

Lahden kaupunki, Konserni- ja tilajaosto, 20.06.2022

§ 59

Kisapuiston stadionin pääkatsomon hankesuunnitelma

2082/10.03.01.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Rakennuttajapäällikkö Leena Pirttilä, p. 050 65861

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Toimitilajohtaja Arola Jouni

Päätösehdotus

Konserni- ja tilajaosto päättää hyväksyä kisapuiston stadionin pääkatsomon hankesuunnitelman hankkeen jatkovalmistelun pohjaksi. Kisapuiston käyttäjiltä pyydetään lausunto hankesuunnittelun jatkovalmistelua varten.

Perusteluosa / aiempi käsittely

Lahden kaupunki, Hyvinvoinnin ja vapaa-ajan lautakunta, 15.06.2022

§ 56

Päätös

Muutettu päätösehdotus hyväksyttiin.

Samalla lautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta jo kokouksessa.

Esittelijä

Sivistysjohtaja Granqvist Tiina

Päätösehdotus

Hyvinvoinnin ja vapaa-ajan lautakunta esittää lausuntonaan Konserni- ja tilajaostolle Kisapuiston stadionin pääkatsomon 7.6.2022 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä hankkeen jatkovalmistelun lähtökohdaksi.

Samalla lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta jo kokouksessa.

Käsittely

Asian käsittelyn kuluessa lautakunta päätti yksimielisesti muuttaa päätösehdotusta seuraavasti:

”Lautakunta merkitsee asian tiedoksi. Lisäksi lautakunta toivoo, että lautakunnan toimialoja koskeissa hankkeissa asiantuntijalautakuntaa kuullaan hankkeiden aikaisemmissa vaiheissa.”

Perusteluosa

Kaupunginhallitus hyväksyi 4.10.2021 § 388 Kisapuiston kokonaissuunnitelman ja edellytti hankesuunnittelun käynnistämistä välittömästi uuden pääkatsomorakennuksen osalta. Päätöksessä todettiin, että jalkapallostadionin toteuttamis- ja operointimallista kaupunginhallitus päättää erikseen asiaa koskevien kumppanusneuvottelujen päätyttyä.

Päätöksessään 24.1.2022 § 5 Konserni- ja tilajaosto linjasi, että Kisapuiston pääkatsomorakennus toteutetaan mahdollisimman suurelta osin puurakenteisena. Lopullinen rakenneratkaisu valitaan materiaaliveikkojen rakennettavuuden sekä niiden seurannaisvaikutusten perusteella.

Kisapuiston stadionin pääkatsomon hankesuunnitelma on laadittu kokonaissuunnitelman pohjalta seuraavin tarkennuksin:

- Pääkatsomorakennus toteutetaan kolmekerroksisena, ja yleisökapasiteetti on noin 2000 istumapaikkaa
- Pääkatsomorakennus toteutetaan UEFA 3 -kategorian mukaisena kaikilta muilta kuin yleisökapasiteettia koskevilta osiltaan. Rakennus on myöhemmin täydennettävissä päätykatsomoin, jolloin myös UEFA 3 kategorian yleisökapasiteettia koskeva vaatimus (vähintään 4500 katsojaa) täyttyy.
- Hankesuunnitelma on laadittu kaupungin investointihankkeen periaattein. Mahdollisesta muusta toteutus- ja operointimallista johtuvat vaikutuksen otetaan huomioon erillisen päätöksen perusteella.
- Rakennus toteutetaan Konserni- ja tilajaoston rakenneratkaisua koskevan linjauksen mukaisena noudattaen vähähiilisen rakentamisen periaatteita.
- Ympäristönäkökohtiin kiinnitetään erityistä huomiota mm. kiertotalouden ja hulevesien hallinnan osalta.

Ratkaisua on hankesuunnitelmassa havainnollistettu viitesuunnitelmalla. Lopullinen suunnitteluratkaisu tarkentuu jatkosuunnitteluvaiheessa.

Nykyisen vuodelta 1966 olevan kaavan mukaan alueelle voidaan rakentaa ja uusia urheilua palvelevia rakennuksia ja rakennelmia, kuten katsomo-, pukuhuone- ja huoltotiloja. Asemakaava sallii ainoastaan urheilutoimintaa palvelevien tilojen rakentamisen. Alueelle ei voi rakentaa urheilutoimintaan liittymätöntä liiketilaa tai esim. asuntoja. Aluetta ei myöskään voi lohkoa erillisiksi tonteiksi ilman kaavamuutosta. Suunniteltu katsomo voidaan rakentaa nykyisen kaavan perusteella, ja asemakaavan muutos on mahdollista käynnistää niiden kehittämistarpeiden osalta, joita nykyinen kaava ei mahdollista.

Hankesuunnitelman liitteenä olevan viitesuunnitelman mukaiset rakentamiskustannukset (alv. 0 %) Haahtela-indeksin kustannustasossa 107,8 ovat 13,831 M€ + vanhan katsomon purkukustannukset n. 90 000 €. Lisäksi kokonaisuutta voidaan täydentää UEFA 3 kategoriatason kokonaan mahdollistavilla päätykatsomorakenteilla, joiden arvioidut rakentamiskustannukset ovat n. 3,887 M€ (ind. 106,3).

Pääkatsomorakennuksen vuokra kaupungin sisäisen vuokran periaattein arvioituna on yhteensä 98 500 € / kk, vuodessa 1 182 000€.

Hankkeen toteutusaikataulu riippuu mm. valittavasta toteutusmuodosta. Nopeimmillaan hanke valmistuisi vuoden 2024 lopussa.

Taloussuunnitelmassa 2022 - 2024 hankkeen rahoitukseen on varattu 8,9 milj. euroa, alv. 0 % Haahtela-indeksin kustannustasossa 102.

Taloussuunnitelman varaus perustuu hyväksytyyn Kisapuiston kokonaissuunnitelmaan, jossa pääkatsomorakennus esitetty Spatium Toimitilat Oy:n aikaisemman suunnitelmaversioiden mukaisena.

Vaikutusten ennakoarviointi

Kuntalaisnäkökulmasta Kisapuiston stadionin pääkatsomo parantaa olosuhteita urheilu- ja liikuntatapahtumien seuraamiseen ja järjestämiseen. Lisäksi uudistetulla stadionilla on mahdollista järjestää paljon muutakin toimintaa. Urheilijoiden, liikunnan harrastajien sekä toiminnan ja tapahtumien järjestäjien toimintaedellytykset paranevat ajanmukaisten pukusuoja-, huolto- ja oheistilojen ansiosta. Ympäristönäkökulma otetaan huomioon vähähiilisen rakentamisen, kiertotalouden sekä hulevesien hallinnan kautta. Hanke vaikuttaa myönteisesti kaupungin vetovoimaan, ja tuottaa sitä kautta taloudellisia hyötyjä pidemmällä tarkastelujaksolla.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: Lahden Tilakeskus