

## Monitoimiareenan eteneminen

4628/10.03.07.00/2023

### Kaupunginhallitus 15.05.2023 § 122

**Valmistelija:** apulaiskaupunginjohtaja Tuukka Forsell puh. 020 615 9333, tuukka.forsell(at)kouvola.fi

#### Monitoimiareenan tarve

Kouvolassa ei ole tällä hetkellä vähintään kansallista, mielellään kansainvälisiä olosuhdevaatimukset täyttävää monitoimitilaa, jossa pystyisi järjestämään liikuntatapahtumien lisäksi myös 1 000 – 3 000 hengen yleisötilaisuuksia kuten esimerkiksi konsertteja, messuja, urheiluleirejä ja isoja koulutustapahtumia.

Tarve perustuu myös voimakkaasti siihen, että lähivuosina Kouvolan keskusta-alueelta on poistumassa käytöstä 5-8 koulujen liikuntasalia sekä 1-2 isoa liikuntahallia. Vuodessa noin 146 000 liikkujaa ja 11 500 h tarvitsee uusia tiloja. Monitoimiareenalla pystyttäisiin kattamaan koulujen ja liikuntaseurojen tarvetta poistuvien liikuntatilojen osalta.

Poistuvat koulujen liikuntasalit ja suunniteltu poistumisvuosi:

- Urheilupuiston koulu, v. 2026
- Kouvolan yhteiskoulu, kaksi salia, v. 2026
- Kaunisnurmen koulu, v. 2026
- Vahteron koulu, v. 2030
- Tornionmäen koulu, v. 2023
- Eduko Utinkatu 85, v. 2022

Poistuvat isot liikuntahallit:

- Kuntotalo; palloiluhalli, peilisali, jousiammuntapaikka, v. 2024
- Haanojan haali; palloilusali, kuntasali, judotila, v. 2022

Monitoimiareena toimisi ensisijaisesti Marjoniemen koulun liikuntatilana ja nostaisi samalla kaupungin kilpaurheiluosuhteet uudelle tasolle ja toisi monipuoliset liikuntapalvelut osaksi koululaisten, urheiluseurojen sekä kaupunkilaisten arkea. Monitoimiareena tukee kaupungin strategiaa kokonaisvaltaisesti sekä toimii keskeisen sijaintinsa johdosta koko kaupungin käyntikorttina.

Omia tulevia investointeja ja sitä kautta rakennettavia neliöitä saataisiin pienemmäksi rakentamalla Marjoniemen tulevaan yhtenäiskouluun liikuntatilat vain alakoulun ja erityisen tuen oppilaille. Yläkoulu tulisi käyttämään uuden monitoimiareenan tiloja liikunnan opetuksessa. Myös Mansikka-ahon liikuntahallin peruskorjaus voitaisiin toteuttaa suppeampana, jos koripalloilu siirtyisi uuteen monitoimiareenaan.

Mikäli monitoimiareena ei rakenneta, tarvitaan keskusta-alueelle Marjoniemen koulun isomman salin sekä Eskolanmäen liikuntahallin lisäksi vähintään kaksi isoa liikuntasalia. Jos liikuntatiloja ei ole käytössä riittävästi, tulee kaupunkilaisten ja urheiluseurojen mahdollisuus käyttää tiloja vähenemään merkittävästi.

Kouvolan kaupungin 10 vuoden investointisuunnitelmaan ja vuoden 2023 talousarvioon ja vuosien 2023-2026 taloussuunnitelmaan sisältyy Mansikka-ahon urheiluhallin liikuntahallin peruskorjaamisesta vuosien 2025-2026 aikana. Peruskorjaukseen on varattu vuosille 2024-2026 yht. 6,17 miljoonaa euroa, sisältäen 30 prosentin riskilisävarauksen. Riskilisävaraus päivitetään investointisuunnitelman yhteydessä 15 prosentiksi. Peruskorjauksessa on suunniteltu taloteknisiä korjauksia sekä toiminnallisia parannuksia, joka parantaa niin koulujen kuin yhdistyksien toimintaa kyseisessä hallissa. Monitoimihallin rakentuu Mansikka-ahon liikuntahalliin palvelujen ja peruskorjauksen tarve katetaan pienemmällä investoinnilla, riippuen hallin kuntokartoituksesta. Kyseisiin peruskorjauksiin voidaan saada Opetus- ja kulttuuriministeriön liikuntapaikkarakentamisen avustusta.

Monitoimiareena toimisi seuratoiminnan lisäksi myös liikuntapalveluiden, Urheiluakatemia, Yhteislyseon (tuleva urheilulukio), varhaiskasvatuksen sekä kansalaisopiston liikuntatilana. Myös Eduko käyttäisi tiloja säännöllisesti, LUT ja XAMK yksittäisiä tilaisuuksia tarvittaessa.

Sivistyksen toimialan palvelujen sisäliikuntatilojen päivkäyttötarve keskustan alueella on esitetty alla taulukossa:

<b>Käyttäjä</b>	<b>Tunnit/vko</b>
Varhaiskasvatus (38 vko/vuosi)	2
Marjoniemen yläkoulu (38 vko/vuosi)	118
Lukio (38 vko/vuosi)	15
Liikuntapalvelut	13
Nuorisopalvelut	0,5
Kansalaisopisto (24 vko/vuosi)	4
Urheiluakatemia (38 vko/vuosi)	49
Eduko	6
<b>Käyttötunnit yhteensä</b>	<b>194,5</b>

Monitoimiareena-hankkeesta on tehty ennakkovaikutuksien arviointi, joka on **liitteenä**.

### **Monitoimiareenan suunnittelu**

Monitoimiareena on suunniteltu vuodesta 2019 asti, jolloin siitä on tehty selvitys ulkopuolisena työnä osana liikunnan palveluverkkoselvitystä. Monitoimihalliselvityksessä huomioitiin liikunnan palveluverkosta esille nousseet kehittämistarpeet. Monitoimihallin ohjausryhmä näki, että tapahtuma-, urheilu- ja liikuntaolosuhteiden turvaamiseksi Kouvolaan tarvittaisiin uusi monitoimihalli 2026 mennessä. Kouvolan kulttuuri-, elinkeino- ja

tapahtumaelämä myös hyötyisi monitoimihallista enemmän esim. tilaisuuksien järjestämisessä nykytilanteeseen verrattuna.

Kaupungissa on erityisesti tarvetta isoista liikuntahalleista, jonne vakiovuorohakemuksia on enemmän kuin niihin voidaan myöntää vuoroja. Suurempien liikuntahallien käyttöaste jo nyt noin 76 %, jossa on huomioitava, että käyttöastetta laskee alhainen päiväkäyttö. Selvityksen mukaan 67 % seuroista on tyytymättömiä tilojen käytettävyyteen ja saatavuuteen. Monitoimihallikyselyssä (06/2019) yli 50 % vastanneista piti Urheilupuistoa parhaana sijaintipaikkana. Myös koulujen päiväkäytön saavutettavuudessa sekä tapahtumien näkökulmasta Urheilupuisto nähtiin tarkoituksenmukaisimpana sijaintipaikkana. Monitoimiareenaa suunniteltiin matkakeskukselle vuonna 2018. Monitoimiareenan rakentaminen nousi esille uudestaan syksyllä 2022, mutta tarpeesta on käyty keskustelua jo koko edellinen valtuustokausi.

Monitoimiareenaa on esitelty kaupunginhallitukselle kaksi kertaa viime vuoden aikana sekä esitelty hallituksen seminaarissa hanketta. Kaupunginhallitus tuki monitoimiareenan toteuttamisprosessin käynnistämistä ja markkinavuoropuhelun aloittamista eri toimijoiden kanssa.

### **Monitoimiareenan sisältö**

Monitoimiareena on suuri sisäliikuntatila, jossa on 3000 hengen katsomo. Hallissa tulee olla varustus niin korkeatasoiseen huippu-urheiluun kuin monipuoliseen harrasteliikuntaankin. Hallin tulee soveltua ainakin seuraaviin sisäliikuntalajeihin: salibandy, koripallo, lentopallo, käsipallo, futsal. Marjoniemen yhtenäiskoulun yläkoulun liikunnan opetuksessa on samanaikaisesti 6-8 opetusryhmää, mikä tarve on huomioitava monitoimiareenan tilojen mitoituksessa. Hallissa tulee olla kolme harjoitustilaa, jotka ovat eroteltavissa pienemmiksi tiloiksi väliverhoihin, jolloin harjoitustiloja voidaan käyttää samanaikaisesti. Hallin suunnittelussa huomioidaan myös jäähallivaraus. Hallissa tulee olla varastotiloja, joissa voidaan säilyttää esim. ottelu- /tapahtumakäytössä vaadittavat lattiat. Kenttätilan lisäksi hallissa tulee olla oheisharjoittelutiloja. Hallissa harjoitetaan myös erityisryhmien liikuntaa ja vammaisurheilua. Tilojen esteettömyys tulee huomioida sekä sosiaalituloissa että liikuntatiloissa. Hallin tulee soveltua päivittäisen harrastustoiminnan lisäksi kilpailutapahtumiin. Sen tulee tarjota riittävät yleisöpalvelut, oheistilat ja palvelut esim. tiedotusvälineille. Monitoimiareenan tilaluetteloluonnos on **liitteenä**.

### **Markkinavuoropuhelu**

Alkuvuoden 2023 aikana on käyty lukuisia markkinavuoropuheluita eri toimijoiden kanssa, kuten rahoittajien, rakennusliikkeiden, konsulttitoimistojen ja käyttäjien kanssa. Tilapalvelut kävi keskustelut rahoittajien, konsulttitoimistojen ja rakennusliikkeiden kanssa.

Liikuntapalvelut kävi keskustelut eri käyttäjien kanssa, erityisesti urheiluseuroja kannustettiin vuoropuheluun, jotta areenan tilatarpeet saadaan karkeasti arvioitua jo tässä vaiheessa. Tilakokonaisuus on nyt karkeasti n. 8000 – 9000 brm<sup>2</sup>.

Markkinavuoropuhelussa tuli esiin monia erilaisia etenemistapoja. Vaihtoehtoina voidaan kilpailuttaa kumppanit, voidaan jatkaa suunnittelua tarkemmalle tasolle, voidaan etsiä puhtaasti pääomasijoittajaa tai voidaan löytää kokonaistoimittaja.

Tässä on otettu lähtökohdaksi kaupungin toimiminen vain käyttäjänä (arkipäiväkäyttö klo 08-15), jolloin kaikki muu toiminta tapahtuisi yksityisen toimijan kautta. Mikäli kaupunki toimisi myös tapahtumaoperaattorina, tulisi tämä toiminta yhtiöittää, koska kyseessä on kilpailulla markkinoilla toimiminen.

Käydyissä markkinavuoropuheluissa usea toimija luotti siihen, että elokuu 2026 on realistinen toteutusaikataulu, mikäli tiedetään mitä tiloja halutaan ja ei tule esimerkiksi kaavahaasteita. Monitoimiareenan markkinavuoropuhelun aineisto on **liitteenä**.

### **Osapuolet ja aikataulu**

Perinteisesti kaupungin investointihankkeissa kaupunki on toiminut omistajana, hankkeen rakennuttajana, teknisenä ja kaupallisena operaattorina sekä käyttäjänä muiden käyttäjien rinnalla.

Tässä haetaan toteutusmallia, jossa kaupunki toimii ainoastaan käyttäjänä muiden käyttäjien rinnalla, sitoutuen maksamaan arkipäiväkäytöstään erittäin pitkällä sopimuksella ja mahdollistamaan urheiluseurojen käytön muun muassa määrittelemällä aikaisessa vaiheessa urheiluseurojen käytölle maksimi vuokrahinnan (e/h).

Parhaimmillaan löydetään kumppani/ryhmittymä, joka vastaa rahoituksesta, omistamisesta, rakentamisesta sekä elinkaaren aikaisesta teknisestä ja kaupallisesta operoinnista.

Hankkeen aikataulu on esitetty markkinavuoropuhelussa ja toimijoiden mukaan kaupungin esittämä alustava aikataulu on realistinen. Kaupungilla on tarve saada monitoimiareena valmiiksi samanaikaisesti Marjoniemen yhtenäiskoulun kanssa, jonka käyttöönottoon suunniteltu olevan elokuussa 2026.

### **Kustannukset**

Monitoimiareenan eri toteuttamisvaihtoehdoista on laadittu kustannusvertailut. Vaihtoehtoina on tarkasteltu kaupungin omaa rakentamista, pääomavuokramallia tai yksityistä investoria. Omassa rakentamisessa kaupungille muodostuu merkittävästi pääomakustannuksia sekä vuotuisia käyttötalouskustannuksia. Pääomavuokramallissa kaupunki maksaisi vuosittaisten käyttötalouskustannusten lisäksi koko rakennuksen

vuokratustannukset. Yksityisen investorin rakentamana kaupunki maksaisi vuosittaiset käyttöön perustuvat vuokratustannukset sekä mahdollisesti seuroille lisävastuksia.

Kaupungin tavoitteena on sitoutua vain arkipäiväkäyttöön pitkällä aikavälillä (30 vuotta), jolloin kaupunki ei maksa tilojen vuokria 100 prosenttisesta, vaan vuokranmaksajia on useita. Esimerkiksi kuntosalitilan vuokran maksaa kuntosaliryttäjä ja aiotilan vuokran maksaa sitä käyttävät seurakunnat. Kaupunki maksaisi vain arkipäiväkäytön ja välillisesti pienen osan iltakäytöstä seuroille. Viikonloppuisin areenalle tavoitellaan mahdollisimman paljon tapahtumia ja turnauksia, joista odotetaan tuloa monitoimiareenan toimijalle, kaupungilta saatavien vuokratulojen rinnalle. Lisäksi tapahtumat tuovat alueelle matkailutuloa ja lisäävät kaupungin elinvoimaa.

Laskelmissa monitoimiareena yksityisen investorin toteuttamana toisi kaupungille pienimmät vuosittaiset kokonaiskustannukset, kun pääomakustannukset on huomioitu.

Kokonaisuutena monitoimiareenan liikevaihto tulee suunnitella niin, että investoinnin toteuttajalle jää todellinen mahdollisuus saavuttaa tuottoja tapahtumien kautta ja kaupungin maksuosuus on vain osa kokonaisuutta. Kaupungin maksama vuokraosuus selviää vasta, kun kilpailutus on tehty, laskelmissa on käytetty arviota summasta.

**Salassa pidettävänä liitteenä** on Monitoimiareenan vertailu- ja kilpailutusarvotiedot kustannuslaskelmineen. (JulKL 24 § 1 mom kohta 17).

### **Eteneminen**

Koska mielenkiintoa esiintyi markkinavuoropuhelussa runsaasti, ja löytyi useita halukkaita kumppaneita, edetään kumppanikilpailutukseen.

Julkisen toimijan vuokraushankinnan kilpailutuksessa tulee sovellettavaksi laki julkisista hankinnoista, jolloin kyse on pitkäaikaisesta vuokrasopimuksesta tai käyttöoikeussopimuksesta.

Ensisijaisesti etsitään kokonaispaketin tarjoajaa (rahoitus, suunnittelu, rakentaminen, operointi), mutta kumppanikilpailutuksessa jätetään optio myös pääomavuokrasopimusmallille, vaikka tämä ei ole ensisijainen vaihtoehto.

Kilpailutukseen otetaan avuksi vastaavanlaisia kilpailutuksia tehnyt konsultti, yhteistyössä kaupungin hankintapalveluiden kanssa. Tarjouspyyntö laaditaan niin, että kaupunginhallituksen periaatepäätöksen jälkeen hankintamenettely etenee hallitusti ja joustavasti. Tällöin sekä kunnan ja muiden käyttäjien tarpeet että tarjoajan kokemus ja ideointi voivat kohdata, jolloin hankinnassa päädytään kaikkien kannalta optimaaliseen hintaan sekä tilaratkaisuun.

Päätöksessä esitetty eteneminen kilpailutusvaiheeseen ei vielä sido kaupunkia toteutukseen. Kaupungille koituu kilpailutusvaiheesta oman toiminnan kustannuksia, vähäisissä määrin konsulttikustannuksia sekä mahdolliset kustannukset osallistumispalkkioista.

#### Etenemisprosessi

- tarjouspyynnön valmistelu, konsulttivetoisesti
- varsinainen kilpailutusvaihe
- päätös esisopimuksen hyväksymisestä / exit \*
- suunnitteluvaihe
- rakentamisvaihe
- käyttöönotto

\*) Päätös esisopimuksesta tuodaan substanssilautakunnille kommenteille ja päätöksen esisopimuksen osalta tekee kaupunginhallitus.

Koska kyseessä ei ole vielä tässä kohdin hankintapäätös eikä hallintosäännön mukaan eteneminen kilpailutusvaiheeseen tarvitse erillistä toimituspäätöstä, asia tuodaan kaupunginhallitukselle tiedoksi. Kaupunginhallitus toimii tässä käsittelevänä toimielimenä, koska hanke koskettaa useita lautakuntia (kaopla, liikula).

Asiantuntijoina kokouksessa vastaamassa kysymyksiin ovat sivistysjohtaja Veikko Niemi, liikuntapäällikkö Teemu Mäkipaakkanen, talousjohtaja Hellevi Kunnas, toimitilajohtaja Katja Ahola ja rakennuttajapäällikkö Pia Rajala.

Lisätietoja: sivistysjohtaja Veikko Niemi, puh. 020 615 7727, veikko.niemi(at)kouvola.fi; liikuntapäällikkö Teemu Mäkipaakkanen, puh. 020 615 8228, teemu.makipaakkanen(at)kouvola.fi; toimitilajohtaja Katja Ahola, puh 020 615 9013, katja.e.ahola(at)kouvola.fi; rakennuttajapäällikkö Pia Rajala, puh 020 6155 1068, pia.rajala(at)kouvola.fi; talousjohtaja Hellevi Kunnas, puh 020 615 5054, hellevi.kunnas(at)kouvola.fi

#### **Kaupunginjohtajan ehdotus:**

Kaupunginhallitus merkitsee tiedoksi Monitoimiareena-hankkeen etenemisen kilpailutusvaiheeseen kokonaispakettimallilla siten, että kilpailutuksessa kartoitetaan tarjoajat kokonaispaketille, joka sisältää hankkeen rahoituksen, suunnittelun, rakentamisen ja elinkaaren aikaisen teknisen ja kaupallisen operoinnin, huomioiden kilpailutuksessa kuitenkin optiona myös pääomavuokrasopimusmallin.

#### **Kaupunginhallituksen päätös:**

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunginhallitus myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden sivistysjohtaja Veikko Niemelle, liikuntapäällikkö Teemu Mäkipaakkaselle, talousjohtaja Hellevi Kunnakselle, toimitilajohtaja Katja Aholalle ja

rakennuttajapäällikkö Pia Rajalalle. He olivat asiantuntijoina läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyn aikana.

---