

## **Kokonniemen liikuntakeskus**

Kaupunginhallitus 04.03.2024 § 88

Valmistelu ja lisätiedot  
rahoitusjohtaja Henrik Rainio, kaupunkikehitysjohtaja Dan Mollgren,  
etunimi.sukunimi@porvoo.fi

### **Taustaa**

Kokonniemen liikuntakeskuksen kehittäminen käynnistyi nykymuodossaan kaupunginhallituksen päätöksestä 24.6.2019 § 225. Kaupungin rooli muuttuu tulevaisuudessa entistä enemmän varsinaisesta palveluntuottajasta mahdollisuuksien luojaksi ja monituottajamallin koordinoijaksi. Merkittävät investoinnit edellyttävät sekä yksityisrahoitusta että liiketoimintamallin kehittämistä.

Kokonniemen liikuntakeskuksen kiinteistö- ja konseptikehityssuunnitelma valmistui konsulttityönä alkuvuonna 2021. Jatkosuunnittelun valmistelu käynnistyi välittömästi laajalla vuorovaikutushankkeella. Vuorovaikutus toteutettiin Sitowise Oy:n, Realidea Oy:n ja Porvoon kaupungin oman organisaation yhteishankkeena. Vuorovaikutushanke valmistui marraskuussa 2021.

### **Kaupunginvaltuuston päätökset 30.3.2022**

Kaupunginvaltuusto päätti 30.3.2022 § 27 Kokonniemen liikuntakeskuksen suunnitteluperiaatteista ja ensimmäisen toteutusvaiheen osakokonaisuuksista sekä 30.3.2022 § 28 liikuntakeskuksen hankesuunnitelman laatimisesta ja hankeyhtiön perustamisesta.

Kaupunginvaltuuston päätöksen mukaan on perustettu osakeyhtiömuotoinen kehitysyhtiö, Kokonniemen liikuntakeskus Oy, jolla on nelijäseninen hallitus. Kehitysyhtiö veloitettiin valtuuston päätöksessä raportoimaan suunnittelutilanteesta kaupunginhallitukselle säännöllisesti, kuitenkin vähintään neljä kertaa vuodessa, jolloin kaupunginhallitus voi päättää suunnittelun edistämisestä. Kaupunginhallitus voi päätöksellään ohjata hankesuunnittelun kehityssuuntaa niin halutessaan.

### **Kehitysyhtiön laatimat suunnitteluvaihtoehdot**

Kaupunginhallitus päätti 4.12.2023 evästää Kokonniemen liikuntakeskus Oy:tä, että liikuntakeskuksen suunnittelua edistetään siten, että niin kutsutun kaavaversion lisäksi laaditaan vaihtoehtoja toteutuslaajuudesta. Yhtiötä evästettiin tarkastelemaan kahta toteutuslaajuutta ja molemmista laajuuksista kahta vaihtoehtoa toiminnallisen sisällön osalta. Tarkoituksena on, että Kokonniemen liikuntakeskuksesta tulee mahdollisimman hyvin toimiva kokonaisuus taloudelliset reunaehdot huomioiden.

Kokonniemen liikuntakeskus Oy on evästyksen mukaisesti laatinut neljä vaihtoa laajuudesta ja toiminnallisesta sisällöstä. Kaikissa vaihtoehdossa kaupunkilaisten liikuntatilat ja -mahdollisuudet paranevat huomattavasti nykytilanteeseen verrattuna. Vaihtoehdot eroavat jonkin verran keskenään esimerkiksi jäähallin katsomokapasiteetin, yleisurheilumahdollisuuksien sekä matalankynnyksen liikuntaan varattavan tilan osalta. Arviot vaihtoehtojen investointikustannuksista vaihtelevat 45 miljoonan euron ja 53 miljoonan euron välillä, kun alkuperäisen perusmallin investointikustannus on arviolta noin 60 miljoonaa euroa. Vaihtoehtojen investointikustannukset eivät sisällä kaupungin vastuulla kuuluvia infrarakentamisen kustannuksia.

### **Vaihtoehto B1**

Vaihtoehdossa B1 on erinomaiset harjoitteluolosuhteet jääurheilulle, salibandyille, voimistelulle, käsipallolle, koripallolle ja lentopallolle sekä hyvät olosuhteet ryhmäliikunnalle.

Jäähallin katsomokapasiteetti on 1200 istumapaikkaa ja siellä on riittävästi pukutilaa ja jonkin verran toimistotilaa, mutta siellä ei ole aitoita, omaa ravintolaa tai osoitettua liiketilaa.

Vaihtoehto ei käytännössä sisällä matalankynnyksen tiloja.

Monitoimiareena ei sisällä juoksurataa, vaan juoksusuoran. Kenttälajien toiminnallisuudet säilyvät ennallaan perusvaihtoehtoon verrattuna. Liiketilaa on 163 neliömetriä ja koulutustilaa 171 neliömetriä.

Investointikustannus on arviolta 45 miljoonaa euroa.

### **Vaihtoehto B2**

Vaihtoehdossa B2 on erinomaiset harjoitteluolosuhteet jääurheilulle, salibandyille, koripallolle ja lentopallolle, hyvät olosuhteet yleisurheilulle, ryhmäliikunnalle ja voimistelulle sekä toimivat olosuhteet käsipallolle (käsipallo jää osin lipan alle).

Jäähallin katsomokapasiteetti on 1200 istumapaikkaa ja siellä on riittävästi pukutilaa ja jonkin verran toimistotilaa, mutta siellä ei ole aitoita, omaa ravintolaa tai osoitettua liiketilaa.

Vaihtoehto ei käytännössä sisällä matalankynnyksen tiloja.

Monitoimiareena sisältää 200 metrin juoksuradan, liiketilaa on 163 neliömetriä ja koulutustilaa 197 neliömetriä.

Investointikustannus on arviolta 47,9 miljoonaa euroa.

### **Vaihtoehto C1**

Vaihtoehdossa C1 on erinomaiset harjoitteluolosuhteet jääurheilulle, yleisurheilulle, salibandyille, ryhmäliikunnalle, voimistelulle, käsipallolle, koripallolle ja lentopallolle.

Jäähallin katsomokapasiteetti on 1500 istumapaikkaa ja siellä on riittävästi pukutilaa sekä reilusti toimistotilaa ja liiketilaa. Jäähallissa on aitoita, oma ravintola tai kahvila sekä osoitettua liiketilaa.

Vaihtoehto ei käytännössä sisällä matalankynnyksen tiloja.

Monitoimiareena sisältää 300 metrin juoksuradan. Liiketilaa on 438 neliometriä ja koulutustilaa 370 neliometriä.

Investointikustannus on arviolta 51,9 miljoonaa euroa.

## **Vaihtoehto C2**

Vaihtoehdossa C2 on erinomaiset harjoitteluolosuhteet jääurheilulle, yleisurheilulle, salibandylle, ryhmäliikunnalle, voimistelulle, käsipallolle, koripallolle ja lentopallolle.

Jäähallin katsomokapasiteetti on 1200 istumapaikkaa ja siellä on riittävästi pukutilaa ja jonkin verran toimistotilaa, mutta siellä ei ole aitoita, omaa ravintolaa tai osoitettua liiketilaa.

Vaihtoehto sisältää matalankynnykset tilat, jotka ovat jonkin verran perusmallia pienemmät.

Monitoimiareena sisältää 300 metrin juoksuradan. Liiketilaa on 438 neliometriä ja koulutustilaa 370 neliometriä.

Investointikustannus on arviolta 53 miljoonaa euroa.

Liikuntapalveluiden käyttäjien näkökulmasta yhtiö on arvioinut, että kaikki vaihtoehdot parantavat merkittävästi Porvoon kaupungin liikuntaolosuhteita. Yhtiö on arvioinut, että toiminnallisesta näkökulmasta vaihtoehto C2 on paras vaihtoehto päälajien kokonaisuuden kannalta. Vaihtoehto C1 on melkein yhtä hyvä, kun taas vaihtoehdot B1 ja B2 ovat selkeästi heikompia.

## **Kokonniemen liikuntakeskus Oy:n toiminta**

Kokonniemen liikuntakeskus Oy:n nykyinen toimeksianto päättyy 15.3.2024. Tarkoitus on, että valtuusto päättää hankkeen laajuudesta toukokuussa samaan aikaan, kun valtuusto käsittelee talouden tuottavuus- ja tasapainottamisohjelmaa.

Ennen päätöstä yhtiö ei pysty jatkamaan hankkeen konkreettista suunnittelua, vaan keskittyy seuraavan vaiheen valmisteluun. Yhtiön kanssa valmistellaan erillinen sopimus ylläpidon tehtävistä.

vt. Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus pyytää kasvun ja oppimisen lautakunnalta, kaupunkikehityslautakunnalta ja elinvoimalautakunnalta lausuntoa Kokonniemen liikuntakeskuksen vaihtoehtoisista suunnitelmista kunkin lautakunnan toimialan näkökulmasta 19.3.2024 mennessä.

Kaupunginhallitus valtuuttaa viranhaltijajohdon tekemään Kokoniemen liikuntakeskus Oy:n kanssa sopimuksen yhtiön tehtävistä 15.3.2024 alkaen siihen saakka kunnes valtuusto on päättänyt Kokoniemen liikuntakeskuksen rakennushankkeen jatkamisesta.

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti pyytää kasvun ja oppimisen lautakunnalta, kaupunkikehityslautakunnalta ja elinvoimalautakunnalta lausuntoa Kokoniemen liikuntakeskuksen suunnitelmista kunkin lautakunnan toimialan näkökulmasta 19.3.2024 mennessä. Kyse on hanke- ja asemakaavavaiheen viitesuunnitelmista, joissa ei vielä oteta kantaa esimerkiksi ikkunoiden ja ovien paikkoihin. Yksityiskohtiin otetaan kantaa vastaa rakennussuunnitteluvaiheessa.

Kaupunginhallitus valtuutti viranhaltijajohdon tekemään Kokoniemen liikuntakeskus Oy:n kanssa sopimuksen yhtiön tehtävistä 15.3.2024 alkaen siihen saakka, kunnes valtuusto on päättänyt Kokoniemen liikuntakeskuksen rakennushankkeen jatkamisesta.

Nina Uski valittiin pöytäkirjantarkastajaksi tämän asian osalta.

Johan Söderberg teki muutosesityksen, jota ei kannatettu, joten esitys raukesi.

Johnny Holmström, Jorma Wiitakorpi ja Markku Välimäki eivät esteellisinä osallistuneet asian käsittelemiseen, hallintolaki 28 § 1 mom. 5 kohta, yhteisöjäävi.

Kaupunginhallitus 06.05.2024 § 151

Valmistelu ja lisätiedot:

hallintojohtaja Roope Lenkkeri ja rahoitusjohtaja Henrik Rainio,  
etunimi.sukunimi@porvoo.fi

#### **Kokonniemen liikuntakeskushankkeen toteutusvaihtoehdot**

Lautakunnat ovat antaneet pyydetty lausuntonsa Kokonniemen liikuntakeskushankkeesta vastuullaan olevien toimialojensa näkökulmista. Lausunnot ovat kokonaisuudessaan tämän päätösesityksen liitteinä. Niiden keskeistä sisältöä on referoitu alla.

**Kaupunkikehityslautakunta** totesi lausunnossaan, että sen ensisijainen tehtävä on arvioida, täyttävätkö suunnitteluvaihtoehdot valtuuston asemakaavatyölle asettamia tavoitteita. Lautakunta katsoi, että tavoitteet toteutuvat parhaiten aluesuunnitelman, eli liitteenä olevassa lautakunnille jaetussa taustamateriaalissa perusmalliksi kutsutussa toteutusratkaisussa. Karsituista vaihtoehdoista parhaiten tavoitteet toteuttaa vaihtoehto C2. Vaiheittaisesti toteuttamalla olisi mahdollista saavuttaa alkuperäisissä tavoitteissa ollut selkeä alueidentiteetti ja laadukas aluejulkisivukokonaisuus. Matalan kynnyksen palvelujen toteutuminen olisi tärkeää myös lähipalvelujen paranemisen

kannalta, viereisille asuinalueille kuten esim. Gammelbackaan päin. Karsituista versioista C2 vaihtoehto toteuttaa parhaiten alkuperäistä kaupunkikuvallisesti laadukasta suunnitelmaa, jossa vaihtelevan korkuiset rakennukset limittyvät toisiinsa elävästi. Lautakunta korosti, että yksityiskohtien karsimista tärkeämpää on pyrkiä toteuttamaan asetetut tavoitteet kokonaisuudessaan esimerkiksi vaiheistamalla toteuttamisen ajoitusta. Asemakaavan laatutavoitteet tulee toteuttaa rakennustapaohjeiden mukaisina, joissa ohjataan myös vaiheittain toteuttamista. Tällöin kaupunkikuvalliset ja aluerakenteelliset laatutavoitteet tulee toteuttaa myös silloin kun toteuttaminen etenee osavaiheittain. Toteutus tulee vaiheistaa siten, että kaupungin investointeja tehdään kestävästi.

**Elinvoimalautakunta** totesi lausunnossaan, että elinvoiman toimialan tarpeiden näkökulmasta vaihtoehdoissa tulee toteuttaa Kokkonniemen suunnitellut olosuhteet huomioiden kaikkien käyttäjäryhmien tarpeita tasavertaisesti, mahdollistaen liikkumisen sekä tavoitteellisesti että matalalla kynnyksellä ja yhdistäen tapahtuma- ja liikuntapaikan laadukkaan toteutumisen. Toteutuksen karsimista alkuperäisestä kaavaversiosta puoltaa kuntatalouden muuttunut tilanne ja Porvoon kaupungin talouden tasapaino-ohjelma. Yksittäisen liikuntapaikan tai urheilulajin täydellisten olosuhteiden mahdollistamisen ei tulisi ajaa tilanteeseen, jossa muuta palveluverkkoa ja muiden lajien olosuhteita joudutaan karsimaan minimiin. Elinvoiman toimialan näkökulmasta versiota B2 ei voida pitää toteutuskelpoisena, sillä monitoimihallin toteutus osittain matalana tilana tekee siitä toimimattoman niin liikunta- kuin tapahtumakäyttöön. Matalan kynnyksen tilojen puuttuminen versioissa B1, B2 ja C1 rajaisi Kokkonniemen liikuntakeskuksen ensisijaisesti seurojen ja järjestäytyneen urheilutoiminnan käyttöön. Matalan kynnyksen tilan puuttumisella voidaan arvioida olevan negatiivista merkitystä myös tilojen monipuolisen tapahtuma- ja muun kaupallisen toiminnan näkökulmasta.

**Kasvun ja oppimisen lautakunta** korosti varhaiskasvatuksen ja koulujen mahdollisuutta hyödyntää päiväaikaan liikuntakeskuksen ja sen alueen lajitarjontaa ja saada näin perusvalmiuksia eri lajeihin opetussuunnitelman edellyttämällä tavalla.

Monipuolinen lajikirjo alueen ratkaisuihin takaa jokaiselle lapselle kehityskaudelleen mieluisia vaihtoehtoja löytää itselle sopiva liikunnallinen elämäntapa. Eri lajien tulee olla tasavertaisesti mukana myös eri sukupuolten näkökulmasta.

Huippu-urheilun ja harrastusliikunnan tulee olla sopivassa tasapainossa. Jatkossa on merkittävää, että Kokkonniemen alue on kohtuullisin sisäisin hinnoin käytettävissä kaupungin sisäisille asiakkaille eli koululaisille ja varhaiskasvatuksen lapsille mutta myös urheiluakatemialle. Käyttö lisää harrastuksiin suuntaamista ja jatkossa innokkaimpien osalta myös avaa polkua huippu-urheiluun asti.

Lausunnossa korostettiin matalan kynnyksen aulatilojen merkitystä siirtymävaiheessa koulusta harrastukseen. Kuljetettaessa lapsia voi

aulatila toimia odotuspaikkana, sen sijaan että lapset seisovat tai liikkuvat parkkialueilla ja pihoilla aiheuttaen vaaratilanteita. Lisäksi lausunnossa tuotiin esille oheistilojen merkitys.

Lausunnossa todettiin toimivan aularatkaisun mahdollistavan nuorisotoimelle hyvän matalan kynnyksen kohtaamispaikan nuorten kanssa ja luovan yhteisöllisyyttä kaikkien käyttäjäryhmien kesken. Lisäksi tuotiin esille hintatason merkitys palvelujen käytettävyydelle.

Tärkeää olisi, ettei myöskään tavoitellun kokonaisuuden hintataso kaupungin sisäisenä mahdollisuutena lapsille päivääikaan nouse niin korkealle, ettei siihen olisi kasvun ja oppimisen toimialalla varaa tai etteivät varauksina näkyvät uudet lajit mahtuisi enää alueelle.

**Kokonniemen liikuntakeskus Oy** on antanut viranhaltijajohdon pyynnöstä tarkennetun selvityksen toteutusvaihtoehdosta C2, joka saatujen lausuntojen mukaisesti vastaa parhaiten kaupunginvaltuuston liikuntakeskushankkeelle asettamia tavoitteita. Lautakuntien antamien lausuntojen ohella yhtiön laatima selvitys on tämän päätösesityksen liitteenä.

Yhtiön esityksessä tuodaan esille seuraavia suunnittelua ohjanneita lähtökohtia ja tavoitteita sekä arvioidaan toteutusvaihtoehto C2:ta niiden valossa.

Ratkaisuun on päädytty hakemalla kokonaisuutta, joka vastaa mahdollisimman hyvin usean eri harrastajaryhmän tarpeisiin tasapuolisesti sekä mahdollistaa erilaisten tapahtumien järjestämisen. Samalla on pyritty kehittämään olosuhteet, jotka mahdollistavat myös perustasoa tavoitteellisemman urheilun.

Vaihtoehto C2 sisältää uuden jäähallikokonaisuuden sekä useaan käyttöön muunneltavissa olevan monitoimiareenan. C2:ssa on huomioitu matalankynnyksen liikunnan tilatarpeet ja mahdollisuus laajan hallikokokonaisuuden yhteiskäytölle. Matalan kynnyksen tilojen keskeinen sijainti tekee liikuntakeskuksesta yhteisöllisen liikunnan ja vapaa-ajan keskittymän, joka mahdollistaa uudenlaiset kohtaamiset.

Uudisrakennuksen tilat korvaavat ja täydentävät Porvoon nykyisiä olosuhteita, mutta ratkaisu pyrkii vastaamaan ennen kaikkea tulevaisuuden tarpeisiin. Selvitysten mukaan seuraavien vuosikymmenien tilatarpeeseen vaikuttavat yksittäisten lajien kehityksen lisäksi merkittävästi myös väestörakenteen kehitys (väestön ikääntyminen) sekä esimerkiksi muuttuvat ilmasto-olosuhteet. Sisäliikunnan tilatarpeet ja käyttäjäryhmät ovat tulevana vuosikymmeninä aiempaa moninaisempia ja nykyiseen verrattuna pirstaloituneempia.

Tapahtumien järjestämisellä on mahdollisuus merkittävään aluetaloudelliseen- ja vetovoimavaikutukseen. Tapahtumatuotannon mahdollisuuksia on pyritty huomioimaan kokonaisuuden mitoituksessa sekä tätä tukevilla erillisillä yhteiskäyttöratkaisuilla.

Erillisten rakennusten sijaan hankkeet on yhdistetty kokonaisinvestoinniksi, joka mahdollistaa tunnistettujen tarpeiden parantamisen yhdellä kertaa ja nopeuttaa lopputuloksen saavuttamista. Samassa kohtuullisen rajatussa ajassa toteutuu tasapuolinen olosuhteiden parantaminen ja alueen yleisilmeen kohentuminen.

Kaikkia urheilutiloja voidaan operoida yhtenä kokonaisuutena, mikä mahdollistaa liikunnan ja tapahtumien kokonaisvaltaisen ja tasapuolisen kehittämisen Porvoossa tulevaisuudessa. Samalla kiinteistöjen ylläpito ja hallinto, sisältäen muun ohella energiatehokkuuden, pystytään järjestämään kustannustehokkaalla ja tarkoituksenmukaisella tavalla. Lisäksi kokonaisuuden kulurakennetta voidaan ohjata täsmällisesti.

Yhtiön esityksessä on lisäksi esitetty toteutuksen kustannuksia sekä hankesuunnitelmatasoinen tilaohjelma.

**Yhteenvetona** voidaan todeta, että tarkasteltaessa Kokkonniemen liikuntakeskus Oy:n yllä referoitua selvitystä sekä lautakuntien antamia lausuntoja Kokkonniemeen suunniteltu liikuntakeskus on valtuuston asettamien tavoitteiden kannalta perusteltua toteuttaa vaihtoehto C2:n mukaisesti.

Liikuntakeskuksen rakentamisen taloudellisia vaikutuksia on arvioitu osana kaupungin talouden tuottavuus- ja tasapainottamisohjelmaa. Osana tämän ohjelman valmistelua tehtyjen laskelmien ja selvitysten perusteella on katsottava, että liikuntakeskuksen rakentamisesta ja ylläpitämisestä sekä sen käyttämisestä aiheutuvien kustannusten taso ei ole sellainen, etteikö kaupungin talous sitä kestäisi. Toteutusvaihtoehto C2 on näin ollen myös taloudellisesti mahdollinen toteuttaa.

Kuten tämän päätöksen ensimmäisen käsittelyvaiheen esittelytekstissä todetaan, lautakuntien arvioitavina olleet toteutusvaihtoehdot B1, B2, C1 ja C2 laadittiin hankkeen ohjausryhmänä toimineen kaupunginhallituksen 4.12.2023 yhtiölle antaman toimeksianton pohjalta etsiä vaihtoehtoja toteutuslaajuudesta siten, että Kokkonniemen liikuntakeskuksesta tulee mahdollisimman hyvin toimiva kokonaisuus taloudelliset reunaehdot huomioiden. Tehdyn selvitystyön perusteella on näin ollen katsottava, että toteutusvaihtoehto C2 on kustannustehokas malli toteuttaa siihen sisältyvät toiminnalliset, kaupungin kokonaistalouteen sekä kaupunkikuvaan liittyvät tavoitteet.

### **Kokkonniemen liikuntakeskus Oy:n tehtävä hankkeen jatkokehityksessä**

Kokkonniemen liikuntakeskus Oy on tähän saakka toiminut suunnittelutehtävässä liikuntakeskuksen hankesuunnitteluvaiheessa kaupungin ja yhtiön välisen toimeksiantosopimuksen mukaisesti. Yhtiöllä on monipuolista asiantuntemusta edustava hallitus, joka on osoittanut toimintakykynsä. Yhtiö on suorittanut sille annetut tehtävät asiantuntevasti ja asetetuissa määräajoissa. On katsottava, että

yhtiöllä on parhaat edellytykset jatkaa hankkeen suunnittelua tulevassa rakennussuunnitteluvaiheessa ja toimia kaupungin lukuun rakennuttajana rakennusvaiheessa. Vastaavalla tavalla kuin päättyneessä hankesuunnitteluvaiheessa nyt alkavaa investointivaihetta varten on tarpeen tehdä toimeksiantosopimus kaupungin ja yhtiön välillä.

Yhtiön suunnitteluvastuulle annetaan liitteenä olevan esityksen diassa 9 kuvattu alue, jonne siis sijoittuu edellä kuvattu liikuntakeskuksen toteutusvaihtoehto C2. Kaupungin talousarvioon on varattu riittävä määräraha, jolla kaupunki voi rahoittaa yhtiön toimintaa tämän vuoden aikana. Liikuntakeskuksen ulkoaluiden suunnittelu ja toteutus jää kaupungin tehtäväksi.

Yhtiön tehtävät ja rooli liikuntakeskuksen käyttöönottovaiheessa päätetään investointivaiheen aikana.

#### Liitteet

Kokonniemen liikuntakeskus Oy selvitys c2-vaihtoehtosta  
Kaupunkikehitys lautakunnan lausunto  
Elinvoimalautakunnan lausunto  
Kasvun ja oppimisen lautakunnan lausunto

vt. Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että Kokonniemen liikuntakeskushanke toteutetaan vaihtoehto C2 mukaisella tavalla.

Lisäksi kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että Kokonniemen liikuntakeskus Oy:n kanssa tehdään liikuntakeskuksen investointivaihetta koskeva toimeksiantosopimus.

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti hyväksyä Nina Uskin muutosesityksen. Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että Kokonniemen liikuntakeskushanke toteutetaan vaihtoehto C2 mukaisella tavalla seuraavalla lisäyksellä: pääjäähalliin tehdään varaus lisätä katsomokapasiteettia alun perin suunnitellusta 1200 paikasta 300 hengen seisomakatsomolla. Toista jäähallia laajennetaan alun perin suunnitellusta siten, että kaukalon ympärille sopii vähintään vastaavat katsomotilat kuin nykyisessä nuorisohallissa on tällä hetkellä. Alustavan arvion mukaan näiden kustannusvaikutus olisi noin 0,5 miljoonaa euroa.

Lisäksi kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että Kokonniemen liikuntakeskus Oy:n kanssa tehdään liikuntakeskuksen investointivaihetta koskeva toimeksiantosopimus.

Johan Söderberg, Matti Valasti, Markku Välimäki ja Jorma Wiitakorpi eivät osallistuneet asian käsittelyyn.

## Liitteet

Kokonniemen liikuntakeskus Oy selvitys c2-vaihtoehdosta  
Kaupunkikehitys lautakunnan lausunto  
Elinvoimalautakunnan lausunto  
Kasvun ja oppimisen lautakunnan lausunto

## Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti yksimielisesti, että Kokonniemen liikuntakeskushanke toteutetaan vaihtoehto C2 mukaisella tavalla seuraavalla lisäyksellä: pääjäähalliin tehdään varaus lisätä katsomokapasiteettia alun perin suunnitellusta 1200 paikasta 300 hengen seisomakatsomolla. Toista jäähallia laajennetaan alun perin suunnitellusta siten, että kaukalon ympärille sopii vähintään vastaavat katsomotilat kuin nykyisessä nuorisohallissa on tällä hetkellä. Alustavan arvion mukaan näiden kustannusvaikutus olisi noin 0,5 miljoonaa euroa. Lisäksi kaupunginvaltuusto päätti, että Kokonniemen liikuntakeskus Oy:n kanssa tehdään liikuntakeskuksen investointivaihetta koskeva toimeksiantosopimus.

Kaupunginvaltuusto päätti äänestyksen jälkeen äänin 35–15 (1 poissa) hylätä Markku Välimäen esittämän toimenpidealoitteen: ”Hyväksyessään kaupunginhallituksen esityksen Kokonniemen liikuntakeskus Oy:n kanssa tehtävän toimeksiantosopimuksen koskien liikuntakeskuksen investointivaihetta edellyttää kaupunginvaltuusto, että kaupunginhallitus asettaa tätä vaihetta kaupunginhallituksen tueksi erillisen tukiryhmän, johon valitaan myös käyttäjien edustus.”

Kaupunginhallitus 11.11.2024 § 294

## Valmistelu ja lisätiedot

Hallintojohtaja Roope Lenkkeri, toimitilajohtaja Mikko Silvast,  
kaupunkikehitysjohtaja Dan Mollgren ja rahoitusjohtaja Henrik Rainio, etunimi.sukunimi@porvoo.fi.

Kaupunginvaltuusto on yllä olevan päätöksen lisäksi hyväksynyt 12.6.2024 Kokonniemen liikuntakeskuksen asemakaavan muutoksen. Molemmat päätökset ovat saaneet lainvoiman, joten kaupunginhallituksella on mahdollisuus tehdä tarvittavat päätökset liikuntakeskuksen rakentamisen aloittamisesta.

Asian valmistelua on jatkettu kaupunginjohtajan johdolla. Kaupunginhallitusta on informoitu valmistelun etenemisestä ja viranhaltijajohto on käynyt keskustelua kaupunginhallituksen kanssa valmistelun päälinjauksista. Kaupunginhallituksen näkemys on ollut, että liikuntakeskuksen edellyttämät investoinnit tehdään kaupungin suoraan omistukseen ja että Kokonniemen liikuntakeskus Oy:lla on hankkeessa koordinoiva ja konsultoiva tehtävä.

Näistä lähtökohdista kaupungin viranhaltijat ja Kokonniemen liikuntakeskus Oy:n edustajat ovat laatineet liitteenä olevan hankekehityssopimuksen, joka vastaa valtuuston päätöksessä tarkoitettua liikuntakeskuksen investointivaihetta koskevaa

toimeksiantosopimusta. Sopimuksessa on tarkennettu yhtiön suorituksen sisältävän investointivaiheessa uudisrakennusten toteuttamiseen liittyvien ulkoisten suunnittelu-, neuvonanto- ja rakentamispalvelujen hankintojen ohjaamisen ja johtamisen asiantuntijapalvelut. Hankekehityssopimus rajautuu investointivaiheeseen, ja yhtiön mahdollinen rooli liikuntakeskuksen käyttövaiheessa jätetään kokonaisuudessaan tulevien päätösten varaan. Osana hankkeen ohjausryhmän toimintaa kaupungin liikuntapalvelut osallistuvat aktiivisesti hankkeen toteutuksen ohjaamiseen ja rakentavat valmiuden ottaa tehtäväkseen liikuntakeskuksen toiminnan ohjaamisen.

Kokonniemen liikuntakeskus Oy jatkaa sopimuksen pohjalta toimintaansa puhtaana hankekehitysyhtiönä, jossa hallinnolliset tehtävät ja vastuut minimoidaan. Järjestely mahdollistaa sen, että yhtiön toimitusjohtajalla, työntekijöillä ja hallituksen jäsenillä on mahdollisuus keskittyä asiantuntijatehtäviinsä täysipainoisesti. Yhtiön toimintaedellytykset osana kaupungin, yhtiön ja rakennusliikkeiden muodostamassa kokonaisuudessa on varmistettu tukeutumalla sopimuksen laatimisvaiheessa kokeneiden asiantuntijoiden näkemyksiin. Sopimusta laadittaessa on erityistä huomiota kiinnitetty siihen, että yhtiöllä on mahdollisuus rekrytoida ammattitaitoinen henkilöstö. Tämä on ensiarvoisen tärkeää, koska yhtiön merkittävin hyöty kaupungille, joka toimii liikuntakeskuksen rakennuttajana, on sellaisen liikuntarakentamisen asiantuntemuksen hankkiminen, jota kaupungilla ei itsellä ole.

Sopimuksen ohella kaupunginhallitukselle on yhtiön toimesta viimeistelty valtuuston toteutusmäärittelyn mukainen liikuntakeskuksen hankesuunnitelma. Hankesuunnitelma on muodollisesti sopimuksen liite, mutta sillä on merkittävä itsenäinen rooli hankkeen toteuttamisen kannalta. Porvoon kaupungin hallintosäännön mukaan kaupunginhallitus hyväksyy rakennushankkeiden hankesuunnitelmat. Vaikka liikuntakeskuksen toteuttamisessa hyödynnetään kaupungin kokonaan omistaman kehitysyhtiön palveluja, on sen suunnittelussa ja rakentamisessa muodollisesti kyse kaupungin toteuttamasta rakennusurakasta tai useamman urakan muodostamasta kokonaisuudesta. Tämä järjestely on selkeä urakoitsijoiden kannalta, ja kaupungilla on oma toimiva organisaatio ja osaava henkilöstö toteuttamaan sille hankekehityssopimuksessa määritellyt tehtävät. Hallintosäännössä määriteltujen rakennusurakoita koskevien määräysten mukaisesti kaupunginhallitukselle on raportoitava oikea-aikaisesti niistä hankkeesta ilmenevistä seikoista, joilla todennäköisesti on vaikutusta hankkeen talousarvion, erikseen sovittavan aikataulun tai hankesuunnitelmasta ilmenevän rakentamisen toteutumatta jäämiseen. Kaikki merkittävät poikkeamat hyväksytystä hankekehityssopiuksesta ja hankesuunnitelmasta on vietävä kaupunginhallituksen käsiteltäväksi päätösasioina. Varsinaisten päätössioiden ohella kaupunginhallitus pidetään tilanteen tasalla antamalla tarvittavassa laajuudessa tietoa hankkeen etenemisestä esityslistan ulkopuolella.

Hankesuunnitelmassa määritellään keskeisimmät, tulevan uudisrakennuksen elinkaaren aikaiset laatuun ja kustannuksiin liittyvät tekniset ja toiminnalliset tavoitteet ja ominaisuudet. Valmistunut hankesuunnitelma sisältää muun muassa tilaohjelman sekä alustavan kustannuslaskelman. On huomattava, että hankesuunnitelmassa esitetyt kuvat sekä tilojen alustavat sijainnit ja kokoluokat ovat ainoastaan viitesuunnitelmatasoisia eli suuntaa antavia. Suunnitelmat ovat joustavia, ja tilojen määrää ja kokoa muokataan vielä, kun tarkempi suunnittelu käynnistyy.

Varsinainen rakentaminen edellyttää tarkempaa suunnittelua, johon ryhdytään hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen. Tarkentavan suunnittelun vaiheessa ensi vuoden puolella kuullaan käyttäjä- ja asiantuntijaryhmiä. Hankesuunnitelman pohjalta ei tästä syystä voida tässä vaiheessa vetää johtopäätöksiä siitä, ovatko tilat toimivia tai tarkoituksenmukaisia.

Hankesuunnitelmassa keskitytään yhtiön hankinta-alueen uudisrakennuksiin. Alueelle tullaan tämän lisäksi toteuttamaan mittavasti infra- ja aluerakentamista kaupungin palvelualojen toimesta. Sopimuksessa liikuntakeskuksen alue on jaettu yhtiön ja kaupungin hankinta-alueisiin. Kaupungin hankinta-alueella toteutetaan muun ohella uusi katuyhteys ja pysäköintialueet sekä lämmitettävä tekonurmi ja tarvittavat huoltorakennukset.

Hankesuunnitelmassa uudisrakennettaviksi esitetään jäähalli vuosina 2026–2027 ja monitoimiareena vuosina 2027–2029. Suunnitelmassa monitoimiareena ja jäähalli yhdistetään aularakennuksella, joka toteutetaan monitoimiareenan rakentamisen yhteydessä. Aularakennukseen toteutetaan matalan kynnyksen liikuntatiloja ja kokonaisuutta palvelevia toimintoja. Nämä pääosat muodostavat valmistuttuaan yhtenäisen rakennuksen, jolloin rakennusten käyttöön, ylläpitoon ja tunnelmaan syntyy synergiaa. Sekä jäähallin että monitoimiareenan mitoituksessa on huomioitu mahdollisuus suurempien, jopa yli 3 000 henkilön, tapahtumien toteuttamiseen. Tavoitteena on, että Kokkonniemen liikuntakeskus palvelee laajasti eri käyttäjäryhmiä ja houkuttelee Porvoon liikuntaohjelman 2030 mukaisesti Porvooseen matkustavaa urheilukansaa. Esteettömyys on huomioitu tilaratkaisuissa, varmistaen, että liikuntakeskus palvelee myös erityisryhmiä, kuten liikuntarajoitteisia ja ikääntyneitä käyttäjiä.

Valtuuston määrittämänä tavoitteena on varmistaa, että liikuntakeskus vastaa kaupunkilaisten tarpeita ja palvelee mahdollisimman monipuolisesti kaikkia käyttäjiä.

Tila-ohjelman mukainen laajuus

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| Jäähalli               | n. 7 600 m <sup>2</sup>  |
| Monitoimiareena        | n. 11 400 m <sup>2</sup> |
| Matalan kynnyksen aula | n. 2 500 m <sup>2</sup>  |
| Yhteensä               | n. 21 500 m <sup>2</sup> |

Yhtiön hankinta-alueen kustannusarviot (alv 0%)

|          |              |
|----------|--------------|
| Jäähalli | 19 000 000 € |
|----------|--------------|

|                           |                     |
|---------------------------|---------------------|
| Monitoimiareena           | 28 000 000 €        |
| Matalan kynnyksen aula    | 4 500 000 €         |
| Pysäköinti ja piha        | 1 000 000 €         |
| Vanhojen jäähallien purku | 1 000 000 €         |
| <b>Yhteensä</b>           | <b>53 500 000 €</b> |

Liikuntakeskuksen rakentaminen edellyttää kaupungilta mittavaa kaupunki-infran rakentamista kehitysyhtiön hankinta-alueen ympärille. Kaupungin ja kehitysyhtiön vastuulla olevat hankinta-alueet on määritelty sopimuksen liitteessä samoin kuin sopimuksen osapuolten keskinäisessä suhteessa keskeiset taloushallinto- ja hankintaprosessit.

Hankkeen läpiviemisen kannalta on ratkaisevan tärkeää luoda nopeasti reagoiva ja riittävän laaja-alainen yhteistyömalli kaupungin ja yhtiön välille. Toimivan yhteistyömallin merkitys tiedetään jo tavanomaisisten rakennushankkeidenkin osalta mutta erityisesti vaativista aluerakentamista koskevista hankkeista saaduista kokemuksista. Kaupungille on tärkeää, että tätä tarkoitusta varten hankkeelle perustettavassa ohjausryhmässä on edustettuna yhtiön tarjoaman asiantuntemuksen lisäksi kaupungin puolesta ainakin liikuntatoimen, kaupunki-infran ja -suunnittelun, rakentamisen, talouden, viestinnän ja juridiikan johtava osaaminen. Ohjausryhmän nimittää kaupunginjohtaja.

Kaupungin ja yhtiön välisessä tehtävänjaossa kaupunki ohjaa viestintää ja yhteydenpitoa liikuntakeskuksen tulevien käyttäjäryhmien kuten urheiluseurojen ja erityisryhmien suuntaan. Ohjausryhmän toiminnan tueksi tehtävään nimetään projektipäällikkö. Projektipäällikkö esittelee kaupunkiorganisaation omalle hankinta-alueelleen tuottamia suunnitelmia ja aikatauluja hankkeen ohjausryhmälle.

Kokonniemen liikuntakeskuksen rakentamisessa ensimmäinen vaihe kaupunginhallituksen päätöksen jälkeen on Kokonniemen liikuntakeskus Oy:n hallituksen täydentäminen investointivaiheen edellyttämällä osaamisella. Hallitusjäsenten valintaa varten järjestettävä yhtiökokous on tarkoitus järjestää ennen vuodenvaihdetta. Tämän jälkeen yhtiön täydennetty hallitus valitsee toimitusjohtajan, ja yhtiö voi aloittaa hankkeen suunnittelu- ja rakentamisvaiheen edellä kuvatulla tavalla. Kaupunki-infra aloittaa vahvistetun asemakaavan mukaiset työt alueella investointisuunnitelmiensa mukaisesti.

**Yhtiön** tekemän valmistelun seurauksena kaupunginvaltuuston päättämän ns. C2+ -kokonaisuuden hankesuunnitelmat tarkentuvat vuoden 2025 loppupuolella. Tässä yhteydessä saadaan myös tarkentunut käsitys hankkeen kustannuksista ja voidaan arvioida paremmin hankkeen vaikutuksia kaupungin talouden näkökulmasta.

#### Liitteet

Hankekehityssopimus seuraavine liitteineen:

- Hankesuunnitelma
- Kehitysyhtiön ja kaupungin hankinta-alueet

- Kaupungin taloushallinto- ja hankintaprosessi

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä liitteenä olevan hankekehityssopimuksen kaupungin ja Kokonniemen liikuntakeskus Oy:n välillä. Osana sopimusta kaupunginhallitus hyväksyy myös Kokonniemen liikuntakeskuksen hankesuunnitelman.

Pykälä tarkastetaan heti.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti hyväksyä kaupunginjohtajan täsmennetyn esityksen. Kaupunginhallitus hyväksyi hankekehityssopimuksen kaupungin ja Kokonniemen liikuntakeskus Oy:n välillä. Osana sopimusta kaupunginhallitus hyväksyi myös Kokonniemen liikuntakeskuksen hankesuunnitelman liikuntakeskushankkeen jatkokehityksen pohjaksi.

Pykälä tarkastettiin heti.

Valmistelu ja lisätiedot  
Kaupunkikehitysjohtaja Dan Mollgren  
Toimitusjohtaja Jarkko Vainionpää, Kokkonniemen liikuntakeskus

### **Investointivaiheen suunnittelutilanne**

Kokonniemen Liikuntakeskus Oy on edistänyt liikuntakeskuksen suunnittelua kaupunginhallituksen 11.11.2024 päättämän hankekehityssopimuksen mukaisesti ja vienyt projektisuunnitelman mukaista kehitysvaihetta eteenpäin tiiviissä yhteistyössä kaupungin ja sidosryhmien kanssa. Hankekehityssopimuksen liitteenä ollut suunnitelmaa, joka oli nimetty C2+, on kehitetty tarkentuneiden tietojen pohjalta skenaarioiksi A, B, C ja D, joiden tarkoitus on selkeyttää päätöstä hankkeen sisällöstä ja kustannuksista. Suunnittelutyö on ollut luonteeltaan laaja-alainen ja poikkihallinnollinen prosessi, jossa on kerätty ja yhteensovitettu käyttäjien tarpeita, lajiliittojen teknisiä vaatimuksia, tilankäytön tehokkuustavoitteita sekä kaupungin strategisia linjauksia koskien liikuntaolosuhteiden parantamista, energiatehokkuutta ja palveluverkkoa.

Hankkeen ohjaus ja vastuunjako perustuvat kaupungin ja Kokkonniemen Liikuntakeskus Oy:n väliseen hankekehityssopimukseen, jossa kaupunki säilyttää strategisen päätösvallan, tilaajavastuun ja hankintasopimusten hyväksymisen, kun taas kehitysyhtiö hoitaa investointivaiheen operatiivisen johtamisen, suunnittelun ohjauksen ja hankintojen valmistelun kaupungin lukuun. Kaupunki hyväksyy projektisuunnitelman, investointibudjetin, urakoitsijavalinnat ja lisä- sekä muutostyöt, mikä varmistaa, että ratkaisut pysyvät kaupungin tavoitteiden ja käyttäjätarpeiden mukaisina, kun taas Kehitysyhtiö raportoi kustannuksista ja riskeistä sekä valmistelee kaikki hankintapäätökset kaupungille hyväksyttäväksi. Hankkeen ohjausryhmä toimii keskeisenä yhteistyöelimenä, jonka kautta kaupungin liikuntapaikkaosaaminen, käyttäjien tarpeet ja sidosryhmäyhteistyö tuodaan systemaattisesti suunnitteluun ja päätöksentekoon. Näin varmistetaan, että vaikka toteutusvastuu on operatiivisesti ulkoistettu kehitysyhtiölle, kaupunki säilyttää kontrollin hankkeen taloudellisista, toiminnallisista ja palvelutuotannollisista linjauksista ja, että käyttäjäasiantuntemus integroidaan hankkeen jatkovalmisteluun läpi koko investointivaiheen. Kaupunki on sopimusosapuoli

investointivaiheen kaikissa tilanteissa, ei yhtiö. Rakennus tulee kaupungin taseeseen.

Kehitysvaiheessa suunnitteluryhmä on tarkentanut rakennuksen teknisiä ja toiminnallisia ratkaisuja vaiheittain ja samalla tarkistanut hankkeen kustannusarviota. Suunnittelua on edistetty yhteistoiminnallisessa projektimallissa, jonka tavoitteena on muodostaa teknisesti ja taloudellisesti optimaalinen ja toteuttamiskelpoinen kokonaisuus. Kustannusarviota on suunnitelmien tarkentuessa päivitetty vastaamaan yhä tarkemmin hankkeen todellisia reunaehtoja, markkinahintatasoa, tontin olosuhteita sekä rakentamisen ja talotekniikan vaatimuksia.

Tehdyn suunnittelutyön pohjalta tarkentuneet tiedot osoittavat, että tarvittava investointitaso on korkeampi kuin sen hetkisen suunnittelun pohjalta on arvioitu (53,5 milj.€). Tämä johtuu useista tekijöistä: hankesuunnitelmasta puuttuneita toimintoja ja tiloja on jouduttu lisäämään turvallisuuden, käytettävyyden ja lajitekniisten vaatimusten vuoksi; tontin haastavat ja rakentamista rajoittavat pohjaolosuhteet ovat edellyttäneet aikaisempia arvioita laajempia stabilointi- ja paalutustoimenpiteitä; suunnitteluvaiheen aikana työmaan käyttö- ja yhteiskustannukset ovat tarkentuneet toteutustavan täsmentyessä; lisäksi ensikertaisen kalustamisen kustannukset ovat huomattavasti alkuperäisiä arvioita suuremmat,. Useita vuosia kestävän hankkeen toteutukseen on myös 12.11.2025 hyväksytyssä vuoden 2026 talousarviossa lisätty suhdannevarausta 4,5 milj. euroa (kokonaisinvestointiarvio tuossa vaiheessa 58 milj.€).

Tarkemman suunnittelun ja siihen liittyvän optimointityön kautta on kuitenkin voitu osoittaa, että päätettyä hankesuunnitelmaa korkeampi investointitaso ei itsessään johda elinkaarikustannusten tai tilojen vuoromaksujen kannalta kalliimpaan ratkaisuun. Vuosittaista lisämenoarviota on tarkennettu, eikä päivitettyissä laskelmissa investointitason nousu näy lisämenojen kasvuna. Rahoitus- ja korkokulujen, poistojen sekä ylläpito- ja operointikulujen nettokustannus asettuu edelleen noin 6 miljoonan euron vuositasolle, kuten aiemmin on arvioitu.

Kokonaisuutena kehitysvaihe on tuottanut huomattavasti aiempaa tarkemman ymmärryksen todellisesta rakennuksen laajuudesta, tilojen keskinäisistä riippuvuuksista, teknisten järjestelmien vaatimuksista sekä toiminnallisten tavoitteiden ja kustannusten välisestä suhteesta. Tällainen tiedon tarkentuminen on tavanomainen osa vastaavan suuruisten investointihankkeiden kehitysvaihetta. Samalla se on myös tuonut esiin tarpeen määritellä hankkeelle sellaisen toteutustavan, joka tekee investoinnista pidemmällä aikavälillä sekä taloudellisesti, että toiminnallisesti kestävän.

## **Esitetyt ratkaisuvaihtoehdot**

### **Neljä pääskenaariota**

Havaitun kustannusnousun hallitsemiseksi hankkeen projektiryhmä ja ohjausryhmä ovat arvioineet useita vaihtoehtoja hankkeen laajuuden, tilaratkaisujen ja teknisten toteutusten optimoimiseksi. Vaihtoehtotarkastelu on keskittynyt siihen, miten investointia voidaan pienentää ilman että keskeiset liikunnan, kilpaurheilun, tapahtumien ja kaupunkilaisten palvelutarpeet vaarantuvat. Analyysin perusteella on mahdollista saavuttaa merkittäviä säästöjä niin monitoimiareenan, jäähallien kuin matalan kynnyksen tilojenkin osalta, kun ratkaisuja kehitetään hallitusti, toiminnalliset vaikutukset arvioiden ja tulevaa laajennettavuutta säilyttäen.

Näistä lähtökohdista kaupungin päätöksenteon pohjaksi on esitetty neljä pääskenaariota – A, B, C ja D, jotka eroavat toisistaan erityisesti tilalaajuuden, katsomokapasiteettien, monitoimiareenan toiminnallisuuksien osalta ja kokonaisinvestoinnin tasolla.

### **Skenaario A**

Skenaario A toteuttaa vuonna 2024 hyväksytyn hankekehityssopimuksen mukaisen täysimittaisen kokonaisuuden. Ensisijaiset lajit (jääturheilu, yleisurheilu, palloilulajit, voimistelu ja ryhmäliikunta) saavat kaikilta osin hankekehityssopimuksen mukaiset harjoittelu- ja kilpailuolosuhteet.

Jäähalli sisältää 1500 katsomopaikkaa, riittävät pukutilat sekä suunnitellut toimisto- ja palvelutilat. Monitoimiareena sisältää voimistelulohkon ja kolme pallokenttää ja täyden sisäyleisurheilun 300 metrin juoksuradan. Matalan kynnyksen tilat toteutetaan hankekehityssopimuksen mukaisessa laajuudessa.

Investointikustannus on arviolta 76,5 miljoonaa euroa, sisältäen ensikertaisen kalustamisen.

### **Skenaario B**

Skenaario B toteuttaa hankekehityssopimusta suppeamman kokonaisuuden, jossa toiminnallisuus säilyy kuitenkin suurimmalta osin erittäin hyvänä.

Jäähalli toteutuu täysikokoisena ja sisältää hankekehityssopimuksen mukaiset katsomo- ja tukitilat. Merkittävin muutos kohdistuu monitoimiareena-alueeseen, josta poistuu yksi voimistelulohko ja sisäyleisurheilun juoksurata lyhenee noin 260 metriin. Matalan

kynnyksen tilat toteutetaan hankekehityssopimuksen mukaisessa laajuudessa.

Investointikustannus on arviolta 71,8 miljoonaa euroa, sisältäen ensikertaisen kalustamisen.

### **Skenaario C**

Skenaariossa C kokonaisuus on selvästi suppeampi kuin skenaarioissa A ja B, mutta ratkaisussa on varauduttu myöhempään laajentamiseen lähes B-skenaarion laajuuteen.

Jäähalli toteutuu pienemmällä katsomokapasiteetilla 800–1000 katsomopaikkaa, mutta harjoitteluolosuhteet säilyvät hyvinä. Matalan kynnyksen aulatilat ovat peruslaajuutta pienemmät. Monitoimiareena sisältää kolme pallokenttää sekä noin 260 metrin juoksuradan, ja tapahtumakapasiteetti on 800–3000 henkilöä.

Investointikustannus on arviolta 64,4 miljoonaa euroa, sisältäen ensikertaisen kalustamisen.

### **Skenaario D**

Skenaario D on laajuudeltaan pienin vaihtoehto, jossa toiminnallisuus on rajatuin, mutta jossa on mahdollista toteuttaa myöhempi laajennus erityisesti jäähallin ja aulatilojen osalta.

Jäähalli toteutuu pienemmällä katsomokapasiteetilla 800–1000 katsomopaikkaa, mutta harjoitteluolosuhteet säilyvät hyvinä. Matalan kynnyksen aulatilat ovat peruslaajuutta pienemmät. Monitoimiareena sisältää kaksi pallokenttää ja pienemmän katsomokapasiteetin. Sisäyleisurheilun toiminnot toteutuvat noin 260 metrin juoksuradan laajuudessa. Monitoimiareena tapahtumakapasiteetti on 800–2000 henkilöä.

Investointikustannus on arviolta 59,9 miljoonaa euroa, sisältäen ensikertaisen kalustamisen.

Hankkeen ohjausryhmä on arvioinut, että skenaario B muodostaa toiminnallisesti ja taloudellisesti tasapainoisimman vaihtoehdon. Skenaario A vastaa hankekehityssopimuksen mukaista laajuutta sisältäen monitoimiareenan neljä kenttälohkoa ja 300 metrin juoksuradan, mutta sen kustannustaso on merkittävästi korkeampi. Skenaariot C ja D supistavat toimintoja laajemmin ja heikentävät tapahtuma- ja harjoitusolosuhteita, vaikka investointikustannus on vastaavasti matalampi.

Yhtenä säästötoimenpiteenä on tutkittu rakentamisen vaiheistuksesta luopumista. Tarkastelun perusteella tämän on todettu tuottavan suoria investointisäästöjä, mutta samalla aiheuttavan nykyiselle jääurheilutoiminnalle haittaa. Tämän vuoksi ohjausryhmä ei pidä rakentamisen vaiheistuksesta luopumista perusteltuna ratkaisuna.

## Ehdotus

Tiivistetty B-skenaario on toiminnallisesti ja taloudellisesti kestävä skenaario

Yhtiön vetämä projektiryhmä on saatujen tarkempien tietojen ja reunaehtojen perusteella selvittänyt B-skenaarion tehostamista siten, että malli olisi toiminnallisesti ja taloudellisesti kestävä. Työn tuloksena on syntynyt tiivistetty B-skenaario, joka on supistetumpi mutta toteuttaa edelleen hyvin kaikkia päätettyjä toiminnallisia kriteerejä. Toimitusjohtaja on 17.2.2026 esittänyt, että hankkeen jatkosuunnittelua ohjataan tiivistetyn B-skenaarion mukaisesti, ja hankkeelle asetetaan 67,8 miljoonan euron investointikatto, joka sisältää ensikertaisen kalustamisen sekä vaiheittaisen rakentamisen. Toimitusjohtajan esitys sisältää määritellyt säästötoimenpiteet, joiden yhteissäästö on 4,0 miljoonaa euroa skenaario B:n aiemmasta 71,8 miljoonan euron kustannusarviosta. Säästötoimenpiteet ovat seuraavat:

- Hankittavaa AV-tekniikkaa vähennetään, mutta tarvittava tekniikka voidaan hankkia myöhemmin.
- Monitoimiareenaan hankitaan alkuvaiheessa vain puolet siirtokatsomoista, ja loput voidaan hankkia myöhemmin tarpeen mukaan.
- Irto- ja aulakalusteissa siirrytään kierrätettäviin kalusteisiin, mikä pienentää alkuinvestointia.
- Koulutus- ja toimistotiloja supistetaan noin 280 neliömetrillä.
- Jäähallin katsomokapasiteettia pienennetään noin 300 paikalla siten, että kokonaiskapasiteetiksi jää vähintään 1200 katsomopaikkaa, mikä edelleen täyttää jääurheilun kilpailuvaatimukset.
- Jäähallin oheisharjoittelutiloja supistetaan noin 250 neliömetrillä, ja oheisharjoittelu osoitetaan supistettavan katsomon alueelle.
- Jäähallin oheisharjoittelun varustusta kevennetään jättämällä alkuvaiheen varustehankintoja pois.
- Matalan kynnyksen tilojen laajuutta vähennetään noin 200 neliömetrillä.
- Jäähallien kaukalotilat mitoitetaan kaukalo kokoon 58×28 metriä (alkuperäinen 60×30 metriä), mikä vastaa seurojen ja lajiliittojen hyväksymiä mitoituksia.

Toimitusjohtajan esityksen mukaan kehitysyhtiön johtaman projektiryhmän tehtävänä on suunnittelun edetessä optimoida tekniset ratkaisut siten, että asetettu investointikatto ei ylity ja että toiminnalliset ydintavoitteet säilyvät. Yleisurheilun tilaratkaisut

täsmennetään jatkosuunnittelussa yhteistyössä seurojen ja lajiliiton asiantuntijoiden kanssa määritettävän investointibudjetin puitteissa. Suunnittelun tavoitteena on varmistaa, että tilat palvelevat sekä harrasteliikunnan että tavoitteellisen kilpaurheilun harjoittelun tarpeita. Tarkasteltavia kokonaisuuksia ovat muun muassa kallistetut kaarteet, juoksuratojen tarkoituksenmukainen määrä, näkyvyyden parantamiseen liittyvät ratkaisut sekä muiden suorituspaikkojen toiminnallinen sijoittelu. Tavoitteena on muodostaa toimiva, turvallinen ja taloudellisesti kestävä kokonaisuus, joka palvelee laajasti eri käyttäjäryhmiä.

Hankkeen ohjausryhmä on 23.2.2026 käsitellyt ja yksimielisesti hyväksynyt toimitusjohtajan 17.2.2026 päivitetyn esityksen. Ohjausryhmä kannattaa toimitusjohtajan tiivistetyn B-skenaarion mukaisen esityksen ja sisällön viemistä kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi. Ohjausryhmä korostaa, että esitys mahdollistaa kustannusten hallinnan säilyttäen hankkeen keskeiset liikunnalliset, kilpaurheilulliset ja kaupunkikehitykselliset tavoitteet sekä varmistaa realistisen ja toteuttamiskelpoisen kokonaisuuden.

Ohjausryhmä pitää lisäksi tärkeänä, että rakentamislupa haetaan edelleen skenaario B:n mukaisella laajuudella rakentamisaikataulun turvaamiseksi ja että tarkennettu kustannustavoite vahvistetaan kesäkuussa 2026 ennen mahdollisen rakentamispäätöksen tekemistä. Rakentamisluvan hakeminen skenaario B:n mukaiselle kokonaisuudelle on perusteltua, koska se mahdollistaa hankkeen jatkokehittämisen ja optimoinnin ilman, että lupaprosessiin syntyy viivästyksiä. Skenaario B:n laajuus tarjoaa riittävän puitteen, jonka puitteissa voidaan myöhemmin tarvittaessa toteuttaa säästötoimenpiteitä tai teknisiä muutoksia tavanomaisen muutoslupamenettelyn kautta. Muutoslupamenettely on tavanomainen ja viranomaisten kannalta selkeä toimintatapa, jonka avulla hyväksytyn rakentamisluvan mukaista hanketta voidaan tarkentaa suunnittelun edetessä. Liian suppea alkuperäinen rakentamislupa voisi sen sijaan rajoittaa myöhempää suunnittelua ja aiheuttaa erillisten lupien hakemistarpeen, mikä lisäisi aikataulu- ja kustannusriskejä. Ohjausryhmä korostaa myös, että suunnitellut säästötoimenpiteet hallitaan muutoslupamenettelyn kautta, jotta rakentamisen lupaprosessi ja toteutus etenevät aikataulun mukaisesti ilman viivästyksiä.

### **Esitetyn skenaarion täytäntöönpano**

Sillä edellytyksellä, että valtuusto hyväksyy tämän valmistelun mukaisen päätösesityksen, hankekehityssopimuksessa kuvatun ohjausmallin mukaisesti käynnistetään tarvittavat täytäntöönpanotoimet kaupunginhallituksen ohjauksessa.

Hankkeen suunnittelua jatketaan tiivistetyn B-skenaarion mukaisesti. Rakentamislupaa haetaan B-skenaarion mukaiselle toteutusratkaisulle kevään aikana. Kokonniemen liikuntakeskuksen rakentaminen käynnistetään ohjausryhmän puoltamana toimitilajohtajan päätöksellä, sikäli kun tiivistetyn B-skenaarion jatkosuunnittelussa tarkennettu kustannustavoite edelleen vastaa kaupunginvaltuuston asettamaa investointikattoa. Rakentamisen aloittamista koskevan päätöksenteon arvioitu ajankohta on kesäkuu 2026.

### **Kaupunginjohtaja**

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että Kokonniemen liikuntakeskuksen jatkosuunnittelua edistetään tiivistetyn B-skenaarion mukaisesti. Hankkeelle asetetaan 67,8 miljoonan euron investointikatto, ja kehitysyhtiötä veloitetaan jatkamaan suunnittelua ja toteutusta siten, että edellä esitettyjä säästötoimenpiteitä ja teknistä optimointia toteutetaan siinä määrin, että hankkeen kokonaiskustannukset pysyvät asetetun investointikaton sisällä.

Päätös tarkastetaan heti.