med ett omfattande interaktivt projekt. Interaktionen skedde i form av ett gemensamt projekt mellan Sitowise Oy, Realidea Oy och Borgå stads egen organisation. Interaktionsprojektet blev färdigt i november 2021.

Stadsfullmäktiges beslut 30.3.2022:

Stadsfullmäktige beslutade 30.3.2022 § 27 om planeringsprinciper för Kokon idrottscentrum och delhelheter i den första genomförandefasen samt 30.3.2022 § 28 om utarbetande av en projektplan för idrottscentret och bildande av ett projektbolag.

Enligt stadsfullmäktiges beslut har det bildats ett utvecklingsbolag i aktiebolagsform, Kokonniemen liikuntakeskus oy, som har en styrelse med fyra medlemmar. Utvecklingsbolaget förpliktades genom fullmäktiges beslut rapportera regelbundet om planeringssituationen till stadsstyrelsen och åtminstone minst fyra gånger om året, så att stadsstyrelsen kan besluta om huruvida planeringen främjas. Stadsstyrelsen kan genom sitt beslut styra utvecklingen av projektplaneringen, om den så vill.

Planeringsläget med idrottscentret på rapporteringsperioden 1–3/2023:

Kokonniemen liikuntakeskus Oy har skisserat en planeringslösning för Kokonområdet med de omfattande utredningarna från år 2021 som underlag genom att beakta stadsfullmäktiges beslut. I planeringslösningen föreslås det en ny västlig vägsträckning från Tolkisvägen till området. Nybygget har koncentrerats huvudsakligen till en helhet som byggs etappvis och gör det möjligt att verksamheterna i området fortsätter när byggandet pågår. I helheten ingår de verksamheter som nämns i fullmäktiges beslut.

I planeringslösningen med en helhet har huvudvikten legat på synergifördelarna med underhållet och förvaltningen. Det viktigaste i lösningen har varit ishallens placering och storlek. Ishallen har två

rinkar av vilka den ena kan förses med en åskådarläktare som uppfyller kraven i FM-serien. Allaktivitetsarenan har lokaler bl.a. för bollspel, gymnastik, gruppmotion och friidrott. Helheten sammanlänkas med en entréhallsbyggnad som har idrottslokaler med låg tröskel och som samtidigt är en mittpunkt för verksamheterna.

Mellan nybyggnadsmassan och badinrättningen skapas det en friluftspark där det inte finns fordonstrafik. Den nuvarande Kokonhallen kommer att kunna användas tills den nya allaktivitetsarenan har blivit färdig. Efter detta renoveras Kokonhallen för racketspel och eventuellt för andra inomhusgrenar.

Bilagor

- stadsfullmäktiges beslut 30.3.2022 § 27
- stadsfullmäktiges beslut 30.3.2022 § 28
- Kokonniemen liikuntakeskus oy:s kvartalsrapport om planeringsläget under perioden 1–3/2023
- utredning om framskridandet av planläggningen

Stadsdirektören

Stadsstyrelsen antecknar de bilagda Kokonniemen liikuntakeskus oy:s rapporterna om planeringsläget och utredningen om framskridandet av planläggningen för kännedom och beslutar att planeringen av idrottscentret främjas i enlighet med beskrivningen av fortsatta åtgärder som anges i den bifogade kvartalsrapporten.

Beslut

Stadsstyrelsen beslutade enhälligt anteckna de bilagda Kokonniemen liikuntakeskus oy:s rapporterna om planeringsläget och utredningen om framskridandet av planläggningen för kännedom och beslutar att planeringen av idrottscentret främjas i enlighet med beskrivningen av fortsatta åtgärder som anges i den bifogade kvartalsrapporten.

Stadsstyrelsen 11.09.2023 § 253

Beredning och tilläggsuppgifter:
stadsutvecklingsdirektör Dan Mollgren,
fornamn.efternamn@porvoo.fi

Planeringsläget för idrottscentrumet

Kokonniemen liikuntakeskus Oy har fortsatt beredningen av referensplanen för området utifrån den föreslagna områdesplanen våren 2023, utrett projektets kostnader och skissat upp en affärsmodell i området.

Under 2023 bereds en detaljplaneändring för området för Kokon idrottscentrum och projektplan för utveckling av området. Stadsfullmäktige beslutar om projektets avancemang efter att projektplanen har blivit färdig.

För stadsfullmäktige ordnas en aftonskola om planeringsläget i slutet av september. Efter aftonskolan informeras det omedelbart om planerna och stadsstyrelsen behandlar planerna som del av godkännandet av kvartalsrapporten om projektet 3–6/2023 i början av oktober.

Stadsdirektören

Stadsstyrelsen godkänner det föreslagna förfarandet med rapporteringen om projektet.

Beslut

Stadsstyrelsen godkännande enhälligt det föreslagna förfarandet med rapporteringen om projektet.

Stadsstyrelsen 02.10.2023 § 272

Beredning och tilläggsuppgifter:

stadsutvecklingsdirektör Dan Mollgren,
fornamn.efternamn@porvoo.fi

Stadsfullmäktige har vid sin aftonskola 27.9 fört en debatt om det bifogade dokumentet som bolaget också har utarbetat som sin kvartalsrapport 4–6/2023.

Bilagor

Kostnader och affärsverksamhetsplan

Stadsdirektören

Stadsstyrelsen antecknar det bifogade dokumentet som Kokkonniemen liikuntakeskus Oy:s kvartalsrapport om planeringsläget 4–6/2023 för kännedom och beslutar att planeringen av idrottscentrumet främjas i enlighet med beskrivningen av fortsatta åtgärder som anges i den bifogade kvartalsrapporten.

Beslut

Stadsstyrelsen beslutade enhälligt återremittera ärendet för ny behandling.

Stadsstyrelsen 04.12.2023 § 348
930/12.04.01.00/2022

Beredning och ytterligare information
tf. stadsdirektör Fredrick von Schoultz
finansdirektör Henrik Rainio
stadsutvecklingsdirektör Dan Mollgren
fornamn.efternamn@borga.fi

Grundlösningen för det nya idrottscentrum som planeras för området Kokon och planeringen av dess omgivning har fortsatt under oktober-november 2023. Under planeringstiden har kostnaderna för projektet preciserats och stigit, och utsikterna för stadens ekonomi har blivit svagare. När stadsfullmäktige godkände budgeten för 2024 beslutade det att staden ska utarbeta ett produktivhetsprogram där stadens driftsekonomi och investeringar balanseras så att de motsvarar utvecklingen av stadens ekonomi åren under 2024-2027. Under dessa omständigheter finns det skäl att undersöka även andra alternativ för genomförandet innan beslut fattas.

Kokonniemen liikuntakeskus Oy har undersökt storleken för projektets genomförande med två skisser. Utöver grundmodellen som presenterats tidigare har det gjorts en annan till sina funktioner snävare skiss för en modell som avviker från de innehållskrav som fullmäktige godkänt. Det snävare alternativet är inte en direkt utgångspunkt för den fortsatta planeringen, utan en undersökning av hur genomförandes omfång påverkar den totala investeringen och driftskostnaderna.

Planeringssituationen

Funktionernas utrymmesreserveringar och placering inom byggnadsmassan samt på utomhusområden har preciserats och för detaljplanens bilagor har utarbetats en omfattande byggnadsanvisning för området. En allmän plan för gatan färdigställdes i början av november. Den nya gatans anslutning till Lappnäsvägen har gjorts smidigare. De anslutningar som planeras för Tolkisvägen har dimensionerats och deras funktion har säkerställts genom simulering av trafikmängderna.

Grundmodell och alternativa omfång för genomförande
Kokonniemen liikuntakeskus Oy har planerat genomförandet av idrottscentret i enlighet med de planeringsprinciper och den omfång som fullmäktige beslutade om 30.3.2022 för den s.k. grundmodellen. Grundmodellen uppfyller de godkända innehållskraven. Grundmodellen presenterades för stadsfullmäktige i aftonskolan 27.9.2023.

Enligt en uppskattning som gjordes i september uppgår den totala investeringen enligt grundmodellen i enlighet med referensplanen till sammanlagt cirka 65 miljoner euro. En del av investeringarna skulle genomföras av staden och en del av Kokonniemen liikuntakeskus Oy.

När referensplanen klarnade i oktober-november uppdaterades också kostnadsberäkningen. Enligt den nya kostnadsberäkningen kommer den totala investeringen att stiga till över 70 miljoner euro. På grund av de ökade kostnaderna och den budget som stadsfullmäktige godkände i november har bolaget preliminärt börjat kartlägga alternativa omfång för genomförande. Utifrån grundmodellens utgångspunkter har bolaget utarbetat en reducerad version som är billigare att genomföra och vars omfång är cirka 7 000 m²-vy mindre än grundmodellen.

Enligt en preliminär uppskattning uppgår de totala investeringskostnaderna för den skisserade snävare genomförandemodellen till cirka 54–55 miljoner euro. I modellen har man inte beaktat behovet att ombygga Kokonhallen.

Den nu skisserade snävare modellen är ett alternativ till en lösning som avviker från grundmodellen, med hjälp av vilken en funktionell helhet kunde genomföras i en snävare form än tidigare. Skissen visar att kostnaderna och byggnadens storlek i hög grad går huvudsakligen hand i hand.

Vid den fortsatta beredningen är det möjligt att reglera genomförandes omfång och olika alternativ kommer att granskas utifrån ekonomiska och funktionella utgångspunkter.

Modellering av ekonomi och finansiering

Kokonniemen liikuntakeskus Oy har tillsammans med stadens finansenhet i oktober-november också kartlagt och modellerat investeringssätten och driftsekonomin för projektet med idrottscentrumet.

Bolaget har skisserat en modell där byggnadernas investeringar skulle genomföras av bolaget. I grundmodellen skulle staden avsätta eget kapital till bolaget cirka hälften av bolagets totalinvesteringar och cirka hälften av investeringen skulle bolaget finansiera med lån med stadens borgen.

I modelleringen av bolagets operativa driftsekonomi har man på intäktssidan uppskattat bruksavgifterna, evenemangsintäkterna, reklamintäkterna samt hyror från affärer och lokaler. Bruttoinkomsterna skulle uppgå sammanlagt till cirka 1,4 miljoner euro i grundmodellen och cirka 1,3 miljoner euro i den snävare modellen.

I fråga om driftsutgifterna har man uppskattat de centrala kostnaderna för den operativa verksamheten, såsom personalkostnader, uppvärmning, vatten och el samt kostnader för fastighetsunderhåll. Dessa underhålls- och operationskostnader skulle vara cirka 1,4 miljoner euro i grundmodellen och cirka 1,1 miljoner euro i den snävare modellen.

Enligt modellen är bolagets operativa intäkter och utgifter ungefär lika stora före räntekostnader och avskrivningar. Bolagets räntekostnader vänder ändå ekonomin negativ och bolaget skulle därför behöva en årlig subvention av staden på cirka 1,5 miljoner euro för räntekostnader i grundmodellen och cirka 1,1 miljoner euro i den snävare modellen.

För att bolaget kan klara sig av låneamorteringar och kan täcka avskrivningarna borde staden dessutom stöda bolaget med cirka 3 miljoner euro i grundmodellen och med cirka 2,2 miljoner euro i den snävare modellen.

Totalt blir stadens subvention till bolaget i grundmodellen cirka 4,5 miljoner euro per år och i den snävare modellen cirka 3,3 miljoner euro per år.

Att staden placerar eget kapital i bolaget innebär att staden måste ta mer lån. Enligt bolagets och stadens finansenhets uppskattning är stadens räntekostnader för placering av eget kapital i bolaget uppskattningsvis cirka 1,5 miljoner euro i grundmodellen och cirka 1,1 miljoner euro i den snävare modellen. Räntan på stadens lån skulle sannolikt vara lite lägre än bolagets räntekostnader.

Stadens finansieringskostnader och subventionen till bolaget skulle alltså vara cirka 6 miljoner euro i grundmodellen och cirka 4,5 miljoner euro i den snävare modellen.

I samband med den fortsatta planeringen bedöms närmare formerna för finansieringen mellan stad och bolag, såsom långgraden och olika låneformer (bl.a. lån/kapitallån). Dessutom granskas tillgången till extern finansiering närmare och eventuella understöd från staten.

Bilagor

Affärsverksamhetsplan, förslag 4.12.2023

Biträdande stadsdirektören

Stadsstyrelsen antecknar för kännedom det bifogade Kokkonniemen liikuntakeskus Oy:s förslag 4.12.2023.

Stadsstyrelsen instruerar att planeringen av idrottscentret främjas genom att man utarbetar alternativ för genomförandets omfång så att Kokon idrottscentrum blir en så fungerande helhet som möjligt med beaktande av de ekonomiska ramvillkoren.

Bolaget instrueras att granska två alternativa omfång av genomförandet. I det ena nya alternativet skulle bolagets totala investeringsnivå vara högst 50 miljoner euro och i det andra högst 40 miljoner euro. Av båda modellerna ska utarbetas två alternativ när det gäller de verksamheter de innehåller. Bolaget instrueras således att utöver grundmodellen utarbeta sammanlagt fyra alternativ och lägga fram dem tillsammans med motiveringar för stadsstyrelsen senast 15.2.2024. I alla alternativen ansvarar staden för infrastrukturinvesteringar på cirka 10 miljoner euro, såsom det i grundmodellen har planerats.

I alla alternativen ska det tydligt presenteras hur de eventuellt avviker från de planeringsprinciper som fullmäktige har godkänt och delhelheterna i den första genomförandefasen.

Dessutom instruerar stadsstyrelsen bolaget att närmare granska olika finansieringsmodeller mellan staden och bolaget samt olika former av dem, och att ta närmare reda på möjlighet att få extern finansiering.

Beslut

Stadsstyrelsen beslutade enhälligt som enligt förslaget.