

Monitoimiareenan hankesuunnitelman ja etenemismallin hyväksyminen

4628/10.03.07.00/2023

Kaupunginhallitus 30.09.2024 § 192

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

Tausta

Kouvolan monitoimiareena -projektin mahdollinen käynnistäminen oli kaupunginhallituksen aiheena 10.10.2022 ja käynnistämisestä päätettiin kaupunginhallituksessa 28.11.2022. Markkinavuoropuhelu alkoi 20.1.2023 ja jatkui koko kevään ajan. Tiedoksiantoja kaupunginhallitukselle annettiin 24.4.2023 ja 15.5.2023.

Kaupunginhallitus hyväksyi konsultin kilpailutuksen hankkeelle 15.5.2023 § 122. Kaupunginhallitus käsitteli monitoimiareenaa 2.10.2023 ja valtuustolle edistymistä esiteltiin 10.10.2023.

Monitoimiareenan sisältöä on esitelty iltakoulussa 2.4.2024 liikunta- ja kulttuurilautakunnalle. Hankkeen tarvetta, sisältöä sekä etenemistä on esitelty kaupunginhallituksen laajennetussa iltakoulussa valtuustolle 17.4.2024. Kaupunginhallituksessa on käsitelty hankkeen hankesuunnitteluun siirtymistä 6.5.2024 § 101 ja kokouksessaan 20.5.2024 § 114 kaupunginhallitus on hyväksynyt hankesuunnitelma-vaiheeseen siirtymisen.

Hankkeelle on perustettu sisäinen poikkihallinnollinen ohjausryhmä 28.5.2024, joka on kokoontunut neljä kertaa. Poikkihallinnollinen ohjausryhmä perustettiin, jotta kaikkien toimialojen huomiot tulevat mukaan jo hankesuunnitteluvaiheessa.

Monitoimiareena-hanketta on käsitelty iltakoulussa 25.9.24, esitysmateriaali **oheismateriaalina**.

Monitoimiareena tarve ja hankesuunnitelman sisältö

Kouvolan strategiassa on mainittu Kouvola aktiivisten kaupunkina sekä urheilukaupunkina, siihen liittyen monitoimiareena luo mahdollisuuksia erityisesti liikunnalle ja urheilulle. Areenaan tulee tilat Marjoniemen koulun yläluokkien, Urheiluakatemia sekä Lyseon lukion urheilulinjan päiväkäyttöä varten, sekä urheiluseurojen tilantarpeeseen ilta- ja viikonloppukäyttöä varten. Tarve on koulujen osalta noin 194 tuntia viikossa kouluvuoden aikana. Iltakäytön osalta vuonna 2024 on seuroilta jouduttu perumaan peräti 1408 tuntia palloilulajien vuoroja tilojen riittämättömyyden vuoksi. Kiinteistöjen myynnin ja kouluverkkojen supistusten myötä on kaupungista poistumassa liikuntatiloja lisäksi noin

1500 - 2000m². Monitoimiareenan rakentamisen myötä liikuntatilojen nettolisäys olisi noin 1300 m².

Areenan elinvoimavaikutukset ovat merkittävät. Tapahtumilla on merkittävä aluetaloudellinen vaikutus kaupunkeihin. Areena maksaa enemmän kuin tavanomainen pieni liikuntahalli, mutta konsultin kautta saatu arvio on, että vuosittainen välillinen vaikutus Areenalla voi olla Kouvolassa 5 -10 miljoonaa euroa. Erityisesti välillistä taloudellista vaikutusta on tapahtumaliiketoiminnan kautta, kuten konsertit ja yritystapahtumat.

Monitoimiareena mahdollistaisi katsomollisena tilana kansalliset ja kansainvälisetkin palloilulajit, sekä erilaiset leirit, turnaukset ja muut tapahtumat. Suuremmat tapahtumat tuovat elinvoimaa koko kaupunkiin.

Hankesuunnitelma on valmisteltu poikkihallinnollisesti. Hankesuunnitteluvaiheessa määritellään keskeisimmät, tulevan uudisrakennuksen elinkaaren aikaiset laatuun ja kustannuksiin liittyvät tekniset ja toiminnalliset tavoitteet ja ominaisuudet. Valmis hankesuunnitelma sisältää muun muassa tilaohjelman sekä alustavan kustannuslaskelman. Kouluja ja liikuntaseuroja on kuultu hankesuunnittelun aikana.

Valmistunut hankesuunnitelma, hankesuunnitelman kustannusarvio ja hankesuunnitelman tekniset asiakirjaliitteet ovat **liitteenä**.

Rahoituksen ja rakennuksen laajuuden vaihtoehdot

Kaupunginhallitus on keväällä 2024 (KH 20.5.2024 § 114) päättänyt, että edetään hankesuunnittelu-vaiheeseen vain areenavaihtoehdolla, jolloin palloiluhalli- ja pienempi liikuntahallivaihtoehto karsiutuivat pois.

Päätöksen mukaisesti hankesuunnitelma on laadittu vaihtoehdolla 1A (areena yksityisen sijoittajan rakentamana), 1C laina (areena konserniyhtiön rakentama) ja 1C takaus (areena konserniyhtiön rakentamana). Kaikissa ykkösvaihtoehdoissa areenan sisältö on teknisesti täysin sama, ainoastaan omistajuus on näissä alavaihtoehdoissa 1A ja 1C toisistaan poikkeavat.

Vaihtoehdot avataan tässä vielä uudelleen, koska lautakuntakäsittelyissä nostettiin huomio, ettei vaihtoehtoja laskelmineen ole esitetty.

Vaihtoehdot aiemmin (KH 20.5.2024 § 114) olivat:

- VE1 Uudismonitoimiareena, jossa joko yksityinen investoriomistajana (1A) tai omistus on yhtiön kautta (1C) + Mansikka-ahon peruskorjaus omaan taseeseen (Mansikkamäen koulun liikuntatilarat jatkuvat)
- VE2 Eskolanmäen liikuntahallin kaltainen uudishalli Urheilupuistoon omaan taseeseen rakennettuna + Mansikka-ahon liikuntahalliin laajennus ja peruskorjaus omaan taseeseen rakennettuna.

- VE3 Uudispalloiluhalli Urheilupuistoon omaan taseeseen rakennettuna + Mansikka-ahon peruskorjaus omaan taseeseen rakennettuna
- VE4 Marjoniemen kouluun isompi sali. Tämä vaihtoehto on kevään jälkeen poissuljettu, koska kouluprojektin tilaohjelman avaaminen yhä uudestaan viivästyttäisi koulun valmistumista elokuusta 2027.

Alla olevassa laskelmassa on huomioitu vaihtoehtojen kaikki kustannukset. Huomioitavaa, että tässä esitetyt luvut on päivitetty toukokuussa 2024 ja sisältävät myös Marjoniemen koulun liikuntasalin kustannukset.

Vaihtoehto	Investointi-kustannus M€	Vuosikust. M€/vuosi	Rak. bruttoala m2	Salikoko m2
V1A(yksit.)	8,2	1,9	25 858	4 732
V1B(oma tase)	35,7	1,9	25 858	4 732
V2 (liik.halli)	16,6	1,3	19 100	2 620
V3(palloiluhalli)	27,8	2,3	23 400	3 388
V4 (Ei toteut)	12,8	1,0	18 300	2124

Osana vertailuja on laskettu monitoimiareenan rakentamisen vaihtoehtokustannukset yksityisen investoinnin toteuttamana tai kaupungin omaan taseeseen rakennuttamana. Alla olevassa laskelmassa on huomioitu ainoastaan monitoimiareenan kustannukset rakentamisen osalta investointikustannus ja vuosikustannukset sisältäen käyttökustannuksien lisäksi poistot sekä rahoituskustannukset. Vaihtoehto 1A ei sido kaupungin pääomaa rakentamisvaiheessa, vaan kustannukset muodostuvat monitoimiareenan osalta vuosittaisista vuokratilakustannuksista sekä Marjoniemen koulun liikuntasalin ja Mansikka-ahon liikuntahallin peruskorjauksesta.

Vaihtoehto	Investointi-kustannus M€	Vuosikust. nettona M€/vuosi	Rak. bruttoala m2	Salikoko
V1A (yksit.)	0	1,3	8 558	3 168
V1B (oma tase)	27,5	1,3	8 558	3 168

Mikäli areena rakennettaisiin omaan taseeseen, pitää huomioida kuntalain mukainen yhtiöittämisvelvoite markkinoilla toimimisesta. Kunnan hoitaessa tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen tulee pääsääntöisesti antaa tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (126§). Tätä vaihtoehtoa on selvitetty ja sen

osalta selvitetty prosessia: päätös yhtiön perustamisesta tehtäisiin kaupunginhallituksessa, yhtiön pääomittamiseen liittyvät talousarviomuutoksista päättäisi kaupunginvaltuusto. Mikäli kiinteistöyhtiö perustettaisiin tytäryhtiön taseeseen, tytäryhtiön olisi haettava kaupungilta ennakkokanta yhtiön perustamiseen.

Sijoittajahalukkuutta areenan osalta on edelleen kesällä 2024 useamman tahon kautta.

Hankkeen ehdotettu etenemismalli

Hankesuunnitelman valmistumisen ja hyväksynnän jälkeen, ehdotetaan hankkeen toteuttamisen kilpailutusta kaksivaiheisena.

Ensimmäisessä vaiheessa hankkeen kilpailutus vuosivuokralla:

- kilpailutus avataan heti hankesuunnitelman hyväksynnän jälkeen, jolloin päätös etenemisestä tuodaan kaupunginhallitukselle arviolta marraskuussa 2024.
- Mikäli tarjous hyväksytään, voidaan sopimus allekirjoittaa tarjoajan kanssa alkuvuonna 2025

Mikäli kaikki ykkösvaiheessa saadut tarjoukset hylätään, esimerkiksi liian kalliina, päätetään samassa kaupunginhallituksen kokouksessa käynnistää yhteistoiminnallinen KVR-urakan kilpailutus.

- Täydentävän kilpailutusaineiston laadinta loppuvuodesta 2024, samalla yhteydenpito sijoittajiin yhteistyössä konsultin kanssa.
- Työpajat arviolta tammi-helmikuussa 2025
- Lopullinen tarjouspyyntö ja tarjoukset arviolta maaliskuussa 2025, jolloin valitaan kehitysvaiheen kumppani. Kun tarjoukset on saatu, hankkeen kokonaishinta on tässä kohdin tiedossa
- Areenan kehitysvaihe kestää noin 4-6 kuukautta, päätös toteutusvaiheen ts. rakentamisen käynnistämisestä arviolta elokuussa 2025. Kehitysvaiheessa kokonaishinnan ei pitäisi enää muuttua

Jokaisessa edellä esitetyssä vaihtoehdossa ja etenemismallissa areena on käytössä elokuussa 2027, samaan aikaan Marjoniemen yhtenäiskoulun kanssa. Aikataulu ei ole tämän osalta kriittinen, koska areena on yksinkertaisempi rakennus verrattuna Marjoniemen uudiskouluun.

Kouvolan kaupunki sitoutuu vuokraamaan areenan 100 prosenttisesti 30 vuoden vuokrasopimuksella. Kaupungin enimmäisvuokra on 1,9 milj. euroa vuodessa (alv 0 %). Nettovuokraksi on arvioitu 1,25 miljoonaa euroa vuodessa. Vuokra jaetaan kasvatus- ja opetuksen sekä liikunnan kesken hankesuunnitelman mukaisesti.

Areenaan kilpailutetaan lisäksi operaattori, joka vastaa sekä ylläpidosta, vuorojen myynnistä ja jaosta sekä ravintola- että tapahtumatuotannon pyörittämisestä yhteistyökumppaneineen. Operointituloista osa jyvittyy

operaattorille ja osa kaupungille. Operointitulot alentavat merkittävästi kaupungin nettovuosivuokraa.

Ennakkovaikutuksia on arvioitu erikseen liikunnan ja kasvatuksen ja opetuksen näkökulmasta, **liitteenä** päivitetty ennakkovaikutusten arviointi koko kaupungin näkökulmasta.

Tiivistelmä

Kaupunginhallitus päättää hankesuunnitelman hyväksynnästä, koska areena tulee useamman lautakunnan alaisen toimialan käyttöön. Samassa yhteydessä kaupunginhallitus päättää hankkeen etenemismallista. Hankkeen etenemismalliksi esitetään kaksivaiheista kilpailutusta. Aiemmin päätetyn mukaisesti kaupunki kilpailuttaa KVR-urakoitsijan, mikäli sijoittajavalintaa ei ole aiemmin tehty.

Hankesuunnitelman substanssisisältöä on käsitelty liikunta- ja kulttuurilautakunnassa 17.9.2024 ja kasvatus- ja opetuslautakunnassa 18.9.2024. Substanssilautakunnilta ei tullut muutostarpeita itse sisältöön tai tilaohjelmaan. Lautakunnat kiinnittivät huomiota rahoitukseen ja operaattoritoimintaan. Liikunta- ja kulttuurilautakunta kirjasi päätökseensä, että vaihtoehtoinen suunnittelu puuttuu ja taloudelliset riskit katsotaan liian isoksi. Lautakuntakäsittelyiden pöytäkirjaotteet **oheismateriaalina**.

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

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

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää jättää asian pöydälle tutustumista varten ja tuoda asian käsiteltäväksi uudelleen talousarvion toiseen käsittelykokoukseen.

Kaupunginhallituksen päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunginhallitus myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden talousjohtaja Hellevi Kunnakselle, sivistysjohtaja Veikko Niemelle, toimitilajohtaja Katja Aholalle, rakennuttajapäällikkö Pia Rajalalle ja liikuntapäällikkö Teemu Mäkipaakkaselle. He olivat asiantuntijoina läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyn aikana.

Kaupunginhallitus 28.10.2024

Valmistelija: hallintojohtaja Saara Rahkonen-Rannikko, puh. 020 615 9066, saara.rahkonen-rannikko(at)kouvola.fi

Tiivistelmä jatkovalmistelusta

Monitoimiareenan hankkeen valmistelussa on käyty vuoropuhelua paikallisia urheiluseuroja edustavan Kouvolan Seuraparlamentin sekä Kymenlaakson liikunta ry:n kanssa, ja samalla asian jatkovalmistelussa on ilmennyt tarve tuoda yksi uusi vaihtoehto päätöksentekoa varten tarkasteluun. Siten asian valmistelua on jatkettu edellisen kaupunginhallituksen kokouksen jälkeen, jolloin kaupunginhallitus päätti jättää asian pöydälle tutustumista varten ja tuoda asian käsiteltäväksi uudelleen talousarvion toiseen käsittelykokoukseen.

Valmistelussa tarkastellun uuden vaihtoehdon tavoitteena on tiivistää aiemmin toimitelmassa käsiteltyä hankesuunnitelmaa siten, että kaupungin ja seurojen osalta kustannuksia saadaan pienemmiksi. Suurin muutos aiempaan hankesuunnitelmaan on liikuntasalin vapaan korkeuden muuttaminen 12,5 metristä 8,5 metriin. Lisäksi ravintola- ja käytävätilaa on merkittävästi pienennetty aiempaan VE1-areenaan verrattuna.

Kaupunginhallitukselle tuodaan tiedoksi hankesuunnitelman tekniset päivitykset ja tiivistetty vaihtoehto, jonka mallipohjana on käytetty Nokian Agco Power -areenan tilaohjelmaa. Suunnittelua on tarkoitus jatkaa kyseistä pohjaa hyödyntäen sekä lähtökohtana se, että hanke on kokonaiskustannuksiltaan noin 20 miljoonaa euroa.

Asian aiempi käsittely

Kouvolan monitoimiareena -projektin mahdollinen käynnistäminen oli kaupunginhallituksen aiheena 10.10.2022 ja käynnistämisestä päätettiin kaupunginhallituksessa 28.11.2022. Markkinavuoropuhelu alkoi 20.1.2023 ja jatkui koko kevään ajan. Tiedoksiantoja kaupunginhallitukselle annettiin 24.4.2023 ja 15.5.2023.

Kaupunginhallitus hyväksyi konsultin kilpailutuksen hankkeelle 15.5.2023 § 122. Kaupunginhallitus käsitteli monitoimiareena 2.10.2023 ja valtuustolle edistymistä esiteltiin 10.10.2023.

Monitoimiareenan sisältöä on esitelty iltakoulussa 2.4.2024 liikunta- ja kulttuurilautakunnalle. Hankkeen tarvetta, sisältöä sekä etenemistä on esitelty kaupunginhallituksen laajennetussa iltakoulussa valtuustolle 17.4.2024. Kaupunginhallituksessa on käsitelty hankkeen hankesuunnitteluun siirtymistä 6.5.2024 § 101 ja kokouksessaan 20.5.2024 § 114 kaupunginhallitus on hyväksynyt hankesuunnitelmaprosessin siirtymisen.

Monitoimiareena-hanketta on käsitelty iltakoulussa 25.9.24, esitysmateriaali **oheismateriaalina**. Lisäksi hankesuunnitelman substanssisisältöä on käsitelty liikunta- ja kulttuurilautakunnassa 17.9.2024 ja kasvatusta ja opetuslautakunnassa 18.9.2024. Substanssilautakunnilta ei tullut muutostarpeita itse sisältöön tai tilaohjelmaan. Lautakunnat kiinnittivät huomiota rahoitukseen ja operaattoritoimintaan. Liikunta- ja kulttuurilautakunta kirjasi päätökseensä, että vaihtoehtoinen suunnittelu puuttuu ja taloudelliset riskit katsotaan liian isoksi. Lautakuntakäsittelyiden pöytäkirjaotteet **oheismateriaalina**. Monitoimiareenan hankesuunnitelmaa ja etenemismallia käsiteltiin kaupunginhallituksessa 30.9.2024, ja asia jätettiin pöydälle tutustumista varten.

Valmistelun eteneminen toimijoilta ja kaupungin toimielimiltä saatujen huomioiden perusteella

Paikallisia urheiluseuroja edustava Kouvolan Seuraparlamentti on lähestynyt kaupungin poliittista ja virkamiesjohtoa ja tuonut esille, ettei urheiluseuroilla ole taloudellista kantokykyä pohjalaskemissa esitettyihin vuokrahinnoitteluihin. Lisäksi Kouvolan Seuraparlamentti toi esille urheiluseurojen tarpeita siitä, mitä erityisesti tulevan monitoimiareenan tilojen toivotaan sisältävän.

Tämän jälkeen valmistelussa on huomioitu saatu palaute ja vaihtoehtoja on uudelleentarkasteltu, koska hanketta halutaan tiivistää oleellisesti, jotta areenan kokonaiskustannuksia sekä tulevia salihintoja saadaan pienennettyä. Tavoitteeksi on nyt asetettu 20 miljoonan euron areena, joka edelleen palvelisi erityisesti koululiikunnan sekä seurojen tarpeita ja mahdollistaisi edelleen tapahtumat, mutta selvästi vaihtoehtoa 1 pienemmällä kustannusarviolla.

Malliksi on otettu syyskuussa 2024 Nokialla käyttöön otettu Agco Power -areena, joka on Nokian kaupungin rakennuttama palloiluhalli. Kyseisen palloiluhallin kustannukset ovat olleet 18,3 miljoonaa euroa.

Vuoropuhelua Kouvolassa on käyty eri seurojen, Kouvolan Seuraparlamentin ja Kymenlaakson liikunta ry:n kanssa, jotta tiivistämisellä saavutetaan aitoa kustannusetua, eikä rajata liikaa käyttömahdollisuuksia.

Monitoimiareena tarve ja hankesuunnitelman sisältö

Areenaan tulee ensisijaisesti tilat Marjoniemen koulun yläluokkien, Urheiluakatemia ja Lyseon lukion urheilulinjan päiväkäyttöä varten. Areenaan tulee toissijaisesti tilat urheiluseurojen tilantarpeeseen ilta- ja viikonloppukäyttöä varten. Areenassa halutaan mahdollistaa myös muita tapahtumia urheiluseurojen omien tapahtumien lisäksi.

Tarve on koulujen osalta noin 194 tuntia viikossa kouluvuoden aikana. Iltakäytön osalta vuonna 2024 on seuroilta jouduttu perumaan peräti 1408 tuntia palloilulajien vuoroja tilojen riittämättömyyden vuoksi. Kiinteistöjen myynnin ja kouluverkkojen supistusten myötä on kaupungista poistumassa liikuntatiloja lisäksi noin 1500 – 2000 m². Monitoimiareenan rakentamisen myötä liikuntatilojen nettolisäys olisi noin 1300 m².

Aikaisemmin esitetyn areenan (27 miljoonaa euroa VE1) elinvoimavaikutukset ovat merkittävät. Tapahtumilla on merkittävä aluetaloudellinen vaikutus kaupunkiin. VE1-areena maksaa enemmän kuin tavanomainen pieni liikuntahalli, mutta konsultin kautta saatu arvio on, että vuosittainen välillinen vaikutus areenalla voi olla Kouvolassa 5-10 miljoonaa euroa. Erityisesti välillistä taloudellista vaikutusta on tapahtumaliiketoiminnan kautta, kuten konsertit ja yritystapahtumat.

Nyt esitettävä (VE5) kokonaiskustannuksiltaan noin 20 miljoonan areena mahdollistaa myös erilaiset tapahtumat. Välillisiä vaikutuksia tämän osalta ei ole arvioitu. Ravintolatiloja on pienennetty ja suhteutettu paikallisseurojen tarpeeseen niin, että erilaisten tapahtumien järjestäminen on mahdollista. Mallia on otettu Nokian Agco Power -areenasta, mutta paikallisten seurojen tarpeet huomioiden.

Monitoimiareena mahdollistaisi katsomollisena tilana kansalliset ja kansainväliset palloiluottelut sekä erilaiset leirit, turnaukset ja muut tapahtumat. Suuremmat tapahtumat tuovat elinvoimaa koko kaupunkiin.

Hankesuunnitelmaa on valmisteltu poikkihallinnollisesti kaupungin eri toimialojen kesken. Hankesuunnitteluvaiheessa määritellään keskeisimmät, tulevan uudisrakennuksen elinkaaren aikaiset laatu- ja kustannuksiin liittyvät tekniset ja toiminnalliset tavoitteet ja ominaisuudet. Valmis hankesuunnitelma sisältää muun muassa tilaohjelman sekä alustavan kustannuslaskelman. Kouluja ja liikuntaseuroja on kuultu hankesuunnittelun aikana.

Aikaisempi hankesuunnitelma vaihtoehdosta VE1 -areenasta, kustannusarvio ja tekniset asiakirjaliitteet ovat **oheismateriaalina**.

Rahoituksen ja rakennuksen laajuuden vaihtoehdot

Kaupunginhallitus on 20.5.2024 § 114 päättänyt, että edetään hankesuunnitteluvaiheeseen vain areenavaihtoehdolla VE1, jolloin palloiluhalli- ja pienempi liikuntahallivaihtoehto karsiutuivat pois. Lautakunnissa käsitelty hankesuunnitelma on laadittu tästä isommasta areenasta, VE1. Aiemmat vaihtoehdot VE1A-C, VE2, VE3 ja VE4 on

avattu tarkemmin kaupunginhallituksen kokouksessa toukokuussa 2024 (KH 20.5.2024 § 114) kustannuksineen ja sisältöineen.

Esitettävänä oleva uusi vaihtoehto (VE5), 20 miljoonan euron areena

Kaupunginhallitukselle esitetään 28.10.2024 kokouksessa uusi lisätty vaihtoehto VE5, koska tiivistetympää mallia on katsottu valmistelussa käydyn keskustelun perusteella tarpeelliseksi avata tarkemmin. Muutokset aiempaan VE1-areenaan ovat tiivistetysti uudessa karsitusvaihtoehdossa (VE5) seuraavat:

Merkittävin kustannuksiin vaikuttava asia on liikuntasalin koko ja korkeus. Isoon muutos on liikuntasalitalan korkeuden muutos. Aiemmassa vaihtoehdossa VE1 salin vapaa korkeus oli 12,5 m, joka mahdollisti kansainväliset lentopallokisarit. Nyt esitettävässä vaihtoehdossa VE5 on liikuntasalin korkeusvaatimuksia tarkasteltu uudelleen, jotta kustannuksia saadaan merkittävästi laskettua. Seurojen kanssa käydyn vuoropuhelun seurauksena vapaa korkeus lasketaan 8,5 metriin. Uusi salikorkeus mahdollistaa lentopallon kansalliset pelit, mutta ei kansainvälisiä ottelutapahtumia.

Liikuntatilojen osalta on käyty keskustelua, tarvitaanko yksi iso 3000 m² sali vai kaksi salia, joiden koot karkeasti ovat 2000 m² + 1000 m². Uusien kustannuslaskelmien mukaan kahden salin malli on hieman edullisempi kuin yksi jättisali. Salien koko lisätyssä vaihtoehdossa on Nokian mallin mukainen, n. 2000 m² + 1000 m². Pienemmässä harjoitussalissa on selvästi vaatimattomammat tilapinnat. Kaksi salia mahdollistaa mm. samanaikaiset viisi koululiikuntaryhmää sekä toisen salin käytön, vaikka toisessa olisi peli, mikä nostaa areenan käyttöastetta. Isoon saliin on tulossa parkettilattia ja pienempään voidaan laittaa matto, jotta jatkuvalta alustan vaihdolta vältytään. Ison salin osalta mahdollistetaan alustan vaihto (mm. salibandypelit ja tapahtumat ovat myös isolla areenalla mahdollisia). Vaihtoehtoisesti yhden ison salin mallissa (3000 m²) mahdollistuisivat isommat tapahtumat ja suurempi yleisömäärä (3000 katsojapaikkaa), mutta liikunnan näkökulmasta on parempi kahden salin malli, jossa istumakapasiteetti on samaa luokkaa kuin Nokialla kahden salin vaihtoehdossa (Nokialla 1900 hlöä). Tämä täsmentyy lopullisessa hankesuunnitelmassa.

Muiden tilojen osalta merkittävin tiivistäminen on tapahtunut ravintola- ja käytävätilojen osalta. Aiemmin ravintolatilaa oli yhteensä 770 henkilölle (ruokapuoli 240 hlö + kahvio 300 hlö + 200hlö + aitiot 10 hlöä x 3 kpl.)

Uudessa tiivistetyssä vaihtoehdossa ruokaravintolatilaa on 200 henkilölle. Lisäksi aitoita on 4 kpl (12-15 hlö) sekä 1 kpl (20 hlöä). Lisäksi suunnitelmassa on riittävän suuri kahvio urheiluseurojen tarpeiden mukaisesti ja pystybaaritilaa areenan reunoilla. Valmistuskeittiötä ei ole enää tiivistetyssä vaihtoehdossa (VE5) mukana.

Valmistuskeittiön kustannusarvio on noin 60m² x 5917e/m² = 360 000e. Esitetyssä vaihtoehdossa on yhteensä noin 280 henkilön ravintolatilat.

Jatkosuunnittelussa on päätettävä, kuka hallinnoi ravintola- ja aitiotiloja ja kenelle tilat vuokrataan. Areenaan on mahdollisuus lisätä jälkikäteen valmistus/lämmityskeittiö, mikäli toiminnalle löytyy operaattori ja maksaja. Seuratoimijat pitävät ravintolatilojen rakentamista tärkeänä.

Liitteenä ennakkovaikutusten arvioinnin täydennys uuden vaihtoehdon (VE5) osalta koko kaupungin näkökulmasta.

Tiivistetyn areenan (VE5) kustannukset

Kaupungin kustannukset, kun investointikustannus on korkeintaan 20 miljoonaa euroa. Vuosikustannukset yhteensä noin 1,29 miljoonaa euroa.

KUSTANNUKSET/TULOT	€ VUODESSA	TARKENNE
Ylläpitokustannukset	423 500	Sis. Lämmitys, sähkö, siivous, kiint.hoito
Henkilöstökustannukset €	200 000	Noin 3 htv
Vuokratulot €	-300 000	Arvioitu arki- ja vkonloppukäyttö yhteensä
Käyttötalouskustannukset yht.	323 500	
Investoinnin rahoituskustann.	300 000	Ka. Korkokulut 3 % mukaan 15 vuotta
Poistot	666 667	30 vuoden poistoaika, perusteltava
Vuosikustannukset yhteensä	1 290 167	Vaikutus kaupungin tulokseen vuosittain

Seurojen maksamaa tuntihintaa on vaikea arvioida ja hinnastot muuttuvat kysynnän mukaan. Kaupungin omien liikunta- ja tapahtumatilojen hinnastot ovat myös päivitettävissä. Vuoden 2024 kustannukset junioriseuroille kaupungin omistamissa liikuntapaikoissa ovat: Kuntotalon palloiluhalli (580 m²) 4,80 e/h, Saviniemen halli 48,40 e/h ja jäähalli 40,00 e/h. Yllä olevassa laskelmassa tuntihinnaksi on laskettu 40e/h/lohko.

Sisäisen vuokran ollessa n. 1,25 miljoonaa euroa (pääomavuokra) + 0,42 miljoonaa euroa (ylläpitovuokra) vuodessa jaetaan se karkeasti puoleksi liikuntapalveluille ja kasvatus- ja opetuspalvelulle. Jakosuhte tarkentuu todellisten käyttösuhteiden mukaan.

Talusojohtajan lausunnon mukaisesti omaan taseeseen toteuttaminen otetaan huomioon talousarvion investointiosan jatkovalmistelussa. Tällä rahoitusmallilla vuosittaiset käyttötalousvaikutukset ovat pienemmät kuin

operaattorimallissa. Omaan taseeseen rakentaminen rahoitetaan lainarahoituksella, joka lisää rahoitus- eli korkokustannuksia sekä poistoja. Vaikutus tulokseen muodostuu käyttötalous-, rahoitus- sekä poistokustannuksista. Poistot eivät vaikuta kassavirtaan, mutta lainan lyhennykset ovat kassavaikutteisia laina-ajan eli noin 15 vuotta. Korkokustannukset ovat suurimmat laina-ajan alussa ja pienenevät pääoman lyhentyessä. Lainamäärän lisäys ja korkokustannukset sekä käyttötalousvaikutukset huomioidaan talousarvion jatkovalmistelussa osana kokonaislainamäärää.

Hankkeen ehdotettu etenemismalli uudessa vaihtoehdossa (VE5)

Hankesuunnitelman valmistumisen ja lautakuntakierroksen sekä kaupunginhallituksen lopullisen hyväksynnän jälkeen ehdotetaan hankkeen etenemismalliksi seuraavaa:

- Täydennetään kilpailutusaineisto loppuvuodesta 2024
- Työpajat pidetään helmi-maaliskuussa 2025.
- Lopullinen tarjouspyyntö laaditaan arvioita maaliskuussa 2025.
- Areenan kehitysvaihe kestää noin 4-6 kuukautta, päätös toteutusvaiheen eli rakentamisen käynnistämisestä on arviolta syyskuussa 2025.

Etenemismallissa areena on käytössä elokuussa 2027, samaan aikaan Marjoniemen yhtenäiskoulun kanssa.

Areenan omistajuus ja operointi

Kun areenan pääkäyttö perustuu koululiikuntaan, seuratoimintaan ja vasta kolmanneksi tapahtumaliiketoimintaan, toimimisen kilpailuilla markkinoilla voidaan todeta olevan vähäistä.

Erillistä yhtiötä ei tarvita, mikäli markkinoilla toimiminen on vähäistä. Siirto kaupunkikonserniin kuuluvalla Kouvolan Yritystilat Oy:lle on mahdollista siinä tapauksessa, jos markkinoilla toimiminen on vähäistä suurempaa ja omistajuus pitää yhtiöittä.

Tiivistetty areena VE5-vaihtoehto ehdotetaan toteutettavaksi kaupungin omana hankkeena omaan taseeseen ja yhteistoiminnallisena KVR-hankkeena. Rakentaminen omaan taseeseen tarkoittaa, että sijoittajakeskustelut päätetään.

Operaattoritoiminnan osalta VE1-areenassa (27 miljoonan euron hanke) katsottiin olevan liian isoja riskejä, mikäli operaattoria ei löydetä tai areenan liikevaihto ei ole tavoitellun mukaista. Myös VE5-arenaassa (20 miljoonan euron) tavoitellaan ulkoista toimijaa vielä operoimaan vuoroja ja ravintolaa. Kiinteistönhoito, kunnossapito ja siivous ostetaan molemmissa vaihtoehdoissa ulkoa. Ulkoa ostettaessa palveluntuotanto on todennäköisesti omaa tuotantoa hieman edullisempaa. Operaattoritoiminnan osalta ratkaisu voidaan tehdä myöhemmin, jos operaattori löytyy.

Nyt esitettävä malli on rakennettu koululiikunnan, urheilutoimijoiden sekä tapahtumanjärjestäjien tarpeiden pohjalta.

Tiivistelmä

Kaupunginhallitus päättää hankesuunnitelman hyväksynnästä, koska areena tulee useamman lautakunnan alaisten toimialojen käyttöön.

Lautakunnissa käsiteltyyn hankesuunnitelmaan esitetään tiivistämistä, jotta sekä kaupungin että seurojen osalta kustannuksia saadaan pienemmiksi. Suurin muutos on liikuntasalin vapaan korkeuden muuttaminen 12,5 metristä 8,5 metriin. Lisäksi ravintola- ja käytävätilaa on merkittävästi pienennetty aiempaan VE1-areenaan verrattuna. Nyt esitettävä malli on rakennettu koululiikunnan, urheilutoimijoiden sekä tapahtumanjärjestäjien tarpeiden pohjalta.

Esitetään, että kaupunginhallitus merkitsee hankesuunnitelman teknisen päivityksen tiedokseen edellä esitetyin muutoksin, pitäen Nokian Agco Power -areenan tilaohjelmaa mallipohjana. Suunnittelua voidaan jatkaa kyseistä pohjaa ja VE5-ehdotusta hyödyntäen. Lisäksi hankkeen sijoittajakeskustelut keskeytetään ja areena toteutetaan omaan taseeseen.

Talusojohtajan lausunnon mukaisesti omaan taseeseen toteuttaminen otetaan huomioon talousarvion investointiosan jatkovalmistelussa. Kouvolan investointitaso on ollut erittäin maltillista pidemmän aikaa. Kaupungin investointien omahankintameno (investointimeno vähennettynä rahoitusosuuksilla) on ollut vuosina 2012–2023 keskimäärin 447 euroa/asukas, kun koko maan vastaava luku on 722 euroa. Kymenlaakson kuntien keksiarvo on ollut 486 euroa ja 50 001–100 000 asukkaan kaupunkien 528 euroa asukasta kohden. Vertailukaupungeista ainoastaan Rovaniemellä on pienempi luku, 365 euroa, Joensuulla 595 euroa, Lappeenrannalla 457 ja Mikkeliällä 599 euroa asukasta kohden.

Hanke toteutetaan yhteistoiminnallisena KVR-urakkana sen jälkeen, kun hankesuunnitelma on lopullisesti hyväksytty kaupunginhallituksessa ja valtuusto on myöntänyt hankkeelle tarvittavat määrärahat. Lautakunnat ottavat vielä omalta osaltaan kantaa hankesuunnitelmaan, kun VE5-suunnitelma valmistuu.

Uusi vaihtoehto (VE5) ehdotetaan siten toteutettavaksi omaan taseeseen ja yhteistoiminnallisena KVR-hankkeena. Hankintatapaa on lisäksi arvioitu kaupungin tilapalveluissa ja katsottu yhteistoiminnallisen KVR-hankkeen soveltuvan kyseiseen urakkaan. Hankkeen kokoluokka rajaa jossain määrin toimijoiden mahdollisuuksia osallistua urakkaan rahoituksellisista syistä, KVR-urakointimalli kuitenkin mahdollistaa paikallisen KVR -toimijan tarjouksen, mutta paikalliset pk-yritykset eivät yleensä pysty mallissa jättämään omaa suoraa tarjoustaan kaupungille (esim. talotekniikkayritykset, sähköurakointiyritykset, rakennusliikkeet). Etuna yhteistoiminnallisessa kokonaivastuurakentamisessa (KVR), jossa

urakoitsija toimii suunnittelijana sekä urakotsijana koko hankkeen osalta, nähdään kaupungin tilapalveluissa kyseisen hankkeen osalta kuitenkin se, että yhteistoiminnallisuus tarkoittaa käytännössä sitä, että tilaaja (kaupunki) ja käyttäjät pääsevät vaikuttamaan suunnitteluratkaisuihin sekä myös toteutukseen. Näin ollen kaupunki pystyy vaikuttamaan urakan toteutustapaan sekä tilaajana osallistumaan aliurakoitsijoiden valintaan, jolloin esimerkiksi siinä tapauksessa, että kokonaistaloudellisesti edullisimmat tarjoukset ovat lähellä toisiaan, voidaan valita näistä paikallinen yritys ja siten KVR-urakan puitteissa huomioida myös paikallisia toimijoita. Etuna hankkeen osalta KVR-urakassa kaupungin tilapalveluiden mukaan on myös se, että hankkeen budjettiseurantaa tehdään KVR-urakotitsijan kanssa yhteisesti, hankkeen kirjanpito on avointa tilaajan ja KVR-urakoitsijan kesken.

Apulaiskaupunginjohtaja Tuukka Forsell, sivistysjohtaja Veikko Niemi, talousjohtaja Hellevi Kunnas ja rakennuttajapäällikkö Pia Rajala toimitilajohtaja Katja Aholan sijaisena ovat asiantuntijoina paikalla kokouksessa vastaamassa kysymyksiin.

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

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää että,

1. monitoimiareena-hanke toteutetaan omaan taseeseen yhteistoiminnallisena KVR-urakkana ehdolla, että valtuusto hyväksyy hankkeelle 20 miljoonan euron suuruisen määrärahan.
2. suunnittelua voidaan jatkaa vaihtoehdon VE5 pohjalta ja hankesuunnitelma tuodaan vielä erikseen kaupunginhallitukselle päätettäväksi.

Kaupunginhallituksen päätös: