
KUOPION KESKUSKENTÄN ALUEEN KEHITTÄMISSUUNNITELMA

LIITE I: SUUNNITTELUVARAUSHAKEMUS 16.12.2016



KUOPION KESKUSKENTÄN ALUEEN KEHITTÄMINEN

SUUNNITTELUVARAUKSEN PERUSTEET



- Hakija on tehnyt Kuopion Keskuskentän alueen suunnittelua yhdessä kaupungin kanssa perustuen 10.6.2015 myönnettyyn suunnitteluvaraukseen, joka päättyy 31.12.2016
- Suunnitteluvarauksen aikana on alkuperäistä hanketta muutettu vastaamaan kaupungin näkemyksiä Presidentinkadun ympäristön kokonaisvaltaisesta kehittämisestä
- Alueen asemakaavasuunnittelu on saatu valmiiksi ja Keskuskentän alueelle on tarkoitus rakentaa upea tapahtumakeskus sekä mittava uusi asuinalue lähiliikunta-alueineen
- Alkuperäisen suunnitteluvarauksen aikana ei ehditty selvittää suunnitelman toteuttamisen kannalta keskeisiä taloudellisia reunaehtoja eikä sopimusrakenteita, joiden osalta haetaan suunnitteluvarauksen jatkamista vuoden 2017 loppuun saakka



KUOPION KESKUSKENTÄN KEHITTÄMINEN

YHDESSÄ SELVITETTÄVIÄ ASIOITA VARAUKSEN AIKANA



- Suunnitellun stadioninvestoinnin rahoitus:
 - Yksityisen ja julkisen rahoituksen osuudet
 - EU-rahoitus
 - Suomen Palloliiton rahoitus
- Stadionin omistus ja hallinnointimalli
- Stadionin vuotuiset käyttökustannukset ja niiden kattaminen
- Rakennusoikeuden hinnan määrittäminen
- Hankkeen toteuttamisen aikataulu, vaiheistus ja rakentamisvelvoitteet
- Kaupungin vastuut ja velvoitteet



TAUSTAA

LÄHTÖKOHTANA ESITYS, JOLLA VANHAN RAVIRADAN ALUETTA KEHITETÄÄN MODERNIKSI JA TOIMIVAKSI OSAKSI KUOPION KESKUSTAN ALUETTA



- Keskuskentän asemakaava on peräisin 1950-luvulta
- Ari Lahti lähti ideoimaan alueelle rakennetun jalkapallostadionin kehittämistä moderniksi tapahtuma-areenaksi palveluineen ja sai aluetta koskevan suunnitteluvarauksen 10.6.2015
- Alkuperäistä suunnitelmaa on kehitetty edelleen yhdessä kaupungin virkamieskunnan, arkkitehtikilpailun voittaneen esityksen tehneiden arkkitehtien sekä Sakkyn edustajien kanssa syksystä 2015
- Uudessa suunnitelmassa on huomioitu Sakkyn alueen voittaneen ehdotuksen maankäyttö ja arkkitehtuuri



TAUSTAA

YHDESSÄ SUUNNITELTU KOKONAISUUS



- Suunnittelutyön tavoitteena on ollut kokonaisuus, joka palvelee kaupungin strategisia tavoitteita
- Seuraavat asiat on huomioitu suunnitteluvaiheessa:
 - kaupungin strateginen maankäyttö (nk. keskustan ”master plan”)
 - alueen kehittäminen liikenneverkon, pysäköintijärjestelmän ja virkistys- ja liikuntapalveluverkoston osalta
 - alueen nivoutuminen nk. Sakkyn alueen kehittämisen kanssa
 - nykyisen stadionin ja sen rakenteiden hyödyntäminen



LOPPUTULOS

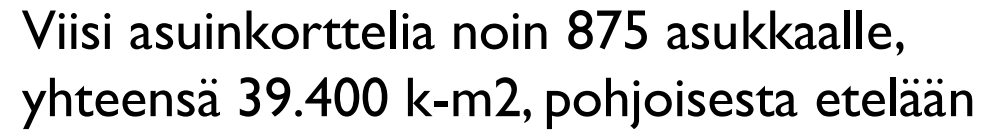
TASAPAINOINEN KOKONAISUUS, JOSSA ON YHDISTETTY SEKÄ KAUPUNKISUUNNITTELUN
ETTÄ KAUPALLISUUDEN NÄKÖKULMAT





- Tapahtuma-areena on:
 - moderni
 - oikean kokoinen
 - monikäyttöinen
 - kustannustehokas
- Asuinalue on:
 - viihtyisä
 - järkevästi toteutettavissa
 - kaupallinen





- KK1: 7.400 k-m² (165 asukasta)
- KK2: 7.200 k-m² (160 asukasta)
- KK3: 7.000 k-m² (155 asukasta)
- KK4: 6.200 k-m² (137 asukasta)
- KK5: 11.600 k-m² (258 asukasta)

Tapahtuma-areena palveluineen ja mahdollisine liiketiloineen

Lähiliikuntapuisto, jossa harjoituskenttä ja lähiliikunta-alue



HYÖDYT KUOPION KAUPUNGILLE

KAUPUNKI JA KAUPUNKILAISET SAAVAT UPEAN TAPAHTUMA-AREENAN JA MODERNIN
ASUINALUEEN KAUPUNGIN KESKUSTAAN



HYÖDYT KUOPION KAUPUNGILLE

KAUPUNGIN VETOVOIMA KASVAA



- Moderni, monikäyttöinen tapahtuma-areena mahdollistaa 10 000 hengen massatapahtumien (esim. ulkoilmakonsertit) järjestämisen kaupungin ytimessä, joka monipuolistaa kaupungin kulttuuritarjontaa
- Liikunnan, erityisesti jalkapallon, käytössä laajennettu tapahtuma-areena tarjoaa modernit puitteet 6 000 katsojalle
- Erinomainen asuinalue kaupungin keskustan ja sen tarjoamien palveluiden äärellä
- Elävöittää kaupungin keskustaa lisäämällä asutusta ja tapahtumatarjontaa



- Keskuskentän alue tarjoaa erinomaisen ulkoliikunta-alueen lähiseudun asukkaille, läheisille kouluille sekä suunnitellulle päiväkodille
 - tapahtuma-areena (katetut katsomot ja palvelut)
 - harjoituskenttä
 - lähiliikunta-alue
- Kaksi lähekkäin olevaa, täysimittaista keinonurmikenttää tarjoavat loistavan mahdollisuuden järjestää mittaviakin junioriturnauksia



HYÖDYT KUOPION KAUPUNGILLE RAKENTAMISEN TALOUDELLISET VAIKUTUKSET



	Kokonais- kustannukset	Valtiolle alv työvoimakustannukset (24%)	Suorat kustannukset (35%)	Palkat (75%)	Valtion tuloerotus (9.1%)	Kunnan Suora työllisyys tuloerotus (20.5%) (41 136 k.a.)
Jalkapallostadionin laajennus	9 550 000 €	2 292 000 €	3 342 500 €	2 506 875 €	228 126 €	513 909 €
Asuntorakentaminen	118 800 000 €	28 512 000 €	41 580 000 €	31 185 000 €	2 837 835 €	6 392 925 €
YHTEENSÄ	128 350 000 €	30 804 000 €	44 922 500 €	33 691 875 €	3 065 961 €	6 906 834 €

VEROTULOT

Kaupungille	6 906 834 €
Valtiolle	33 869 961 €

Kaupungin verotulot lisääntyvät noin 7 M€ pelkästä rakentamisesta johtuen



KUOPION KESKUSKENTÄN ALUEEN KEHITTÄMINEN
UPEA TAPAHTUMAKESKUS JA ELÄVÄ ASUINALUE

