

Kokon idrottscentrum

Stadsstyrelsen 04.03.2024 § 88

Beredning och ytterligare information:

finansdirektör Henrik Rainio, 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.

Planeringsalternativ gjord av utvecklingsbolaget

Stadsstyrelsen beslutade 4.12.2023 att rådgiva Kokonniemen liikuntakeskus Oy om att planeringen av idrottscentret främjas genom att man utarbetar alternativ för genomförandets omfattning utöver den så kallade planversionen. Företaget rådgavs att undersöka två alternativ för genomförandets omfattning och för dessa vidare två alternativ med tanke på verksamhetens innehåll. Målet är att Kokon idrottscentrum blir en helhet som fungerar så väl som möjligt med beaktande av de ekonomiska ramvillkoren.

Kokonniemen liikuntakeskus Oy har enligt råden utarbetat fyra alternativ om omfattningen och verksamhetens innehåll. I alla alternativ förbättras Borgåbornas idrottslokaler och motionsmöjligheter

avsevärt jämfört med nuläget. Alternativen skiljer sig en aning från varandra bl.a. i fråga om ishallens läktarkapacitet, möjligheter till friidrott samt på det utrymme som reserveras för verksamhet med låg tröskel. Uppskattningarna av investeringskostnaderna för alternativen varierar mellan 45 miljoner euro och 53 miljoner euro, medan investeringskostnaderna för den ursprungliga basmodellen är uppskattningsvis cirka 60 miljoner euro. Investeringskostnaderna för alternativen innehåller inte kostnaderna för infrabyggande, som är på stadens ansvar.

Alternativ B1

Alternativet B1 innefattar utmärkta träningsförhållanden för isidrott, innebandy, gymnastik, handboll, korgboll och volleyboll samt goda förhållanden för gruppmotionering.

Ishallens läktarkapacitet är 1200 sittplatser och där finns tillräckligt med omklädningsrum samt några kontorsutrymmen, men där finns inga loger, ingen egen restaurang eller anvisat affärsutrymme.

Alternativet innehåller i praktiken inte utrymmen för verksamhet med låg tröskel.

Allaktivitetsarenan innehåller ingen löpbana utan ett rakt spår. Kast- och hoppgrenarnas funktioner förblir desamma jämfört med grundalternativet. Det finns 163 kvadratmeter affärsutrymmen och 171 kvadratmeter utbildningsutrymmen.

Investeringskostnaderna är uppskattningsvis 45 miljoner euro.

Alternativ B2

Alternativet B2 innefattar utmärkta träningsförhållanden för isidrott, innebandy, korgboll och volleyboll samt goda förhållanden för friidrott, gruppmotionering och gymnastik, dessutom fungerande förhållanden för handboll (handboll blir delvis under takskägget).

Ishallens läktarkapacitet är 1200 sittplatser och där finns tillräckligt med omklädningsrum samt några kontorsutrymmen, men där finns inga loger, ingen egen restaurang eller anvisat affärsutrymme.

Alternativet innehåller i praktiken inte utrymmen för verksamhet med låg tröskel.

Allaktivitetsarenan har en 200 m lång löpbana, det finns 163 kvadratmeter affärsutrymmen och 171 kvadratmeter utbildningsutrymmen.

Investeringskostnaderna är uppskattningsvis 47,9 miljoner euro.

Alternativ C1

Alternativ C1 innefattar utmärkta träningsförhållanden för isidrott, friidrott, innebandy, gruppmotionering, gymnastik, handboll, korgboll och volleyboll.

Ishallens läktarkapacitet är 1500 sittplatser och där finns tillräckligt med omklädningsrum samt rejält med kontorsutrymmen och affärsutrymmen. Ishallen har loger, en egen restaurang eller ett kafé samt avisade affärsutrymmen.

Alternativet innehåller i praktiken inte utrymmen för verksamhet med låg tröskel.

Allaktivitetsarenan har en 300 m lång löpbana. Det finns 438 kvadratmeter affärsutrymmen och 370 kvadratmeter utbildningsutrymmen.

Investeringskostnaderna är uppskattningsvis 51,9 miljoner euro.

Alternativ C2

Alternativ C2 innefattar utmärkta träningsförhållanden för isidrott, friidrott, innebandy, gruppmotionering, gymnastik, handboll, korgboll och volleyboll.

Ishallens läktarkapacitet är 1200 sittplatser och där finns tillräckligt med omklädningsrum samt några kontorsutrymmen, men där finns inga loger, ingen egen restaurang eller anvisat affärsutrymme.

Alternativet innehåller utrymmen för verksamhet med låg tröskel, vilka är en aning mindre än i basmodellen.

Allaktivitetsarenan har en 300 m lång löpbana. Det finns 438 kvadratmeter affärsutrymmen och 370 kvadratmeter utbildningsutrymmen.

Investeringskostnaderna är uppskattningsvis 53 miljoner euro.

Bolaget har uppskattat att alla alternativen förbättrar avsevärt Borgå stads idrottsförhållanden ur användarnas synvinkel. Företaget har uppskattat att C2 är ur ett funktionellt perspektiv det bästa alternativet med tanke på huvudgrenarnas helhet. Alternativet C1 är nästan lika bra, emedan alternativen B1 och B2 är betydligt sämre.

Kokonniemi liikuntakeskus Oy:s verksamhet

Kokonniemen liikuntakeskus Oy:s nuvarande uppdrag tar slut 15.3.2024. Det är meningen att fullmäktige beslutar om projektets omfattning i maj samtidigt som fullmäktige behandlar det ekonomiska produktivitets- och balanseringsprogrammet.

Före beslutet kan bolaget inte fortsätta den konkreta planeringen av projektet, utan koncentrerar sig på beredningen av nästa fas. Ett separat avtal bereds med bolaget om övergångsperiodens uppgifter.

tf. Stadsdirektör

Stadsstyrelsen ber nämnden för växande och lärande, stadsutvecklingsnämnden och livskraftsnämnden om utlåtande om de alternativa planerna för Kokon idrottscentrum ur perspektivet för

varje nämnds verksamhetsområde senast 19.3.2024.

Stadsstyrelsen befullmäktigar tjänsteinnehavarledningen att ingå ett avtal med Kokoniemi liikuntakeskus Oy om bolagets uppgifter från och med 15.3.2024 ända till att fullmäktige har beslutat om fortsättandet av Kokon idrottscentrums byggnadsprojekt.

Beslut

Stadsstyrelsen beslutade enhälligt be nämnden för växande och lärande, stadsutvecklingsnämnden och livskraftsnämnden om utlåtande om planerna för Kokon idrottscentrum ur perspektivet för varje nämnds verksamhetsområde senast 19.3.2024. Olika alternativ gäller referensplaner i projekt- och detaljplaneskedet, som ännu inte tar ställning till t ex placeringen av fönster och dörrar. Synpunkter på detaljer tas i beaktandet i planeringskedet av byggnaden.

Stadsstyrelsen befullmäktigade tjänsteinnehavarledningen att ingå ett avtal med Kokonniemi liikuntakeskus Oy om bolagets uppgifter från och med 15.3.2024 ända till att fullmäktige har beslutat om fortsättandet av Kokon idrottscentrums byggnadsprojekt.

Nina Uski valdes som protokolljusterare gällande det här ärendet.

Johan Söderberg gjorde ett ändringsförslag. Förslaget förföll i brist på understöd.

Johnny Holmström, Jorma Wiitakorpi och Markku Välimäki deltog inte i behandling av ärendet på grund av jäv, förvaltningslag 28 § 1 mom 5 punkt, samfundsjäv.

Stadsstyrelsen 06.05.2024 § 151

Beredning och ytterligare information:

förvaltningsdirektör Roope Lenkkeri, finansdirektör Henrik Rainio
fornamn.efternamn@porvoo.fi

Alternativen för genomförande av Kokon idrottscentrum

Nämnderna har gett sina begärda utlåtanden om Kokon idrottscentrum ur sina sektors synvinkel. Utlåtanden finns i sin helhet som bilagor till detta beslutsförslag. Deras centrala innehåll har refererats nedan.

Stadsutvecklingsnämnden konstaterade i sitt utlåtande att dess primära uppgift är att bedöma om planeringsalternativen uppfyller de mål som fullmäktige ställt upp för detaljplanarbetet. Nämnden ansåg att målen bäst uppnås i den lösning som motsvarar regionplanen, det vill säga det alternativ som kallas för grundmodellen i det bakgrundsmaterial som delats ut till nämnderna, och som finns som bilaga. Av de gallrade alternativen är det alternativ C2 som man bäst kan uppnå målen med. Genom ett stegvist genomförande skulle det vara möjligt att uppnå en tydlig identitet för området och en högklassig helhet av fasader i området, vilket var tanken med de ursprungliga målen. Tillhandahållande av

tjänster med låg tröskel är viktigt också för att bostadsområden intill såsom Gammelbacka ska kunna få bättre tillgång till närtjänster. Av de gallrade alternativen är det alternativ C2 som man bäst kan genomföra den ursprungliga planen med: kvaliteten är hög med tanke på stadsbilden, och byggnader med varierande höjder överlappar varandra på ett livligt sätt. Nämnden betonar att viktigare än att minska detaljer är att sträva efter att uppnå de uppställda målen i sin helhet till exempel genom att dela upp tidsschemat för genomförandet i faser. Detaljplanens kvalitetskrav ska uppfyllas i enlighet med bygganvisningarna, som också innehåller anvisningar för genomförandet i etapper. Därvid ska kvalitetskraven på stadsbilden och områdets struktur uppfyllas också när genomförandet framskrider i etapper. Byggandet ska göras i etapper så att stadens investeringar görs på ett hållbart sätt.

Sektorn för livskraft konstaterade i sitt utlåtande att med tanke på behoven inom sektorn anses alternativ C2 vara det effektivaste sättet att förverkliga de planerade omständigheterna med jämlik beaktan av alla användargrupperns behov samt möjliggöra motion både målinriktat och med låg tröskel, och kombinera ett högklassigt genomförande av evenemangs- och idrottsplatsen. Den förändrade situationen inom den kommunala ekonomin och Borgå stads ekonomiska balanseringsprogram talar för att skära ned genomförandet från den ursprungliga planversionen. Möjliggörandet av fullständiga förhållanden för en enskild idrottsplats eller idrottsgrenar borde inte leda till en situation där det övriga servicenätet och förhållandena för andra grenar måste skäras ned till ett minimum. Ur sektorn för livskrafts synvinkel kan version B2 inte anses vara genomförbar, eftersom genomförandet av allaktivitetshallen delvis som ett lågt utrymme gör att den inte fungerar både för idrotts- och evenemangsbruk. Avsaknaden av lokaler med låg tröskel i versionerna B1, B2 och C1 skulle begränsa Kokon idrottscentrum till att i första hand användas av föreningar och organiserad idrottsverksamhet. Avsaknaden av utrymme med låg tröskel kan uppskattas ha en negativ betydelse också med tanke på utrymmenas mångsidiga evenemangsverksamhet och annan kommersiell verksamhet.

Nämnden för växande och lärande betonade småbarnspedagogikens och skolornas möjlighet att utnyttja idrottscentrets och dess områdes utbud under dagtid, och på så sätt få grundläggande färdigheter för olika grenar på det sätt som läroplanen förutsätter.

Det mångsidiga utbudet av grenar som områdets lösningar tillåter garanterar att varje barn under sin utvecklingsperiod kan hitta lämpliga alternativ för en motionsinriktad livsstil. Olika grenar ska betraktas jämlikt även ur olika könsperspektiv.

Toppidrott och hobbymotion ska balanseras. I fortsättningen är det avsevärt att Kokonområdet till skäliga interna priser är tillgängligt för stadens interna kunder, det vill säga skolelever och barn inom småbarnspedagogiken, men även för idrottsakademin.

Användningen ökar dragningskraften av hobbyer och i fortsättningen har de mest ivriga idrottarna en väg till toppidrotten.

I utlåtandet betonades betydelsen av entréhallar med låg tröskel i övergången från skoldagen till hobbyverksamhet. När man hämtar och transporterar barn kan entréhallen fungera som väntplats, i stället för att barnen står eller rör sig på parkeringsplatser och gårdar, vilket kan leda till farliga situationer. I utlåtandet framhölls dessutom betydelsen av hjälplokaler.

I utlåtandet konstaterades det att en fungerande entrélösning möjliggör en bra mötesplats med låg tröskel för ungdomsväsendet och skapar gemenskap mellan alla användargrupper. Dessutom tog nämnden upp prisnivåns betydelse för tjänsternas användbarhet.

Det vore viktigt att prisnivån för den eftersträvade helheten som ett alternativ som staden erbjuder barn under dagtid inte heller stiger så högt att sektorn för växande och lärande inte har råd med den eller att de nya grenarna som syns som reservationer inte längre skulle rymmas i området.

Kokonniemen liikuntakeskus Oy har på tjänsteinnehavarledningens begäran lämnat en preciserad utredning om alternativet C2, som i enlighet med utlåtandena bäst motsvarar de mål som stadsfullmäktige ställt upp för genomförande av idrottscentret. Utöver nämndernas utlåtanden finns även bolagets utredning som bilaga till denna beslutsproposition.

I bolagets proposition lyfter man fram följande utgångspunkter och mål som styrt planeringen samt bedömer genomförandevalternativet C2 enligt dem.

Man har kommit fram till lösningen genom att söka en helhet som så väl som möjligt motsvarar flera olika hobbygruppers behov på ett jämlikt sätt och gör det möjligt att ordna olika evenemang. Samtidigt har man strävat efter att utveckla förhållanden som också möjliggör idrott som syftar högre än till basnivå.

Alternativ C2 innefattar en ny ishallshelhet samt en allaktivitetsarena som kan modifieras så att den lämpar sig för många slags användning. I alternativ C2 har man beaktat lokalbehoven för idrott med låg tröskel och möjligheten till gemensam användning av den omfattande hallen i sin helhet. Det centrala läget för lokaler med låg tröskel gör idrottscentrumet till en koncentration av kollektiv idrott och fritid som möjliggör nya sätt att bemöta varandra.

Nybyggnadens lokaler ersätter och kompletterar de nuvarande förhållandena i Borgå, men lösningen strävar framför allt efter att svara mot framtidens behov. Enligt utredningarna påverkas lokalbehovet under de följande årtiondena inte bara av utvecklingen av enskilda grenar utan också i betydande grad av befolkningsstrukturens utveckling (åldrande befolkning) och till exempel av föränderliga klimatförhållanden. Inomhusidrottens lokalbehov och användargrupper kommer under de kommande

decennierna att vara alltmer varierade och disparata jämfört med nuläget.

Genom att ordna evenemang kan man skapa betydande regionalekonomiska effekter och öka dragningskraft. Man har strävat efter att beakta evenemangsproduktionens möjligheter vid dimensioneringen av helheten och genom separata lösningar för gemensam användning som stöder detta.

I stället för att koncentrera sig på separata byggnader har man slagit ihop projekten till en totalinvestering som gör det möjligt att på en gång åtgärda identifierade behov så att slutresultatet kan nå snabbare. Förbättringen av förhållandena och områdets allmänna intryck kan genomföras inom samma rimligt begränsade tid.

Alla idrottslokaler kan drivas som en helhet vilket gör det möjligt att i framtiden utveckla idrott och evenemang i Borgå på ett övergripande och jämlikt sätt. Samtidigt kan fastigheternas underhåll och förvaltning, inklusive bland annat energieffektivitet, ordnas på ett kostnadseffektivt och ändamålsenligt sätt. Dessutom kan kostnadsstrukturen i helheten styras exakt.

I bolagets proposition framförs dessutom kostnader för genomförandet samt ett rumsprogram på projektplansnivå.

Sammanfattningsvis kan det konstateras att det med tanke på Kokkonniemen liikuntakeskus Oy:s utredning som refererats ovan, nämndernas utredningar och de mål som fullmäktige ställt upp är motiverat att genomföra projektet för idrottscentrumet i Kokon enligt alternativ C2.

De ekonomiska konsekvenserna av byggandet av idrottscentret har bedömts som en del av stadens ekonomiska produktivets- och balanseringsprogram. På grundval av de kalkyler och utredningar som gjorts som del av detta program ska man anse att nivån på de kostnader som byggandet och upprätthållandet av idrottscentret samt användningen av det medför inte är sådana att stadens ekonomi inte klarar av dem. Alternativ C2 är därför också ekonomiskt möjligt att genomföra.

Som det konstateras i presentationstexten för det första behandlingsskedet i detta beslutsärende, utarbetades genomförandernalternativen B1, B2, C1 och C2 som nämnderna hade att bedöma utgående från det uppdrag som stadsstyrelsen som fungerade som styrgrupp för projektet gav bolaget 4.12.2023, det vill säga att söka efter alternativ i genomförandets omfattning så att Kokon idrottscentrum blir en så välfungerande helhet som möjligt med beaktande av de ekonomiska villkoren. På basis av det utredningsarbete som gjorts ska det således anses att genomförandernalternativet C2 är en kostnadseffektiv modell för att förverkliga de operativa mål som ingår i det och som hänför sig till stadens helhetsekonomi samt stadsbilden.

Kokonniemen liikuntakeskus Oy:s uppdrag i projektets vidareutveckling

Kokonniemen liikuntakeskus Oy har hittills skött planeringsuppgifter i projektplaneringen av idrottscentret i enlighet med uppdragsavtalet mellan staden och bolaget. Bolaget har en styrelse som representerar mångsidig sakkunskap och som har uppvisat sin funktionsförmåga. Bolaget har utfört sina uppgifter sakkunnigt och inom bestämda tidsfrister. Bolaget ska anses ha skött planeringsarbetet med sakkunskap, och ha goda förutsättningar att gå vidare med projektplaneringen i nästa skede, byggnadsplaneringsskedet, och att under byggnadsskedet fungera som byggherre för stadens räkning. På motsvarande sätt som i det avslutade projektplaneringsskedet, är det nödvändigt att ingå ett uppdragsavtal mellan staden och bolaget för det investeringskede som nu inleds.

Bolaget ges planeringsansvar över det område som beskrivs i bild 9 i den bifogade propositionen, där alltså det ovan beskrivna alternativet C2 finns. I stadens budget har reserverats ett tillräckligt anslag för att staden kan finansiera bolagets verksamhet under detta år. Planeringen och genomförandet av idrottscentrets utomhusområden är stadens uppgift.

Bolagets uppgifter och roll i ibrukttagandet av idrottscentret avgörs under investeringsfasen.

Bilagor:

Kokonniemen liikuntakeskus Oy:s utredning om alternativ C2

Stadsutvecklingsnämndens utlåtande

Livskraftsnämndens utlåtande

Utlåtande från Nämnden för växande och lärande

tf. Stadsdirektör

Stadsstyrelsen beslutar föreslå stadsfullmäktige att projektet för Kokon idrottscentrum genomförs på det sätt som anges i alternativ C2.

Stadsstyrelsen beslutar dessutom föreslå stadsfullmäktige att man med Kokonniemen liikuntakeskus Oy ingår ett uppdragsavtal om investeringsfasen för idrottscentret.

Beslut

Stadsstyrelsen beslutade enhälligt godkänna Nina Uskis ändringsförslag. Stadsstyrelsen beslutade föreslå för stadsfullmäktige att projektet för Kokon idrottscentrum genomförs på det sätt som anges i alternativ C2 med följande tillägg: För huvudishallen görs en reservation för att öka publikkapaciteten från de ursprungligen planerade 1200 platserna med ytterligare en läktare med 300 ståplatser. Den andra ishallen utvidgas från sin ursprungliga design för att ge minst lika många publikplatser runt rinken som för närvarande finns i den befintliga ungdomshallen. En preliminär uppskattning av kostnadseffekten av dessa åtgärder är cirka 0,5 MEUR.

Stadsstyrelsen beslutade dessutom föreslå stadsfullmäktige att man

med Kokkonniemen liikuntakeskus Oy ingår ett uppdragsavtal om investeringsfasen för idrottscentret.

Johan Söderberg, Matti Valasti, Markku Välimäki och Jorma Wiitakorpi deltog inte i behandlingen av ärendet.

Stadsfullmäktige 29.05.2024 § 46

Bilagor:

Kokonniemen liikuntakeskus Oy:s utredning om alternativ C2

Stadsutvecklingsnämndens utlåtande

Livskraftsnämndens utlåtande

Utlåtande från Nämnden för växande och lärande

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade enhälligt att projektet för Kokon idrottscentrum genomförs på det sätt som anges i alternativ C2 med följande tillägg: För huvudishallen görs en reservation för att öka publikkapaciteten från de ursprungligen planerade 1200 platserna med ytterligare en läktare med 300 ståplatser. Den andra ishallen utvidgas från sin ursprungliga design för att ge minst lika många publikplatser runt rinken som för närvarande finns i den befintliga ungdomshallen. En preliminär uppskattning av kostnadseffekten av dessa åtgärder är cirka 0,5 MEUR. Stadsfullmäktige beslutade ytterligare att man med Kokkonniemen liikuntakeskus Oy ingår ett uppdragsavtal om investeringsfasen för idrottscentret.

Stadsfullmäktige beslutade efter omröstning med rösterna 35–15 (1 borta) förkasta Markku Välimäkis åtgärdsmotion: "När stadsfullmäktige godkänner stadsstyrelsens förslag till uppdragsavtalet om investeringsskedet som ingås med Kokkonniemen liikuntakeskus Oy förutsätter stadsfullmäktige att stadsstyrelsen till stöd för detta skede tillsätter en separat stödgrupp, till vilken det väljs också användarnas representation"

Stadsstyrelsen 11.11.2024
930/12.04.01.00/2022

Beredning och tilläggsuppgifter:

Förvaltningsdirektör Roope Lenkkeri, lokalitetsdirektör Mikko Silvast, stadsutvecklingsdirektör Dan Mollgren och finansdirektör Henrik Rainio, fornamn.efternamn@porvoo.fi.

Stadsfullmäktige har utöver det ovannämnda beslutet 12.6.2024 godkänt en ändring av detaljplanen för Kokon idrottscentrum. Båda besluten har vunnit laga kraft, så stadsstyrelsen har möjlighet att fatta de behövliga besluten om att inleda byggandet av idrottscentrumet.

Beredningen av ärendet har fortsatt under ledning av stadsdirektören. Stadsstyrelsen har informerats om hur beredningen framskrider och tjänsteinnehavarledningen har diskuterat beredningens huvudlinjer med stadsstyrelsen. Stadsstyrelsen har varit av den åsikten att investeringar som idrottscentrumet förutsätter ska ägas direkt av staden och att Kokkonniemen liikuntakeskus Oy har en samordnande och konsultativ roll i projektet.

Med dessa som utgångspunkter har stadens tjänsteinnehavare och representanter för Kokkonniemen liikuntakeskus Oy uppgjort det bifogade projektutvecklingsavtalet som motsvarar uppdragsavtalet om investeringsfasen för idrottscentrumet som avses i fullmäktiges beslut. I avtalet har det preciserats att bolagets prestation i investeringsfasen innehåller styrning av anskaffning av externa planerings-, rådgivnings- och byggtjänster i anslutning till uppförandet av nybyggnader samt sakkunnigtjänster för ledarskap. Projektutvecklingsavtalet begränsas till investeringsfasen och bolagets eventuella roll i motionscentrumets driftsfas kommer att vara helt avhängig av kommande beslut. En del av verksamheten av projektets styrgrupp består av att stadens idrottstjänster aktivt deltar i styrningen av genomförandet av projektet och bygger upp beredskap att ta sig an uppgiften att styra idrottscentrumets verksamhet.

Kokonniemen liikuntakeskus Oy fortsätter på basis av avtalet sin verksamhet som ett rent projektutvecklingsbolag, där de administrativa uppgifterna och ansvaren minimeras. Arrangemanget gör det möjligt för bolagets verkställande direktör, anställda och styrelsemedlemmar att fullt ut koncentrera sig på sina expertuppgifter. Bolagets verksamhetsförutsättningar som en del i helheten som staden, bolaget och byggföretagen bildar har säkrats genom att man i och med att avtalet utarbetades har stött sig på erfarna sakkunnigas synpunkter. När avtalet utarbetades har man lagt särskild vikt vid att bolaget har möjlighet att rekrytera yrkeskunnig personal. Detta är ytterst viktigt eftersom den största nyttan som bolaget ger staden som är byggherre för idrottscentrumet är att man skaffar sig sådan sakkunskap om idrottsbyggande som staden själv inte har.

Utöver avtalet har bolaget färdigställt en projektplan för idrottscentrumet till stadsstyrelsen. Planen motsvarar fullmäktiges definition av hur projektet ska genomföras. Projektplanen är formellt en bilaga till avtalet men den har en betydande självständig roll i genomförandet av projektet. Enligt Borgå stads förvaltningsstadga godkänner stadsstyrelsen projektplanerna för byggprojekten. Även om man vid uppförandet av idrottscentrumet utnyttjar tjänster som tillhandahålls av ett utvecklingsbolag som staden helt äger, är det i planeringen och byggandet formellt fråga om en byggnadsentreprenad som staden utför eller en helhet som består av flera entreprenader. Detta arrangemang är tydligt för entreprenörerna och staden har en egen fungerande organisation och kunnig personal som kan utföra de uppgifter som fastställts för den i projektutvecklingsavtalet. Enligt bestämmelser om byggentreprenader som anges i förvaltningsstadgan ska det till

stadsstyrelsen i rätt tid rapporteras om sådana omständigheter i projektet som sannolikt kommer att bidra till att projektets budget eller en separat avtalad tidsplan inte kan hållas eller att byggandet som framgår av projektplanen inte kommer att ske. Alla betydande avvikelser från det godkända projektutvecklingsavtalet och projektplanen ska föras till stadsstyrelsen för behandling som beslutsärenden. Utöver de egentliga beslutsärendena hålls stadsstyrelsen informerad om situationen genom att utanför föredragningslistan i behövlig omfattning ge information om hur projektet framskrider.

I projektplanen fastställs de viktigaste tekniska och funktionella målen och egenskaperna som hänför sig till kvaliteten och kostnaderna under den kommande nybyggnadens livscykel. Den färdiga projektplanen innehåller bl.a. ett rumsprogram och en preliminär kostnadskalkyl. Det bör noteras att de bilder som visas i projektplanen och de preliminära platserna och storleksklasserna endast är på referensplansnivå, dvs. riktgivande. Planerna är flexibla och lokalernas antal och storlek ändras ännu när en noggrannare planering inleds.

Det egentliga byggandet förutsätter en noggrannare planering som inleds efter att projektplanen har godkänts. I den preciserande planeringsfasen nästa år hörs användar- och expertgrupper. Utifrån projektplanen kan man därför inte i detta skede dra slutsatser om huruvida lokalerna är fungerande eller ändamålsenliga.

Projektplanen fokuserar på nybyggnader inom bolagets anskaffningsområde. Dessutom kommer stadens serviceområden att genomföra omfattande infrastruktur- och områdesbyggande. I avtalet är idrottscentrumets område indelat i bolagets och stadens anskaffningsområden. På stadens anskaffningsområde byggs det bland annat en ny gatuförbindelse och parkeringsplatser samt konstgräs som kan värmas upp och nödvändiga servicebyggnader.

I planlösningen föreslås det att det under åren 2027–2029 ska byggas en ishall och under åren 2026–2027 en allaktivitetsarena som nybyggnader. I planen förenas allaktivitetsarenan och ishallen av en entréhallsbyggnad som genomförs samtidigt som allaktivitetsarenan byggs. I entréhallsbyggnaden byggs idrottsutrymmen och funktioner som betjänar helheten. Dessa huvuddelar bildar efter färdigställandet en enhetlig byggnad, vilket skapar synergier mellan byggnadernas användning, underhåll och stämning. Vid dimensioneringen av både ishallen och allaktivitetsarenan har man beaktat möjligheten att anordna större evenemang, även för över 3 000 personer. Målet är att Kokon idrottscentrum betjänar olika användargrupper och lockar enligt Borgås idrottsprogram 2030 idrottsfolk som reser till Borgå. Tillgängligheten har beaktats i lokalitetslösningarna, vilket säkerställer att idrottscentrumet också betjänar specialgrupper, såsom rörelsehindrade och äldre användare.

Syftet som fullmäktige har fastslagit är att säkerställa att idrottscentrumet motsvarar stadsbornas behov och betjänar alla användare på ett så mångsidigt sätt som möjligt.

Omfattning enligt rumsprogrammet

Ishall	ca 7 600 m ²
Allaktivitetsarena	ca 11 400 m ²
Entréhall med låg tröskel	ca 2 500 m ²
Sammanlagt	ca 21 500 m ²

Kostnadskalkyler på bolagets anskaffningsområde (moms 0 %)

Ishall	19 000 000 €
Allaktivitetsarena	28 000 000 €
Entréhall med låg tröskel	4 500 000 €
Parkering och gård	1 000 000 €
Rivning av de gamla ishallar	1 000 000 €
Totalt	53 500 000 €

Byggandet av idrottscentrumet förutsätter att staden bygger en omfattande stadsinfrastruktur kring utvecklingsbolagets anskaffningsområde. De anskaffningsområden som staden och utvecklingsbolaget ansvarar för anges i bilagan till avtalet samt centrala ekonomiförvaltnings- och upphandlingsprocesser i avtalsparternas ömsesidiga förhållande.

För att projektet kan genomföras är det av avgörande betydelse att det skapas en snabbt responsiv och tillräckligt bred samarbetsmodell mellan staden och bolaget. Betydelsen av en fungerande samarbetsmodell är känd redan för de sedvanliga byggprojektens del, men i synnerhet för erfarenheterna av krävande projekt inom områdesbyggande. För staden är det viktigt att styrgruppen som inrättas för projektet utöver den sakkunskap som bolaget erbjuder har stadens representanter åtminstone för idrottssektorn, stadsinfrastrukturen och stadsplaneringen, byggandet, ekonomin, kommunikationen och juridiken.

I uppgiftsfördelningen mellan staden och bolaget styr staden kommunikationen och kontakten med idrottscentrumets blivande användargrupper, såsom idrottsföreningar och specialgrupper. Som stöd för styrgruppens verksamhet utses en projektchef. Projektchefen presenterar för projektets styrgrupp planer och tidsplaner som stadsorganisationen har tagit fram på sitt eget anskaffningsområde.

Det första steget i byggandet av Kokon idrottscentrum efter stadsstyrelsens beslut är att komplettera Kokonniemen liikuntakeskus Oy:s styrelse med det kunnande som investeringsfasen förutsätter. Avsikten är att en bolagsstämma för val av styrelsemedlemmar ska ordnas före årsskiftet. Därefter väljer bolagets kompletterade styrelse en verkställande direktör och bolaget kan inleda planerings- och byggfasen av projektet på det sätt som beskrivits ovan. Stadsinfra kommer att börja arbeta i enlighet med den godkända detaljplanen i området på grund av med dess investeringsplaner.

Som ett resultat av företagets förberedelser kommer projektplanerna för den så kallade C2+ -helheten, som beslutats av stadsfullmäktige, att preciseras i slutet av 2025. I detta sammanhang kommer man också att få en mer exakt uppfattning om projektets kostnader och kan bättre bedöma projektets effekter ur stadens ekonomiska synvinkel.

Bilagor

Projektutvecklingsavtal med följande bilagor:

- Projektplan
- Utvecklingsbolagets och stadens anskaffningsområden
- Stadens ekonomiförvaltnings- och upphandlingsprocess

Stadsdirektören

Stadsstyrelsen beslutar godkänna det bifogade projektutvecklingsavtalet mellan staden och Kokkonniemen liikuntakeskus Oy. Som en del av avtalet godkänner stadsstyrelsen också projektplanen för Kokon idrottscentrum.

Paragrafen justeras genast.