

Ratkaisuesitys jatkosuunnitteluun Tiivistetty skenaario B

4.3.2026

**Kehittyvä Kokonniemi
Kokon utvecklas**

PORVOO  BORGÅ

Kaupunginjohtajan esitys jatkoon (tiivistetty skenaario B)

Kaupunginjohtaja esittää, että Kokonniemen liikuntakeskuksen uudisrakennusprojektin jatkosuunnittelun laajuus ja laatutaso tavoitteeksi asetetaan **tiivistetty skenaario B**.

Uudisrakennusprojektille asetetaan **kattohinnaksi 67,8 miljoonan euroa sisältäen ensikertaisen kalustamisen ja alkuperäisen suunnitelman mukaisen vaiheittaisen rakentamisen**.

Rakennettavaa laajuutta ja ensikertaista kalustamista supistetaan skenaario B:n laajuudesta seuraavasti:

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

Säästöarvio yhteensä 4,0 miljoonaa euroa, skenaario B:n kustannusarvioon nähden (71,8 M€ → 67,8 M€).

Kehitysyhtiön johtaman projektiryhmän tehtävänä on jatkossakin optimoida hankkeen tekniset ratkaisut siten, että investointikatto ei ylity ja toiminnalliset ydintavoitteet säilyvät. Yleisurheilutoiminnot mitoitetaan budjettiraamin puitteissa yhteistyössä seurojen ja lajiliittojen kanssa.

Ohjausryhmä on 23.2.2026 päättänyt esittää kaupunginjohtajalle, että tiivistetyn skenaario B:n mukainen sisältö viedään kaupunginhallituksen ja -valtuuston käsiteltäväksi. Ohjausryhmä korostaa, että ratkaisu mahdollistaa kustannusten hallinnan, turvaa hankkeen keskeiset liikunnalliset, kilpaurheilulliset ja kaupunkikehitykselliset tavoitteet sekä varmistaa toteuttamiskelpoisen kokonaisuuden.

Lisäksi ohjausryhmä esittää, että rakentamislupa haetaan edelleen skenaario B:n laajuudella aikataulun varmistamiseksi. B-skenaarion mukainen lupa antaa riittävät puitteet jatkosuunnittelulle ja mahdollistaa säästötoimenpiteet tavanomaisen muutoslupamenettelyn kautta ilman viivästysriskiä. Kokonniemen liikuntakeskuksen rakentaminen käynnistetään ohjausryhmän puoltamana vastaavan viranhaltijan eli toimitilajohtajan päätöksellä, sikäli kun tiivistetyn skenaario B:n jatkosuunnittelussa tarkennettu kustannustavoite vastaa asetettua investointikattoa. Tämän päätöksenteon arvioitu ajankohta on kesäkuu 2026.

Tiivistetty skenaario B

Kokonaislaajuus ~21 800 m²

Kaksikaukaloinen jäähalli (~9 200 m²)

Kisahallissa vähintään 1200 katsomopaikkaa
Harjoitusjäähalli
Pukuhuoneita 11 kpl ja 4 toimitsija-/valmentajatilaa
Jäänhoito ja muut huoltotilat
Tarpeiden mukaiset varasto ja kuivaustilat
Myyntipiste
Yleisö wc-tilat
Oheisharjoittelualue

Matalan kynnyksen aula (~1800 m²)

Matalan kynnyksen liikuntatilat ~800 m²
Ravintola
Henkilökunnan sosiaalitilat
Palvelualue + yleisö wc-tilat

Monitoimiareena (harjoitus- ja kilpailuolosuhteet, ~10 800 m²)

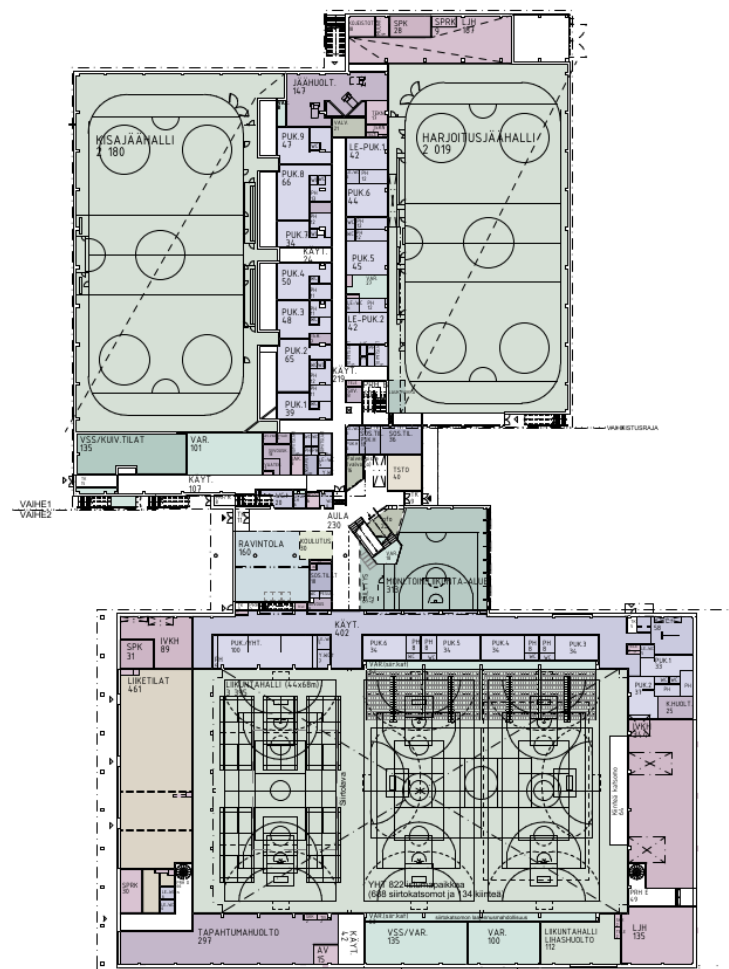
Kolme pallokenttää + varastot
Pukuhuoneet 6 kpl + monikäyttöpukuhuonealue
Voimistelu + cheerleading (varusteltava pallokentälle)
Tapahtuma 800-3000 hengelle
Siirtokatsomot noin 800 katsojalle
Yleisurheilutilat ~260 m juoksurata, 60 m
juoksusuora, hyppy- ja heittopaikat (2 kerros)
Liiketilat

Toteutus vaiheistamalla

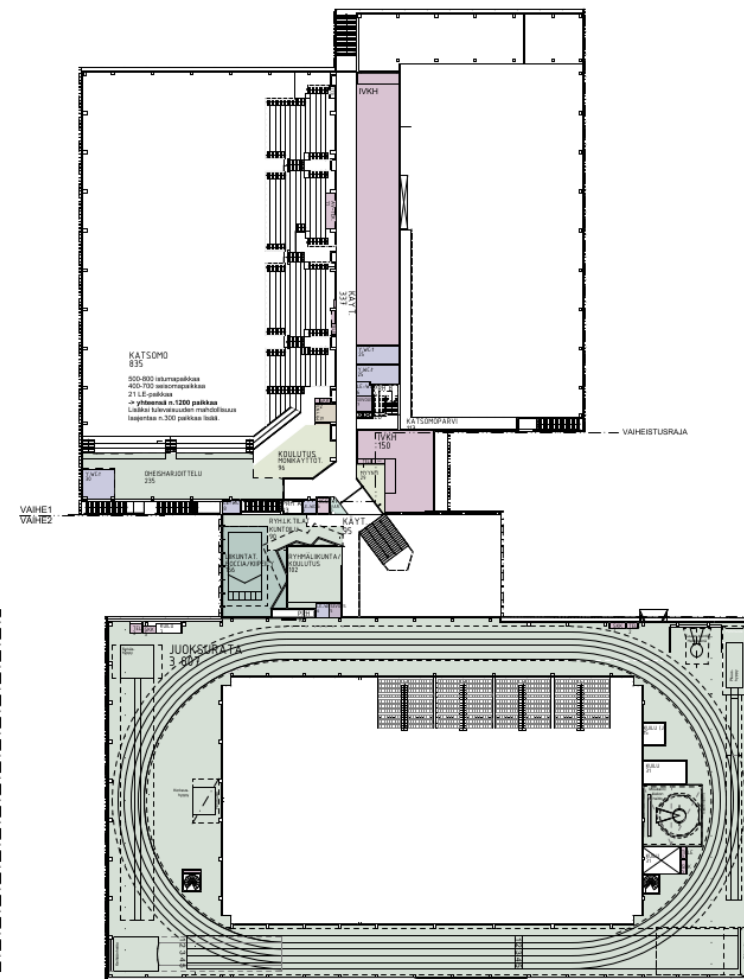
Investoinnin kokonaiskustannusarvio 67,8
miljoonaa euroa sisältäen ensikertaisen
kalustamisen

Uusi jäähalli	27,90 M€
Monitoimiareena	28,80 M€
Aula	4,80 M€
	61,50 M€

Ensikertainen kalustaminen	3,10 M€
Suhdannenousuvaraus	3,20 M€
YHTEENSÄ	67,80 M€



1 krs

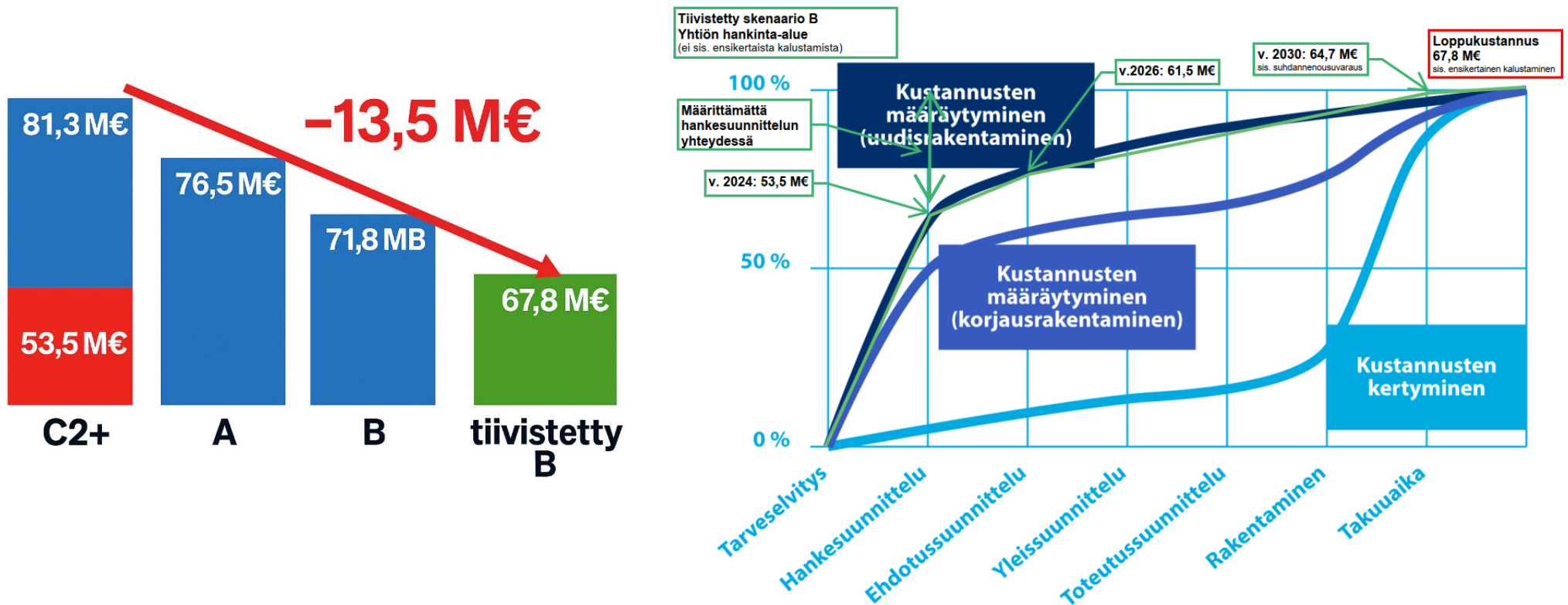


*2 krs

*Yleisurheilutoiminnot kehitetään yhteistyössä paikallisten seurojen ja liiton olosuhdeasiantuntijoiden kanssa jatkosuunnittelun yhteydessä. Vaihtoehtoina on tutkia mm. kallistettuja kaarteita, näkyvyyden parantamista, juoksuratojen määrän optimointia, muiden suorituspaikkojen uudelleen sijoittelua yms. Tavoitteena on varmistaa, että ratkaisut ovat sekä taloudellisesti kestäviä että käyttäjien tarpeisiin vastaavia.

Kustannusten kehitys

Kustannusarviota on suunnitelmien tarkentuessa päivitetty vastaamaan yhä tarkemmin hankkeen todellisia reunaehtoja, markkinahintatasoa, tontin olosuhteita sekä rakentamisen ja talotekniikan vaatimuksia. Kehitysyhtiön johdolla on laskettu tarkemmat kustannusarviot hankesuunnitelman ratkaisusta C2+ sekä skenaarioista A, B ja tiivistetty B. Tarkistetuissa kustannusarvioissa on huomioitu inflaation ja rakennuskustannusten nousun ennustetut vaikutukset ja ensikertainen kalustaminen sekä huomioiden em. todelliset kustannustasot.



Tiivistetty skenaario B on tarkennettujen kustannusarvioiden perusteella hankesuunnitelman mukaiseen C2+ vaihtoehtoon nähden **13,5 miljoonaa euroa edullisempi** rakentamisen investointi.

Käyttötalousennuste tiivistetty B-skenaario, €/alv 0 %

Tuotot, ennuste 1. vuosi*	tiivistetty B
Käyttömaksut, kertamaksu	120 000 €
Käyttömaksut, seurat ja yritykset	950 000 €
Liiketilavuokrat	120 000 €
Tapahtumatulot	80 000 €
Mainostuotot	60 000 €
Tuotot yhteensä	1 330 000 €
Ylläpito- ja operointikulut, ennuste 1. vuosi*	tiivistetty B
Henkilöstö ja hallinto	700 000 €
Energia	340 000 €
Kiinteistönhuolto	280 000 €
Menot yhteensä	1 320 000 €
Nettotuotto, ennuste 1. vuosi*	+ 10 000 €
Nettotuotto, ennuste 50 vuotta*	+ 500 000 €
Lisämenoarvio (lyh 30 v, annuiteetti), ennuste 1. vuosi* Investointi sis. ensikertainen kalustamisen	tiivistetty B 67,8 M€
Lyhennys + korot 3%	3 459 000 €
Poistot (30 v)	2 260 000 €
Olemassa olevat menot (Kokonhalli, nykyiset jäähallit)	- 863 500 €
Nettotuotto	- 10 000 €
Lisämenoarvio yhteensä (vuosi, nettotuotto huomioitu)	4 845 500 €
50 vuoden elinkaarilaskelma	tiivistetty B
50 vuoden kokonaiskustannus (2% inflaatio, 1% tulot)	196 000 000 €
50 vuoden NPV (2% diskonttaus)	140 000 000 €

Liikuntakeskuksen vuosittaiset lisämenot, mukaan lukien lyhennys, korot ja poisto ovat arviolta **4,85 miljoonaa euroa (3 % kesikorko)**

Lisämenoarvio (3% korolla) pysyy vuoden 2024 ennusteessa, joka oli 6 miljoonaa euroa, vaikka investoinnin kustannusennuste on kasvanut.

Lisäksi KLK Oy on jättänyt Porvoon kaupungin nimissä liikuntapaikkarakentamisen valtionavustushakemuksen joulukuussa 2025, mikä voi tuoda hankkeelle 600 000 euron avustuksen.

* ennusteet pohjautuvat suunnitelmien tarkkuuden mukaiseen tietoon, helmikuu 2026

Vaiheistuksesta luopuminen

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

Porvoon jääurheilijoiden kanssa yhteisesti tehty vaikutuksen arviointi liitteenä.



Liittojen lausunnot

Suomen urheiluliitto, yleisurheilun lajiliitto, lausunto Porvoon suunnittelussa olevista sisähalliolosuhteista, 6.2.2026

- Alle 300 metrin rata ilman kaarrekallistuksia ei sovellu yleisurheilun harjoitteluun ja kilpailuihin; se lisää terveydellisiä ja turvallisuusriskejä ja heikentää harjoittelun laatua.
- Lyhennetty rata aiheuttaisi selvästi lyhyemmät suorat, näkymäongelmia "tunnelimaisissa" kaarteissa, sekä harjoitus- ja valvontahaasteita ryhmille; tämä heikentäisi käytettävyyttä ja lisäisi tilaturvallisuuden haasteita.
- Suomen Urheiluliitto suosittelee toteuttamaan vähintään 300 metrin halliradan tai vaihtoehtoisesti 200 metrin standardiradan kaarrekallistuksilla – lyhyempää kiertävää rataa ei suositella tehtäväksi, koska se rajoittaisi merkittävästi hallin monipuolista käyttöä ja palvelisi vain kapeaa käyttäjäjoukkoa.
- **Toimenpiteet:** Yleisurheilutoiminnot mitoitetaan asetettuun investointikattoon ja kehitetään tiiviissä yhteistyössä paikallisten yleisurheiluseurojen sekä liiton olosuhdeasiantuntijoiden kanssa jatkosuunnittelun aikana. Tavoitteena on varmistaa, että ratkaisut ovat sekä taloudellisesti kestäviä että käyttäjien tarpeisiin vastaavia. Vaihtoehtoina on tutkia mm. kallistettuja kaarteita, näkyvyyden parantamista, juoksuratojen määrän optimointia, muiden suorituspaikkojen uudelleen sijoittelua yms. Tavoitteena on varmistaa, että ratkaisut ovat sekä taloudellisesti kestäviä että käyttäjien tarpeisiin vastaavia.

Suomen Jääkiekkoliitto ja Taitoluisteluliitto, lausunto Porvoon suunnittelussa olevista jäähalliolosuhteista, 5.2.2026

- Jääkiekkoliitto ja Taitoluisteluliitto pitävät ainoana varteenotettavana vaihtoehtona Skenaario B:tä, koska sen katsomokapasiteetti ja tilaratkaisut mahdollistavat Mestis-tason ottelut sekä kansalliset ja osin kansainväliset kilpailut jääkiekossa ja taitoluistelussa.
- Skenaario C ei täytä tapahtuma- ja kilpailutoiminnan vaatimuksia, eikä sen ansaintalogiikkaa voida pitää kestäväenä, koska laadukkaiden tapahtumien järjestäminen ei olisi mahdollista.
- Lausunnossa korostetaan useita kehitystarpeita, kuten huollon ja logistiikan tilajärjestelyjen parantaminen, oheistilojen riittävyys ja sijainti, erotuomarien ja ensiaputilojen mitoitus, turvalliset kulku- ja evakuointireitit sekä katsomojen esteettömät näkyvyydet. Nämä kehitystoimenpiteet on liittojen mukaan tärkeää huomioida seuraavissa suunnitteluvaiheissa, jotta sekä harjoitus- että tapahtumatoiminta voi toimia sujuvasti ja turvallisesti molemmissa jäähalleissa.
- Liitot korostavat, että jääurheilun toiminnan jatkuvuus ja laadukkaat olosuhteet ovat välttämättömiä, koska väliaikaisratkaisut ja katkoksellinen toiminta aiheuttaisivat jäsenmäärien laskua, taloudellisia riskejä seuroille ja heikentäisivät Porvoon vetovoimaa.
- **Toimenpiteet:** Jäähallin olosuhderatkaisut mitoitetaan asetettuun investointikattoon ja kehitetään tiiviissä yhteistyössä paikallisten jääurheiluseurojen sekä lajiliittojen olosuhdeasiantuntijoiden kanssa jatkosuunnittelun aikana. Tavoitteena on varmistaa, että jääurheiluliittojen esiin nostamat huomiot voidaan ratkaista suunnittelun edetessä siten, että lopputulos on sekä taloudellisesti kestävä että käyttäjien tarpeita vastaava.

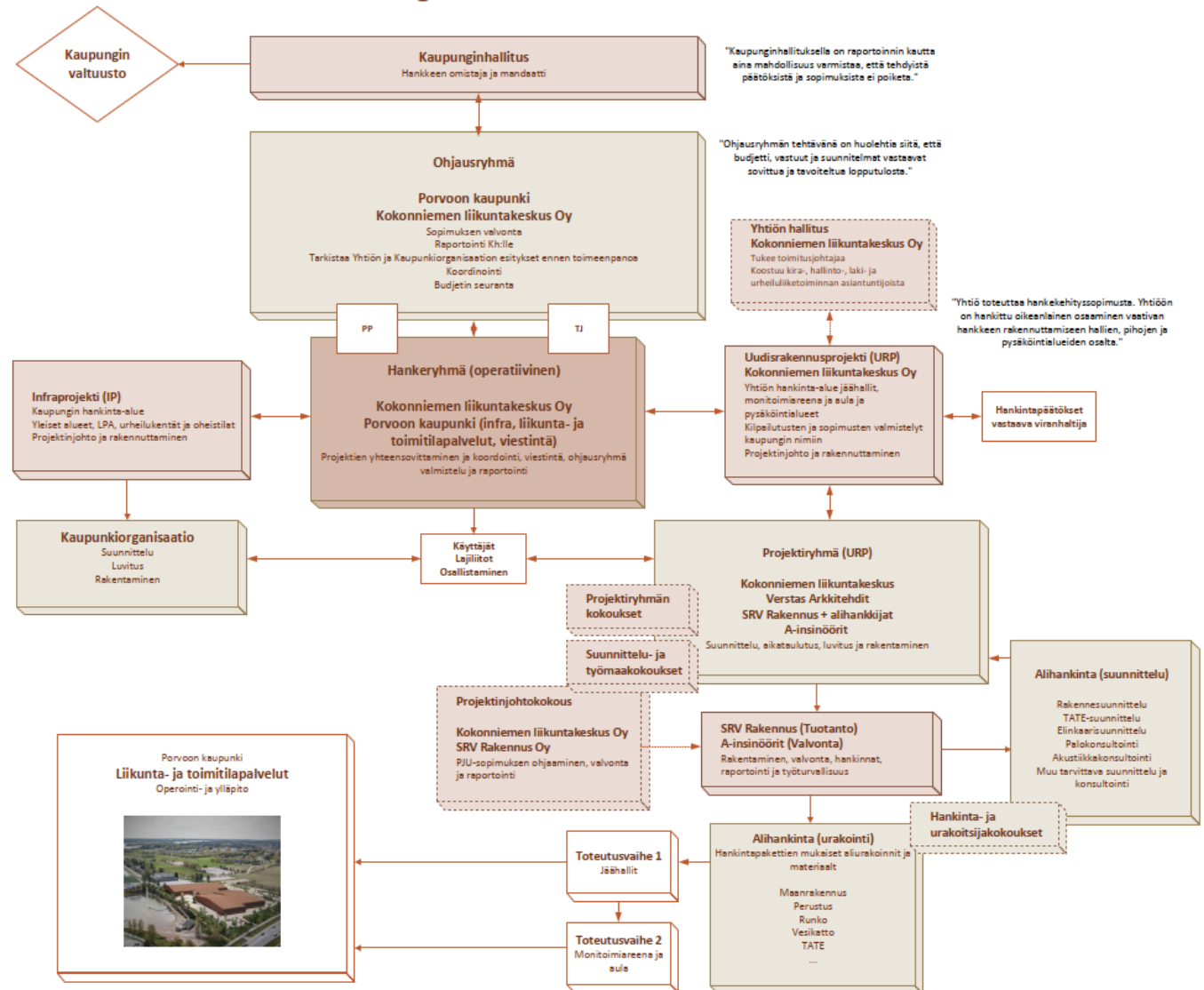
Muiden liittojen lausunnot ja olosuhdeasiantuntijoiden osallistaminen toteutetaan jatkosuunnittelun yhteydessä.

Sopimukset ja roolit

Kokonniemen liikuntakeskuksen investointivaihe rakentuu sopimuksista, jotka määrittävät roolit:

- Hankkeen keskeiset sopimukset: kaupungin ja Kokonniemen Liikuntakeskus Oy:n hankekehityssopimus, SRV:n kanssa tehty projektinjohtourakkasopimus, Versta Arkkitehtien pää- ja arkkitehtisuunnittelusopimus sekä A-insinöörien rakennuttaja- ja valvontakonsulttisopimus
- Kehitysyhtiö tilaajan edustajana, SRV päätoteuttajana, Versta Arkkitehdit pääsuunnittelijana ja A-insinöörit valvonta- ja rakennuttajakonsultteina
- Kaupunginhallitus ja -valtuusto tekevät keskeiset investointi-, aikataulu- ja laajuuspäätökset
- Ohjaus- ja hankeryhmä vastaa hankkeen ohjauksesta, koordinoinnista ja eistysten valmistelusta kaupungille
- Kehitysyhtiö varmistaa suunnittelun, kustannusten ja riskien hallinnan sekä tiedonkulun eri toimijoiden välillä, yhdistäen päätöksenteon, operatiivisen ohjauksen, suunnittelun, valvonnan ja toteutuksen yhtenäiseksi johtamismalliksi
- Sopimukset luovat toimintatavan ja pohjan hankkeen eteenpäin viemiselle
- Yhtiö ja ohjausryhmä ovat tuoneet kaupungille esiin havaitun poikkeaman aiempaan investointibudjettiin, jotta päättäjät saavat realistisen pohjan vaihtoehtojen arviointiin ja toteutuskelpoisen budjetin määrittelyyn jatkosuunnittelua varten

Kokonniemen liikuntakeskus organisaatio



Kehitysvaihe ja sen rooli

Kehitysvaihe on projektin tärkein vaihe, koska siinä määritellään koko hankkeen toteutustapa, tekniset ratkaisut, kustannukset ja aikataulu. Kokonniemen hankkeessa tämä vaihe kestää noin vuoden (08/25-06/26).

- **Suunnittelua tarkennetaan ja verrataan budjettiin.** Verstas Arkkitehdit, A-insinöörit, tilaaja ja SRV käyvät yhdessä läpi suunnitelmia ja tarkentavat niitä niin, että ne vastaavat todellisia kustannuksia ja kaupungin tavoitteita. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että arkkitehtonisia ratkaisuja, runkoratkaisuja, talotekniikkaa ja tilaratkaisuja kehitetään rinnakkain.
- **Kustannuksia arvioidaan koko ajan.** SRV antaa jatkuvia kustannusennusteita, ja A-insinöörit tarkistavat ne tilaajan puolesta. Jos jokin ratkaisu näyttää kalliilta, etsitään vaihtoehto, joka toimii yhtä hyvin mutta maksaa vähemmän. Tähän kuuluu myös markkinakartoitus suurista hankinnoista (kuten jäähallitekniikka, runkojärjestelmä ja talotekniikka), jotta kustannusarvio perustuu todelliseen markkinatietoon.
- **Päätetään, mitä oikeasti rakennetaan.** Kehitysvaiheen lopussa tilaaja saa kokonaisuuden, jossa suunnitelmat, kustannukset ja aikataulu vastaavat toisiaan. Vasta tämän jälkeen kaupunki päättää, siirrytäänkö toteutusvaiheeseen. Jos kokonaisuus on liian kallis tai suunnitelma ei täytä tavoitteita, sitä tulee kehittää ennen toteutusta.
- **Vältetään osaoptimointia.** Kehitysvaiheessa rakennusta tarkastellaan kokonaisuutena, joten yksittäisten tilojen poistaminen ilman suunnittelua ei tuota merkittäviä säästöjä. Esimerkiksi siirtokatsomon poistaminen ei pienennä kustannuksia odotetusti, koska rakennuksen runko, poistumisreitit, turvallisuusmääräykset ja talotekniikan mitoitus pysyvät ennallaan. Suuri osa kustannuksista säilyy siis riippumatta yksittäisen tilan tai rakennusosan karsimisesta. Todelliset säästövaikutukset voidaan arvioida luotettavasti vasta jatkamalla suunnittelua ja tekemällä teknisesti perustellut laskelmat.
- **Määritetään realistinen kokonaishintakatto ja laajuus.** Yhteistoiminnallinen toteutusmalli ja KKK Oy:n rooli varmistavat, että ratkaisuja ei tehdä "silmämääräisesti", vaan koko rakennuksen kokonaisuutta ohjataan sopimusten, yhteistyön ja realistisen kokonaishintakaton ja tavoiteltavan laajuuden kautta — ja tämä on koko kehitysvaiheen onnistumisen tärkein työkalu. Suunnittelijat, SRV, KKK Oy ja rakennuttajakonsultit kehittävät ratkaisuja yhdessä niin, että kustannustehokkuus, toimivuus ja pitkäikäisyys saavutetaan ilman osaoptimointia. Kun kokonaishintakatto on asetettu, ammattilaiset etsivät säästöjä teknisistä ja toteutuksellisista ratkaisuista tavalla, joka säilyttää kokonaislaadun ja ehkäisee kalliit, ennakoimattomat sivuvaikutukset.
- **Kehitysvaiheen lopputulos on siis "valmis toteutuspaketti":** teknisesti toimiva, kustannuksiltaan hallittu ja kaupungin tavoitteiden mukainen kokonaisuus.

Toteutusvaihe ja yhteistoiminta

Kun kehitysvaihe on hyväksytty ja tavoitteet, kustannukset ja aikataulu ovat selvillä, hanke siirtyy toteutusvaiheeseen.

- **SRV** rakentaa ja johtaa työmaata, vastaten aikataulusta, hankinnoista, tuotannosta ja kaikista työmaan johtovelvollisuuksista
- **Verstas Arkkitehdit** jatkavat suunnitelmien tarkentamista, jotta rakentaminen sujuu ilman tulkintaongelmia
- **A-insinöörit** valvovat toteutusta tilaajan edun mukaisesti ja varmistavat, että työ tehdään laadukkaasti
- **KLK Oy ja kaupunki** ohjaavat hanketta linjauksilla ja päätöksillä
- **Ohjausryhmä** seuraa kokonaisuutta, valvoo riskejä ja varmistaa, että kaupunki saa sitä mitä on tilannut ja raportoi säännöllisesti kaupunginhallitusta
- Toteutusvaiheessa yhteistoiminnallisuus näkyy jatkuvana viikkotyöskentelynä, avoimena tiedonkulkuna, läpinäkyvänä kustannusraportointina ja suunnittelun ja työmaan saumattomana vuoropuheluna

Miksi yhteistoiminnallinen malli valittiin Kokkonniemeen?

Yhteistoiminnallinen projektinjohtourakka on valittu, koska Kokkonniemen hanke on laaja, monivaiheinen ja teknisesti vaativa. Projektinjohtourakka on määritetty hankkeen toteutusmuodoksi hankekehityssopimuksessa.

Sillä saavutetaan kolme keskeistä hyötyä:

- Tilaaja säilyttää täyden päätösvallan, mutta saa käyttöönsä urakoitsijan ja suunnittelijoiden asiantuntemuksen jo suunnitteluvaiheessa
- Kustannukset pysyvät hallinnassa, koska SRV antaa kustannusarvioita koko ajan eikä vasta kilpailutuksen jälkeen
- Laatu ja toimintavarmuus paranevat, koska tekniset ratkaisut ja suunnittelu tehdään yhdessä, ei erillään

Kokkonniemen hankkeessa tilaajaorganisaatio – kaupunki ja KKL Oy – on rakennettu juuri tätä varten. Kaupunginhallitus-/valtuusto tekee suuret poliittiset päätökset, mutta hankkeen operatiivinen tilaajatyö tapahtuu KKL Oy:n kautta ohjausryhmän ohjauksen alla.

Kehittyvä Kokonniemi Kokon utvecklas

PORVOO  BORGÅ

Liitteet

Luonnossuunnitelma tiivistetty skenaario	26.02.2026
KLK skenaarioesitys A-D	02.02.2026
Väistöratkaisun vaikutusarviointi	26.02.2026
Palvelumuotoilun loppuraportti	16.02.2026
Liittojen lausuntojen koonti	26.02.2026
KLK Organisaatiokaavio	26.02.2026
Hankekehityssopimus ja organisoituminen KH	28.10.2024 ja 3.2.2025