

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 infrabyggnad, 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 planeringsskedet 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.

Livskraftsnämnden 19.03.2024 § 21
930/12.04.01.00/2022

Beredning och tilläggsuppgifter:
stf biträdande stadsdirektör Pekka Söyriälä, fritidsdirektör Minna Särelä, förnamn.efternamn@borga.fi

Livskraftsnämndens utlåtande om alternativen för genomförande av Kokon idrottscentrum

Ur idrottsförhållandenas synpunkt förbättras förhållandena för alla i Kokon idrottscentrum planerade idrottsgrenar vid alla de presenterade alternativen. Också evenemangsproduktionernas

möjligheter i Borgå utvidgas till genomförandet av större och mångsidigare evenemang i alla alternativ.

Med tanke på utövande av regelbunden motion och träning ser man dock i alla alternativ två faktorer som bör beaktas i den fortsatta planeringen och i idrottscentrets blivande förvaltningsmodell: den kraftiga ökningen av kostnadsnivån för de föreningar som använder idrottslokalerna på Kokon samt konsekvenserna för regelbunden motionsanvändning av lokalernas användning för evenemang och de inkomstflöden som investeringen möjliggör.

Idrottsföreningarnas kostnadsnivå påverkas inte endast av fältets eller isens timhyra, utan också av hyresnivån för utrymmena som anvisats för stödfunktioner. För närvarande har idrottsklubbarna till sitt förfogande t.ex. avgiftsfria kontors- och förrådsutrymmen samt torkrum på ishallen. Om den framtida prissättningsmodellen baserar sig på tanken att hyreskostnaderna för alla lokaler som används av föreningarna fördelas mellan dem som använder lokalerna, kommer höjningen av kostnadsnivån att vara betydligt större än höjningen av timpriset för fält eller isrinken. Dessutom orsakar behoven att balansera stadens ekonomi nedskärningstryck på understöd och subventioner för fritidstjänster och som en del av denna helhet också motionstjänsterna. Det är möjligt att det understöd som anvisats för hyreskostnader inte kan höjas i samma proportion som hyrespriserna stiger, utan understödsnivån kommer tvärtom att sjunka från nuläget. Då är kostnadernas procentuella realhöjning betydligt högre för idrottsföreningarna än höjningen av hyrespriset. I sin helhet är det viktigt att beakta lokalanvändningens totala utgiftsökning i förhållande till föreningarnas ekonomiska realiteter när investeringarnas omfattning och kostnadernas fördelning planeras.

Att bygga lokaler som en evenemangsarena är en stor möjlighet för staden, men samtidigt också en ekonomisk risk och en faktor som begränsar lokalernas användning för idrott. Planeringen av ett komplex som en evenemangsarena innebär en högre kostnadsnivå i fråga om både investering och driftskostnader än att bygga enbart idrottsförhållanden. Exempelvis höjden som föreslås för hallen är i alla alternativ betydligt högre än vad användningen av utrymmena förutsätter för idrott. Med tanke på de idrottsgrenar som spelas i utrymmena är den högsta möjliga höjd som krävs 12 m, och denna höjd krävs endast vid internationella volleybollmatcher. Den föreslagna höjden på utrymmena också i ishallarna är alltså betydligt större än vad kraven på grenarna skulle förutsätta. Den inbördes prioriteringen av lokalernas användning för evenemang och idrott är samtidigt en prioritering mellan evenemangsintäkter och möjliggörande av motion. För att leda denna prioritering behövs en modell för styrning och ledning av lokaler som beaktar olika synpunkter. Alla de föreslagna alternativen möjliggör dock olika prioriteringssätt, och evenemangsförsäljningen kan eventuellt också minska pristrycket på lokalernas användning för idrott.

Prioritering och koordinering kommer också att behövas för lokalernas användning och bokning för olika idrottsgrenar. Olika idrottsgrenar kräver olika underlag/golvmaterial, vilket inverkar på

flexibiliteten i användningen av utrymmena. Detta borde tas i beaktan vid planeringen av allaktivitetshallen och planeringen av den verksamhet och de spel som planeras där. Också användningstider och -turer för faciliteter med låg tröskel ska avtalas tydligt, så att t.ex. löpbanan inte har reserverats för föreningsbruk samtidigt som den antas vara i fri användning. Vid dimensioneringen av allaktivitetshallen och planeringen av inre utrymmen ska man också ta i beaktan de krav som innebandy och handboll ställer på planens storlek och flexibilitet för utrymmets tränings- och spelförhållanden – på basis av måtten på korgbollsplan, som syns i planerna, verkar det som om dessa grenars spel får plats i hallen endast i längdriktningen, vilket tar hela hallens spelutrymme, och detta skulle eventuellt påverka på priset för dessa grenars spelturer och skulle orsaka inställningar i permanenta turer för andra grenar.

I den fortsatta planeringen ska man också beakta både aktörernas (idrottare, lag eller uppträdande) och publikens behov med tanke på ordnandet av evenemangen. Dessa behov är olika behov för bespisning och sammankomster, parkeringsbehov och kundvänliga trafikleder. Således borde det vara möjligt att i området genomföra olika kafeteria- eller cateringtjänster som tillgodoser olika behov eller hitta tillräckliga lokaler för detta ändamål. Också olika transporter av materiel som hänför sig till evenemang och eventuell tillfällig eller långvarig lagring i området ska beaktas. Ju större händelser det är fråga om, desto mer teknik, kompetens att använda den och utrymme för tekniken behövs.

Bedömning av alternativen

Med tanke på behoven inom sektorn för livskraft 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. Genomförandet av det större lobbyutrymme enligt version C2 torde främja en mångsidig användning av utrymmena för både offentliga

och privata aktörers utbud och göra det möjligt att anpassa utrymmena till den föränderliga befolkningsstrukturen och de föränderliga behoven.

Bilagor:

Alternativ för genomförande av projektet

Bilder av genomförandalternativen

4.3 JS ändringsförslag, Kokon idrottscentrum

Bilaga 6 FCG Kokon idrottscentrum slutrapport

stf Biträdande stadsdirektören

Nämnden godkänner det ovan nämnda utlåtandet av sektorn för livskraft om planeringsskedet för Kokon idrottscentrum.

Beslut:

Livskraftsnämnden beslöt enhälligt ge sitt utlåtande enligt ledamot Hjelts ändringsförslag:

Utvärderingen av alternativ ur livskraftssektorns synvinkel bör förverkliga de planerade omständigheterna i Kokon och beakta jämlikt alla användargrupperns behov, möjliggöra både målinriktad idrott samt idrott med låg tröskel och kombinera ett högklassigt förverkligande av evenemangs- och idrottscentret.

Reduceringen av genomförandet från den ursprungliga planversionen motiveras av den förändrade ekonomiska situationen i staden och Borgå stads program för ekonomisk balans. Att skapa perfekta förhållanden för en enskild idrottsanläggning eller idrottsgren får inte leda till en situation där andra tjänster och förhållanden för andra idrottsgrenar måste minska till ett minimum. Ur livskraftssektorns synvinkel kan version B2 inte anses vara genomförbar, eftersom genomförandet av multifunktionshallen som ett delvis lågt utrymme gör det oanvändbart för både sport- och evenemangsanvändning. Avsaknaden av lågtröskelutrymmen i B1, B2 och C1 skulle begränsa Kokon idrottscentrum främst till klubbar och organiserad idrottsverksamhet. Avsaknaden av utrymmen med låg tröskel kan också anses ha en negativ inverkan på mångfalden av evenemang och annan kommersiell verksamhet som äger rum i lokalerna.

Paragrafen justerades genast.

Jenna Perokorpi, Janne Ranta och Markku Välimäki deltog inte i behandling av ärendet på grund av jäv, förvaltningslag 28 § 1 mom 5 punkt, samfundsjäv. De avlägsnade sig från mötet kl. 18.50-19.42.

Vice ordförande Charlotta Savin agerade ordförande under behandlingen av ärendet.

