

# Hybridiareenan suunnitteluvaiheen KAS1 hyväksyminen sekä toteutusvaiheen TAS1 käynnistäminen

Kaupunginhallitus 21.08.2023

Valmistelija

Kaupunginjohtaja Stina Mattila ja talousjohtaja Mikko Tornikoski

Kokkolan kaupunginvaltuusto on 24.10.2022 § 89 päättänyt toteuttaa Kokkolan Urheilupuiston, ja myöntänyt sille omavelkaisen takauksen kokonaisbudjetilla 74,9 miljoonaa euroa. Kaupunginhallitus on käynyt lähetekeskustelun hybridiareenan kehitysvaiheen suunnitelmasta 26.6.2023 § 298.

Yhtiö on valinnut hankkeen toteuttamismuodoksi projektiallianssimallin, koska allianssimalli soveltuu parhaiten hankkeisiin, joihin liittyy paljon riskejä ja epävarmuutta tai paljon mahdollisuuksia. Allianssimallin keskeisiä strategisia tavoitteita ja etuja ovat tyypillisesti monimuotoisten ja haastavien hankkeiden taloudellisten ja toiminnallisten riskien pienentäminen ja mahdollisuuksien hyödyntäminen, nopeampi, laadukkaampi ja edullisempi hankkeen lopputulos, rakentamisen tuottavuuden parantaminen, innovatiivisuuden ja osaamisen kehittäminen, toimintakulttuurin muuttaminen kohti avoimempaa ja luottamukseen perustuvaa toimintatapaa hyvän yhteishengen synnyttäminen ja ristiriitatilanteiden minimoiminen sekä kaikkien osapuolten onnistuminen hankkeessa. Allianssi toimii vain ja ainoastaan yhden, kaikkia osapuolia sitovan yhteisen allianssisopimuksen puitteissa.

Hybridiareenan, eli sisääreenan ja jalkapallokentän kehitysvaihe KAS1 on kesällä 2023 päättymäisillään. Urheilupuiston allianssi on kehitysvaiheen aikana suunnitellut Hybridiareenan toteutuksen annetun budjetin puitteissa. Käyttäjiä, tapahtumajärjestäjiä, viranhaltijoita ja luottamushenkilöitä on talven ja kevään aikana osallistutettu suunnittelutyöhön useissa käyttäjätöryöpajoissa.

Hybridiareenan toteutuminen edistää kokonaisuudessaan uuden kaupunkistrategian linjauksia useasta eri näkökulmasta, joka lisää kaupungin elinvoimaa sekä Kokkolan kiinnostavuutta niin asuinkaupunkina kuin matkailukohteenakin. Kokonaisuus lisää myös lasten ja nuorten harrastus- ja vapaa-ajanviettomahdollisuuksia. Hybridiareenasta tulee vetovoimainen liikepaikka yrityksille, koska se houkuttelee paikalle paljon ihmisiä paikallisesti ja koko Pohjanmaan alueelta. Erilaisia urheilutapahtumia järjestetään arkisin ja lähes jokaisena viikonloppuna. Alue toimii monipuolisena urheilun keskittymänä ja on kaupunkilaisten käytössä jokaisena viikon päivänä.

Rakennettava liikunta- ja tapahtuma-alue sijaitsee keskellä kaupunkia ja rajautuu Antti Chydeniuksenkadun, Kaarlelankadun, Pohjoisväylän ja kaupunginsalmi Suntin väliselle alueelle. Yhtiö on

solminut tonttivuokrasopimuksen hybridiareenan tontista kaupungin kanssa ja rakennuslupavaihe on käynnistetty.

Uusi sisäliikuntaa tarjoava sisäareena rakennetaan jalkapallostadionin yhteyteen, jossa jalkapallostadion ja sisäareena jakavat yhteiskäytössä olevat ravintola-, liike- yms. sosiaalitilat keskenään. Hybridiareenassa voi harjoittaa ja kisata lähes kaikkia sisäurheilun yksilö- ja joukkuelajeja, minkä lisäksi se soveltuu erilaisten tapahtumien järjestämiseen.

Alueella tulee olemaan 1700 pysäköintipaikkaa. Urheilupuisto on helposti saavutettavissa kävellen ja pyöräillen kaikista suunnista. Keskustan suunnasta reitit kulkevat tällä hetkellä kevyen liikenteen yhteyksien kautta. Kävellen ja pyöräillen liikkuminen Kokkolan Urheilupuiston alueella on tehty esteettömäksi. Alueen läheisiä pääkatuja kulkee kaikki Kokkolan 9 joukkoliikenteen paikallislinjaa.

Hybridiareenan julkisivujen suunnittelu on tehty tiiviissä yhteistyössä kaupunkiympäristön viranhaltijoiden kanssa. Rakennuksen punatiilinen pinta istuu harmonisesti VesiVeijarin ja jäähallin muodostamaan kokonaisuuteen. Hybridiareenan suunnittelun punaisena lankana on ollut monikäyttöisyys ja muuntojoustavuus. Näin on tavoiteltu rakennukselle mahdollisimman pitkää käyttöikää ja joustavuutta maailman muuttuessa. Suunnittelun ansiosta lähes kaikki hybridiareenan tilat ovat useamman kuin yhden lajin tai käytön piirissä. Lisäksi monet tilat ovat helposti muunneltavissa eri muotoihin ja eri käyttötarkoituksiin. Suunnittelua on valvonut useita kolmannen osapuolen asiantuntijoita, jotka myös tulevat valvomaan toteutusvaihetta, näin tilaaja varmistaa, että saa sellaisen hybridareenan, jonka on tilannut.

Tilojen käytössä pyritään maksimaaliseen käyttöasteeseen. Suunnittelun tavoitteena on ollut, että mahdollisimman monella seuralla ja urheilijalla on mahdollisuus lajin harjoitteluun tavoitteiden vaatimassa laajuudessa. Urheilupuisto tarjoaa Suomen mittakaavassa hyvät olosuhteet urheilun harjoitteluun, sekä kilpailujen ja tapahtumien järjestämiseen.

Kasaan työnnettävät teleskooppikatsomot mahdollistavat arkikäytössä kolme vierekkäistä sisäpallokenttää, kuten esimerkiksi lentopallo, koripallo, salibandy, futsal, tai tennis. Lisäksi alueelle mahtuu useita sulkapallokenttiä ja koululiikuntaa. Hybridiareena tarjoaa mm. lentopallossa ja salibandyssa mahdollisuuden kansainvälisten pelien pelaamiseen. Tilat on suunniteltu lajiliittojen vaatimusten mukaisesti, mm. tilan korkeus ja lattiamateriaalien valinnat on huomioitu suunnitteluvaiheessa.

Kilpailutoiminnan ja turnausmuotoisten tapahtumien järjestäminen eri rakennuksissa on huomioitu riittävällä määrällä pukuhuone- ja sosiaalitiloja, ravintolapalveluiden tarjoamisella. Areena toimii väliverhojen ansiosta monen eri kokoisen konsertin konserttisalinana ja esimerkiksi messujen ja konferenssien tapahtumapaikkana.

Sisääreenassa voi harrastaa esimerkiksi salibandya, futsalia, tennistä, pöytätennistä, kori-, käsi-, lento- ja sulkapalloa. Myös pesäpallon lajiharjoittelu on mahdollista kuten lyönti- ja heittoharjoitukset. Koripallon siirtoparketin hankinta tulevaisuudessa on mahdollista. Siirtoparketti mahdollistaa koripallon pelaamisen aikuisten ja vanhempien junioreiden kansallisella ja kansainvälisellä tasolla.

Areenan pohjoispäädyssä kolmannessa kerroksessa sijaitseva tenniskenttä täyttää seuratason harjoitus- ja kilpailukentän vaatimukset. Lattiamateriaalina on erityisesti tennikselle suunniteltu pinnoite. Kentän yhteydessä on pieni parvikatsomo, joka voi katsomon lisäksi toimia esimerkiksi jousiammuntaratana, kun kenttä ei muuten ole käytössä. Tenniskentän lisäksi tennistä voi pelata myös palloareenan puolella.

Areenaa kiertää pohjakerroksessa neliratainen yli 270 metrin mittainen juoksurata. Juoksurata mahdollistaa keskipitkän ja pitkänmatkan juoksuharjoittelun ja sisäratakilpailut. Juoksun lisäksi rata toimii pyöräilyn harjoittelurata, kuntotestirata, lämmittelyrata ja koululiikuntatilana. Radan Kaarlelankadun puoleinen suora muodostaa kuusirataisen 60 metrin juoksusuoran varoalueineen, jolla voidaan harjoitella ja kilpailla sisäratapikajuoksua. Kilpailutoiminnan osalta ulkopuolelle jäävät vain estejuoksu, joissa on vesieste ja ulkoratojen 100 m juoksu.

Tapahtumien ja konserttien aikana juoksuradan eteläkaarre muodostaa tapahtumaravintolan, suorat ja pohjoiskaarre puolestaan toimivat esittely- ja messuvarastotiloina.

Areenan koillisnurkassa sijaitsevat yleisurheilun suorituspaikat. Niiden ansiosta areenassa on mahdollista harjoitella kaikkia yleisurheilulajeja. Areenan koillisnurkassa sijaitsevat pituus- ja korkeushypyn, kuulantyyppönnön, keihään, moukarin, kiekonheiton suorituspaikat ja lisäksi pesäpallon lyöntiharjoituspaikka. Kilpailutoiminnan ulkopuolelle jäävät heittolajit, kuten moukarin-, keihään- ja kiekonheitto, mutta näidenkin lajien osalta areena tarjoaa puitteet harjoitteluun heittojen ja yms. oheisharjoitustoiminnan toteuttamiseen. Kaikki nämä toiminnot ovat koululiikunnan käytettävissä. Seiväshyppypaikka löytyy areenan sisältä, ja se on käytettävissä yleisurheilukisojen aikana. Arkikäytössä seiväshyppypaikka jää katsomon alle.

Areenan jalkapallokentän puolella toisessa kerroksessa sijaitsee noin 290 m<sup>2</sup> kokoinen peilisali. Parkettilattiainen peilisali mahdollistaa tanssin, ryhmävoimistelun, rytmisen voimistelun, baletin, joogan, karaten, taekwondon, tai chin ja monen muun lajin harjoittelun. Tapahtumien aikana tila voi toimia esimerkiksi tapahtumaravintolana tai vip tilana.

Kuntosali sijaitsee toisessa ja kolmannessa kerroksessa ja kuntosaliin on erillinen sisäänkäynti Kaarlelankadulta katutasolta. Suunnittelun tavoitteena on ollut, että osa tiloista sijaitsee katutasossa, jotta ne olisivat helposti saavutettavissa esim.

senioriasiakkaiden toimesta. Voimailutila sijaitsee 3 kerroksessa. Kuntosalilla voi harrastaa esimerkiksi voima- ja painonnostoa, crossfitiä, fitness-urheilua sekä kehonrakennusta.

Hybridiareenan pohjoispään toisessa kerroksessa sijaitsee kamppailualue, joka tarjoaa puitteet painille, nyrkkeilylle ja tatamilajeille. Alue on yhdistettävissä yhtenäiseksi alueeksi leirien ja turnausten ajaksi. Kamppailualueella on omat pukuhuoneet.

Kamppailutiloissa voi harrastaa mm. jousiammuntaa, nyrkkeilyä, painia ja erilaisia kamppailulajeja kuten aikido, karate ja taekwondo.

Areenan pohjoispään kolmannessa kerroksessa sijaitseva telinevoimistelualue on suunniteltu yhteistyössä lajiliiton kanssa. Tila mahdollistaa turvallisen telinevoimistelun ja voimistelun ja sisältää myös volttimontun. Tila on erityisen soveltuva koululiikuntaan koska telineet ovat kiinteästi asennettuina, joka helpottaa liikuntatuntien järjestämistä. Areenan koillisnurkka muodostaa korkean tilan, jossa sijaitsee areenan 16 metriä korkea ja 9 metriä leveä kiipeilyseinä, jonka ylimmät kolme metriä muodostavat negatiivisen kiipeilykulman. Seinä täyttää kiipeilijöiden vaatimukset ja on näyttävä osa areenan sisäarkkitehtuuria.

Uusi jalkapallokenttä täyttää Euroopan jalkapalloliiton UEFA II-luokituksen vaatimukset. Jalkapallostadion käsittää mm. n. 1200-paikkaisen pääkatsomon sekä n. 800-paikkaisen katsomon pääkatsomoa vastapäätä sekä päätykatsomot. Istumapaikkoja on yhteensä n. 2000 kpl, josta liikuntaesteisten paikkoja 25 kpl. Seisomapaikkoja stadionilla on 1580 kpl. Stadion jakaa huolto-, sosiaali- ja ravintolatilat sisäareenan kanssa. Lisäksi stadion tarjoaa seuroille omaan myyntiin tarvittavat puitteet.

Jalkapallostadionia ja hybridiareenaa käyttävät urheilijat saapuvat rakennukseen pohjoisen sisäänkäynnin kautta. Pukuhuoneet on mitoitettu jalkapallokentän ja sisäareenan samanaikaiseen käyttöön.

Alueen asemakaava mahdollistaa hotellin sijoittamisen hybridiareenan ja uimahallin väliselle alueelle. Hybridiareenan suunnittelussa huomioidaan hotellin tuomat yhteistyömahdollisuudet mm. varautumisella sisäänkäyntiyhteyteen.

Hybridiareena tarjoaa puitteet sisäkonserttien järjestämiseen. Areenan logistiikka, esiintymislava ja ravintolapalvelut on suunniteltu palvelemaan konsertteja kaikkiaan 4500 kävijälle. Lavan sijoitusalueella on varauduttu AV- ja esitystekniikan ripustamiseen mahdollisimman joustavasti. Akustiikkasuunnittelussa on huomioitu myös tapahtumatoiminnan järjestäminen ja vaimentavia pintoja on lisätty mahdollisuuksien rajoissa.

Hybridiareenan logistiikka on suunniteltu siten, että tapahtumaa varten rakennettava rekvisiitta voidaan pystyttää mahdollisimman sujuvasti ja nopeasti. Hybridiareenan pohjoispäässä on isot kulkuovet, joiden kautta areenan läpi on mahdollista ajaa pakettiautoilla, tämä helpottaa mm. messujen rakentamista. Isojen

tapahtumien rakentamisen aikana hyödynnetään lastauslaituria ja sen viereen suunniteltua välivarastointialuetta. Ennen ovia on pesupaikka, jossa voi pestä auton renkaat. Samassa yhteydessä sijaitsee jätehuolto ja kahden rekan lastauslaituri, josta on porras- ja hissiyhteys ylempiin kerroksiin.

Ulkokonserttien pitopaikkoina toimivat tapahtumapuisto ja tarvittaessa jalkapallostadion. Yhteiskäytössä hybridiareenan kanssa nämä mahdollistavat esimerkiksi festivaalien järjestämisen siten, että osa lavoista voi sijaita myös sisätiloissa. Tällä vältytään mm. erillisen teltan rakentamiselta.

Messujen järjestäminen on mahdollista palloilulle tarkoitettulla salialueella ja osittain juoksuradalla. Muut urheilulle varatut tilat on mahdollista pitää käytössä messujen ajan tai niitä voidaan vuokrata messujen käyttöön erikseen sovittaessa. Ravintolapalvelut, messukeittiö ja muut vuorattavat liiketilat tukevat messutapahtumatoimintaa, kuten myös konserttien järjestämistä. Monikäyttöisyys on koko toiminnan perusta. Hybridiareena täyttää suurten kongressien vaatimukset suuren katsomokapasiteetin ja logistiikkaratkaisujen ansiosta. Isoja kongresseja ovat mm. puoluekokoukset ja yritystapahtumat. Pienemmät kokoukset ja tapahtumat on mahdollista järjestää ravintola- ja muiden vuokrattavien tilojen yhteydessä hybridiareenan ja jalkapallostadionin yhteistiloissa. Todetaan, että tapahtumien järjestämiseen ja siihen liittyvän liiketoiminnan toteutus on vielä päättämättä.

Kokonaisuuteen on suunniteltu vuokrattavia tiloja, joista Kokkolan Urheilupuisto Oy saa vuokratuloja, mm. fysioterapia- ja hierontahuoneet, liike- ja toimistotilat, seminaaritilat, ravintolatilat ja tilojen vuokraus tapahtumille.

Ravintola sijaitsee kolmannessa kerroksessa ja sieltä avautuu näkymät ja kulkuyhteydet sekä jalkapallostadionin että sisäareenan suuntaan. Jalkapallostadionin puoleiselle ulkotasanteelle voidaan sijoittaa myös erilliset myyntipisteet ja asiakaspaikkoja esimerkiksi VIP-vieraille. Ravintolan yhteydessä sijaitsee kaksi kokoustilaa. Nämä tilat voivat myös toimia esim. VIP-tiloina tai lehdistötiloina. Ravintolan tarkempi toiminta määräytyy siinä vaiheessa, kun tiloihin kiinnitetään ravintolaoperaattori.

Hybridiareenan, eli sisäareenan ja jalkapallokentän tavoitekustannus 56 481 456 euroa.

Hankevarauksella tarkoitetaan tässä niitä kuluja, jotka eivät suoraan liity rakentamiseen tai suunnitteluun, mutta jotka ovat välttämättömiä hankkeen toteuttamiseen. Esimerkkejä tällaisista kustannuksista ovat muun muassa riskivaraukset, tai muut erilaiset korvaukset.

Tavoitekustannus on validoitu ulkopuolisen tarkastajan toimesta. He toteavat tarkastusraportissaan, että kustannusarvio on ammattimaisesti laadittu ja kuvaa laskentasuunnitelmien sisältöä ja kustannuksia kohtuullisen hyvin ja laskelma on riittävä tavoitekustannuksen määrittämiseen.

Kokkolan urheilupuistoallianssin sopimuksessa tavoitekustannuksen alitus ja ylitys jaetaan seuraavasti:

Tavoitekustannuksen alituksen jaetaan a) tilaajan, eli Kokkolan Urheilupuisto Oy:n, b) Bonuspoolin, eli rahaston, jonka varoja käytetään kannustinten maksamiseen ja c) Palveluntuottajan, eli allianssin muiden jäsenten kesken siltä osin, kuin

Alitus on alle 5 %: Tilaaja 25%, Bonuspooli 25%,  
Palveluntuottajat 50%.

Alitus on yli 5% ja alle 10%: Tilaaja 50%, Bonuspooli 25%,  
Palveluntuottajat 25%

Alitus on yli 10%: Tilaaja 75%, Bonuspooli 25%,  
Palveluntuottajat 0%

Ylitys on alle 10%: Tilaaja 50%, Palveluntuottajat 50%

Ylitys on 10% tai enemmän: Tilaaja 0%, Palveluntuottajat  
100%, palveluntuottajien maksimisanktio on heidän palkkionsa  
verran, suunnitteluosapuolilla puolet palkkiosta.

Bonuspooliin kertyvät varat käytetään avaintulosalueiden tavoitteisiin liittyvien bonusten kustantamiseen. Yllä kuvattu mekanismi ohjaa allianssia asettamaan tavoitekustannuksen mahdollisimman lähelle toteutuvaa kustannusta ja kannustaa olemaan ylittämättä tavoitekustannusta lainkaan.

Hanketta ja myös toteutunutta hintaa hallitaan ja seurataan allianssin johtoryhmän AJR kautta. AJR tekee hintaan vaikuttavat päätökset ja esittää ne tarvittaessa Urheilupuiston hallitukselle. Lisäksi allianssiosapuolten laskutusta valvotaan jatkuvasti ulkopuolisen neutraalin osapuolen toimesta sen varmistamiseksi, että kulut ja palkkiot laskutetaan sopimuksen mukaisesti.

Kokkolan Urheilupuisto-hankkeen kokonaisbudjetti on 74,9 miljoona euroa, josta hybridiareenan budjetti on 56,5 miljoonaa euroa. Hybridiareenaa seuraavassa vaiheessa käynnistetään harjoitusjäähallin suunnittelu ja toteutus, jonka budjetti on 15,6 miljoonaa euroa. Jäähallin saneerauksen budjetti on 2,2 miljoonaa euroa ja urheilutalon laajennusosan purun budjetti on 0,6 miljoonaa euroa.

Yhtiön käyttötalouslaskelmassa käytetyt rahoituslähteet ovat seuraavat:

Omistaja, eli Kokkolan kaupunki, on yhtiön perustamisen yhteydessä pääomittanut yhtiötä 3,55 miljoonalla eurolla yhtiön omaan pääomaan ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Hankesuunnittelu- ja budjetointivaihe KAS0 ja Hybridiareenan kehitysvaihe KAS1 ovat tähän saakka maksaneet yhteensä 2,63 miljoonaa euroa.

Opetus- ja kulttuuriministeriö OKM on myöntänyt yhtiölle hybridiareenan rakentamiseen liikuntapaikka-avustusta 1,2 miljoonaa euroa. Lisäksi yhtiö neuvottelee Suomen palloliiton kanssa Euroopan jalkapalloliiton UEFA HatTrick tuesta, joka on 0,4 miljoonaa euroa.

Yhtiö tarvitsee rahoitusta Hybridiareenan toteuttamiseksi noin 54-56,5 miljoonaa euroa. Syksyllä 2023 korkomarkkinat ovat epävakaita ja muutoksia on poikkeuksellisen vaikea ennustaa. Lainojen sitominen kokonaisuudessaan 5-10 vuoden pituisiin kiinteisiin korkoihin syksyllä 2023 nostaisi rahoitusriskiä merkittävästi. Koska yhtiö nostaa lainaa rakennushankkeen edetessä, voidaan lainasalkku muodostaa rakennusaikana korkomarkkinoiden muutoksiin sopeutuen. Yhtiön näkemyksen mukaan korkeintaan 25 % lainasalkusta kannattaa sitoa kiinteään, 5-10 vuoden mittaiseen korkoon. Loput 75 % tulee sitoa markkinatilanne lainanottohetkellä huomioon ottaen edullisimpaan muuttuvaan korkoon. Korkoriskiä tulee siis hallita muodostamalla yhtiölle lainasalkku eri korkopohjille hajautetuista lainoista. Lisäksi lainaa lyhennetään vuosittain niin, että puolet lainasta on maksettu 20 vuoden aikana. Lainasta jäljelle jäävä osuus, eli puolet, uudelleen rahoitetaan lainakauden lopulla. Lainaa ei lyhennetä rakennusaikana eikä ensimmäisenä toimintavuotena. Hanke voidaan rahoittaa joko pitkällä lainalla tai lyhyellä rakennusaikaisella lainalla, joka rahoitetaan uudelleen rakennusajan jälkeen.

Rahoitus on aikataulutettu rakennusvaiheen 2023-2025 ajalle siten, että vuonna 2023 rahoitusta käytetään 15,8 miljoonaa euroa ja vuonna 2024 yhteensä 40,4 miljoonaa euroa ja vuonna 2025 yhteensä 18 miljoonaa euroa.

Yhtiön rahoitussuunnitelmassa on pyritty huomioimaan seuraavia rahoitukseen liittyviä riskejä: Omavaraisuusriskin näkökulmasta, raskas velkataakka laskee yhtiön omavaraisuutta, joka heikentää yhtiön toimintaedellytyksiä. Vastaavasti omavaraisuuden näkökulmasta vahvistamalla yhtiön omaa pääomaa esimerkiksi omistajan pääomituksella siten, että yhtiön oma pääoma on vähintään 40%, ja lyhentämällä tällä pääomalla lainoja, yhtiön oma pääoma saadaan terveelle tasolle. Yhtiön pääomitus voidaan toteuttaa vaiheittain rakennusaikana tai sen jälkeen. Korkojen osalta, lainarahoituksen seurauksena yhtiön maksettavaksi lankeavat korot muodostavat nykyisen korkotason vallitessa yhdessä lainan lyhennysten kanssa noin 70% yhtiön vuosittaisista kuluista. Korkojen noustessa yhtiön korkojen osuus yhtiön kulutaakasta kasvaa ja tämä heikentää yhtiön toimintaedellytyksiä. Korkoriskiä voidaan hallita pääomittamalla yhtiötä, jolloin yhtiöllä on pääomaa, jolla maksaa lyhytaikaisia velkoja pois. Tällöin yhtiön oma pääoma on terve ja korkoihin kuluvat menot pysyvät hallinnassa. Korot ja lainamarginaalit olivat kesällä 2023 korkealla tasolla. Sitomalla lainat pitkiin kiinteisiin korkoihin syksyllä 2023 riski toteutuu, jos marginaalit ja korot laskevat. Näin tapahtuessa yhtiö maksaa liian korkeaa lainamarginaalia ja korkoa mahdollisesti pitkän aikaa. Riskiä voidaan hallita rahoittamalla Urheilupuiston rakennusvaihe lyhyillä lainoilla, joiden marginaalit ovat kesällä 2023 matalia verrattuna pitkiin lainoihin. Lainat maksetaan rakennusvaiheen jälkeen uusilla, pitkillä

lainoilla ja hajauttamalla yhtiön lainasalkkua siten, että ainoastaan osa siitä on sidottu kiinteisiin korkoihin ja loput vaihtuviin korkoihin.

Lyhyiden lainojen osalta, lainojen uudelleen rahoitus lainakauden päätteeksi on riski, koska korkotason näkymät ovat epävarmat. Riski on, että markkinakorot ja lainamarginaalit ovat nousseet, kun lainoja ryhdytään uusimaan. Rahoituslaitoksilta saadun tiedon mukaan korot ja lainamarginaalit olivat kesällä 2023 korkeita. Sen tähden ei ole todennäköistä, että markkinakorot tai lainamarginaalit nousevat tästä merkittävästi lisää.

Yhtiö omistaa jäähallin, joka tarjotaan kaupungille vastavakuudeksi takaukselle. Rakennustöiden edetessä valmiista rakennusmassasta syntyy vakuutta, jota tarjotaan kaupungille samaan tahtiin kuin kaupunginvaltuuston 24.10.2022 § 90 myöntämää vakuutta käytetään lainan nostoon.

Käyttötalouslaskelmaa on kehitetty molempien kehitysvaiheiden KAS0 ja KAS1 aikana. Laskelmaa on kehitetty yhteistyössä Kokkolan kaupungin talousjohdon kanssa. Laskelman valmistuttua Kokkolan Urheilupuisto Oy kilpailutti käyttötalouslaskelman tarkastuksen ulkopuolisella talousasiantuntijaorganisaatiolla, joka tarkasti käyttötalouslaskelman vaiheittain ja totesi muun muassa, että liikuntapalvelujen laskettu hintataso vastaa maamme vastaavien liikuntatilojen hintoja.

Yhtiön arvioidut tulot muodostuvat käyttäjien maksamista vuoromaksuista, tapahtumien tilakorvauksista, yritysten maksamista tilavuokrasta, areenan nimen vuokrasta ja kaupungin palveluostoista. Tulevat hybridiareenan sisätilojen arvioidut käyttäjien hinnat ovat tarkastusraportin mukaan linjassa samankaltaisten maassamme sijaitsevien urheilu- ja tapahtuma-areenojen kanssa. Esimerkiksi yhden sisäkentän käyttömaksu tulee olemaan noin 20–60€/h tapahtumasta ja kellonajasta riippuen ja jalkapallokentän käyttömaksut tulevat olemaan noin 40–80€/h tapahtumasta ja kellonajasta riippuen. Laskelmassa areena on arvioitu että areena on pois käytöstä noin 6 viikkoa vuodesta ja sen käyttöaste on 94%. Hinnat tarkistetaan hybridiareenan todellisten käyttöasteiden selvittyä. Yhtiön intressissä on hinnoitella areenan käyttö siten, että se on täynnä joka ilta. Kaupungin vuosittaisiksi palveluostoiksi on laskelmassa oletettu kaupunginvaltuuston päätöksen KV 24.10.2022 § 89 mukaisesti 3 miljoonaa euroa. Yhteensä vuoromaksuista, tapahtumien tilakorvauksista, yritysten maksamista tilavuokrasta, areenan nimen vuokrasta ja kaupungin palveluostoista arvioidaan tuloutuvan yhtiölle noin 4,9 miljoonaa euroa vuodessa.

Laskelmassa on kuluina otettu huomioon yhtiön yleiset toimintakulut, hallintokulut ja rahoituskulut, jotka ilmenevät tarkemmin oheismateriaalina olevasta laskelmasta.

Yhtiö on erikseen käsitellyt ja tehnyt esityksen pääomittamisesta omistajalleen. Hybridiareenan toteutusvaiheesta TAS1, eli rakentamisen aloittamisesta voidaan päättää, kun yhtiön



pääomittaminen on ratkaistu. Yhtiön tavoitteena on aloittaa rakennustyöt vuoden 2023 aikana ja saattaa rakennustyöt valmiiksi talven 2025-2026 aikana.

Liite A § 340	Allianssimallin kuvaus 30.9.2022
Liite B § 340	Kokkola, hybridiareenahankkeen tavoitekustannuksen tarkastusraportti 9.8.2023
Liite C § 340	Hankkeen kehitys- ja toteutusvaiheiden kuvaus 11.8.2023
Liite D § 340	Kokkolan urheilupuisto – Käyttötalous 11.8.2023
Liite E § 340	Hybridiareenan sisällön kuvaus 16.8.2023
Liite F § 340	Hybridiareenan sisältö 16.8.2023

Kaupunginjohtaja Kaupunginhallitus käy lähetekeskustelun ja asia tuodaan päätettäväksi kun kaupunginvaltuusto on käsitellyt pääomitusta koskevan asian.

Käsittely Jäsen pekka Nurmi ja hallintojohtaja Ben Weizmann ilmoittivat itsensä esteellisiksi asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (HL 28 §, yhteisöjäävi). Pöytäkirjan pitäjänä toimi kehittämispäällikkö Jussi Järvenpää.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunginhallitus 16.10.2023 § 449

Valmistelija kaupunginjohtaja Stina Mattila  
talousjohtaja Mikko Tornikoski  
controller Jenni Sinkkonen

Kokkolan kaupunginvaltuusto on 24.10.2022 § 90 päättänyt toteuttaa Kokkolan Urheilupuiston, ja myöntänyt sille omavelkaisen takauksen kokonaisbudjetilla 74,9 miljoonaa euroa. Kaupunginhallitus on käynyt lähetekeskustelun hybridiareenan kehitysvaiheen suunnitelmasta 26.6.2023 § 298 ja 21.8.2023 § 340. Kaupunginvaltuusto on 28.8.2023 § 73 päättänyt pääomitaa Urheilupuistoa enintään 27,5 miljoonalla eurolla.

Hybridiareenan, eli sisäareenan ja jalkapallokentän kehitysvaihe KAS1 on syksyllä 2023 päättymäisillään. Yhtiö on solminut tonttivuokrasopimuksen hybridiareenan tontista kaupungin kanssa ja rakennuslupavaihe on käynnistynyt keväällä 2023.

Hybridiareenan, eli sisäareenan ja jalkapallokentän (KAS1) tavoitekustannus on 56,5 miljoonaa euroa. Tavoitekustannus on validoitu ulkopuolisen tarkastajan toimesta ja siitä on laadittu tarkastusraportti.

Opetus- ja kulttuuriministeriö (OKM) on myöntänyt yhtiölle hybridiareenan rakentamiseen liikuntapaikka-avustusta 1,2 miljoonaa euroa. Liikuntapaikka-avustuksen edellytyksenä on, että rakennushanke aloitetaan vuoden 2023 aikana. Lisäksi yhtiö neuvottelee Suomen palloliiton kanssa Euroopan jalkapalloliiton UEFA HatTrick tuesta, joka on 0,4 miljoonaa euroa.

Yhtiö omistaa jäähallin, joka tarjotaan kaupungille vastavakuudeksi myönnetylle takaukselle. Rakennustöiden edetessä valmiista rakennusmassasta syntyy vakuutta, jota tarjotaan kaupungille samaan tahtiin kuin kaupunginvaltuuston 24.10.2022 § 90 myöntämää vakuutta käytetään lainan nostoon. Talousjohtaja hyväksyy kaupungin puolesta yhtiön esittämät vastavakuudet (HS § 70).

Yhtiön tavoitteena on aloittaa rakennustyöt vuoden 2023 aikana ja saattaa rakennustyöt valmiiksi alkutalven 2026 aikana. Toteutusvaiheen laadunvarmistus toteutetaan noudattamalla päätoteuttajan johtamisjärjestelmän mukaista laatujohtamista.

Yhtiö on esittänyt ohjausryhmänä toimivalle kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy esitetyn suunnitelmavaiheen (KAS1) ja samalla puoltaa esitetyn toteutusvaiheen (TAS1) käynnistämistä. Kokkolan Urheilupuisto Oy tekee tämän jälkeen lopullisen päätöksen toteutusvaiheen (TAS1) käynnistämisestä (yhtiö hyväksyy tilaussopimuksen).

Toteuttaminen edellyttää, että hankkeen valvonta ja seuranta on asianmukaisesti järjestetty. Talouden seurannan ja raportoinnin on oltava säännöllistä ja siitä on raportoitava ohjausryhmälle kuukausittain.

Liite A § 449	Hankkeen kehitys- ja toteutusvaiheiden kuvaus
Liite B § 449	Hybridiareenan sisältö
Liite C § 449	Kokkolan Urheilupuiston toiminnallinen kuvaus

Kaupunginjohtaja	Kaupunginhallitus hyväksyy omalta osaltaan Kokkolan Urheilupuisto Oy:n esittämän suunnitelmavaiheen KAS1 ja puoltaa yhtiön esittämää toteutusvaiheen TAS1 käynnistämistä.
Käsittely	Keskustelun aikana jäsen Timonen teki esityksen asian jättämisestä pöydälle. Esitys raukesi kannattamattomana.
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.  Jäsen Timonen jätti päätökseen eriävän mielipiteen.

Valmistelijat kaupunginjohtaja Stina Mattila, talousjohtaja Mikko Tornikoski

Kokkolan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta myönsi hybridiareenalle rakennusluvan 29.11.2023. Aiemmasta käsittelystä (kh 16.10.2023 § 449) poiketen nyt rakennus- ja ympäristölautakunnassa käsiteltävässä rakennuslupahakemuksessa esitettiin hybridiareenan jalkapallostadionin osalta tarkennetut rakennuslupakuvat. Todetaan, että allianssimallissa on mahdollista, että hankkeen edetessä kokonaisuuteen voi tulla muutoksia. Tarkemmat muutokset ilmenevät yhtiön hallituksen pöytäkirjan otteista 13.12.2023 sekä 9.1.2024.

Tämän lisäksi ohjausryhmälle esitellään lisäselvityksen tulokset, jotka ovat oheisaineistona.

Kaupunginjohtaja Kaupunginhallitus merkitsee asian tiedoksi.

Käsittely Jäsen Nurmi ja hallintojohtaja Weizmann ilmoittivat itsensä esteellisiksi asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (HL 28 § yhteisöjäävi). Sihteerinä toimi kaupunginjohtaja Mattila.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.