

Lahden kaupunki, Konserni- ja tilajaosto, 29.01.2024

§ 9

Kisapuiston pääkatsomorakennuksen päivitetty hankesuunnitelma

2082/10.03.01.00/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Rakennuttajapäällikkö Leena Pirtilä, p. 050 65 861

Liikuntajohtaja Aleksí Nyström, aleksi.nystrom@lahti.fi

Toimitilajohtaja Jouni Arola, p. 050 559 4227

Päätös

Esittelijän muutettu päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Toimitilajohtaja Arola Jouni

Päätösehdotus

Konserni- ja tilajaosto päättää, että Kisapuiston stadionin pääkatsomorakennuksen valmistelua jatketaan 16.1.2024 päivätyn hankesuunnitelman pohjalta.

Muutettu päätösehdotus

Konserni- ja tilajaosto päättää, että Kisapuiston stadionin pääkatsomorakennuksen valmistelua jatketaan 16.1.2024 päivätyn hankesuunnitelman pohjalta lisäksi pääkatsomorakennuksen jatkosuunnittelussa huomioidaan seurojen tiloihin ja päivittäiseen toimintaan liittyvät esille nostamat kysymykset.

Käsittely

Käsittelyn yhteydessä esittelijä täydensi päätösehdotustaan seuraavasti:

Konserni- ja tilajaosto päättää, että Kisapuiston stadionin pääkatsomorakennuksen valmistelua jatketaan 16.1.2024 päivätyn

hankesuunnitelman pohjalta lisäksi pääkatsomorakennuksen jatko-suunnittelussa huomioidaan seurojen tiloihin ja päivittäiseen toimintaan liittyvät esille nostamat kysymykset.

Konserni- ja tilajaosto hyväksyi esittelijän muutetun päätösehdotuksen yksimielisesti.

Lisäksi esittelijä lisäsi perusteluosaan seuraavan lisäyksen:

”Kisapuiston alueen kaavan uudistaminen on kaavoituksen tämän vuoden työohjelmassa. Kaavan uudistamisen tarkoituksena on mahdollistaa hankkeen toisessa vaiheessa Uefa 3-kategorian mukainen stadion.

Perusteluosa / aiempi käsittely

Lahden kaupunki, Hyvinvoinnin ja vapaa-ajan lautakunta, 25.01.2024

§ 8

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Tämän jälkeen I varapuheenjohtaja Pertti Arvaja ilmoitti eriävän mielipiteensä merkittäväksi pöytäkirjaan.

Eriävän mielipiteen perustelut liitteenä.

Esittelijä

Sivistysjohtaja Granqvist Tiina

Päätösehdotus

Hyvinvoinnin ja vapaa-ajan lautakunta esittää lausuntonaan konserni- ja tilajaostolle Kisapuiston stadionin pääkatsomorakennuksen 16.1.2024 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä hankkeen jatkovalmistelun lähtökohdaksi.

Samalla lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta jo kokouksessa.

Perusteluosa

Konserni- ja tilajaosto hyväksyi Lahden Kisapuiston pääkatsomorakennuksen hankesuunnitelman 20.6.2022 § 59.

Hankesuunnitelma perustui alueen kokonaissuunnitelmaan, jonka Lahden kaupunginhallitus hyväksyi 4.10.2021 § 388.

Pääkatsomohankkeen kilpailutus SR-urakkamallilla käynnistettiin syksyllä 2022. Kilpailutus päättyi toukokuussa 2023 hankinnan keskeyttämiseen ja saatujen tarjousten hylkäämiseen asetetun kattohinnan ylityksen vuoksi. Tämän jälkeen ryhdyttiin valmistelemaan hankkeen sisällön tarkistamista niin, että asetetut kustannustavoitteet pystytään saavuttamaan.

Päivitetyn hankesuunnitelman mukaista toiminnallista mallia on valmisteltu yhteistyössä Lahden Tilakeskuksen, Lahden kaupungin liikuntapalveluiden sekä paikallisen jalkapalloseura FC Lahden kesken. Valmistelun yhteydessä päädyttiin siihen, että FC Lahdella ei ole mahdollisuuksia osallistua hankkeeseen ensimmäisessä vaiheessa. Hankesuunnitelman mukainen ratkaisu kuitenkin mahdollistaa FC Lahden mukaantulon myöhemmin.

Uuteen pääkatsomorakennukseen suunnitellaan katsomo sekä tiloja urheiluseuratoiminnalle ja harrastajille. Pääkatsomorakennus palvelee kesällä jalkapallon ja pesäpallon harrastajia sekä alueen muita käyttäjiä, kuten ulkokuntosalin asiakkaita. Talvikaudella rakennuksen käyttäjiä ovat tekojään luistelijat ja lämmitettäviä tekonurmia käyttävät jalkapalloilijat.

Päivitetyn hankesuunnitelman keskeisimmät periaatteet ovat:

- Kiinteitä katsomopaikkoja on 2100, lisäksi 340 purettavissa olevaa katsomopaikkaa
- Uefan kategorian 2 vaatimukset täyttyvät, mutta pääkatsomo suunnitellaan ja toteutetaan siten, että sen tilat mukautuvat kategorian 3 vaatimuksiin.
- Kategoria 3 on mahdollista saavuttaa myöhemmin päätykatsomojärjestelyjen sekä joidenkin tilamuutosten ja täydennysten jälkeen, jolloin katsomokapasiteetti nousee vähintään 4500 katsojaan.
- Hankesuunnitelma on laadittu kaupungin investointihankkeen periaattein.
- Rakennus toteutetaan noudattaen vähähiilisen rakentamisen periaatteita.
- Ympäristönäkökohtiin kiinnitetään erityistä huomiota mm. kiertotalouden ja hulevesien hallinnan osalta.

Hankesuunnitelman päivityksen yhteydessä pääkatsomorakennuksen tilaohjelmasta on jätetty pois sellaisia tiloja, joita sinne ei välttämättä tarvita. Osa pukusuojatiloista sijoittuu jatkossakin vanhaan, suojeltuun pukusuojarakennukseen. Tekojääradan jäänhoitokoneen tarvitsemat tilat on eriytetty omaksi rakennukseksi. Lisäksi on jätetty pois FC Lahden käyttöön tarkoitettuja tiloja.

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 105 ovat 9,576 M€ + vanhan katsomon purkukustannukset n. 60 000 €. Lisäksi Lahden julkisen taiteen työryhmä Juta esittää varattavaksi rahoitusta taiteelle 0,5 % hankkeen kokonaiskustannuksista eli 47 880 €. Erillisen konesuojarakennuksen rakentamiskustannukset (alv. 0 %, ind. 105) ovat 509 000 €. Investointikustannukset yhteensä ovat siis 10,1 M€.

Opetus- ja kulttuuriministeriö ja aluehallintovirastot myöntävät avustuksia liikuntapaikkojen sekä niihin liittyvien vapaa-aikatilojen perustamishankkeisiin.

Hanke viedään ehdolle vuosien 2025-2028 rahoitussuunnitelmaan. Hankkeelle voidaan hakea myös Suomen Palloliiton Uefa HatTrick avustusohjelmasta rahoitusavustusta. Hakijana voi olla myös kunta.

Pääkatsomorakennuksen vuokra kaupungin sisäisen vuokran periaattein arvioituna on yhteensä 60 320 € / kk (vuodessa 723 840 €). Erillisen konesuojarakennuksen vuokra on yhteensä 3 420 € / kk (vuodessa 41 040 €).

Edelleen käytössä säilyvän vanhan pukusuojarakennuksen vuokra on 5 625 €/kk (vuodessa 67 500 €). Vuokrat yhteensä ovat ~~69 095~~ 69 365 €/kk (829 ~~±40~~ 832 380 €). *Korjattu hallintolain 51 §:n nojalla 26.1.2024/PN.

Elinkaarikustannukset ja hiilidioksidipäästöt 30 vuoden ja 50 vuoden tarkastelujaksoilla ovat

- elinkaarikustannukset: 12,2 M€ (30 v.) ja 13,3 M€ (50 v.)

- hiilidioksidipäästöt: 1433 tCO_{2e} (30 v.) ja 1543 tCO_{2e} (50 v.)

Aiemmin hyväksytyyn hankesuunnitelmaan verrattuna pääkatsomohankkeen kasvihuonekaasupäästöt ovat pienentyneet n. 60 %. Merkittävimpänä tekijänä pienennykseen on rakennuksen koon pienentyminen, mikä vähentää sekä käytettävän materiaalin määrää että lämmitysenergian tarvetta.

Hankkeen toteutusaikataulu riippuu mm. valittavasta toteutusmuodosta. Nopeimmillaan hanke valmistuisi kesällä 2026.

Taloussuunnitelmassa 2024-2026 hankkeen rahoitukseen on varattu 13,2 milj. euroa, alv. 0 % Haahtela-indeksin kustannustasossa 104.

Taloussuunnitelman varaus perustuu 20.6.2022 hyväksytyyn hankesuunnitelmaan.

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. Ympäristönäkölle otetaan huomioon vähähiilisen rakentamisen, kiertotalouden sekä hulevesien hallinnan kautta. Hanke vaikuttaa myönteisesti kaupungin vetovoimaan, ja tuottaa sitä kautta taloudellisia hyötyjä pidemmällä tarkastelujaksolla.

Kisapuiston alueen kaavan uudistaminen on kaavoituksen tämän vuoden työohjelmassa. Kaavan uudistamisen tarkoituksena on mahdollistaa hankkeen toisessa vaiheessa Uefa 3-kategorian mukainen stadion.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Lahden Tilakeskus