

## Monitoimiareenan hankesuunnitelman ja etenemismallin hyväksyminen

4628/10.03.07.00/2023

**Kaupunginhallitus 30.09.2024**

**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 - 2000m<sup>2</sup>. Monitoimiareenan rakentamisen myötä liikuntatilojen nettolisäys olisi noin 1300 m<sup>2</sup>.

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 liikuntatilarive jatkuu)
- 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 esitettyssä 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 nettovuosisivuokraa.

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:**