

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## § 238

### Tammelan stadionkorttelin integroidun projektitoteutuksen (IPT) ja Tammelan stadionin allianssin toteutussuunnitelmat

TRE:5329/10.03.07/2020

Valmistelija / lisätiedot:

Lauri Savisaari

#### Valmistelijan yhteystiedot

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044, etunimi.sukunimi@tampere.fi ja hankepääällikkö Antti Lakka, puh. 040 553 8008, etunimi.sukunimi@tilapa.fi

#### Lisätietoja päätöksestä

Kaupunginlakimies Jouko Aarnio, puh. 040 514 4884, etunimi.sukunimi@tampere.fi

#### Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Juha Yli-Rajala, Konsernijohtaja

#### Päätösehdotus

Tammelan stadionkorttelin integroidun projektitoteutuksen (IPT) toteutussuunnitelma ja Tammelan stadionin allianssin toteutussuunnitelma hyväksytään ja hankkeessa siirrytään toteutusvaiheeseen.

Toteutusvaiheeseen siirtymisen edellytyksenä on, että Tammelan stadionkorttelin kiinteistökaupat/kiinteistökaupan esisopimukset hyväksytään hallintosäännön ja delegointien mukaisesti.

#### Kokouskäsitely

Kaupunginhallitus myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden johtaja Lauri Savisaarelle, johtaja Teppo Rantaselle sekä kiinteistöjohtaja Virpi Ekholmille. He olivat asiantuntijoina läsnä kokouksessa asian käsittelyn aikana.

#### Perustelut

##### *Toteutustapa*

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 9.3.2020 § 112 hyväksynyt Tammelan stadionin integroidun projektitoteutussopimuksen (IPT) sekä §113 Tammelan stadionin allianssisopimuksen, jotka mahdollistavat Tammelan stadionin ja sitä ympäröivän asuin- ja liiketilakorttelin rakentumisen. Kokouksessaan 14.12.2020 § 528 kaupunginhallitus on hyväksynyt integroidun projektitoteutuksen (IPT) hankesuunnitelman ja Tammelan stadionin hankesuunnitelman jatkosuunnittelun pohjaksi, päättänyt toteuttaa isomman 8 000 hengen katsomon ja päättänyt siirtymisestä toteutussuunnitteluvaiheeseen. Kaupunginvaltuusto on kokouksessaan 25.1.2021 hyväksynyt 8 000 hengen katsomon

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

edellyttämän hankekohtaisen määrärahan korotuksen. Euroopan jalkapalloliitto UEFA on myöntänyt hankkeelle Suomen Palloliiton kautta haettavan 1 milj. euron HatTrick-avustuksen, mikä oli kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston asettama edellytys suuremman 8000 katsojan katsomon toteuttamiselle. Myös opetus- ja kulttuuriministeriö on myöntänyt hankkeelle valtion liikuntapaikka-avustuksen 750 000 euroa.

Hankekokonaisuus (stadion, asunnot, alatila) suunnitellaan ja toteutetaan osapuolten yhteisenä integroituna projektitoteutuksena (IPT), jossa Tampereen kaupunki, Pohjola Rakennus Oy Suomi (Pohjola), YIT Suomi Oyj (YIT) ja JKMM Arkkitehdit Oy (JKMM) suunnittelevat ja toteuttavat hankkeen yhdessä vastaten sen yhteisistä tehtävistä ja niiden kustannuksista sekä lisäksi kukin erikseen omista projekteistaan. Hanke toteutetaan peräkkäisinä kehitys- ja toteutusvaiheina. IPT:n osapuolet päättävät yhteisesti kehitysvaiheen päätyttyä toteutussuunnitelman hyväksymisestä ja siirtymisestä toteutusvaiheeseen (investointipäätös). Kehitysvaiheessa hankkeen osaprojektien suunnitelmat ovat tarkentuneet toteutuksen edellyttämään tasoon ja hankkeelle on haettu rakennuslupaa. Pohjola Rakennus Oy Suomi ja YIT Suomi Oyj ovat tehneet omat investointipäätöksensä hankkeen toteuttamiseksi. Toteutuksen edellytyksenä olevat kiinteistökaupat laaditaan ja esitetään päätettäväksi toteutusvaiheen päätöksenteon yhteydessä ja ovat edellytyksenä hankkeen toteutumiselle.

Hankkeen pää- ja arkkitehtisuunnittelusta vastaa JKMM Arkkitehdit Oy. Stadionhankkeen tilaajana on Tampereen kaupunki ja toteuttajana hankintalain mukaisen kilpailun perusteella valittu Pohjola Rakennus Oy Suomi. Salhojankadun asunnot toteutetaan perustajaurakoitavana asuntohankkeena/-hankkeina, jonka tilaajana toimii Pohjolan määrittelemä taho ja toteuttajana Pohjola. Alatila, jossa on sekä liiketilaa että koko stadionkorttelia palveleva pysäköintilaitos, toteutetaan perustajaurakoitavana tai KVR-toimitilahankkeena, jonka tilaajana toimii YIT:n määrittelemä taho ja toteuttajana YIT. Kalevan puistotien asunnot toteutetaan perustajaurakoitavana tai KVR-asuntohankkeena/-hankkeina, jonka tilaajana toimii YIT:n määrittelemä taho ja toteuttajana YIT. IPT hankkeen osapuolet JKMM, Pohjola ja YIT ovat hyväksyneet IPT toteutussuunnitelman hankkeen johtoryhmän kokouksessa 7.5.2021.

#### *Tausta*

Rakentamishankkeiden käsittely toimielimissä lähtee liikkeelle yleensä palveluverkon kehittämiseen liittyvistä selvityksistä, kiinteistöjen perusparannustarpeesta tai muista tilajärjestelytarpeista. Ensimmäisessä vaiheessa hankkeesta laaditaan tarveselvitys, jonka hyväksyy asianomainen käyttäjälautakunta. Nykyisin tavoitteena on, että tilatarpeita selvitetään yhteistyössä eri toimijoiden kanssa ja useiden käyttäjälautakuntien hankkeiden tarveselvitys käsitellään kaupunginhallituksessa kuten muutkin tilahankkeeseen liittyvät asiakirjat. Tarveselvityksen jälkeen kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

käynnistää hankkeen hankesuunnittelun, jonka myötä valmistuu hankesuunnitelma. Asunto- ja kiinteistölautakunta hyväksyy hankesuunnitelman jatkosuunnittelun pohjaksi tilojen osalta. Käyttötalousvaikutusten osalta hankesuunnitelman hyväksyy toimivaltainen viranomainen. Tämän jälkeen valmistellaan toteutussuunnitelma, jonka hyväksyy asunto- ja kiinteistölautakunta. Muihin asianomaisiin toimielimiin toteutussuunnitelma voidaan viedä tiedoksi. Hyväksyttäväksi toteutussuunnitelma viedään muihin toimielimiin vain siinä tapauksessa, että se poikkeaa oleellisesti hankesuunnitelmasta, esimerkiksi kustannusten noustua 10-15 prosenttia hankesuunnitelmasta.

Koska Tammelan stadion hankkeen toteuttaminen edellyttää koko stadionkorttelin rakentamista samanaikaisesti, tuodaan sekä IPT-hankkeen että stadionallianssin toteutussuunnitelmat hyväksyttäväksi kaupunginhallitukseen, joka on aiemmin hyväksynyt hankkeen hankesuunnitelmat ja sopimukset. Lisäksi asunto- ja kiinteistölautakunnalle esitetään hyväksyttäväksi hankkeen toteutussuunnitelma sekä kaupungin ja Tampereen Tilapalvelut Oy:n välinen tilaajatehtävien hoitamiseen toteutusvaiheessa liittyvä sopimus. Muihin lautakuntiin stadionin toteutussuunnitelma viedään tiedoksi.

Tammelan stadion (ent. pallokenttä) sijaitsee Tammelan kaupunginosassa Ilmarinkadun, Kalevan puistotien, Tammelankadun ja Salhojankadun rajaamassa korttelissa osoitteessa Tammelankatu 25. Kiinteistötunnus on 837-116-562-4. Etäisyys keskustorilta on noin 1,5 kilometriä. Suunnittelualue rajautuu Tammelan koulun tonttiin, Kalevan puistotiehen, Itsenäisyydenkatuun, Tammelankatuun ja Salhojankatuun. Tontilla sijaitsee nykyinen Tammelan pallokenttä. Asemakaavan ja tarveselvityksen mukaisesti on päädytty vanhan stadionin purkamiseen ja korvaamaan se uudisrakennuksella.

#### *Tilan tarve*

Stadionilla on katsomopaikkoja noin 8 000 kappaletta, joista vip-paikkoja on 450 kappaletta ja liikuntaesteisten paikkoja 18 kappaletta. Stadionin kiinteään yhteyteen rakennetaan pääkäyttötarkoitusta palvelevat tilat ja vip- ja ravintolatilat. Toteutussuunnitelman mukaiset laajuudet, katso kohta 3.1. Alatilaan toteutetaan asemakaavan mukaiset autopaikat, yhteensä 80 kappaletta. Stadion on alueen julkinen rakennus ja kaikki tilat suunnitellaan mahdollisimman monikäyttöisiksi. Stadion täyttää pääosin Uefa 4 -kategorian vaatimukset. Rakennuksen arvioitu huoneistoala, mikä on sisäisen vuokranmäärityksen peruste, on 4 042 htm<sup>2</sup>.

#### *Aikataulu*

Rakennustyöt on tarkoitus aloittaa heinäkuussa 2021 ja stadion valmistuu marraskuussa 2023. Tämän jälkeen varataan käyttäjälle stadionin varustamiseen ja kalustamiseen kolme kuukautta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

*Hankkeen toteuttamiseen liittyvät tiedot*

Asemakaava sai lainvoiman 27.4.2018. Kaavamääräys on YU-5 (Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saadaan rakentaa myös asuntoja sekä liike-, toimisto- ja palvelutiloja). Asuntoja saa rakentaa vain niille varatuille rakennusaloille. Rakennusoikeutta korttelissa on käytettävissä 29 000 k-m<sup>2</sup>, Suurin sallittu kerrosluku on 12. Alue on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa.

Stadionin tontin pinta-ala on 14 665 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta tontilla on 6 710 m<sup>2</sup>. Yleisön kulku stadionille tapahtuu tontin pohjois- ja eteläpuolelta. Maanalaisen pysäköintilaitoksen autopaikkamäärä on 229 autopaikkaa, joista 80 paikkaa osoitetaan stadionin rakennusluvan edellyttämiksi velvoiteautopaikoiksi. Stadionia rajaavat korkeat asuinrakennukset itä- ja länsipuolella. Stadion, maanalainen pysäköintihalli sekä asuinrakennukset sijoitetaan omille tonteilleen. Kiinteistönmuodostus on tehty ja merkitty kiinteistörekisteriin. Stadionin tontista laaditaan maanvuokrasopimus kaupungin maaomaisuuden ylläpitojärjestelmään. Yleisön kulku stadionille tapahtuu kahdesta suunnasta Tammelankadun ja Ilmarinkadun puolelta. Vierasjoukkueiden kannattajien kulku on erotettu muusta yleisöliikenteestä. Harjoituskäyttäjien kulku stadionille ohjataan keskitetysti yhdestä portista. Pohjois-eteläsuuntainen kenttä sijaitsee maantasossa. Stadionilla voidaan pelata kaikki kansallisten sarjojen ottelut, seurajoukkueiden kansainväliset ottelut (ml. Ucl:n karsintaottelut, ei kuitenkaan lohkovaiheen otteluita) sekä naisten, tyttöjen ja poikien maaottelut, naisten EM- ja MM-karsintaottelut, joihin katsomokapasiteetti ja yleisöpalvelutilat ovat riittävät. Kenttä on mahdollista jakaa kahteen pieneen kenttään. Katetut katsomot sijaitsevat neljällä sivulla.

Info- ja lipunmyyntipisteet sijaitsevat stadionin etelä- ja pohjoispäissä. Länsisivulla sijaitsevat kentän toimintaan liittyvät tilat, joita ovat mm. pukuhuonetilat, toimistotilat ja haastattelutilat. Ravintolatilat sijaitsevat toisessa kerroksessa ja vip-tilat kolmannessa kerroksessa. Kentän itäpuolelle sijoittuu katsomoiden lisäksi myyntipisteitä ja kioskeja. Joitakin stadionin toiminnan edellyttämiä tiloja sijaitsee kentän alapuolelle sijoittuvassa alatilassa.

Julkisen taiteen ohjausryhmä on hyväksynyt esityksen taidehankinnasta Tammelan stadionin uudisrakennukseen. Rakennushankkeeseen liittyvä taide toteutetaan osana rakennusprojektia.

*Investointi- ja käyttökustannukset*

Tammelan stadionin uudisrakennukseen on laskettu rakennusosapohjainen kustannusarvio 28 400 000 euroa. Rakennusluvan edellyttämien velvoitepysäköintipaikkojen kustannusarvio 2 000 000 euroa sisältyy edelliseen. Rakennusinvestointi sisältää julkisen taidehankinnan, jonka suuruus on enintään yksi prosentti

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

tarveselvitysvaiheen investoinnista, eli tässä tapauksessa 250 000 euroa. Rakennusinvestointi on yhteensä 28 400 000 euroa (alv 0 %). Hanketta esitetään jatkettavaksi toteutusvaiheeseen.

Hankkeelle oli varattu vuodelle 2021 määrärahaa 7 000 000 euroa. Vuoden 2021 talousarvioesityksen taloussuunnitelmassa hankkeelle on varattu määrärahaa seuraavasti: vuosi 2022, 11 220 000 euroa ja vuosi 2023, 7 000 000 euroa, yhteensä 26 220 000 euroa. Summa sisältää taideinvestoinnin määrärahan ja velvoiteautopaikkojen arvioidun kustannuksen. Kaupunginvaltuusto on kokouksessaan 25.1.2021 päättänyt nostaa hankekohtaista määrärahaa 2 180 000 eurolla, joka mukaan lukien hankkeelle varattu rahoitus on yhteensä 28 400 000 euroa.

Kiinteistön valmistuttua vuonna 2023 vuosivuokra on yhteensä 2 132 262 euroa. Rakennuksen investoinnin pääomavuokra on 1 703 940 euroa /vuosi, ylläpitovuokra 200 322 euroa/vuosi, autopaikat 54 000 euroa /vuosi ja tontin vuokra 174 000 euroa/vuosi. Lopullinen vuokra määräytyy käyttöönottoajan ylläpitokustannustason, hankkeen toteutuneiden investointikustannusten ja pinta-alan mukaisesti.

#### *Väistötilatarpeet*

Seurat harjoittelevat Kaupin urheilupuiston kentillä ja muilla kaupungin kentillä. Seurat pelaavat uudella Kauppi 3:n tekonurmella tai Ratinassa sarjatason mukaan. Ratinaa käyttää vain Veikkausliiga, jolle ei muita korvaavia kenttiä kaupungissa ole.

#### *Katsomokapasiteetti*

Tarveselvityksen pohjalta laaditun hankesuunnitelman mukaisen stadionin katsomokapasiteetti oli noin 6 200 katsojaa. Keskeinen ottelutapahtumia järjestävä käyttäjäryhmä esitti tarveselvityksen 17.1.2017 hyväksymisen jälkeen selvitettäväksi katsomokapasiteetin kasvattamista 8 000 katsomopaikkaan. Perusteluna on esitetty nykyisen miesten ylimmällä sarjatasolla pelaavan seuran korkea katsojakeskiarvo, jolloin suunniteltu katsomokapasiteetti voi jatkossa rajoittaa ottelutapahtumien järjestämistä uudella stadionilla. Tampereen kaupunki teetti erillisselvityksen, jossa tutkittiin mahdollisuutta katsomokapasiteetin kasvattamiseen ja sen reunaehdoista. Selvityksen mukaan katsomoa on mahdollista kasvattaa 8000 katsojaan sijoittamalla parvikatsomo pääkatsomon päälle, jolloin stadionin luokitus nousee UEFA kategoria 3:sta kategoria 4:ään. Muutos aiheutti noin 2 180 000 euron lisäkustannuksen, jolloin koko stadionin kustannus nousi 28 400 000 euroon. Kaupunginhallitus päätti 14.12.2020 toteuttaa stadionin suuremman 8 000 katsojan katsomon ja kaupunginvaltuusto myönsi 25.1.2021 hankkeelle tarvittavan lisärahoituksen.

#### *Haettavat avustukset*

Hankkeelle on myönnetty opetus- ja kulttuuriministeriön liikuntapaikkarakentamiselle tarkoitettua valtionavustusta 750 000 euroa. Avustusta voidaan opetus- ja kulttuuriministeriön ohjeen mukaan myöntää enintään 30 prosenttia hankkeen arvonlisäverottomasta

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

kustannusarviosta, ei kuitenkaan enempää kuin 750 000 euroa, uimahallien kohdalla enintään 1 000 000 euroa. Valtakunnallisesti merkittävien liikuntapaikkahankkeiden avustus harkitaan tapauskohtaisesti. Hankkeelle ei kuitenkaan myönnetty valtakunnallisesti merkittävän liikuntapaikan lisätukea.

Suomen Palloliitto ilmoitti lausunnossaan esittävänsä liiton HatTrick-työryhmälle ja Palloliiton liittohallitukselle, että hankkeelle haetaan 29.1.2021 Euroopan jalkapalloliiton UEFAn HatTrick-komitealta investointiavustusta. UEFAn HatTrick-komitea myönsi 18.3.2021 hankkeelle 1 000 000 euron HatTrick-rahoituksen. UEFA:n ja Suomen Palloliiton välinen sopimus avustuksesta on allekirjoitettu 14.5.2021. Hat Trick -avustus oli kaupunginhallituksen ja -valtuuston asettama edellytys 8000 henkilön katsomon toteuttamiselle.

#### **Tiedoksi**

Virpi Ekholm, Jarmo Viljakka, Niko Suoniemi, Heli Toukoniemi, Anu Rajala, Teemu Alavenetmäki, Anna-Maija Väänänen, Lauri Savisaari, Pekka P. Paavola, Mikko Heinonen, tilapalvelut@tilapa.fi, Lauri Piironen/Pohjola Rakennus Oy, Samuli Miettinen/JKMM Arkkitehdit Oy, YIT Oyj/Sami Viitanen

#### Liitteet

1 Kh 31.5.2021 Tammelan stadion allianssiprojekti, toteutussuunnitelma  
2 Kh 31.5.2021 Tammelan stadion IPT-hanke, toteutussuunnitelma  
liitteineen

#### **Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle**

Pöytäkirja yleisesti nähtäville 8.6.2021 [www.tampere.fi](http://www.tampere.fi)

Päätös on annettu tiedoksi sähköpostilla 3.6.2021.

#### **Muutoksenhakuviranomainen**

Kaupunginhallitus

Tampere  
03.06.2021

Elina Nikkilä  
Hallintosihtööri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

## Oikaisuvaatimus

§238

### Oikaisuvaatimusohje

#### Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

#### Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Kuntien yhteisen toimielimen päätökseen saa oikaisuvaatimuksen tehdä myös sopimukseen osallinen kunta ja sen jäsen.

#### Oikaisuviranomainen

Oikaisua haetaan päätösotteessa mainitulta muutoksenhakuviranomaiselta.

Oikaisuvaatimus tulee toimittaa osoitteella:

Tampereen kaupunki  
Kirjaamo  
Frenckellinaukio 2 B, PL 487  
33101 Tampere

Oikaisun voi lähettää myös virallisen sähköisen asiointin lomakkeella osoitteessa <https://www.tampere.fi/asioi-kaupungin-kanssa> tai sähköpostilla kirjaamo@tampere.fi

Tampereen kaupunki ei vastaa sähköpostilla lähetetyn oikaisuvaatimuksen tietoturvallisuudesta.

#### Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

#### Tiedoksisaanti

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, 3 päivän kuluttua sähköpostin lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Tiedoksisaantipäivää tai sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi, ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

#### Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa oikaisuvaatimusviranomaiselle. Oikaisuvaatimuksen tulee olla perillä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

---

oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo 15.45 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.