| | | |
|---|---|---|
| Hyvinvoinnin edistämisen lautakunta | 21 § | 13.3.2018 |
| Kaupunginhallitus | 100 § | 26.3.2018 |
| Hyvinvoinnin edistämisen lautakunta | 86 § | 4.12.2018 |
| Hyvinvoinnin edistämisen lautakunta | 89 § | 19.12.2018 |
| Kaupunginhallitus | 11 § | 21.1.2019 |

§ 53 Asianro 2109/12.04.02.02/2018

## Keskuskentän stadionin hankesuunnitelma

### Päätöshistoria

Hyvinvoinnin edistämisen lautakunta 13.3.2018 21 §

**Hyvinvoinnin edistämisen johtaja Janne Hentunen**
**Liikuntahallit ja paikat**

Keskuskentän jalkapallostadion toimii kuopiolaisen jalkapallon pääkenttänä ja pääsarjaotteluiden tapahtumapaikkana. Kentän yhteyteen on toteutettu pääkatsomo ja toinen päätykatsomo. Muilta osin stadion kokonaisuus on toteuttamatta. Stadionhanke on osa koko Kuopion keskuskentän alueen kehittämishanketta.

Keskuskentän jalkapallostadion koostuu tällä hetkellä lämmitettävästä tekonurmikentästä, joka toimii jalkapallon pääsarjajoukkueiden sekä juniori- ja muiden aikuisjalkapallon ottelu- ja harjoituskenttänä. Käyttötunteja kentällä on vuosittain noin 2500. Tekonurmikenttä on uusittu kesällä 2016 ja se täyttää tällä hetkellä FIFA – vaatimukset. Edellinen tekonurmi täytti vaatimukset kuusi vuotta. Kentällä pelaavat ja harjoittelevat kuopiolaiset pääsarjajoukkueet Kuopion Palloseuran miesjoukkue ja Pallokissat Kuopion naisjoukkue. Lisäksi kenttää käyttävät alempien sarjatasojen aikuisjoukkueet sekä juniorijoukkueet harjoittelu-, ottelu- ja turnauskäytössä.

Nykyinen katettu pääkatsomo on rakennettu vuonna 2005. Pääkatsomon yleisökapasiteetti on 2700 erillisistuinta. Vuonna 2011 on rakennettu kattamaton 300 erillisistuinta käsittävä päätykatsomo.

Lisäksi alueella sijaitsee ylipainehalli, jonka rakennuslupa päättyy 31.5.2018. Tilakeskus on hakenut ylipainehallille jatkolupaa. Lippumäen liikuntakeskuksen alueelle valmistellaan korvaavan käyttäjätarpeen mukaisen ylipainehallin toteuttamista. Keskuskentän alueella sijaitsee myös lämmittämätön tekonurmikenttä, joka on ollut käytössä kaikkiaan 12 vuotta. Lämmittämätön tekonurmikenttä toimii lähinnä lasten ja nuorten kenttänä ja kyseisen tekonurmen elinkaari jalkapallokenttänä on päättymässä. Tekonurmen ja ylipainehallin käyttäjiä palvelee huoltorakennus, jossa sijaitsee kaksi pukuhuonetilaa sekä wc- ja pesutilat.

Stadionia kehitettäessä jalkapallon näkökulmasta, tarkastelun lähtökohtana on UEFA:n ja Suomen Palloliiton stadionmääräyksien peruskriteerit. Kuopion Palloseuran pääsarjajoukkueen tarve toimii käyttäjä-, katsoja- ja oheispalvelutarvetta raamittavana tekijänä. Muiden seurojen ja joukkueiden tarve sopii Kuopion Palloseuran tarpeen asettamaan raamiin.

Kuopion Palloseuran tarvelähtökohtana on stadionin kehittäminen siten, että katsomosta muodostuisi noin 6000 erillisistuimen katettu katsomo nykyisen lämmitettävän tekonurmikentän ympärille. Tällä mitoituksella stadion täyttäisi stadionmääräyksissä kategorian 3 peruskriteerit ja Kuopion Palloseuran esittämän katsojapaikkatarpeen sekä UEFA:n ja Suomen Palloliiton stadionmääräyksien mukaisesti 3. kierroksen seurajoukkueiden kansainvälisten pelien peruskriteerit. Suomen Palloliitto on

esittänyt, että hankkeessa tarkasteltaisiin myös kategorian 4 stadionin peruskriteerit, jolloin stadion mahdollistaisi myös miesten maaottelut. Kategoria 4:n mukainen tarkoittaisi mm. vähintään 8000 katsojapaikkaa.

Stadionin uudisrakennusosaan on tavoitteena sijoittaa ottelutapahtumia ja muita stadionille suunniteltuja tapahtumia sekä oheispalveluja varten noin 800 m2 lämmintä VIP – tilaa. Näiden tilojen avulla stadionista on tavoitteena kehittää tapahtuma-areena, jossa voidaan järjestää mm. konsertteja, yritystilaisuuksia sekä muita tapahtumia ja toimintoja. Tapahtumakäyttöä varten kokonaiskapasiteetin lähtökohtana on noin 10 000 henkilöä, kun myös kenttäalue on yleisöalueena.

Lisäksi tavoitteena on sijoittaa Keskuskentän alueen kokonaiskehittämisessä poistuvan huoltorakennuksen tilat palvelemaan alueelle toteutettavan kentän ja lähiliikunnan tarpeita.

Vaikutusten arviointi — Liitteenä

**Esitys**

Esitän, että hyvinvoinnin edistämisen lautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevan tarveselvityksen ja esittää, että Keskuskentän jalkapallostadionista laaditaan hankesuunnitelma mainittujen tavoitteiden pohjalta. Lähtökohtana on UEFA:n ja Suomen Palloliiton stadionmääräyksien peruskriteerien kategorian 3 mukainen stadion, jonka katettujen katsojapaikkojen määrä mitoitetaan erillisistuimin noin 6000 katsojalle. Hankesuunnitelmassa selvitetään kategorian 4. kustannusvaikutus hankkeelle. Lisäksi hankesuunnitelmassa huomioidaan ottelu- ja tapahtumakäytön tarvitsemat oheispalvelutilat keskuskentän muun kentästön ja lähiliikunnan tarvitsemat huolto-, puku- ja pesutilat. Hankesuunnitelmassa stadionin kokonaiskapasiteetin lähtökohta on noin 10 000 henkilöä tapahtumakäyttöä varten. Hankesuunnitelmassa tulee selvittää myös tekonurmikentän suojaus erilaisissa tapahtumissa esimerkiksi konserteissa. Lisäksi hankesuunnitelmassa selvitetään mahdollisuudet hankkeelle saatavista avustuksista sekä huomioidaan mahdolliset stadionmääräyksiin kevään 2018 aikana tulevat muutokset.

Liitteet

2109/2018 Keskuskentän jalkapallostadionin/tapahtuma-areenan tarveselvitys
2109/2018 Tarveselvityksen liite: UEFAn ja Palloliiton stadionmääräyksien mukaiset peruskriteerit
2109/2018 Vaikutusten arviointi

Viiteaineisto

Valmistelija
Janne Hentunen puh. +358 17 18 2502
Saku Kekäläinen puh. +358 44 718 2515
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

**Päätösehdotus** Apulaiskaupunginjohtaja Pekka Vähäkangas

Hyvinvoinnin edistämisen lautakunta päättää hyväksyä hyvinvoinnin edistämisen johtajan esityksen.

**Päätös** Hyvinvoinnin edistämisen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

---

Kaupunginhallitus 26.3.2018 100 §

**Esitys**

Liitteet

2109/2018 Keskuskentän jalkapallostadionin/tapahtuma-areenan tarveselvitys
2109/2018 Tarveselvityksen liite: UEFAn ja Palloliiton stadionmääräyksien mukaiset peruskriteerit
2109/2018 Vaikutusten arviointi

Viiteaineisto

Valmistelija

puh. +358 17 18 2502

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

**Päätösehdotus** Kaupunginjohtaja Jarmo Pirhonen

Kaupunginhallitus merkitsee asian tiedoksi.

**Päätös** Keskusteltuaan kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan tekemän päätösehdotuksen.

---

Hyvinvoinnin edistämisen lautakunta 4.12.2018 86 §

**Hyvinvoinnin edistämisen lautakunta 4.12.2018:**

**Hyvinvoinnin edistämisen johtaja Janne Hentunen**
**Liikuntahallit ja paikat**

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.

Kuopion kaupungin kaupunginjohtajan johtoryhmä on päättänyt Keskuskentän jalkapallostadionin hankesuunnittelun käynnistämisestä kokouksessaan 10.4.2018. Hankesuunnittelun valmistumisen tavoiteaikatauluksi määriteltiin 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, sekä kutsuttuna Talentree Oy:n konsultti Linda Aheristo. Viitesuunnitelman on laatinut arkkitehti Jyrki Jääskeläinen Arkkitehtitoimisto Jääskeläinen Oy:stä.

Hankesuunnittelutyöryhmä on kokoontunut kahdeksan kertaa ja käynyt tutustumassa eri kokoonpanoilla Stadioneihin ja operointimalleihin Helsingissä, Vaasassa, sekä Seinäjoella. Hankesuunnittelussa on hyödynnetty myös oletettujen tulevien käyttäjien asiantuntemusta niin tapahtumapuolen järjestäjien, kuin jalkapallotoimijoidenkin osalta. Lisäksi hankesuunnittelua on käsitelty kaupunginjohtajan johtoryhmässä.

Tarveselvityksessä hankkeen vähimmäisvaatimukseksi määritettiin stadionin toteutus UEFA:n kategorian 3 mukaisesti, jolloin vähimmäiskatsomopaikkamäärä olisi 6 000:lle katsojalle. Stadionin tulisi myös mahdollistaa tapahtumakäyttö 10 000 hengen tapahtumille. Lisäksi tuli selvittää kustannusvaikutuksen UEFA:n kategorian 4 mukaiselle 8 000-paikkaiselle stadionille.

Hankesuunnitteluvaiheessa on tarveselvityksen pohjalta tarkasteltu hankkeen kokonaiskustannuksia sekä tarvittavaa toiminnallista ja teknistä suunnittelua käyttäjätarpeiden mukaisesti molempien kategorioiden osalta. Nykyiseen katsomorakennukseen ei tehdä sisäpuolisia muutoksia tai korjauksia ja 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 €/kem2.

Nykyisen katsomorakennuksen tasearvo on noin 3 miljoonaa euroa ja rakennuksen omistaa Koy Kuopion Keskuskenttä. Kustannusarvio kategorian 3 mukaiselle 6 000 katsojan stadionille tulisi olemaan noin 15 miljoonaa euroa sisältäen nykyisen katsomon korjaustoimenpiteet, uudisrakentamisen, sekä alueelle tulevan pysäköintilaitoksen. Kategorian 4 mukaisen 8 000 katsojan stadionille samalla lailla laskettu kustannusarvio olisi 17,2 miljoonaa euroa, joten kategorioiden 3 ja 4 välinen kustannusero tulisi olemaan noin 2,2 miljoonaa euroa. Samaan aikaan on selvitetty, että kategorian 4 mukaisella rakentamisella Keskuskentän stadionille olisi mahdollisesti saatavissa OKM:n valtakunnallisesti merkittävän liikuntapaikka-hankkeen status, joka nostaisi valtion tukiosuutta kategorian 3 mahdollisesta maksituesta (750 000 euroa) ylöspäin ja vastaavasti kaventaisi kustannusvaikutuksen eroa. Tavoiteltavaksi tasoksi tuen määrälle on hankesuunnitelmassa määritelty 2,2 miljoonaa euroa, joka vastaa kategoriaratkaisujen kustannuseroa. Molemmissa rakennusvaihtoehdoissa hankkeelle on mahdollista hakea UEFA:n HatTrick-tukea, joka hankkeen kategorialuokasta riippuen voi olla enimmillään miljoona euroa. HatTrick-avustuksesta saadaan Suomen Palloliiton puolesta raamittava päätös vuoden 2018 aikana.

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 varteen otettava vaihtoehto jalkapallon miesten maajoukkueen kotiotteluiden pelipaikkakuntia valittaessa.

Mölymäen aluetta tullaan kehittämään tulevaisuudessa voimakkaasti. Alueelle rakennetaan asuinkerrostaloja usealle tuhannelle asukkaalle ja stadion tulee toimimaan koko alueen, samoin kuin koko Kuopion, yhtenä vetovoimatekijänä, joka tuo matkailijoita ympäri Suomea. Stadion tukee myös omalta osaltaan Kuopion strategian mukaista tavoitetta olla Suomen nopeimmin kehittyvä tapahtuma-alue.

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 edistämisen palvelualueelle. Palvelualue tekee operointisopimukset palvelutuotan-

nosta sekä pysäköinnin että stadiontoimintojen osalta. Operointisopimuksissa sovitaan ylläpitokulujen sekä käyttöpalveluiden vastuujaosta sekä operointimaksuista. Tarkemmin operointimallit sekä siihen liittyvät sopimukset käsitellään jatkosuunnittelun yhteydessä. Malli edellyttää Kiinteistö Oy Kuopion keskuskentän purkamista.

Vaikutusten arviointi — Liitteenä

**Esitys**

Hankesuunnittelutyöryhmä esittää hyvinvoinnin edistämisen lautakunnalle ja edelleen kaupunginhallitukselle hankesuunnitelman hyväksymistä ja toteuttamista UEFA:n kategorian 4 mukaisena 8 000 katsomopaikan areenana, mahdollistaen 20 000 henkilön yleisötapahtumien järjestämisen. Hankkeen toteuttamisen edellytyksenä on hyväksyttävän operaattorimallin ja esisopimuksen syntyminen.

Liitteet

Ei jaeta 2109/2018 Keskuskentän jalkapallostadionin/tapahtuma-areenan tarveselvitys
Ei jaeta 2109/2018 Tarveselvityksen liite: UEFAn ja Palloliiton stadionmääräyksien mukaiset peruskriteerit
Ei jaeta 2109/2018 Vaikutusten arviointi
2109/2018 Vaikutusten arviointi 4.12.2018
2109/2018 Keskuskentän stadion/hankesuunnitelma

Viiteaineisto

2109/2018 Viite 1
2109/2018 Viite 2
2109/2018 Viite 3 viitekuvat
2109/2018 Viite 4 8000 katsojaa
2109/2018 Viite 4 6000 katsojaa
2109/2018 Ote liittohallituksen pöytäkirjasta 24.11.2018

Valmistelija
Katja Lintunen puh. +358 17 18 2502
Janne Hentunen puh. +358 17 18 2502
Saku Kekäläinen puh. +358 44 718 2515
Ilja Venäläinen puh. +358 44 718 2500
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

**Päätösehdotus**

Apulaiskaupunginjohtaja Pekka Vähäkangas

Hyvinvoinnin edistämisen lautakunta päättää hyväksyä hankesuunnittelutyöryhmän esityksen.

**Päätös**

Teija Savolainen-Lipponen esitti, että asia palautetaan uudelleen valmisteluun. Kari Hartikainen kannatti esitystä.

Hetti Rytsy esitti, että lautakunta hylkää esityksen. Ritva Hakulinen kannatti esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kaksi esittelijän ehdotuksesta poikkeavaa kannatettua muutosesitystä, joten asiasta on äänestettävä. Puheen-johtaja ehdotti, että asiasta järjestetään nimenhuutoäänestys. Käsittelyjärjestysehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Ne, jotka kannattavat Teija Savolainen-Lipposen esitystä, äänestävät "JAA" ja ne, jotka kannattavat Hetti Rytsyn ehdotusta, äänestävät "EI". Äänestysehdotus hyväksyttiin.

Suoritetussa nimenhuutoäänestyksessä Teija Savolainen-Lipposen esitys sai 9 (yhdeksän) ääntä (Lankinen, Hanhela, Hartikainen, Kiflie, Nykänen, Reijula, Savolainen-

Lipponen, Sene, Pietikäinen) ja Hetti Rytsyn esitys 2 (kaksi) ääntä (Rytsy, Hakulinen), joten Savolainen-Lipposen ehdotus hyväksyttiin.

Puheenjohtaja totesi, että suoritetun äänestyksen jälkeen on äänestettävä valmisteluun palauttamisen ja esittelijän pohjaesityksen kesken. Puheen-johtaja esitti, että asiasta järjestetään nimenhuutoäänestys. Käsittelyjärjestysehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Ne, jotka kannattavat esittelijän esitystä, äänestävät "JAA" ja ne, jotka kannattavat jäsen Savolainen-Lipposen ehdotusta, äänestävät "EI". Äänestysehdotus hyväksyttiin.

Suoritetussa nimenhuutoäänestyksessä esittelijän esitys sai 3 (kolme) ääntä (Kiflie, Sene, Pietikäinen) ääntä ja jäsen Savolainen-Lipposen esitys sai 8 (kahdeksan) ääntä (Lankinen, Hakulinen, Hanhela, Hartikainen, Nykänen, Reijula, Rytsy, Savolainen-Lipponen).

Jäsen Savolainen-Lipposen esitys asian palauttamisesta uudelleen valmisteltavaksi tuli lautakunnan päätökseksi.

Lautakunnan jäsenille jaettiin pöydälle Suomen Palloliitto ry:n liittohallituksen kokouksen nro 12/2017 ote: Hattrick-päätöskirjauksen (23.11.2018) vahvistaminen. Ote liitetään pöytäkirjan viiteaineistoon.

Ritva Hakulinen saapui klo 16.19 asian esittelyn aikana ja Leila Savolainen klo 16.38 asian käsittelyn aikana.

Katja Lintunen poistui kokouksesta klo 17.05 asian käsittelyn aikana.

Ritva Hakulinen ja Hetti Rytsy poistuivat kokouksesta klo 17.51 äänestyksen jälkeen.

---

Hyvinvoinnin edistämisen lautakunta 19.12.2018 89 §

**Hyvinvoinnin edistämisen lautakunta 19.12.2018:**

**Hyvinvoinnin edistämisen johtaja Janne Hentunen**
**Liikuntahallit ja paikat**

Liitteenä jaetaan päivitetty hankesuunnitelma.

Vaikutusten arviointi — Liitteenä

**Esitys** — Hankesuunnittelutyöryhmä esittää hyvinvoinnin edistämisen lautakunnalle ja edelleen kaupunginhallitukselle hankesuunnitelman hyväksymistä ja toteuttamista UEFA:n kategorian 4 mukaisena 8 000 katsomopaikan areenana, mahdollistaen 20 000 henkilön yleisötapahtumien järjestämisen. Lisäksi hyvinvoinnin edistämisen lautakunta esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttävän operaattorimallin ja esisopimuksen valmistelun aloittamista.

Liitteet
Ei jaeta 2109/2018 Keskuskentän jalkapallostadionin/tapahtuma-areenan tarveselvitys
Ei jaeta 2109/2018 Tarveselvityksen liite: UEFAn ja Palloliiton stadionmääräyksien mukaiset peruskriteerit
Ei jaeta 2109/2018 Vaikutusten arviointi
2109/2018 Vaikutusten arviointi 4.12.2018
2109/2018 Keskuskentän stadion/hankesuunnitelma
2109/2018 Hankesuunnitelma 11.12.2018

Viiteaineisto

2109/2018 Viite 1
2109/2018 Viite 2
2109/2018 Viite 3 viitekuvat
2109/2018 Viite 4 8000 katsojaa
2109/2018 Viite 4 6000 katsojaa
2109/2018 Ote liittohallituksen pöytäkirjasta 24.11.2018

Valmistelija
Katja Lintunen puh. +358 17 18 2502
Janne Hentunen puh. +358 17 18 2502
Saku Kekäläinen puh. +358 44 718 2515
Ilja Venäläinen puh. +358 44 718 2500
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

**Päätösehdotus**

Apulaiskaupunginjohtaja Pekka Vähäkangas

Hyvinvoinnin edistämisen lautakunta päättää hyväksyä hanketyöryhmän esityksen.

**Päätös**

Jäsen Ritva Hakulinen esitti, että asia palautetaan uudelleen valmisteluun ja selvitettäväksi uudelleen valmistelussa. Perusteluna palautukselle ja selvitettäväksi:

1. ”Hankkeen rahoitusmalliin liittyvät epävarmuustekijät (Hankesuunnitelma kohta 9.2. Hankkeen tarkempi rahoitusmalli selviää jatkosuunnittelun yhteydessä).
2. KUPS Oy on ilmoittanut, että he voivat sitoutua raakatilamalliin n. 1 milj. euron omavastuuosalla – riittääkö tuo summa hankkeessa käyttäjähankinnoiksi merkittyihin investointeihin.
3. Hankkeelle haettavien mahdollisten avustusten summien osalta avustusten euromäärät ovat vielä arvailujen varassa – miten rahoitus katetaan jos avustukset eivät ole hankesuunnitelmassa esitetyn mukaisia.
4. Käyttökustannusten osalta ei voida määrittää kaupungin osuutta yllä-pito- ja pääomavuokrien osalta, mikäli kulut n. 1,8 milj. euroa/v jää hyvinvoinnin palvelualueen vuokrakuormaan voidaanko taata, että tuo summa myös täysimääräisenä palvelualueelle osoitetaan. Puuttuvan operaattorisopimuksen vuoksi on vain arvailua millä summa mahdollinen operaattori osallistuu ylläpito- ja pääomavuokrien maksuun. Operaattorin mahdollista osallistumista voitaneen kuitenkin arvioida ja mikäli se olisi esim. n. 400.000 euroa/v jää hyvinvoinnin palvelualueen osuudeksi edelleen n. 1,4 milj./v. kyseisestä vuokrakuormasta.

Kuopion kaupungin hallintosääntö: 39 § Hyvinvoinnin edistämisen lautakunnan erityistehtävät ja ratkaisuvalta.

Lautakunta vastaa edellä 20 §:ssä luetelluista palvelualueen tehtävistä 1-3.

Niiden asioiden lisäksi, joiden ratkaiseminen säännösten ja määräysten mukaan kuuluu lautakunnalle. Lautakunnan tehtävänä on:

1. Päättää hallinnassaan olevien tilojen vuokraamisessa noudatettavissa periaatteista.”

Kari Hartikainen ja Hetti Rytsy kannattivat Hakulisen esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty esittelijän ehdotuksesta poikkeava kannatettu muutosesitys, joten asiasta on äänestettävä. Puheenjohtaja ehdotti, että asiasta järjestetään nimenhuutoäänestys. Käsittelyjärjestys-ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Ne, jotka kannattavat esittelijän esitystä, äänestävät "JAA" ja ne, jotka kannattavat Hakulisen ehdotusta, äänestävät "EI". Äänestysehdotus hyväksyttiin.

Suoritetussa nimenhuutoäänestyksessä esittelijän esitys sai 3 (kolme) ääntä (Pietikäinen, Nykänen, Reijula) ja Hakulisen esitys 7 (seitsemän) ääntä (Lankinen, Hakulinen Hanhela, Hartikainen, Rytsy, Savolainen-Lipponen, Väisälä), joten Hakulisen ehdotus tuli lautakunnan päätökseksi.

Kirsti Turunen ja Hetti Rytsy saapuivat kokoukseen klo 16.02 Jarmo Nykänen ja Jenna Nykänen klo 16.06 asian käsittelyn aikana. Tsega Kiflie saapui kokoukseen klo 16.10 äänestyksen jälkeen.

---

Kaupunginhallitus 21.1.2019 11 §

**Hyvinvoinnin edistämisen lautakunta 19.12.2018:**

**Hyvinvoinnin edistämisen johtaja Janne Hentunen**
**Liikuntahallit ja paikat**

Vaikutusten arviointi -

**Esitys**

Liitteet

2109/2018 Keskuskentän jalkapallostadionin/tapahtuma-areenan tarveselvitys
2109/2018 Tarveselvityksen liite: UEFAn ja Palloliiton stadionmääräyksien mukaiset peruskriteerit
2109/2018 Vaikutusten arviointi
2109/2018 Vaikutusten arviointi 4.12.2018
2109/2018 Keskuskentän stadion/hankesuunnitelma
2109/2018 Hankesuunnitelma 11.12.2018

Viiteaineisto

2109/2018 Viite 1
2109/2018 Viite 2
2109/2018 Viite 3 viitekuvat
2109/2018 Viite 4 8000 katsojaa
2109/2018 Viite 4 6000 katsojaa
2109/2018 Ote liittohallituksen pöytäkirjasta 24.11.2018

Valmistelija
Katja Lintunen puh. +358 44 718 5210
Janne Hentunen puh. +358 17 18 2502
Saku Kekäläinen puh. +358 44 718 2515
Ilja Venäläinen puh. +358 44 718 2500
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

*Merkitään teknisenä tarkennuksena, että hankesuunnitelman sivulla 18 oleva maininta "Mahdollinen OKM:n avustus 2,2M€ suuruisena vähentää pääomavuokraa n. 14 000€ /kk molemmissa laajuusvaihtoehdoissa." tulisi kuulua seuraavasti: "Mahdollinen OKM:n avustus 2,2M€ suuruisena vähentää pääomavuokraa n. 14 000€ /kk, 8000 katsojan stadionissa."*

*Merkitään, että kaupunginhallituksen puheenjohtaja käytti lautakunnan päätökseen otto-oikeuttaan 20.12.2018.*

**Päätösehdotus** Kaupunginjohtaja Jarmo Pirhonen

Kaupunginhallitus hyväksyy hankesuunnitelman UEFA:n kategorian 4 mukaisena 8 000 katsomopaikan areenana, mahdollistaen 20 000 henkilön yleisötapahtumien järjestämisen.

**Päätös**

Merkittiin, että hankesuunnitteluarkkitehti Katja Lintunen, toimitilajohtaja Hannu Väänänen, hyvinvoinnin edistämisen johtaja Janne Hentunen ja palvelupäällikkö Saku Kekäläinen olivat kokouksessa kuultavina asiakohdassa. He poistuivat kokouksesta kuulemisen jälkeen.

Keskusteltuaan kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan tekemän päätösehdotuksen.

---

**Hyvinvoinnin edistämisen lautakunta 2.6.2021:**

**Hyvinvoinnin edistämisen johtaja Janne Hentunen**

**Tausta**

Kuopion kaupungin kaupunginjohtajan johtoryhmä käynnisti Keskuskentän jalkapallostadionin hankesuunnittelun kokouksessa 10.4.2018. Hankesuunnitelma käsiteltiin Hyvinvoinnin edistämisen lautakunnassa §89 19.2.2018 ja kaupunginhallituksessa §11 21.1.2019. Hyväksytty hankesuunnitelma sisälsi esityksen toteuttaa stadionhanke kategoria 4:n 8 000 katsomopaikan areenana, mahdollistaen 20 000 henkilön yleisötapahtumien järjestämisen. Hankkeen toteuttamisen edellytyksenä esitettiin hyväksyttävän operaattorimallin ja esisopimuksen syntyminen.

Hyvinvoinnin palvelualue sekä Kuopion Palloseura 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 Kuopion Palloseura Oy:n edustajana toimitusjohtaja Jarmo Heiskanen.

Hankesuunnitelman päivittämiselle on sovittu seuraavat lähtökohdat:

siten, että vähimmäistavoitteena on
- UEFA kategoria 3:n vaatimusten täyttyminen
- VU-alueelta poistuvien sosiaalitilojen korvaaminen

Lisäksi hankesuunnitelmassa huomioidaan
- katsomopaikkamitoitus 6000 katsojalle
- Kuopion Palloseura 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
- stadionin kaikista ylläpito- ja kiinteistöhoitotehtävistä vastaa yksi taho, kentän huoltotoimenpiteet mukaan lukien
- kaupungin nettokustannukset ovat korkeintaan 700.000€ vuodessa

**Hankesuunnitelman sisältö**

Uutta toiminnallista mallia on valmisteltu vahvassa yhteistyössä Kuopion Palloseura Oy:n kanssa. Kuopion Palloseura Oy:n näkökulmasta toiminnan kehittämistä varten tarvitaan nykyaikaiset fasiliteetit kahvila- ja ravintolatoiminnan tarpeisiin sekä VIP-palvelujen toteuttamiseen. Näillä tiloilla on merkittävä vaikutus ottelutapahtumien oheismyyntituottoihin sekä asiakasviihtyvyyteen. 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 huoltotoimenpiteet mukaan lukien.

Hankesuunnitelma muodostuu viidestä eri osa-alueesta

- Päärakennukseen tehdään vähäisiä toiminnallisia muutoksia
- Päärakennuksen yhteyteen tehdään laajennus, jolla saadaan täytettyä UEFA kategoria 3:n tilavaatimukset. Lisäksi laajennukseen tulee korvaavat Mölymäen ulkoilualueelta puretuille pukutiloille.
- Nykyisen kentän kokoon ei tule muutoksia, mutta pinta ja valaistus uusitaan
- Kentän ympärille rakennetaan katetut katsomot kaikille sivuille ja katsomorakenteet verhotaan yhtenäisellä vaipparakenteella.
- Uuden vastakatsomon taakse rakennetaan 2-kerroksinen toimisto- ja ravintolarakennus

Kenttä- ja katsomorakenteet vuokraa hyvinvoinnin palvelualue. Lämpimien tilojen osalta Hyvinvoinnin edistämisen palvelualue ja Kuopion Palloseura Oy jakavat tilat seuraavasti. Neliöt ovat huonealojen summa + liikennetilojen vuokralaiskohtaiset jyvitykset ilman teknisiä tiloja, kiinteistöhoidon 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 |

**Hankekustannukset**

Tavoitehinta-arvio perustuu laadittuun tilaohjelmaan. Kustannusarvioissa on huomioitu tilojen varustelutaso hankintarajat. Sekä Kuntolaakso- että tuplajäät -hankkeissa on kaupunki toteuttanut erillisenä hankkeena maarakennustöitä. Vastaavasti toimitaan myös tässä hankkeessa. Infrakustannusten osuus rakennuskustannuksista on arvioitu olevan 655 000 € alv 0%.

| Toimenpide | Investointikustannus 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 €** |

Kiinteistö Oy Kuopion Keskuskenttä on kaupungin 100% omistuksessa. Kiinteistö Oy Kuopion Keskuskenttä omistaa nykyisen päärakennuksen ja on vuokrannut tontin Kuopion kaupungilta. Hankesuunnitelman yhteydessä esitetään Kiinteistö Oy Kuopion Keskuskentän purkamista. Kuopion kaupungin on takaajana maksettava kiinteistöyhtiön jäljellä olevat lainat n. 2.230.000 €. Päärakennuksen myyntiarvoksi on arviokirjan perusteella määritetty 1,2 milj. €

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.

Kohteelle on laskettu vuoka-arviot, laskentaperusteet noudattavat Kuntolaakso-hankkeessa käytettyä mallia. Tarkemmin laskentaperusteet on avattu hankesuunnitelma-asiakirjassa. Arvion perusteella Kuopion kaupungin nettokustannukset ovat 686.000 € vuodessa sisältäen kohteen pääoma-, ylläpito- ja PTS-kustannukset. Kuopion Palloseura Oy:n vuokra on arvioitu olevan 337.000 €/vuosi.

**Hankemalli**

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

Kaupunki kilpailuttaa jalkapallostadionin toimitilojen järjestämisen ulkopuolisen rahoittajan taseeseen. 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 vaiheittaisuudesta 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.

Hankkeelle laaditun aikatauluarvion perusteella koko hanke on valmis viimeistään syksyllä 2024. Kokonaisaikatauluun vaikuttaa, joudutaanko hankinta-aineiston valmistelussa käyttämään erikoisasiantuntijoita kuten Kuntolaaksossa. Lisäksi rakentamisen aikataulu on riippuvainen siitä, voidaanko toteutussuunnittelua tehdä osin rakentamisen kanssa yhtä aikaa. Hanke käsittää useita eri vaiheita ja myös käyttöönotto tulee jakaantumaan vaiheisiin.

Vaikutusten arviointi -

**Esitys**

Esitän, että hyvinvoinnin edistämisen lautakunta hyväksyy ja esittää edelleen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle hyväksyttäviksi liitteenä olevan kaupungin ja Kuopion Palloseura Oy:n välisen esisopimuksen sekä Keskuskentän stadionin hankesuunnitelman liitteineen ja että hanke toteutetaan UEFA:n kategorian 3 mukaisena 6 000 katsomopaikan areenana kiinteistöleasingrahoituksella kiinteistö- ja ylläpitopalveluineen.

Liitteet

1 2109/2018 Keskuskenttä liitteet/2.6.2021
2 2109/2018 Keskuskenttä stadion 2021/2.6.2021
3 2109/2018 Vaikutusten arviointi/2.6.2021

Viiteaineisto

1 2109/2018 Keskuskenttä viitteet/2.6.2021

Valmistelija
Katja Lintunen puh. +358 44 718 5210
Jorma Matinniemi puh. +358 44 718 8912
Saku Kekäläinen puh. +358 44 718 2515
Ilja Venäläinen puh. +358 44 718 2500
Hannu Kosunen puh. +358 44 718 5132

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

**Päätösehdotus** Apulaiskaupunginjohtaja Pekka Vähäkangas

Hyvinvoinnin edistämisen lautakunta päättää hyväksyä hyvinvoinnin edistämisen johtajan esityksen.

**Päätös** Lautakunnan kokoukseen tuotiin päivitetty viiteaineisto, joka liitetään pöytäkirjaan.

Hyvinvoinnin edistämisen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Ritva Hakulinen poistui klo 16.50 päätöksenteon jälkeen.