

Lahden kaupunki
Konserni- ja tilajaosto

Päätöspäivämäärä
11.09.2017 § 102

Kisapuiston jalkapallostadionin pääkatsomon hankesuunnitelma ja hankevalmistelun jatkaminen

D/3201/10.03.01.14/2015

Perusteluosa

Valmisteluhistoriaa

Kisapuiston jalkapallostadionin aiempaa 9.6.2016 päivättyä hankesuunnitelmaa käsiteltiin konserni- ja tilajaostossa ja kaupunginhallituksessa kesäkuussa 2016. Tuolloinen hankesuunnitelma ja sen ohella Rahoituksen neuvontapalvelut Inspira Oy:n valmisteleva esiselvitys Lahden Kisapuiston jalkapallostadionin katsomoinvestoinnin toteutus- ja rahoitusmallista merkittiin tiedoksi.

Liikunta- ja kulttuurilautakunta totesi kesäkuun alussa 2016 antamassaan lausunnossa katsomorakennuksen hankesuunnitelmaluonnoksen mukaisen huonetilaohjelman pääosin suunniteltuihin käyttötarkoituksiin sopivaksi. Samalla lautakunta päätti, että kaupungin liikuntapalvelut-yksikön mahdollinen käyttö katsomorakennuksen tiloista rajoittuu toistaiseksi korkeintaan konetalli- ja varastotiloihin.

Lautakunta päätti vielä esittää kantanaan edelleen konserni- ja tilajaostolle, kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle, että:

- Kisapuiston jalkapallostadionin katsomorakennuksen käyttökustannukset vaativat joka tapauksessa mittavia lisäresursseja, rahoitusmallista riippumatta
- mahdollisista käyttötalouden lisäresursseista tulee neuvotella osana normaalia talousarviovalmistelua ja sitä koskevaa päätöksentekoa ...
- ... hankesuunnitelmapäätöksen yhteydessä Liikuntapalvelut-yksikkö ei voi ilman eri päätöksiä sitoutua mihinkään hanketta koskeviin kustannuksiin.

Talousarviossa 2017 ja taloussuunnitelmassa 2017-2019 kaupunginvaltuusto on päättänyt alustavasti varata Kisapuiston hankkeen suunnitteluun noin 0,5 milj. euroa vuodelle 2019 ja toteutukseen noin 9,4 milj. euroa vuosille 2020-2021.

Suunnittelualue ja sen perustamisolosuhteet

Suunnittelualue 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 ei salli alueelle kaupallista toimintaa.

Jalkapallokentän vieressä sijaitsee historiallinen museo (kartano), josta tulee olla esteetön näkymä Vesijärven suuntaan. Tämän takia rakennusten räystäskorkeudet on pyrittävä pitämään mahdollisimman matalalla.

Alue on ollut 1800-luvulla osa Vesijärveä. Kun Vääksyn kanava rakennettiin, Vesijärven pinta laski ja paljasti nykyisen Kisapuiston alueen vesijättömaaksi. Kohde on ollut 1900-luvun alussa silloisen Lahden kauppalan maankaatopaikkana. Kaatopaikalle on saattanut aikojen kuluessa kulkeutua muitakin materiaaleja kuin maata, esim. jätteitä.

Suunnitellut rakenteet voidaan perustaa ainoastaan paalujen varaan. Ennen rakennustöihin ryhtymistä ja perustamista on tehtävä kattavat pohjatutkimukset erityisesti maankaatopaikan täytön paksuuden ja laadun sekä myös perusmaan kerroksellisuuden ja maakerrosten paksuuden selvittämiseksi. Pohjatutkimusten yhteydessä tehtävistä PIMA-kokeista selviää, minkälaisiin massanvaihtoihin tai maaperän suojauksiin joudutaan. Rakennesuunnittelija määrittää paalujen koon, paikat ja pituudet pohjatutkimusten jälkeen.

Hankesuunnitelma 13.6.2017.

Kesäkuussa 2016 valmistunutta hankesuunnitelmaa lähdettiin seuraavana syksynä tarkistamaan sisällöllisesti, tavoitteena kustannustason madaltaminen.

Tarkistetussa hankesuunnitelmassa on keskitytty nimenomaan Kisapuiston jalkapallostadionin pääkatsomorakennukseen. Kisapuistoa kokonaisuutena on käsitelty viitteellisesti, samoin ympäröivää aluetta muutenkin. Muun muassa jalkapallokentän tekonurmen ja sen lämmityksen uudistaminen eteni omana investointihankkeenaan ja valmistui kesällä 2017. Hankkeen vaikutuksesta erillisselvityksen tarvetta todettiin liittyvän katsomon lähistöllä olevan pukusuojarakennuksen jatkokäyttöön (mahdollinen tarve uudistaa käyttöä).

Hankesuunnitelman tilat on määritelty Veikkausliigan kansallisia ja UEFA:n 2-kategorian ohjeita ja määräyksiä noudattaen sekä

kenttähenkilökunnan ja käyttäjien kanssa käytyjen keskustelujen pohjalta. Katsomorakennuksen ja -rakenteiden kokonaiskapasiteetti on:

Pääkatsomo 2.200 + päätykatsomo 780 + eteläkatsomo 1.700 = 4.680.

Pääkatsomon yhteyteen, alimpaan kerrokseen, on suunniteltu sijoitettavaksi paitsi jalkapalloilijoiden ja jalkapalloseurojen vaatimia tiloja, myös pesäpalloilijoille ja luistelijoille tarkoitettuja puku-, pesu- ja wc-tiloja. Katsojille on suunniteltu istumapaikkojen lisäksi mm. wc-tilat, poistumistiet ja tilat väliaikatarjoiluille sekä monitoimitila mm. VIP-tapahtumien järjestämistä varten.

Pääkatsomorakennuksen investointi- eli perustamiskustannukset (kustannustasossa 5/2016, Haahtela-indeksi 85,0) olivat edellisen hankesuunnitelman mukaan 8,467 milj. euroa, alv 0 %. Päätykatsomon vastaava kustannusarvio oli 1,100 milj. euroa, alv 0 %. Indeksitasossa 6/2017 (Haahtela-indeksi 89,2) mainitut kustannusarviot ovat 8,885 milj. euroa ja 1,154 milj. euroa, alv 0 %. Kesäkuussa 2017 valmistuneen hankesuunnitelman mukainen pääkatsomon kustannusarvio on noin 7,125 milj. euroa ollen noin 80 % aiemman hankesuunnitelman kustannustasosta. Pilaantuneen maaperän puhdistaminen, väestönsuojan mahdollinen rakentaminen, päätykatsomot ja päätyjen katokset eivät sisälly kustannusarvioon.

Hankkeen omakustannustasoinen vuokra laskettuna Lahden kaupungin sisäisen vuokran määräytymisperiaatteilla ja em. alustavaan kustannusarvioon perustuen on pääkatsomorakennuksen osalta 576.000 euroa/vuosi (48.000 euroa/kk). Mahdollinen yhtiömuotoinen toteutus kasvattaa vuokravaikutusta kustannusrakenteen muuttumisen takia.

Hankkeen mahdolliset toteutustavat

Hanke on toteutettavissa periaatteessa usealla erilaisella tavalla: kaupungin omaan taseeseen, kaupungin tytäryhtiön taseeseen, leasingrahoituksella, kokonaan ulkopuolisen toimijan taseeseen taikka esim. yhteistyömallilla esim. perustamalla kiinteistöyhtiö, johon kaupungin taserahoituksen lisäksi haetaan muita rahoittajia perustajaosakkaiksi tai osakeannilla. Jokaisessa em. vaihtoehdossa voidaan käyttää erilaisia urakkamuotoja.

Hankkeen aikataulu riippuu valitusta toteutustavasta ja päätöksenteon etenemisestä. Perinteisellä toteutusmallilla uusi pääkatsomorakennus voisi olla valmiina aikaisintaan keväällä 2020.

Liikunta- ja kulttuurilautakunta 31.8.2017 (§ 49)

Liikunta- ja kulttuurilautakunta esittää lausuntonaan Kisapuiston pääkatsomon hankesuunnitelmasta (konserni- ja tilajaosto 19.6.2017 § 71) seuraavaa:

Kaupunkikeskustan välittömässä läheisyydessä sijaitsevaa erittäin monipuolisesti ja laajasti käytettyä sekä kansallisestikin konseptiltaan merkittävää Kisapuiston aluetta on kehitetty ja uudistettu vuonna 2008 valmistuneen alueen kehittämissuunnitelman mukaisesti kaupungin investointeina vuosina 2008–2017. Teknisen ja ympäristötoimialan/kaupunkiympäristön investointiohjelmasta osoitettu ko. hankkeisiin useita miljoonia euroja ja alueen ylläpidosta vastaava liikuntapalvelut -yksikkö käyttää alueen ylläpitoon n. 600-700 000 euroa vuodessa.

Alueella tehtyjä toimenpiteitä v. 2008–2017 ovat olleet mm.

- luonnonnurmen vaihtaminen tekonurmeen sekä koko kenttäalueen maarakenteiden korjaus ja uudistaminen
- hiekkakenttäpinnoitteen uusiminen hiekkatekonurmeksi (pesäpallo/palloilu/luistelukenttä)
- jalkapallokentän uusi valaistus/uudet valomastot
- eteläkatsomon peruskorjaus ja uudistaminen kuppi-istuinkatsomoksi
- vanhan tekonurmikentän uusiminen
- luonnonnurmen uusiminen ja lämmityksen asentaminen
- pääkatsomon varustaminen kuppi-istuimilla
- alueen aitausten uusiminen.
- viheralueiden kunnostus ja vanhojen lipunmyyntikoppien entisöinti
- vuosittaiset kunnostustoimenpiteet.

Uuden katsomorakennusrakentamisen (pääkatsomorakennus ja mahdolliset päätykatsomot) lähtökohtana oli vuoden 2008 suunnitteluvaiheessa pääasiallisesti yksityisen rahoituksen aikaansaaminen näille hankkeille.

Konseptin toteutuminen tuolloin ajatellulla mallilla näyttää tämän hetkisten tietojen perusteella melko epätodennäköiseltä johtuen mm. kaavoituksen rajoitteista liiketoiminnan sijoittamiseksi alueelle ja käyttäjien rajoitetuista mahdollisuuksista osallistua hankkeen rahoitukseen. Näin ollen nyt lausunnon kohteena olevan pääkatsomorakennushankkeen käyttötalousvaikutukset kohdistuisivat suurimmalta osaltaan kaupungin talousarvioon, vaikka käyttäjiltä vuokraa ja käyttömaksuja perittäisiinkin.

Osana päätöksentekoa tulisi lautakunnan kannanottona konserni- ja tilajaoston toimesta kartoittaa se, mitä alueen kaavoituksen muuttaminen mm. pysyvän liiketoiminnan mahdollistamiseksi tarkoittaisi prosessina aikataulullisesti ja olisiko tämän prosessin käynnistäminen Kisapuiston alueen mahdollisen rakentamisen aivan lähivuosien edistymisen kannalta myönteistä.

Kisapuiston alueen kokonaiskäyttö kaikkine kenttineen ja toimintoineen kaipaa lisää mm. pukuhuone-, pesu-, oheis- ja huoltotiloja. Tältä osin pääkatsomon hankesuunnitelma vastaa olemassa olevaan tarpeeseen ja puoltaa kaupungin osallistumista alueen ylläpitoon ja siitä aiheutuviin käyttökustannuksiin liikuntapalveluiden talousarvion kautta edellytyksellä, että siihen osoitetaan määrärahat.

Lautakunta haluaa korostaa, että pääkatsomorakennuksen sisältämän tilaohjelman ja käyttömahdollisuuksien tulisi luoda jalkapallon lisäksi eri lajien ja tapahtumien järjestämisolosuhteita alueelle, vaikka pääkatsomorakennuksen hankesuunnitelman mukainen pääasiallinen käyttö liittyisikin alueen eri lajien ja harrastusmuotojen kokonaistarpeista riippumatta jalkapalloon.

Valmistuneen uuden tekonurmen käyttö on monipuolista junioritoiminta mukaan lukien jo nyt ilman uutta pääkatsomorakennusta, jonka tarve katsomopaikkojen, oheistilojen ja toimistojen jne. osalta liittyy erityisesti edustus/liigajalkapalloon junioritoiminnan lisäksi.

Lautakunta haluaa tuoda esille pääkatsomohanketta koskevan hankesuunnitelman sisällön lisäksi tarpeen laatia pitkälle tulevaisuuteen ulottuva Kisapuiston ja sen lähialueiden kokonaiskehittämisen päivitetty visio ja suunnitelma, jonka luomisessa kuullaan ja osallistetaan kaupunkilaisia sekä urheilun ja kulttuurin alojen asiantuntijoita.

Kerättyjen lausuntojen perusteella lahtelaisen seurakentän

(jalkapallo ja Kisapuiston käyttäjät) ja kansallisten jalkapallo-organisaatioiden (Palloliitto ja liigaorganisaatio) tahtotila on, että edustusjalkapallon ihanteellisimman ja perinteisimmän ja mm. seurataloutta eniten tukevan pelien järjestämipaikan tulisi olla Lahdessa Kisapuistossa Urheilukeskuksen stadionin sijaan. Liikuntapalveluiden näkökulmasta tämä ratkaisu vähentää Urheilukeskuksen stadionin käyttöä kesäaikaan.

Hankesuunnitelmassa on mainittu mm. pääkatsomon vuosivuokra 576 000 euroa, joka olisi kokonaisuudessaan uusi rahoitustarve liikuntapalveluiden kokonaisbudjettiin (n. 15 M€ v. 2018), koska nykyisellä katsomolla vuokravaikutusta ei ole. Liikuntapalveluiden mainituista kokonaismenoista kohdentuu tilavuokriin tällä hetkellä yli 60 %.

Liikuntapalveluiden vuokratessa rakennuksen tiloja ja kenttää edelleen seuroille myös tuloja on odotettavissa, laskennallisesti n. 15-20 % vuosittaisesta kokonaisrahoitustarpeesta seurojen maksukyky ja voimassa oleva taksojen taso huomioiden. Valtuustopäätöksillä mm. juniorikäyttötaksoja on alennettu kahteen otteeseen vuosina 2015 ja 2010.

Kisapuiston uudistaminen ja nyt lausunnon kohteen oleva katsomorakentaminen osana Ranta-Kartanon uudistamista tulisi nähdä myös ns. elinvoimainvestointina. Tällä perusteella alueen kehittämisen käyttötalousvaikutuksia voitaisiin kohdistaa myös kaupunkikonsernin elinvoimayksikköön tai esimerkiksi konserniyhtiöihin, joille lautakunnan kannanottona voisi osoittaa vastuuta yksityisen rahoituksen kartoittamismahdollisuuksien selvittämiseksi osana päätöksentekovalmistelua.

Nyt lausunnon kohteena olevan pääkatsomorakennussuunnitelman toteuttamisen ohella on tiedossa, että edustusjalkapallo-organisaatio esittää samanaikaisesti myös päätykatsomoinvestointien käynnistämistä.

Näiden toteuttaminen tukisi edustusjalkapallon toimintaedellytyksiä entisestään. Päätykatsomoiden rakentamisen kustannuslaskennan kautta tulee selvittää niiden käyttötalousvaikutukset päätöksenteon pohjaksi.

Tilakeskus lähetti heinäkuun alussa liitteen 2 mukaisen lausuntopyynnön Kisapuiston jalkapallostadionin pääkatsomon 13.6.2017 päivätystä hankesuunnitelmasta Kisapuiston aktiivikäyttäjiä edustaville yhteisöille. Lausuntoja saatiin kahdelta yhteisöltä, FC Lahdelta (liite 3) ja Lahden Mailaveikot ry:ltä (liite 4). Näiden lisäksi saatiin yksi kirjallinen kannanotto Kisapuiston kehittämisestä (liite 5).

Lausunnoissa esitetään hankesuunnitelman sisältöön merkittäviä muutosehdotuksia, joita on perusteltua mahdollisuuksien mukaan huomioida hankkeen jatkosuunnittelussa ja myöhemmin sen mahdollisessa toteutuksessa, unohtamatta tilaratkaisujen monikäyttöisyyttä ja kustannusvaikutuksia sekä asemakaavan ja kaupunkikuvan asettamia vaatimuksia katsomon sijoittamisessa ja soveltamisessa alueelle.

FC Lahti lausuu muun muassa, että uuden stadionin myötä sen tavoitteena on nostaa kauden kotiotteluiden (16-17 kpl) yleisömäärä noin 50.000:een, jolloin ottelukohtainen yleisökeskiarvo on noin 3.000. Tällöin suurimpien ottelutapahtumien katsojamäärät ovat noin 5.000-6.000. Seuran tavoitteena on myös pelata säännöllisesti (joka 2.-3. vuosi) Eurooppa-liigaa, joka on Euroopan toiseksi tärkein seurajoukkueiden kansainvälinen jalkapallokilpailu. Lisäksi seura on julkistanut (8/2017) oman elektronisen urheilun joukkueen (eSport), jonka myötä stadionilla on tarkoitus järjestää mm. aiheeseen liittyviä tapahtumia ja turnauksia.

FC Lahti kokee, että Lahden Tilakeskuksen päivitetty hankesuunnitelma on osin riittämätön, eikä se siten vastaa edes tämän päivän tarpeita. Keskeisimmät epäkohdat liittyvät katsojakapasiteetin (puuttuvat päätykatsomot) ja katettujen istumapaikkojen (vain 2.060 katsojalle), palvelupisteiden (3 kpl) sekä monitoimitilan alimitoitukseen (asiakaspaidat).

FC Lahden mukaan hankesuunnitelmassa ei myöskään huomioida sitä, että seura pelaa merkittävän osan kauden (15.1.-31.10.) otteluista erittäin haastavissa sääolosuhteissa. Pelkästään tämä seikka huomioiden uusi stadion tulisi mitoittaa siten, että katsojakapasiteetti on 5.000-6.000 paikkaa, joista vähintään 3.500 tulisi olla katettuja istumapaikkoja (vaihe 1). Lisäksi stadionilla tulisi olla 6-7 palvelupistettä ja hyvin varusteltu monitoimitila (3. krs) vähintään 250-300 asiakkaalle sisältäen 150 istumapaikkaa.

Tilakeskus kiinnittää huomiota siihen, että FC Lahden lausunnon muutostoiveisiin sisältyy lukuisa määrä yksityiskohtia palvelemaan

juuri sen toimintoja katsomorakennuksessa. Toiveiden toteuttaminen ei mahdu tämän hetkisen hankesuunnitelman kustannusraamiin ilman karsintaa jostakin muusta. FC Lahti tarjoutuu myös ottamaan roolia katsomon osittaisten tilojen operoinnista ottamatta kantaa katsomokokonaisuuden operointiin ja kustannusvastuisiin. Lausuntonsa mukaan FC Lahti ”sitoutuu investoimaan noin 0,5 M€:a sisältäen ns. UEFA HatTrick –rahan, mikäli tässä ehdotuksessa mainitut seikat tullaan toteuttamaan hankkeen ensimmäisessä vaiheessa.” Sitoutuminen tältä osin olisi siis ehdollinen ja riippuvainen HatTrick -avustuksen myöntämisestä, joka pitää käsittää hankekohtaisena eikä seurakohtaisena rahoituselementtinä.

Lahden Mailaveikot (LMV) toteaa lausunnossaan, että Kisapuiston vaiheittainen kehittäminen on tärkeä asia sekä lahtelaisten että lähiseudun urheilijoiden, liikuntaharrastajien ja myös valtakunnallisesti Lahden vetovoimaisuuden näkökulmasta.

Pesäpallotoiminnan näkökulmasta LMV pitää hankesuunnitelman huonetihoajelmaa onnistuneena. Monitoimitilaa seura toivoo tasapuolisesti myös pesäpalloilijoiden käyttöön Veikkausliigan pelien ulkopuolella. Seuran mielestä vesikaton katoksen alle katsomon takaosaan sijoitettu pesäpallokatsomo ei palvele tarkoitustaan. Lisäksi seura kiinnittää huomiota suunnitelmassa kentän tasoon sijoittuviin toimintoihin huoltotiloihin, jotka seuran näkemyksen mukaan ovat vaarallisella etäisyydellä läpilyönti- ja harhaheittotilanteissa. Seura esittää alueelle pesäpallokatsomokapasiteetin merkittävää kasvattamista istumapaikkojen osalta.

Hankesuunnitelmasta erillisenä asiana LMV esittää Kisapuiston hiekkatekonurmialueen laajentamista harjoitteluolosuhteiden parantamiseksi ja kyseenalaistaa ajatukset tekojäärädan sijoittamisesta hiekkatekonurmialueelle pesäpallokentän vaurioitumisriskin takia.

Saatujen lausuntojen pohjalta tilakeskus katsoo perustelluksi tarkistaa hankesuunnitelman sisältöä niin, että katsomorakennuksen tilojen ja katsomopaikkojen toteutus rakennuspaikan rajallisuudet tunnistetaan on mahdollista optimoida Kisapuiston käyttäjätahojen erilaisiin tarpeisiin kohteen investointi- ja käyttökustannuksia kohtuuttomasti lisäämättä.

Katsomohankkeen etenemiseen (myös päätykatsomot huomioiden) on aiheellista suhtautua myönteisesti monestakin eri syystä, eikä

vähiten mm. Kisapuiston edustavuuden ja monipuolisen käytön kehittämiseksi. Lahden maine urheilu- ja tapahtumakaupunkina on rakennettu ajan mittaan isoin panostuksin eikä maineen pysyminen ilman satsauksia ole jatkossakaan mahdollista.

Kaupunkikonsernilla on vastattavanaan kokoonsa nähden valtavan isot investointipaineet lähivuosien aikana. Kaupungin suurin paine kohdistuu palveluverkon välttämättömiin tilainvestointeihin ja kaupunki-infraan, joiden lisäksi tarvitaan harkiten toteutettavia elinvoimainvestointeja.

Perusteltua on, että kaupunki vastaa pääosin laajassa harrastajaliikuntakäytössä olevista suorituspaikoista sekä pukuhuone- ja suihkutiloista. Kisapuiston katsomotilojen osalta toteutus on perusteltu vain kumppanuusmallilla, jossa yksityinen rahoitus kattaa tuntuvan osan katsomon elinkaaren aikaisista kustannuksista. Kumppanuushankkeen toteuttamiseksi on mahdollista harkita esimerkiksi kiinteistöyhtiön perustamista, johon kaupungin ja sen konserniyhtiön lisäksi haettaisiin rahoittajaosakkaita hankkeen mahdollistamiseksi.

Jatkosuunnittelun ja toteutuksen käynnistämisen vetovastuu ja osittainen rahoitusvastuu olisi mahdollista ohjata kaupungin kokonaan omistamalle Spatium Toimitilat Oy:lle, minkä lisäksi emokaupunki voisi osallistua rahoitukseen hankkeesta liikuntapalvelujen kautta tuloutuvia tuottoja vastaavalla osuudella. Loppuosa ts. vajaa puolet (esim. 45 %) rahoituksesta sijoitettaisiin hankkeeseen ulkopuolisten osakkaiden/kumppanien toimesta. Hankkeen kaupunkikonsernienemmistöinen omistaja vastaisi hankkeen toteuttamisesta ja valmistumisen jälkeisestä kiinteistönpidosta. Osakkaiden/kumppanien euromääräisiä rahoitusosuuksia olisi mahdollista madaltaa hankkeeseen haettavilla avustuksilla, mikäli niitä myönnetään.

Rahoituksen järjestyessä itse hankkeelle tulee organisoida kustannuksiltaan mahdollisimman optimaalinen toteutusmuoto. Esimerkiksi kilpailuttamalla hanke ns. tuoteosakaupalla (projektinjohtourakka jakaen hanke järkeviin hankintakokonaisuuksiin tuotetasolla) voitaisiin hyödyntää hankkeesta kiinnostuneita yrityksiä tarjoamalla näille riittävää näkyvyyttä mainosten tai vastaavien osalta Kisapuistossa/katsomossa sopimuskausi kerrallaan. Kumppanuudesta kiinnostuneita yrityksiä voitaisiin selvittää mm. Lahden Seudun Kehitys LADEC Oy:n resurssien. Käyttömenojen katteeksi VIP-tilaa vuokrattaisiin aina ”raakapinnalla” lyhytaikaisesti

Lahden kaupunki
Konserni- ja tilajaosto

Päätöspäivämäärä
11.09.2017 § 102

tai pidemmäksi määräajaksi, jolloin vuokralleottaja voisi itse tehdä siitä näköisensä tilan.

Kisapuiston kokonaiskehittämistä koskevasta edellisestä suunnitelmasta on kulunut jo lähes vuosikymmen. Suunnitelmaa on toteutettu vaiheittain kaupungin toimesta vuosien mittaan. Kisapuiston käyttö ja sen monipuolisuus on kasvussa, minkä vuoksi alueen uusi kehittämissuunnitelma on perusteltua laittaa vireille yhteistyössä kaupungin ja laajasti käyttäjiä edustavien tahojen kesken.

Liitteenä

1. Hankesuunnitelma 13.6.2017 liitteinen
2. Lausuntopyyntö 3.7.2017
3. Lausunto, FC Lahti
4. Lausunto, Lahden Mailaveikot
5. Kannanotto, Harri Kampman

Esittelijä

Toimitilajohtaja Mauri Koistinen

Päätösehdotus

Konserni- ja tilajaosto merkitsee Kisapuiston jalkapallostadionin pääkatsomorakennuksen hankesuunnitelmasta (13.6.2017) annetut lausunnot ja Kisapuiston kehittämistä koskevan kannanoton tiedokseen.

Jaosto pitää tarpeellisena hankesuunnitelman sisällön tarkistamista siten, että lausunnoista ilmenevät muutosehdotukset tulevat arvioiduiksi ja mahdollisuuksien mukaan huomioon otetuiksi. Jaosto ohjeistaa välttämään suunnitteluratkaisuja, joista automaattisesti seuraisi hanke- ja elinkaarikustannusten kohoamista kaupungin katettavaksi taikka katsomorakennuksen yleiskäyttöisyyden menetystä Kisapuiston eri käyttäjäryhmien tarpeet huomioiden.

Jaosto ei yhdy liikunta- ja kulttuurilautakunnan näkemykseen asemakaavan tarkistamistarpeesta osana hankkeen valmistelua. Asemakaavan muutoksen vireilletulo merkitsisi automaattisesti rakennuskieltoa alueelle ja olisi sellaisenaan pitkittymisriski hankkeen toteuttamiselle. Nykyinen asemakaava ei ole este tapahtumakohtaiselle kaupalliselle toiminnalle Kisapuistossa. Ranta-Kartanon rakentuminen on omiaan tuomaan kaupallisia palveluita Kisapuiston tuntumaan.

Jaosto toteaa kantanaan ja omistajaohjeenaan, että katsomorakennuksen ja -rakenteiden toteuttamiseen tähtäävää jatkovalmistelua edistetään pääasiassa kaupungin suoran

Lahden kaupunki
Konserni- ja tilajaosto

Päätöspäivämäärä
11.09.2017 § 102

taserahoituksen ulkopuolisena hankkeena ja että hanke vastuutetaan kaupungin omistaman Spatium Toimitilat Oy:n koordinoitavaksi, myös Lahden Seudun Kehitys LADEC Oy:n resursseja ja yrityskontakteja hyödyntäen.

Jaosto asettaa hankkeen toteuttamisedellytysten ja rahoituksen osalta seuraavat vähimmäisehdot ja tavoitteet:

- hankesuunnitelma tarkistetaan saatujen lausuntojen pohjalta sisältönsä puolesta sellaiselle tasolle, että sen perusteella on mahdollista pyytää sitoumuksia kaupunkikonsernin ulkopuolisesta hankerahoituksesta,
- hankkeen toteuttamispäätöksen edellytyksenä on, että kaupunkikonsernin ulkopuolisesta rahoituksesta saadaan sitoumukset vähintään 40 % osuuteen hankekustannuksista ja hankkeen toteuttajalla on riittävät sopimukset käyttökustannusten kattamisesta kaupunkikonsernin osapuolten ja yksityisten tahojen kanssa,
- hankkeelle haettavat ja mahdollisesti myönnettävät liikuntapaikka-avustukset lähteestä riippumatta huomioidaan kaikkien hankkeeseen sitoutuvien rahoittajien rahoitustarvetta huojentavana erinä rahoitusosuuksien suhteessa,
- rahoituksen järjestyessä hankkeen toteuttamistapa (suunnittelu ja urakat) valmistellaan kokonaisuutena sellaiseksi, että sillä voidaan saavuttaa mahdollisimman hyvä toiminnallisuus ja kustannustehokkuus sekä toteutuksessa että kohteen käytössä.

Katsomohanke on osa suunnitellusti toteutuvaa Kisapuiston kehittämistä. Jaosto pitää tärkeänä ja tavoiteltavana, että Kisapuiston kehittämistyötä jatketaan vaiheittain edelleen, ajan tasalle valmisteltavan ja laajasti käyttäjien osallistamiseen perustuvan kehittämissuunnitelman pohjalta.

Päätös

Asian valmistelija /
Lisätietojen antaja

Toimitilajohtaja Mauri Koistinen, puh. 050 65862
Rakennuttajapäällikkö Leena Pirttilä, puh. 050 65861

Toimenpiteet

Ote Spatium Toimitilat Oy, Lahden Seudun Kehitys Ladec Oy, sivistyksen palvelualue, kaupunkiympäristön palvelualue, elinvoima- ja kilpailukykypalvelut, Lahden Tilakeskus, lausunnon antajat

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto