

MONITOIMIAREENA HANKESUUNNITELMA

Kouvolan kaupunki, tilapalvelut

29.4.2025

PÄIVITETTY 1.10.2025; Kohta 6. Hankkeen toteutusaikataulu ja kohta 11. Hankkeen toteutus
(VartiainenA)

SISÄLLYS

Sisällys	2
1 LIIKUNTAPAIKKOJEN NYKYTILA	4
1.1. Liikuntapaikkaverkoston ja liikuntapaikan nykytilan selvitys	4
2. Perustelut hankkeen toteuttamisen tarpeellisuudesta	5
3. Pääpiirteittäinen selostus hankkeesta	6
3.1 Yleistä	6
3.2 Kuvaus käyttäjän toiminnasta	8
Liikuntapalvelut	8
Kasvatus- ja opetus	8
Seurat	8
4. Suunnitelma hankkeen rahoittamisen toteutuksesta	9
5. Hankkeen elinkaarikustannusten laskelma ja käyttötalous suunnitelma	9
5.1 Rakennuskustannukset	9
5.2 Elinkaarikustannukset	9
5.3 Käyttötalouslaskelma	9
6. Hankkeen toteutusaikataulu	10
7. Kustannusarvio	11
8. Suunnittelun lähtökohdat	11
OPETUS	11
HENKILÖKUNNAN TILAT	13
Ilta- ja viikonloppukäyttö	13
Ravintolatilat	16
8.1 Tilaohjelman tavoitteet ja vaatimukset	17
8.2 Tilaohjelma ja laajuustiedot kerroksittain	18
9. Asemakaava ja sijainti	19
SIJAINTI	21
TONTTI	21
10. Rakennustapaselostus	22
10.1 Arkkitehtisuunnittelu	22

10.2	Rakennustekniikka ja rakennusosat.....	28
10.3	Talotekniikka.....	29
10.4	Elinkaariratkaisut ja käyttöikätaivoitteet	31
11.	HANKKEEN TOTEUTUS	32
11.1.	Suunnittelun organisointi	32
11.2.	Toteutus, urakkamuoto.....	32
12.	Riskien arviointi	32

Liitteet:

- Liite 1: Tilaohjelma ja poistuvat liikuntasalit
- Liite 2: EVAUS Kasvatus ja opetus, hankintojen suunnitteluperusteet
- Liite 3: Kustannusarviolaskelma
- Liite 3: Tekniset asiakirjat
 - Viitteellinen asemapiirustus
 - Perustamistapalausunto
 - LVIA järjestelmäkuvaus
 - SÄ- järjestelmäkuvaus, sis. AV
 - Yle tuotannon perustarpeet urheiluhalleissa
 - Käyttöikätaivoitteet

HANKESUUNNITTELUN PROJEKTIRYHMÄ

Kouvolan kaupunki, Tilapalvelut
Kouvolan kaupunki, Liikuntapalvelut
Kouvolan kaupunki, kasvatus- ja opetuspalvelut
Kouvolan kaupunki. Viestintä ja VisitKouvola

Arkkitehtisuunnittelu:
3Design Oy

Rakennesuunnittelu:
Rejlers Rakentaminen Oy

GEO Suunnittelu:
Ramboll Oy

LVIA-, energia- ja elinkaari, sähkö- ja AV-suunnittelu:
Rejlers Rakentaminen Oy

Tapahtumaliiketoiminta:
GSP Group Oy

1 LIIKUNTAPAIKKOJEN NYKYTILA

Kouvolan kaupunki on kaupunkistrategiassaan ”2032 aktiivisten kaupunki” tavoitteekseen linjannut liikunnan osalta liikkuvaa elämäntapaa ja monipuolisia liikuntamahdollisuuksia sekä lasten ja nuorten laadukkaaseen harrastustoimintaan panostamisen. Kouvola tunnetaan urheilukaupunkina, josta löytyy useita suomen ylemmillä sarjatasoilla pelaavaa joukkueita ja jotka toimivat esikuvina tulevaisuuden urheilijoille.

1.1. Liikuntapaikkaverkoston ja liikuntapaikan nykytilan selvitys

Kouvolan kaupungin sisäliikuntatilojen määrä vähentyy merkittävästi seuraavien vuosien aikana etenkin keskusta-alueen liikuntasalivuoroista. Kaupunki on tehnyt monitoimiareenan käytöstä tarveselvityksiä, jonka pohjalta käyttöaste tiedetään korkeaksi. Kouvola kaupunki on tehnyt vuonna 2019 liikunnan palveluverkkoselvityksen 2020–2030, jossa on tarkasteltu kaupungin liikuntapaikkoja, niiden kuntoa, kokoluokkia ja määriä. Verkkoselvitys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.11.2019. Verkkoselvityksessä on todettu tarve monitoimihallille, jossa olisi riittävän kokoiset tilat eri lajien harjoittelu- ja kilpailuolosuhteille. Suurten liikuntasalien puute heijastuu etenkin sisäliikunnan joukkuelajien harjoitus ja kilpailutoimintaan. Monitoimiareenan rakentaminen tulee kerrannaisvaikutuksineen parantamaan ja tehostamaan kouvolaisten sisäliikuntamahdollisuuksia.

Monitoimiareenasta tehtiin seurakysely Liikuntapaikkaverkkoselvityksen yhteydessä vuonna 2019, jossa 67% seuroista olivat tyytymättömiä tilojen käytettävyyteen ja saatavuuteen. Vuorojen nykyiseen hintatasoon oli tyytyväisiä yli 70% seuroista ja 14% oli jopa valmiita maksamaan enemmän jos tilanne paranee. Monitoimihallikyselyssä yli 50% vastanneista piti urheilupuistoa parhaana sijaintina.

Kulttuuri-investoinnit sekä kouluverkkomuutokset aiheuttavat noin 2000 liikuntasalineliön nettopoistuman osittain jo toteutuneena ja osin lähitulevaisuudessa ilman monitoimiareenan rakentamista. Kouvolaassa suurimpia liikuntasaleja on 8 kpl, joiden keskikoko on n. 850 m² ja vain muutamasta löytyy katsomotilat. Näistä kaksi sijaitsee Kouvolaan keskustassa. Koulujen liikuntasalit ovat suurin osa suhteellisen pieniä, sillä koulut ovat vanhoja. Kouluja tullaan myös purkamaan tai myymään kouluverkon uudistamisen myötä. Koulusalien keskikoko noin 200 m² vanhoissa rakennuksissa, uudemmissa ja suunnitteilla ja rakenteilla olevissa (2 kpl) n. 500 m². Poistuvat liikuntasalit hankesuunnitelman liitteessä 1.

Kouvolan kaupungin suuriin palloiluhalleihin haetaan kirjallisesti vuoroja enemmän kuin niitä myönnetään. Harjoitusvuoroja jouduttiin vuodelle 2024 hylkäämään palloilulajeista 1408 h salitilojen riittämättömyyden vuoksi. Näistä suurimpina lajeina futsal, koripallo ja salibandy. Tarvetta ja halua olisi kyllä reilusti enemmän kaikille suurta tilaa vaativille lajeille, mutta palloiluhallit täytyvät kilpailuolosuhteita vaativista kilparyhmistä, eikä niihin voida varata harrasteporukoille vuoroja kuin joillekin myöhäisvuoroille.

Areenan toteutumisella tulee myös olemaan ketjuvaikutus muihin tiloihin ja harrastajaryhmiin. Muita sisäliikuntatiloja vapautuisi uuden tilan myötä muiden lajien harrastajien ja harrasteporukoiden käyttöön. Lisätilan ja vuorojen tarvetta on erityisesti sisäpaloilulle ja myös esimerkiksi voimistelulla/ akrobatialla on akuutti tilantarve Kouvolassa.

Harjoitustilan lisäksi kouvolaalaisella kilpaurheilulla on suuri tarve vähintään kansalliset, mielellään kansainväliset olosuhdevaativat täyttävään kilpailuareenaan. Suurempiin tapahtumiin, kansallisiin ja kansainvälisiin kilpailutapahtumiin soveltuvaa hallia, joka olisi säännöllisesti käytettävissä, ei Kouvolassa tällä hetkellä ole.

2. PERUSTELUT HANKKEEN TOTEUTTAMISEN TARPEELLISUUDESTA

Liikuntapalvelut on selvittänyt uuden sisäliikuntatilan tarpeita eri käyttäjäryhmiltä. Selvityksessä on kuultu kouvolaalaisilta urheiluseuroja erityisesti sisäliikuntalajien keskuudesta ja opetustoimea. Tarveselvityksen mukaan uutta monitoimiareenaa tarvitsevat nimenomaan eri lajien edustusjoukkueet ja vanhimmat junioriurheilijat harjoitus- ja kilpailukäyttöön sekä myös poistuvien liikuntatilojen tilalle. Uudella tilalla koetaan myös olevan paljon ketjuvaikutusta muihin harrastajaryhmiin. Muita salitiloja vapautuisi uuden tilan myötä muiden harrastajien sekä lasten ja nuorten käyttöön. Harjoitusvuorojen kokonaismäärä saataisiin hallin myötä lisääntymään. Lisätilan tarvetta on erityisesti sisäpaloiluista, mutta myös esimerkiksi voimistelulla on akuutti tilantarve.

Kouvolasta puuttuu kokonaan tällä hetkellä suurten tilaisuuksien liikunta-areena, joka taipuisi palloilun arvokisoihin sekä harjoittelutilaksi. Monitoimiareena luo modernin ja monikäyttöisen sisäliikuntakeskuksen, joka palvelee seuratoiminnan lisäksi kaupungin omia kouluja, liikuntapalveluita, Urheiluakatemiaa, Yhteislyseota ja sen urheilulinjaa, varhaiskasvatusta sekä kansalaisopistoa luoden huomattavan parannuksen kaupungin liikunta- ja urheiluolosuhteisiin. Koulujen liikunnanopetus tukeutuu myös vahvasti jo nykyisellään Urheilupuiston muihin liikuntaolosuhteisiin, kuten pesäpallostadioniin sekä jäähallin tiloihin. Marjoniemen yläkoulujen sisäliikunta tapahtuu pääsääntöisesti uudessa Monitoimiareenassa. Lyseon lukion urheilulinja on osa Kouvolan Urheiluakatemiaa ja Akatemian toimintaan monitoimiareena luo lajikohtaiset mahdollisuudet päivittäisvalmennuksen toteuttamiseen. Myös Eduko tulisi käyttämään monitoimiareenan tiloja säännöllisesti sekä LUT ja XAMK tarvittaessa.

Vuonna 2023 monitoimiareena on nostettu takaisin taloussuunnitelmaan palloilu- ja muut tasalattialajit sekä tapahtumat mahdollistavana areenana. Marjoniemen koulun rakentaminen ja monitoimiareenan aikataulut liittyvät kiinteästi toisiinsa. Alustavasti rakennusten tulisi olla käytössä tammikuussa 2028 (valmistuminen 12/2027).

Monitoimiareenan suunnittelussa huomioidaan myös kouvolaalaisten sisäliikuntalajien pääsarjaseurojen kilpailuolosuhteiden kehittäminen. Etenkin kansallisten ja kansainvälistenkin

otteluiden järjestämiseen monitoimiareena mahdollistaa, elävöittää ja luo selkeän noston tilojen tasoon mahdollistaen myös paremman kilpailullisen menestymisen. Eri lajien sarjapeliin siirtyminen monitoimiareenaan lisää areenan tapahtumatoimintaa, mutta eniten muutos tulee kuitenkin lisäämään ja esittämään yleistä liikunta- ja harjoituskäyttöä ympäri vuoden. Suurimpien käyttäjäryhmien tiloille asettamat vaatimuksia on selvitetty, sekä lajiliittojen ja seurojen näkemyksiä on selvitetty ja niitä on huomioitu hankesuunnittelun yhteydessä.

Monitoimiareena mahdollistaa ilta- ja viikonloppukäyttövuo- roja seuroille, luoden lajiliittojen vaatimat tilat kansallisten ja kansainvälistenkin palloilulajien pelaamiseen sekä laajentaa muidenkin lajien kilpailuiden, leirien ja turnausten järjestämiseen. Huomattava käyttäjä olisi liigatasolla pelaava koripalloseura, jonka nykyiset tilat ovat riittämättömät Korisliigan näkökulmasta. Katsojamäärä on nykyisessä Mansikkamäen hallissa keskiarvoltaan n. 800 henkilöä. Muiden Suomen koripallokaupunkien uudet palloiluareenoiden hankkeet todistavat, että katsojamäärässä tapahtuu merkittävää kasvua uusien paremmin tapahtumia palvelevien tilojen myötä lisäten seuran elinvoimaa. Koripalloseuran käyttämä nykyinen Mansikkamäen liikuntahalli toimisi jatkossa edelleen läheisen koulun liikuntasalina päiväkäytössä ja näillä näkymin se jäisi naisten korisliigajoukkueen kotihalliksi. Toinen suuri seurakäyttäjä olisi salbandy, jonka olosuhteen tällähetkellä ovat vaillinaiset seuraotteluiden osalta. Uusi Monitoimiareena mahdollistaisi myös sarjanousun ja sen myötä tulevien sali- ja katsojamäärien määräysten täyttymisen.

Monitoimiareena tullaan suunnittelemaan siten, että palloilulajien harjoittelun lisäksi monitoimiareena mahdollistaa jopa 3 500 hengen yleisötapahtumiin, kuten esimerkiksi urheilun arvokisoihin, yritys- ja messutapahtumiin, kongresseihin, juhliin tai konsertteihin. Tämä kaikki vaatii toteutuakseen muun muassa riittäviä ravintola-, saniteetti-, logistiikka- sekä muita yleisöä palvelevien tiloja.

Monitoimiareena luo lisää liikunta- ja harrastus- ja tapahtumamahdollisuuksia ja näkyvyyttä Kouvolaan lisäten täten kaupungin elinvoimaa, tapahtumatarjontaa sekä vahvistaa Kouvolan mainetta urheilukaupunkina lisäten myös terveyttä, hyvinvointia ja yhteisöllisyyttä. Monitoimiareenan käyttäjien profiili on hyvin monimuotoinen. Sisäliikuntalajeja harrastaa hyvin laaja ikäryhmä. Uusien tilojen esteettömyydellä ja monikäyttöisyydellä luodaan edellytyksiä myös paraurheilun harrastamiselle ja kasvulle Kouvolaan. Valtaosa lajin kilpa- ja huippu-urheilijoista on nuoria, opiskelevia tai työssä käyviä.

3. PÄÄPIIRTEITTÄINEN SELOSTUS HANKKEESTA

3.1 Yleistä

Kyseessä on sisäliikuntatila, kahdella erillisellä salilla, joissa on katsomot. Halli on

pääsääntöisesti liikuntakäytössä ja satunnaisesti muussa käytössä (esim. tapahtumat, messut). Hallissa tulee olla varustus niin korkeatasoiseen huippu-urheiluun kuin monipuoliseen harrasteliikuntaankin. Areenaan tulee soveltua ainakin seuraaviin sisäliikuntalajeihin:

- Sisäpalloilu yleisesti
- Salibandy
- Koripallo
- Lentopallo
- Sulkapallo
- Käsipallo
- Futsal

Tilaohjelmassa kaksi erillistä liikuntasalia (areena 1 ja areena 2), Tilaohjelman huoneala on 8212 h-m².

Areena 1:n kenttä koostuu kolmesta (3) täysikokoisesta koripallokentästä turva-alueineen katsomoiden ollessa suljettuna ja on jaettavissa vähintään kolmeen lohkokoon. Areena 2 on kahteen lohkokoon jettavissa ja koostuu yhdestä salibandykentästä turva-alueineen. Harjoitustiloja tulee voida käyttää samanaikaisesti. Välioverhojen tulee eristää ääntä. Kenttäalueella ei tule olla ikkunoita, sillä niistä voi tulla häikäisyä pelaajien silmiin. Ikkunoiden poisjättäminen kenttäalueelta poistaa tarpeen ikkunoiden pimentämiseen.

Areenan runkomitoitus ei ole riippuvainen niinkään katsomon paikkamäärästä vaan poikittain sijoitettavista täysimittaisista harjoituskentistä. Katsomon kustannusvaihteluun istumapaikkojen lukumäärä ei näin ollen vaikuttane merkittävästi, sillä harjoituskenttien mitoitusta määrittää myös katsomotilan määrän.

Kenttätasolla tulee olla varastotiloja, joissa voidaan pitää esim. ottelu- /tapahtumakäytössä vaadittavat lattiat. Kenttätilan lisäksi hallissa tulee olla oheisharjoittelutiloja. Areenassa harjoitetaan myös erityisryhmien liikuntaa ja vammaisurheilua. Tilojen esteettömyys tulee siis huomioida sekä sosiaalitiloissa että liikuntatiloissa ja tavoitella kynnyksettömyyttä koko monitoimiareenassa.

Areenan tulee soveltua päivittäisen koululiikunnan ja harrastustoiminnan lisäksi kilpailutapahtumiin ja turnauksiin. Sen tulee tarjota riittävät yleisöpalvelut ja palvelut tiedotusvälineille.

Areena sijoittuisi keskeisesti Urheilupuistoon nykyisen vähäisellä käytöllä olevan yleisurheilukentän paikalle. Yleisurheilulle on kunnostettu Kuusankosken urheilupuistoon kenttä. Keskeinen sijainti tuo synergiaetuja muiden olemassa olevien liikuntatilojen, kuten jäähallin ja pesäpalloareenan, kanssa. Lisäksi rautatieasema ja olemassa olevat paikoitusmahdollisuudet ovat alueella pääosin valmiina. Valmistuessaan monitoimiareena tulee täydentämään Urheilupuiston alueen ainutlaatuisia kokonaisuutta sekä luo toiminnallisia synergiaetuja niin palvelutuotantoon kuin ylläpitoonkin.

3.2 Kuvaus käyttäjän toiminnasta

LIIKUNTAPALVELUT

Kouvolan kaupungin liikuntapalveluiden tehtävänä on aktivoida kouvolaalaisia liikkumaan hyvinvointinsa ja terveytensä kannalta riittävästi. Tähän pyritään tuottamalla erilaisia liikuntaolosuhteita ja -palveluita sekä kouvolaalaisille liikuntaa järjestäville yhdistyksille että yksittäisille kaupunkilaisille.

Areenan pääkäyttäjä on liikuntapalvelut. Liikuntapalvelujen käyttöaikoja ovat pääsääntöisesti arki-illat ja viikonloput. Liikuntapalvelut vastaavat yleisesti Kouvolan kaupungin omistamien liikuntapaikkojen ja -tilojen vuokrauksesta muille toimijoille. Liikuntapalvelut vastaa monitoimiareenan operoinnista sekä tulee vastaamaan areenan liikuntavuorojen jälleenmyynnistä arkisin, arki-iltaisin ja viikonloppuina.

Alkuvaiheessa (0-3 v.) kaupunki hoitaa itse vahtimestaripalvelut, tilojen markkinoin, myynnin ja tilavaraukset. Tekninen operointi ja liikuntapaikkahoito kaupungin liikuntapalveluilla, vaatii resursseja seuraavasti: kiinteistöhoito ja liikuntapaikkahoitoon yhteensä 3-4 htv + markkinointi ja myynti 0.5 htv.

KASVATUS- JA OPETUS

Toinen tilaa käyttävä hallintokunta on Kouvolan kasvatus- ja opetuspalvelu, jotka toimivat toimivat monitoimiareenassa vuokraajana koulujen päiväkäyttöaikana. Suurimpana käyttäjäryhmänä opetuksen puolelta toimii tulevan Marjoniemen koulun yläkoulu, jonka laskennallinen tuntimäärä sisäliikuntakaudella on noin 100h viikotunnille kouluvuoden aikana. Lyseon lukion urheilulinja sekä Urheiluakatemia tarvitsevat päivätunteja n. 12 h/ viikossa vähintään kolmessa eri salissa, sekä fysiikkaharjoitteluun kuntosalia.

Monitoimiareenan pääkäyttäjänä päiväkäytössä on tarjota tilat Kouvolan rakennettavan Marjoniemen koulun yläkoulun (7.- 9. lk) oppilaille. Monitoimiareena- hanke seuraa Marjoniemen kouluhaketta valmistumisen osalta. Urheiluakatemia sekä Lyseon lukion liikuntatunnit painottuvat myös päiväkäyttöaikaan. Urheiluakatemia käyttää lajinomaisiin harjoituksiin sali- sekä fysiikkaharjoittelutilaa. Koulujen tarvitseman sisäliikuntakauden päivävuorot käyttävät Monitoimiareenan molempien salien lohkot tehokkaasti.

SEURAT

Koripallojoukkueen, Kouvot Basket, harjoitukset salissa ja fysiikkaharjoitustilassa ajoittuvat niin aamupäivä- kuin ilta-aikaan sekä ottelutapahtumiin iltaisin ja viikonloppuisin. Koripallojoukkue vuokraa myös korvamerkittynä tiloinaan mm. fanikauppaa sekä edustuksen omaa pukuhuonetilaa.

Salibandy käyttää pääsääntöisesti mattoalustaista salia harjoitteluun ja sarjapeleihin. Tarvittaessa suurempia katsojamääriä voidaan salibandypeleihin ja -tapahtumiin voidaan suurempaan saliin asentaa salibandymatto. Salibandy käyttää tiloja usean ikäryhmän harjoituksiin sekä peleihin ilta- ja viikonloppuaikoina.

Areenassa voidaan varaustilanteen mukaan järjestää esimerkiksi konsertteja, messuja, kongresseja ja muita tapahtumia. Kouvolan kaupunki ulkoistaa sopimuksen ravintola- ja aitioiden toiminnasta.

4. SUUNNITELMA HANKKEEN RAHOITTAMISEN TOTEUTUKSESTA

Monitoimiareena rakennetaan kaupungin omaan taseeseen Kaupunginvaltuuston päätöksellä 2.12.2024 § 86 (Talousarvio 2025).

Monitoimiareenaan haetaan OKM liikuntapaikkojen investointiavustusta syksyllä 2025. Mahdollisen myönnetyn avustuksen käytöstä ei ole tehty päätöstä.

Monitoimiareenaa ei ole tarkoitus yhtiöittää, sillä pääkäyttö perustuu koululiikuntaan, seuratoimintaan ja vasta kolmanneksi tapahtumaliiketoimintaan. Näin ollen toimiminen kilpailulla markkinoilla voidaan todeta olevan vähäistä.

5. HANKKEEN ELINKAARIKUSTANNUSTEN LASKELMA JA KÄYTTÖTALOOUSSUNNITELMA

5.1 Rakennuskustannukset

Hankkeen tavoiteltu kokonaisbudjetti on 20 M €, josta alustavien kustannusarviolaskelmien mukaan kokonaiskustannukset ovat 20.65 miljoonaa euroa, joista rakentamiskustannukset ovat noin 17,8 M €, (Costa Laskenta Oy, 25.3.2025), **Liite 2**. Suunnitteluvaiheessa etsitään keinot, jolla budjetin pitävyys 20 miljoonassa eurossa varmistetaan. Kustannusarvio sisältää mm. monitoimiareenan eteen tehtävän saattoliikennepaikan, joka kuuluu teknisen lautakunnan toimialueeseen.

5.2 Elinkaarikustannukset

Laskennallinen elinkaarikustannus on 20 vuoden poistojalle 33,2 M €. Sisältäen investointi- ja korkokustannukset, poistot sekä ylläpidon kustannukset

5.3 Käyttötalouselaskelma

Käyttötalouslaskelma on tehty poikkihallinnollisesti. laskelman lähtötietoina on käytetty:

- Tekninen operointi kaupungilla, ravintola + aitiotoiminta yksityisellä
- Tuloja muodostuu lokerikot, seurat, tapahtumat, ravintolapalvelut, kiinteiden alivuokralaisvuokrien lisäksi (kiinteä vuokra: omat pukuhuoneet, oma fanikauppa)
- Laskelmassa puhtaus omana työnä, myöhemmin tarkennetaan ostetaanko ulkoisena palveluna. Ulkoistaminen olisi perusteltua, koska areenan puhtaustarve on hyvin vaihteleva tapahtumien takia mm. paljon iltaa, viikonloppua jne.
- Teknisen kiinteistöhoiton osalta laskettu omana työnä, voi olla myös ulkoinen
- vahtimestaripalvelut 0-3v kaupungin omana työnä.
- Liikuntapalvelut päävuokralainen, muut alivuokralaisia (opetus, seurat, tapahtumat)
- Seurojen hinnaston hyväksyminen likula, hallintosäännön mukaan

Ylläpitokulut vuodessa 420 000 euroa, sisältäen henkilöstökulut.

Ulkoiset tulot liikuntapalveluille 900 000 €/ vuosi.

Vuokrat ja sisäiset erät

Liikuntapalvelut maksaa sisäistä vuokraa tilapalveluille, arviolta 1,48 M€, pääomavuokran osuus 1,3M€ ja Ylläpitovuokran osuus 0,18 M€.

Liikuntapalvelut maksavat lisäksi kiinteistöpalveluille sekä puhtauspalveluista 0.06 M€ että vahtimestari- ja kiinteistöhoitopalveluista 0.12 M€. 1.1.2026 lähtien puhtaus ja vahtimestaripalvelut ei sisälly sisäisen vuokran piiriin.

Perusopetus maksaa liikuntapalveluille arviolta 0.44 M€ vuodessa tilavuokraa.

Liikuntapalveluiden ulkoiset vuokratulot, sisältäen yksinoikeustilat, vuoromaksut, tapahtumat, lokerikot, ravintolaliikevaihto, nimen myynti arviolta 0.91 M€

10

6. HANKKEEN TOTEUTUSAIKATAULU

Hallihanke liittyy Marjoniemen koulun rakentamiseen, jonka alustava valmistumisaika on 12/2027.

~~Suunniteltu aikataulu hankkeen toteuttamiselle on seuraava kokonais- tai jaottuna urakkana:~~

~~Hankesuunnitelman hyväksyminen 06/2025~~

~~Suunnittelu 08/2025–02/2026~~

~~Urakoitsijan kilpailutus 03/2026–05/2026~~

~~Rakentaminen 06/2026–12/2027~~

Suunniteltu aikataulu hankkeen toteuttamiselle on seuraava ~~(yhteistoiminnallisena)~~ KVR:nä.

- KVR- Urakka-asiakirjat ja -kilpailutus 07/ 2025–10/ 2025)

- Suunnittelu ja rakentaminen 11/ 2025 - 12/ 2027

7. KUSTANNUSARVIO

Hankkeelle on laskettu hankesuunnitelman tilaohjelman ja viitesuunnitelmien mukainen kustannusarvio 20 M€ (Haahtela TAKU, ind. 97)

Kustannusarvio sisältää:

- Hallin maanrakennustöineen ja rakenteineen täysin valmiiksi
- AV-tekniikkaa 480 000 €.

Investointimäärärahaan ei sisälly:

- rakennuslupakustannukset noin 68.000 €
- irtokaluste ja -varuste kustannukset
- talotekniset liittymät
- tilaajan valvontakamerat, näiden kaapelointi sisältyy investointiin.

8. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

11

OPETUS

Oppilaille tulee järjestää turvallinen kulku monitoimiareenaan sekä riittävä pyörä-, mopopaikoitus monitoimiareenan läheisyyteen.

Liikuntasalissa toteutetaan Kouvolan keskusta-alueen yläkoululaisten sisäliikunnan opetus. Kasvatus ja opetus hyödyntää myös areenan kuntosalia. Palloilusalissa pitää pystyä toteuttamaan peruskoulun opetussuunnitelman sisäliikuntaa. Liikuntatiloihin tulee olla esteetön pääsy ja esteettömyys tulee huomioida koko rakennuksessa. Salin akustiikan tulee olla sellainen, että siellä opettaminen on mahdollista, vaikka kaikki lohkot olisivat yhtä aikaa käytössä.

Kantavat rakenteet (pilarit), rakennusosat ja varusteet tulee suunnitella seinään upotettuina tai muuten suojata turvallisiksi. Salivarustuksessa tulee huomioida erilaisten käyttäjien tarpeet, mm. koripallotelineiden korkeus tulee olla säädettäviä. Areenan palloilusalissa tulisi olla puolapuut, renkaat ja köydet / muu ratkaisu vastaavan toiminnan toteuttamiseksi. Salilohkoissa tulee voida pelata eri pallopelejä, esimerkiksi koripalloa ja lentopalloa tulee voida pelata jokaisessa lohkossa. Musiikkiliikunta (rytmissä liikkuminen) on opetussuunnitelman kuntakohtaisessa lisäyksessä, jolloin jossain tilassa olisi hyvä olla mahdollisuus käyttää peilejä opetuksen tukena. Salissa tulee sijaita useita pistorasioita. Saliin tarvitaan myös ehjää seinäpintaa, joka mahdollistaa ja kestää fyysisesti seinään heittämisen. Kasvatuksessa ja opetuksessa toteutetaan vuosittain myös Move!-testit, jolloin salissa tulee olla tasaista seinäpintaa, jossa valmiina "Move-neliöt". Salilohkojen varustelu ja niihin liittyvät varastot voivat osittain erota toisistaan.

Kasvatus ja opetus tarvitsee käyttöönsä varastotilaa ja varastoon tulee päästä kaikista salilohkoista.

Varastotilaa tarvitaan seuraavasti:

Sali 1 n. 190 m2 varastotilaa.

- Varastoihin tulee mahtua seuraava välineistö:
- Alastulopatjat 8 kpl
- Trampoliini 2 kpl
- Mattokärry x 2 (10 kpl mattoa/kärry)
- Voimistelupenkkejä 8 kpl
- Hyppyarkkuja 4 kpl (3-osainen vaahtomuoviarkku, koko muunnettavissa)
- Miniarkkuja 10 kpl + pyörillä oleva säilytyslavat
- Volttikaari 2 kpl
- Rekkitolpat 3 kpl + 3 kpl rekkitankoa
- Rullamatto 2x12 m + säilytyskärry
- Rullamatto 2 x6 m + säilytyskärry
- Tasapainopuomi 1 kpl
- Ponnahduslauta 4 kpl
- Sulkapallotolat 8 kpl + 4 verkkoa myös
- Lentopallotolat 6kpl + 3 kilpaverkkoa
- Käsipallomaalit, joita voidaan käyttää futsalmaaleina (ylös)

Sali 2: kokonaisvarastoala 85m2, joka jaetaan kahteen osaan kouluille 42,5m2/varasto

Osa 1 (yleisvarasto-osa 42,5m2)

- Salibandymaalit 6 kpl
- Salibandykaukalo

Osa 2 (Koulun oma varasto 42,5m2: lukittava varasto - avain vain opettajilla):

- Spinningpyörä 2 kpl
- Step-laudat 30 kpl
- Pump set 20 kpl + teline säilytykseen
- Voimatanko 20 kpl (8kg/ 6kg/ 4kg)
- Palloille (kori-, lento-, pehmo-, futsal-) säilytystilat – palloja yhteensä noin 60-80 kpl
- Siirrettävä "älytaulu"
- Jumppapatjat (kevyet)
- Rullat
- Salibandymaalivahtien varusteet ja kuivaustanko
- Kahvakuulat

Lisäksi ulkovälinevarasto 15m2.

Liikunnanopettajille tarvitaan pesu- ja pukutilojen lisäksi lukittavaa kaappitilaa sekä kirjaamis-/työtila. Liikunnan opetuksessa toimii yhteensä 4-6 hlöä.

Tuntimäärän mukaan arvio 5-8 lohkoa sisäliikuntakaudella. Lohkojakoa tarkennetaan suunnitteluvaiheessa.

Salitilojen jaettavuus ja äänieristys, sekä kulku varastoihin sekä lohkoihin on tärkeää koululiikunnalle.

HENKILÖKUNNAN TILAT

Monitoimiareenassa tulee olla hallin operointitoimihenkilöille toimisto- ja sosiaalitilaa, sekä kokoustila, jota voidaan käyttää monikäyttöisesti esimerkiksi myös lehdistötilana.

Kiinteistöhuollolle on hankesuunnitelmaan tehty tilavaraus. Tilasta tarvitaan suora kulkuyhteys ulkotilaan ja myös sisätilaan. Tila on lähinnä varasto käsityökaluille ja vaihtolampuille yms. tarvikkeille Tilan tarpeellisuus neuvotellaan suunnitteluvaiheessa uudelleen. Hiekoitushiekka astia, kannellinen ja lukittava, sijoitetaan ulos.

Ravintolahenkilökunnan tiloissa tulee huomioida heille omat sosiaalitilat.

ILTA- JA VIIKONLOPPUKÄYTTÖ

Kyseessä on suuri sisäliikuntatila, jossa on katsomo. Areena on liikuntakäytössä ja satunnaisesti muussa käytössä (esim. tapahtumat, messut). Hallissa tulee olla varustus niin korkeatasoiseen huippu-urheiluun kuin monipuoliseen harrasteliikuntaankin. Hallin tulee soveltua päivittäisen harrastustoiminnan lisäksi kilpailutapahtumiin ja turnauksiin. Sen tulee tarjota riittävät yleisöpalvelut ja palvelut tiedotusvälineille.

Hallin tulee soveltua sisäliikuntalajeihin. Areenassa on kaksi harjoitustilaa (Areena 1 ja 2), jotka joiden salit ovat eroteltavissa toisistaan väliverhoilla. Harjoitustiloja tulee voida käyttää samanaikaisesti. Hallissa tulee olla varastotiloja, joissa voidaan säilöä esim. ottelu-/tapahtumakäytössä vaadittavat välineet ja lattiamateriaalit. Kenttätilan lisäksi hallissa tulee olla mahdollisia edusjoukkueiden pukutiloja sekä ottelutapahtumiin liittyviä oheistiloja mm. aitiot, kahviot sekä mahdollisia oheisharjoittelutila.

Tapahtumien osalta Monitoimiareena suunnitellaan joustavaksi niin, että

- Areenoissa 1 ja 2 samanaikaisesti yksi tapahtuma
- Areenassa 1 ja areenassa 2 eri tapahtumat
- Areenassa 1 tapahtuma ja Areenassa 2 normaali vuorot (tai toisinpäin).

Areenassa harjoitetaan myös erityisryhmien liikuntaa ja vammaisurheilua. Tilojen esteettömyys tulee siis huomioida sekä sosiaalitiloissa että liikuntatiloissa.

Liikuntavuorojen jälleenvuokraus

Kouvolan kaupungin tilavarausyksikkö vastaa kaikkien tilojen myynnistä arkisin klo 7.00 - 23.00 välillä, viikonloppuisin sekä koulujen loma-aikoina. Liikuntavuoroihin kuuluu parkettilattainen iso Sali (Areena 1), joka on jaettavissa kolmeen palloilukenttään sekä mattoalustainen harjoitussali (Areena 2), joka voidaan jakaa kahteen kenttään väliverhoilla, sekä kunto- ja fysiikkasali.

Monitoimiareenan käyttö tapahtumissa

Monitoimiareena soveltuu 50 – 3500 hengen tapahtumiin. Monipuoliset ja muunneltavat tilat toimivat erinomaisesti niin kokousten kuin konserttienkin järjestämispaikkana. Areenasta löytyy 200-paikkainen lounas/tilausravintola, joka toimii urheilutapahtumissa VIP-ravintolana, kabinetti sekä neljä - viisi (4 -5) aitiio-/kokoustilaa.

Koripallo-otteluiden sekä muiden tapahtumien toteuttamiseen monitoimiareenalla vaatii investointia muutamaa aitiotilaan, yhteen suurempaan kabinettitilaan, juoma- ja ruokapisteiden sijoitteluun sekä yhteen suurempaan ravintolatilaan, jotta katsojille ja otteluvieraille voidaan mahdollistaa korkeatasoinen kokemus. Asiakkaiden laatuvaatimus sekä palvelutasovaatimus on noussut merkittävästi viime vuosikymmeninä, joka vaatii uusilta urheiluareenoilta monipuolista palvelutarjontaa, kuten ammattimaista ruoka- ja juomatarjoilua, VIP-tiloja sekä jaettavia yksityistiloja. Ravintola- ja aitiotiloja tullaan vuokraamaan myös tapahtumien ulkopuolella kokous- ja pientapahtumatiloiksi.

Areenaan suunniteltavat lokerikot eli kännykällä tai kortilla maksettavat vaatteiden säilytyslokerot korvaavat perinteiset narikat ja mahdollistavat monitoimiareenalle merkittävästi miellyttävämmän käyttäjäkokemuksen ympärivuotisesti. Asiakas voi jättää ulkovaatteet tai laukun ilman jonottamista säilytykseen. Lokerikot palvelevat etenkin tapahtuma-asiakkaita. Lokerikkorivistöt tulee sijoittaa pääoven läheisyyteen siten, että lokerikoille on esteetön pääsy.

Monitoimiareenan yleisömäärää palvelevat tilat, kuten käytävät riittävällä käytäväleveydellä, useat poistumistiet permannolta sekä pääsisäänkäyntikerroksesta varmistavat suunnitelmassa turvallisen liikkumisen areenalta sisään ja ulos tapahtumien alkaessa sekä päättyessä. Hätäpoistumisteiden huolellinen suunnittelu varmistaa mahdollisuuden järjestää monitoimiareenalla myös päätylavakonsertteja, joissa permannolle voidaan ottaa suurehkoja henkilömääriä. Hätäpoistumisteiden riittävyys ja henkilömäärät tulee vielä suunnitteluvaiheessa tarkastella.

Areenan tulee tarjota riittävät yleisöpalvelut ja palvelut tiedotusvälineille, sillä nykyaikaiset äänentoisto-, valaistus- ja led-näytöt ovat osa tapahtumatuotantoa. Kahvilatila ja mahdollisuus pitää myyntipisteitä eri puolella areenaa mahdollistavat tapahtumien yleisö- ja VIP-palvelut. Hallissa tulee olla riittävät langattomat internetyhteydet, monitoimiareenan tekniset sekä internet yhteyksien vaatimukset on kuvattu liiteaineistossa Yle tuotannon perustarpeet urheiluhalleissa. Yleltä saadun kuvauksen lisäksi monitoimiareenan tulee varmistaa tapahtumia varten induktiosilmukka ainakin pääsaliin.

Katsomot tulee sijoitella ja suunnitella muokattaviksi, jolloin katsomorakenteet ovat liikuteltavia ja kokoontaitettavia, jotta palloilutilojen harjoituskäyttö sekä erimuotoiset tapahtumat monitoimiareenalla voidaan varmistaa. Katsomoita tulee voida käyttää erilaisina yhdistelminä ja eri kokoonpanoissa, jotta ne palvelevat sekä pieniä että suuria tapahtumia. Katsomoihin tulee olla kulku yläkautta. Pääsalin mitoitus tulee olla vähintään 1500 katsomopaikkaa siirtokatsomoissa. Kiinteitä katsomoita, ml. LE- katsomopaikat järjestetään 2:n kerrokseen.

Lastauslaiturilta sekä varastoista tulee taata kynnyksetön kulku permannolle tapahtumien rakentamisen sekä purkamisen varmistamiseksi. Kynnyksettömyys tulee varmistaa myös

yleisötiloihin esteettömän asiakaskulun varmistamiseksi. Lastauslaiturille tulee mahdollistaa kahden (2) kuorma-auton yhtäaikaisen lastauksen sekä purkamisen. Katosten suunnittelussa tulee ottaa huomioon kuorma-autojen korkeus niin, että autot pystytään purkamaan ja lastaamaan perästä sateen suojassa.

Monitoimiareenan akustiset tarpeet tulee selvittää seuraavassa suunnitteluvaiheessa, huomioon ottaen 3 500 hengen konserttien vaatima äänentoisto. Tarvittavat ripustukset sekä sähköliitännät tulee suunnitella lopullisen esitystekniikan tarpeiden mukaisesti, kun huomioidaan kustannus- ja hankintarajat projektin vastuurajojen mukaisesti.

Esiintymislava tullaan sijoittamaan logistiikkapihan puolelle, pääsalin päädyn. Lavan rakenteille tulee varmistaa riittävät varastointitilat logistiikkapihan läheisyydessä, riippumatta siitä, katsotaanko esiintymislavan kuuluvan hankesuunnitteluvaiheessa hankkeen kokonaiskustannuksiin vai tullaanko esiintymislava alkuvaiheessa vuokraamaan tapahtumakohtaisesti ulkopuoliselta palveluntarjoajalta.

Esitystekniikka tulee määritellä tarkemmin seuraavassa suunnitteluvaiheessa, mutta mallia voidaan ottaa Kauhajoen IKH-areenasta, jossa on äänentoistoratkaisuna Symetrixin ohjaus ja prosessointi. Äänikaiuttimia Kauhajoen areenalla on yhteensä 60 kappaletta, joka on arvion mukaan hyvä määrä myös Kouvolan monitoimiareenaan. Pääsalin mikrofonijärjestelmä on Kauhajoella toteutettu Sennheiserin tuotteilla.

Areenalle tulee investoida 55-86 tuumaisia ammattinäyttöjä arviolta **25-35** kappaletta sekä info- että mainosnäyttöiksi. Lisäksi suunnitteluvaiheessa tulee varmistaa arviolta 1-2 videowallin sijainti mainonta- ja markkinointitarkoitukseen. Näyttöjen osalta määritellään investointi- ja hankintarajaus ja suuri osa hankitaan leasing-sopimuksilla.

Liikuntatapahtumat

Areenan edistämisen ajallisesti nopeaa jatkamista puoltaa useiden tahojen tarpeet Kouvolaissa. Seurojen ja harrastajaryhmien mahdollisuus kansainvälisten ja kansallisten junioriturnausten järjestämiseen samassa kompleksissa sekä kouvolaisten palloilulajien salibandyn, koripallon, lentopallon ja futsalin pääsarjaseurojen kotiareenatarpeet, valtakunnalliset cup-finaalitapahtumat (Final Four ym.) ovat kaikki tärkeitä. Kouvolaissa ei ole palloilun arvokisoja varten soveltuvaa tilaa, jolloin monitoimiareena vastaa erilaisten liikuntatapahtumien järjestämisen tarpeeseen. Useat seurat ovat kyselyjen mukaan esittäneet, että ovat kiinnostuneita järjestämään monitoimiareenalla lajinomaisia otteluita sekä tapahtumia vuosittain.

Monitoimiareena voi myös fasilitteettiansa puolesta palvella myös kamppailun, nyrkkeilyn, voimistelun sekä e-urheilun tapahtumien näyttämönä. E-urheilutapahtumissa areenan esitystekniikka on keskeisessä roolissa. Laadukas äänen- ja kuvantoisto on välttämätöntä, jotta yleisö voi seurata tapahtumia selkeästi ja vaikuttavasti. Kuitenkaan Kouvolan monitoimiareenaa ei ole tarkoituksen mukaista varustella huippuluokan teknologialla, sillä tapahtuman järjestäjät tuovat tapahtumakohtaiset valaistusratkaisut ja audiovisuaaliset laitteet.

Paikallinen korisliigaseura on esittänyt kiinnostuksensa siirtää koripallon liigasarjan ottelunsa uudelle monitoimiareenalle areenan valmistuttua, joka tarkoittaisi vajeata 40 televisioitua

ottelutapahtumaa vuosittain. Tämän lisäksi seura on esittäneet kiinnostuksestaan harjoitella monitoimiareenalla eli vuokraisivat salia sekä fysiikkaharjoittelutilaa harjoittelukäyttöön viikkotasolla.

Konsertit

Kouvolassa ei ole tilaa 1 500 – 3500 hengen nykyaikaisille konserteille. Tähän tarpeeseen uusi monitoimiareena tapahtumien osalta vastaa. Tätä suuremmat konsertit on mahdollista pitää viereisessä jäähallissa.

Permantotapahtumissa, jossa esiintymislava sijoitetaan permannon pohjoiseen pätyyn, tulee varmistaa riittävät hätäpoistumistiet sekä esteetön sekä helppo kulku myös pääovilta permannolle ja takaisin.

Katsomoiden liikuteltavuus sekä verhoratkaisut tulee voida mahdollistaa myös keskilavakonsertit sekä pääsalin käyttämisen 2/3 salin kokoisena, jossa katsomot ovat hevosenkengän muodossa ja viimeinen salilohko on suljettu pois verhoilla.

Messut, puoluekokoukset ja yritystapahtumat

Monitoimiareenan permantoja, molempia saleja tulee voida käyttää tasalattiaisena tapahtumatilana, jossa mahdollistetaan pienimuotoiset messut, yritystapahtumat sekä muut suurta tilaa vaativat tapahtumat.

16

Kokouskäyttö

Neljää - viittä (4 -5) aitiota, kabinettia sekä VIP-ravintolasalia tulee voida vuokrata erillisinä yksiköinä tilaus- ja kokouskäyttöön, jolloin kulku tiloihin tulee varmistaa myös molempien liikuntasalien ollessa harjoituskäytössä.

Seuraavassa suunnitteluvaiheessa tutkittavaksi tulee, että pitääkö aitioiden ja kabinetin ikkunoiden olla kokouskäyttötarkoituksessa ääntä eristäviä, jotta tilojen monikäyttöisyys myös tapahtumien ulkopuolella voidaan varmistaa.

RAVINTOLATILAT

Monitoimiareenan ravintolatilojen osalta keittiö toimii hankesuunnitelmassa ns. catering-periaatteella, jossa ruoan valmistus tapahtuu pääsääntöisesti muualla. Kuitenkin keittiötiloihin tarvitaan vähintään monitoimiuuni / 10 kpl GN- astiaa, kylmävalmistustilat sekä astianpesutilat. Keittiötilojen koko on arvioitu tilaohjelmassa näillä periaatteilla. Tarve täydelliseen valmistuskeittiöön tulee vielä arvioida suunnitteluvaiheessa. Keittiön varasto- ja kylmiötilat pyritään sijoittamaan keittiön läheisyyteen. Keittiön tulee olla yhteydessä lastauslaiturin läheisyyteen ja/ tai olla lyhyt ja helppo kulku hissille.

Keittiötilojen sijoitukseen ja ravintotalojen sijoitukseen kiinnitetään huomiota siten, että ravintolatiloista tulee voida eristää ns. katsomoravintola 200 henkilölle istumapaikoin ja näille 40 henkilön kabinettitila. Yleisissä ravintola/ kahvila tiloissa/ pystybaaritiloissa tulee varata yhteensä n. 50-100 istumapaikkaa pöytineen.

Ravintolapalvelut tullaan keskittämään niin että huoltoyhteydet ovat toimivat. Permantotapahtumien aikana yleisölle on varmistettava helppokulkuinen reitti areenan toiseen kerrokseen eli pääaulan tasolle. Palveluiden keskittämällä tavoitellaan parempaa asiakaskokemusta sekä kustannussäästöjä.

VIP-ravintola sekä aitiot tulee suunnitella tarpeen mukaan valoilla tai verhoilla pimennettäväksi tilanteessa, jossa monitoimiareenan tapahtuman luonne vaatii pimennetyn katsomosalin. Monitoimiareenan ravintolatiloja ei suunnitella palvelemaan päivittäistä lounasasiakasta, mutta päivittäinen kahvilatoiminta tulee suunnittelussa areenalle (tapahtumien ravintolaliiketoiminnan lisäksi) varmistaa.

Ravintolatilojen tarkempi suunnittelu seuraavassa suunnitteluvaiheessa tulee tehdä yhdessä valittavan ravintolaoperaattorin kanssa, kuten tarkempi ravintolatilojen ja -kalusteiden investointirajaus.

8.1 Tilaohjelman tavoitteet ja vaatimukset

Areenan tilaohjelman rungon muodostavat kaksi salitilaa, joiden ympärille muut tilat sijoittuvat salien toimintaa tukien. Pääsalin mitoituksen perusteena on kolme rinnakkaista koripallokenttää turva-alueineen, kun taas pienemmän salin koko määrittyy salibandykentän ja sen vaatimien turva-alueiden mukaan. Pääsalia käytetään yleisötapahtumissa yhtenä kokonaisuutena, jolloin salin keskelle pitkittäin sijoitettua kenttää ympäröivät salin sivuilta käyttöön avautuvat teleskooppikatsomot.

Rakennuksen muut tilat on jaettu käyttötarkoituksen mukaan kerroksittain, jotta tilat olisivat eri käyttäjäryhmille mahdollisimman selkeät ja helposti hahmotettavat. Maantasokerroksen kenttätasolle sijoittuvat kaikki saleissa tapahtuvaa toimintaa tukevat tilat (puku- ja pesutilat, välinevarastot, oheisharjoittelutilat yms.). Maantasokerroksen liikuntatilat sekä pukuhuoneet on tarkoitettu kengättömiksi/ sisäkengällisiksi tiloiksi normaali liikuntakäytössä siivouksen helpottamiseksi. Tapahtumakäytössä salien lattiat peitetään lattiapintoja suojaavilla matoilla, jolloin kengillä voidaan liikkua tapahtumissa huoletta. Toisen kerroksen tilat palvelevat tapahtumissa vierailevaa yleisöä, ja sieltä on kulku salien katsomoihin. Kolmanteen kerrokseen on puolestaan sijoitettu tilat areenan VIP-yleisölle sekä työntekijöille. Tilojen sijoittelun keskeisenä ohjenuorana on toiminnan tehokkuus, jolloin ylimääräiset kulkua välittävät tilat saadaan pidettyä minimissä. Olennainen tekijä suunnittelussa on myös tilojen monikäyttöisyys. Areenaa on tarkoitus hyödyntää urheilukäytön lisäksi monien erilaisten tapahtumien toimintaympäristönä, ja suunnittelussa pyritään siihen, että mahdollisimman suuri osa tiloista olisi käytettävissä kaikissa tilanteissa.

Suunnitteluvaiheessa tulee vielä tutkia tilojen tehostamista, jotta hankkeen kokonaisbudjetti ei ylitä.

8.2 Tilaohjelma ja laajuustiedot kerroksittain

Areenan tilat on jaettu kerroksittain siten, että salitilat ja niitä palvelevat aputilat on sijoitettu rakennuksen 1. kerrokseen, katsomot ja yleisöpalvelutilat 2. kerrokseen ja VIP-katsomot aputiloihin 3. kerrokseen. Rakennuksessa on lisäksi 4. kerros, joka sisältää ainoastaan teknisiä tiloja. Rakennuksen laajuustiedot kerroksittain:

1. KERROS

bruttoala 5070 m²

hyötyala 4920 m²

- Monitoimisalit
- Varastotilat
- Pukuhuone- ja pesutilat
- Oheisharjoittelutila
- Tekniset tilat

2. KERROS

bruttoala 2060 m²

hyötyala 1900 m²

- Aula- ja käytävätilat
- Katsomot
- Yleisö-wc:t
- Yleisöpalvelutilat

3. KERROS

bruttoala 810 m²

hyötyala 735 m²

- VIP-ravintola

- Aitiot
- VIP-aula ja wc:t
- Toimisto- ja mediatilat

4. KERROS

bruttoala 810 m²

hyötyala 735 m²

- IV-konehuone

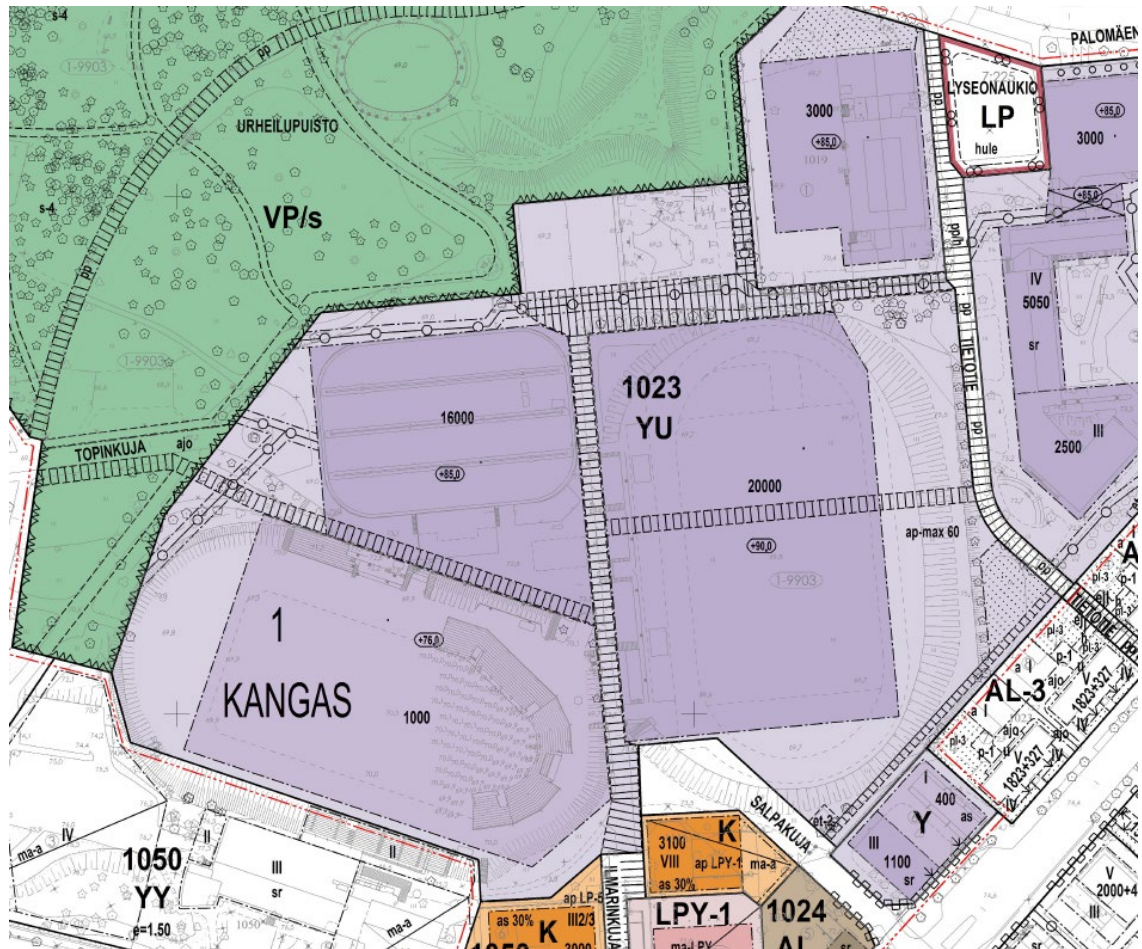
Bruttoala yht. 8750 m²

Hyötyala yht. 8290 m²

9. ASEMAKAAVA JA SIJAINTI

Alueen asemakaava (Urheilupuisto, kaavanro 01/041) on hyväksytty Teknisessä lautakunnassa 13.3.2025 § 53 ja saa lainvoiman toukokuussa 2025.

Monitoimiareena tulee sijoittamaan nykyisen yleisurheilukentän eteläpäässä Liitteenä olevan asemapiirustusluonnoksen mukaisesti. Pohjoispäässä olevaan alueeseen tehdään tilavaraus tekonurmikentälle/ tekojääradalle. Lisäksi siihen tehdään koulujen tarvitsemat hyppypaikat ja juoksusuora.



Ote Asemakaavasta, hyv. 13.3.2025, Tekninen lautakunta § 53.

Lähes koko suunnittelualue on merkitty yleiskaavassa alueellisella suojelumerkinnällä Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas alue (turkoosi pistekatkoviiva /s-C), jota koskevat seuraavat määräykset: "Alue tulee suojella asemakaavalla. Alueen ominaispiirteet tulee säilyttää ja asemakaavoitusta varten tulee laatia yleiset periaatteet ja suunnitteluohjeet. Suojelun yksityiskohtainen toteuttamistapa ja lisärakentamismahdollisuudet ratkaistaan asemakaavatasolla.

Alueelle voidaan sijoittaa uutta rakentamista ja toteuttaa muita ympäristöön vaikuttavia toimenpiteitä, kunhan aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallisen arvon säilyttäminen taataan."



Kuva: Ote osayleiskaavasta

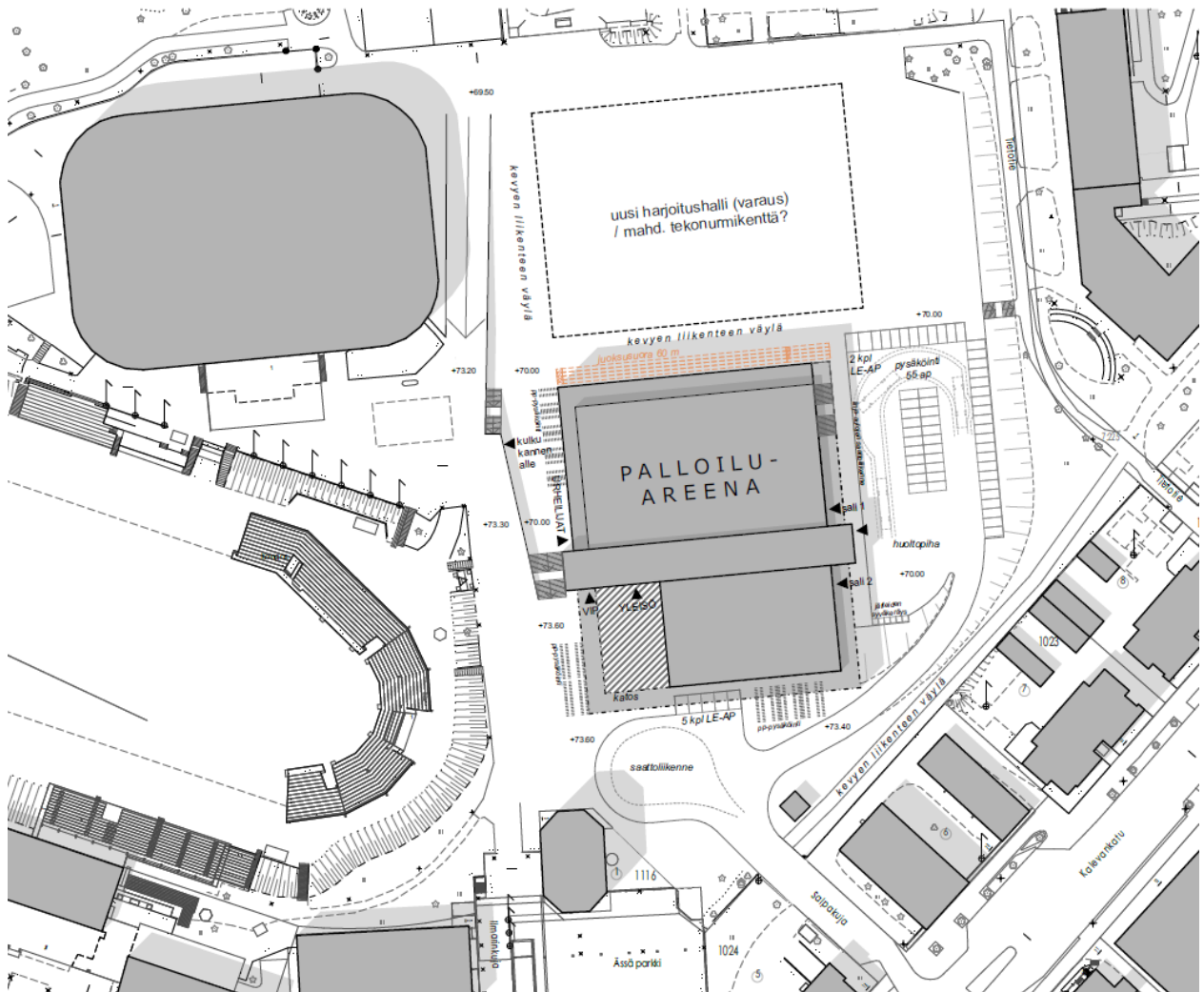
SIJAINTI

Monitoimiareena sijoittuu Kouvolan keskusta, Urheilupuistoon nykyisen yleisurheilukentän paikalle. Ajoliittymä on suunniteltu keskustan puolelta nyk. Salpakujan kautta. Kevyt liikenne pääsee monitoimiareenaan Urheilupuiston eri väyliä pitkin, sekä Ilmarisenkujalta Topinkujalle vievältä kannelta. Yleisurheilukentän käyttö on ollut hyvin vähäistä ja Kouvolan liikuntapaikkaverkkoselvityksessä 2019 on linjattu, että yleisurheilu keskittyy Kuusankosken urheilupuistoon.

Monitoimiareenan sijoittumista Kouvolan keskustan Urheilupuistoon tukee viereiset jäähalli sekä pesäpalloareena, joissa molemmissa pelataan korkeinta kansallista sarjaa. Urheilupuiston uimahalli sijaitsee Urheilupuiston laitamilla, ja sen rakennustyöt ovat alkaneet tammikuussa 2025. Areenan myötä Urheilupuistoon tulee eri lajien laaja-alainen keskittymä, jonka saavutettavuus on erinomainen.

TONTTI

Monitoimiareena kuuluu Urheilupuiston kiinteistöön 286-19903-0, jonka omistaa Kouvola kaupunki. Rakennukselle voidaan tarvittaessa muodostaa määräala tai tontti.



Kuva: Hankesuunnitelman viitteellinen asemapiirustus

10. RAKENNUSTAPASELOSTUS

10.1 Arkkitehtisuunnittelu

Yleistä

Monitoimiareenan tilat on suunniteltu palvelemaan ensisijaisesti urheilutapahtumia sekä jokapäiväistä harraste- ja koululaisliikuntaa. Näiden lisäksi tiloista pyritään tekemään mahdollisimman toimivat myös erilaisten konserttien, messujen, kokousten ja muiden tapahtumien järjestämiseen. Monitoimiareenan sisäseinien sävy maailma on väriltään tumma. Toiminnot lomittuvat eri käyttötarkoituksissa keskenään, ja suunnittelun olennaisena pyrkimyksenä on tilojen monikäyttöisyys. Mahdollisimman suuren osan tiloista tulisi olla hyödynnettävissä areenan kaikissa eri käyttötarkoituksissa. Osa tiloista palvelee eri tilanteissa erilaisia tarpeita, riippuen tapahtuman tai tilanteen luonteesta

Monitoimiareenan päätilat koostuvat kahdesta hallista, joiden väliin ja ympärille sijoittuu toimintaa tukevia tiloja sekä yleisölle että areenan käyttäjille. Tilat on jaettu käyttötyypeittäin omiin kerroksiinsa. Maantasokerroksessa sijaitsevat urheilijoiden ja muiden käyttäjien tilat, toisessa kerroksessa yleisöpalvelutilat ja kolmannessa kerroksessa VIP-tilat. Näiden lisäksi areenassa on neljäs kerros, johon keskitetään rakennuksen kaikki IV-tekniikka. Joissain tapahtumissa ensimmäisen kerroksen kenttätasot toimivat myös yleisön tiloina, mutta urheilukäytössä yleisö on eriytetty ylempiin kerroksiin.

Yleisösisääkäynnit keskitetään areenan lounaisnurkalle, jonka edustalle muodostuu jäähallin kanteen yhdistyvä sisääkäyntiaukio. Yleisösisääkäynti johtaa suoraan toisen kerroksen yleisötiloihin. Pääsisääkäynnin yhteydessä on erillinen VIP-sisääkäynti, josta on suora yhteys kolmannen kerroksen VIP-tiloihin. Pääsisääkäynnin edustalla on saattoliikennealue, mutta yleisön pysäköinti tapahtumissa ohjataan aluetta ympäröiville pysäköintialueille.

Urheilijat kulkevat rakennukseen sisään suoraan alimpaan kerrokseen, johon järjestetään sisääkäynti areenan itä- ja länsisivuille. Itäsivun sisääkäynti toimii myös pääasiallisena huoltosisääkäyntinä, ja sen yhteydessä on huoltopiha tavarantoimituksia yms. varten. Areenan itäsivulla on arkikäytön saattoliikennettä varten pysäköintialue, joka rajataan tapahtumien aikaan tapahtumajärjestäjän käyttöön.

Rakennuksen paloluokka on P0 (toiminnallinen palomitoitus). Varastoja ja teknisiä tiloja lukuun ottamatta areenan tilat muodostavat yhden yhtenäisen palo-osaston. Rakennus varustetaan automaattisella sammutusjärjestelmällä. Pääsalin yläosa jaetaan kahteen savulohkoon. Poistumistiet mitoitetaan maksimissaan 4000 henkilölle. Pääsalin permannolle mahdollistetaan 3500 henkilön yhtäaikainen kokoontuminen.

Liikuntasalit

Monitoimiareenassa on kaksi salia, joista suurempi on jaettavissa kolmeen ja pienempi kahteen osaan. Pääsali on parkettipintainen ja palvelee arkikäytössä ensisijaisesti koripallon tarpeita. Kolmeen osaan jaettuna saliin mahtuu kolme vierekkäistä koripallokenttää. Pienempi sali mitoitetaan salibandykentän mukaan ja varustetaan mattopinnalla.

Urheilutapahtumissa pääsalin katsomokapasiteetti on n. 2000 hlöä ja pienemmän salin n. 250 hlöä. Pääsalin katsomot toteutetaan pääosin avattavina teleskooppikatsomoina. Katsomon yläosassa on jonkin verran kiinteitä katsomopaikkoja, jotka ovat käytössä myös teleskooppikatsomoiden ollessa suljettuina ja salin ollessa jaettuna osiin. Pienemmässä salissa on kiinteät katsomot salin toisella pitkällä sivulla.

Areenan AV-tekniikka ja valaistus suunnitellaan siten, että jokainen jaettu kenttälohko toimii tekniikan osalta erillisenä kokonaisuutena. Pienemmän salin tekniikassa huomioidaan yo-kirjoitusten vaatimat data- ja sähköpistokevaraukset. Yo-kirjoituskäyttö huomioidaan myös salin akustoinnissa. Pääsalin tekniikka ja akustointi suunnitellaan ensisijaisesti tapahtumakäytön näkökulmasta. Salin jako-osissa pyritään mahdollisimman tehokkaaseen äänieristykseen kenttälohkojen välillä. Jakoseinät varustetaan seinän päihin sijoitetuilla ääniloukuilla.

Oheisharjoittelu

Areenan kenttätasolle sijoitetaan tila voima- ja oheisharjoittelua varten. Tila on Kouvojen edustusjoukkueen välittömässä läheisyydessä, mutta saavutettavissa myös suoraan yleiseltä pukuhuonekäytävältä, joten tila on saavutettavissa mistä tahansa pukutilasta.

Puku- ja pesutilat

Monitoimiareenan yhteiskäyttöiset pukuhuone- ja pesutilat sijoittuvat salien väliin jäävälle alueelle, josta on mahdollisimman lyhyt yhteys molempien salien kaikkiin kenttälohkoihin. Näiden lisäksi areenalle rakennetaan erilliset tilat Kouvojen edustusjoukkueen tarpeisiin. Pukuhuoneita yhdistävä käytävä on ns. ”puhdas käytävä”, jossa sallitaan kulku vain sukkasillaan tai sisäkengillä. Ulkokenkien riisumiseen ja säilytykseen tehdään kenkäeteiset molempien sisäänkäyntien yhteyteen. Kenkäeteisten yhteyteen sijoitetaan myös lukittavia lokeroita. Pukuhuonekäytävältä on suora kulku kaikille kenttälohkoille, jotta millekään kentän osalle ei synny häiritsevää läpikulkuliikennettä. Kaikki pukuhuoneet ovat käytettävissä molempien salien tarpeisiin.

Rakennuksessa on yhteensä kahdeksan yhteiskäyttöistä pukuhuonetta, joista jokaisessa on oma suihkutila ja wc. Näiden lisäksi tehdään kaksi pienempää pukuhuonekokonaisuutta opettajien ja tuomareiden käyttöön. Osa yhteiskäyttöisistä pukuhuoneista on yhdistettävissä väliovella viereiseen pukuhuoneeseen, jolloin saadaan suurempi kokonaisuus esim. liigaotteluiden vierasjoukkueen käyttöön. Liigaotteluissa yksi pukuhuonetila toimii ensiaputilana. Tapahtumakäytössä pukuhuonetiloja voidaan käyttää esiintyjien backstage-tiloina.

Kaikissa pukuhuonetiloissa huomioidaan esteettömyys kynnysten, ovileveyksien ja naulakoiden sijoituskorkeuden suhteen. Yksi yhteiskäyttöinen pukuhuone varustetaan täysimittaisella LE-wc:llä. Muissa pukuhuoneissa on ns. ”puolikas” LE-wc, jossa avustajan on mahdollista toimia vain wc-istuimen toisella puolella. Oikea- ja vasenkätiset wc-tilat vaihtelevat joka toisessa pukuhuoneessa. Kaikki suihkutilat varustetaan taitettavalla suihkuistuimella ja tukikahvoilla.

Varastot

Rakennukseen tarvitaan varastotiloja sekä liikuntavälineiden säilytykseen, että tapahtumatuotannon / ravintolapalveluiden käyttöön.

Liikuntavälinevarastoja sijoitetaan molempien salien yhteyteen. Pääsalin pitkän sivun varastoon järjestetään käynti kaikilta kolmelta kenttälohkolta, jotta varastossa olevia tavaroita voidaan hakea kulkematta toisen kenttälohkon kautta. Osa välinevarastosta sijoittuu väestönsuojaan.

Tapahtumatuotannon päävarasto sijoitetaan kenttätasolle. Varastosta on kulku pääsaliin ja sinne järjestetään lastausmahdollisuus suoraan huoltopihalta. Tapahtumatuotannon käyttöön tehdään pienemmät varastot myös yleisöpalvelukerrokseen sekä VIP-tilojen yhteyteen. Näiden lisäksi lastauspihan yhteyteen tehdään kylmä varasto, joka toimii tapahtumatuotannon välivarastona.

Ravintolatarpeiden varastot sijoitetaan keittiön yhteyteen, mutta myös tarjoilupisteiden yhteyteen sekä VIP ravintolaan.

Aula-, parveilu- ja katsomotilat

Areenan yleisöaula sijoittuu rakennuksen toiseen kerrokseen, jonne on suora sisäänkäynti lounaiskulman aukiolta. Yleisön sisäänkäynnissä huomioidaan esteettömyys kaltevuuksissa ja kaideratkaisuissa sekä ovien kyynärkytkimissä. Maanpintaan tehdään kiveysratkaisulla kohokuvio-opasteet näkörajoitteisille.

Pääsisäänkäynti aukeaa suoraan aulatilaan, joka muodostaa yhtenäisen tilakokonaisuuden pääsalia kiertävän yleisökäytävän kanssa. Pääsali on kierrettävissä kokonaan ympäri, ja kaikkialta käytävätiloista on näkymäyhteys kentälle. Yleisön palvelutilat sijoittuvat salien väliselle alueelle sekä pääsalin länsipäädyn puoleiselle lyhyelle sivulle. Areenan koillisnurkassa on huoltopihalle johtava hätäuloskäyntiporras, joka toimii pääsisäänkäynnin ohella toisena merkittävänä yleisön hätäpoistumisreitinä.

Yleisökäytävältä on käynti myös pienemmän salin katsomoon, joka rajataan äänieristetyillä lasiovilla omaksi akustiseksi osiokseen. Pääsalin yleisöpalvelutilat ovat myös pienen salin katsojien käytössä. Kiinteiden palvelupisteiden lisäksi yleisökäytävälle on mahdollista sijoittaa myös kevyitä väliaikaisia myyntipisteitä, mikä huomioidaan tekniikkavarauksissa. Salitilat ovat lähtökohtaisesti ikkunattomia tiloja. Mikäli yleisötiloihin suunnitellaan ikkunoita, on niiden oltava pimennettävissä tapahtumien aikana.

Kaikkiin katsomotiloihin kuljetaan toisen kerroksen yleisöaulan kautta. Yleisökäytävän yhteydessä on pääkentän kaikilla sivuilla kiinteitä paikkoja, joista osa on pyörätuoleille varattuja LE-paikkoja. Suurin osa katsomopaikoista sijoittuu avattaviin teleskooppikatsomoihin, joihin kuljetaan yläkautta yleisökäytävän suunnasta. Kiinteä katsomo erotetaan teleskooppikatsomosta lasikaiteella, jossa on avattava porttirakenne kulkuportaiden kohdalla. Kaikilla katsomopaikoilla on selkänöjallinen pehmustettu erillisistuin. Teleskooppikatsomot toteutetaan siten, että ne on tarvittaessa mahdollista avata vain osittain, mikäli saliin tarvitaan koripallokenttää suurempi vapaa alue.

Yleisötiloihin ei tehdä erillistä narikkatilaa, vaan yleisön vaate- ja tavarasäilytys hoidetaan sisäänkäynnin läheisyyteen sijoitettavilla lukittavilla lokerikkokaapeilla. Tapahtumissa, joissa tarvitaan laajempaa narikkatilaa, voidaan aulan yhteydessä olevaan monitoimitilaan toteuttaa irtonaulakoilla tilapäinen palvelunarikka.

VIP-tilat

Areenan VIP-tilat sijoittuvat kokonaisuudessaan rakennuksen kolmanteen kerrokseen, erilleen muista yleisötiloista. VIP-tiloihin on yleisön pääsisäänkäynnin vieressä erillinen VIP-sisäänkäynti, joka johtaa porraskäytävän kautta suoraan kolmannen kerroksen tiloihin.

Kaikille VIP-vieraille on käytössä kolmannen kerroksen VIP-aula, jonka yhteydessä on oma narikkatila ja wc-tilat. VIP-aulasta on käynti sekä aitiioihin että VIP-ravintolaan. Ravintola on ns. katsomoravintola, josta on näkymä kentälle. Tilassa on tarjoilukeittiö catering-tarjoiluiden järjestämistä varten. Tasalattiaisen ravintolatilan lisäksi tilassa on katsomoparvi, jossa on istumapaikat kaikille VIP-ravintolan asiakkaille. Ravintolatilan kentän puoleinen sivu on suljettavissa avattavilla lasirakenteilla, jotta tila saadaan tarvittaessa hiljaiseksi. Ravintolatilasta on näkymä myös pienemmälle kentälle.

Aitiot

Kulku aitiioihin on järjestetty VIP-sisääkäynnin kautta. Aitiot hyödyntävät VIP-ravintolan kanssa yhteistä aulaa wc-tiloineen. Jokaisessa aitiossa on oma minikeittiö ja tasalattiainen oleskelutila, joka on käytettävissä neuvottelutilana. Tasalattiaisen tilan lisäksi aitoissa on katsomoparvi, jossa on istumapaikat kaikille aitiavieraille. Aitiotilojen kentän puoleinen sivu on suljettavissa avattavilla lasirakenteilla, jotta tila saadaan tarvittaessa hiljaiseksi.

Yleisö WC

Yleisö-wc:t sijaitsevat rakennuksen toisen kerroksen yleisökäytävän yhteydessä. Lisäksi kolmannen kerroksen VIP-aulan yhteydessä on omat wc-tilat aitioiden ja VIP-ravintolan yleisölle. Pääyleisötasolla wc-tiloja on kahdella sivulla salia. Molemmissa wc-paketeissa on erilliset tilat miehille ja naisille sekä le-wc. Esteetön wc toimii myös sukupuolineutraalina wc-tilana. Wc-tilojen määrä on RT-kortin suosituksen mukaisesti 1 wc / 50-60 katsojaa.

Fanikauppa

Fanikauppa sijaitsee yleisöaulan yhteydessä, sisääkäynnin välittömässä läheisyydessä, josta se on helppo havaita heti sisään tullessa. Ottelutapahtumissa fanikauppa on saavutettavissa yleisöaulan suunnasta, mutta kauppaan voidaan järjestää sisääkäynti myös suoraan ulkoa, joten sen on mahdollista palvella muulloinkin kuin tapahtuma-aikoina.

Henkilökunnan tilat

Henkilökunnan tiloihin kuuluvat opettajille varattu toimistotila pukuhuonetilojen yhteydessä sekä kolmanteen kerrokseen sijoitettu toimistotila. Kolmannessa kerroksessa on lisäksi monitoimitila, jota voidaan käyttää tarpeen mukaan joko mediatilana tai aitiona. Kaikki aitiot ovat tapahtumien ulkopuolisina aikoina käytettävissä neuvottelutiloina. Isommissa neuvotteluissa voidaan hyödyntää VIP-ravintolan tiloja. Toisen kerroksen yleisöaulan yhteydessä on valvomotila, jota voidaan käyttää ottelutapahtumissa myös lipunmyyntipisteinä. Valvomotilasta voidaan valvoa rakennuksen pääsisääkäyntiä ja se toimii myös infopisteinä.

Henkilökunnalle ei tehdä erillisiä sosiaalitylöitä, vaan henkilökunta käyttää tarpeen mukaan alakerran puku- ja pesutiloja.

Keittiö

Areenaan ei tule varsinaista valmistuskeittiötä, mutta huoltoportaan yhteyteen sijoitettavassa keittiössä voidaan valmistaa pieniä kylmiä annoksia ja lämmittää ruokia yleisökerroksen myyntipisteiden sekä yläkerran VIP-ravintolan tarpeisiin. Keittiöön on suora lastaus- ja huoltosisääkäynti huoltopihalta. Jakelu keittiöstä yleisötiloihin järjestetään huoltopäädyn hissillä, johon on suora kulkuyhteys keittiöstä.

Selostamo

Selostamo sijaitsee rakennuksen 3. kerroksen VIP-tilojen yhteydessä keskeisesti kentän pidempään sivuun nähden.

Tekniset tilat

Lämmönjakohuone, sprinklauskeskus, pääsalin parketin alapuolisen tuuletuksen IV-konehuone, sähköpääkeskus ja telejakamo sijaitsevat rakennuksen 1. kerroksessa. Ilmanvaihtokonehuone sijaitsee rakennuksen 4. kerroksessa salien välissä. Tekniset tilat sijoitetaan siten, että kanava- ja putkireitit pysyvät mahdollisimman lyhyinä ja yksinkertaisina.

Julkisivut ja arkkitehtuuri

Hankesuunnitelma on laajuudeltaan suppea, eikä sen yhteydessä ole esitetty julkisivupiirustuksia eikä havainnekuvia. Massoittelemuksen perusajatuksena on porrastuva perusmassa, jossa korkeampia salitiloja ympäröi matalampi kehämäinen osa, joka koostuu aputiloista ja katoksista.

Rakennuksen keskiosaan sijoittuva kapea korkeampi osuus jakaa päämassan kahteen osaan, luoden samalla pisimpiin julkisivuihin rytmiä ja vaihtelevuutta. Rakennuksen arkkitehtuuri tarkentuu jatkosuunnittelussa.

Aluerakenteet

Nykyiset yleisurheilstadionin katsomorakenteet puretaan. Niiden tilalle rakennetaan uusi kansirakenteen jatko-osa erillisen suunnitelman mukaan. Areenan pääsisäänkäyntiaukio yhdistyy rakennettavaan kanteen, muodostaen luontevan yhteyden rakennettavan areenan ja vanhan jäähallin välille. Pääsisäänkäynnin yhteyteen rakennetaan ulkoportaati, jotka yhdistävät alatasen urheilijoiden sisäänkäynnin ylemmän tason yleisön sisäänkäyntiin.

27

Pysäköinti ja liikenne

Areenan pääasiallinen ajoliittymä järjestetään Salpakujaan kautta. Rakennuksen välittömään läheisyyteen sijoitetaan asemakaavan sallimat 60 autopaikkaa, joista 7 kpl on liikuntaesteisten paikkoja. LE-paikkoja sijoitetaan sekä ylätasen yleisösisäänkäynnin että alatasen urheilijoiden sisäänkäynnin yhteyteen. Pysäköintipaikat toimivat arkikäytössä aikarajoitettuna saattoliikennepaikkoina, mutta tapahtumien aikaan areenan pysäköintialue on ainoastaan tapahtumajärjestäjän käytössä (pl. LE-paikat).

Kakkoskerroksen tasolle, rakennuksen yleisösisäänkäynnin edustalle, tehdään saattoliikennealue, joka toimii tapahtumien yhteydessä henkilöautojen ja taksien nouto- ja jättöalueena. Saattoliikennealueelle ei sijoiteta pysäköintipaikkoja (pl. LE-paikat). Linja-autojen saattoliikennealue sijoitetaan alapihan pysäköintialueen yhteyteen, rakennuksen itäpäädyn edustalle. Linja-autoja ei pysäköidä saattoliikennealueella, vaan pysäköinti ohjataan arenaan ulkopuolisille pysäköintialueille.

Areenan huoltoliikenne hoidetaan pääasiassa rakennuksen itäisivun huoltopihan kautta. Huoltoalue mitoitetaan mahdollistamaan tavarantoimitukset puoliperävaunulla, tai sitä pienemmillä ajoneuvoilla. Tapahtuma-aikojen ulkopuolella myös yleisösisäänkäyntiä voidaan käyttää tarvittaessa huoltokuljetusten tarpeisiin.

Yleisöpysäköinti ohjataan tapahtumien yhteydessä areenaa ympäröiville pysäköintialueille. Kouvolaan kaupungin suunnitelmissa on sijoittaa Urheilupuiston koulun tontille koulun purkamisen

jälkeen 2027/ 2028 paikoitusalue. Autopaikoitusta on Urheilupuiston alueella / lähistöllä seuraavasti:

- Sumulaaksontien varressa: 250 + (72 väliaikainen paikoitusalue)
- Ässätornin paikoitushallissa: 107, vapaa paikoitus
- Ässätornin kannella: 84, vapaa paikoitus
- Ilmarisenkujalla: 20, vapaa paikoitus
- Salpausselänkadun ja Oikokadun kulmassa: 39 vapaa paikoitus
- Välikadun paikoitusalue: 134 (kiekkopysäköinti 4 h)
- Palomäenkadun varressa: suunnitteilla
- Urheilupuiston koulun paikalla: 180 (arvio)

Yhteensä alueella tulee olemaan noin 886 pysäköintipaikkaa.

Pyöräpaikoitus toteutetaan hyväksytyn asemakaavan mukaisesti. Pyöräpaikkoja sijoitetaan sekä ylätason yleisösisääntäytymän lähistölle, että alatasen urheilijoiden sisääntäytymän yhteyteen.

Sähköauton latauspaikat tehdään voimassa olevien määräysten mukaisesti.

Jätehuolto

Kymenlaakson jätelautakunnan jätehuoltomääräykset sitovat toimijaa.

Väylä jätetähtelle on oltava jäteauton kantava, täysi jäteauto painaa n. 30 tonnia. Jäteauton tarvitsema ajoväylän leveys on vähintään 3 m, kaarteissa 4 m, ja vapaa kulkukorkeus on 4 m. Kääntyäkseen jäteauto tarvitsee 20 x 20 m alueen.

Jätehuolto sijoitetaan areenan huoltopihan yhteyteen, jossa se on helposti saavutettavissa hallin operoinnin, puhtauspalveluiden ja ravintolahenkilökunnan toiminnan kannalta. Jäteastiat voivat olla erillisessä katoksessa, joka on lukittava ja valaistu tai lukituissa jäteastioissa. Jätehuollon ajoneuvot on saatava jäteastioiden läheisyyteen tyhjennystä varten.

Jäteastiat eivät saa sijaita ilmanvaihdon ilmanottoaukkojen läheisyydessä ja niiden sijoituksessa on huomiotava paloturvallisuus läheisiin rakennuksiin ja rakennelmiin.

10.2 Rakennustekniikka ja rakennusosat

Suunnittelussa rakenneosien käyttöiksi määritetään; perustukset ja runko 100 vuotta, muut rakennusosat 50 vuotta.

Rakenteet mitoitetaan Eurokoodien Rakenteiden kuormat standardien mukaisille kuormille. Korkean hallin alueella sekä kaikissa yleisötiloissa C5 luokan mukaiset tungoskuormat. Korkean hallin lattiaan huomiotava lisäksi tarkistettava ajoneuvokuorma G. Kellarin pukuhuoneissa, WC- ja keittiötiloissa C1 luokan mukaiset kuormitukset. Varastoissa ja ilmanvaihtokonehuoneissa kuormaluokka E1.

Tuulikuorma maastoluokka III. Lumikuorma katolla 2,0 kN/m² ja maassa 2,5 kN/m². Vesikaton kuormissa huomioidaan aurinkosähköjärjestelmien kuormat, lisälumikuormat aurinkosähköjärjestelmästä sekä tuulensuojaisuus ja muutokertoimet.

Rakennus perustetaan maanvaraisesti teräsbetonianturoiden varaan. Tarvittaessa tukipaalujen varaan teräsbetonisten anturoiden välityksellä. Lattia on maanvarainen. Rakennus salaojitetaan ja rakennuksen alle täyttökerrokseen asennetaan radonputkitus.

Ensimmäiseen kerrokseen rakennetaan teräsbetoninen väestönsuoja.

Hallin pilarit ovat elementtibetonipilareita. Palkit voivat olla betonia tai terästä. Julkisivussa kantavat betonisisäkuoret kellarikerroksessa. Maanpaineseinät elementtirakenteisia tai paikalla valettuja. Jäykistävät väliseinät betoniseiniä. Porrashuoneiden ja hissien seinät betonirakenteisia. Julkisivun materiaali maantasokerroksissa voi olla betonia. Ylemmissä kerroksissa julkisivut voivat olla kevytrakenteisia.

Välipohjat pääosin ontelolaatoista. Teleskooppikatsomoiden kohdalla raudoitettu ulokekuorilaatasto tai muu vastaava ratkaisu.

Korkean hallin kantavat pääkannattajat ovat teräksisiä ristikoita. Hallin päädyissä voi olla tasoristikko. Sekundääriristikot ovat avaruus- tai tasoristikoita. Ristikoihin kiinnitetään IV-putket ja muu talo- ja esitystekniikka, niin että salin vapaa korkeus saavutetaan. Vaihtoehtoisesti hallin pilarit voidaan sijoittaa teleskooppikatsomoiden välistä käytävän toiselle puolen pukuhuonetiloihin ja toisella reunalla varastotiloihin, jolloin pilarijakoa pystytään tihentämään ja käyttämään yläpohjan kannatuksessa perinteisiä tasoristikoita. Yläpohjan rakenne voidaan toteuttaa puuelementein tai profiilipeltirakenteisena.

Rakennus jäykistetään betoniseinillä ensimmäisen ja toisen kerroksen välipohjaan asti. Korkeahalli jäykistetään ensimmäisestä kerroksesta ylöspäin mastona. Korkean hallin osalla ei saa käyttää pystyvinositeitä korkean hallin piirissä.

Märkätilojen väliseinät toteutetaan kivirakenteisina, muut kevyet väliseinät muurattuja tai levyrakenteisia. Akustiikkasuunnittelussa huomioidaan käytön tarpeet huonetoittain sekä hallin ja yleisötilojen osalta.

10.3 Talotekniikka

LVIA

Monitoimiareena suunnitellaan voimassa olevien rakennusmääräysten ja standardien mukaisesti.

Rakennus liitetään kunnallisiin verkostoihin ja energialaitoksen verkostoihin omilla, muista rakennuksista riippumattomilla liittymillä. Rakennuksen lämmitysmuoto on kaukolämpö.

Vaihtoehtoisena lämmitysmuotona tarkastellaan jatkosuunnittelussa myös mahdollista CHC-järjestelmää.

Lämmitysjärjestelmä toteutetaan vesikiertoisena. Lämmitys tapahtuu lämmityspattereilla, lattialämmityksellä (märkätilat) sekä ilmalämmityksellä (urheiluhallit). Ilmanvaihdon lämmitys tapahtuu ilmanvaihtokoneissa olevilla lämmönsiirtimillä.

Vesijohdot toteutetaan uppoasenteisena, teknisissä tiloissa pinta-asenteisena ja putkistot tehdään kupariputkista. Viemäreissä putkimateriaalina on pääsääntöisesti HTP-muovi.

Rakennukseen tehdään koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto. Ilmanvaihtojärjestelmät jaetaan käyttöaikojen ja käyttötarkoitusten mukaisiin vyöhykkeisiin.

Jäähdytys toteutetaan vedenjäähdyttimillä ilmastoinnin ja tilojen jäähdytystä varten. Tilojen jäähdytykseen käytetään puhallinkonvektoreja.

Rakennus varustetaan sprinklerijärjestelmällä.

Rakennusautomaatiojärjestelmä toimii itsenäisenä ja se toteutetaan ja liitetään Kouvolan kaupungin rakennusautomaatiovalvomoon automaatio- ohjeen mukaisesti.

Tarkemmin olosuhdemäärittelyt ja mitoituskriteerit on esitetty LVIA-järjestelmäkuvauksessa.

Sähkö ja AV

Rakennus liitetään jakeluverkko-yhtiön keskijänniteverkkoon kuluttajamuuntajalla, muuntajan koko teholaskelman mukaisesti 1 600 kVA. Sähkönjakelu kulutuspisteille hoidetaan pää- ja ryhmäkeskusten kautta, ryhmäkeskukset sijoitetaan tiloittain huomioiden kuluttajaryhmät.

Kiinteistössä varaudutaan katolle asennettavaan aurinkosähköjärjestelmään.

Valaistuksessa käytetään energiatehokkaita ratkaisuja.

Kenttäosan valaistuksen suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan FIBA Koripallon pelin varusteet 2018 asiakirjaa, vaatimustaso J0.

Yleisötilojen, mukaan lukien ulkotilat, valaistusohjausta varten toteutetaan kokonaisuutta palveleva väyläpohjainen ohjausjärjestelmä, kuten Helvarin reititinjärjestelmä. Järjestelmä liitetään RAU valvomoon siten että valvomografiikassa esitetään valaistusohjaukset ja sen kautta voidaan ohjata sekä ajastaa erilaisia aikaohjauksia valaistukselle.

Telejärjestelmien osalta toteutetaan mm:

- Antenni
- Äänentoisto- ja kuulutus
- Yleiskaapelointi
- Ovipuhelin
- Lähiverkko
- Matkaviestintäverkko
- Kuulolaite
- Varattuvalo
- Avunpyyntö
- Ajannäyttö

- Informaatiopalvelu
- Ajanotto- ja tulospalvelu
- Kulunvalvonta
- Murtoilmoitus
- Kameravalvonta
- Paloilmoitus
- Savunpoiston ohjaus ja valvonta
- Viranomaisviestintä
- Energianmittaus

Areena käytetään myös koulun liikunta ja opetustilana ja tätä tarkoitusta varten se on jaettavissa lohkoihin. Opetustoiminnan vaatima äänentoisto toteutetaan kiinteistön kuulutusjärjestelmää hyödyntäen huomioiden musiikin toisto laitevalinnoissa. Toteutustapa sovitaan jatkosuunnittelun yhteydessä, mutta toteutuksen tulee soveltua sekä musiikin että puheen toistoon.

Jokaisesta lohkosta tulee pystyä hallitsemaan kyseisen lohkon äänen volyymiä ja liittämään ohjelmälähteet kuten Bluetooth puhelin.

Opetustoimintaa varten lohkot varustetaan AV- ja sähköliitännöin siirrettävien näyttöratkaisujen toiminnallisuuden mahdollistamiseksi.

Kiinteistössä varaudutaan siihen, että tapahtumia televisioidaan. Tapahtumien televisiointia varten toteutetaan ”YLE” -pisteitä. Yksi YLE piste asennetaan ulos sellaiseen paikkaan, jonka viereen lähetyssauton voi ajaa ja pysäköidä.

10.4 Elinkaariratkaisut ja käyttöikätaavoitteet

Käyttöikätaavoitteet on tarkemmin lueteltu teknisissä asiakirjoissa, ja pääkohdiltaan seuraavat:

- Rakennuksen käyttöikäodote 50- 100 v.
- Perustukset ja runko 100 v.
- muut rakennusosat 50 v.
- Vesi- ja viemäriverkostot 50 v.
- Lämmönjakokeskus, lämpöpumput 20-25 v.
- Ilmanvaihtokoneet 25- 30 v.
- Ilmanvaihtokanavisto mekaanisine varusteineen 50 v.
- Ilmanvaihdon Päätelaitteet 30 v.

Luokitukset:

- Pintamateriaalien päästöluokitus M1
- Järjestelmien puhtausluokitus P1
- Rakennuksen sisäilmastoluokituksen mukainen olosuhdevaatimus S2.

Kohde suunnitellaan energiatehokkaaksi koko sen elinkaaren ajalle.

Rakennushanke on Kouvolan kaupungin elinvoimahanke, jonka ympäristövaikutuksia minimoidaan toteutuskelpoisilla ja elinkaariviisailla toteutustavoilla. Energiankulutuksen ja käyttökustannusten minimointi on hankkeessa yksi tärkeistä tavoitteista. Rakennukselle on asetettu elinkaaritavoitteet ja energiatehokkuuden elinkaaritavoitteet. Raportissa ”Elinkaari- ja energiasuunnittelun hankeselostus” kerrotaan hankkeen elinkaaritavoitteista, energiatehokkuudesta ja energijärjestelmistä, ja niiden elinkaaren aikaisista vaikutuksista niin taloudellisesta kuin ympäristöllisestä näkökulmasta.

Rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa huomioidaan RTS- ympäristöluokitusta, kolme tähteä, tai muuta ympäristösertifikaattia vaihtoehtoisesti.

Huomioimalla elinkaarisuunnittelun hankesuunnittelun tavoitteet sekä vähähiilisen rakentamisen kriteerit koko rakentamisprosessin ajan saavutetaan vähähiilinen rakennus. Rakennuksen elinkaaren aikaisia ilmastovaikutuksia on arvioitu raportissa ”Ilmastaselvitys – Rakennuksen vähähiilisyyden arviointi”.

11. HANKKEEN TOTEUTUS

1.1. Suunnittelun organisointi

Hankkeen suunnittelunohjaus ja suunnittelut, Kouvolan kaupungin Tilapalvelut. Käyttäjien-, ylläpidon- sekä tilapalveluiden edustajat ovat mukana jatkosuunnittelussa, jolloin varmistetaan rakennuksen ja piha-alueiden toiminnallisuus. Tarvittaessa kilpailutuksessa käytetään suunnittelualakohtaisesti ulkopuolisten asiantuntijoiden apua.

32

1.2. Toteutus, urakkamuoto

Hankkeen aikatauluun vaikuttaa keskeisesti toteutusmuoto. Hanke on laaja sekä monimuotoinen. Hankintamuotona on ajateltu käytettävän **kokonaisvastuu-urakkaa (KVR)**.

12. RISKIEN ARVIOINTI

Talous

Ajankohdan taloudellisesti epävarma tilanne tuo mukanaan riskin, jossa inflaatio ja korkotason nousu voi aiheuttaa muutoksia hanke- ja vuokratukustuksiin. Materiaalien saatavuuteen ja kustannuksiin vaikuttaa mahdollinen Ukrainan sodan päätyminen. Urakoitsijoiden taloudellinen tilanne on tällä hetkellä yleisesti huonohko, riskinä on konkurssitapaukset hankkeen kuluessa, joka näkyy hankkeen viivästymisenä.

Elinkaari

Kouvolan kaupungin oppilasmäärä keskusta-alueella on arvioitu Monitoimiareenan valmistumisvuonna 2028 olevan 5347 oppilasta, mukaan lukien toisen asteen opiskelijat. Marjoniemen yhtenäiskoulun yläkoululaisia on näistä 800 oppilasta.

Kouvolan kaupungin väestömäärä ennuste on laskeva, joka vaikuttaa tuleviin oppilas- ja harrastajamääriinkin pitkällä aikavälillä.

Kouvolassa 29.4.2025
Pia Rajala,
Kouvolan kaupunki, tilapalvelut