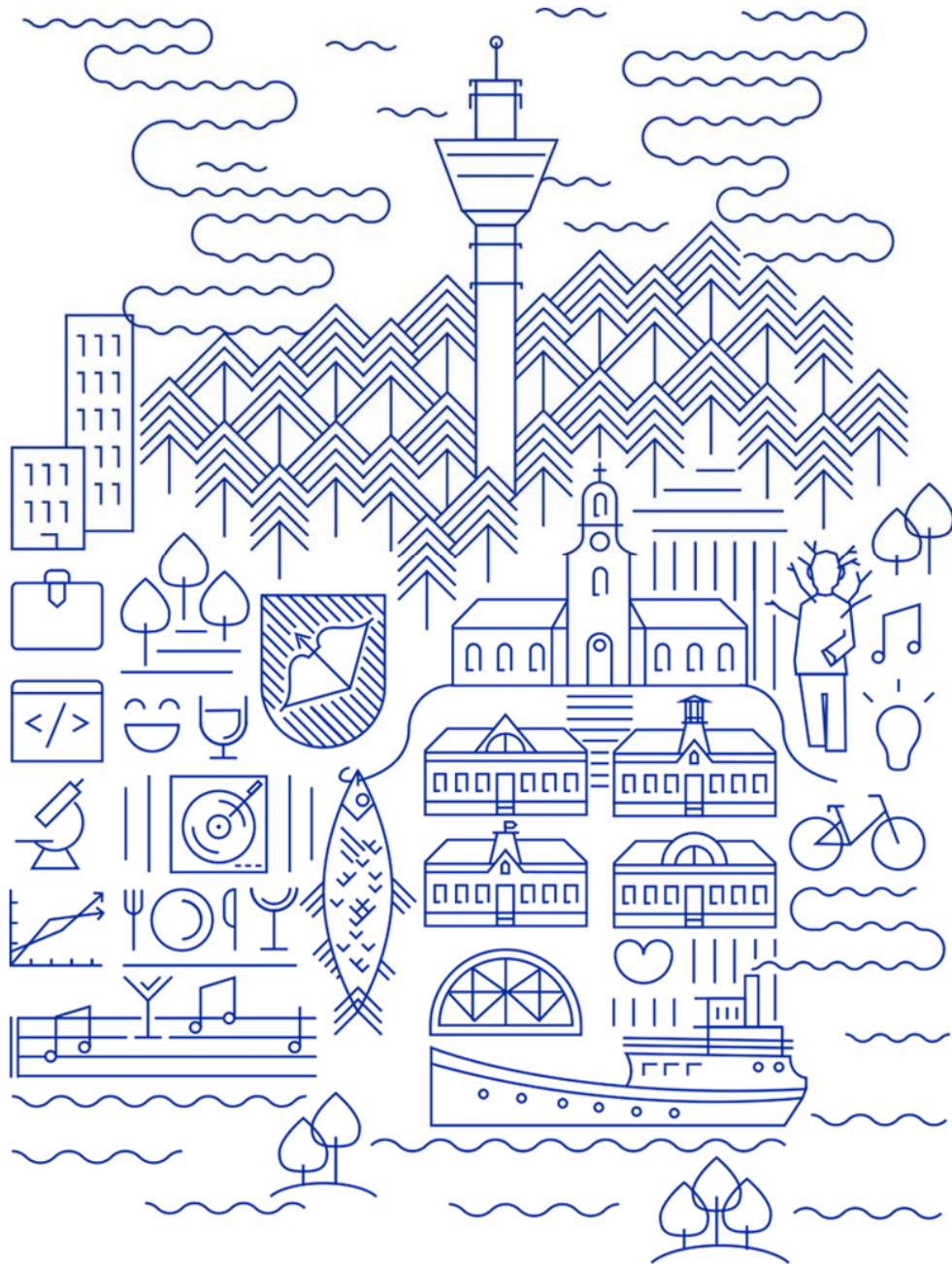


KUOPIO



Kuopion keskuskenttä
Hankesuunnitelman päivitys 2021

Sisällys

| | |
|--|----|
| Sisällys | 1 |
| 1. JOHDANTO | 3 |
| 2. TAVOITTEET | 4 |
| 2.1. Hankkeelle määritellyt toiminnalliset tavoitteet | 4 |
| 2.2. Tekniset laatutavoitteet..... | 4 |
| 2.3. Kustannustavoitteet..... | 4 |
| 3. NYKYTILANTEEN KUVAUS | 5 |
| 3.1. Tilojen nykytilanteen kuvaus..... | 5 |
| 3.1.1. Lämmitettävä tekonurmikenttä ja katsomorakennus..... | 5 |
| 4. TOIMINNALLINEN MALLI | 7 |
| 4.1. Omistajuus, operointi ja hallinta..... | 7 |
| 5. RAKENNUSHANKE | 8 |
| 5.1. Tilaohjelma..... | 8 |
| 5.2. Laaditut selvitykset | 9 |
| 5.2.1. Pohjaolosuhteet | 9 |
| 5.2.2. Meluntorjunta | 9 |
| 5.2.3. Saavutettavuus..... | 9 |
| 5.3. Tekniset ratkaisut..... | 11 |
| 5.3.1. Valaistus | 12 |
| 5.3.2. Katsomorakenteet..... | 12 |
| 5.4. Käyttäjän erillishankinnat..... | 12 |
| 5.5. Väistötilaratkaisut | 13 |
| 6. KAAVALLINEN TILANNE..... | 13 |
| 6.1. Tonttijako..... | 14 |
| 7. KUSTANNUKSET..... | 15 |
| 7.1. Kiinteistö oy Kuopion Keskuskenttä | 15 |
| 7.2. Investointi- ja rakennuskustannukset | 15 |
| 7.3. Rahoitus ja haettavat avustukset | 16 |
| 7.3.1. Suomen Palloliiton HatTrick-V olosuhteohjelma 2019-2021 | 16 |
| 7.3.2. Opetus- ja kulttuuriministeriön liikuntapaikka-avustus | 17 |
| 7.4. Perushankintojen kustannukset..... | 17 |
| 7.5. Vuokra-arviot | 17 |
| 7.5.1. Nykyinen vuokrataso | 18 |
| 7.5.3. Pääomakustannukset..... | 19 |
| 7.5.4. PTS- kustannusten huomioimen kustannuksissa..... | 20 |
| 7.5.5. Käyttö- ja ylläpitokustannukset..... | 20 |

| | |
|--|----|
| 7.6. Toiminnan tilapäisjärjestelyjen kustannukset | 21 |
| 8. HANKKEEN TAVOITTEELLINEN AIKATAULU JA ETENEMINEN..... | 22 |
| 8.1. Esisopimus | 22 |
| 8.2. Hankkeen rahoitusmalli ja toteutus..... | 22 |
| 8.3. Ylläpito | 23 |
| 8.4. Aikataulu..... | 23 |
| 8.5. Hankkeen etenemiseen liittyvät riskitekijät..... | 23 |
| 9. HANKETYÖRYHMÄN ESITYS | 24 |

1. JOHDANTO

Kuopion kaupungin kaupunginjohtajan johtoryhmä päätti Keskuskentän jalkapallostadionin hankesuunnittelun käynnistämisestä kokouksessa 10.4.2018. Hankesuunnitelma käsiteltiin Hyvinvoinnin edistämisen lautakunnassa §89 19.2.2018 ja kaupunginhallituksessa §11 21.1.2019. Hanketyöryhmä esitti hankesuunnitelman hyväksymistä ja toteuttamista UEFA kategoria 4:n 8 000 katsomopaikan areenana, mahdollistaen 20 000 henkilön yleisötapahtumien järjestämisen. Hankkeen toteuttamisen edellytyksenä esitettiin hyväksyttävän operaattorimallin ja esisopimuksen syntyminen. Kaupunginhallitus hyväksyi hankesuunnitelman.

Hyvinvoinnin palvelualue sekä KuPS Oy selvittivät toteuttamisratkaisua, myös yksityisenä hankkeena. Taloudellisesti toimivaa mallia ei löytynyt ja hankesuunnitelma palautettiin helmikuussa 2021 uudelleen valmisteluun.

Hankesuunnittelun päivittämiseen ovat osallistuneet

Katja Lintunen, hankesuunnitteluarkkitehti, Tilapalvelut, puheenjohtaja
Saku Kekäläinen, palvelupäällikkö, liikuntapaikkapalvelut
Ilja Venäläinen, liikuntapalvelusuunnittelija, liikuntapaikkapalvelut
Jorma Matinniemi, asiakkuuspäällikkö, Tilapalvelut
Hannu Kosunen, järjestelmä- ja automaatioasiantuntija, Tilapalvelut

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

2. TAVOITTEET

2.1. Hankkeelle määritellyt toiminnalliset tavoitteet

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. Tarveselvitysasiakirjaa ei ole päivitetty, mutta hankesuunnitelman päivittämiselle on sovittu seuraavat lähtökohdat:

siten, että vähimmäistavoitteena on

- UEFA kategoria 3:n vaatimusten täyttyminen, joka edellyttää vähintään 4500 katsomopaikkaa
- VU-alueelta poistuvien sosiaalitulojen korvaaminen

Lisäksi hankesuunnitelmassa huomioidaan

- katsomopaikkamitoitus 6000 katsojalle
- KuPS Oy:n käyttöön tulevat toimisto- ja ravintolatilat oheistiloineen
- tapahtumakäyttöön ei erikseen varauduta, mikäli se aiheuttaa lisäkustannuksia
- eteläpuolen kerrostalojen ja niitä palvelevan rakenteellisen pysäköinnin toteuttaminen erillisenä hankkeena myöhemmin
- stadionrakenteen ympärille tulevat vaipparakenteet sekä katetut terassit
- pysäköintiratkaisu maanpäällisenä pysäköintinä. Liikunta-alueiden käyttöön liittyvään autopaikkatarpeeseen vastataan asuinkortteleiden väleihin suunnitelluilla LP-alueilla.

2.2. Tekniset laatuavoitteet

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 viranomais määräykset (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.

2.3. Kustannustavoitteet

Taulukossa 1 on esitetty keskusentän nykyistä kulurakennetta viime vuosina. Vuoden 2017 tiedot ovat peräisin hankesuunnitelmasta. Kulurakenteen kasvua selittää se, että vuosina 2018-2020 on kenttiä pidetty auki talvikautena. Tämä nostaa kustannuksia sekä lämmityksen että henkilöstökulujen osalta. Talvikäyttö nostaa kustannuksia n. 50.000€/käyttökuukausi.

Taulukko 1 Keskuskentän kustannukset palvelualueelle

| VUOSI | KULUT | TUOTOT | NETTOKULUT |
|------------------|--------------|---------------|-------------------|
| 2020 (*1) | 761 254,89 € | 98 255,42 € | 662 998,54 € |
| 2019 | 781 335,89 € | 121 930,57 € | 659 405,32 € |
| 2018 | 778 137,37 € | 142 153,09 € | 635 984,28 € |
| 2017 | 709 403,00 € | 85 000,00 € | 624 403,00 € |

(*1 Vuoden 2020 kulurakenteessa vaikuttaa erityisesti tulopuolen osalta koronan vaikutukset.

Hankkeen tavoitteena on nostaa stadionin kapasiteettia ja palvelutasoa, mutta säilyttää kaupungin maksuosuus liki nykyisellä tasolla. Tavoitetasoksi on hankesuunnittelutyöryhmässä asetettu n. 700.000€ nettokustannukset vuosittain.

3. NYKYTILANTEEN KUVAUS

Keskuskentän ja Mölymäen urheilualueen toiminnallinen kuvaus on esitetty vuoden 2018 hankesuunnitelmassa. Hankesuunnitelman valmistumisen jälkeen on purettu ylipainehalli sekä huoltorakennus. Mölymäen VU-alueen yleissuunnitelma on hyväksytty, mutta liikuntapuiston rakentamista ei ole esitetty hyvinvoinnin palvelualueen viiden vuoden investointisuunnitelmassa.

3.1. Tilojen nykytilanteen kuvaus

3.1.1. Lämmitettävä tekonurmikenttä ja katsomorakennus

Jalkapallostadiolla on lämmitettävä tekonurmikenttä, joka toimii jalkapallon pääsarjajoukkueiden ottelu- ja harjoituskenttänä. Pääsarjajoukkueiden lämmitettävän tekonurmialueen käyttöosuus on noin 30 prosenttia vuositasoisesta 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 Club ry:lle. Käyttötunteja jalkapallostadionin tekonurmelle kertyy vuosittain noin 2200-2500.



Kuva 1 Keskuskentän stadion

Tekonurmikenttä on uusittu kesällä 2016 ja se täyttää tällä hetkellä FIFA – vaatimukset. Kenttäpintaa on uusittu takuutyönä 2020. Edellinen tekonurmi täytti vaatimukset kuusi vuotta. Keskimääräinen elinkaari tekonurmelle on 5-8 vuotta, kun käyttötunnit ovat 1500 - 3000h/v.

Keskuskentän UEFA:n vaatimusten mukainen uusiin valaistusmittausraportti on tehty 7.8.2020. Stadionin valaistus täyttää edelleen UEFA tason D vaatimukset. Raportin mukaan kokonaisvaltaisella lamppujen ryhmävaihdolla voitaisiin täyttää tason C vaatimukset. Riskinä kuitenkin on, että pystytasojen valaistukset sekä erityisesti kentän pitkittäislaitojen reunimmaisten mittauspisteiden valaistusvoimakkuudet voivat jäädä hieman pieniksi C tason vaatimuksiin nähden.

Nykyinen katettu pääkatsomo on rakennettu vuonna 2005. Pääkatsomon yleisökapasiteetti on noin 2700 erillisistuinta. Katsomorakennuksessa on lisäksi puku-, toimisto- ja varastotiloja, vip-huoneita sekä ravintolatilaa. 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.

Pohjoispäädystä olevan katsomon betonielementit on siirretty Puijon stadionilta ja elementit on ladottu maapenkan päälle. Betonielementteihin on kiinnitetty vuonna 2011 480 erillisistuinta. Päätykatsomon rakenteesta ei ole rakennekuvia, mutta valokuvien perusteella katsomolle on tehty eristetyt perustukset.



Kuva 2 Keskuskentän pohjoispäädyn katsomon rakennusvaihe. Lähde: Jarmo Heiskasen kuva-aineisto

Pääkatsomoa vastapäätä on kattamaton, huonokuntoinen siirrettävä putkipenkkipatsomo.

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

4. TOIMINNALLINEN MALLI

Uutta toiminnallista mallia on valmisteltu vahvassa yhteistyössä Kuopion Palloseuran (KuPS) kanssa. Seuran näkökulma on, että liiketoiminnan ja ottelutuottojen kehittymisen kannalta 6000 katsomopaikkaa on perusteltu. Ennen koronaepidemiaa on otteluissa päästy useisiin loppuunmyytyihin katsomoihin. Vuoden 2019 yleisökeskiarvo oli 2814 katsojaa ja paras vuoden 2000 jälkeen. Kasvua edelliseen vuoteen oli 7,49%. Keskiarvoon vaikutti merkittävästi KuPS:n viimeinen kotiottelu, jonka katsojamäärä oli 7114 katsojaa.

KuPS:in näkökulmasta toiminnan kehittämistä varten tarvitaan nykyaikaiset tilat kahvila- ja ravintolatoiminnan tarpeisiin sekä VIP-palvelujen toteuttamiseen. Näillä tiloilla on merkittävä vaikutus ottelutapahtumien oheismyyntituottoihin sekä asiakasviihtyvyyteen.

4.1. Omistajuus, operointi ja hallinta

Aiemman 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 keskustan hankkeena tai Tilapalvelun toteuttamana kaupungin omaan taseeseen. Hyväksytty hankesuunnitelma sisälsi mallin, jossa Kuopion Tilapalvelut toteuttaa hankkeen ja vuokraa koko stadionin hyvinvoinnin palvelualueelle. Palvelualue tekee operointisopimukset palvelutuotannosta sekä pysäköinnin että stadiontoimintojen osalta. Operointisopimuksissa sovitaan ylläpitokulujen sekä käyttöpalveluiden vastuusta sekä operointimaksuista.

Hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen ei kuitenkaan löytynyt ratkaisua operointimallin toteuttamiseksi. Hankesuunnitelman päivityksen yhteydessä on haettu ratkaisua, joka vastaisi vuokralaisten kannalta Kuntolaaksossa hyväksi koettua toimintamallia. Palvelualueen tavoite on, että stadionin kaikista ylläpito- ja kiinteistöhoitotehtävistä vastaa yksi taho, kentän huolto- ja toimenpiteet mukaan lukien.

5. RAKENNUSHANKE

5.1. Tilaohjelma

Tilaohjelma on esitetty hankesuunnitelman viiteaineistossa.

| Vaatuskategoria 3 | Nykytilanne | muutos |
|---|--|--|
| Kentän koko 105*68 | täyttää | ei muutosta |
| Valaistus, luokka C | täyttää luokka D | edellyttää valaisinten ja pylönnien uusimisen, jotta täyttää luokan C |
| Katsomokapasiteetti 4500 | katettu kapasiteetti katsomo 2616 aitiot, selostamo, inva 124 | 4500 paikkaan uusi vastakatsomo 1200 + päätykatsomo 600 6000 paikkaan uusi vastakatsomo 1200 + päätykatsomot 800 + 1300 |
| Joukkueiden pukuhuoneet | puutteelliset | laajennetaan ja muutetaan vastaamaan vaatimukset |
| Erotuomareiden pukuhuoneet | on | säilyy nykyinen |
| Otteludelegaatin huone | on | käyttää vapaita pukuhuonetiloloja tai päärakennuksen toimistotiloja |
| Doping-kontrollin huone | on | tilamuutoksella päärakennukseen |
| Pelaajien ensiapuhuone | on | siirtyy päärakennuksen laajennukseen |
| VIP paikat 250 | osa nykyisistä katsomopaikoista | osa uudesta vastakatsomosta |
| VIP pysäköinti 100 | keskuskentän p-alue | järjestetään alueen ulkopuolelta tapahtumakohtaisesti |
| Median työskentelytila 100m2 | ei ole | pääkatsomon laajennus |
| Pääkameran paikka 6m2 2kpl | teline rakennelma pääkatsomoa vasten | rakennetaan uudet kamerat asot pääkatsomon yhteyteen |
| TV-radio kommentaattoripaikat 5kpl | muokataan pääkatsomosta ottelukohtaisesti | muokataan pääkatsomosta ottelukohtaisesti |
| TV-studio 2*25 m2 | ei ole | kabinettitilat käytettävissä tv-studioina |
| Mixed zone, osoitettava tila | ei ole | lehdistötilan yhteydessä |
| Lehdistökatsomo 50 paikkaa, 25 pöytää | muokataan pääkatsomosta ottelukohtaisesti | muokataan pääkatsomosta ottelukohtaisesti |
| OB-Van alue 200m2 | pääkatsomon taka-alue | pääkatsomon taka-alue |
| Turvavalvomo, vaatimus | | rakennetaan selostamotilojen yhteyteen, näkyvyys katsomoon ja kentälle |
| Elektroninen kulunvalvonta vaatimus 1 kulkuportti sähköisellä lipunvalvontajärjestelmällä / 660 istumapaikkaa | ei ole | hankittava 7 tai 10 kappaletta riippuen katsomopaikoista |
| Kameravalvonta | ei valvontaa | vaippavalvonta ja sisävalvonta |

5.2. Laaditut selvitykset

5.2.1. 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 alapuolellekin. Pohjavesiputkia ei ole tällä hetkellä alueella. Stadionin pysäköintihallin arvioitu lattiankorko on +113.00.

5.2.2. Meluntorjunta

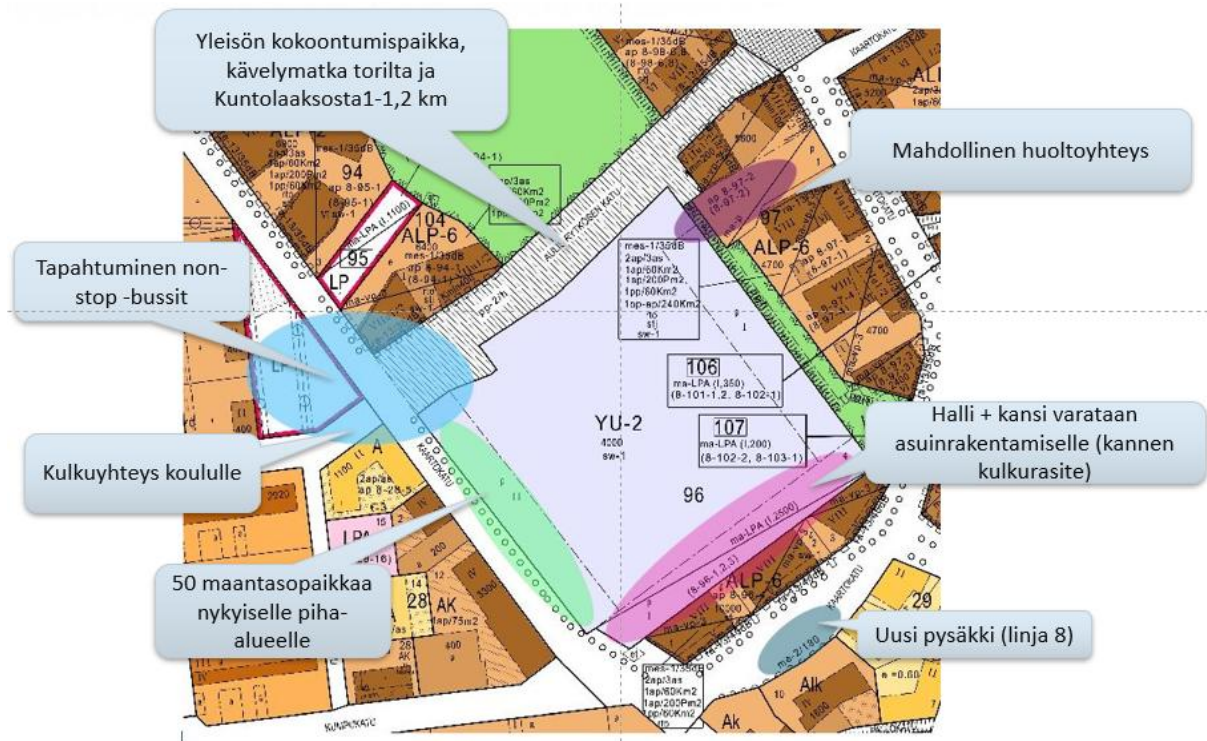
Mölymäen asemakaavatyön yhteydessä on laadittu konserttimelumallinnus. Mallinnuksen mukaan stadionin esiintymislavalla soitetun musiikin aiheuttama keskiäänitaso ylittää tavoitteena olleen 75dB:n tavoitearvon lähimpien rakennusten yläkerrosten osalta, mutta stadionin katsomorakenteet suojaavat alempia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

Päivitettyssä hankesuunnitelmassa stadionin ensisijainen käyttötarkoitus on urheilukäyttö. Tällöin ympäristöön aiheutuva meluhaitta varmaan vähenee. Jäljelle jäävät lähinnä vain kuulutukset ja väliaikamusiikki. Tällöin stadionin rakenteille asetettavat vaatimukset meluntorjunnan näkökulmasta ovat vähäisemmät. Uusi asutus on tulossa aivan viereen stadionin itä-, pohjois- ja eteläpuolelle, joten nykytilanteeseen nähden asutus sijoittuu lähemmäksi. Nykyisen kentän kuulutuksista ja musiikista on tullut joskus yksittäisiä yhteydenottoja nykytilanteessa ympäristövalvontaan.

Jos stadionilla kuitenkin halutaan järjestää isompia konsertteja, lisää tämä ympäristöön kantautuvaa melua. Tämä voi puolestaan johtaa siihen, että konserttien melutasoja joudutaan rajoittamaan enemmän (mallinuksissa lähtökohta on ollut 100 dB, mikä vastaa stadionluokan konsertteja = tasoa Kuopio-rock) tai soittoaikoja rajoittamaan niin, että konsertit päättyvät aiemmin illalla. Yhtenäinen vaipparakenne suojaa naapurikiinteistöjä, mutta suojaava vaikutus ulottuu rakennusten alimpiin kerroksiin. Konserttien kannalta hankalin ilmansuunta on mallinnuksen perusteella pohjoinen, koska esiintymislava on tarkoitettu suunnata sinne ja siellä uudet tornitalot ovat lähimpänä. Myös pelitapahtumissa on huomioitava melunsuojaus äänentoistojärjestelmissä ja erityisesti suuntauksissa.

5.2.3. 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 aloittaa, kun Kaartokadun muutos joukkoliikennekaduksi on valmistunut ja alueelle on rakennut uutta asuntokantaa. 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. Aseveljenkadun ja Kaartokadun kulmauksessa säilyy yleinen pysäköintialue, joka on tällä hetkellä jäsenytmätön 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.

Keskuskentän yhteyteen toteutetaan nykyisen päärakennuksen piha-alueelle 50 maantasopaikkaa. Aiemmassa hankesuunnitteluvaiheessa on arvioitu, että stadionin arkikäyttöä varten tarvitaan 150 pysäköintipaikkaa henkilökunnalle sekä kentän käyttäjille ja saattoliikenteelle. Loppuosa pysäköinti- ja saattoliikennetarpeesta hoidetaan hyödyntämällä Kaartokadun kadunvarren pysäköintipaikkoja ja asuinkortteleiden väleihin osoitettuja LP-alueita.

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.

5.3. Tekniset ratkaisut

Stadionhankkeen yhteydessä vanhaan katsomorakennukseen tehdään kuorirakenne, joka yhdistää rakennuksen osaksi uusia katsomorakenteita. Päärakennukseen tehdään sisäisiä muutoksia sekä laajennus, jonka avulla voidaan täyttää UEFA kategoria 3:n vaatimukset sekä korvaan keskus kentän puretun huoltorakennuksen sosiaalitulat. Tilojen valmistustaso vaihtoehto 1:n mukaisesti.

Uuden huolto- ja ravintolarakennuksen osalta hanke toteutetaan ns. varusteluvalmiustasoon (vaihtoehto 2) Rakennus on kaksikerroksinen ja siihen sijoittuu Kuopion Palloseura Oy:n toimistotilat sekä ravintolatilat vip-tiloihin.

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

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

Vaihtoehto 2: Varusteluvalmis

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

Vaihtoehto 3: Sisustusvalmis

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

5.3.1. Valaistus

Keskuskentän kenttävalaisimet uusitaan, valaisintyyppi ns. flicker free led-valaisin (esim. ArenaVision LED). Osa valaisimista sijoitetaan katsomokattorakenteisiin, jolloin saadaan tasaisempi valo myös pystypinnoille. Kustannusarviossa on huomioitu myös RGB-valaisimia katsomorakenteisiin. Valaisimien sijoituksessa ja suuntauksessa on huomioitava valohaitan minimointi lähelle rakennettaviin kerrostaloihin, valaisimissa käytetään tarvittaessa valokiilaa rajaavia ohjureita. Valaistuksen ohjaukseen hankitaan uusi DMX-ohjausjärjestelmä, joka mahdollistaa valaistuksen monipuolisen ohjauksen myös tapahtumakäytössä, joko manuaalisesti tai tietokoneella ohjelmoiden. Valaistuksen osalta hanketta on konsultoinut Signify.

Nykyisistä mastopyloneista kaksi sijoittuu tulevan asuinkerrostalojen pysäköintihallin kohdalle ja ne on vähintään siirrettävä. Hankesuunnitelmassa on varauduttu kaikkien neljän maston uusimiseen, jolloin mastot ovat yhdenmukaiset ja mm. orsistorakenne vastaa paremmin valaistuksen suuntaamis- ja valaisinvaatimuksiin. Hankesuunnitelman kustannusarvioon sisältyy ns. taitettu mastorakenne, joka on märkämaalattu ja lakattu. Mastojen ulkonäössä on huomioitu keskeinen näkyvyys kaupunkirakenteessa, erityisesti modernissa ja tiiviisti rakennetulla Mölymäellä.

Pylonien osalta lisätietoja on antanut SähköJokinen / Ville Nieminen. SähköJokinen on ulkova-laistustuotteiden kehittäjä ja valmistaja ja toimittanut mm. Seinäjoen jalkapallostadionin pyloneit. Pylonien osalta on huomioitava perustusten koko. Arvio peruslaatan koosta on 4,5m*4,5m*1m, lisäksi tulee peruspilari. Yhden pyloniperustan kuorma on n. 55t, lisäksi tulee pylonin kuorma. Erityisesti eteläpuolen pylonien sijoitus on mietittävä ja onko valaisimia mahdollista siirtää tulevan kerrostalojen pysäköintihallin ulkopuolelle. Toteutussuunnittelun yhteydessä tulee tarkentaa, voidaanko osa pyloneista ankkuroida suoraan peruskallioon.

5.3.2. Katsomorakenteet

Nykyinen pääkatsomo säilyy ja katsomorakenteisiin ei ole hankesuunnitelmassa varauduttu tekemään muutoksia.

Hankkeessa toteutetaan uudet katsomorakenteet rakennuksen päätyihin sekä vastakatsomo. Tavoitehinta-arviossa on huomioitu, että nykyinen pohjoisen puoleinen päätykatsomo uusitaan ja korvataan yhtenäisellä katetulla katsomorakenteella. Toteutussuunnittelun yhteydessä on mahdollista tarkentaa, voidaanko betonielementtien päälle tehty katsomo-osa säilyttää saaden kustannussäästöjä.

Eteläkatsomon rakenteet ja maanrakennustyöt on huomioitu toteutettavaksi tulevan pysäköintihallin perustustasoon siten, ettei pysäköintihallin rakentamisen yhteydessä ole tarpeen ponttiseinille, jotka kaventavat jo nykyisellään kapeaksi suunniteltua halliosuutta.

5.4. Käyttäjän erillishankinnat

Hankintarajaliite erillishankintojen osalta hankesuunnitelman viiteaineistossa.

21.5.2021

5.5. Väistötilaratkaisut

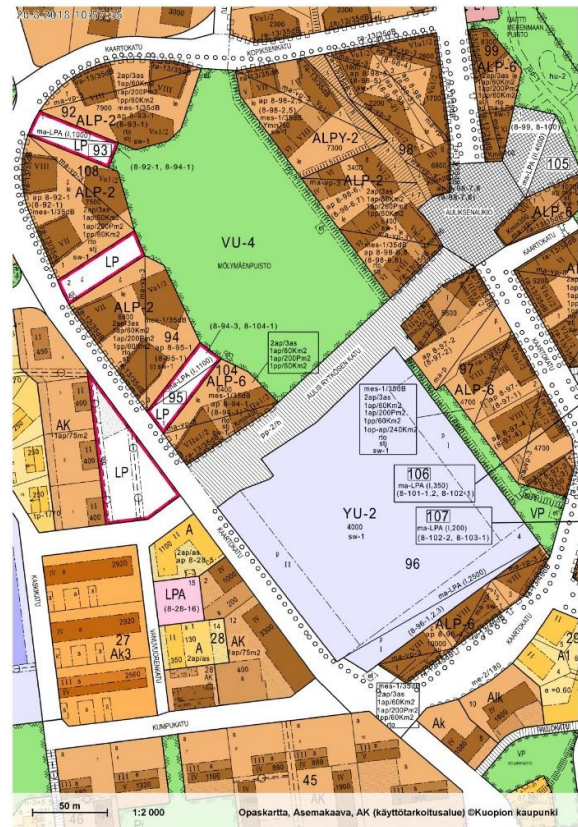
Rakennushankkeen ensisijaisena tavoitteena on, että rakennushankkeen aikana stadion alueen käyttö on mahdollista. Kuitenkin on varauduttava siihen, että rakennushankkeen aikana harjoitustoimintaa on siirrettävä kaupungin muille kenttäalueille.

6. 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 vähittäis- yksiköiden sijoittamista kortteliin.

Aiemmassa hankesuunnitteluvaiheessa on käyty läpi myös vaihtoehtoisia rakennuspaikkoja, tuoloin on kuitenkin todettu Mölymäen alue parhaimmaksi.

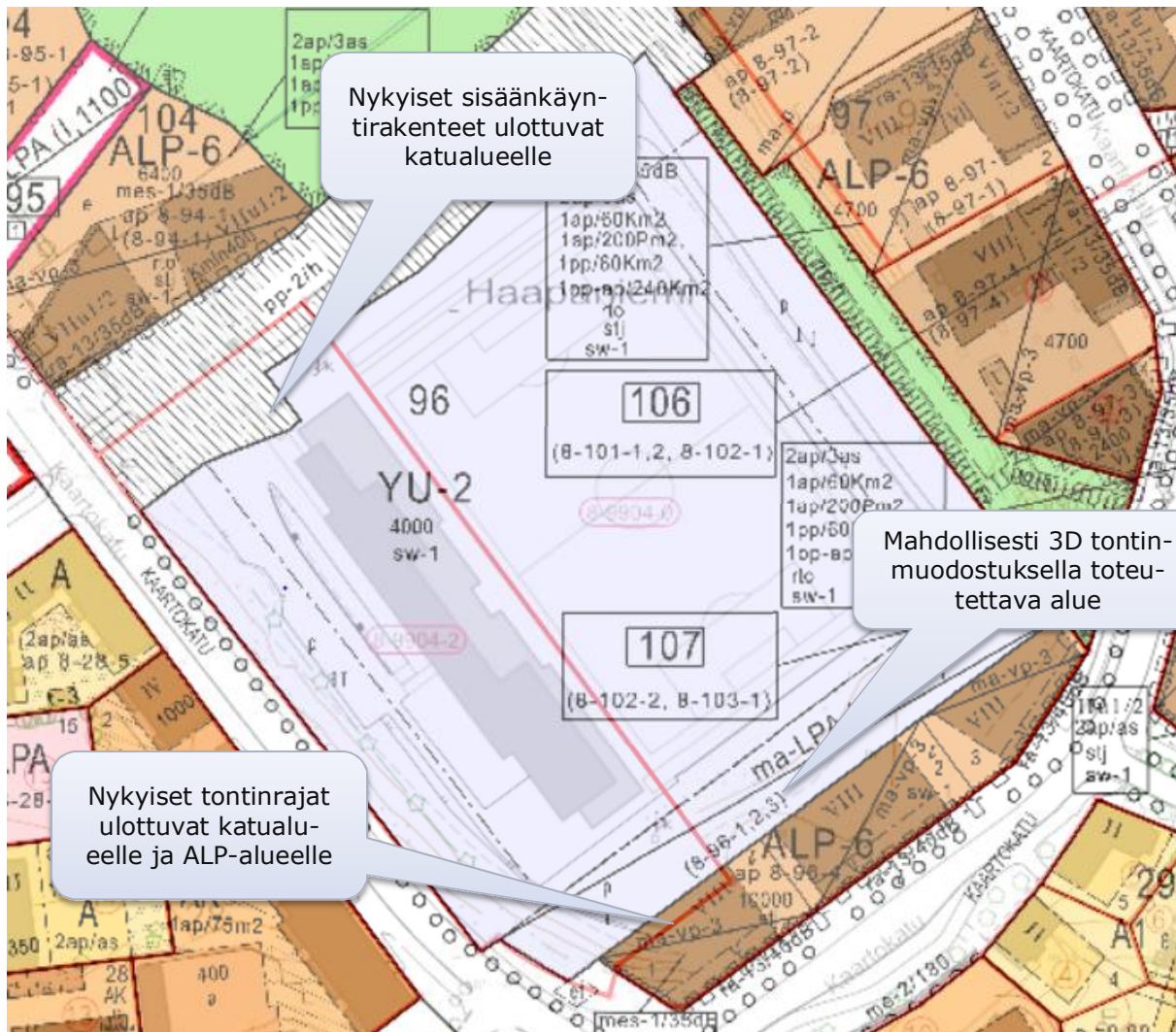


Kuva 3 Ote alueen kaavasta

6.1. Tonttijako

KOY Kuopion keskuskentän nykyinen tontti ulottuu osin asemakaavassa ALP-korttelin alueelle. Keskuskenttää varten tulee laatia tonttijako, jossa huomioidaan asemakaavan edellyttämät muutokset. Eteläpuolen asuinkerrostalojen edellyttämä pysäköintialue on osoitettu asemakaavassa YU-tonttiin kuuluvaksi. Tontin luovutusvaiheessa keskuskentän hanketta varten, on vuokrasopimuksessa pidätettävä oikeus 3D-tontin muodostamiseen pysäköintialueen osalta.

Keskuskentän nykyiset sisäänkäyntiluiskat ovat osittain asemakaavassa katualueeksi merkityllä alueella. Luiskista ja niiden päälle mahdollisesti rakennettavista katoksista tulee sopia erikseen kaupunkisuunnittelupalvelujen kanssa.



Kuva 4 Tontin muodostuksessa huomioitavat asiat

7. KUSTANNUKSET

7.1. Kiinteistö oy Kuopion Keskuskeskettä

Kiinteistö Oy Kuopion Keskuskeskettä on kaupungin 100% omistuksessa. Kiinteistö Oy Kuopion Keskuskeskettä omistaa nykyisen päärakennuksen ja on vuokrannut tontin Kuopion kaupungilta. Tontin vuokrasopimus päättyy 31.12.2029. Tontin vuokra on ollut 2020 15.376 €, vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin. Kiinteistöyhtiöllä on ollut lainaa 2020 lopussa n. 2,4 miljoonaa euroa.

Kiinteistö Oy Kuopion Keskuskeskettästä on laadittu arviokirja. Arviokirjan on laatinut Suomen Toimitila-Asiantuntijat Oy ja se on päivätty 19.3.2021. Arviokirjan mukaan kohteen kaltaisista kiinteistöistä ei tehdä maakunnassa juuri lainkaan markkinaehtoisia kauppoja, joten arvioissa korostuu arvioijien näkemys ja kokemus.

Katsomorakennuksen (omaisuusosa) markkina-arvioksi on arvioitu 1,2 milj. €, hinta-arvion ollessa 1,0...1,5 miljoonaa euroa. Tontin markkina-arvo on noin 120.000 €. Tontin maapohjan vuokra-arvio on n. 0,62...0,72€/m².

Hankesuunnitelman yhteydessä esitetään Kiinteistö Oy Kuopion Keskuskeskettä purkamista. Kaupungin on takaaajana maksettava kiinteistöyhtiön jäljellä olevat lainat 31.12.2020 n.2 230 000€ purkamisen yhteydessä. Lisäksi on huomioitava n. 100 t€ osakkeiden alaskirjaus.

Rakennuksen tasearvo 31.12.2020 on n. 2 480 000€. Päärakennus voidaan myydä rakennushankkeen toteuttajalle arviokirjan perusteella 1,2 miljoonan euron hinnalla.

7.2. Investointi- ja rakennuskustannukset

Kustannusarvion lähtökohtana on kohdassa 5.1 esitetyn luokituksen mukainen tilaohjelma sekä kohdassa 5.3 esitetyt tekniset ratkaisut. Nykyiseen katsomorakennukseen tehdään vain vähäiset tilaohjelmassa esitetyt muutokset, katsomorakenne jää ennalleen. Rakennukseen tehdään uusi kylmä vaipparakenne, joka yhdistää stadionin yhtenäiseksi suljetuksi tilaksi. Uusien katettujen katsomoiden lisäksi katsomoiden väliset ns. nivelalueet katetaan. Kustannusarvion edellytyksenä on kustannustehokkaat, elinkaareltaan pitkäikäiset ja mahdollisimman huoltovapaat rakenteet.

Sekä Kuntolaakso- että tuplajäät -hankkeissa on kaupunki toteuttanut erillisenä hankkeena maarakennustöitä, joiden kustannuksia ei ole jyvitetty vuokriin. Tavoitehinta-arviossa on eroteltu ns. infrakustannuksiin seuraavat osiot:

- päärakennuksen laajennuksen ja Kaartokadun välinen alue (pysäköintialue, luiskat sekä muut kulkualueet asfaltointineen)
- etelä- ja länsipuolen "mäen poisto" ja mahdollinen louhinta

Pääkatsomon laajennuksen neliöhintaan vaikuttaa erityisesti laajennuksen liittyminen olevaan rakennukseen, jolloin hankkeessa joudutaan tekemään muutoksia myös säilyvään osaan. Rajapinnan rakenteiden osalta on varauduttu tavoitehinta-arviossa ylimääräisiin ja yllätyksellisiin kustannuksiin, eli riskivaraus on tavanomaista hanketta suurempi.

Uusi vastakatsomorakennus on rakenteeltaan selkeärunkoinen ja tilarakenne yksinkertainen.

Hankkeen lopulliseen tavoitehintaan vaikuttaa mm. liikenne- ja teknisten tilojen laajuus ja valitut rakenneratkaisut. Tavoitehinta-arvio perustuu tilaohjelmaan. Hankkeesta ei ole laadittu erillisiä tilasuunnitelmia, mutta tavoitehinta-arviossa on hyödynnetty aikaisemman hankesuunnitteluvaiheen viitekuvia.

Kenttäkustannuksissa on huomioitu kentän pintarakenteen uusiminen hankkeen yhteydessä.

| Toimenpide | Investointi-kustannus alv 0% |
|--|-------------------------------------|
| Pääkatsomon laajennus (n. 460 br-m2) | 1.600.000 € |
| Uusi vastakatsomorakennus (n. 1335 br-m2) | 3.100.000 € |
| Kenttäkustannukset, sis. valaistus, äänentoisto ja näyttötaulut, autopaikoitus ja muu piha-alue | 1.500.000 € |
| Uudet katsomot ja niiden alapuoliset tilat 6000 katsomopaikkaa | 5.225.000€ |
| Muut kylmät tilat, kuorirakenteet ja nykyisten rakennusten ja rakenteiden korjaus | 945.000 € |
| YHTEENSÄ | 12.370.000 € |

Taulukko 2 Hankkeen investointikulut

| | |
|--|--------------------|
| INFRAKUSTANNUSTEN OSUUS RAKENNUSKUSTANNUKSISTA | 655.000 € |
| NYKYISEN PÄÄKATSOMON ARVO (perustuen kiinteistöarvioon) | 1.200.000 € |

7.3. Rahoitus ja haettavat avustukset

7.3.1. Suomen Palloliiton HatTrick-V olosuhdeohjelma 2019-2021

Suomen Palloliiton UEFA HatTrick avustusohjelmasta voi saada rahoitusavustusta harjoitus-/ottelukenttien ja stadioneiden/hallien nurmipelialustoihin, sekä seurojen harjoitus/toimitilahankeisiin. 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 määriteltä erillistä hakuaikaa, vaan käsittely ja päätöksenteko tapahtuvat kunkin hankkeen vaatimassa aikataulussa. HatTrick-ohjelma on päättymässä. Hankkeelle on haettu avustusta hankesuunnitteluajana, jotta mahdollinen avustus voidaan huomioida vuokralaskelmissa.

Suomen Palloliitto päätti kokouksessaan 14.10.2020 liittää Kuopion stadionhankkeen liiton HatTrick-V ohjelman rahoitussuunnitelmaan vuosille 2021-24. Suomen Palloliitto on antanut lausunnon avustuksesta 28.4.2021 ja todennut, että "Kustannuksiltaan yli 10 miljoonan stadionhankkeissa HatTrick-rahoituksen osuus voi olla 400 tuhannen euron ja 1 miljoonan euron välillä."

Hankesuunnitelman laskelmissa avustus on arvioitu 500.000 € suuruiseksi. Mikäli rahoitus on tätä suurempi, pienentää se edelleen pääomakuluja.

7.3.2. Opetus- ja kulttuuriministeriön liikuntapaikka-avustus

Opetus- ja kulttuuriministeriö ja aluehallintovirastot myöntävät avustuksia liikuntapaikkojen sekä niihin liittyvien vapaa-aikatiilojen 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€. Lippumäen uimahallin peruskorjaus ja jäähallin muutos sisäliikuntatilaksi sai avustusta 800.000€ 2019 ja Savilahden liikunta- ja tapahtumakeskukselle on myönnetty avustusta 750.000€ vuodelle 2021. Avustettavat hankkeet nimetään ennakoivasti neljäksi seuraavaksi vuodeksi laadittuun liikuntapaikkojen rahoitussuunnitelmaan.

Kuopion stadionhanke ei sisälly Opetus- ja kulttuuriministeriön Liikuntapaikkojen ja niihin liittyvien vapaa-aikatiilojen perustamishankkeiden rahoitussuunnitelmaan vuosille 2021-2024. Koska Kuopio on saanut viime vuosina useampaan kohteeseen liikuntapaikka-avustusta, voidaan avustuksen saamista pitää tämän hankkeen osalta epätodennäköisenä.

7.4. Perushankintojen kustannukset

Perushankinnat toteutetaan laaditun hankintarajaliitteen mukaisesti.

7.5. Vuokra-arviot

Stadion hankkeen osalta pääoma-, ylläpito- ja PTS-kustannuksista (vuokrakustannus) vastaa Kuopion Tilapalvelut, joka jälleen vuokraa tilat palvelualueelle ja Kuopion Palloseura Oy:lle. Palvelualue voi vuokrata hallinnassaan olevia tiloja myös esim. seuroille (esim. Kuopion Palloseura ry ja Suomen Palloliitto ry). Osa tiloista varataan yhteiskäyttöön siten, että päävuokralainen voi säilyttää omia tavaroitaan esim. lukituissa kaapeissa, mutta tilat ovat muidenkin käytössä. Palvelualue perii lisäksi käyttömaksuja (esim. vuoromaksut ja otteluvuokrat), joiden hinnoittelussa noudatetaan lautakunnan päätöksiä.

Taulukko 3 Neliöt ovat huonealojen summa + liikennetilojen vuokralaiskohtaiset jyvitykset ilman teknisiä tiloja, kiinteistöhoiton varastoja ja teknisille tiloille jyvitettyjä liikennetiloja

| Rakennusosa | Palvelualue | KuPS |
|---------------------------|--------------------|-------------|
| Pääkatsomo | 884,4 m2 | 307,7 m2 |
| Pääkatsomon laajennus | 132,5 m2 | 230,4 m2 |
| Uusi vastakatsomorakennus | 0 | 1044,2 m2 |

Pääomavuokran laskennassa on otettu huomioon seuraavat lähtökohdat.

- Laskelmat tehty käyttäen rahan "hintana" ja laskentatapana Kuntolaaksoa
 - Kuntolaaksoon verrattava taso 2,33 % (huomioiden, että Kuntolaaksossa on käytetty korkosuojausta)
 - Pääomavuokra laskettu annuiteettimenetelmällä, jolloin maksuerät ovat tasa-suuria koko tarkastelujakson
 - Pääomavuokra sisältää arvion maanvuokrakustannuksista
- Poistoaika 30 v (100%)
- Infrakustannuksia ei ole huomioitu pääomavuokrassa
 - Kuopion kaupunki toteuttaa infrarakentamisen kustannuksellaan erillisenä hankkeena
 - 420t€ kohdistettu pääkatsomoon ja piha-alueisiin (sis. pysäköinti)
 - 235t€ kohdistettu vastakatsomorakennukseen ja uusiin katsomoihin
- Nykyisen päärakennuksen kiinteistöarviota käytetty määrittäessä pääomavuokraa
- Hattrick avustus arvioitu 500t€ ja kohdistettu laskelmissa kenttäalueeseen, valaistukseen ja katsomorakenteisiin. Avustuksen kohdentaminen tarkentuu Palloliiton kanssa käytävissä neuvotteluissa.
 - Pientää kenttämaksuja, vaikutus kohdistuu suoraan kentän käyttäjiin
- Kiinteistövero huomioitu pääomavuokrassa
 - Kaupunki: noin 5.000 – 5.500€/kk
 - KuPS: noin 2.300 – 2.500€/kk
 - Määritetty lopullisesti verottajan päätöksessä heidän tulkintansa mukaisesti
- PTS-kustannukset laskettu 20 vuodelle
 - Kenttään liittyvät PTS-kustannukset huomioitu erikseen
 - Huomioitu päärakennuksen elinkaari-ikä PTS-kustannusten kohdentamisessa
 - Normaalisissa sisäisen vuokran mallissa PTS-kustannukset eivät sisälly vuokraan
- Ylläpitovuokraksi arvioitu lämpimien tilojen osalta 4€/m²/kk ja kylmille 2€/m²/kk.
 - Kylmiin tiloihin kohdistuu siivous, kiinteistöhoito- ja valaistuskustannuksia
 - Kentän huoltokustannukset 130.000€ / vuosi
 - Lämpimien tilojen siivouskustannuksia ei ole huomioitu, koska siivouskustannuksiin vaikuttaa merkittävästi sovittu siivoustiheys, palvelusisältö ja valitut pintamateriaali
- Pääkatsomon, pääkatsomon laajennuksen ja uuden vastakatsomorakennuksen neliöt on laskettu tilaohjelman vuokravastuutaulukon mukaisesti.

7.5.1. Nykyinen vuokrataso

Kiinteistö Oy Kuopion Keskuskentän vuokralaisena ovat KuPS Oy, KuPS Ry, Palloliitto sekä Kuopion Tilapalvelut. Muilta osin vuokra on sidottu indeksiin, mutta Palloliitto maksaa kiinteää vuokraa 31.12.2021 saakka.

KuPS:n maksamat vuokrat ovat olleet vuonna 2020 n. 14.800 €/vuosi. Palloliiton vuokra on ollut n. 7.200 €/vuosi. Kiinteistöyhtiön päävuokralainen on Kuopion Tilapalvelujen kautta hyvinvoinnin edistämisen palvelualue, n. 321.000 €/ vuosi.

Taulukko 4 Arvio syntyvistä pääoma-, PTS- ja ylläpitokustannuksista.

| | Palvelualue | | | KuPS | | |
|--|--|---------|----------|---|---------|----------|
| | PÄÄOMA | PTS | YLLÄPITO | PÄÄOMA | PTS | YLLÄPITO |
| Päärakennus | 4 080 € | 1 480 € | 3 500 € | 1 020 € | 520 € | 1 200 € |
| Pääkatsomon laajennus | 2 400 € | 350 € | 500 € | 4 200 € | 650 € | 900 € |
| Uusi lämmin rakennus | 0 € | 0 € | 0 € | 11 400€ | 1 300 € | 4 100 € |
| Kenttä ja piha-alueet | 3 400 € | 5 400 € | 10 900 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| Uudet katsomot | 20 100 € | 800€ | 3 800 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| Katokset ja vaipparakenteet | 5 900 € | 1 500 € | 6 000 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| Kuukausikustannus, lisätty kiinteistövero | 75.360 €/KK sis. kiinteistövero 5.250€ | | | 28.090 € /KK sis. kiinteistövero 2.400€ | | |
| Yhteensä / vuosi | 841.320 €/vuosi tuotot 155.000 € Nettovaikutus 686.320 € Kun kiinteistöveron palautuminen huomioitu | | | 337.080 €/vuosi | | |

7.5.3. Pääomakustannukset

Pääomavuokra perustuu rakennuksen investointikustannuksiin, joista vähennetään saadut avustukset. Pääomakustannuksen suuruuteen vaikuttaa hankkeen rahoitustapa sekä ns. rahoituksen hinta.

Kustannusarviossa on käytetty pääomakustannusten osalta Kuntolaakson rahoituskustannusta ja laskentapohjana Kuntolaakson laskentamallia. Vuokrat on laskettu annuiteettimenetelmällä käyttäen laskentatekijöinä rahoitettavaa kokonaismäärää, vuokra-aikaa, jäännösarvoa ja vuokra-ajan viitekorkoa lisättyinä rahoituksen marginaalilla.

Kuopion Tilapalvelut tekee tiloista vuokrasopimuksen palvelualueen ja KuPS Oy:n kanssa. Tilapalvelun perimä vuokra perustuu vuokrattuun pinta-alaan ja Tilapalvelun maksamaan vuokraan, lisättyinä hallinnointikuluilla. Vuokrauksen yksityiskohdat on esitetty esisopimuksessa.

Kaupungin tulorakenne

Tuloissa on huomioitu arviona kentän käyttömaksut ja lämpimien tilojen vuokraus yhdistyksille (joita ei ole vuokrattu suoraan yhdistyksille).

Kiinteistöveron käsittely pääomakustannusten laskennassa

Kiinteistöveron osuus palautuu takaisin rahoittajalta verotuksessa.

case Kuntolaakso

Kuntolaaksossa on toteutusmalli, jossa hankkeen rahoittajana ja omistajana toimii yksityinen toimija, joka on laatinut pitkäaikaisen leasing-sopimuksen Kuopion kaupungin kanssa.

Sopimukseen sisältyy lunastusmäärä, joka tulee maksettavaksi leasing-kauden lopuksi. Kaupunki on tehnyt rahoitussopimuksen SEB Leasing- yhtiön kanssa ja ylläpitopalvelusopimuksen Caverion Oyj:n kanssa. Ylläpitopalveluista vastaava toimija vastaa rakennuksen käytettävyydestä sopimuskauden ajan. Kuntolaakso-hankkeessa Tilapalvelun maksama pääomakustannus on riippuvainen rahoittajan kanssa tehdyn rahoitussopimuksen viitekoron muutoksista. Pääomakustannusten ennakoitavuus on varmistettu Kuntolaakso-hankkeessa kaupungin hankkimalla korkosuojauksella. Korkosuojaus nostaa kuitenkin rahoituksen kustannustasoa.

Case pelastusasemat

Vuokrahankintana toteutetuissa pelastusasemissa Tilapalvelulta perittävä pääomavuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:100) ja vuokra tarkistetaan vuosittain. Mahdollinen rahoituksessa käytetty viitekoron muutos ei vaikuta Tilapalvelulta perittävään vuokraan. Vuokranantaja vastaa rakennuksen huolto- ja korjaustoimenpiteistä. Ylläpitopalvelut (siivous, kiinteistöhoito) järjestää Kuopion Tilapalvelut.

7.5.4. PTS- kustannusten huomioimen kustannuksissa

PTS-kustannukset on laskettu 20 vuodelle. Vuosittaisissa käyttökustannuksissa on huomioitu erikseen Taulukko 5:ssä esitetyt PTS-kulut, jotka on jyvitetty vuokriin. Muilta osin PTS-kustannukset on arvioitu suhteutettuna investointiin, mukailien Kuntolaakson hankkeen prosenttiosuuksia ja rakennuksen elinkaarta. PTS-kustannusten arvioinnissa on huomioitu, kohdistuvatko kustannukset kylmiin vai lämpimiin rakennuksiin tai rakenteisiin.

Kaupungin sisäisen vuokran laskentamallissa huomioidaan rakennuksen kulumisesta aiheutuva laskennallinen investointitarve.

PTS-kustannusten vuositaso tarkentuu rakennushankkeen yhteydessä. Lopullinen kustannus perustuu kohteelle laadittavaan PTS-suunnitelmaan.

Taulukko 5 Erilliset PTS-kustannukset

| PTS-kustannus | kustannus, hintataso 2021 | Vuokralainen |
|---|---------------------------|--------------|
| Kentän pintarakenteen uusiminen 5 vuoden välein (viimeksi 2020) | 250.000 € | Palvelualue |
| Kentän joustokerroksen uusiminen 20 vuoden välein (viimeksi 2016) | 150.000 € | Palvelualue |

7.5.5. Käyttö- ja ylläpitokustannukset

Käyttökustannukset on laskettu huomioiden tilaohjelmassa esitetty vuokravastuuajako. Käyttökustannuksissa ei ole huomioitu kentän talvikäyttöä. Talvikäytön lisäkustannus on 50.000€/lämmitettävä kuukausi. Kustannus sisältää lämmityksen ja kentän huollon lisäkustannukset henkilöstökuluineen.

Ylläpitovuokraksi on arvioitu lämpimien tilojen osalta 4€/m²/kk ja kylmien tilojen osalta 2€/m²/kk. Lämpimien tilojen siivouskustannuksia ei ole huomioitu, koska siivouskustannuksiin vaikuttaa merkittävästi sovittu siivoustiheys, palvelusisältö ja valitut pintamateriaalit.

Taulukko 6 Erilliset hoitokustannukset

| PTS-kustannus | kustannus, hintataso 2021 | Vuokralainen |
|--------------------------|---------------------------|--------------|
| Kentän hoitokustannukset | 130.000€ / vuosi | Palvelualue |

Nykyisen päärakennuksen sekä laajennuksen energia- ja vedenkulutus laskutetaan tilojen vuokrapinta-alojen suhteessa. Uuteen vastakatsomorakennukseen voidaan joko tehdä alimitaus tai erilliset sopimukset.

Ylläpitopalvelujen sisältöä ja kustannusarviota tarkennetaan toteutusvaiheen yhteydessä. Vuokralaisille varataan mahdollisuus järjestää osa ylläpitopalveluista itse, mikäli se nähdään kokonaisuuden kannalta perusteltuna.

Case Kuntolaakso

KalPa Hockey Oy:llä on vuokrasopimus käytössään olevista tiloista Kuopion Tilapalvelun kanssa. Lisäksi he maksavat käyttö- ja ottelumaksuja sovitun hinnaston mukaisesti. Kuntolaakson vuokrausmallissa vuokra sisältää myös sopimuskauden PTS-kustannukset jyvitettyinä sopimusvuosille ja vuokran suuruus on sidottu elinkustannusindeksiin, kuitenkin siten että vuokraa korotetaan vuosittain vähintään 1%.

7.6. Toiminnan tilapäisjärjestelyjen kustannukset

Seuratoiminnalle voi syntyä kustannusvaikutuksia mm. otteluiden tulomenetyksinä ja mahdollisista otteluiden siirroista tilapäisolosuhteisiin. Lisäksi rakennusaika voi vaikuttaa jalkapallon harjoitusmahdollisuuksiin. Hanke tulee toteuttaa kuitenkin siten, että kenttää voidaan käyttää pääsarjaotteluihin.

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

8. HANKKEEN TAVOITTEELLINEN AIKATAULU JA ETENEMINEN

8.1. Esisopimus

Kuopion Tilapalvelut on laatinut yhdessä palvelualueen ja Kuopion Palloseura Oy:n kanssa esisopimuksen tilojen vuokrauksesta. Allekirjoitettu esisopimus on hankesuunnitelman liitteenä.

8.2. Hankkeen rahoitusmalli ja toteutus

Kuopion kaupungin talousarviossa on todettu *”Stadionin investointiratkaisussa etusijalla on jäähalli-investoinnissa käytetty vuokramalli”* Kuopion kaupungin talousarvio 2021, toiminta ja taloussuunnitelma 2021-2024, s. 86.

Hankkeen rakentamis- ja rahoitusmalli noudattaa Kuntolaakson hankkeessa toteutettua leasing- ja elinkaarimallia.

Kaupunki kilpailuttaa jalkapallostadionin toimitilojen järjestämisen ulkopuolisen rahoittajan taaseeseen. Nykyinen päärakennus myydään rahoittajalle. Hanke toteutetaan kiinteistöleasing-rahoituksella. Hanke käsittää kohteen suunnittelun, toteuttamisen sekä kiinteistöpalvelut; muun muassa siistimispalvelun, kiinteistöhoidon ja ylläpidon, joilla turvataan tulevan sopimuskauden mukaiset olosuhteet.

Rahoitusjärjestelyyn sisältyy investointikustannukset, investointivaiheen korkokustannukset, päärakennuksen kauppahinta (ml. varainsiirtovero), rahoituspalkkiot, maanvuokra sekä kiinteistövero. Rahoittaja lisää sopimuksen mukaisiin maksuihin kulloinkin voimassa olevan arvonlisäveron.

Hankinnassa käytetään neuvottelumenettelyä. Neuvottelumenettely on joustava menettely, jonka vaihteellisuudesta ja pääpiirteittäisestä kulusta säädetään hankintalaissa. Hankinnassa noudatetaan lakia julkisista hankinnoista. Neuvottelumenettelyn avulla kaupunki pyrkii saamaan tarjoajilta ratkaisuvaihtoehtoja hankesuunnitelmassa esitettyjen tarpeiden ja tavoitteiden mukaisten tilaratkaisujen sekä kiinteistö- ja ylläpitopalveluiden toteuttamiseksi. Neuvotteluissa kartoitetaan ratkaisuvaihtoehto, jolla hankinta voidaan toteuttaa ja josta pyydetään lopulliset tarjoukset.

Vuokra-aika on 20 vuotta, jonka jälkeen kaupunki lunastaa kohteen. Hankintasopimukseen sisällytetään optiot lunastaa kohde 10 tai 15 vuoden sopimusvaiheen jälkeen. Ylläpitovaihe on 20 vuotta.

Rakennuksen jäännösarvo eri vuokra-ajoille on:

- 10 vuoden jälkeen 66,7%
 - 15 vuoden jälkeen 50%
 - 20 vuoden jälkeen 33,3%
-

8.3. Ylläpito

Palvelut järjestetään siten, että yksi toimija vastaa palveluista hankesuunnitelman tavoitteiden mukaisesti.

Rakennushankkeen kilpailutukseen sisällytetään kohteen ylläpitopalvelut, muun muassa siistimispalvelut ja kiinteistöhoidon. Poiketen yleisesti ulkoliikuntapaikoista, kokonaisuuteen kuuluu myös kenttäpalvelut (rakenteiden uusinta, vuosittainen ja jatkuva huolto, kentän tarkistus ja käytetyn kentän kierrätys). Ylläpitopalvelujen järjestäjä vastaa, että kenttä ja sisätilat täyttävät FIFA:n olosuhdevaatimukset kategoria 3:n mukaisesti.

8.4. Aikataulu

Hankkeen tavoiteaikataulu on esitetty oheisessa taulukossa. Kilpailutusaineiston valmisteluai-kaan vaikuttaa, joudutaanko hankkeelle hankkimaan asiantuntijoita kilpailutusvaiheen asiakirjojen laatimista ja kilpailutuksen järjestämistä varten. Toteutusvaiheen aikatauluun vaikuttaa, joudutaanko rakentamista vaiheistamaan kentän ja nykyisten tilojen käytön takia, käyttöönotto tulee tapahtumaan useassa vaiheessa.

Taulukko 7 Hankkeen tavoiteaikataulu

| | |
|--|--------------------------------|
| Hankesuunnitelman hyväksyminen ja esisopimus Kiinteistöyhtiön purkamispäätös | 06/2021 |
| Kilpailutusaineiston valmistelu (erikoisasiantuntijat) <ul style="list-style-type: none"> • Rahoitusratkaisu • Rakentaminen, ylläpito, PTS (elinkaaripalvelut) | 6 kk valmis 12/2021 |
| Rahoituksen hankintavaihe yhtä aikaa rakentaminen & ylläpito -kilpailutuksen kanssa | (3 kk) |
| Kiinteistöosakeyhtiön purkaminen (valmistelu- ja kilpailutusprosessien aikana) | (6-10 kk) |
| Kilpailutusvaihe (rakentaminen ja ylläpito) | 10 kk valmis 10/2022 |
| Suunnittelu | 6 kk valmis 04/2023 |
| Toteutusvaihe (jakaantuu osiin, huomioiden kentän käyttö) | 12...18 kk 05/-24....11/-24 |
| Käyttöönotto (koko hankkeen osalta) | valmis kesä-syky 2024 |

Rakennustyö on sovitettava siten, että jalkapallokentän toiminnot joudutaan siirtämään väistö-alueelle korkeintaan yhden kauden ajaksi. Kuitenkin rakennustyöt on sovitettava siten, että SM-sarjan ottelut voidaan pelata keskus kentällä.

8.5. 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.

9. HANKETYÖRYHMÄN ESITYS

Hanketyöryhmä esittää hankesuunnitelman hyväksymistä ja stadion hankkeen toteuttamista kiinteistöleasing-rahoituksella kiinteistö- ja ylläpitopalveluineen.

Hanketyöryhmän puolesta

21.5.2021

Katja Lintunen
hankesuunnittelutyöryhmän puheenjohtaja
hankesuunnitteluarkkitehti
Kuopion Tilapalvelut

Liitteet

- 01 Tilaohjelma
- 02 Viitepiirustukset
- 03 Hankintarajaliite

Viitteet

- 01 Tavoitehinta-arvio
 - 02 Esisopimus ja KuPS Oy:n hyväksyminen sopimukselle
-