

Kokon idrottscentrum

26.4.2024

Förslag till lösning som ska väljas

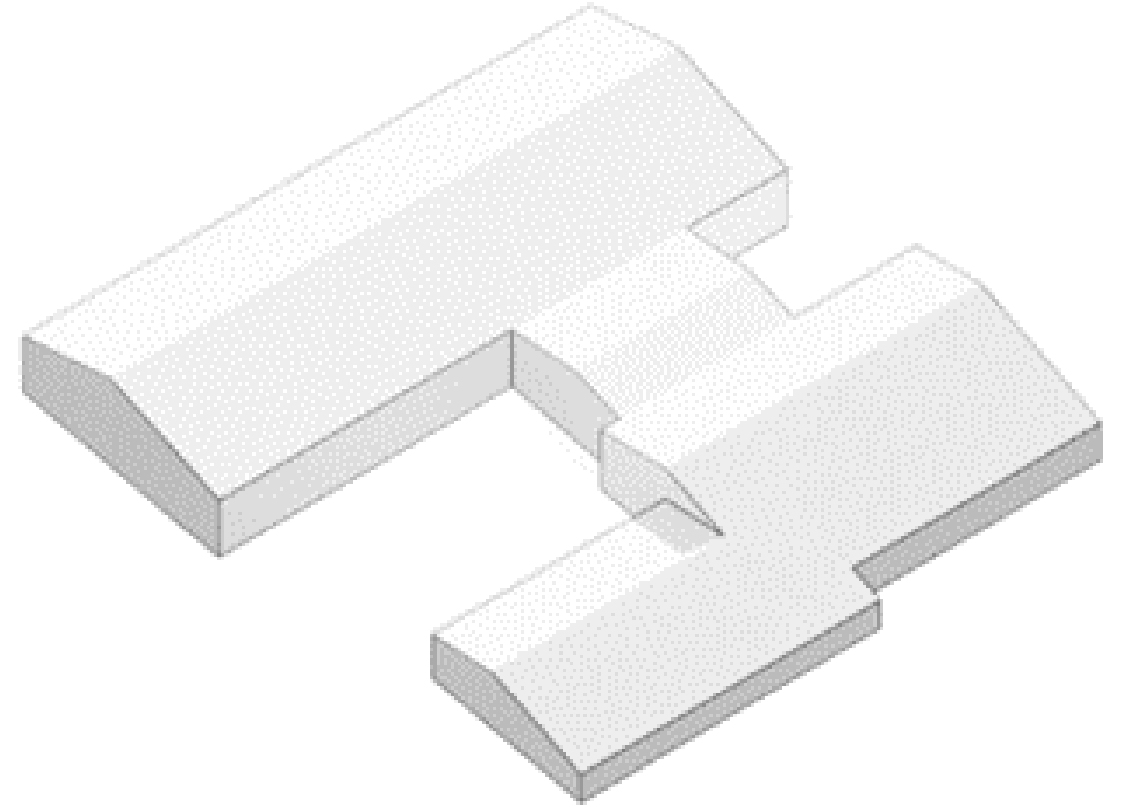
- Efter granskning av alternativa omfång bedöms alternativ C2, som presenterades våren 2024, bäst motsvara målen.
- Man har kommit fram till lösningen genom att söka en helhet som så väl som möjligt motsvarar flera olika hobbygruppers behov på ett jämlikt sätt och gör det möjligt att ordna olika evenemang. Samtidigt har man strävat efter att utveckla förhållanden som också möjliggör idrott som syftar högre än till basnivå.
- Kostnadsfördelningen för huvuddelarna av alternativa omfång för genomförande samt rumsprogrammet enligt referensplanen presenteras nedan.
- 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 lokalerna 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 befintliga 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) samt 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 nås snabbare. Förbättringen av förhållandena och områdets allmänna intryck kan genomföras inom samma rimligt begränsade tid.
- Alla idrottslokaler kommer att 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 bl. a. energieffektivitet, ordnas på ett kostnadseffektivt och ändamålsenligt sätt, och kostnadsstrukturen för helheten kan styras exakt.

Kostnader C2

Kostnadsberäkning (januari 2024, exkl. moms)*

Ishallar	18,5 Meur
Allaktivitetsarena	28,0 Meur
Entréhallsbyggnad	4,5 Meur
Rivning av byggnader	1,0 Meur
Parkering (ca 320 bp) och gårdsplan intill	1,0 Meur
Totalt	53,0 Meur

**Kostnaderna för projektet har uppskattats enligt ett kontinuerligt genomförande*



Rumsprogram

Kokon idrottscentrum, C2 - Referensplaner 2023/2024

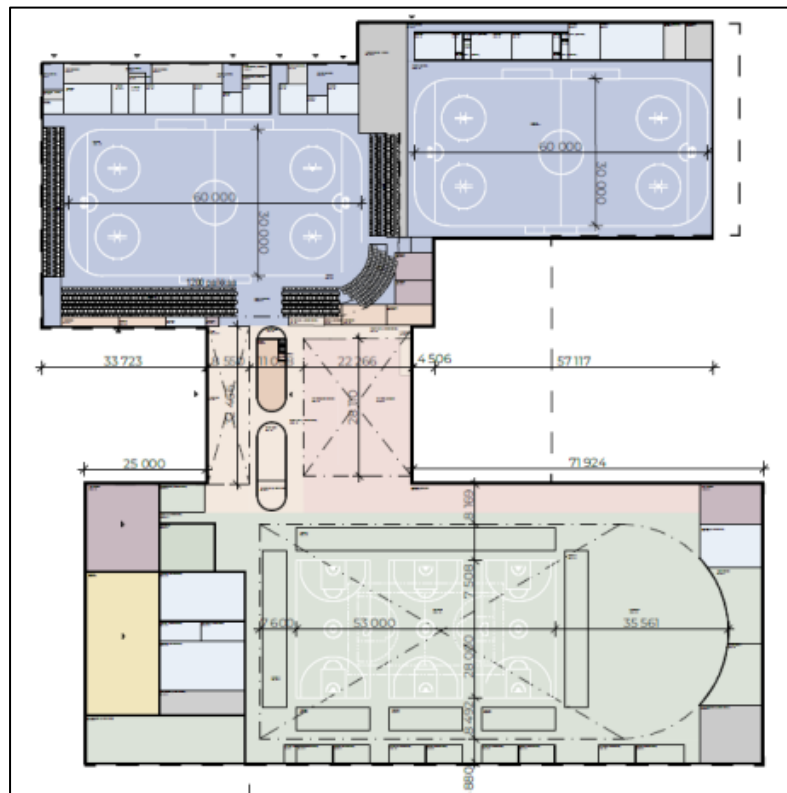
Rumsprogram

Verksamhet	m ²
Ishall	
Ishallar	Ishallar - Idrottslokaler
Läktare	Ishallar - Idrottslokaler
Korridor (ishallar)	Ishallar - Idrottslokaler
Kokutrymme	Personal - Utrymmen för rekreation
Kontorsutrymmen	Personal - Utrymmen för rekreation
Personalrum och pausutrymmen	Personal - Utrymmen för rekreation
Funktionärer	Utrymmen för idrottsföreningar
	6 152
Serviceutrymmen - Allmänna	Serviceutrymmen
Torkrum	Serviceutrymmen
Förrådsrum (serviceutrymmen)	Serviceutrymmen
Verkstad (serviceutrymmen)	Serviceutrymmen
Ventilationsutrymmen	Hustekniska utrymmen
Hustekniska utrymmen - Allmänna	Hustekniska utrymmen
Tekniskt, reservering	Hustekniska utrymmen
Fastighetsutrymmen	Utrymmen för anläggningsservice
	707
Tvättutrymmen	Omlädningsrum och tvättutrymmen
Omlädningsrum	Omlädningsrum och tvättutrymmen
Bastu	Omlädningsrum och tvättutrymmen
WC-utrymmen (omklädningsrum och tvättutrymmen)	Omlädningsrum och tvättutrymmen
	708
Sal med café	Caféutrymmen
Kök	Caféutrymmen
	210
Vindfång	Entréhall
6.6.2024 WC-utrymmena(entréhall)	Entréhall
	74
	7 850

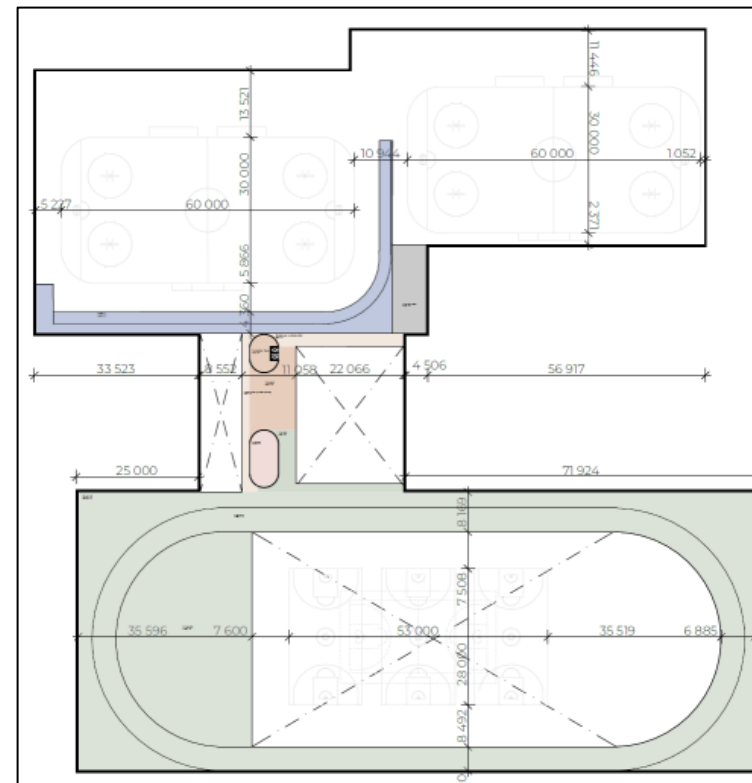
Rumsprogram

Verksamhet	m ²
Entréhallsgnaden	
Foajé	Entréhall
Korridor (entréhall)	Entréhall
Servicepunkt	Entréhall
WC-utrymmen (entréhall)	Entréhall
	822
Caféutrymmen - Allmänna	Caféutrymmen
WC (caféutrymmen)	Caféutrymmen
	36
Spelplan	Entréhall med låg tröskel - Idrottslokaler
	772
	1 629
Allaktivetsarena	
Löpbana	Allaktivitetshall
Korridor (allaktivitetshall)	Allaktivitetshall
Idrottshall	Allaktivitetshall
Förråd (allaktivitetshall)	Allaktivitetshall
Förrådsrum (allaktivitetshall)	Allaktivitetshall
WC-utrymmen (allaktivitetshall)	Allaktivitetshall
Läktare	Allaktivitetshall
Förrådsrum (allaktivitetshall)	Allaktivitetshall
Gruppmotion	Allaktivitetshall
Uppvärmningsområde / Vistelse	Allaktivitetshall
Danssal	Allaktivitetshall
Gymnastiksal	Utrymmen för kraftsport och motion
Gym	Utrymmen för kraftsport och motion
	10 077
Tvättutrymmen (allaktivitetshall)	Omlädningsrum och tvättutrymmen
Omlädningsrum (allaktivitetshall)	Omlädningsrum och tvättutrymmen
	529
Utbildningsutrymmen	Utrymmen för idrottsföreningar
Affärsutrymmen	Privata utrymmen
	810
Hustekniska utrymmen (allaktivitetshall)	Hustekniska utrymmen
Hustekniska utrymmen (allaktivitetshall)	Hustekniska utrymmen, reservering
Fastighetsutrymmen (allaktivitetshall)	Utrymmen för anläggningsservice
	421
	11 836
Sammanlagt	21 316

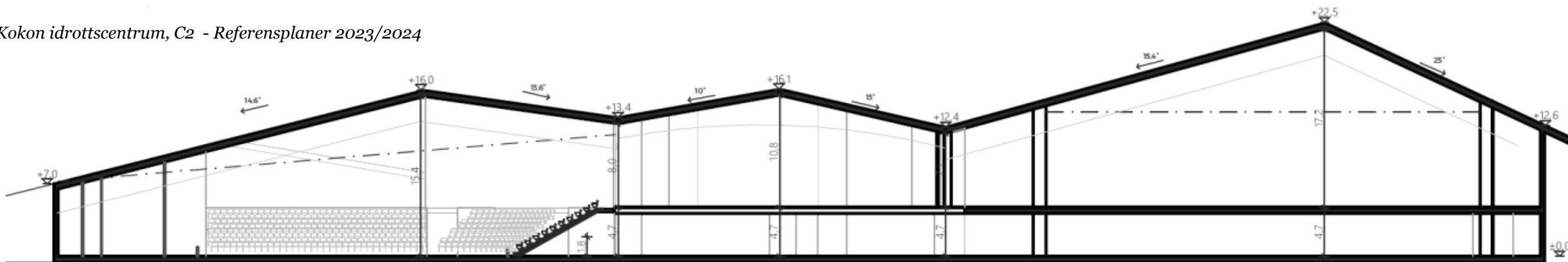
1
Våning:



2
Våning:



Kokon idrottscentrum, C2 - Referensplaner 2023/2024



Kokonområdets projektplan 1(3)

Enligt Borgå stadsstyrelses beslut (30.3.2022) har det utarbetats en projektplan för området kring Kokon under år 2023.

Projektplan, allmän plan för området för Kokon idrottscentrum

- Bolaget har utarbetat referensplaner för utomhusområden, trafikarrangemang, placeringen av byggnader och byggnadernas inomhuslokaler. Dessa planer sträcker sig längre än konceptplaneringen (2019–2021).
- Med planerna som underlag har man uppdaterat kostnadsberäkningen som beaktar och specificerar faserna i byggandet, ändringarna i utomhusområdena och trafikarrangemangen.
- Med planerna som underlag har man uppdaterat den ekonomiska totalöversynen, beskrivningen av hur idrottscentrumets verksamhet leds och upprätthålls samt beskrivningen av projektets finansiering och tidsplanen för hur projektet kan realiseras.

Planeringslösning för projektplan

2(3)

- Vid utvecklingen av planeringsområdet har man koncentrerat sig på området för friluftsbadet och på de förhållanden som utvecklas genom nybyggnad i huvudsak i området för de befintliga ishallarna. Det föreslås att gatulinjen i området ändras så att ett större område än tidigare i omgivningen kring friluftsbadet fredas för lätt trafik. För stora bollplaner har det reserverats områden i områdets västra del väster om den nya gatan.
 - Det föreslås att gånggrutterna, utseendet och byggnaderna i området kring friluftsbadet ska förskönas som en enhetlig helhet.
 - Nybyggandet koncentreras till ett visst område, vilket gör det möjligt att också senare utveckla markanvändning i området.
 - Det föreslås att Aurorahallen och Uusimaa Areena samt den uppvärmda konstgräsplanen i anslutning till dem ska bevaras i planen. Mellan Aurorahallen och Uusimaa Areena anvisas ett område för ett eventuellt serviceutrymme och ett förråd för utrustning.
 - I planeringslösningen föreslås det att allaktivitetsarenan, ishallen, entréhallen och nybyggnaden för idrott med låg tröskel byggs som en helhet. Genomförandet förutsätter att de gamla ishallarna rivs. Det föreslås att nybyggnaden ska byggas i två delar utan avbrott: ishallen med två rinkar under åren 2025–2026 och allaktivitetsarenan under åren 2026–2028. I planen förenas allaktivitetsarenan och ishallen av en entréhallsbyggnad som helt eller delvis genomförs samtidigt som allaktivitetsarenan byggs. I entréhallsbyggnaden byggs idrottsutrymmen och funktioner som betjänar helheten.
 - Vid dimensioneringen av både ishallen och allaktivitetsarenan har man beaktat möjligheten att anordna större evenemang, för 1000 personer och även för över 3 000 personer.
 - Det föreslås att Kokonhallen och dess omedelbara omgivning ska förnyas helt eller delvis på grund av en separat plan. Det föreslås att de nuvarande verksamheterna i Kokonhallen fortsätter tills allaktivitetsarenan blir färdig.
 - I det ursprungliga planeringsområdet har det anvisats tre större separata områden för eventuella idrotts- och fritidsaktiviteter som utvecklas senare. Deras innehåll och tidtabell tas inte ställning till i detta skede.

Investeringskostnader för projektplan

3(3)

- Investeringen i alternativ C2 uppgår till 53 Meur (exkl. moms) som till största delen är bunden till projektet under åren 2025–2028.
 - Åren 2025–2026 ishallen ca 18,5 Meur
 - Åren 2026–2028 rivning av de gamla ishallarna, nya parkeringsplatser, allaktivitetsarena och entréhallsbyggnad med låg tröskel sammanlagt ca 34,5 Meur
- På motsvarande sätt har staden föreslagits ansvara för en investeringshelhet på ca 8,5 Meur (exkl. moms), som är bunden till projektet enligt en tidsplan som ska fastställas separat under åren 2024–2027.

Förslag till ansvarsgräns för planering och byggentreprenad

Helhet C2

- Nybyggnader
- Rivning av den gamla ishallen
- Omedelbar gårdsplan med parkeringsplats, ca 2/3 av områdets nya parkeringsplatser.

Stadens investeringsområde

- Gatu- och anslutningsområde
- Delvis parkering
- Områdesbyggande

Kokonhallen

- Ändringar efter det att ersättande utrymmen blivit färdiga
- Planering och beslut från och med 2026–

