



LUONNOS

**Vaikutusten ennakoarviointi:
Sisäliikuntatilat**

Sisällysluettelo

1.	NYKYTILAN KUVAUS	3
1.1.	Sisäliikuntatilahankkeiden kytkeytyminen kaupungin strategiaan	3
1.2.	Sisäliikuntatilojen nykytilan kuvaus	4
1.3.	Arvioitavien kohteiden mitoitus tarpeeseen perustuen	5
2.	VAIKUTUSTEN ENNAKKOARVIOINNIN KOHDE JA VAIHTOEHTOJEN MÄÄRITTELY	6
3.	PÄÄTÖSVAIHTOEHTOJEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI.....	7
3.1.	IHMINEN/ASUKAS.....	7
3.1.1.	Palvelut ja rakennusta käyttävät tahot	7
3.1.2.	Sijainnin saavutettavuus	13
3.1.3.	Turvallisuus	17
3.1.4.	Väistötilat	20
3.1.5.	Osallisuus ja yhteisöllisyys.....	22
3.1.6.	Muut hyvinvointivaikutukset	24
3.2.	YMPÄRISTÖ	26
3.2.1.	Ilmasto ja hiilijalanjälki.....	26
3.2.2.	Rakennettu ympäristö ja kaupunkikuva	30
3.3.	ORGANISAATIO JA HENKILÖSTÖ	33
3.3.1.	Strategian toteutuminen	33
3.3.2.	Henkilöstö	36
3.4.	TALOUS JA ELINVOIMA	39
3.4.1.	Omistuspohja ja kustannukset.....	39
3.4.2.	Alueen elinvoima.....	46

1. NYKYTILAN KUVAUS

1.1. Sisäliikuntatilahankkeiden kytkeytyminen kaupungin strategiaan

Arvioitavana olevat sisäliikuntatilahankkeiden vaihtoehdot kytkeytyvät kaupunginvaltuuston kokouksessaan 10.11.2025 hyväksymään Pori 2035 -strategiaan tiiviisti. Strategian hyvinvointia ja vetovoimaa käsittelevässä johdannossa todetaan Porin olevan ympärivuotinen kulttuurin, tapahtumien ja urheilun kaupunki. Hyvinvointi ja vetovoima -osion strategisista toimenpiteistä ensimmäinen tukee vahvasti sisäliikuntatilojen kehittämistä:

Palvelutarjontamme on kattava ja porilaisten arki on aktiivista. Hyvät liikunta-, harrastus- ja osallistumismahdollisuudet mahdollistavat jokaisen porilaisen hyvinvoinnin. Vahvistamme turvallisuuden tunnetta arjessa.

Strategian Hyvinvointi ja vetovoima -osion toimenpiteistä myös toinen nostaa esiin liikkumisen merkityksen.

Pori on lasten ja nuorten kaupunki. Jokaisella porilaisella lapsella ja nuorella on mielekäs harrastus. Liikkuminen on kiinteä osa varhaiskasvatusta ja perusopetusta.

Kaupungin asukkaiden liikkuminen on yksi olennainen tekijä porilaisten hyvinvoinnin lisäämisessä ja liikuntaolosuhteilla on keskeinen merkitys kaupunkilaisten aktivoimisessa. Liikuntalain 5 §:n mukaan kunnan tehtävänä on luoda edellytyksiä kunnan asukkaiden liikunnalle:

- 1) järjestämällä liikuntapalveluja sekä terveyttä ja hyvinvointia edistävää liikuntaa eri kohderyhmät huomioon ottaen;
- 2) tukemalla kansalaistoimintaa mukaan lukien seuratoimintaa; sekä
- 3) rakentamalla ja ylläpitämällä liikuntapaikkoja.

Kattavalla, monipuolisella ja tarpeisiin nähden riittävästi mitoitettulla liikuntapaikkaverkostolla kunta pystyy edistämään kaikkia edellä mainittuja tavoitteita.

Porilaisten lasten ja nuorten liikkuminen tapahtuu pääasiassa varhaiskasvatuksessa, koulussa, Harrastamisen Porin mallin harrastusryhmissä tai urheiluseuratoiminnassa. Vuonna 2025 julkaistussa valtakunnallisessa lasten ja nuorten liikuntakäyttäytymistä koskevassa LIITU-tutkimuksessa 45 % 9–20-vuotiaista lapsista ja nuorista harrasti liikuntaa säännöllisesti ja aktiivisesti urheiluseurassa vuonna 2024. Harrastamisen Porin mallin toiminnassa oli lukuvuoden aikana mukana yli 1600 perusopetusikäistä lasta tai nuorta. Perusopetuslakiin kirjattu velvoite liikunnallisen elämäntavan edistämisestä astuu voimaan 1.8.2026 ja sen myötä liikkuminen ja fyysinen aktiivisuus ovat entistä vahvemmin osa perusopetuksen arkea.

1.2. Sisäliikuntatilojen nykytilan kuvaus

Porissa käytössä olevissa sisäliikuntatiloissa järjestetään monipuolisesti eri lajien ja eri toimijoiden toimintaa. Tilojen käyttäjäkunta koostuu urheiluseurakentästä (lasten ja nuorten harrastustoiminta, aikuisten harrastustoiminta sekä aikuisten kilpaurheilu), muista yhdistyksistä, päiväkodeista, kouluista ja oppilaitoksista, kaupungin liikuntayksikön sekä vapaan sivistystyön järjestämien ryhmien osallistujista, asukkaiden muodostamista toimintaryhmistä ja yksittäisistä käyttäjistä.

Nykyisellään Porin kaupungin sisäliikuntatilat eivät riitä vastaamaan edellä mainitun käyttäjäkunnan tarpeisiin, vaan tiloja pystytään osoittamaan vähemmän kuin toimijat tarvitsisivat. Turvallisten tilojen puute ja määrällisesti riittämätön tilakapasiteetti haastavat seuratoiminnan kehittämistä erityisesti palloilulajien osalta. Palloilulajien lisäksi myös muilla sisäliikuntatiloja käyttävillä lajeilla on tarpeita tilojen suhteen toiminnan kehittämiseksi. Oman haasteensa sisäliikuntatilojen käytölle tuo se, että myös kesälajit käyttävät sisäliikuntatiloja talvikauden harjoitteluunsa. Olemassa olevista tiloista ainoastaan osa soveltuu organisoidun urheilun harjoittelu- ja kilpailutoimintaan ja vastaa täysin nykyisiä turvallisuusvaatimuksia. Turvallisuusnäkökulma tulee jatkossa korostumaan sisätiloja käyttävien lajien lajiliittojen olosuhdevaatimuksissa, mikä tulee asettamaan vaatimuksia erityisesti kilpailutoimintakäytössä oleville tiloille.

Viime vuosien aikana sisäliikuntatilarajonta on kaventunut, johtuen kouluverkossa tapahtuneista muutoksista ja sen myötä käytöstä poistuneista liikuntasaleista (mm. Tiilimäellä väistötiloissa toiminut Myötätuulen koulu, Toejoen ja Ruosniemen koulujen yhdistyminen Pohjoisväylän kouluksi).

Kaventuneen koulusaliverkon lisäksi kaupungin sisäliikuntaolosuhteista peruskorjauksen tarpeessa ovat Porin urheilutalo sekä Professorintie 5 A:n liikuntasali. Urheilutalon peruskorjaus on mukana kaikissa vaikutusten ennakoarvioinnin vaihtoehdoissa. Professorintie 5 A:n liikuntasalin osalta linjaus sen tulevaisuudesta tulisi tehdä samassa yhteydessä sisäliikuntaolosuhdelinjauksen kanssa.

Professorintie 5 A:n liikuntasali sijaitsee kaupunkikonserniyhtiön (Kiinteistö Oy Porin WinNova) omistamassa ja ylläpitämässä A-rakennuksessa. Salin päiväkäyttöajat on vuokrattu Länsirannikon koulutus Oy WinNovan oppilaitoskäyttöön. Ilta- ja viikonloppuajat on vuokrattu kaupungin kautta urheiluseurakäyttöön. Parkettilattialla varustettu sali on Pohjois-Porin monitoimitalon salin lisäksi kaupungin toinen koripallon kilpailu- ja harjoituskäyttöön soveltuvista saleista. A-rakennusta ei ole peruskorjattu, joten koko rakennukseen kohdistuu tarve peruskorjaukselle. Professorintie 5 A:n liikuntasalin tulevaisuudestakin tulee linjata samassa yhteydessä, sillä sen vaihtoehdoista peruskorjaus ja purku vaikuttavat eri tavalla tulevaisuuden tilatarpeeseen. Professorintie 5 A:n liikuntasalin käytöstä poistumisen myötä sisäpalloilu, erityisesti koripallon, harjoitus- ja kilpailuolosuhteet heikkenevät merkittävästi ja aiheuttavat uhan etenkin koripallotoiminnan merkittävälle supistumiselle kaupungissa tai vaihtoehtoisesti koripallon olosuhteet mm. lattiamateriaalin osalta on huomioitava mahdollisesti toteutettavan uudisrakennuksen yhteydessä.

Koripallon lisäksi salin käytöstä poistumiselle olisi vaikutusta myös ainakin pesäpallon, salibandyn ja futsalin/jalkapallon harjoitteluolosuhteisiin. Urheiluseuratoiminnan lisäksi ammatillisen koulutuksen järjestäjä Länsirannikon Koulutus Oy WinNova käyttää liikuntasalia omaan toimintaansa ja on tuonut esiin oppilaitoksen tarpeen käyttää Professorintie 5 A:n salia myös jatkossa eri alojen opetustilana sekä opiskelijoiden liikuntatuntikäytössä.

Sisäliikuntatiloja käyttävistä lajeista suurinta kenttätilaa edellyttävät salibandy ja futsal. Kenttäkoko näissä lajeissa on 20 m x 40 m ja tämän lisäksi turva-alueet edellyttävät vähintään 2 metrin tilan kenttäalueen ulkopuolelle. Tällä hetkellä näiden lajien käytössä olevista tiloista ainoastaan yksi (Itätuulen koulun sali) täyttää turva-alueiltaan nämä vaatimukset. Kilpatason salibandyä ja futsalia pelataan myös urheilutalon salissa, mutta sali ei täytä kilpailutoiminnan vaatimuksia täysin, vaan siellä pelataan ko. lajeja nämä turvallisuuspuutteet tiedostaen. Viimeisten tietojen mukaan tiloissa, missä turva-alueet eivät täytä riittäviä vaatimuksia, voidaan salibandyn pääsarjoja jatkossa pelata poikkeusluvalla kilpailusääntöjen mukaista kenttää pienemmällä kentällä turvallisuussyistä. Itätuulen liikuntasali ei puolestaan täytä yleisökapasiteetiltaan salibandyn kahden korkeimman sarjataso vaatimuksia. Tulevat sisäliikuntatilarpeet tulee ratkaista niin, että tilat soveltuvat eri kokoisten ja tasoisten urheilutapahtumien käyttöön.

Sisäliikuntatiloja käyttäville seuroille tehdyn kyselyn mukaan tilojen kolmesta suurinta käyttäjäseuraa tarvitsisivat toimintaansa noin 40 % lisää harjoitustilaa ja -aikaa arki-iltoihin. Tilatarve kohdentui ensisijaisesti isoon kenttätilaan (yli 800 m² tilat, yli 520 m² tilat) ja tuntimääränä tarve oli yli 70 viikkotuntia. Kyselyn tulos antaa suuntaa tarpeesta ja tukee liikuntayksikön vuorohakemusten perusteella tehtyjä havaintoja seurojen tilatarpeesta.

Urheiluseuratoiminnan tarpeiden lisäksi myös päiväkodeilla, kouluilla ja oppilaitoksilla on tarvetta sisäliikuntatiloihin. Erityisesti Porin lukion (opiskelijamäärä 1200–1300) tarve sisäliikuntatiloille opetussuunnitelman mukaisen toiminnan toteuttamiseksi on ilmeinen, sillä koulun oma liikuntasali on säännöllisesti useita viikkoja pois liikuntakäytöstä (mm. ylioppilaskirjoitukset kaksi kertaa vuodessa). Professorintie 5 A:n liikuntasalin tulevaisuuden linjauksilla on vaikutusta myös toisen asteen ammatillista koulutusta järjestävän Länsirannikon koulutus Oy WinNovan toimintaan.

1.3. Arvioitavien kohteiden mitoitus tarpeeseen perustuen

Käsittelyssä olevista vaikutusten ennakoarvioinnin vaihtoehtoista pelkkää urheilutalon peruskorjausta lukuun ottamatta kaikissa vaihtoehtoissa mitoituksena on sama kolmen täysimittaisen salibandy-/futsalkentän (20 m x 40 m + turva-alueet) vapaa kenttätila, kokonaispinta-alaltaan 3300–3400 m². Kaikkiin vaihtoehtoihin sisältyy myös urheilutalon peruskorjaus, jonka myötä palloilutoiminnot siirtyisivät erilliseen uudisrakennukseen ja urheilutalon kenttä poistuisi palloilukäytöstä. Tämä huomioiden kaikki uudisrakennusvaihtoehdot sisältävät kolme täysimittaista, turvallisuusvaatimukset täyttävää sisäliikuntakenttää. Urheilutalon peruskorjauksessa tilat

kunnostetaan palvelemaan urheilutaloon jäävien lajien ja käyttäjäryhmien tarpeita nykyistä paremmin. Tämä toisi merkittävän lisän kaupungin sisäliikuntatiloihin. Lisäksi on syytä huomioida, että Professorintie 5 A:n liikuntasalin tulevaisuuden linjaus vaikuttaa osaltaan sisäliikuntatilan toteutuksen suunnitteluun.

Palloilulajien lisäksi sisäliikuntatila mahdollistaisi monen muun lajin harjoittelun, kilpailemisen sekä urheilutapahtumien järjestämisen. Päivittäisen urheilutoiminnan ohella tiloissa järjestetään säännöllisesti erilaisia urheilu- ja liikuntatapahtumia, kuten sarjaotteluita, turnauksia ja kansallisen tason kilpailuja. Näiden tapahtumien edellyttämät järjestelyt – kuten katsomot, toimitsija- ja mediatilat, oheistilat sekä yleisöpalvelut – ovat osa nykyaikaista sisäliikuntatilaa. Edustusjoukkueen ottelutapahtumien sekä muiden mahdollisten ottelu- ja kilpailutapahtumien toteuttamiseksi koko uudisrakennuksen yleisökapasiteetti tulisi mitoittaa kahdentuhannen katsojan mukaan, mutta uudisrakennus on hyvä suunnitella niin, että myös yksittäisellä lohkolla pystyttäisiin järjestämään otteluita, joissa on yleisöä. Peruskäytössä esimerkiksi salibandyn edustusjoukkueen ottelutapahtumat järjestettäisiin kahdella lohkolla, jolloin yksi lohko olisi näissäkin tilanteissa muun toiminnan käytössä (harjoituskäyttö, junioriottelut tmv.).

Vaikutusten ennakoarvioinnissa tulee huomioida, että eri vaihtoehdoilla on sisäliikuntatilojen perustoimintojen kannalta vähän eroavaisuuksia. Eri toimijoiden mahdollisuudet tilankäyttöön, väistötilatarve, turvallisuus, yhteisöllisyys, muut hyvinvointivaikutukset ja elinvoimatekijät näyttävät eri vaihtoehdoissa samankaltaisina, sillä uudisrakennetulla sisäliikuntatilalla pyritään mahdollistamaan urheiluseuratoiminnan lisäksi monipuolista ja yhdenvertaista käyttöä koulujen ja oppilaitosten liikunnanopetuksessa ja muussa toiminnassa, liikuntapalveluiden toiminnassa sekä Harrastamisen Porin mallin toiminnassa, yhdistystoiminnassa sekä asukkaiden vapaa-ajan käytössä. Arvioinnissa esiin tulevat eroavaisuudet painottuvat pitkälti sijaintiin, saavutettavuuteen, rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja omistus pohjaan sekä talouteen.

Vaikutusten ennakoarvioinnin lopputuloksena ei muodostu yksiselitteisesti parasta vaihtoehtoa, vaan kokonaiskuva siitä, millaisia vaikutuksia eri vaihtoehdoilla on arvioitu olevan eri näkökulmista tarkasteltuna.

2. VAIKUTUSTEN ENNAKKOARVIOINNIN KOHDE JA VAIHTOEHTOJEN MÄÄRITTELY

Vaikutusten ennakoarvioinnin kohteena on sisäliikuntatilat ja arvioitavat vaihtoehdot ovat:

vaihtoehto 0: Urheilutalon peruskorjaus, mutta ei muuta

vaihtoehto 1: Uudisrakennus Isomäkeen + u-talon peruskorjaus

vaihtoehto 2: Vanhan linja-autoaseman jatkeeksi uudisrakennus + u-talon peruskorjaus

vaihtoehto 3: Sisäliikuntatila Konepajanrantaan tapahtumatilalan yhteyteen + u-talon peruskorjaus

vaihtoehto 4: Urheilutalon laajennus peruskorjauksen yhteydessä

Kaikki arvioitavana olevat vaihtoehdot sisältävät urheilutalon peruskorjauksen sekä linjauksen Professorintie 5 A:n liikuntasalin tulevaisuudesta (vaihtoehdot peruskorjaus tai purku).

3. PÄÄTÖSVAIHTOEHTOJEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

3.1. IHMINEN/ASUKAS

3.1.1. Palvelut ja rakennusta käyttävät tahot

	Vaihtoehto 0: U-talon peruskorjaus	Vaihtoehto 1: Isomäki	Vaihtoehto 2: Vanha linja- autoasema	Vaihtoehto 3: Konepajanran- ta	Vaihtoehto 4: U-talon laajennus
Muutos aika (rakentamis- /peruskorjausaika)	-3	-1	-1	-1	-1
Lyhyt aikaväli (0–10 vuotta muutosajan jälkeen)	-3	+3	+3	+3	+3
Pitkä aikaväli (10+ vuotta muutosajan jälkeen)	-3	+3	+3	+3	+3

Vaihtoehto 0: Urheilutalon peruskorjaus, mutta ei muita uusia/saneerattavia tiloja

Muutosaikana tilat ovat urheiluseuratoimintaan riittämättömät suuren väistötilatarpeen takia. Pitkäkestoinen väistötilatarve peruskorjauksen myötä lisää kustannuksia ja haastaa urheilutalossa toimivia seuroja ylläpitämään urheilu- ja liikuttamistoimintaa nykyisellä tasolla sekä väistötiloissa toimimisen aikana että peruskorjauksen valmistuttua. Urheiluseuratoiminnan kannalta pelkkä peruskorjattu urheilutalo ei riitä täyttämään tilatarvetta.

Pelkässä peruskorjausvaihtoehdossa palloilutoiminnot jäävät myös urheilutaloon. Peruskorjauksen jälkeenkään kentän mitat ja turva-alueet eivät täytä turvallisuusvaatimuksia isoa kenttätalaa (20mx40m) vaativien palloilulajien osalta. Pelkkä urheilutalon peruskorjaus ei lisää sisäliikuntatilojen määrää. Nämä näkökulmat nousivat esille myös urheiluseuratoimijoille järjestetyssä osallisuustilaisuudessa sekä verkossa järjestetyssä asukaskyselyssä. Tässä vaihtoehdossa

Professorintie 5 A:n salin tulevaisuuden linjaaminen on erityisen kriittinen, sillä ilman nyt käytössä olevaa salia olosuhdetilanne muuttuu selvästi nykyistä huonommaksi.

Vaihtoehto 1: Uudisrakennus Isomäkeen + urheilutalon peruskorjaus

Vaihtoehto 1 (uudisrakennus Isomäkeen) mahdollistaa turvalliset ja nykyaikaiset tilat palloilu- ja kentälajeille urheiluun ja liikuntaan keskittyneellä alueella keskustan tuntumassa.

Käyttäjien näkökulmasta uudisrakennus helpottaisi harjoitus-, kilpailu-, ottelu-, turnaus- ja näytöstapahtumien järjestämistä, sillä osa nykyisen urheilutalon toimijoista siirtyisi käyttämään uutta sisäliikuntatilaa. Isomäen uudisrakennus mahdollistaisi myös muissa olosuhteissa toimivien lajien kilpailutapahtumien ja näytösten järjestämisen.

Uudisrakennus sijoitettaisiin Isomäen yleissuunnitelman mukaisesti alueelle, missä sijaitsee kesäisin hiekkapohjaisia pesäpallokenttiä ja talvisin alue toimii säännöllisesti parkkipaikkana urheilukeskuksen isommille tapahtumille. Keskelle urheilukeskusta sijoittuva uudisrakennus vähentäisi urheilukeskuksen pesäpallokenttiä ja sen myötä alueen kehittäminen ulkoliikuntaolosuhteena olisi rajallisempaa. Osana Isomäen yleissuunnitelmaa urheilukeskuksen alueelle on toteutettu yksi uusi pesäpallon hiekkatekonurmikenttä (tekojäärata), mutta tällä hetkellä keskellä urheilukeskusta olevat hiekkakentät ovat kesäkaudella pesäpallon aktiivisessa harjoitus- ja kilpailukäytössä. Myös Pohjois-Porin monitoimitalon pihan liikuntaolosuhteita on kehitetty palvelemaan pesäpalloa, sillä koulun pihaan toteutettiin hiekkatekonurmipintainen pesäpallo-/jalkapallokenttä.

Urheilukeskuksen keskellä sijaitsevia hiekkakenttiä käytetään lisäpysäköintialueena talvikaudella (jäähiekkon liigaottelut ja muut alueen tapahtumat), mutta toisinaan myös kenttien käyttökauden aikana alueella järjestettävissä suuremmissa tapahtumissa. Hiekkakenttäalueen tapahtumien aikainen käyttö pysäköintitilana tulisi ratkaista korvaavilla järjestelyillä. Pysäköintinäkökulma nousi esiin myös asukkaiden huomioissa.

Isomäkeen sijoitettu uudisrakennus mahdollistaa tiiviin yhteistyön urheilukeskuksessa toimivien seurojen kesken sekä osaamisen lisäämisen eri lajien välillä. Samalla alueella sijaitsevat toiminnot mahdollistavat eri olosuhteiden samanaikaisen hyödyntämisen suurempien liikunta- ja urheilutapahtumien yhteydessä.

Isomäkeen toteutettavaan sisäliikuntatilaan siirtyisi osa urheilutalon käyttäjäkunnasta, mutta osa jäisi kuitenkin edelleen urheilutalon käyttäjäksi. Sekä Isomäkeen toteutettava sisäliikuntatila että peruskorjattu urheilutalo mahdollistavat nykyistä laajemmin myös koulujen ja oppilaitosten käytön sekä muun päiväkäytön. Erityisesti Porin lukion oppilailta on tarve sisäliikuntatiloille opetuksessa

sekä harrastus- ja kerhotoiminnassa. Lukion lisäksi Isomäen alueelle sijoittuva sisäliikuntatila palvelisi muiden lähietäisyydellä olevien koulujen, kuten esimerkiksi Käppärän koulun, Cygnaeuksen koulun, liikunta-/urheilupainotteisen Kuninkaanhaan koulun, Länsi-Porin koulun sekä mahdollisesti myös ruotsinkielisen koulun (Björneborgs Svenska Samskola) liikunnanopetusta. Koulukäytön lisäksi sisäliikuntatiloja on mahdollisuus käyttää myös varhaiskasvatuksen toimintaan sekä normiarjessa että erikseen järjestettäviin liikuntatapahtumiin.

Isomäen alueelle toteutettavan uudisrakennuksen myötä palloilulajien ja rakennuksen muiden käyttäjien näkökulmasta tilat nykyaikaiset, turvalliset ja riittävät. Vuosina 2019–2020 laadittua urheilutalon peruskorjauksen hankesuunnitelmaa on tarkasteltava ennen peruskorjausta, jotta urheilutalo palvelee peruskorjauksen jälkeen taloon jäävien käyttäjien tarpeita parhaalla mahdollisella tavalla.

Vaihtoehto 2: Uudisrakennus vanha linja-autoasema + urheilutalon peruskorjaus

Vaihtoehto 2 (uudisrakennus vanha linja-autoasema) mahdollistaa turvalliset ja nykyaikaiset tilat palloilu- ja kenttälajeille keskeisellä sijainnilla.

Käyttäjien näkökulmasta uudisrakennus helpottaisi harjoitus-, kilpailu-, ottelu-, turnaus- ja näytöstapahtumien järjestämistä, sillä merkittävä osa nykyisen urheilutalon toimijoista siirtyisi käyttämään uutta sisäliikuntatilaa. Uudisrakennus mahdollistaisi myös muissa olosuhteissa toimivien lajien kilpailutapahtumien ja näytösten järjestämisen.

Erilliseen kohteeseen toteutettavaan sisäliikuntatilaan siirtyisi osa urheilutalon käyttäjäkunnasta, mutta osa jäisi kuitenkin edelleen urheilutalon käyttäjäksi. Vanhan linja-autoaseman tontille toteutettava sisäliikuntatila mahdollistaisi eri lajien samanaikaisen toiminnan olosuhteessa, mutta lajien välinen yhteistyö ja osaamisen lisääminen on suppeampaa, kuin Isomäen alueelle toteutettavassa vaihtoehdossa ja laajennettavassa urheilutalossa, koska olosuhteen säännöllinen käyttäjäjoukko on kapeampi, eikä alueella sijaitse muuta liikunta- ja urheiluolosuhdetta. Etäisyys keskustan uimahallille ja Porin urheilutalolle ei kuitenkaan ole kovin pitkä (n. 500–700 m), joten jonkinlaista synergiahyötyä saattaisi olla saavutettavissa.

Sekä toteutettava sisäliikuntatila että peruskorjattu urheilutalo mahdollistaisivat nykyistä laajemmin myös koulujen ja oppilaitosten käytön sekä muun päiväkäytön. Erityisesti Porin lukion oppilaille on tarve sisäliikuntatiloille opetuksessa sekä harrastus- ja kerhotoiminnassa. Lukion lisäksi vanhan linja-autoaseman alueelle sijoittuva sisäliikuntatila palvelisi muiden lähietäisyydellä olevien koulujen, kuten esimerkiksi liikunta-/urheilupainotteisen Kuninkaanhaan koulun, Cygnaeuksen koulun, Porin Lyseon sekä mahdollisesti myös ruotsinkielisen koulun (Björneborgs Svenska Samskola) liikunnanopetusta. Koulukäytön lisäksi sisäliikuntatiloja on mahdollisuus käyttää myös varhaiskasvatuksen toimintaan sekä normiarjessa että erikseen järjestettäviin liikuntatapahtumiin.

Vanhan linja-autoaseman alueelle toteutettavan uudisrakennuksen myötä palloilulajien ja rakennuksen muiden käyttäjien näkökulmasta tilat ovat nykyaikaiset, turvalliset ja riittävät. Vuosina 2019–2020 laadittua urheilutalon peruskorjauksen hankesuunnitelmaa on tarkasteltava ennen peruskorjausta, jotta urheilutalo palvelee peruskorjauksen jälkeen taloon jäävien käyttäjien tarpeita parhaalla mahdollisella tavalla.

Vanhan linja-autoaseman alueelle sijoitettu sisäliikuntatila tukisi keskustan palveluita ja elinvoimaa.

Vanhalle linja-autoasemalle sijoitetussa sisäliikuntatilassa tulee huomioida pysäköintitilan puute, mikä tulee ratkaista erillisillä toimenpiteillä, esimerkiksi pysäköintitalolla, sekä uudisrakennuksen vaikutukset alueen liikennejärjestelyihin.

Vanhan linja-autoaseman asemahalli toimii tällä hetkellä kulttuuri- ja osallisuustoimintaa edistävänä Asema 44-nimellä tunnettuna yhteisöllisenä kulttuuri- ja tapahtumatilana. Mikäli suunniteltu uudisrakennus päätetään sijoittaa vanhan linja-autoaseman alueelle, Asema 44 ry:n monimuotoista ja yhteisöllistä kulttuuri- ja tapahtumatoimintaa ei voida rakennustöiden käynnistyttyä järjestää enää tiloissa. Yhdistyksen hallitus on tuonut huolensa esille sisäliikuntatilojen evausta tekeväälle työryhmälle. Keskusta-alueella on kuitenkin runsaasti tyhjää tilaa, joten Asema 44:n toiminta olisi mahdollista siirtää toisaalle.

Vaihtoehto 3: Konepajanranta + urheilutalon peruskorjaus

Vaihtoehto 2 (uudisrakennus Konepajanrantaan yksityisen tapahtumatilan yhteyteen) mahdollistaa turvalliset ja nykyaikaiset tilat palloilu- ja kentälajeille keskeisellä sijainnilla. Konepajanrantaan yksityisen toimijan kanssa toteuttava sisäliikuntatila vaikuttaa toimintojen järjestämiseen pitkälti samalla tavalla kuin uudisrakennuksen toteuttaminen muihin vaikutusten ennakoarvioinnissa oleviin kohteisiin. Erityispiirteenä tässä vaihtoehdossa on muunneltavan tapahtumatilan hyödyntäminen sekä järjestetyn että omatoimisen liikkumisen käytössä niinä aikoina, kun se ei ole tapahtumakäytössä. Lisäksi tapahtumatilan ja sisäliikuntatilan osittain yhteiset oheistilat tuovat mahdollisuuksia hyödyntää niitä eri tavoin.

Käyttäjien näkökulmasta uudisrakennus helpottaisi harjoitus-, kilpailu-, ottelu-, turnaus- ja näyttötaphtumien järjestämistä, sillä osa nykyisen urheilutalon toimijoista siirtyisi käyttämään uutta sisäliikuntatilaa. Uudisrakennus mahdollistaisi myös muissa olosuhteissa toimivien lajien kilpailutapahtumien ja näyttösten järjestämisen.

Konepajanrantaan toteutettava sisäliikuntatila mahdollistaisi eri lajien samanaikaisen toiminnan olosuhteessa, mutta lajien välinen yhteistyö ja osaamisen lisääminen on suppeampaa, kuin Isomäen alueelle toteutettavassa vaihtoehdossa ja laajennettavassa urheilutalossa, koska olosuhteen

säännöllinen käyttäjäjoukko on kapeampi, eikä alueella sijaitse muuta liikunta- ja urheiluosuhdetta. Konepajarantaan sijoittuvan sisäliikuntatilan yhteyteen toteutettaisiin kuitenkin erillinen tapahtumatalo, mikä lisää mahdollisuuksia tilan hyödyntämiseen myös omatoimiseen liikkumiseen. Ilman erillistä varausta käytössä olevia omatoimiseen liikkumiseen tarkoitettuja sisätiloja on toteutettu ulkomailla ja viime vuosina joitakin myös eri puolille Suomea. Tapahtumatilan ja sisäliikuntatilan yhdistäminen mahdollistaa myös tämänlaisen käytön niinä aikoina, kun tapahtumatalo ei ole tapahtumakäytössä.

Kahden olosuhteen (tapahtumatalo ja sisäliikuntatalo) yhdistäminen tuo monenlaisia synergiaetuja toiminnan ja palveluiden (sisäänkäynti, valvonta, ylläpito sekä kassa- ja kahvitoiminnot) järjestämiseen. Yksi konkreettinen hyöty on se, että erillisessä tapahtumatilassa voidaan järjestää monenlaisia tapahtumia niin, että niihin ei tarvitse varata liikuntatiloja. Tällä hetkellä Karhuhallissa ja Isomäki Areenalla järjestettävät tapahtumat sitovat tiloja tapahtumapäivien lisäksi tapahtumien rakentamiseen ja purkuun, jolloin tilat ovat pois liikunta- ja urheilukäytöstä. Kun liikuntatilat suunnitellaan hyvin myös tapahtumakäytön näkökulmasta, tällä saadaan lyhennettyä tapahtumien rakentamis- ja purku-aikaa niidenkin tapahtumien osalta, kun tapahtumaa varten tarvitaan liikuntatiloja myös tapahtumatilojen lisäksi. Suunnitteluratkaisuilla voidaan vaikuttaa myös siihen, että liikuntatilat ovat osittain käytössä myös sekä tapahtuman rakentamisen ja purun että itse tapahtuman aikana.

Erilliseen kohteeseen toteutettavaan sisäliikuntataloon siirtyisi osa urheilutalon käyttäjäkunnasta, mutta osa jäisi kuitenkin edelleen urheilutalon käyttäjäksi. Sekä toteutettava sisäliikuntatalo että peruskorjattu urheilutalo mahdollistaisivat nykyistä laajemmin myös koulujen ja oppilaitosten käytön sekä muun päiväkäytön. Erityisesti Porin lukion oppilaille on tarve sisäliikuntatiloille opetuksessa sekä harrastus- ja kerhotoiminnassa. Lukion lisäksi Konepajarannan alueelle sijoittuva sisäliikuntatalo palvelisi muiden lähietäisyydellä olevien koulujen, kuten esimerkiksi Cygnaeuksen koulun, Kaarisillan koulun, liikunta-/urheilupainotteisen Kuninkaanhaan koulun, Porin lukion, Porin Lyseon sekä mahdollisesti myös ruotsinkielisen koulun (Björneborgs Svenska Samskola) sekä Porin Kristillisen koulun liikunnanopetusta. Koulukäytön lisäksi sisäliikuntatiloja on mahdollisuus käyttää myös varhaiskasvatuksen toimintaan sekä normiarjessa että erikseen järjestettäviin liikuntatapahtumiin.

Konepajarannan uudisrakennuksen ja nykyisten rakennusten käyttötarkoituksen muuttamisen jälkeen palloilulajien ja rakennuksen muiden käyttäjien näkökulmasta tilat ovat nykyaikaiset, turvalliset ja riittävät. Vuosina 2019–2020 laadittua urheilutalon peruskorjauksen hankesuunnitelmaa on tarkasteltava ennen peruskorjausta, jotta urheilutalo palvelee peruskorjauksen jälkeen taloon jäävien käyttäjien tarpeita parhaalla mahdollisella tavalla.

Vaihtoehto 4: Urheilutalon laajennus + urheilutalon peruskorjaus

Vaihtoehto 4 (urheilutalon laajennus) vaikuttaa toimintojen järjestämiseen pitkälti samalla tavalla kuin uudisrakennuksen toteuttaminen muihin vaikutusten ennakoarvioinnissa oleviin kohteisiin. Peruskorjauksen vaiheistaminen on toteuttamisen kannalta olennaista, ensin tulisi toteuttaa laajennusosa vanhan urheilutalon viereen, millä vähennetään peruskorjauksen aikaisia väistötilatarpeita. Laajennusosan valmistumisen jälkeen toteutetaan urheilutalon peruskorjaus, mikä aiheuttaa väistötilatarpeen taloon jääville lajeille. Mikäli laajennusosan toteuttaminen ei jostain syystä olisi mahdollista erillisenä ennen peruskorjausta, väistötilatarve on huomattavasti hankalampi asia ratkaistavaksi, sillä palloilutoiminnoille tarvittaisiin selvästi suurempaa tilaa ja tilan pitäisi olla katsomokapasiteetiltaan ja oheistiloiltaan sellainen, että se mahdollistaa myös kilpatason ottelutapahtumien järjestäminen.

Käyttäjien näkökulmasta urheilutalon laajennus helpottaisi harjoitus-, kilpailu-, ottelu-, turnaus- ja näytöstapahtumien järjestämistä, sillä kaikki toiminnot saataisiin pidettyä vanhan urheilutalon sekä laajennusosan tiloissa.

Urheilutalon yhteyteen sijoitettu uudisrakennus mahdollistaa tiiviin yhteistyön urheilutalolla toimivien seurojen kesken sekä osaamisen lisäämisen eri lajien välillä. Samalla alueella sijaitseva Kuninkaanhaan koulu sekä keskustan uimahalli luovat kokonaisuuden, jota on mahdollista hyödyntää suurempien liikunta- ja urheilutapahtumien yhteydessä. Kahden olosuhteen (urheilutalo ja laajennusosa) yhdistäminen tuo synergiaetuja toiminnan ja palveluiden (sisäänkäynti, valvonta, ylläpito, kassa- ja kahviotoiminnot sekä oheisharjoittelu) järjestämiseen.

Urheilutalon käyttäjäkunta koostuu tällä hetkellä monipuolisista käyttäjäryhmistä. Urheiluseurakäytön lisäksi rakennuksen käyttäjäkunta koostuu liikuntapalveluiden toiminnasta (Satakunnan Urheiluakatemia, Harrastamisen Porin malli, senioriliikunta, ohjattu ryhmäliikunta yms.), vapaan sivistystyön järjestäjistä, erilaisista yhdistyksistä, yksittäisistä kävijöistä sekä koulu-, oppilaitos- ja päiväkotikäytöstä.

Laajennetun ja peruskorjatun urheilutalon käyttäjäkunta laajenee entisestään ja rakennus palvelee päiväaikaan nykyistä laajemmin myös kouluja ja oppilaitoksia sekä muuta päiväkäyttöä. Erityisesti Porin lukion oppilaille on tarve sisäliikuntatiloille opetuksessa sekä harrastus- ja kerhotoiminnassa. Lukion lisäksi urheilutalon laajennusosaan sijoittuva sisäliikuntatila palvelisi muiden lähietäisyydellä olevien koulujen, kuten esimerkiksi Cygnaeuksen koulun, vieressä sijaitsevan liikunta-/urheilupainotteisen Kuninkaanhaan koulun, Porin lukion, Porin Lyseon, Uudenkoiviston koulun sekä mahdollisesti myös ruotsinkielisen koulun (Björneborgs Svenska Samskola) sekä Porin Kristillisen koulun liikunnanopetusta. Koulukäytön lisäksi sisäliikuntatiloja on mahdollisuus käyttää myös varhaiskasvatuksen toimintaan sekä normiarjessa että erikseen järjestettäviin liikuntatapahtumiin.

Laajennetun ja peruskorjatun urheilutalon myötä palloilulajien ja rakennuksen muiden käyttäjien näkökulmasta tilat ovat nykyaikaiset, turvalliset ja riittävät. Vuosina 2019–2020 laadittua urheilutalon peruskorjauksen hankesuunnitelmaa on tarkasteltava ennen peruskorjausta, jotta urheilutalo palvelee peruskorjauksen jälkeen taloon jäävien käyttäjien tarpeita parhaalla mahdollisella tavalla.

3.1.2. Sijainnin saavutettavuus

	Vaihtoehto 0: U-talon Peruskorjaus	Vaihtoehto 1: Isomäki	Vaihtoehto 2: Vanha linja- autoasema	Vaihtoehto 3: Konepajanran- ta	Vaihtoehto 4: U-talon laajennus
Muutos aika (rakentamis- /peruskorjausaika)	-3	-2	-2	-1	-2
Lyhyt aikaväli (0–10 vuotta muutosajan jälkeen)	0	-1	+1	+1	0
Pitkä aikaväli (10+ vuotta muutosajan jälkeen)	0	0	+1	+1	+1

Vaihtoehto 0: Urheilutalon peruskorjaus

Vaihtoehdossa 0 (urheilutalon peruskorjaus) tilojen saavutettavuus pysyy ennallaan.

Saavutettavuuden näkökulmasta pelkkä urheilutalon peruskorjaus tulisi vaikuttamaan kielteisesti eri lajien toiminnan kehittämiseen, ja tämän myötä urheilutoiminnan saavutettavuuteen, sillä pelkkä urheilutalon peruskorjaus ei riitä ratkaisemaan tilatarvetta.

Peruskorjauksen aikaiset liikennejärjestelyt saattavat heikentää Kuninkaanhaan koulun ja Pasaasin päiväkodin saavutettavuutta, mikä edellyttäisi pitkäaikaisia muutoksia alueen liikennejärjestelyihin.

Mikäli peruskorjatut tilat houkuttelevat lisää käyttäjiä tai katsojia, aiheutuu tästä painetta pysäköinnin suhteen, koska pysäköintikapasiteetti on jo nykyisellään usein lähes käytetty.

Urheilutalon peruskorjaus toteutetaan esteettömyys huomioiden, mahdollistaen yhdenvertaiset mahdollisuudet tilojen käyttämiseen myös liikuntarajoitteisille käyttäjille.

Vaihtoehto 1: Uudisrakennus Isomäki + urheilutalon peruskorjaus

Vaihtoehto 1 (Isomäen uudisrakennus) mahdollistaisi sijainniltaan ja saavutettavuudeltaan hyvät sisäliikuntatilat useille lajitoimijoille. Sijainti urheilukeskuksessa tarjoaa suhteellisen laajat parkkialueet sekä julkisen liikenteen läpikulun liikuntatilojen vierestä. Urheilukeskuksessa on kuitenkin säännöllisesti isoja yleisömassoja keräävää toimintaa sekä toisinaan erityisen suurta yleisöä kiinnostavia tapahtumia. Rajalliset pysäköintimahdollisuudet sekä säännöllisen tapahtumatoiminnan että satunnaisten yleisötapahtumien aikana nousivat esiin myös asukkailta saaduissa huomioissa.

Uudisrakennuksen toteuttamisen jälkeen pystytään siirtämään iso osa urheilutalon lajitoimijoista (palloilutilan käyttäjät) uusiin tiloihin, minkä jälkeen väistötilatarve vähenee urheilutalon peruskorjauksen ajaksi. Peruskorjaus vaikuttaa tästä huolimatta isoon määrään seuratoimijoita, joille tulee osoittaa väistötilat peruskorjauksen ajaksi. Väistötilat tulisivat laajasta tilatarpeesta johtuen olemaan sijoitettuna pirstaleisesti eri puolille kaupunkia, mikä vaikuttaa kielteisesti urheilu- ja seuratoiminnan saavutettavuuteen.

Ennen urheilutalon peruskorjausta toteutettava uudisrakennus vähentää väistötilatarvetta ja olemassa olevia tiloja saattaa olla hyödynnettävissä urheilutalon väistötilakäyttöön. Toisaalta liikenteen siirtyminen uudisrakennukseen urheilutalon peruskorjauksen aikana lisää liikenteellistä painetta urheilukeskuksen alueelle. Uudisrakennuksen myötä urheilukeskuksen saavutettavuus heikkenee liikenteen kasvaessa, ellei uudisrakennuksen yhteyteen tai lähialueelle toteuteta rakenteellista pysäköintiä. Lisääntyvä liikenne ruuhkauttaa urheilukeskuksen katuverkkoa erityisesti tapahtumien aikana. Pysäköintitilan puute urheilukeskuksen alueella nousi esiin myös asukkailta kerätyissä huomioissa.

Isomäen/urheilukeskuksen yleissuunnitelmassa yhdeksi pysäköintikapasiteettia lisääväksi ratkaisuksi esitettiin uuden pysäköintialueen toteuttamista Vt2:n ja Luvianpuistokadun väliin Hesburgerin pysäköintialueen jatkoksi. Tämän todettiin myöhemmin sijoittuvan osittain suunnitellun ja nyt toteutukseen etenemässä olevan Vt2:n nelikaistaistamisen alle. Korvaava pysäköintialue toteutettiin vuonna 2023 Vt 8:n ja Eteläväylän väliin.

Uudisrakennuksen tilat toteutetaan esteettömyys huomioiden, mahdollistaen yhdenvertaiset mahdollisuudet tilojen käyttämiseen myös liikuntarajoitteisille käyttäjille.

Vaihtoehto 2: Uudisrakennus vanha linja-autoasema + urheilutalon peruskorjaus

Rakentamisaika vaikuttaa merkittävästi vilkkaasti liikennöityjen katujen toimivuuteen ja eri asiointipisteiden saavutettavuuteen. Joukkoliikenteen osalta rakentaminen edellyttää poikkeusjärjestelyjä.

Ennen urheilutalon peruskorjausta toteutettava uudisrakennus vähentää väistötilatarvetta ja olemassa olevia tiloja saattaa olla hyödynnettävissä urheilutalon väistötilakäyttöön. Toisaalta liikenteen siirtyminen uudisrakennukseen urheilutalon peruskorjauksen aikana lisää liikenteellistä painetta jo lähtökohdiltaan ruuhkaisille katuosuuksille. Toimivan liikenneympäristön turvaamiseksi uudisrakennus edellyttää muutoksia myös katujärjestelyihin.

Saavutettavuuden kannalta vanhalle linja-autoasemalle sijoitettu sisäliikuntatila olisi hyvä vaihtoehto joukkoliikenteen ja kevyenliikenteen, koulujen, urheiluseurojen, yhdistysten ja yksityiskäyttäjien näkökulmasta, sillä sijainti mahdollistaa joukkoliikenteellä kulkemisen eri puolilta Poria ja se tarjoaa sijainniltaan sisäliikuntatilojen käytön useille kouluille. Samalla se tukisi urheilulukion käyttöä ja Satakunnan urheiluakatemiaa toimintaa monipuolisesti. Toisaalta ajoneuvoliikenteen osalta sijainti on haasteellinen ja edellyttää tarkempaa liikenteellistä tarkastelua tämän vaihtoehdon toteutuessa.

Uudisrakennus vaatii rakenteellista pysäköintiä pysäköintihallin muodossa viereiselle tontille.

Vaihtoehto 3: Konepajanranta + urheilutalon peruskorjaus

Keskustan tuntumassa sijaitsevat Konepajanrannan tilat ovat sijainniltaan saavutettavat eri suunnista sekä kevyen liikenteen väyliä pitkin, joukkoliikenteellä että autolla. Pysäköintitilakysymys erityisesti suurempien tapahtumien kohdalla nousee esiin jokaisessa arvioitavassa vaihtoehdossa, myös Konepajanrannassa.

Uudisrakennuksen tilat toteutetaan esteettömyys huomioiden, mahdollistaen yhdenvertaiset mahdollisuudet tilojen käyttämiseen myös liikuntarajoitteisille käyttäjille sekä muille erityisryhmille.

Konepajanrannan uudisrakennuksen ja olemassa olevien tilojen käyttötarkoituksen muutoksen rakennusaika vaikuttaa alueen liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin.

Uudisrakennuksen toteuttamisen jälkeen sisäliikuntatiloja saattaa olla mahdollista hyödyntää urheilutalon peruskorjauksen osittaisena väistötilana, jolloin mahdollinen liikenteen siirtyminen Konepajanrannan alueelle urheilutalon peruskorjauksen aikana lisää liikenteellistä painetta jo lähtökohdiltaan ruuhkaisille katuosuuksille.

Alueen kehittämiseen liittyy olennaisesti katuverkostoon liittyvät muutokset. Alueelle on suunniteltu uusi kiertoliittymä ja uusi poikkikatu. Nämä eivät suoraan liity sisäliikuntatilaan, vaan koko alueen kehittämiseen. Konepajarannan alustava suunnitelma sisältää reilut 300 autopaikkaa kiinteistön alueelle. Alue mahdollistaa myös pysäköintikapasiteetin kasvattamisen. Odotettavissa on, että alueelle rakentuu myös muita toimintoja sisäliikuntatilojen lisäksi, mikä lisää pysäköintitarvetta.

Mahdollisessa uudisrakennuksessa huomioidaan fyysinen saavutettavuus ja esteettömyys laajalaisesti, jotta tilat palvelevat yhdenvertaista käyttöä myös liikuntarajoitteisille käyttäjille sekä muille erityisryhmille.

Vaihtoehto 4: Urheilutalon laajennus + urheilutalon peruskorjaus

Urheilutalon alue mahdollistaisi kokonaisuudessaan erinomaisen keskittymän urheiluseuratoimijoille ja kaupunkilaisille liikunnan ja hyvinvoinnin edistämiseksi. Rakennus- ja peruskorjausvaihe kuitenkin tuottaisivat haasteita alueen pysäköinnille, sillä sekä uudisrakentaminen että peruskorjaaminen toteutetaan samalla alueella. Nämä kuitenkin toteutettaisiin niin, että uudisrakennus tehtäisiin ennen peruskorjausta, jotta väistötilatarve olisi mahdollisimman pieni. Alueelle on hyvät mahdollisuudet liikkua julkisilla kulkuneuvoilla, mikä poistaa tarvetta yksityisautoilulta ja tätä kautta pysäköinnin tarpeelta.

Urheilutalon laajennus ja peruskorjaus toteutetaan esteettömyys huomioiden, mahdollistaen saavutettavat ja esteettömät liikuntatilat yhdenvertaisen liikkumisen edistämiseksi myös liikuntarajoitteisille käyttäjille sekä muille erityisryhmille.

Peruskorjauksen ja laajennuksen aikaiset liikennejärjestelyt saattavat heikentää Kuninkaanhaan koulun ja Pasaasin päiväkodin saavutettavuutta. Lisäksi laajennusvaiheen aikana on jo nykyinen urheilutalo käytössä, jonka myötä liikenteellinen paine kasvaa. Vaikutus on pitkäaikainen, mikä aiheuttaa liikenteelle poikkeusjärjestelyitä.

Mikäli laajennuksen yhteydessä toteutetaan alueelle lisäpysäköintipaikkoja, alueen saavutettavuus paranee. Toisaalta laajennus synnyttää alueelle lisäliikennettä, jolloin katualueet saattavat ruuhkautua.

Tällä hetkellä lisäpysäköintitilana on hyödynnetty Kuninkaanhaan koulun sisäpihaa. Tämä mahdollisuus tulee poistumaan, kun lähiliikuntapaikka valmistuu lähivuosina piha-alueelle.

3.1.3. Turvallisuus

	Vaihtoehto 0: U-talon Peruskorjaus	Vaihtoehto 1: Isomäki	Vaihtoehto 2: Vanha linja- autoasema	Vaihtoehto 3: Konepajanran- ta	Vaihtoehto 4: U-talon laajennus
Muutos aika (rakentamis- /peruskorjausaika)	-3	-2	-2	-1	-2
Lyhyt aikaväli (0–10 vuotta muutosajan jälkeen)	-2	+3	+3	+3	+3
Pitkä aikaväli (10+ vuotta muutosajan jälkeen)	-2	+3	+3	+3	+3

Vaihtoehto 0: Urheilutalon peruskorjaus

Muutosaikana turvallisuusmääräysten mukaiset väistötilat muodostavat ison haasteen. Turvamääräykset täyttäviä tiloja voi olla haastava löytää Porin alueelta kaikille seuratoimijoille. Peruskorjauksen aikana urheilutalon tilat eivät ole käytössä, ja lajeille tulee osoittaa toissijaiset tilat. Erityisesti palloilulajien osalta sekä käyttäjä- että katsojaturvallisuuden huomioiminen saattaa tulla ongelmalliseksi.

Muutosajan jälkeen peruskorjatussa urheilutalossa on taloon jääviä käyttäjiä hyvin palvelevat ja turvalliset tilat, muilta osin paitsi palloilutoimintojen osalta. Samalla rakennuksesta löytyy uudistettu väestönsuoja.

Kyseinen vaihtoehto ei kuitenkaan poista tarvetta 20 m x 40 m palloilukentille, joissa on myös vähintään kahden metrin turva-alue ympäri kenttää. Tällöin salibandy ja futsal joutuvat toteuttamaan ottelu- ja kilpailutapahtumat tiloissa, mitkä eivät täytä täysin niille asetettuja turvallisuusasetuksia käyttäjä- että katsojaturvallisuuden osalta. Turvallisuusnäkökulma tulee jatkossa korostumaan sisätiloja käyttävien lajien lajiiltojen olosuhdevaatimuksissa, mikä tulee asettamaan vaatimuksia erityisesti kilpailutoimintakäytössä oleville tiloille. Tuoreimpana esimerkkinä Salibandyliiton linjauksen turvamääräysten tiukentumisesta jo kaudelle 2026–2027, minkä mukaan kahden pääsarjatasen ottelut on pelattava pienennetyssä kaukalossa poikkeusluvan turvin, mikäli kenttää ympäröivä vapaa turva-alue ei täytä vaadittuja minimimittoja. Suositusten mukainen vapaa turva-alue on yli kaksi metriä ja minimimitta, mikä ei edellytä kentän pienentämistä on 1,1 metriä. Porin urheilutalon osalta

tarkkoja mittauksia ei ole vielä ehditty tehdä, koska linjaus on ihan tuore, mutta on oletettavaa, että kentän pienentämistä tullaan edellyttämään.

Turvallisuusasiat ovat urheilutalon peruskorjauksen osalta samat kaikissa vaihtoehdoissa.

Vaihtoehto 1: Uudisrakennus Isomäki + urheilutalon peruskorjaus

Uudisrakennus ei edellytä väistötiloja rakennusaikana, vaan toiminta jatkuu nykyisissä tiloissa urheilutalolla ja muissa kohteissa.

Uudisrakennukseen toteutetaan väestönsuoja.

Muutosaikana rakennustyöt lisäävät työmaaliikennettä urheilukeskuksen alueella, mikä heikentää alueella liikkujien turvallisuutta. Työmaaliikenne vaatinee myös liikennejärjestelyjä alueella.

Muutosajan jälkeen uudessa sisäliikuntatilassa on turvalliset harrastus- ja oheistilat sekä väestönsuoja.

Turvallisuuskulma tulee jatkossa korostumaan sisätiloja käyttävien lajien lajiliittojen olosuhdevaatimuksissa, mikä tulee asettamaan vaatimuksia erityisesti kilpailutoimintakäytössä oleville tiloille. Tuoreimpana esimerkkinä Salibandyliiton linjaus turvamääräysten tiukentumisesta jo kaudelle 2026–2027. Kenttää ympäröivä vapaa turva-alue on tässä vaihtoehdossa mitoitettu kaikkien kenttien osalta suositusten mukaiseksi yli kahdeksi metriksi.

Vaihtoehto 2: Uudisrakennus vanha linja-autoasema + urheilutalon peruskorjaus

Uudisrakennus ei edellytä väistötiloja rakennusaikana, vaan toiminta jatkuu nykyisissä tiloissa urheilutalolla ja muissa kohteissa.

Muutosajan jälkeen uudessa sisäliikuntatilassa on turvalliset harrastus- ja oheistilat sekä väestönsuoja.

Turvallisuuskulma tulee jatkossa korostumaan sisätiloja käyttävien lajien lajiliittojen olosuhdevaatimuksissa, mikä tulee asettamaan vaatimuksia erityisesti kilpailutoimintakäytössä oleville tiloille. Tuoreimpana esimerkkinä Salibandyliiton linjaus turvamääräysten tiukentumisesta jo kaudelle 2026–2027. Kenttää ympäröivä vapaa turva-alue on tässä vaihtoehdossa mitoitettu kaikkien kenttien osalta suositusten mukaiseksi yli kahdeksi metriksi.

Vanhan linja-autoaseman ympäristö on vilkkaasti liikennöity. Muutosaikana rakennustyöt lisäävät työmaaliikennettä vanhan linja-autoaseman alueella, mikä heikentää alueella liikkujien turvallisuutta sekä tulee vaatimaan erityisjärjestelyjä liikenteelle. Liikenneturvallisuus sekä muutosaikana että rakennuksen valmistumisen jälkeen nousi esiin myös asukkailta saaduissa huomioissa.

Vaihtoehto 3: Konepajannranta + urheilutalon peruskorjaus

Uudisrakennus ei edellytä väistötiloja rakennusaikana, vaan toiminta jatkuu nykyisissä tiloissa urheilutalolla ja muissa kohteissa.

Muutosajan jälkeen uudessa sisäliikuntatilassa on turvalliset harrastus- ja oheistilat sekä väestönsuoja.

Turvallisuuskulma tulee jatkossa korostumaan sisätiloja käyttävien lajien lajiliittojen olosuhdevaatimuksissa, mikä tulee asettamaan vaatimuksia erityisesti kilpailutoimintakäytössä oleville tiloille. Tuoreimpana esimerkkinä Salibandynliiton linjaus turvamääräysten tiukentumisesta jo kaudelle 2026–2027. Kenttää ympäröivä vapaa turva-alue on tässä vaihtoehdossa mitoitettu kaikkien kenttien osalta suositusten mukaiseksi yli kahdeksi metriksi.

Muutosaikana rakennustyöt tapahtuvat suljetulla tontilla, missä ei muuta liikennettä. Lisääntyvä työmaaliikenne ei erityisesti heikennä alueella liikkujien turvallisuutta. Työmaaliikenne saattaa vaatia myös liikennejärjestelyjä alueella.

Vaihtoehto 4: Urheilutalon laajennus + urheilutalon peruskorjaus

Uudisrakennus ei edellytä väistötiloja laajennuksen rakennusaikana (mikäli mahdollista toteuttaa niin), vaan toiminta jatkuu nykyisissä tiloissa urheilutalolla ja muissa kohteissa.

Muutosajan jälkeen uudessa sisäliikuntatilassa on turvalliset harrastus- ja oheistilat sekä väestönsuoja.

Turvallisuuskulma tulee jatkossa korostumaan sisätiloja käyttävien lajien lajiliittojen olosuhdevaatimuksissa, mikä tulee asettamaan vaatimuksia erityisesti kilpailutoimintakäytössä oleville tiloille. Tuoreimpana esimerkkinä Salibandynliiton linjaus turvamääräysten tiukentumisesta jo kaudelle 2026–2027. Kenttää ympäröivä vapaa turva-alue on tässä vaihtoehdossa mitoitettu kaikkien kenttien osalta suositusten mukaiseksi yli kahdeksi metriksi.

Urheilutalon ympäristö on vilkkaasti liikennöity, johtuen alueella sijaitsevasta koulusta sekä uimahallista ja siitä, että urheilutalon käyttö jatkuu laajennuksen toteuttamisen aikana. Muutosaikana

rakennustyöt lisäävät työmaaliikennettä alueella, mikä heikentää alueella liikkujien turvallisuutta sekä tulee vaatimaan erityisjärjestelyjä liikenteelle.

3.1.4. Väistötilat

	Vaihtoehto 0: U-talon Peruskorjaus	Vaihtoehto 1: Isomäki	Vaihtoehto 2: Vanha linja- autoasema	Vaihtoehto 3: Konepajanran- ta	Vaihtoehto 4: U-talon laajennus
Muutos aika (rakentamis- /peruskorjausaika)	-3	-1	-1	-1	-1
Lyhyt aikaväli (0–10 vuotta muutosajan jälkeen)	0	0	0	0	0
Pitkä aikaväli (10+ vuotta muutosajan jälkeen)	0	0	0	0	0

Vaihtoehto 0: Urheilutalon peruskorjaus

Vaihtoehto 0 vaatisi merkittävän väistötilatarpeen. Isolle joukolle palloilu-, kamppailu-, voimailu- ja yleisurheilulajeja tulisi löytää väistötilat, jotka mahdollistaisivat seurojen ja muiden käyttäjien liikuttamis- ja urheilutoiminnan nykyisellä tasolla. Väistötilojen saatavuus tuottaa haasteita ja oletettavasti nämä tilat tulevat sijaitsemaan eri puolella kaupunkia. Tällöin oltaisiin tilanteessa, missä osa lajeista joutuu joustamaan toiminnan järjestämisessä, mikä vaikuttaa kielteisesti eri urheiluseurojen toiminnan ylläpitämiseen ja kehittämiseen. Palloilutoiminnoille tulee löytää väistötilat, jotka soveltuvat sekä harjoitus- että kilpailukäyttöön. Salibandy- ja futsalkentän mitoitus sekä vaatimus katsomo-, yleisö- ja oheistiloista hankaloittaa väistötiloiksi soveltuvan tilan löytämistä.

Myös Porin lukiolle, Kuninkaanhaan koululle, Satakunnan Urheiluakatemialle, muulle koulukäytölle sekä liikuntayksikön ja vapaan sivistystyön koulutuksen toiminnalle joudutaan esittämään korvaavat tilat opetuksen, valmennus- ja ryhmätoiminnan toiminnan järjestämiselle. Liikunnanopetus kärsisi merkittävästi, sillä Kuninkaanhaan koulun oma liikuntasali on pieni ja Porin lukion sali pitkiä jaksoja pois käytöstä, mikä oletettavasti haittaisi opetussuunnitelman mukaisen toiminnan järjestämistä. Urheilutalo on myös muiden oppilaitosten käytössä.

Iso väistötilatarve heikentää merkittävästi toiminnan saatavuutta ja saavutettavuutta. Urheiluseuratoimijat saattavat joutua tarkastelemaan toiminnan järjestämistä kaupungin järjestämissä väistötiloissa, itse vuokraamissaan tiloissa sekä mahdollisesti myös muiden kuntien alueilla.

Muutosajan jälkeen ei olisi väistötilatarvetta, mutta sisäliikuntatilarave olisi edelleen suuri Porin kaupungissa, sillä peruskorjaus ei toisi tähän muutosta.

Vaihtoehto 1: Uudisrakennus Isomäki + urheilutalon peruskorjaus

Palloilutoimintaa varten ei tarvetta väistötiloille, sillä uudisrakennus toteutetaan ennen urheilutalon peruskorjausta.

Urheilutalon peruskorjauksen aikana tulee löytää väistötilat taloon jääville lajeille (esim. kamppailulajit, voimailulajit, mailapelit, yleisurheilu) sekä muulle toiminnalle (koulu- ja oppilaitoskäyttö, urheiluakatemiakäyttö, liikuntayksikön ja vapaan sivistystyön toiminta ym.), mikä luo merkittäviä haasteita. Toiminnot sijoitetaan eri puolille kaupunkia, mikä heikentää toiminnan saavutettavuutta. Tämän lisäksi tilat ovat rajallisia, minkä myötä osa lajeista voisi joutua vähentämään viikoittaista toimintaa urheilutalon peruskorjauksen ajaksi. Väistötilatarve heikentää merkittävästi toiminnan saatavuutta ja saavutettavuutta. Urheiluseuratoimijat saattavat joutua tarkastelemaan toiminnan järjestämistä muiden kuntien alueilla.

Vaihtoehto 2: Uudisrakennus vanha linja-autoasema + urheilutalon peruskorjaus

Kuten vaihtoehto 1.

Vaihtoehto 3: Yksityinen toimija + urheilutalon peruskorjaus

Kuten vaihtoehto 1.

Vaihtoehto 4: Urheilutalon laajennus + urheilutalon peruskorjaus

Urheilutalon laajennusosan rakennuttaminen pyrittäisiin toteuttamaan niin, että rakennusvaihe ei vaikuta urheilutalon toimintaan. Laajennusosan valmistuttua palloilulajit saataisiin siirrettyä urheilutalolta sekä osittain muista tiloista uusiin tiloihin, minkä jälkeen aloitettaisiin urheilutalon peruskorjaus. Tässä vaiheessa tulee jälleen löytää väistötilat urheilutaloon jääville lajeille, mikä tuottaa haasteita saatavuudelle ja saavutettavuudelle. Väistötilatarve kuten vaihtoehdossa 1.

3.1.5. Osallisuus ja yhteisöllisyys

	Vaihtoehto 0: U-talon Peruskorjaus	Vaihtoehto 1: Isomäki	Vaihtoehto 2: Vanha linja- autoasema	Vaihtoehto 3: Konepajanrant a	Vaihtoehto 4: U-talon laajennus
Muutos aika (rakentamis- /peruskorjausaika)	-3	-1	-1	-1	-1
Lyhyt aikaväli (0–10 vuotta muutosajan jälkeen)	+1	+3	+3	+3	+3
Pitkä aikaväli (10+ vuotta muutosajan jälkeen)	+1	+3	+3	+3	+3

Vaihtoehto 0: Urheilutalon peruskorjaus

Vaihtoehto 0 (urheilutalon peruskorjaus) vähentää merkittävästi eri käyttäjäryhmien mahdollisuuksia käyttää tiloja muutosvaiheen aikana, sillä peruskorjausvaiheessa kaikki urheilutalon toiminnot olisivat pois käytöstä. Tämä vaikuttaa kielteisesti seuratoiminnan lisäksi myös yhdistysten toimintaan ja asukkaiden hyvinvoinnin ja terveyden edistämiseen, eikä tilaa pysty käyttämään kohtaamispaikkana.

Muutosajan jälkeen peruskorjatut urheilutalon tilat mahdollistavat laajalle käyttäjäryhmälle monipuolisen kohtaamispaikan hyvinvoinnin ja terveyden edistämiseksi.

Asukastilaisuudessa nousi esiin huomio, että pelkällä urheilutalon peruskorjauksella tiloja ei saada muokattua kattavasti useiden eri lajien tarpeisiin, eikä käytössä olevien tilojen määrä lisäänty urheilutalon peruskorjauksen myötä.

Vaihtoehto 1: Uudisrakennus Isomäki + urheilutalon peruskorjaus

Uudisrakennus toteutettaisiin ennen urheilutalon peruskorjausta. Valmiin uudisrakennuksen myötä pystytään suurelle osalle käyttäjiä osoittamaan hyvinvointia ja terveyttä edistäviä tilat. Uudisrakennus toimisi mahdollisuuksien mukaan myös kohtaamispaikkana tiloihin mahdollisesti toteutettavan oheisharjoittelutilan myötä. Päivisin uudisrakennuksen sisäliikuntatilat olisivat koulujen ja oppilaitosten varattavissa opetussuunnitelman mukaisen liikunnanopetuksen mahdollistamiseksi.

Erityisesti Porin lukiolla on iso tarve sisäliikuntatilalle, mitä voi käyttää opetuksen lisäksi harrastus- ja kerhotoiminnassa. Tiloja pystyvät varamaan myös yhdistykset ja asukkaat.

Urheilutalon peruskorjaus vaikuttaisi kielteisesti seurojen, yhdistysten, asukkaiden, koulujen ja urheiluakatemiaan mahdollisuuksiin järjestää toimintaa peruskorjauksen aikana.

Muutosajan jälkeen uudisrakennus Isomäessä sekä peruskorjattu urheilutalo mahdollistavat monipuoliset, nykyaikaiset ja turvalliset tilat järjestää monenlaista toimintaa hyvinvoinnin ja terveyden edistämiseksi.

Vaihtoehto 2: Uudisrakennus vanha linja-autoasema + urheilutalon peruskorjaus

Uudisrakennus toteutettaisiin ennen urheilutalon peruskorjausta. Valmiin uudisrakennuksen myötä pystytään suurelle osalle käyttäjiä osoittamaan hyvinvointia ja terveyttä edistävät tilat. Uudisrakennus toimisi mahdollisuuksien mukaan myös kohtauspaikkana tiloihin mahdollisesti toteutettavan oheisharjoittelutilan myötä. Päivisin uudisrakennuksen sisäliikuntatilat olisivat koulujen ja oppilaitosten varattavissa opetussuunnitelman mukaisen liikunnanopetuksen mahdollistamiseksi. Erityisesti Porin lukiolla on iso tarve sisäliikuntatilalle, mitä voi käyttää opetuksen lisäksi harrastus- ja kerhotoiminnassa. Tiloja pystyvät varamaan myös yhdistykset ja asukkaat.

Urheilutalon peruskorjaus vaikuttaisi kielteisesti seurojen, yhdistysten, asukkaiden, koulujen ja urheiluakatemiaan mahdollisuuksiin järjestää toimintaa peruskorjauksen aikana.

Muutosajan jälkeen uudisrakennus vanhan linja-autoaseman alueella sekä peruskorjattu urheilutalo mahdollistavat monipuoliset, nykyaikaiset ja turvalliset tilat järjestää monenlaista toimintaa hyvinvoinnin ja terveyden edistämiseksi.

Vaihtoehto 3: Konepajaranta + urheilutalon peruskorjaus

Konepajarantaan yksityisen toimijan kanssa toteutettava uudisrakennus toteutettaisiin ennen urheilutalon peruskorjausta.

Yksityisen toimijan kanssa tehtävän vuokrasopimuksen tai kumppanuusmallin myötä uudisrakennuksen sisäliikuntatilat olisivat päivisin koulujen ja oppilaitosten varattavissa opetussuunnitelman mukaisen liikunnanopetuksen mahdollistamiseksi. Erityisesti Porin lukiolla on iso tarve sisäliikuntatilalle, mitä voi käyttää opetuksen lisäksi harrastus- ja kerhotoiminnassa. Tiloja pystyvät varamaan myös yhdistykset ja asukkaat.

Urheilutalon peruskorjaus vaikuttaisi kielteisesti seurojen, yhdistysten, asukkaiden, koulujen ja urheiluakatemiaan mahdollisuuksiin järjestää toimintaa peruskorjauksen aikana.

Muutosajan jälkeen uudisrakennus Konepajanrannan alueella sekä peruskorjattu urheilutalo mahdollistavat monipuoliset, nykyaikaiset ja turvalliset tilat järjestää monenlaista toimintaa hyvinvoinnin ja terveyden edistämiseksi. Erillisen tapahtumatilan hyödyntäminen sekä järjestettyyn että omatoimiseen liikkumiseen tuo mahdollisuuksia yhteisöllisyyden lisäämiseen niinä aikoina, kun tapahtumatilat eivät ole tapahtumakäytössä.

Vaihtoehto 4: Urheilutalon laajennus + urheilutalon peruskorjaus

Laajennus toteutettaisiin ennen urheilutalon peruskorjausta.

Päivisin laajennetun urheilutalon sisäliikuntatilat olisivat koulujen ja oppilaitosten varattavissa opetussuunnitelman mukaisen liikunnanopetuksen mahdollistamiseksi. Erityisesti Porin lukiolla on iso tarve sisäliikuntatilalle, mitä voi käyttää opetuksen lisäksi harrastus- ja kerhotoiminnassa. Tiloja pystyvät varamaan myös yhdistykset ja asukkaat.

Urheilutalon peruskorjaus vaikuttaisi kielteisesti seurojen, yhdistysten, asukkaiden, koulujen ja urheiluakatemia mahdollisuuksiin järjestää toimintaa.

Uudistetut sisäliikuntatilat tukevat asukkaiden vapaa-ajan toimintaa hyvin saavutettavana kohtaamispaikkana ja tukevat asukkaiden terveyden ja hyvinvoinnin edistämistä.

3.1.6. Muut hyvinvointivaikutukset

	Vaihtoehto 0: U-talon Peruskorjaus	Vaihtoehto 1: Isomäki	Vaihtoehto 2: Vanha linja- autoasema	Vaihtoehto 3: Konepajanran- ta	Vaihtoehto 4: U-talon laajennus
Muutos aika (rakentamis- /peruskorjausaika)	-3	-1	-1	-1	-1
Lyhyt aikaväli (0–10 vuotta muutosajan jälkeen)	+1	+3	+3	+3	+3
Pitkä aikaväli (10+ vuotta muutosajan jälkeen)	+1	+3	+3	+3	+3

Vaihtoehto 0: Urheilutalon peruskorjaus

Tilat ovat riittämättömät seuratoiminnalle, mikä vaikuttaa kielteisesti hyvinvoinnin edistämiseen.

Urheilutalon peruskorjauksen aikana on kielteisiä vaikutuksia kuntalaisten hyvinvointiin, sillä väistötilat eivät välttämättä kata kaikkien toimijoiden tarpeita. Kuntosalin ja muiden tilojen käyttö ei ole mahdollista muutosaikana, mikä vähentää käyttäjien mahdollisuutta terveyden ja hyvinvoinnin ylläpitämiselle.

Vaihtoehto 1: Uudisrakennus Isomäki + urheilutalon peruskorjaus

Palloilutoiminnan osalta muutosaikana ei ole kielteisiä vaikutuksia seuratoiminnan järjestämiselle tai hyvinvoinnille.

Urheilutalon peruskorjaus luo haasteita taloon jääville toimijoille väistötilatarpeen myötä, mikä vaikuttaa myös asukkaiden hyvinvointia ja terveyttä edistävään toimintaan peruskorjauksen aikana.

Uudisrakennus ja peruskorjatut tilat urheilutalossa mahdollistavat monipuoliset, turvalliset ja nykyaikaiset liikkumismahdollisuudet eri ikä- ja käyttäjäryhmille hyvinvoinnin edistämiseksi.

Sijainti mahdollistaa sisäliikuntatilojen käytön useille kouluille ja oppilaitoksille, mikä tukee opetussuunnitelman mukaista toimintaa sekä liikunnallisen elämäntavan edistämistä.

Vaihtoehto 2: Uudisrakennus vanha linja-autoasema + urheilutalon peruskorjaus

Palloilutoiminnan osalta muutosaikana ei kielteisiä vaikutuksia seuratoiminnan järjestämiselle tai hyvinvoinnille.

Urheilutalon peruskorjaus luo haasteita taloon jääville toimijoille väistötilatarpeen myötä, mikä vaikuttaa myös asukkaiden hyvinvointia ja terveyttä edistävään toimintaan peruskorjauksen aikana.

Uudisrakennus ja peruskorjatut tilat urheilutalossa mahdollistavat monipuoliset, turvalliset ja nykyaikaiset liikkumismahdollisuudet eri ikä- ja käyttäjäryhmille hyvinvoinnin edistämiseksi.

Sijainti mahdollistaa sisäliikuntatilojen käytön useille kouluille ja oppilaitoksille, mikä tukee opetussuunnitelman mukaista toimintaa sekä liikunnallisen elämäntavan edistämistä.

Vaihtoehto 3: Konepajanranta + urheilutalon peruskorjaus

Konepajanrantaan yksityisen toimijan kanssa toteutettava uudisrakennus ei aiheuta muutosaikana kielteisiä vaikutuksia seuratoiminnan järjestämiselle tai hyvinvoinnille.

Urheilutalon peruskorjaus luo haasteita taloon jääville toimijoille väistötilatarpeen myötä, mikä vaikuttaa myös asukkaiden hyvinvointia ja terveyttä edistävään toimintaan peruskorjauksen aikana.

Uudisrakennus ja peruskorjatut tilat urheilutalossa mahdollistavat monipuoliset, turvalliset ja nykyaikaiset liikkumismahdollisuudet eri ikä- ja käyttäjäryhmille hyvinvoinnin edistämiseksi.

Konepajanrantaan yksityisen toimijan kanssa toteutettavan uudisrakennuksen sijainti mahdollistaa sisäliikuntatilojen käytön useille kouluille ja oppilaitoksille, mikä tukee opetussuunnitelman mukaista toimintaa sekä liikunnallisen elämäntavan edistämistä.

Vaihtoehto 4: Urheilutalon laajennus + urheilutalon peruskorjaus

Palloilutoiminnan osalta muutosaikana ei kielteisiä vaikutuksia seuratoiminnan järjestämiselle tai hyvinvoinnille.

Urheilutalon peruskorjaus luo haasteita taloon jääville toimijoille väistötilatarpeen myötä, mikä vaikuttaa myös asukkaiden hyvinvointia ja terveyttä edistävään toimintaan peruskorjauksen aikana.

Uudisrakennus ja peruskorjatut tilat urheilutalossa mahdollistavat monipuoliset, turvalliset ja nykyaikaiset liikkumismahdollisuudet eri ikä- ja käyttäjäryhmille hyvinvoinnin edistämiseksi.

Sijainti mahdollistaa sisäliikuntatilojen käytön useille kouluille ja oppilaitoksille, mikä tukee opetussuunnitelman mukaista toimintaa sekä liikunnallisen elämäntavan edistämistä.

3.2. YMPÄRISTÖ

3.2.1. Ilmasto ja hiilijalanjälki

	Vaihtoehto 0: U-talon Peruskorjaus	Vaihtoehto 1: Isomäki	Vaihtoehto 2: Vanha linja- autoasema	Vaihtoehto 3: Konepajanranta	Vaihtoehto 4: U-talon laajennus
Muutos aika (rakentamis- /peruskorjausaika)	-1	-3	-2	-2	-2
Lyhyt aikaväli (0–10 vuotta muutosajan jälkeen)	+1	+2	+2	+2	+2
Pitkä aikaväli (10+ vuotta muutosajan jälkeen)	+1	+2	+2	+2	+2

Hiilijalanjälki kasvaa merkittävästi erityisesti rakentamisen alkuvaiheessa. Materiaalivalinnoilla voidaan vähentää hiilijalanjäljen kasvua käyttämällä rakentamisvaiheessa puuta, liimapuuta, CLT-elementtejä tai vähähiilistä betonia. Tässä tulee arvioida rakennuksen muunneltavuutta sekä elinkaarta. Mahdollisuuksien mukaan käytetään kierrätettäviä materiaaleja, kuten uudelleenkäytettäviä runkoja sekä metallisia katsomorakenteita. Lähtökohtaisesti uudisrakennus asetuisi energialuokkaan A-B, mutta mahdollisuuksien mukaan toteutetaan nollaenergiatalona. Energiatehokkuutta lisätään hyödyntämällä maalämpöä, ilma-vesilämpöpumppuja tai hybridiratkaisuja sekä aurinkopaneeleita optimaalisesti.

Peruskorjaaminen tuottaa selvästi pienemmän hiilijalanjäljen kuin uudisrakennuksen toteuttaminen. Olemassa olevan betonirungon säilyttäminen säästää purku- ja uudisrakentamispäästöjä jopa 50–70 prosentin verran. Myös materiaalivalinnoilla voidaan vähentää peruskorjausajan hiilijalanjälkeä 10–30 prosentilla.

Urheilutalon peruskorjaus mahdollistaa rakennuksen nykyistä paremmat energiaratkaisut sekä uusiutuvan energian käytön, mitkä vähentävät käytönaikaisia päästöjä jatkossa lyhyellä ja pitkällä aikavälillä. Peruskorjauksen myötä rakennuksen energiatehokkuutta saadaan parannettua esimerkiksi ikkunoiden, ovien ja IV-koneiden uusimisella sekä lämmitysjärjestelmien modernisoinnilla, jonka myötä ostolämmön kulutus vähenee arviolta 30–50 prosenttia. Ilmanvaihdon lämmöntalteenoton päivittäminen parantaa ilmanvaihdon hyötysuhteen 60–80 prosentin tasolle

Vaihtoehto 0: Urheilutalon peruskorjaus

Lyhyellä ja pitkällä aikavälillä arvioituna, välittömät päästöt ovat peruskorjaamisessa aina selvästi alhaisemmat kuin uudisrakentamisessa, vaikka muutosaikana vaikutuksia tuleekin.

Mikäli tilan lisätarve on jo tunnistettu, pelkkä urheilutalon peruskorjaus saattaa vain siirtää mahdollisesta uudesta tilaprojektista joka tapauksessa syntyviä ympäristövaikutuksia myöhempään ajankohtaan.

Rakennus sijoittuu jo testattujen joukkoliikenteen ja kevyenliikenteen ratkaisujen varrelle.

Lopullisiin ympäristövaikutuksiin voidaan osin vaikuttaa huomioimalla suunnittelu-, toteutus- ja käyttövaiheessa resurssiviisasta rakentamista lisäävät toimintatavat, rakennusmateriaalit ja ratkaisut.

Vaihtoehto 1: Uudisrakennus Isomäki + urheilutalon peruskorjaus

Uudisrakennuksessa voidaan huomioida parhaat energiaratkaisut sekä uusiutuvan energian käyttö, mitkä vaikuttavat käytönaikaisiin päästöihin pitkällä aikavälillä. Uudisrakennusten hiilijalanjäljen raja-

arvo tiukkenee nykyisestä 1.1.2029 alkaen. Jatkossa uudisrakennusten hiilijalanjälki on nykyistä uudisrakentamista alhaisempi.

Uudisrakennuksen osalta tulee huomioida joukkoliikenteen ja kevyenliikenteen väylien saavutettavuus.

Energiantuotannon muutos vähähiilisemmäksi on vähentänyt rakennusten energiankulutuksesta syntyviä päästöjä. Rakennusmateriaalien tuotannon päästöjen ei arvioida vähenevän yhtä nopeasti, joten rakentamisvaiheen päästöjen suhteellinen merkitys kasvaa. Uudisrakentamiseen verraten pienempi muotoinen olemassa olevien rakennusten muokkaaminen/korjaaminen tarjoaa konkreettisen keinon vähentää päästöjä jo nyt, kun osa vähähiilisemmistä materiaaleista ja rakentamisen menetelmistä ovat vasta kehitysvaiheessa. Ilmastonmuutoksen näkökulmasta isossa kuvassa päästöjen ajoittuminen on ratkaisevaa ja päästövähennyksiä edellytetäänkin välittömästi ja nopeasti.

Vaihtoehto 2: Uudisrakennus vanha linja-autoasema + urheilutalon peruskorjaus

Urheilutalon peruskorjaus mahdollistaa rakennuksen nykyistä paremmat energiaratkaisut sekä uusiutuvan energian käytön, mitkä vähentävät käytönaikaisia päästöjä jatkossa lyhyellä ja pitkällä aikavälillä.

Luonnonvarojen kulutuksen ja päästöjen näkökulmasta on hyvä, että voidaan hyödyntää osaa jo olemassa olevasta rakennuksesta. Toisen osan purkaminen ja uudelleen rakentaminen aiheuttaa ympäristövaikutuksia muutoksen suuruudesta ja toteutustavasta riippuen. Muutoksen voidaan arvioida tukevan jo olemassa olevan rakennuksen elinkaaren pidentymistä. Toisaalta mikäli ei tehdä isompaa peruskorjausta tai energiaremonttia, tilan nykyisen energiajärjestelmän ajantasaisuus vaikuttaa päästöihin. Vanha, vain vähän peruskorjattu kiinteistö voi kuluttaa enemmän.

Ympäristö-, ilmasto- ja kiertotaloustavoitteet ohjaavat olemassa olevan rakennetun ympäristön vaalimiseen sekä rakennuskannan säilyttämiseen. Tämän kannalta paras ratkaisu ei useinkaan ole kokonaisen rakennuksen uudisrakentaminen, vaan mahdollisuuksien mukaan olemassa olevien rakennuksien hyödyntäminen sekä niiden elinkaaren jatkaminen esimerkiksi energiatehokkaalla peruskorjauksella ja monikäyttöisyyden lisäämisellä. Periaatetta tukee myös se, että kiinteistöjen vajaakäyttö ja tyhjät sekä tyhjenevät tilat lisääntyvänä ongelmana koskettavat laajasti lähes kaikkia kaupunkeja Suomessa.

Uudisrakennus sijoittuu erinomaisesti joukkoliikenteen ja kevyenliikenteen ratkaisujen varrelle.

Rakentamisessa keskustan kaupunkirakenteen tiivistäminen ja sitä kautta olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen tukee päästöjen vähenemistä ja voi vähentää myös muita maankäytön luontovaikutuksia.

Vaihtoehto 3: Konepajanranta + urheilutalon peruskorjaus

Mikäli yksityisen toimijan kanssa toteutettavassa mallissa hyödynnetään olemassa olevaa rakennusta, tulee huomioida peruskorjauksessa tuleva purkujäte: teräsosat, vanhat laitteet ja kalusteet, purku-betonin murskaus hyötykäyttöön akustiikkalevyt → mahdollinen uudelleenkäyttö. Teknisten järjestelmien metalliosat hyvin kierrätettäviä.

Urheilutalon peruskorjaus mahdollistaa rakennuksen nykyistä paremmat energiaratkaisut sekä uusiutuvan energian käytön, mitkä vähentävät käytönaikaisia päästöjä jatkossa lyhyellä ja pitkällä aikavälillä.

Luonnonvarojen kulutuksen ja päästöjen näkökulmasta on hyvä, että voidaan hyödyntää osaa jo olemassa olevasta rakennuksesta. Toisen osan purkaminen ja uudelleen rakentaminen aiheuttaa ympäristövaikutuksia muutoksen suuruudesta ja toteutustavasta riippuen. Muutoksen voidaan arvioida tukevan jo olemassa olevan rakennuksen elinkaaren pidentymistä. Toisaalta mikäli ei tehdä isompaa peruskorjausta tai energiaremonttia, tilan nykyisen energiapäästöjen ajantasaisuus vaikuttaa päästöihin. Vanha, vain vähän peruskorjattu kiinteistö voi kuluttaa enemmän.

Ympäristö-, ilmasto- ja kiertotaloustavoitteet ohjaavat olemassa olevan rakennetun ympäristön vaalimiseen sekä rakennuskannan säilyttämiseen. Tämän kannalta paras ratkaisu ei useinkaan ole kokonaisen rakennuksen uudisrakentaminen, vaan mahdollisuuksien mukaan olemassa olevien rakennuksien hyödyntäminen sekä niiden elinkaaren jatkaminen esimerkiksi energiatehokkaalla peruskorjauksella ja monikäyttöisyyden lisäämisellä. Periaatetta tukee myös se, että kiinteistöjen vajaakäyttö ja tyhjät sekä tyhjenevät tilat lisääntyvänä ongelmana koskettavat laajasti lähes kaikkia kaupunkeja Suomessa.

Mahdollisesti toteutuvan tapahtuma- ja sisäliikuntatilan osalta tulee huomioida joukkoliikenteen ja kevyenliikenteen väylien saavutettavuus. Alue sijaitsee olemassa olevien joukkoliikenteen ja kevyenliikenteen ratkaisujen varrella, mutta uudet kohteet lisäävät alueen liikennettä myös kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen näkökulmasta.

Konepajanrannan alueelta on tehty pilaantuneen maan tutkimuksia sekä olemassa olevasta rakennuksesta että maaperästä. Mahdollisista pilaantuneen maaperän ja pohjaveden puhdistamisesta vastaa ensisijaisesti pilaantumisen aiheuttaja.

Vaihtoehto 4: Urheilutalon laajennus + urheilutalon peruskorjaus

Sekä muutosaikana että lyhyellä ja pitkällä aikavälillä arvioituna, rakennusten peruskorjaus/korjaaminen tuottaa yleensä vähemmän jätettä ja hiilidioksidipäästöjä kuin rakennuksen purkava uudisrakentaminen.

Olemassa olevan rakennuksen laajentaminen aiheuttaa ympäristövaikutuksia laajennuksen suuruudesta ja toteutustavasta riippuen. Laajennuksen voidaan arvioida tukevan jo olemassa olevan ja peruskorjattavan Urheilutalon elinkaaren pidentymistä.

Urheilutalon peruskorjaus mahdollistaa rakennuksen nykyistä paremmat energiaratkaisut sekä uusiutuvan energian käytön, mitkä vähentävät käytönaikaisia päästöjä jatkossa lyhyellä ja pitkällä aikavälillä.

Rakennus sijoittuu jo testattujen joukkoliikenteen ja kevyenliikenteen ratkaisujen varrelle.

Rakentamisessa keskustan kaupunkirakenteen tiivistäminen ja sitä kautta olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen tukee päästöjen vähenemistä ja voi vähentää myös muita maankäytön luontovaikutuksia.

3.2.2. Rakennettu ympäristö ja kaupunkikuva

	Vaihtoehto 0: U-talon Peruskorjaus	Vaihtoehto 1: Isomäki	Vaihtoehto 2: Vanha linja- autoasema	Vaihtoehto 3: Konepajanrant a	Vaihtoehto 4: U-talon laajennus
Muutos aika (rakentamis- /peruskorjausaika)	-1	-1	-2	-3	-2
Lyhyt aikaväli (0–10 vuotta muutosajan jälkeen)	+1	+2	+3	+3	+2
Pitkä aikaväli (10+ vuotta muutosajan jälkeen)	-1	+2	+3	+3	+2

Eri vaihtoehtojen kaavoitustilannetta on avattu tarkemmin erillisessä dokumentissa. Asiakirjat täydentävät toisiaan. Mikäli asiakirjoista löytyy ristiriitaisuuksia, tarkempi kaavoitusliite menee edelle keskinäisessä pätevyysjärjestyksessä.

Vaihtoehto 0: Urheilutalon peruskorjaus

Laadukas peruskorjaus säilyttää urheilutalon arvot (kaupunkikuva, arkkitehtuuri, kulttuuriperintö ja kaupunkikulttuuri), turvaa palvelutason säilyttämisen ja mahdollistaa kehittämisen. Peruskorjaus turvaa Porin maineen sivistystä, kestävästä kehitystä ja kulttuuriperintöä arvostavana kaupunkina ja liittyy Porin modernia arkkitehtuuria arvostavien kaupunkien verkostoon.

Urheilutalo on osa keskusaukiolta alkavaa kohti Itä-Poria jatkuvaa kevytliikenteen reittiä, julkisten palvelujen ketjua ja kaupunkikehityksen keskustan laajentumisaluetta Pasaasia. Urheilutalo yhdessä uimahallin ja Kuninkaanhaan koulun kanssa muodostaa kaupunkikuvallisesti tärkeän, eri aikakauden rakennuksista koostuvan kokonaisuuden. Urheilutaloa ei ole suojeltu asemakaavassa tai mainittu erikseen inventoinneissa.

Vaihtoehto 1: Uudisrakennus Isomäki + urheilutalon peruskorjaus

Laadukas uudisrakennus on mahdollisuus monipuoliseen olosuhteiden parantamiseen ja sen odotetaan parantavan palvelutasoa, tilatehokkuutta ja tuovan kaupunkikuvallista lisäarvoa. Uusi rakennus herättää huomiota ja luo onnistuessaan pito- ja vetoaavaa.

Sisäliikuntatilojen uudisrakennukselle on urheilukeskuksessa asemakaavoitettu tontti, joka sijaitsee nykyisellä urheilukentällä. Asemakaavatilannetta on kuvattu erillisessä liitteessä.

Uudisrakentamisesta johtuva urheilualueiden vähentyminen tulee huomioida arvioimalla urheilukeskuksen laajentumisen mahdollisuuksia valtateiden, kansallisen kaupunkipuiston sekä sairaalan ja Diakonialaitoksen naapurina.

Sisäliikuntatilan lisääntyvien ja monipuolistuneiden toimintojen seurauksena pysäköintitarve kasvaa, mikä on huomioitava arvioimalla urheilukeskuksen laajentumisen mahdollisuuksia. Saavutettavuutta on mahdollista parantaa kehittämällä joukkoliikenteen palveluja ja muiden liikennemuotojen olosuhteita, mikä osaltaan voi lieventää myös pysäköinnin tarvetta.

Vaihtoehto 2: Uudisrakennus vanha linja-autoasema + urheilutalon peruskorjaus

Uudisrakentaminen on mahdollisuus liikunta- ja tapahtumapalveluiden sekä entisen linja-autoaseman olosuhteiden parantamiseen. Uudisrakentamisen odotetaan parantavan palvelutasoa, tilatehokkuutta, tuovan kaupunkikuvallista lisäarvoa ja parantavan arvokkaan linja-autoaseman rakennuksen säilyttämisen edellytyksiä. Uusi rakennus herättää huomiota ja luo onnistuessaan pito- ja vetoaavaa.

Asemakaava on muutettava mahdollistamaan liikunta- ja tapahtumapalvelut sekä lisärakentaminen. Entisen linja-autoaseman rakennusta ei ole suojeltu asemakaavassa, mutta osoitettu yleiskaavassa ja modernin rakennusperinnön inventoinnissa historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja säilyneisyydeltään arvokkaaksi. Tontin kehittämisessä on suurella todennäköisyydellä säilytettävä vanhan linja-autoasema ja huomioitava maanalainen väestönsuoja. Asemakaavatilannetta on kuvattu erillisessä liitteessä.

Vanhan linja-autoaseman tontin rakentamisen ja toimintojen lisääntymisen seurauksena pysäköintitarve kasvaa, mitä ei voida ratkaista maantasossa. Uudisrakentamisen yhteydessä on mahdollisuus toteuttaa pysäköintiä myös kerroksissa ja tarjota pysäköintipalvelua muille kiinteistöille liiketoimintaperusteisesti.

Kiinteistö sijaitsee kaupunkikeskustan kärkikohteen alueella, Promenadi-Pori-kaupunkiakselilla ja on hyvin saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla. Tämä kaupunkikuvaa elävöittävä näkökulma nousi esiin myös asukkaiden huomioissa.

Vaihtoehto 3: Konepajanranta + urheilutalon peruskorjaus

Nykyaikaisen ja vaatimukset täyttävän sisäliikuntatilan sekä oheistilojen toteuttaminen edellyttää todennäköisesti merkittävää uudisrakentamista.

Asemakaava on muutettava mahdollistamaan liikunta- ja tapahtumapalvelut, sovittamaan uudet toiminnot säilyvien teollisuustoimintojen yhteyteen sekä järjestämään alueen sisäinen liikenne, pysäköinti ja kunnallistekniikka. Asemakaavatilannetta on kuvattu erillisessä liitteessä.

Uudisrakentaminen on mahdollisuus liikunta- ja tapahtumapalveluiden sekä rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesta arvokkaan teollisuuskiinteistöjen olosuhteiden parantamiseen.

Uudisrakentamisen odotetaan parantavan palvelutasoa, tilatehokkuutta, tuovan kaupunkikuvallista lisäarvoa ja parantavan valtakunnallisesti arvokkaan ympäristön säilyttämisen edellytyksiä. Uusi rakennus herättää huomiota ja luo onnistuessaan pito- ja vetoa.

Vaihtoehto 4: Urheilutalon laajennus + urheilutalon peruskorjaus

Laadukas peruskorjaus ja laajennus säilyttävät urheilutalon arvot (kaupunkikuva, arkkitehtuuri, kulttuuriperintö ja kaupunkikulttuuri), turvaa palvelutason säilyttämisen ja mahdollistaa kehittämisen.

Urheilutalo on osa keskusaukiolta alkavaa kohti Itä-Poria jatkuvaa kevytliikenteen reittiä, julkisten palvelujen ketjua ja kaupunkikehityksen keskustan laajentumisaluetta Pasaasia. Urheilutalo yhdessä uimahallin ja Kuninkaanhaan koulun kanssa muodostaa kaupunkikuvallisesti tärkeän, eri aikakauden

rakennuksista koostuvan kokonaisuuden. Urheilutaloa ei ole suojeltu asemakaavassa tai mainittu erikseen inventoinneissa.

Merkittävä lisärakentaminen edellyttää todennäköisesti asemakaavamuutosta.

Asemakaavatilannetta on kuvattu erillisessä liitteessä. Lisääntyneestä toiminnasta seuraa liikenteen ja pysäköinnin järjestämisen tarvetta, jota tulee tarkastella koko alueen laajuudella ja huomioitava alueen asuntorakentaminen. Lisärakentamisen yhteydessä on mahdollisuus toteuttaa pysäköintiä myös kerroksissa ja tarjota pysäköintipalvelua muille kiinteistöille liiketoimintaperusteisesti. Kiinteistö sijaitsee kaupunkikehityksen Pasaasin kohdealueella.

3.3. ORGANISAATIO JA HENKILÖSTÖ

3.3.1. Strategian toteutuminen

	Vaihtoehto 0: U-talon Peruskorjaus	Vaihtoehto 1: Isomäki	Vaihtoehto 2: Vanha linja- autoasema	Vaihtoehto 3: Konepajanran- ta	Vaihtoehto 4: U-talon laajennus
Muutos aika (rakentamis- /peruskorjausaika)	-2	+1	+1	+1	+1
Lyhyt aikaväli (0–10 vuotta muutosajan jälkeen)	0	+2	+2	+3	+2
Pitkä aikaväli (10+ vuotta muutosajan jälkeen)	0	+2	+2	+3	+2

Vaihtoehto 0: Urheilutalon peruskorjaus

Vaihtoehto 0 (urheilutalon peruskorjaus) vähentää muutosaikana merkittävästi mahdollisuuksia toteuttaa elinvoimaista seura- ja urheilutoimintaa. Rakennus-/korjausvaiheessa urheilutalossa toimiville lajeille tulee osoittaa väistötilat, mikä haastaa erityisesti palloilulajien toimintaa, koska tiloja tai vuoroja ei ole saatavilla. Kamppailulajeille, voimailulajeille ja pientä kenttätilaa käyttäville pallopeleille pystytään mahdollistamaan tietyllä tasolla toiminnan ylläpitäminen väistötiloissa. Tällä on kuitenkin kielteisiä vaikutuksia elinvoimaisen, monipuolisen ja laadukkaan seuratoiminnan järjestämiseen, mikä ei tue osaltaan Porin kaupunkistrategiaa.

Muutosvaiheen jälkeen urheilutalon tilat tarjoavat taloa käyttäville lajeille nykyaikaiset ja turvalliset ympäristöt, mikä tukee seura- ja urheilutoiminnan kehittämistä sekä alueellista elinvoimaa ja harrastusmahdollisuuksia. Palloilulajien ja vapaata kenttätalaa tarvitsevien lajien näkökulmasta vaihtoehto 0 ei vastaa niitä tarpeita, joita näillä toimijoilla tällä hetkellä on, sekä tilojen riittävyyden että turvallisuuden suhteen.

Vaihtoehto 1: Uudisrakennus Isomäki + urheilutalon peruskorjaus

Vaihtoehto 1 (Isomäen uudisrakennus) ei vaikuta kielteisesti kaupunkistrategian tavoitteisiin muutosaikana, sillä uudisrakentaminen tehdään ennen urheilutalon peruskorjausta mahdollistaen urheilutoiminnan normaalin jatkumisen. Urheilutalon peruskorjauksen aikana joudutaan taloon jääville lajeille osoittamaan väistötilat, mikä mahdollisesti heikentää toiminnan ylläpitämistä. Tällä saattaa olla kielteisiä vaikutuksia elinvoimaisen seuratoiminnan järjestämiseen sekä monipuolisen harrastustoiminnan mahdollistamiseen Porin alueella.

Uudisrakennettu sisäliikuntatila ja peruskorjattu urheilutalo mahdollistaa turvalliset ja nykyaikaiset liikkumismahdollisuudet kaiken ikäisille porilaisille edistäen kaupungin veto- ja pitovoimaa.

Vaihtoehto 2: Uudisrakennus vanha linja-autoasema + urheilutalon peruskorjaus

Vaihtoehto 2 (vanhan linja-autoaseman alue) ei vaikuta kielteisesti kaupunkistrategian tavoitteisiin muutosaikana, sillä uudisrakentaminen tehdään ennen urheilutalon peruskorjausta mahdollistaen urheilutoiminnan normaalin jatkumisen. Urheilutalon peruskorjauksen aikana joudutaan taloon jääville lajeille osoittamaan väistötilat, mikä mahdollisesti heikentää toiminnan ylläpitämistä. Tällä saattaa olla kielteisiä vaikutuksia elinvoimaisen seuratoiminnan järjestämiseen sekä monipuolisen harrastustoiminnan mahdollistamiseen Porin alueella.

Uudisrakennettu sisäliikuntatila ja peruskorjattu urheilutalo mahdollistavat turvalliset ja nykyaikaiset liikkumismahdollisuudet kaiken ikäisille porilaisille edistäen kaupungin veto- ja pitovoimaa.

Vaihtoehto 3 A: Konepajaranta, vuokramalli

Yksityisen toimijan kanssa vuokramallilla toteutettava sisäliikuntatila ei eroa strategian toteutumisen näkökulmasta kaupungin toteuttamista hankkeista. Seurakentältä noussut esiin näkökulma, että tilojen käytön kustannustaso ei saa nousta esteeksi tilojen käytölle.

Vaihtoehto 3A (Konepajaranta, vuokramalli) ei vaikuta kielteisesti kaupunkistrategian tavoitteisiin muutosaikana, sillä uudisrakentaminen tehdään ennen urheilutalon peruskorjausta mahdollistaen urheilutoiminnan normaalin jatkumisen. Urheilutalon peruskorjauksen aikana joudutaan taloon

jääville lajeille osoittamaan väistötilat, mikä mahdollisesti heikentää toiminnan ylläpitämistä. Tällä saattaa olla kielteisiä vaikutuksia elinvoimaisen seuratoiminnan järjestämiseen sekä monipuolisen harrastustoiminnan mahdollistamiseen Porin alueella.

Uudisrakennettu sisäliikuntatila ja peruskorjattu urheilutalo mahdollistavat turvalliset ja nykyaikaiset liikkumismahdollisuudet kaiken ikäisille porilaisille edistäen kaupungin veto- ja pitovoimaa.

Vaihtoehto 3 B: Konepajaranta, kumppanuusmalli

Yksityisen toimijan kanssa kumppanuusmallilla toteutettava sisäliikuntatila ei eroa strategian toteutumisen näkökulmasta kaupungin toteuttamista hankkeista. Seurakentältä noussut esiin näkökulma, että tilojen käytön kustannustaso ei saa nousta esteeksi tilojen käytölle.

Vaihtoehto 3B (Konepajaranta, kumppanuusmalli) ei vaikuta kielteisesti kaupunkistrategian tavoitteisiin muutosaikana, sillä uudisrakentaminen tehdään ennen urheilutalon peruskorjausta mahdollistaen urheilutoiminnan normaalin jatkumisen. Urheilutalon peruskorjauksen aikana joudutaan taloon jääville lajeille osoittamaan väistötilat, mikä mahdollisesti heikentää toiminnan ylläpitämistä. Tällä saattaa olla kielteisiä vaikutuksia elinvoimaisen seuratoiminnan järjestämiseen sekä monipuolisen harrastustoiminnan mahdollistamiseen Porin alueella.

Uudisrakennettu sisäliikuntatila ja peruskorjattu urheilutalo mahdollistavat turvalliset ja nykyaikaiset liikkumismahdollisuudet kaiken ikäisille porilaisille edistäen kaupungin veto- ja pitovoimaa.

Vaihtoehto 4: Urheilutalon laajennus + urheilutalon peruskorjaus

Laajennusosa toteutetaan ennen urheilutalon peruskorjausta. Tällä mahdollistetaan palloilutoiminnan ylläpitäminen muutosaikana.

Vaihtoehto 4 (urheilutalon laajennus) ei vaikuta kielteisesti kaupunkistrategian tavoitteisiin muutosaikana, sillä uudisrakentaminen tehdään ennen urheilutalon peruskorjausta mahdollistaen urheilutoiminnan normaalin jatkumisen. Urheilutalon peruskorjauksen aikana joudutaan taloon jääville lajeille osoittamaan väistötilat, mikä mahdollisesti heikentää toiminnan ylläpitämistä. Tällä saattaa olla kielteisiä vaikutuksia elinvoimaisen seuratoiminnan järjestämiseen sekä monipuolisen harrastustoiminnan mahdollistamiseen Porin alueella.

Uudisrakennettu sisäliikuntatila ja peruskorjattu urheilutalo mahdollistavat turvalliset ja nykyaikaiset liikkumismahdollisuudet kaiken ikäisille porilaisille edistäen kaupungin veto- ja pitovoimaa.

Urheilutalon peruskorjauksen aikana taloon jäävien lajien toiminnoille tulee löytää väistötilat, mikä voi vaikuttaa kielteisesti harrastustoiminnan järjestämiseen.

Uudisrakennettu sisäliikuntatila ja peruskorjattu urheilutalo mahdollistaa turvalliset ja nykyaikaiset liikkumismahdollisuudet kaiken ikäisille porilaisille edistäen kaupungin veto- ja pitovoimaa

3.3.2. Henkilöstö

	Vaihtoehto 0: U-talon Peruskorjaus	Vaihtoehto 1: Isomäki	Vaihtoehto 2: Vanha linja- autoasema	Vaihtoehto 3: Konepajanran- ta	Vaihtoehto 4: U-talon laajennus
Muutos aika (rakentamis- /peruskorjausaika)	0	-1	-1	0	-1
Lyhyt aikaväli (0–10 vuotta muutosajan jälkeen)	0	+1	+1	+1	+1
Pitkä aikaväli (10+ vuotta muutosajan jälkeen)	0	0	0	0	0

Vaihtoehto 0: Urheilutalon peruskorjaus

Peruskorjattu urheilutalo ei vaadi lisähenkilöstöä nykytilaan verrattuna. Peruskorjatuilla tiloilla voi olla myönteinen vaikutus työhyvinvointiin.

Vaihtoehto 0 (urheilutalon peruskorjaus) ei vaikuta henkilöstön määrään muutostaikana. Peruskorjaus toteutetaan pääosin julkisella kilpailutuksella valittavan ulkopuolisen toimijan projektina.

Peruskorjattu urheilutalo ei vaadi muutoksia henkilöstön määrään, eli ylläpito ja huolto toimii nykyisellä mallilla. Peruskorjatulla urheilutalolla voi olla myönteisiä vaikutuksia henkilöstön työkykyyn ja työhyvinvointiin.

Vaihtoehto 1: Uudisrakennus Isomäki + urheilutalon peruskorjaus

Rakentamisaikana tulee jo rekrytoida liikuntalaitoshoitaja tutustumaan toimintoihin ja teknisiin ratkaisuihin. Tämä lisää henkilöstön määrää rakennusvaiheessa 1 htv verran. Rakentaminen toteutetaan julkisella kilpailutuksella valittavan ulkopuolisen toimijan projektina.

Urheilutalon peruskorjaus voi vaikuttaa kaupungin henkilöstöön, jos rakennusprojektin valvonta toteutetaan kaupungin työnä. Tämä arvioidaan hankesuunnitteluvaiheessa.

Erillinen uudisrakennettu sisäliikuntatila Isomäessä vaatii lisähenkilöstöä valvontaan, huoltoon (3–4 htv), puhtaanapitoon, sekä mahdollisesti kahvio- ja lipunmyyntitoimintaan, jonka toteuttamistapa arvioidaan myöhemmin. Ylläpidossa pystytään mahdollisuuksien mukaan hyödyntämään urheilukeskuksen nykyistä henkilöstöä, esimerkiksi lisähenkilöstöä edellyttävien ottelu-, kilpailu- ja muiden tapahtumien yhteydessä. Uudet nykyaikaiset ja turvalliset tilat vaikuttavat myönteisesti työhyvinvointiin.

Peruskorjatulla urheilutalolla voi olla myönteisiä vaikutuksia henkilöstön työhyvinvointiin. Peruskorjattu urheilutalo ei vaadi lisähenkilöstöä nykytilaan verrattuna.

Vaihtoehto 2: Uudisrakennus vanha linja-autoasema + urheilutalon peruskorjaus

Rakentamisaikana tulee rekrytoida liikuntalaitoshoitaja tutustumaan toimintoihin ja teknisiin ratkaisuihin. Tämä lisää henkilöstön määrää rakennusvaiheessa 1 htv verran. Rakentaminen toteutetaan julkisella kilpailutuksella valittavan ulkopuolisen toimijan projektina.

Urheilutalon peruskorjaus voi vaikuttaa kaupungin henkilöstöön, jos rakennusprojektin valvonta toteutetaan kaupungin työnä. Tämä arvioidaan hankesuunnitteluvaiheessa.

Erillinen uudisrakennettu sisäliikuntatila vanhan linja-autoaseman alueella vaatii lisähenkilöstöä valvontaan, huoltoon, puhtaanapitoon sekä mahdollisesti kahvio- ja lipunmyyntitoimintaan, jonka toteuttamistapa arvioidaan myöhemmin. Vaihtoehtoista lähimpänä keskustan uimahallia ja urheilutaloa sijaitsevan vanhan linja-autoaseman alueelle sijoittuvan sisäliikuntatilan kohdalla on mahdollista arvioida, tuoko hankkeen toteutus mahdollisia synergiahyötyjä henkilöstön suhteen kolmen laitoksen välillä.

Uudet nykyaikaiset ja turvalliset tilat vaikuttavat myönteisesti työhyvinvointiin. Peruskorjattu urheilutalo ei vaadi lisähenkilöstöä nykytilaan verrattuna. Peruskorjatulla urheilutalolla voi olla myönteisiä vaikutuksia henkilöstön työhyvinvointiin.

Vaihtoehto 3: Konepajannranta + urheilutalon peruskorjaus

Erillinen uudisrakennettu sisäliikuntatila vaatii lisähenkilöstöä valvontaan, huoltoon, puhtaanapitoon (3 htv) sekä kahvio- ja lipunmyyntitoimintaan. Teknistä henkilökuntaa ja jatkuvaa läsnäoloa tarvitaan laitehuoltoon, valvontaan ja erilaisten tapahtumien valmisteluun. Hallin toiminnan operointi ratkaistaan toteuttamistavan yhteydessä. Yksityisen toimijan ratkaisussa vuokra- ja

kumppanuusmallilla operoinnin toteuttamistavassa saattaa olla eroja. Henkilökunta voi olla kokonaan tai osittain Porin kaupungin tai yksityisen tilanomistajan/operaattorin henkilöstöä.

Operoinnilla tarkoitetaan sisäliikuntatilan (ja mahdollisesti tapahtumatilan) toiminnan organisointia, mikä pitää sisällään muun muassa tilankäytön hallinnan ja päivittäisen toiminnan organisoinnin, tapahtumien koordinoinnin, myynnin ja markkinoinnin sekä asiakaspalvelun. Operoinnilla tarkoitetaan jokapäiväisen toiminnan ja arjen pyörittämistä, kuten tilojen kunnosta huolehtimista ja käytön sujuvuuden varmistamista sekä suurten tapahtumien organisointia.

Peruskorjattu urheilutalo ei vaadi lisähenkilöstöä nykytilaan verrattuna. Peruskorjatulla urheilutalolla voi olla myönteisiä vaikutuksia henkilöstön työhyvinvointiin.

Vaihtoehto 3A: Konepajanranta, vuokramalli

Vuokramallilla toteutettavan sisäliikuntatilan henkilökunta voi olla kokonaan tai osittain Porin kaupungin tai yksityisen tilanomistajan/operaattorin henkilöstöä. Mikäli sisäliikuntatilan yhteyteen toteutetaan myös yksityinen tapahtumatalo, on todennäköistä, että myös sisäliikuntatilan operointi tapahtuu yksityisen tahon toimesta. Tässä tapauksessa operoinnin henkilöstökustannukset sekä muut hallin käytöstä aiheutuvat kustannukset sisältyvät kaupungin maksamaan (vuosi-)vuokraan.

Vaihtoehto 3B: Konepajanranta, kumppanuusmalli

Kumppanuusmallilla toteutettavan sisäliikuntatilan henkilökunta voi olla kokonaan tai osittain Porin kaupungin, yksityisen tilanomistajan/operaattorin tai hallin hallinnointiin perustettavan kiinteistöosakeyhtiön henkilöstöä. Mikäli sisäliikuntatilan yhteyteen toteutetaan myös yksityinen tapahtumatalo, on todennäköistä, että myös sisäliikuntatilan operointi tapahtuu joko yksityisen tahon tai perustettavan kiinteistöosakeyhtiön toimesta. Tässä tapauksessa operoinnin henkilöstökustannukset sekä muut hallin käytöstä aiheutuvat kustannukset sisältyvät joko kaupungin yksityiselle operaattorille maksamaan sopimuskorvaukseen tai kaupungin hallitsemistaan tiloista maksamaan yhtiövästikkeeseen.

Vaihtoehto 4: Urheilutalon laajennus + urheilutalon peruskorjaus

Rakentamisaikana tulee rekrytoida liikuntalaitoshoitaja tutustumaan toimintoihin ja teknisiin ratkaisuihin. Tämä lisää henkilöstön määrää rakennusvaiheessa 1 htv verran. Rakentaminen toteutetaan julkisella kilpailutuksella valittavan ulkopuolisen toimijan projektina.

Uudisrakennettu urheilutalon laajennusosa mahdollistaa synergiahyödyt liikuntalaitosten ylläpidossa, puhtaanapidossa sekä kahvio- ja lipunmyyntipalveluissa. Lisähenkilökuntaa ja jatkuvaa läsnäoloa tarvitaan kuitenkin laitehuoltoon, valvontaan ja erilaisten tapahtumien valmisteluun (3 htv). Uudet

nykyaikaiset ja turvalliset tilat vaikuttavat myönteisesti työhyvinvointiin.

3.4. TALOUS JA ELINVOIMA

Omistus pohja ja kustannukset

	Vaihtoehto 0: U-talon Peruskorjaus	Vaihtoehto 1: Isomäki	Vaihtoehto 2: Vanha linja- autoasema	Vaihtoehto 3: Konepajaranta (A-vuokramalli / B- kumppanuus- malli)	Vaihtoehto 4: U-talon laajennus
Muutos aika (rakentamis- /peruskorjausaika)	-1	-1	-1	A) 0 B) -1	-1
Lyhyt aikaväli (0–10 vuotta muutosajan jälkeen)	0	-2	-3	A) -2 B) -2	-2
Pitkä aikaväli (10+ vuotta muutosajan jälkeen)	0	-1	-2	A) -2 B) -1	-1

Alla ote kustannusvertailutaulukosta. Tarkempi laskelma evauksen erillisenä liitteenä.
Lisäksi pitkän aikavälin kustannuksista oma liitteensä.

MONITOIMIHALLI, VAIHTOEHDOT KEVÄT 2026						
päiv 15.4.26						
Vaihtoehdot						
	VE 0	VE 1	VE 2	VE 3A	VE 3B	VE 4
Sisältö	Nykytila	Monitoimihalli Isomäkeen, uudisrakennus	Monitoimihalli vanha linja-autoasema, uudisrakennus	Monitoimihalli Konepajarantaan ulk.vuokratiloihin	Monitoimihalli Konepajarantaan kump.tiloihin	monitoimihalli Urheilutalon laajennuksena
Investointitarve	0	26,200,000	32,494,438	800,000	23,900,000	28,700,000
Käyttömenot	0	1,000,000	1,000,000	820,000	820,000	1,000,000
Inv. Menot (20/10v) korkoineen + vuokra	0	1,874,000	2,314,611	2,175,000	2,175,000	2,049,000
YHT vuosikustannukset €/v	0	2,874,000	3,314,611	2,995,000	2,995,000	3,049,000
Lisäksi kertakustannukset	0	0	0	0	0	0
Kaikki arviot nykyhintatasossa 03/26. Ei vertailuissa mukana, koska kaikissa sama: Kaikissa mahdollisuus saada valtion avustusta liikuntatilaan, avustus max. 0.6M€.						
Kertakustannuksissa ei synny (väistötilat muuttoineen, purkukustannukset). Kaikissa Urheilutalo peruskorjataan, sen kustannuksia ei ole laskettu vaihtoehtotarkasteluun mukaan. Karhuhalli osalta vaihtoehtoja useampia, sen kustannuksia ei ole laskettu ve-tarkasteluun mukaan.						
Investointitarve pohjautuu monitoimihallilaskelmaan, summa 24.9 M€ (n. 8000 brm2) + pysäköinti + kalusteet 0.8 M€ Poikkeuksena Konepajaranta, jonka 9.4.26 luonnoksessa uudistilaa n. 5600brm2 ja vanhaa peruskorjattua tilaa n. 2800brm2. Inv.summa 23.1 M€.						
Linja-autoasema vaihtoehdossa laskettu aulatilat 50% kustannuksella (vanhan peruskorjaus), muutoin uudis monitoimihallin hinnoin ja neliöin.						
Vertailussa ei ole huomioitu tapahtumatulojen kasvua tai välillisiä matkailutulojen kasvua. Konepajaranta vaihtoehdon osalta sekä välittömät että välilliset tapahtuma- ja matkailutulot ovat merkittävästi suuremmat kuin muissa vaihtoehdoissa. Muissa vaihtoehdoissa toteutuu yksittäinen tapahtumatoimintaankin soveltuva liikuntatila, Konepajarannassa laaja tapahtumatilojen ja monitoimihallin kokonaisuus.						
Hankkeen investointikuluihin ei ole laskettu mukaan alueen muuta rakentamista, joka toteutuu hankkeesta riippumatta (kuten Isomäen erilliset aiemmat ja tulevat liikenne- ja pysäköintiratkaisut, linja-autoaseman viereiset katualueiden liikenneturvaratkaisut, Konepajarannan muuhun kehittämiseen liittyvät liikennenympyrät ja lisäkadut).						
Lisäpysäköinnin perusteet: 0,5M€ asfalttikenttä, 8M€ 400 paik. parkkihalli, Urheilutalolla osin asf.kenttä, osin halli. Konepajarannassa kiinteistöllä 315 ap. Tarvetta vähintään 400 autopaikalle välittömässä läheisyydessä. Lisäksi hyödynnetään muita lähialueen pysäköintialueita.						
Tarkempi laskelma on evauksen liitteenä.						

Uudisrakennettavaan sisäliikuntatilaan on mahdollista hakea liikuntapaikkarakentamisen valtionavustusta lupa- ja valvontavirastolta. Maksimiavustus tällä hetkellä 600 000 € (mahdollisia muutoksia voi tulla valtion säästötoimenpiteiden seurauksena).

Vaihtoehto 0: Urheilutalon peruskorjaus

Urheilutalon peruskorjaus ei lisää nykyisen urheilutalon käyttökustannuksia. Käyttökustannukset voivat jopa pienentyä energiatehokkaampien ratkaisujen myötä. Peruskorjauksen jälkeen liikuntatilojen käytöstä saatavat tulot säilyvät jokseenkin ennallaan.

Kustannuksien näkökulmasta lyhyellä eikä pidemmällä aikavälillä ei suoria vaikutuksia. Kaupunki ei investoi sisäliikuntatilaan eikä vuokraa lisätilaa. Kaikissa vaihtoehtoissa urheilutalo peruskorjataan, joten se rajattu vaihtoehtojen vertailutiedoista pois.

Vaihtoehto 1: Uudisrakennus Isomäki + urheilutalon peruskorjaus

Urheilutalon peruskorjauksen aikana taloon jääville lajeille tulee osoittaa väistötilat. Tämä lisää kaupungin kustannuksia tilatarpeen täyttämiseksi. Rakennusvaiheen aikana palkataan jo yksi lisähenkilö tutustumaan ja perehtymään sisäliikuntatilan rakenneratkaisuihin ja tulevaan tekniikkaan.

Sisäliikuntatilan valmistuessa kunnossapidon henkilöstöä on palkattu vuorotyön takia kolme henkilöä. Sisäliikuntatilan kassa- ja kahviopalvelut tullaan mahdollisesti toteuttamaan ostopalveluna nykyisten liikuntalaitosten tapaa. Halli tulee olemaan auki koko vuoden.

Kustannuksien näkökulmasta perinteinen ratkaisu. Kaupunki investoi omaan taseeseen edullisella korkotasolla. Kaupunki investoi jonkin verran pysäköintiin (asfalttikenttä, arvio 0.5 M€). Alkuun poistojen vuoksi taloudellinen vaikutus suuri, pitkällä aikavälillä taloudellinen lisärasite poistuu verrattuna nollaratkaisuun.

Vuosittaiset käyttökustannukset muodostuvat ylläpitokuluista (energia, kiinteistöhoito, siivous jne.) sekä henkilöstökuluista. Uuden sisäliikuntatilan myötä tarvitaan lisää henkilökuntaan kuten edellä on mainittu sekä tilojen markkinointiin ja myyntiin. Vaihtoehtojen kustannusvertailussa ei ole huomioitu onko henkilöstö omaa vai osin ulkoistettua.

Toimintatuotot yhteensä 200 000 euroa on huomioitu käyttötalousmenoissa.

Vaihtoehto 2: Uudisrakennus vanha linja-autoasema + urheilutalon peruskorjaus

Urheilutalon peruskorjauksen aikana taloon jääville lajeille tulee osoittaa väistötilat. Tämä lisää kaupungin kustannuksia tilatarpeen täyttämiseksi.

Sisäliikuntatilan valmistuessa kunnossapidon henkilöstöä on palkattu vuorotyön takia kolme henkilöä. Sisäliikuntatilan kassa- ja kahviopalvelut tullaan mahdollisesti toteuttamaan ostopalveluna nykyisten liikuntalaitosten tapaa. Halli tulee olemaan auki koko vuoden.

Sisäliikuntatilan rakentaminen vanhan linja-autoaseman tontille kustannuksien näkökulmasta sisältää tässä vaiheessa paljon olettamuksia. Kustannukset laskettu tässä vain pelkästään uuden sisäliikuntatilan osalta.

Vaihtoehtoon 1 verrattuna vaatii lisäksi parkkihallin rakentamisen, jonka kustannusarvio yksin voi olla 10 miljoonaa euroa (laskelmassa käytetty 8M€, perustuu 400 autopaikkaan). Sisäliikuntatilan osalta laskettu säästönä tuloaulan hyödyntäminen. Laskelma ei sisällä nykyisen linja-autoaseman peruskorjausta tai purkua. Vaihtoehto nousee kalleimmaksi pysäköintiratkaisun vuoksi. Mikäli päälle lisätään vielä nykyisen linja-autoasemarakennuksen peruskorjaushinta, vaihtoehto muihin nähden todella kallis.

Toimintatuotot yhteensä 200 000 euroa on huomioitu käyttötalousmenoissa.

Vaihtoehto 3: Konepajaranta + urheilutalon peruskorjaus

Yleisesti. Kiinteistön omistus- ja hallintamuodot on ratkaistava. Asemakaavoituksen yhteydessä on ratkaistava maanomistuksen järjestelyt, selvitettävä teollisesta toiminnasta seurannut maaperän ja kiinteistöjen tilanne, mahdollisesti jatkuvista teollisista toiminnoista aiheutuvat jatkokehittämisen rajoitukset sekä kaikista selvityksistä ja vastuista sopiminen.

3A) vuokramalli

Kustannusvertailuissa lähtökohtana on, että rakennusneliöt maksavat saman verran, on rakennuttajana kaupunki tai yksityinen. Lisäksi lähtöolettamana on, että tilat ovat samankokoiset, on omistaja kaupunki, yksityinen tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö (KKOY).

Konepajarannan etuna on nykyinen kiinteistömäärä. Tässä vaihtoehdossa monitoimihalliin ei välttämättä tarvitse juuri kaupungin rakentaa isoa aulaa, ravintolatiloja, omia toimisto- ja henkilöstötiloja. Laaja-alaiset aulat ja ravintolat voivat sijaita yhteiskäyttötiloissa tai yksityisen tiloissa, joiden osalta kaupungin maksuosuus voi olla pieni tai sitä ei ole. Tässä laskelmassa ravintolatila on laskettu ulkoisena, ei kaupungin tilana. Konepajarannan luonnoksessa 9.4.26 on kaupungin hallinnoimaa uudistilaa n. 5600 brm² ja vanhaa hyödynnettävää ja peruskorjattavaa tilaa n. 2800 brm². Suunnitelmissa on lähdetty siitä, että uudisosassa on vain pelkkä sali katsomoinen ja tukitoiminnot (pukuhuoneet, aulat, vessat, ravintolat ja sosiaalitalat) sijaitsevat pääosin peruskorjattavassa osassa. Peruskorjaamisen arvioidaan olevan uudisrakentamista edullisempaa (neliöhinta). Tätä kautta kaupungin investointisummaa on saatu laskettua.

Konepajaranta toisaalta mahdollistaa myös paljon laajemman tilaohjelman. Yhteiskäyttö sekä kaupungin hallinnoiman monitoimihallin että yksityisten tapahtumatilojen osalta lisää tarvetta käytävä- ja aulatiloille, joka puolestaan mahdollistaa esimerkiksi isot konferenssit, joita muut vaihtoehdot eivät mahdollista.

Kaikissa vaihtoehtoissa on mahdollisuus laajentaa tilaohjelmaa, kuten yksinoikeuspukuhuoneiden lisäksi, mikäli ko. seura sitoutuu yksinoikeustilan käyttöön pitkällä sopimuksella

Korkotasona tässä käytetty pääoman osalta 9 tuotto prosenttia, ylläpitokulut laskettu kuten vaihtoehto 1. Poikkeuksena tilojen markkinointi, myynti ja käyttäjäpalvelut (liikuntapaikkojen hoito, kassa, kahvio). Näiden osalta nähty synergiaetua, ja summa tässä vaihtoehdossa näiden osalta pienempi.

Konepajarannan osalta on huomioitava myös mahdollisuus merkittäviin energiakulujen säästöihin, mikäli alueella on tulevaisuudessa tarjolla teollisuuden hukkalämpöä. Toteutuessaan hukkalämmön käyttö mahdollistaa myös positiiviset ympäristövaikutukset muihin vaihtoehtoihin nähden.

Vuokravaihtoehto usein kalliimpi kuin omaan taseeseen rakentaminen, koska ulkoinen omistaja haluaa katteen. Tässä vuosikustannus kuitenkin jää pienemmäksi, koska osa sisäliikuntatilan vaatimista oheistiloista olisi tässä vaihtoehdossa jo olemassa ja osan osalta voitaisiin tukeutua yhteiskäyttötiloihin.

Vuokratila sisältää aina omanlaisiaan riskejä. Mikäli ulkosiin vuokratiloihin sisäliikuntatila haluttaisiin, vuokrasopimuksen pitää olla erittäin pitkä (esim. 30 vuotta) ja kaupungin pitää sitoutua tilojen osalta 100 prosenttisesti vuokranmaksajaksi, jotta myös pääoman tuotto prosentti saadaan maltilliseksi.

Mikäli kyse olisi juuri Konepajarannan alueesta, aluerakentaminen vaatii kaupungilta investointeja alueen katuverkoston, arviolta 1.5 miljoonaa euroa. Alueelle on suunniteltu uutta kiertoliittymää sekä uutta poikkikatua. Konepajarannassa ei ole tarvetta kaupungin rakennuttamaan lisäpysäköintiin. Luonnos sisältää 315 autopaikkaa kiinteistölle, määrää voidaan myös kasvattaa.

Kustannusvertailussa ei ole huomioitu tapahtumatulojen kasvua tai välillisiä matkailutulojen kasvua. Konepajaranta vaihtoehdon osalta todetaan, että sekä välittömät että välilliset tapahtuma- ja matkailutulot ovat merkittävästi suuremmat kuin muissa vaihtoehtoissa. Muissa vaihtoehtoissa toteutuu ainoastaan yksittäinen tapahtumatoimintaankin soveltuva liikuntatila, tässä vaihtoehdossa laaja tapahtumatilojen ja monitoimihallin kokonaisuus.

3B) kumppanuusmalli

Kustannusvertailuissa lähtökohtana on, että rakennusneliöt maksavat saman verran, on rakennuttajana kaupunki tai yksityinen. Lisäksi lähtöolettamana on, että tilat ovat samankokoiset, on omistaja kaupunki, yksityinen tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö (KKOY).

Konepajarannan etuna on nykyinen kiinteistömassa. Tässä vaihtoehdossa monitoimihalliin ei välttämättä tarvitse juuri kaupungin rakentaa isoa aulaa, ravintolatiloja, omia toimisto- ja

henkilöstötiloja. Laaja-alaiset aulat ja ravintolat voivat sijaita yhteiskäyttötiloissa tai yksityisen tiloissa, joiden osalta kaupungin maksuosuus voi olla pieni tai sitä ei ole. Tässä laskelmassa ravintolatila on laskettu ulkoisena, ei kaupungin tilana. Konepajarannan luonnoksessa 9.4.26 on kaupungin hallinnoimaa uudistilaa n. 5600 brm² ja vanhaa hyödynnettävää ja peruskorjattavaa tilaa n. 2800 brm². Suunnitelmissa on lähdetty siitä, että uudisosassa on vain pelkkä sali katsomoineen ja tukitoiminnot (pukuhuoneet, aulat, vessat, ravintolat ja sosiaalitulat) sijaitsevat pääosin peruskorjattavassa osassa. Peruskorjaamisen arvioidaan olevan uudisrakentamista edullisempaa (neliöhinta). Tätä kautta kaupungin investointisummaa on saatu laskettua.

Konepajaranta toisaalta mahdollistaa myös paljon laajemman tilaohjelman. Yhteiskäyttö sekä kaupungin hallinnoiman monitoimihallin että yksityisten tapahtumatilojen osalta lisää tarvetta käytävä- ja aulatiloille, joka puolestaan mahdollistaa esimerkiksi isot konferenssit, joita muut vaihtoehdot eivät mahdollista.

Kaikissa vaihtoehdoissa on mahdollisuus laajentaa tilaohjelmaa, kuten yksinoikeuspukuhuoneiden lisäys, mikäli ko. seura sitoutuu yksinoikeustilan käyttöön pitkällä sopimuksella.

Kustannusvertailussa "kumppanuus" perustuu oletukseen keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön perustamisesta. Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö (KKOY) on asunto-osakeyhtiölain alainen yhtiö, jonka osakkeet oikeuttavat hallitsemaan tiettyä yhtiöjärjestyksessä määriteltyä rakennusta tai huoneistoa. Tavallisessa kiinteistöosakeyhtiössä osakkeet eivät suoraan oikeuta tietyn huoneiston hallintaan, vaan yhtiö hallitsee tiloja. Tässä halutaan, että kaupunki hallitsee vain juuri sisäliikuntatilaa ja siihen suoraan liittyviä muita tiloja (ml. pukuhuoneet) ja muut omistajat hallitsevat Konepajarannan muita tiloja, sisältäen myös ravintola-/kahviotilat.

Investointisumman koroksi laskettu tässä 4 prosenttia, olettamana on, että kaupungin omistama yhtiö ei saa lainaa yhtä edullisesti kuin kaupunki rakennettaessa omaan taseeseen.

Ylläpitokulut laskettu kuten vaihtoehto 1. Poikkeuksena tilojen markkinointi, myynti ja käyttäjäpalvelut (liikuntapaikkojen hoito, kassa, kahvio). Näiden osalta nähty synergiaetua, ja summa tässä vaihtoehdossa näiden osalta pienempi. Konepajarannan osalta on huomioitava myös mahdollisuus merkittäviin energiakulujen säästöihin, mikäli alueella on tulevaisuudessa tarjolla teollisuuden hukkalämpöä. Toteutuessaan hukkalämmön käyttö mahdollistaa myös positiiviset ympäristövaikutukset muihin vaihtoehtoihin nähden.

KKOY sisältää kustannuksien näkökulmasta aina omanlaisiaan riskejä. Lähtekö Konepajarannan kiinteistökehitys etenemään suunnitellussa aikataulussa, löytäkö se yleisönsä ja sitä kautta kannattavuutensa.

Mikäli kyse olisi juuri Konepajarannan alueesta, aluerakentaminen vaatii kaupungilta investointeja alueen katuverkostoon, arviolta 1,5 miljoonaa euroa. Alueelle on suunniteltu uutta kiertoliittymää sekä uutta poikkikatua. Ei suoraan liity sisäliikuntatilaan, vaan koko alueen kehittämiseen. Konepajarannassa ei ole tarvetta kaupungin rakennuttamaan lisäpysäköintiin. Luonnos sisältää 315 autopaikkaa kiinteistölle, määrää voidaan myös kasvattaa.

Kustannusvertailussa ei ole huomioitu tapahtumatulojen kasvua tai välillisiä matkailutulojen kasvua. Konepajaranta vaihtoehdon osalta todetaan, että sekä välittömät että välilliset tapahtuma- ja matkailutulot ovat merkittävästi suuremmat kuin muissa vaihtoehdoissa. Muissa vaihtoehdoissa toteutuu yksittäinen tapahtumatoimintaankin soveltuva liikuntatila, tässä vaihtoehdossa laaja tapahtumatilojen ja sisäliikuntatilan kokonaisuus.

Vaihtoehto 4: Urheilutalon laajennus + urheilutalon peruskorjaus

Urheilutalon peruskorjauksen aikana taloon jääville lajeille tulee osoittaa väistötilat. Tämä lisää kaupungin kustannuksia tilatarpeen täyttämiseksi. Mikäli urheilutalon laajennusta ei voida toteuttaa erillisenä projektina ennen urheilutalon peruskorjausta, väistötilatarve on tällöin huomattavasti suurempi.

Sisäliikuntatilan valmistuessa kunnossapidon henkilöstöä on palkattu vuorotyön takia kolme henkilöä. Sisäliikuntatilan kassa- ja kahviopalvelut tullaan mahdollisesti toteuttamaan ostopalveluna nykyisten liikuntalaitosten tapaan. Urheilutalon laajennuksen ja peruskorjatun urheilutalon kassa- ja kahviopalvelut voidaan toteuttaa yhdessä, jolloin syntyy säästöä. Peruskorjattu ja laajennettu urheilutalo tulee olemaan auki koko vuoden.

Kustannusvertailussa hieman kalliimpi kuin vaihtoehto 1 ja Konepajaranta. Tiloja ei jää tässä vaihtoehdossa rakentamatta, eikä sisällä mahdollisuutta peruskorjaukselle uudisrakentamisen sijaan. Hankkeen lisäpysäköinti on arvioitu vaativan sekä asfalttikenttää että jossain määrin rakenteellista pysäköintiä, pysäköinnin investointisummana tässä arvioitu 3 miljoonaa euroa.

Toimintatuotot yhteensä 200 000 euroa on huomioitu käyttötalousmenoissa

3.4.1. Alueen elinvoima

	Vaihtoehto 0: U-talon Peruskorjaus	Vaihtoehto 1: Isomäki	Vaihtoehto 2: Vanha linja- autoasema	Vaihtoehto 3: Konepajanrant a (A-vuokramalli / B- kumppanuus- malli)	Vaihtoehto 4: U-talon laajennus
Muutos aika (rakentamis- /peruskorjausaika)	+1	+2	+2	+2	+2
Lyhyt aikaväli (0–10 vuotta muutosajan jälkeen)	0	+2	+2	+3	+2
Pitkä aikaväli (10+ vuotta muutosajan jälkeen)	-1	+2	+2	+3	+2

Vaihtoehto 0: Urheilutalon peruskorjaus

Rakentamisaikana myönteinen työllisyysvaikutus ulkoiselle toimijalle.
Mahdollinen työllistävä vaikutus alueen urakoitsijoille ja rakennusmateriaalien toimittajille.

Peruskorjatulla urheilutalolla myönteinen vaikutus Porin kaupungin imagoon erityisesti taloon jäävien lajitoimijoiden näkökulmasta. Ei työllisyysvaikutuksia peruskorjausajan jälkeen.

Vaihtoehto 1: Uudisrakennus Isomäki + urheilutalon peruskorjaus

Rakentamisaikana myönteinen työllisyysvaikutus ulkoiselle toimijalle uudisrakennuksen toteuttamisessa sekä urheilutalon peruskorjauksessa. Mahdollinen työllistävä vaikutus alueen urakoitsijoille ja rakennusmateriaalien toimittajille. Uudisrakennetulla sisäliikuntatilalla voi olla myönteisiä vaikutuksia kiinteistöjen arvoon Isomäen ympärysalueilla.

Uudisrakennetulla sisäliikuntatilalla sekä peruskorjatulla urheilutalolla merkittävä myönteinen vaikutus kaupungin imagoon sekä veto- ja pitovoimaan.

Vaihtoehto 2: Uudisrakennus vanha linja-autoasema + urheilutalon peruskorjaus

Rakentamisaikana myönteinen työllisyysvaikutus ulkoiselle toimijalle uudisrakennuksen toteuttamisessa sekä urheilutalon peruskorjauksessa. Mahdollinen työllistävä vaikutus alueen urakoitsijoille ja rakennusmateriaalien toimittajille. Uudisrakennetulla sisäliikuntatilalla voi olla myönteisiä vaikutuksia kiinteistöjen arvoon vanhan linja-autoaseman ympärysalueilla.

Uudisrakennetulla sisäliikuntatilalla sekä peruskorjatulla urheilutalolla merkittävä myönteinen vaikutus kaupungin imagoon sekä veto- ja pitovoimaan.

Vaihtoehto 3: Konepajantila + urheilutalon peruskorjaus

Mahdollistaa yritystoiminnan tiloihin, mikäli sisäliikuntatilan yhteyteen toteutetaan liiketilaa tms.

Sisäliikuntatilan operoinnin toteuttaminen yksityisen toimijan toimesta mahdollistaa myös yritystoiminnan laajentamisen esim. liikunnan ja hyvinvoinnin tai kokonaan muille aloille kohdentuvaan toimintaan.

Uudisrakennetulla sisäliikuntatilalla sekä peruskorjatulla urheilutalolla merkittävä myönteinen vaikutus kaupungin imagoon sekä veto- ja pitovoimaan.

Vaihtoehto 4: Urheilutalon laajennus + urheilutalon peruskorjaus

Rakentamisaikana myönteinen työllisyysvaikutus ulkoiselle toimijalle uudisrakennuksen toteuttamisessa sekä urheilutalon peruskorjauksessa. Mahdollinen työllistävä vaikutus alueen urakoitsijoille ja rakennusmateriaalien toimittajille. Uudisrakennetulla sisäliikuntatilalla voi olla myönteisiä vaikutuksia kiinteistöjen arvoon urheilutalon ympärysalueilla.

Uudisrakennetulla sisäliikuntatilalla sekä peruskorjatulla urheilutalolla merkittävä myönteinen vaikutus kaupungin imagoon sekä veto- ja pitovoimaan.