

Savilahden liikunta- ja tapahtumakeskuksen sekä alueellisen väestönsuojan laajuus ja hankemalli

Toimitilajohtaja Hannu Väänänen Tilakeskuksen toimitilajohtaminen

Kaupunginhallitus hyväksyi 4.12.2017 Savilahden kalliotilojen Liikunta- ja tapahtumakeskuksen hankesuunnitelman.

Savilahdessa Puolustusvoimilta vapautuneella varikkoalueella sijaitsee merkittävä määrä kalliotilaa. Neulamäen kalliotilat on arvioitu kooltaan ja teknisiltä lähtökohdiltaan yhdeksi merkittävimmistä kalliorakentamismahdollisuuksista Suomen mittakaavassa. Kalliotilat halutaan kehittää Savilahden alueen aktiiviseksi osaksi siten, että ne toiminnoiltaan tukevat alueen elävyyttä ja vetovoimaisuutta. Liikunta- ja tapahtumakeskushanke vie noin puolet olemassa olevista kalliotiloista ja loppuille kalliotiloille etsitään muuta käyttöä.

Yhtenä kärkiteemana Savilahden kehittämisessä on, että Itä-Suomen yliopiston lisäksi Savonia-ammattikorkeakoulu ja Savon koulutus kuntayhtymä keskittävät toimintonsa Savilahteen. Savon koulutus kuntayhtymän, Savonia - ammattikorkeakoulun ja Suomen Yliopistokiinteistöjen tahtotilana on toteuttaa tulevat väestösuojavelvoitteet alueellisessa yhteissuojassa ja järjestää vetovoimaisen kampuksen tarvitsemia liikunta- ja tapahtumatiloja tämän yhteiskäyttöhankeen yhteydessä. Savon koulutus kuntayhtymällä on tarve toteuttaa lakisääteiseen opetukseen liittyvät liikuntatilat. Hankkeen lähtökohdana ja tavoitteena on ollut alueellisen yhteiskäyttöisen väestönsuojan ja liikuntapainotteisen tapahtumakeskuksen toimintojen yhdistäminen.

Toteutussuunnittelu ja muutokset hankkeen laajuuteen

Kohteessa on suoritettu haitta-aineiden purku-urakka ja tarkemmat kallioperän laatua varmistavat kenttätutkimukset. Lisäksi toteutussuunnitteluvaiheessa on hankesuunnitelman pohjalta tarkennettu hankkeen mitoitusta sekä tarvittavaa toiminnallista ja teknistä suunnittelua käyttäjätarpeiden mukaisesti. Suorien rakentamiskustannusten lisäksi suunnittelussa on huomioitu mm. elinkaarikustannukset, resurssitehokkuus, maankäytön tulot, vähähiilisyys sekä rakenteiden pitkäaikaiskestävyys.

Liikunta- ja tapahtumakeskuksen hyväksytyssä hankesuunnitelmassa hankkeen laajuus on 7 744 m², katsomokapasiteetti 2 500 katsomopaikkaa ja yleisömäärä tapahtumakäytössä 4 000 henkilöä. Toteutussuunnitteluvaiheen

27.05.2019

muutosten ja täsmennysten jälkeen hankkeen laajuudeksi esitetään n. 14 000 m² sekä 1 000 m² tilavarausta. Monitoimihallin katsomokapasiteetti on edelleen 2 500 katsojapaikkaa ja yleisömäärä tapahtumakäytössä 4 000 henkilöä. Toteutussuunnittelun aikana väestönsuojapaikkojen määrä on kohonnut kahdella sadalla ollen nyt 7 500 väestönsuojapaikkaa.

Suunnitelmia on esitelty kaupunginjohtajan johtoryhmässä 15.2.2019, Kuopion Tilatyöryhmässä 18.2.2019 ja valtuustoryhmien puheenjohtajien kokouksessa 18.3.2019. Hankkeen laajuudelle on haettu linjausta ryhmäpuheenjohtajilta 20.5.2019 kaupungin valtuuston strategiaseminaarissa. Ryhmäpuheenjohtajien linjaus on, että hanke etenee 4 000 henkilön tapahtumakäytön mukaisella hankelaajuudella.

Kustannusarvio

Savilahden liikunta- ja tapahtumakeskukselle on kaupungin talousarviossa vuosille 2018 – 2021 varattu 23,9 miljoonaa euroa (alv 0%). Hankesuunnitelman hinta-arvio 23,9 miljoonaa euroa (11/2017) on laskettu vuonna 2017 indeksiluvulla 87, nyt vastaava indeksiluku on 93 (1/2019). Indeksikorotusta on 6,9 prosenttia ja vaikutus hankkeen kustannuksiin 1,65 miljoonaa.

Hankkeen kokonaiskustannusarviota ovat nostaneet hankesuunnitelman henkilömäärään, kustannusarvioihin ja toteutusaikatauluun liittyvät muutokset. Lisääntyneen henkilömäärän vaatimien yleisötilojen ja leveämpien poistumisteiden lisäksi kustannuksia nostavat suunnitelmien mukaiset tekniikkaan ja turvallisuuteen liittyvät lisähankinnat ja kalliorakentamisen vaatimat tutkimukset. Kustannusarvio suunnitteluluonnosten mukaisella tarkennetulla mitoituksella on 34,3 miljoonaa euroa. Lisäksi hankesuunnitelman jälkeen kohteeseen on esitetty lisättäväksi uusi käyttötarkoitus, jonka kustannuksia lisäävä vaikutus hankkeelle on noin 4,2 miljoonaa euroa, jolloin hankkeen kokonaiskustannukset ovat 38,5 miljoonaa euroa.

Tilavarauksen toteuttaminen myöhemmin korottaa hankkeen tarkennettua kustannusarviota 1,2 miljoonalla eurolla, jotka muodostuvat kalliotilan louhintakustannuksista. Hankkeen ja tilavarauksen kalliion louhinnat on suoritettava yhdellä kertaa. Tällöin hankkeen aikaiset kokonaiskustannukset ovat 35,5 miljoonaa euroa. Liikunta- ja tapahtumakeskuksen ja väestönsuojan valmistuttua, valmiiksi louhitun tilavarauksen rakentaminen toimintakuntoon arvioidaan maksavan 3,5 miljoonaa euroa.

Hankkeen pysäköintivelvoite, 210 autopaikkaa on hankesuunnitelman mukaisesti suunniteltu ostettavaksi myöhemmin Savilahteen rakentuvista vuoropysäköintilaitoksista. Toteutuskustannusarvio pysäköinnille on noin 3,5 miljoonaa euroa, joka ei sisälly hankkeen kustannusarvioihin.

Käyttötalousmenot

27.05.2019

149 §

Savilahden liikunta- ja tapahtumakeskuksen kaupungin sisäisen vuokran on arvioitu esitetyllä hankelaajuudella olevan noin 2,9 miljoonaa euroa vuodessa.

Myyntitulot ja avustukset

Hankkeelle on haettu valtion liikuntapaikkarakentamisen avustusta. Valtion avustusta on arvioitu saatavan 750 000 euroa.

Liikunta- ja oheistilojen sekä tapahtumien käyttömaksuista arvioidaan saatavan kaupungille käyttömaksutuloja n. 850 000 – 1 340 000 € / vuosi.

Alueelliseen yhteisväestösuojaan liittyvien kiinteistöjen liittymismaksujen kautta, 7 500 paikkamäärällä arvioidaan kaupungille tulevan Savilahden alueen rakentuessa noin 8,6 miljoonaa euroa myyntituloja, mikäli kaikki alueen uudet kiinteistöt velvoitetaan liittymään yhteisväestösuojaan. Väestönsuojavelvoite vahvistetaan kaavoituksella kesällä 2019.

Hankemalli

Hanke esitetään toteutettavaksi peruskaupungin taseeseen. Toteutusmallien vertailussa on tarkasteltu kolmea eri mallia; perinteistä mallia, allianssimallia ja elinkaarimallia. Näistä vertailussa hankkeen toteutumiseen on todettu soveltuviksi perinteinen ja allianssimalli.

Toteutusmuodoksi esitetään perinteistä mallia, jaettavaa urakkaa kaksivaiheisena, jolloin hankkeen ensimmäisessä vaiheessa suoritetaan kalliorakennusurakka ja toisessa vaiheessa toteutetaan rakennusurakka ja talotekniset urakat. Perinteinen urakkamuoto mahdollistaa tilaajalle laajemman, eri toimijoiden ja eri urakka-alojen kilpailuttamisen. Operointi valmiissa kohteessa voidaan toteuttaa kaupungin omana toimintana tai yksityisen operointikumppanin toimesta.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusten ennakoarviointi on kaupunginhallituksen 4.12.2017 kokouspöytäkirjan liitteenä.

Esitys

Esitän, että kaupunginhallitus hyväksyy

- Savilahden liikunta- ja tapahtumakeskuksen laajuuden enintään 2 500 henkilön liikuntakäytön, 4 000 henkilön tapahtumakäytön, väestönsuojan 7 500 suojapaikan ja tilavarauksen mukaisena
- investointimäärärahan 35,5 miljoonaa euroa suunnitelmien mukaiselle hankelaajuudelle tilavarauksineen
- hankkeen toteuttamisen perinteisellä hankemallilla.

Liitteet

3 4401/2019 Liite, SaLiTan laajuudet (jaetaan kokoukseen osallistuville)

27.05.2019

149 §

Valmistelija

Timo Tanninen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5125

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Jarmo Pirhonen

Kaupunginhallitus hyväksyy toimitilajohtajan esityksen.

Päätös

Merkittiin, että esittelijänä asiakohdassa toimii kaupunginjohtajan poissa ollessa apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen.

Merkittiin, että rakennuttaja Timo Tanninen oli kokouksessa kuultavana asiakohdassa. Toimitilajohtaja Hannu Väänänen, turvallisuuspäällikkö Lauri Holappa ja va. turvallisuuspäällikkö Petri Huttunen olivat kokouksessa läsnä asiaa käsiteltäessä. He poistuvat kokouksesta esittelyn jälkeen.

Keskusteltuaan kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllösen tekemän päätösehdotuksen.