

Lahden kaupunki, Kaupunginhallitus, 08.03.2021

§ 110

## Kisapuiston alueen kehittäminen

2082/10.03.01.00/2021

### Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupunginjohtaja Pekka Timonen, p. 050 337 4386

### Päätös

Esittelijän muutettu päätösehdotus hyväksyttiin.

### Esittelijä

Kaupunginjohtaja Timonen Pekka

### Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää, että kisapuiston kehittämiseksi toteutetaan perusteluosassa esitetyt toimenpiteet 1-6.

### Käsittely

Asian käsittelyn kuluessa jäsen Rami Lehto teki seuraavan muutosehdotuksen: "Kohta 1) muutetaan muotoon: 1) Kisapuistosta laaditaan uusi kokonaissuunnitelma, joka sovittaa yhteen alueen kehittämistarpeet ja osasuunnitelmat. Suunnitelma kartoittaa eri toimijoiden ja käyttäjäryhmien tarpeita ja selvittää toimintojen edellytyksiä Kisapuiston alueella. Suunnitelman laatii Tilakeskus yhteistyössä kaupunkiympäristön palvelualueen, liikuntatoimen ja Spatium Toimitilat Oy:n kanssa. Spatium Toimitilat Oy Lahden kaupungin hankintayksikkönä kilpailuttaa lopullisen kokonaissuunnitelman. Kilpailutuksen jälkeen Spatium Toimitilat Oy toimittaa kaiken materiaalin kaupunginhallituksen

tietoon ja lausunnolle. Suunnitelman laatimisessa hyödynnetään Spatium Toimitilat Oy:n suunnitelmia ja muita aluetta koskevia suunnitelmia sekä kuullaan nykyisiä ja tulevia käyttäjiä. Lopullinen kilpailutettu suunnitelma tuodaan kaupunginhallitukselle syyskuuhun 2021 mennessä. "

Esitys raukesi kannattamattomana.

Asian käsittelyn kuluessa esittelijä teki seuraavat muutokset päätösehdotukseen:

- perusteluosan kohtaan 3) lisätään seuraava lause: "Mikäli päädytään vaiheittaiseen lisärakentamiseen, tulee stadionin suunnittelussa ja rakentamisessa huomioida mahdollisuus myöhemmin tehtävään UEFA:n kategoria 3:n mukaiseen lisärakentamiseen niin ettei tästä ei aiheudu merkittäviä muutuskustannuksia esimerkiksi pääkatsomon tai päätykatsomojen osalta."
- perusteluosan kohtaan 2) lisätään seuraava lause: "Tekojään hankesuunnittelun yhteydessä selvitetään mahdollisuus toteuttaa samassa yhteydessä alueelle kaksi pesäpallokenttää."
- perusteluosan kohtaa 1) muutetaan aikataulun osalta seuraavaksi: "Suunnitelma tuodaan kaupunginhallitukselle syyskuun 2021 loppuun mennessä"
- perusteluosan kohta 2) muutetaan aikataulun osalta seuraavaksi: "Hankesuunnitelma esitellään kaupunginhallitukselle syyskuun 2021 loppuun mennessä."
- perusteluosan kohta 3) lisätään seuraava aikataulu "Hankesuunnitelma esitellään kaupunginhallitukselle syyskuun 2021 loppuun mennessä."
- perusteluosan kohtaa 3) täydennetään seuraavasti: "Katsomon sekä siihen liittyvien stadionrakennelmien toteuttaminen edellyttää päivitettyä hankesuunnitelmaa, jonka kehittäminen annetaan Spatium

Toimitilat Oy:n tehtäväksi asianmukaisia hankintamenettelyjä noudattaen."

## Perusteluosa

Lahden keskustassa sijaitseva Kisapuisto on perinteikäs ja monipuolinen liikunta-, kilpaurheilu- ja virkistysalue. Se on paikallisesti, alueellisesti ja kansallisesti merkittävä.

Kisapuiston kehittämisestä ja tulevaisuuden toiminnoista on keskusteltu pitkään. Kaupunki on 2010-luvulla tehnyt useita alueen kehittämisen liittyviä päätöksiä. Keskeiset ratkaisut koskien alueen tulevaa käyttöä ja rakentamista ovat kuitenkin avoinna. Kisapuiston alueen kehittämissuunnitelma on vuodelta 2008 eikä se enää vastaa nykytilannetta.

Kisapuiston alue on asemakaavassa merkitty urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi kaavamerkinnällä VU-4. Merkinnällä osoitetaan alueellisesti ja seudullisesti tärkeät urheilu- ja virkistyspalvelut. Rakennetun ympäristön tulee liittyä hienovaraisesti ympäröivään maisemaan ja luontoon. Kaava sallii alueelle urheilu- ja virkistyskäyttöä tukevaa kaupallista toimintaa. Alueella on lisäksi kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennetun ympäristön kohteita. Kaava on vuodelta 1966, ja sen ajanmukaistaminen on tarpeen. Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa suunnitelmien mukaisen rakennusoikeuden toteuttamisen. Ajantasaistaminen perustuu vanhentuneisiin kaavamääräyksiin, ja se on tarpeenmukaista toteuttaa alueen rakentamisen aikataulu huomioiden.

Uuden Ranta-Kartanon alueen rakentuminen Kisapuiston yhteyteen voimistaa tarvetta Kisapuiston uudelle kokonaistarkastelulle. Ranta-Kartanoon on määrä toteuttaa muun muassa vesiurheilukeskus, pysäköintitalo, hotelli ja muita Kisapuiston käyttöä tukevia toimintoja ja palveluja. Uudis- ja korjausrakentamista olisi perusteltua pyrkiä toteuttamaan yhtäaikaisesti Ranta-Kartanon rakentamisen kanssa.

Kisapuistossa sijaitsevien rakennusten ja rakennelmien tilanne edellyttää toimenpiteitä. Jalkapallokentän pääkatsomo on teknisen käyttöikänsä päässä. Alueella sijaitseva puinen huoltorakennus tulee peruskorjata.

Hankesuunnitelman laatiminen jalkapallokentän uuden pääkatsomon ja siihen liittyvien stadionrakenteiden toteuttamiseksi on annettu Spatium Toimitilat Oy:n tehtäväksi. Hankkeen rahoituksen ja käyttökulujen toteutuminen edellytetyllä tavalla ei kuitenkaan ole ollut mahdollista.

Kisapuiston kehittäminen on perusteltua useasta eri näkökulmasta. Lahden keskeinen asema urheilu-, liikunta- ja vapaa-ajan palvelujen kaupunkina edellyttää tarkoitukseen varattujen alueiden ja infrastruktuurin jatkuvaa kehittämistä, eri käyttäjäryhmien tarpeiden huomioiminen nostaa alueen käyttöastetta ja alueen monipuolinen käyttö tukee kaupunkikeskustan sekä laajemmin koko Lahden seudun elinvoimaa.

Kisapuiston kehittämiseksi toteutetaan seuraavat toimenpiteet:

- 1) Kisapuistosta laaditaan uusi kokonaissuunnitelma, joka sovittaa yhteen alueen kehittämistarpeet ja osasuunnitelmat.

Suunnitelma kartoittaa eri toimijoiden ja käyttäjäryhmien tarpeita ja selvittää toimintojen edellytyksiä Kisapuiston alueella.

Kokonaissuunnitelman laatii Tilakeskus yhteistyössä kaupunkiympäristön palvelualueen, liikuntatoimen ja Spatium Toimitilat Oy:n kanssa.

Suunnitelman laatimisessa hyödynnetään Spatium Toimitilat Oy:n suunnitelmia ja muita aluetta koskevia suunnitelmia sekä kuullaan nykyisiä ja tulevia käyttäjiä. Suunnitelma tuodaan kaupunginhallitukselle syyskuun 2021 loppuun mennessä

2) Käynnistetään pääkatsomorakennuksen viereiselle pesäpallokonurmelle sijoitettavan tekojääradan hankesuunnittelu huomioiden tekojääradan ylläpidon tarvitsemat tilat ja muut mm. jäänhoitoon liittyvät elementit. Tekojäärata sisällytetään alueen kokonaissuunnitelmaan. Tekojään hankesuunnittelun yhteydessä selvitetään mahdollisuus toteuttaa samassa yhteydessä alueelle kaksi pesäpallokenttää Hankesuunnitelma esitellään kaupunginhallitukselle syyskuun 2021 loppuun mennessä.

3) Kisapuiston vanha pääkatsomo puretaan ja korvataan uudella katsomorakennuksella. Katsomon sekä siihen liittyvien stadionrakennelmien toteuttaminen edellyttää päivitettyä hankesuunnitelmaa, jonka kehittäminen annetaan Spatium Toimitilat Oy:n tehtäväksi asianmukaisia hankintamenettelyjä noudattaen. Spatium Toimitilat Oy ja Tilakeskus tarkentavat keskinäiset vastuurajat osana hankesuunnitelman kehittämistä.

Jatkokehittämisen pohjana käytetään Spatium Toimitilat Oy:n 17.2.2021 esittelemää stadionsuunnitelmaa. Päivitetty hankesuunnitelma tulee laatia niin, että jalkapallon osalta se mahdollistaa UEFA:n kategoria 3:n mukaisen stadionin toteutuksen viimeistään siinä vaiheessa, kun kategoriasta 3. tulee Veikkausliigan ottelujen ehdoton olosuhdevaatimus. Sijainnin merkityksestä johtuen kaupunkikuvallisiin tekijöihin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Jatkokehittämisessä kuullaan FC Lahtea, Lahden Mailaveikkoja ja muita keskeisiä käyttäjiä. Lisäksi perehdytään muihin alueesta tehtyihin suunnitelmiin. Hankesuunnitelman yhteydessä tulee esittää suunnitelma operoinnista, investoinneista ja käyttökuluista sekä niiden rahoittamisesta. Pääkäyttäjien sitoutuminen kustannuksiin vahvistetaan esisopimuksilla tai muilla vastaavilla järjestelyillä.

Suunnitelma voidaan tarvittaessa toteuttaa vaiheittain.

Mikäli päädytään vaiheittaiseen lisärakentamiseen, tulee stadionin suunnittelussa ja rakentamisessa huomioida mahdollisuus myöhemmin tehtävään UEFA:n kategoria 3:n mukaiseen lisärakentamiseen niin ettei tästä ei aiheudu merkittäviä muutoskustannuksia esimerkiksi pääkatsomon tai päätykatsomojen osalta.

Hankesuunnitelma esitellään kaupunginhallitukselle syyskuun 2021 loppuun mennessä.

4) Vanha pukuhuone- ja huoltorakennus peruskorjataan alueen kokonaissuunnitelmaa tukevaan käyttöön. Samassa yhteydessä voidaan toteuttaa myös uudisrakentamista.

5) Alueen uusiin ja peruskorjattaviin tiloihin sijoitetaan Kisapuiston päivittäisten käyttäjien tarvitsemat puku-, pesu- ja muut oheistilat ja vuokrataan toimitiloja alueen käyttäjille.

Lisäksi varmistetaan Kisapuiston eri käyttäjäryhmien (muun muassa koulut, Kortteliliiga, junioriseurat, tennis, luistelu ym.) sekä alueen ylläpitohenkilöstön ja koneiden tarvitsemat tilat.

6) Kisapuiston uudessa kokonaissuunnitelmassa ja alueen rakentamisessa toteutetaan innovatiivista vähähiilistä rakentamista. Tämän varmistamiseksi tehdään yhteistyötä valtion, yritysten, korkeakoulujen ja muiden toimijoiden kanssa.

Edellä mainittujen päätösten vaatimien investointien kustannustaso ja käyttötalousvaikutukset esitetään niitä koskevan erillisen päätöksenteon yhteydessä.

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

## Toimenpiteet

Ote: Spatium Toimitilat Oy, Tilakeskus, FC Lahti, Lahden Mailaveikot