



## Keskuskentän stadion HANKESUUNNITELMA

11.12.2018

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1</b>	<b>JOHDANTO</b>		<b>3</b>
<b>2</b>	<b>TAUSTATIEDOT</b>		<b>4</b>
<b>3</b>	<b>TARVE 4</b>		
3.1	Hankkeelle määritellyt tarpeet	4	
<b>4</b>	<b>TAVOITTEET</b>		<b>5</b>
4.1	Toiminnalliset tavoitteet	5	
4.2	Kustannustavoitteet	5	
4.3	Tekniset laatutavoitteet	5	
<b>5</b>	<b>NYKYTILANTEEN KUVAUS</b>		<b>6</b>
5.1	Keskuskentän hallinnollinen malli	6	
5.2	Palvelujen kuvaus	6	
5.3	Tilojen nykytilanteen kuvaus	8	
5.4	Saavutettavuus	9	
<b>6</b>	<b>UUSI TOIMINNALLINEN MALLI</b>		<b>10</b>
6.1	Omistajuus, operointi ja hallinta	10	
6.2	Palvelujen kuvaus	10	
<b>7</b>	<b>RAKENNUSHANKE</b>		<b>11</b>
7.1	Tilaohjelma	11	
7.2	Laaditut selvitykset	11	
7.3	Tekniset ratkaisut	13	
7.4	Käyttäjän erillishankinnat	14	
7.5	Väistötilaratkaisut	14	
<b>8</b>	<b>KAAVALLINEN TILANNE</b>		<b>15</b>
8.1	Vaihtoehtoiset rakennuspaikat	15	
<b>9</b>	<b>KUSTANNUKSET</b>		<b>16</b>
9.1	Investointi- ja rakennuskustannukset		16
9.2	Rahoitus ja haettavat avustukset	17	
9.3	Perushankintojen kustannukset	18	
9.4	Käyttökustannukset	18	
9.5	Toiminnan tilapäisjärjestelyjen kustannukset		19
<b>10</b>	<b>HANKKEEN TAVOITTEELLINEN AIKATAULU JA ETENEMINEN</b>		<b>19</b>
10.1	Aikataulu	19	
10.2	Hankkeen etenemiseen liittyvät riskitekijät		19
<b>11</b>	<b>HANKETYÖRYHMÄN ESITYS</b>		<b>20</b>
<b>12</b>	<b>VIITEAINEISTO</b>		<b>21</b>

## 1 JOHDANTO

Kuopion kaupungin kaupunginjohtajan johtoryhmä on päättänyt Keskuskentän jalkapallostadionin hankesuunnittelun käynnistämisestä kokouksessa 10.4.2018.

Hankesuunnittelun valmistumisen tavoiteaika oli syksy 2018.

Työryhmään ovat kuuluneet:

Katja Lintunen, hankesuunnitteluarkkitehti, Tilakeskus, puheenjohtaja

Janne Hentunen, hyvinvoinnin edistämisen johtaja

Saku Kekäläinen, palvelupäällikkö, liikuntapaikkapalvelut

Ilja Venäläinen, liikuntapalvelusuunnittelija, liikuntapaikkapalvelut

Lauri Lytsy, vs. kiinteistöjohtaja, maaomaisuuden hallintapalvelut

Jarkko Meriläinen, tonttipäällikkö, maaomaisuuden hallintapalvelut

Juha Romppanen, kaupunkisuunnittelujohtaja, kaupunkisuunnittelupalvelut

Markku Lind, yhteistyökoordinaattori, markkinointi-, viestintä ja asiakaspalvelut

Veli-Matti Paananen, rakennuttajapäällikkö, Tilakeskus

Hannu Kosunen, asiakkuuspäällikkö, Tilakeskus

Hanketyössä on ollut mukana lisäksi KuPS Oy:n edustajana toimitusjohtaja Jarmo Heiskanen.

Viitesuunnitelman on laatinut arkkitehti Jyrki Jääskeläinen Arkkitehtitoimisto Jääskeläinen Oy:stä.

## 2 TAUSTATIEDOT

Vuoden 2015 alussa Icecapital Pankkiiriliike Oy toimitusjohtaja ja Kuopion Palloseura Oy pääomistaja Ari Lahti toi julki teettämänsä suunnitelman Keskuskentän kehittämiseksi.

Suunnitelman mukaisia tavoitteita on tarkennettu asemakaavatyön yhteydessä ja mm. hotellin rakentamisesta on luovuttu. Asemakaavaprosessi on korostettu liikunnallisia tarpeita asumisen rinnalla. Keskuskentän jalkapallostadionin kehittämistä on laadittu erillinen tarveselvitys.

Keskuskentän jalkapallostadionin kehittämistarvetta on vauhdittanut Kuopion Palloseuran menestys Veikkausliigassa 2017 ja siitä seurannut osallistuminen UEFA Europa Leaguen karsintakierrokspeleihin. Suomen Palloliitolla on yleisenä tavoitteena nostaa jalkapallostadioneiden tasoa kansallisesti ja saada UEFA kategorian 3 lisäksi kategoria 4 vaatimukset täyttäviä stadioneita.



Kuva 1 Ilmakuva Keskuskentän alueesta

## 3 TARVE

### 3.1 Hankkeelle määritellyt tarpeet

Keskuskentän jalkapallostadionin / tapahtuma-areenan tarveselvitys on päivätty 15.1.2018 ja sen on laatinut hyvinvoinnin edistämisen palvelualue. 13.3.2018 hyvinvoinnin edistämisen lautakunta hyväksyi Kuopion jalkapallostadion / tapahtuma-areenan tarveselvityksen hankesuunnittelun pohjaksi.

## 4 TAVOITTEET

### 4.1 Toiminnalliset tavoitteet

Tarveselvityksessä hankkeen vähimmäisvaatimuksena on toteuttaa UEFA:n ja Suomen Palloliiton stadionmääräyksien peruskriteerien kategorian 3 mukainen stadion, jonka katettujen katsomopaikkojen määrä mitoitetaan noin 6000 katsojalle. Lisäksi tarveselvityksen mukaan on selvitettävä toteutettavuus ja kustannusvaikutukset, mikäli kenttä toteutetaan kategorian 4:n mukaisena stadionina, jolloin katsojapaikkojen määrä on 8000. Hankkeessa tulee huomioida koko Mölymäen liikunta-alueen puku- ja huoltotilojen tarve, koska keskuskentän nykyiset pukutilat tullaan purkamaan.

Tarveselvityksessä todettiin, että hankkeen tulisi mahdollistaa kentän käyttö 10.000 hengen kokoontumistilana tarvittavine oheispalvelutiloineen. Hankesuunnittelun yhteydessä tapahtumajärjestäjät toivat esiin tarpeen 20.000 hengen yleisötilaisuuksien järjestämisestä. Suuremmalla maksimiyleisömäärällä voitaisiin mahdollistaa kansainvälisen tason artistien esiintymiset tapahtumajärjestäjien kannalta tuottavasti.

Hankesuunnittelun aikana on lisäksi käynyt ilmi, että toteuttamalla stadionhanke kategorian 4 mukaisesti, Kuopio tulisi olemaan erittäin varteenotettava vaihtoehto jalkapallon miesten maajoukkueen kotiotteluiden pelipaikkakuntia valittaessa.

Valmistuva Olympiastadion tullaan luokittelemaan UEFA:n luokituksessa Eliittistadioniksi. Kategorian 4:n pelejä voidaan tällä hetkellä pelata Helsingin Telia 5g-areenalla, Turun Veritas – stadionilla ja Tampereen Ratinan stadionilla. Mikään näistä ei suoraan täytä kategorian 4 vaatimuksia, vaan vaatii tilapäisrakentamista ja UEFA:n lupaprosessia.

### 4.2 Kustannustavoitteet

Jalkapallostadionin vuosikustannukset liikuntapaikkapalveluille olivat vuonna 2017 kokonaisuudessaan 709 403 euroa, joista vuokratulot kattoivat 85 000 euroa. Täten vuositasolla stadionin kustannukset liikuntapaikkapalveluille olivat 624 403 euroa.

Hankkeen tavoitteena on nostaa stadionin kapasiteettia ja palvelutasoa, mutta säilyttää kaupungin maksuosuus nykyisellä tasollaan. Tämä edellyttää rakennettavilta tiloilta ympärivuotisen tuoton mahdollistamista stadionin operoinnista vastaavalle taholle.

### 4.3 Tekniset laatutavoitteet

Hankkeen tavoitteena on 30 vuoden poisto-aika, jolloin myös ulkorakenteiden on kestävä vähintään 30 vuotta, tai niiden lyhyempi elinkaari on huomioitava poistokustannuksissa. Kentän pintarakenteiden elinkaari on viisi vuotta, mikä tulee huomioida kustannuksissa.

Tilojen teknisten ratkaisujen tulee täyttää tämänhetkiset viranomaismääräykset (esim. U-arvo, ilmanpölyisyys, arvioitu energiankulutus, lvis-järjestelmät).

Rakennuksen sisäilmaston vähimmäisvaatimus on Sisäilmastoluokitus 2018 sisäilmastoluokka S2 (RT 07-11299). Rakennustöiden ja ilmanvaihtojärjestelmän osalta noudatetaan P1-puhtausluokan vaatimuksia.

## 5 NYKYTILANTEEN KUVAUS

### 5.1 Keskuskentän hallinnollinen malli

Stadionin katsomot, sekä mainospaikkojen oikeudet omistaa Kiinteistö Oy Kuopion Keskuskenttä, joka on 100 % Kuopion kaupungin omistuksessa. Tiloissa päävuokralaisina ovat Kuopion Tilakeskus, joka vuokraa tiloja Kuopion kaupungin hyvinvoinnin edistämisen palvelualueelle, KuPS Oy, KuPS ry, Pallokissat Kuopio ry, sekä Suomen palloliiton Itä-Suomen piiri.

Stadionin kentän, valojen sekä muiden alueiden, mukaan lukien keskuskentän tekonurmen hallinnointi kuuluu hyvinvoinnin edistämisen palvelualueen liikuntapaikkapalveluille. Tekonurmen yhteydessä oleva huoltorakennus, sekä kentän vieressä oleva ylipainehalli ovat Kuopion Tilakeskuksen omistuksessa, joka edelleen vuokraa ne hyvinvoinnin edistämisen palvelualueen liikuntapaikkapalveluille. Liikuntapaikkapalvelut myyvät alueen subventoituja käyttövuoroja eri käyttäjäryhmille.

Stadionin katsomoiden ylläpidosta vastaa Servica ja muilta osin huolto- ja ylläpitotyöt kuuluvat Mestar Oy:lle.

### 5.2 Palvelujen kuvaus

Mölymäen urheilualue muodostuu jalkapallostadionista, keskuskentän tekonurmesta sekä ylipainehallista. Lisäksi alueella on kesäkäytössä kolme tenniskenttää ja kaksi koripallokenttää, sekä tenniskenttien vieressä oleva pieni hiekkakenttä ja kaksi huonokuntoista kiinteää pöytätennispaikkaa. Talvikäytössä tenniskenttien tilalla on jääkiekkokaukalo ja viereisellä hiekkakentällä luisteluun tarkoitettu jääalue.



Kuva 2 Mölymäen urheilualue

#### 5.2.1 Urheilukäyttö

Kuopion ulkokenttäverkosto käsittää 6 kappaletta tekonurmi-, 20 kpl sora- ja 11 kpl nurmikenttiä, sekä pesäpallostadionilla olevan hiekkatekonurmikentän. Kentät ovat kooltaan ja muodoiltaan hyvin erilaisia ja soveltuvat toiminnallisesti erilaisiin käyttötarkoituksiin, sekä erilaisille käyttäjäryhmille. Ulkokenttien lisäksi Kuplahallissa ja Kaarihallissa ovat hiekkakentät, sekä Kuopio-hallissa oleva tekonurmimatto palvelevat käyttötarkoitukseltaan osittain samoja käyttäjäryhmiä. Talviaikaan samat käyttäjäryhmät käyttävät koulujen saleja harjoittelussaan, koska kaupungin palloiluhalliverkosto ei riitä kattamaan vuorotarpeita.

Keskuskentän rooli, varsinkin osana jalkapallon harjoitus- ja ottelukäyttöä on merkittävä. Stadionilla olevan lämmitettävällä tekonurmella käyttötunteja tulee vuodesta riippuen 2200-2500 tuntia, joten kenttä on aukioloaikoinaan (n. 250-300 päivää /vuosi) 8-10 tuntia päivässä käytössä.

Ylipainehalli on palvellut jo vuosikymmenten ajan pääasiallisesti jalkapallon harrastajien tarpeita. Hallin hiekkapohjainen alusta ei ole kuitenkaan nykyaikainen ja osittain siksikin hallin käyttöaste on laskenut. Nykyisellään varattuja käyttötunteja kertyy pääsääntöisesti kylmimpinä talvikuukausina ulkokenttien ollessa kiinni, kuitenkin noin 700-1000 tuntia vuodessa.

Lämmittämätön tekonurmikenttä palvelee pääsääntöisesti lasten ja nuorten harjoitustarpeita, sekä amerikkalaisen jalkapallon aikuisjoukkueita. Kenttä on myös harrasteporukoiden suosiossa, koska sieltä on mahdollista löytää vapaata tilaa vuoroa varaamatta. Varattuja käyttövuoroja kentällä on vuodesta riippuen noin 700-800 tuntia.

Liikuntapaikka	Käyttö	Elinkaari
lämmitettävä tekonurmikenttä	2500 h/v	pintarakenne uusitaan 5 vuoden välein
lämmittämätön tekonurmi	700-800 h/v	kenttäalueen paikka tulee siirtymään tulevaisuudessa
ylipainehalli	700-1000 h/v	rakennuslupa päättyy, puretaan

### 5.2.2 Tapahtumakäyttö

Kuopion kaupunki on vireä tapahtumakaupunki, jossa järjestetään monenlaisia sisä- ja ulkoilmatapahtumia. Kävijämäärältään suurempia sisätapahtumia järjestetään niin liikuntapaikoissa, (esim. Kuopio-halli ja Niiralan jäähalli), kuin muissakin kaupungin omistamissa rakennuksissa (mm. Kuopion Musiikkikeskus ja Kuopion kaupunginteatteri). Pienempiin tapahtumiin tiloja tarjoavat myös yksityiset tahot, kuten ravintolat ja liikuntapaikat.

Myös ulkoilmatapahtumia järjestetään ympäri kaupunkia ja isoimmat tapahtumat, kuten Kuopiorock, Kuopio tanssii ja soi, Kuopion viinijuhlat ja Sunsets Kuopio valtaavat niin kaupungin torin, satamatorin kuin Väinölänniemen alueenkin. Lisäksi torilla järjestetään monia suurempia markkinoita ja konsertteja.

Tällä hetkellä Kuopiossa suurimmat tilapuuhteet tapahtumakaupunkina kohdistuvat stadion-luokan tapahtumiin ja konsertteihin. Lisäksi Kuopio-hallin normaali liikuntakäyttö kärsii jatkuvista tapahtumakäyttöön liittyvistä vuoroperuuksista.

Keskuskentän nykyisellä stadionilla järjestetään jalkapallo-otteluiden ja -harjoitusten lisäksi useita kymmeniä junioritapahtumia KuPS ry:n ja Pallokissat, Kuopio ry:n toimesta. Lisäksi KuPS Oy järjestää stadionilla tyky-toimintaa useita kertoja vuodessa. Muussa tapahtumakäytössä stadion on toiminut esimerkiksi puolustusvoimien itsenäisyyspäivän ja lippujuhlien paraatitenttänä. Tällä hetkellä stadionin muut puitteet ja oheistilat eivät tue ympärivuotista tapahtumakäyttöä.

### 5.2.3 Muu toiminta

Jalkapallostadionin pääkatsomon sisätiloissa on urheilu- ja liikuntakäyttöön tarkoitettujen tilojen lisäksi toimistotiloja alueen jalkapallotoimijoille. KuPS Oy, KuPS ry, Suomen Palloliiton Itä-Suomen piiri, sekä Pallokissat, Kuopio ry ovat keskittäneet henkilökuntansa työtilat stadionille. Lisäksi tiloissa on stadionin huoltomiesten sosiaaliset tilat, valvomo ja varasto.

Näiden tilojen lisäksi katsomorakennuksessa on kabinettitilat, sekä ravintola keittiöineen. Kabinettitiloissa pidetään paljon erilaisia kokoontumisia niin ottelutapahtumien yhteydessä, kuin muinakin aikoina. Siellä järjestetään ruokailuja junioriturnauksissa ja pidetään erilaisia seurojen

yhteistyöyritysten tiedotustilaisuuksia. Ravintola ei ole päivittäiskäytössä, mutta siellä on kanttiini/ravintola toimintaa aina, kun keskuskentän alueella on tapahtumia.

### 5.3 Tilojen nykytilanteen kuvaus

#### 5.3.1 Lämmitettävä tekonurmikenttä ja katsomorakennus

Jalkapallostadionilla on lämmitettävä tekonurmikenttä, joka toimii jalkapallon pääsarjajoukkueiden, miehissä Kuopion Palloseura ja naisissa Pallokissat Kuopio, ottelu- ja harjoituskenttänä. Pääsarjajoukkueiden lämmitettävän tekonurmialueen käyttöosuus on noin 30 prosenttia vuositason tasoisesta tuntimääräisestä kokonaiskäytöstä. Suurimpina käyttäjäryhminä lämmitettävällä tekonurmikentällä samoilla mittareilla ovat lapset ja nuoret noin 60 prosentin vuosikäyttöosuudella. Koulut, sekä alueen jalkapalloseurojen juniorijoukkueet käyttävät kenttää liikuntatunneilla, sekä harjoittelu-, ottelu- ja turnauskäytössä. Loppuosuus käyttöajasta menee alueen alempien sarjatasojen mies- ja naisjalkapallojoukkueille, sekä Kuopion Rugby Clubille. Käyttötunteja jalkapallostadionin tekonurmelle kertyy vuosittain noin 2200-2500.



Kuva 3 Keskuskentän stadion

Tekonurmikenttä on uusittu kesällä 2016 ja se täyttää tällä hetkellä FIFA – vaatimukset. Edellinen tekonurmi täytti vaatimukset kuusi vuotta. Keskimääräinen elinkaari tekonurmelle on 5-8 vuotta, kun käyttötunnit ovat 1500 - 3000h/v.



Kuva 4 Nykyinen stadionalue. Kuvassa oikealla näkyy huonokuntoinen putkikatsomo.



Nykyinen katettu pääkatsomo on rakennettu vuonna 2005. Pääkatsomon yleisökapasiteetti on noin 2700 erillisistuinta. Katsomorakennuksessa on lisäksi puku-, toimisto- ja varastotiloja, vip-huoneita sekä ravintolatilaa. Vuonna 2011 on rakennettu kattamaton 480 erillisistuinta käsittävä päätykatsomo. Pääkatsomoa vastapäätä on kattamaton, huonokuntoinen siirrettävä putkipenkkipatsomo. Nykyisen katsomorakennuksen rakennusluvan yhteydessä on esitetty varaus hankkeen 2-vaiheesta, jossa olisi toteutettu pääkatsomon vastakkaiselle puolen toinen katettu 2500-paikkainen takakatsomo. Tätä ei ole kuitenkaan toteutettu.

Servica on laatinut Keskuskentän katsomorakennuksen osalle PTS-suunnitelman 2017. Väliäntä korjaustarvetta rakennuksen pintarakenteissa ei ole. PTS-suunnitelmassa on todettu tarve julkisivupintojen (puupinnat) huollosta.

### 5.3.2 Lämmittämätön tekonurmikenttä

Lämmittämätön tekonurmikenttä on ollut käytössä kaikkiaan 12 vuotta ja tekonurmen elinkaari on päätymässä. Kenttä toimii noin 85 prosenttia kokonaiskäyttöajasta lasten ja nuorten harjoitus-/ottelukenttänä, sekä koululaiskäytössä. Lisäksi kenttä toimii usein tukikenttänä KuPS ry:n ja Pallokissojen järjestämässä junioriturnauksissa. Aikuisjoukkueista kentällä harjoittelee käytännössä ainoastaan amerikkalaisen jalkapallon joukkue Kuopio Steelers.



Kuva 5 Tekonurmikenttä

Tekonurmen ja ylipainehallin käyttäjiä palvelee huoltorakennus, jossa sijaitsee kaksi pukuhuonetta sekä wc- ja pesutilat.

### 5.3.3 Ylipainehalli

Keskuskentän ylipainehalli on hankittu 2001 ja sille on saatu rakennuslupa 31.12.2021 saakka. Jatkolupa on myönnetty 19.4.2018 ja edellyttää, että rakennukseen on tehtävä korjauksia. Ylipainehalli tullaan purkamaan. Lippumäkeen on tulossa uusi ylipainehalli, joka tulee korvamaan nykyisen keskusentän ylipainehallin.



Kuva 6 Ylipainehalli

## 5.4 Saavutettavuus

Joukkoliikenteen lähin linja-autopysäkki jalkapallostadionille on Tasavallankadulla. Pysäkiltä on kävelymatkaa 700 metriä.

Stadionilla on 23 henkilökunnalle tarkoitettua pysäköintipaikkaa. Stadionin ja ylipainehallin välissä on 138 yleistä pysäköintipaikkaa. Lisäksi käytetään alueen muita yleisiä pysäköintialueita sekä läheisen koulukiinteistön pysäköintipaikkoja. Yleisötapahtumien aikana alueen pysäköintipaikat eivät riitä.

Kävelymatka Kuopion torilta on n. 1,2km.

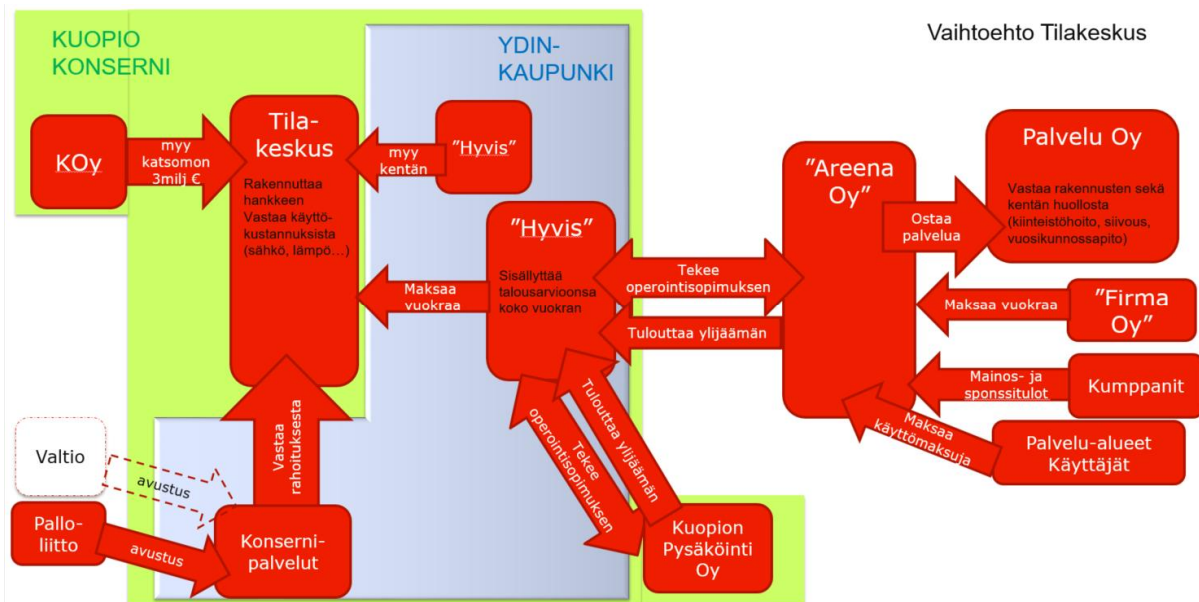
## 6 UUSI TOIMINNALLINEN MALLI

### 6.1 Omistajuus, operointi ja hallinta

Hankesuunnittelun yhteydessä on selvitetty eri toteuttamismalleja sekä rakennushankkeen toteuttamisen, että operoinnin osalta. Selvityksessä on tarkasteltu vaihtoehtoina hankkeen toteuttaminen yksityisenä hankkeena tai kunnallisena joko Kiinteistö Oy Kuopion keskuskentän hankkeena tai Tilakeskuksen toteuttamana kaupungin omaan taseeseen.

Selvityksen perusteella parhaimmaksi on valittu vaihtoehto, jossa Kuopion Tilakeskus toteuttaa hankkeen ja vuokraa koko stadionin hyvinvoinnin palvelualueelle. Palvelualue tekee operointisopimukset palvelutuotannosta sekä pysäköinnin että stadiontoimintojen osalta. Operointisopimuksissa sovitaan ylläpitokulujen sekä käyttöpalveluiden vastuujasta sekä operointimaksuista. Tarkemmin operointimallit sekä siihen liittyvät sopimukset käsitellään jatkosuunnittelun yhteydessä.

Malli edellyttää Kiinteistö Oy Kuopion Keskuskentän purkamista.



Kuva 7 Kaavio keskuskentän tulevasta hallinnollisesta mallista. Tarkemmin operointimalli sekä sopimussisältö selviää jatkosuunnittelun yhteydessä.

### 6.2 Palvelujen kuvaus

#### 6.2.1 Stadion

Stadionin toimintojen pyörittämisestä vastaa sitä varten perustettu osakeyhtiö. Osakeyhtiön kanssa laaditaan operointisopimus ja operaattori vastaa koko stadionin toiminnasta, sisältäen stadionalueen kunnossapidon ja siivouksen, jälleenvuokrauksen ja markkinoinnin.

Stadion toteutetaan UEFA:n kategoria 4 mukaiseksi niin sisätilojen osalta, kuin katsomokapasiteetiltaan. Tällä mahdollistetaan Kuopioon kansainvälisten jalkapallomaatteleiden saaminen, (mukaan lukien miesten A-maatteleut) sekä ainutkertaisuus Suomen stadioneiden joukossa. Suomessa ei ole tällä hetkellä ainoatakaan kategorian 4 jalkapallostadionia ilman muutostöitä.

Tapahtumajärjestämisen näkökulmasta 8 000 katsojapaikan stadion yhdessä kenttäalueen käytön kanssa mahdollistaa maailmanluokan stadionkonsertit. Stadion toteutetaan siten, että siellä on mahdollista järjestää jopa 20 000 ihmisen yleisötapahtumia, jotka omalta osaltaan parantavat Kuopion imagoa voimakkaasti kehittyvänä tapahtumakaupunkina. Kuopion strategiassa on painotettu roolia tapahtumakaupunkina. Stadion toimii Mölymäen alueen ja koko Kuopion yhtenä vetovoimatekijänä, joka tunnetaan ja tunnistetaan ympäri Suomen.

## 6.2.2 Pysäköinti

Stadionin yhteyteen toteutetaan pysäköintilaitos, joka palvelee stadionin arkikäyttöä (harjoitukset, yritystoiminta, henkilökuntapaikointus). Pysäköintipaikkojen tarpeeksi on arvioitu 150 autopaikkaa. Pysäköinti on osa hyvinvoinnin palvelualueelle vuokrattavaa stadionkokonaisuutta. Pysäköinti on jatkossa maksullista, hinnoittelussa voidaan kuitenkin huomioida erilaiset yhdistelmäratkaisut. Ottelujen ja muiden tapahtumien yleisöpysäköinti tapahtuu muualla. Tapahtumissa osa pysäköintilaitoksen kannesta varataan backstage- ja televisiointi-alueeksi. Pysäköinnin operoinnista tehdään erillinen operointisopimus Kuopion Pysäköinti Oy:n kanssa.

## 7 RAKENNUSHANKE

### 7.1 Tilaohjelma

Tilaohjelma on esitetty hankesuunnitelman viiteaineistossa.

### 7.2 Laaditut selvitykset

#### 7.2.1 Pohjaolosuhteet

Mölymäen alueen pohjaolosuhteita on selvitetty nykyisen katsomorakennus rakentamisen yhteydessä, lisäksi kairauksia on tehty asemakaavan laadinnan yhteydessä. Maaperä alueella on hiekkamoreenia, jonka tiiveys vaihtelee hyvin löyhän ja tiiviin välillä. Painokairaukset ovat päättyneet yleensä tiiviiseen maakerrokseen tai kiveen, paikoin kalliopinta on varmistettu porakonekaivauksin. Kalliopinta on hyvin pinnassa ainakin stadionin koilliskulmalla.

Nykyisen katsomorakennuksen osalta pohjapaineena on käytetty 200 kPa.

Geoteknisen suunnittelun yhteydessä on tarkistettava pohjaveden pinta. Stadion alueelta on tarkkailtu pohjaveden korkeuksia kahdesta mittapisteestä 1999-2005. Katsomon puolella olleesta putkesta on mittauksia aikavälillä 16.8.1999-16.8.2004. tuolla aikavälillä vesipinta on vaihdellut max. 116.54 (N2000) ja min. 115.10. Kentän toisella laidalla, kaakon puolella olleesta putkesta on tehty mittauksia aikavälillä 16.9.1999-19.4.2005, tuolla aikavälillä vesipinta on vaihdellut max.116.03 ja min. 114.28 ja tuo putki on ollut välillä kuiva, joten vesipinta on käynyt putken alapään alapuolellakin. Pohjavesiputkia ei ole tällä hetkellä alueella. Stadionin pysäköintihallin arvioitu lattiankorko on +113.00.

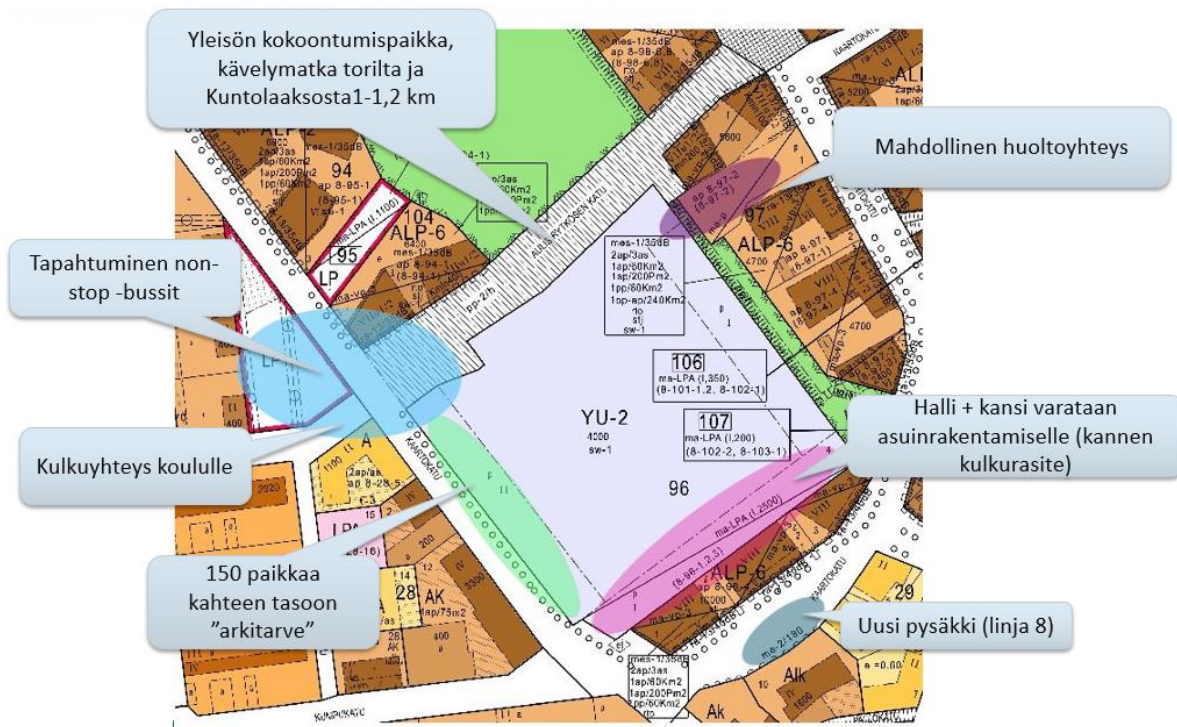
#### 7.2.2 Meluntorjunta

Mölymäen asemakaavatyön yhteydessä on laadittu konserttimelumallinnus. Mallinnuksen mukaan stadionin esiintymislavalla soitetun musiikin aiheuttama keskiäänitaso ylittää tavoitteena olleen 75dB:n tavoitearvon lähimpien rakennusten yläkerrosten osalta, mutta stadionin katsomorakenteet suojaavat alempia kerroksia. Melun leviämiseen voidaan vaikuttaa kaiuttimien sijoittamisella, kaiutinkokoonpanolla sekä soitettavan musiikin voimakkuudella. Kaiuttimien kallistaminen hieman

alaspäin katsomon suuntaan pienentää äänitasoja 1-3 dB. Siirtämällä lavarakennetta ja kaiuttimia lähemmäksi katettuja rakenteita, paranee katosten suojavaikutus lavan takana sijaitseviin rakennuksiin. Konserttien järjestäminen vaatii ympäristösuojelulain mukaisen meluilmoituksen. Musiikin äänenvoimakkuuden hallinnalla voidaan vaikuttaa melun leviämiseen reaaliaikaisesti, minkä vuoksi melutasoja tulisi seurata lähiympäristössä konsertin aikana.

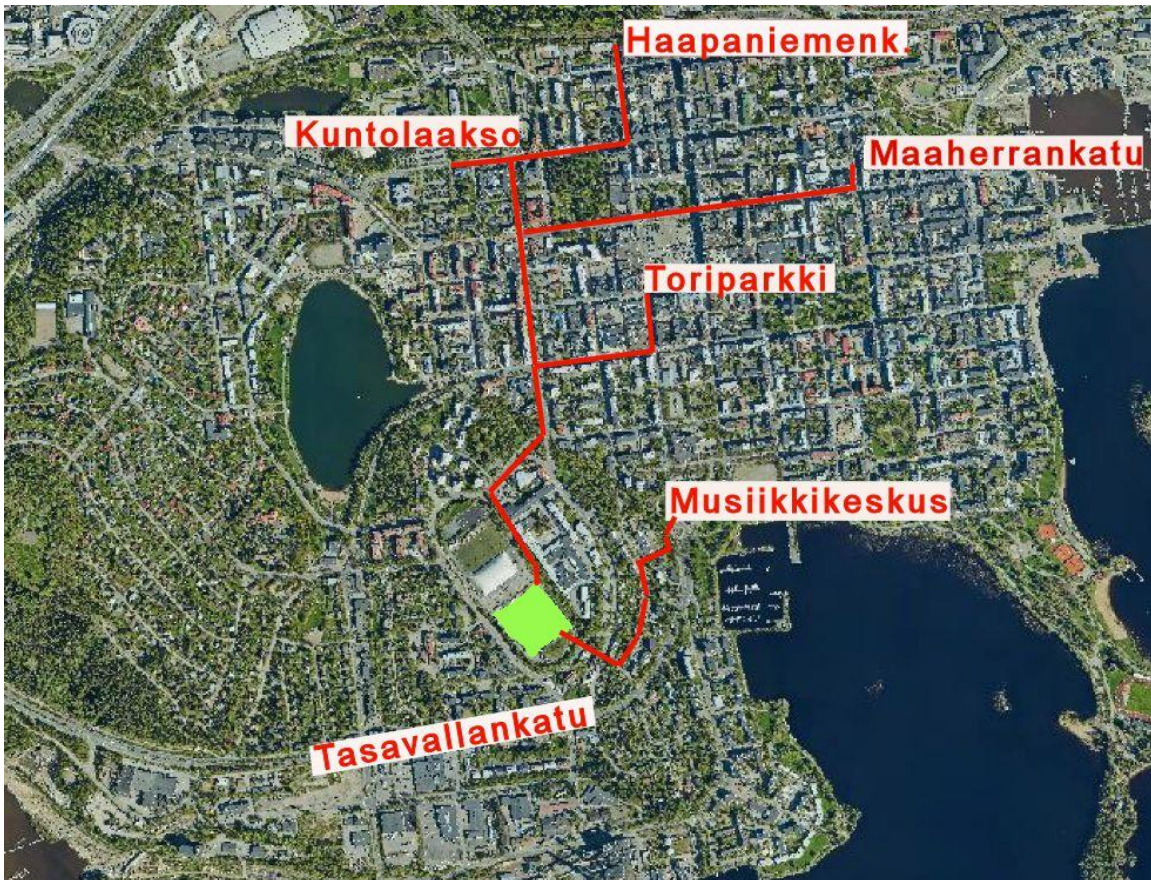
### 7.2.3 Saavutettavuus

Kuopion kaupunkiseudun joukkoliikennelautakunta on hyväksynyt linjastosuunnitelman 25.1.2018 §5. Suunnitelma toteuttaminen tapahtuu vaiheittain. Mölymäelle lisätään linja 8, joka tulee kulkemaan jalkapallostadionin eteläpuolella kulkevan Kaartokadun kautta. Linja alottaa, kun Kaartokadun muutos joukkoliikennekaduksi on valmistunut ja alueelle on rakentunut uutta asutokantaa. Mölymäen aluetta palvelee myös Teollisuuskadun kautta kulkeva joukkoliikenne, pysäkeiltä on matkaa stadionalueelle n. 700 metriä.



Kuva 7 Liikennejärjestelyt stadionalueen ympäristössä.

Mölymäen alueen pysäköintialueet muuttuvat asemakaavan toteutuksen myötä. Asevelikadun ja Kaartokadun kulmauksessa säilyy yleinen pysäköintialue, joka on tällä hetkellä jäsentymätön hiekkakenttä. Kentän rakentamista on esitetty tehtäväksi Aulis Rytkösen kadun rakentamisen yhteydessä ja alue voisi toimia jatkossa myös tapahtumien aikaisena bussien saattoliikennepaikkana. Liikunta-alueen pohjoislaidalle, Kaartokadun varteen on esitetty uusi yleinen pysäköintialue, lisäksi pysäköintiä on osoitettu katuvarsille. Kuopion Pysäköinti Oy:llä on pysäköintilaitokset torin alla, Maaherrankadulla ja Haapaniemen kadun päässä. Pysäköintialueita on lisäksi Musiikkikeskuksen luona, satamassa sekä Niiralassa sijaitsevan kuntolaakson alueella, jonne tulee myös uusi pysäköintilaitos. Kävelymatka Kuopion toriparkista stadionalueelle on n. 1-1,2 kilometriä ja kuntolaaksosta noin 1,3 km.



Kuva 8 Kaupungin pysäköintilaitokset sijaitsevat noin kilometrin päässä stadionalueesta. Pysäköintipaikkoja on lisäksi Musiikkikeskuksen ympäristössä. Stadionin käyttäjät hyödyntävät myös Tasavallan kadun varressa olevien liikekiinteistöjen pysäköintipaikkaa

Kaavassa on mahdollistettu stadionin osalta rakenteellista pysäköintiä sekä Kaartokadun varteen, että stadionin eteläpuolelle stadionin ja asuinkerrostalojen väliin. Stadion arkikäyttöä varten tarvitaan 150 pysäköintipaikkaa henkilökunnalle sekä kentän käyttäjille ja saattoliikenteelle.

Tapahtumien aikana kentän pysäköintipaikat varataan tapahtuman järjestäjien käyttöön ja yleisöpysäköinti ohjataan kaupungin yleisille pysäköintialueille. Tapahtuman laajuudesta riippuen ohjataan yleisöä käyttämään joukkoliikennettä sekä järjestetään mahdollisia liittymäkuljetuksia kauempana olevilta pysäköintialueilta.

### 7.3 Tekniset ratkaisut

Stadionhankkeen yhteydessä vanhaan katsomorakennukseen tehdään kuorirakenne, joka yhdistää rakennuksen osaksi uusia katsomorakenteita. Muilta osin rakennuksen sisätilat sekä katsomorakenteet jäävät nykyiselleen.

Uuden huolto- ja ravintolarakennuksen osalta hanke toteutetaan osin raakatilaratkaisuna. Ensimmäiseen kerrokseen sijoittuvat joukkueiden puku- ja huolto- ja toimitsijatilat, monitoimitila ja aula- ja liikennöintitilat. Toiseen kerrokseen sijoittuu ravintolatiluja, sekä toimistotiloja ja saunaosasto. 3. kerros muodostuu ravintolatilosta. Tilojen valmiusaste on esitetty tilaohjelmassa. Vaihtoehtojen 2 ja 3 osalta tilojen saattamisesta käyttökuntoon vastaa tilojen käyttäjä.

**Valmius:** laitteen asennuskohdalla on valmiina vesisulut, sähkön vikavirtakytkin tai pistorasia, lattiakaivo jne.

**Varaus:** viemäripiste valmiina, mutta vesi tuodaan runkolinjasta suluista eteenpäin, ryhmäkeskuksessa ja ilmanvaihdossa huomioitu laitetarpeet

Tilakohtainen valmiustaso:

Vaihtoehto 1: Käyttövalmis (esim. wc-tilat, pesuhuone)

katto-, seinä- ja lattiapinnoitteet asennettuna  
yleiskaapelointi, yleisvalaistus sekä sähkökalusteet asennettu  
ilmanvaihdon runko- ja jakokanavisto sekä päätelaitteet asennettu  
Vesi- ja viemäriinjat ja kalusteet asennettu  
kiintokalusteet, varusteet ja laitteet asennettu

Vaihtoehto 2: Varusteluvalmis (esim. keittiö, monitoimitila, pyykkihuolto, sosiaalitala)

katto-, seinä- ja lattiapinnoitteet asennettuna  
yleiskaapelointi, yleisvalaistus sekä sähkökalusteet asennettu, laiteliitännävalmius  
ilmanvaihdon runko- ja jakokanavisto sekä päätelaitteet asennettu,  
laiteliitännävalmius  
Vesi- ja viemäriinjat ja kalusteet asennettu, laiteliitännävalmius

Vaihtoehto 3: Sisustusvalmis (esim. ravintolasali, kokoustila, KuPS:n toimisto)

katto-, seinä- ja lattiapinnat pinnoitusvalmiit  
yleiskaapelointi ja valaistuksen asennuskiskot asennettu, laiteliitännävaraus  
ilmanvaihdon runkokanavisto asennettu, laiteliitännävaraus  
Vesi- ja viemäriinjat asennettu sekä kaluste- ja laiteliitännävaraus

#### 7.4 Käyttäjän erillishankinnat

Hankintarajaliite erillishankintojen osalta hankesuunnitelman viiteaineistossa.

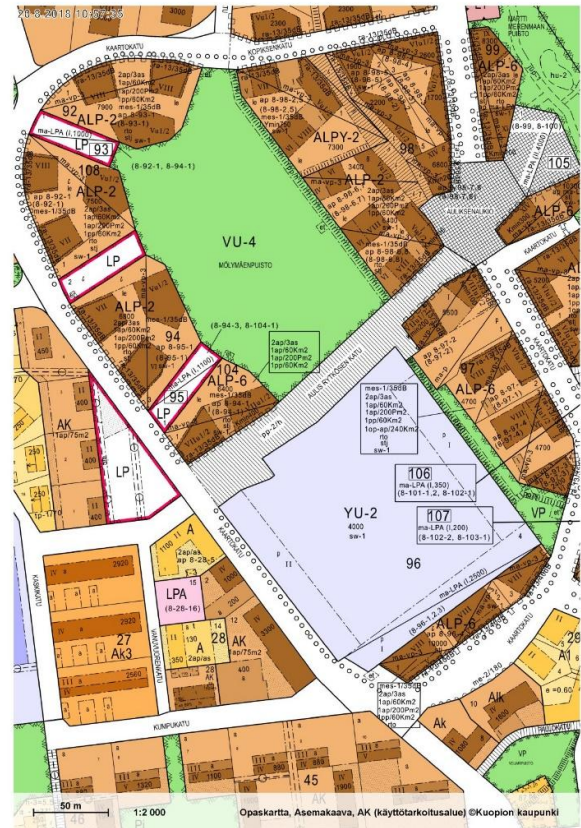
#### 7.5 Väistötilaratkaisut

Rakennushankkeen aikana harjoitus- ja ottelutoiminta on siirrettävä kaupungin muille kenttäalueille. Lippumäkeen on tulossa uusi ylipainehalli, jonka ennakoidaan valmistuvan vuoden 2019 loppuun mennessä. Hallin mahtuu 3 harjoituskenttää tai yksi täysikokoinen jalkapallokenttä.

## 8 KAAVALLINEN TILANNE

Keskustan osayleiskaavatyö on käynnissä. Sen strategisia tavoitteita on kuvattu keskustan Master Plan 2025 luonnoksessa. Luonnoksessa Mölymäen pallokenttäalue on osoitettu massatapahtuma-alueeksi.

Mölymäen asemakaava on tullut voimaan 22.12.2017 ja se noudattaa osayleiskaavan luonnoksen linjauksia. Kaavassa on huomioitu nykyisen liikunta-alueen muutosmahdollisuus tapahtuma-areenaksi ja katsomopaikkojen lisääminen. Kaavan mukaan kortteli on urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta. Aluetta saa käyttää myös tapahtumien ja näyttelyiden järjestämiseen. Alueelle saa rakentaa sen käyttöä palvelevia liike- ja pysäköintitiloja. Kaava ei kuitenkaan salli kaupan vähittäisyksiköiden sijoittamista kortteliin.



Kuva 8 Ote alueen kaavasta

### 8.1 Vaihtoehtoiset rakennuspaikat

Keskuskentän edellisen investointivaiheen yhteydessä 2000-luvun alussa selvitettiin vaihtoehtoja jalkapallostadionin sijoittamisesta. Tuolloin todettiin Mölymäen alue parhaaksi vaihtoehdoksi stadionille. Hankesuunnittelun yhteydessä stadionin vaihtoehtoisiksi rakennuspaikoiksi on kuitenkin edelleen selvitetty Puijon urheilulaakson-, sekä Sorsasalon alueita.

Stadionin operoinnin ja taloudellisen kannattavuuden kannalta on ensisijaisen tärkeää, että stadion sijaitsee keskeisellä alueella kaupungin keskustan läheisyydessä. Mölymäen kehittyvä alue mahdollistaa stadionille operoinnin kannalta tärkeitä ympärivuotisia tulonlähteitä liiketoimintojen, sekä esimerkiksi työhyvinvointitapahtumien myötä. Sorsasalon alue ei mahdollistaisi kyseisiä toimia yhtä tehokkaasti ja tämä tulisi todennäköisesti vaikeuttamaan operaattorin toimintaa, sekä lisäämään riskiä kaupungin maksuosuuden kasvattamisesta.

Puijon urheilulaakson osalta on vahvistettu yleissuunnitelma 11.5.2015, jossa alueelle on suunniteltu toteutettavaksi monia liikuntaan ja urheiluun liittyviä toimintoja. Stadion-hankkeen siirtäminen tälle alueelle vaikuttaisi koko alueen suunnitteluun ja toteutukseen, eikä aluetta pystyttäisi toteuttamaan jo vahvistettujen suunnitelmien mukaisesti. Lisäksi stadionin saavutettavuuden osalta Puijon urheilualue olisi julkisilla kulkuneuvoilla heikommin tavoitettavissa eri puolelta kaupunkia tuleville käyttäjille. Myöskään yksityisautoilun osalta alue ei mahdollista oleellisesti enempää pysäköintitilaa, minkä lisäksi tapahtumia tukevat keskustan suuret pysäköintilaitokset (esim. toriparkki) olisivat kauempana.

Aikaisempien ja uusien tarkastelujen valossa Mölymäen alue on stadionin toiminnallisuuden, saavutettavuuden, sekä operaattoritoiminnan mahdollistamisen kannalta paras vaihtoehto sijoituskohteeksi.

## 9 KUSTANNUKSET

### 9.1 Investointi- ja rakennuskustannukset

Kustannusarvion lähtökohtana on kohdassa 7.3 esitetyn luokituksen mukainen tilaohjelma. Nykyiseen katsomorakennukseen ei tehdä sisäpuolisia muutoksia tai korjauksia, myös katsomorakenne jää ennalleen. Rakennukseen tehdään uusi kylmä vaipparakenne, joka yhdistää stadionin yhtenäiseksi suljetuksi tilaksi. Kustannusarvion edellytyksenä on kustannustehokkaat, elinkaareltaan pitkäikäiset ja mahdollisimman huoltovapaat rakenteet.

Rakennushankkeen yhteydessä myydään stadionin tonttiin eteläsuunnasta rajoittuva kerrostalotontti. Tontille määritellään vähimmäishinta €/kem<sup>2</sup>.

#### 9.1.1 6000 katsojan stadion

- Kiinteistö Oy Kuopion keskuskenttä tasearvo 3 milj. euroa
- Kentän investointitarve n. 400.000€/ 5 vuodessa + tasearvo pohjarakenteille
- Kokonaisinvestointi, uudisrakentaminen 15 milj. euroa (alv 0%)
  - Nykyisen pääkatsomon kuorirakenteet tavoitehintaa 1,0 M€
  - kentän muutostyöt (valaistus, äänentoisto, screenit) ja ”kylmät penkit” 7,8 milj. €
  - Uusi lämmin rakennus 1 ( edustusjoukkueilat, huoltotilat, ravintolat jne.) tavoitehintaa 4,2 milj. € (edellyttää suurta raakatilaosuutta, vuokralainen sisustaa ja varustaa)
  - Pysäköintihalli 2 milj. €

#### 9.1.2 8000 katsojan stadion

- Kiinteistö Oy Kuopion keskuskenttä tasearvo 3 milj. euroa
- Kentän investointitarve n. 400.000€/ 5 vuodessa + tasearvo pohjarakenteille
- Kokonaisinvestointi, uudisrakentaminen 17,2 milj. euroa (alv 0%)
  - Nykyisen pääkatsomon kuorirakenteet tavoitehintaa 1 M€
  - kentän muutostyöt (valaistus, äänentoisto, screenit) ja ”kylmät penkit” 10 milj. €
  - Uusi lämmin rakennus 1 ( edustusjoukkueilat, huoltotilat, ravintolat jne.) tavoitehintaa 4,2 milj. € (edellyttää suurta raakatilaosuutta, vuokralainen sisustaa ja varustaa)
  - Pysäköintihalli 2 milj. €

#### 9.1.3 Kerrostalotontit

Hankemallina on KVR (kokonaisvastuurakentaminen) –urakka tilaajan viiteaineiston pohjalta. Rahoitusvaihtoehtoista on keskusteluissa valikoitunut malli, jossa kohde toteutetaan peruskaupungin taseeseen taselainalla.

Aivan Stadion –hankkeen vieressä, Haapaniemen kaupunginosan korttelissa 96 on osoitettu kerrostalorakentamiseen kolme tonttia, joiden yhteinen rakennusoikeus on 10 000 k-m<sup>2</sup>. Stadion –hanke sijoittuu alle kymmenen metrin päähän viereisille tonteille sijoittuvien kerrostalojen ulkoseinälinjasta. Nuo tontit ja niiden rakennusoikeus integroidaan tähän hankkeeseen.

Tarjoajat ilmoittavat Stadionhankkeen urakkahinnan. Lisäksi tarjoajat ilmoittavat tarjouksensa kerrostalotonteista. Tilaaja asettaa tonteille tarjouspyynnössä pohja-arvon, joka on tonttien



vähimmäishintana tarjousta tehtäessä. Tarjoaja tarjoaa oman näkemyksensä tonttien arvosta, jonka tulee olla vähintään pohjahinnan suuruisen.

Toisin sanoen kaupungin rahalla maksettavaksi jäävä urakkahinta = tarjoajan tarjoama urakkahinta – tarjoajan tonteista tarjoama arvo.

Tonttien luovuttamisesta tehdään sopimus samalla aikaa Stadion -hankkeen urakkasopimuksen kanssa. Tonttien luovutusopimuksessa tullaan sopimaan mm. seuraavista velvoitteista:

- o Pysäköintirakenteen on oltava valmiina yhtä aikaa Stadion -hankkeen kanssa, vähintään niiltä osin kuin Stadionin rakenteet integroituvat pysäköintilojen rakenteisiin. Pysäköintirakenteesta ja muista yksityiskohdista tehdään tarvittavat rasitesopimukset.
- o Kerrostalotonteille asetetaan rakentamisvelvoite. Kerrostalojen oltava valmiita \_\_\_ vuoden kuluessa sopimuksen allekirjoittamisesta. (pysäköintialueen/Stadionin välittömässä läheisyydessä rakentaminen voi aiheuttaa riskitilanteita, miten riskit hallitaan).
- o Tonttien saaja vastaa kustannuksellaan Stadionin eteläpäädyn pysäköinnin rakentamisesta sekä kannen ja sen vesieristyksen tekemisestä. Osa Stadionin poistumisteistä purkaa autokannelle (otetaan huomioon rasitesopimuksessa).

Tarkemmat ehdot muotoillaan tarjouspyyntöön ja tehtäviin sopimuksiin, pääperiaatteena kumminkin on, että yksi toimija toteuttaa hankekokonaisuuden kerralla, eikä rakenteiden rajapinnat aiheuta ongelmia.

## 9.2 Rahoitus ja haettavat avustukset

Hankkeen tarkempi rahoitusmalli selviää jatkosuunnittelun yhteydessä. Rakennushanke toteutetaan osin raakatilamallina, mikä on huomioitu kustannusarviossa. KuPS Oy on ilmoittanut, että he voivat sitoutua raakatilamalliin n. 1milj. € omavastuusuudella. Lisäksi hankkeelle haetaan avustuksia sekä UEFA:n HatTrick- ohjelman että Opetus- ja kulttuuriministeriön liikuntapaikka-avustuksen kautta.

### 9.2.1 UEFA HatTrick IV avustusohjelma

olosuhdeohjelma 2016 – 2020

Suomena palloliiton UEFA HatTrick avustusohjelmasta voi saada rahoitusavustusta harjoitus-/ottelukenttien ja stadioneiden/hallien nurmipelialustoihin, sekä seurojen harjoitus/toimitilahankkeisiin. Hankkeen tulee edistää harrastajamäärien kasvua sekä päätoimisuuden lisääntymistä. Myönnettävien HatTrick avustuksen määrä on harkinnanvarainen ja sen suuruuden päättää Suomen Palloliiton HatTrick työryhmä. Jalkapallostadionhankkeiden osalta ei ole määritelty erillistä hakuaikaa, vaan käsittely ja päätöksenteko tapahtuvat kunkin hankkeen vaatimassa aikataulussa.

Hankkeen osalta on jätetty 1milj. € HatTrick-rahoitushakemus marraskuussa 2018. Hakemus on ehdollinen ja on riippuvainen hankkeen toteutumisesta.

### 9.2.2 Opetus- ja kulttuuriministeriön liikuntapaikka-avustus

Opetus- ja kulttuuriministeriö ja aluehallintovirastot myöntävät avustuksia liikuntapaikkojen sekä niihin liittyvien vapaa-aikatojen perustamishankkeisiin. Suurin osa avustuksista suunnataan laajoja käyttäjäryhmiä palveleviin hankkeisiin kuten uima-, liikunta- ja jäähallien sekä lähiliikuntapaikkojen rakentamiseen, perusparantamiseen tai korjaamiseen. Kuopion kaupungille on myönnetty Maaningan urheilu- ja nuorisotalon peruskorjaukseen vuodelle 2018 750.000€ sekä Tuplajäät Oy:lle 750.000€. Avustettavat hankkeet nimetään ennakoivasti neljäksi seuraavaksi vuodeksi laadittuun liikuntapaikkojen rahoitussuunnitelmaan. Kuopio on mukana kauden 2018-2021 rahoitussuunnitelmassa vuodelle 2019 Lippumäen uimahallin peruskorjaus ja jäähallin muutos sisäliikuntatilaksi – hankkeella.

Hankkeelle tullaan hakemaan opetus- ja kulttuuriministeriön liikuntapaikka-avustusta. Valtakunnallisesti merkittävänä kohteena, jolloin avustussumma voi olla huomattavasti normaalia maksimiavustusta suurempi (750.000€). Valtakunnallisten, yleensä poikkeuksellisen mittavien hankkeiden, valtionavustus määritellään tapauskohtaisesti. Tullakseen avustetuksi muiden kuin yleisten liikuntapaikkarakentamisen perustamishankkeiden avustamisperiaatteiden mukaisesti liikuntapaikkarakentamishanke on ministeriön päätöksentekoprosessissa tunnistettava valtakunnalliseksi huippu-urheilun hankkeeksi. Haettava tukisumma on 2,2 milj. €

### 9.3 Perushankintojen kustannukset

Perushankinnat toteutetaan laaditun hankintarajaliitteen mukaisesti.

### 9.4 Käyttökustannukset

Käyttökustannukset on laskettu tilakeskuksen vuokranmäärityspohjojen mukaisesti.

Stadionin vuokratkustannukset kaupungin vuokranmäärityspohjojen mukaisesti ja omana palvelutuotantona eri laajuusvaihtoehdoilla ja 1M€ HatTrick avustus huomioiden ovat seuraavat:

6000 katsojan stadion

- Pääomavuokratkustannus n. 113 000 €/kk
- Ylläpitoavuokratkustannus n. 25 800 €/kk
- Pysäköintilaitoksen ylläpito-kustannus n. 3 600 €/kk

8000 katsojan stadion

- Pääomavuokratkustannus n. 124 000 €/kk
- Ylläpitoavuokratkustannus n. 26 800 €/kk
- Pysäköintilaitoksen ylläpito-kustannus n. 3 600 €/kk

Kentän uusimistarpeesta tuleva pääomavuokran osuus n. 8000€/kk sisältyy pääomavuokraan molemmissa laajuusvaihtoehdoissa viiden ensimmäisen vuoden ajan, jonka jälkeen uusimiskustannus voi kuulua myös operaattorin vastattavaksi. (Uusimiskustannuksiksi laskettu 400.000€ joka 5. vuosi)

Mahdollinen OKM:n avustus 2,2M€ suuruisena vähentää pääomavuokraa n. 14 000€/kk molemmissa laajuusvaihtoehdoissa.

Ylläpitovuokran osuus ei merkittävästi muutu eri laajuusvaihtoehdoilla, koska ylläpitokustannuksista valtaosa kohdistuu lämpimien tilojen ylläpitoon.

Ylläpitovuokrassa ei ole huomioitu kentän hoitokustannuksia, jotka ovat n. 130.000€/vuosi.

Ylläpitovuokra sisältää ylläpitopalvelut (kiinteistöhuolto, ulkoalueiden kunnossapito, pienet korjaustyöt), käyttöpalvelut (sähkö, lämpö, vesi) ja siivouspalvelut.

Hankkeen toteuttamisen edellytyksenä on operaattorisopimuksen syntyminen. Operointisopimuksessa voidaan sopia ylläpitokustannusten ja järjestämisvastuiden sekä kentän hoitokustannusten siirtymisestä operaattorille joko osittain tai kokonaan.

## 9.5 Toiminnan tilapäisjärjestelyjen kustannukset

Seuratoiminnalle syntyy kustannusvaikutuksia mm. otteluiden tulomenetyksinä ja mahdollisista otteluiden siirroista muiden paikkakuntien areenoille. Lisäksi rakennusaika tulee vaikuttamaan jalkapallon harjoitusmahdollisuuksiin, yhden kentän ollessa pois käytöstä arvioituna yhden pelikauden ajan. Kustannusarvioon ei ole sisällytetty kustannuksia, jotka mahdollisesti syntyvät, mikäli kenttä on oltava käytettävissä koko rakennushankkeen ajan.

Hankesuunnittelun yhteydessä ei ole tullut esiin harjoitus- ja pelikäyttöön liittyvien väistö- ja tilapäisjärjestelyjen kustannuksia, jotka tulisi liittää hankkeeseen.

## 10 HANKKEEN TAVOITTEELLINEN AIKATAULU JA ETENEMINEN

### 10.1 Aikataulu

Hankkeen tavoiteaikataulu on:

Operaattorisopimusneuvottelut ja esisopimus	kevät 2019
Kilpailutuksen valmistelu ja kilpailutus	syksy 2019
Stadionin suunnittelu	kevät- kesä 2020
Rakentaminen	syksy 2020
Valmis	kevät 2022

Rakennustyö on sovitettava siten, että jalkapallokenttä joudutaan siirtämään väistöalueelle korkeintaan yhden kauden ajaksi. Tarkemmassa suunnittelussa selviää, voidaanko väistöaikaa lyhentää.

### 10.2 Hankkeen etenemiseen liittyvät riskitekijät

Hankkeen suurimmat riskit liittyvät kustannusten hallintaan. Kustannusraamissa pysyminen edellyttää kustannustehokasta suunnittelua. Haettavilla avustuksilla on merkittävä vaikutus hankkeen rahoitukseen sekä taloudelliseen kannattavuuteen.

Rakennushankkeen viivästyminen vaikuttaa seura- ja harrastustoimintaan, koska korvaavia kenttiä on rajallisesti.

Operointimallisopimuksen laadinta on tehtävä huolellisesti. Sopimukselta edellytetään pitkää sopimuskautta ja riskit liittyvät operointitoiminnan taloudelliseen kannattavuuteen.

## 11 HANKETYÖRYHMÄN ESITYS

Hanketyöryhmä esittää hankesuunnitelman hyväksymistä.

Hanketyöryhmän esitys on, että hanke toteutetaan 8000 katsomopaikan areenana, mahdollistaen 20.000 yleisötapahtumien järjestämisen.

Hankkeen toteuttamisen edellytyksenä on hyväksyttävän operaattorimallin ja esisopimuksen syntyminen.



Hanketyöryhmä 11.12.2018



## 12 VIITEAINEISTO

Viite 01:	Tilaohjelma
Viite 02:	Hankintarajaliite
Viite 03:	Viitepiirustukset
Viite 04A:	Kustannusarvio, 8000 katsomopaikkaa
Viite 04B:	Kustannusarvio, 6000 katsomopaikkaa