

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 107

Tammelan stadion -hankkeen toteussuunnitelma ja sopimus tilaajatehtävien hoitamisesta

TRE:5329/10.03.07/2020

Valmistelija / lisätiedot:
Virpi Ekholm

Valmistelijan yhteystiedot

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044, etunimi.
sukunimi@tampere.fi sekä hankepäällikkö Antti Lakka, puh. 040 553 8008
ja rakennuttamispäällikkö Jukka Kauppinen, puh. 050 321 0355, etunimi.
sukunimi@tilapa.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Hanna Sandström, puh. 040 750 1876, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

Päätösehdotus

Tammelan stadion -hankkeen toteutussuunnitelma 10.5.2021
hyväksytään.

Sopimus Tammelan stadion -hankkeen tilaajatehtävien hoitamisesta IPT-
ja allianssisopimusten toteutusvaiheessa hyväksytään.

Kokouskäsitely

Hankepäällikkö Antti Lakka oli asiantuntijana läsnä kokouksessa ja poistui
ennen päätöksentekoa.

Perustelut

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. Kaupunginhallitus on
kokouksessaan 31.5.2021 hyväksynyt Tammelan stadionkorttelin
integroidun projektitoteutuksen (IPT) toteutussuunnitelman ja Tammelan
stadionin allianssin toteutussuunnitelman ja päättänyt siirtyä hankkeessa
toteutusvaiheeseen. Toteutusvaiheeseen siirtymisen edellytyksenä on,
että Tammelan stadionkorttelin kiinteistökaupat/kiinteistökaupan
esisopimukset hyväksytään hallintosäännön ja delegointien mukaisesti.
Kaupunginvaltuusto on kokouksessaan 25.1.2021 hyväksynyt 8 000

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

hengen katsomon edellyttämän hankekohtaisen määrärahan korotuksen. Asunto- ja kiinteistölautakunta on kokouksessaan 20.1.2021 § 5 hyväksynyt Tammelan stadionin hankesuunnitelman jatkosuunnittelun pohjaksi.

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). Kehitysvaihe on jaettu kahteen osaan, joista ensimmäisessä laaditaan sekä IPT-hankkeen että stadionallianssin hankesuunnitelmat ja näiden hyväksymisen jälkeen siirrytään toteutussuunnitteluvaiheeseen, jossa hankkeen osaprojektien suunnitelmat tarkentuvat toteutuksen edellyttämään tasoon ja hankkeelle haetaan rakennuslupaa. Toteutussuunnitteluvaiheen jälkeen hankeosapuolten tehdessä lopulliset investointipäätökset siirrytään varsinaiseen toteutusvaiheeseen. Toteutuksen edellytyksenä olevat kiinteistökaupat laaditaan ja esitetään päätettäväksi toteutusvaiheen päätöksenteon yhteydessä.

Hankkeen pää- ja arkkitehtisuunnittelusta vastaa JKMM Arkkitehdit Oy. Stadionhankkeen tilaajana on Tampereen kaupunki ja toteuttajana hankintalain mukaisen kilpailun perusteella valittu Pohjola. 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 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.

Koska Tammelan stadion hankkeen toteuttaminen edellyttää koko stadionkorttelin rakentumista samanaikaisesti, vietiin sekä IPT-hankkeen että stadionallianssin toteutussuunnitelmat hyväksyttäväksi kaupunginhallitukseen, joka on aiemmin hyväksynyt hankkeen sopimukset. IPT-hankkeen osapuolet JKMM Arkkitehdit Oy, Pohjola ja YIT ovat hyväksyneet IPT toteutussuunnitelman omissa toimitielimissään ennen kaupungin päätöksentekoa 31.5.2021.

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.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Tontilla sijaitsee nykyinen Tammelan pallokenttä. Asemakaavan ja tarveselvityksen mukaisesti on päädytty vanhan stadionin purkamiseen ja korvaamaan se uudisrakennuksella.

Stadionilla on katsomopaikkoja noin 8 000 kappaletta, joista VIP-paikkoja on 500 kappaletta ja liikuntaesteisten paikkoja 18 kappaletta. Stadionin kiinteään yhteyteen rakennetaan pääkäyttötarkoitusta palvelevat tilat ja VIP- ja ravintolatilat. Stadion-rakennuksessa on kolme hissiä ja tiloihin on esteetön pääsy. Alatilaan toteutetaan asemakaavan mukaiset autopaikat, yhteensä 80 kappaletta. Stadion on alueen julkinen rakennus ja kaikki tilat suunnitellaan mahdollisimman monikäyttöisiksi. Stadion täyttää keskeiset UEFA 4 -kategorian vaatimukset. Rakennuksen arvioitu huoneistoala on 4 042 htm², mikä on vuokranmaksun peruste.

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

Yleisön kulku stadionille tapahtuu tontin pohjois- ja eteläpuolelta. 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 sijaitsee 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.

Tammelan stadionin uudisrakennukseen on laskettu rakennusosapohjainen kustannusarvio 28 400 000 euroa. Rakennusluvan edellyttämien veloitteypysäköintipaikkojen kustannusarvio 2 000 000 euroa sisältyy edelliseen. Rakennusinvestointi sisältää julkisen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

taidehankinnan, jonka suuruus on enintään yksi prosentti tarveselvitysvaiheen investoinnista, eli tässä tapauksessa 250 000 euroa. Rakennusinvestointi on yhteensä 28 400 000 euroa (alv 0 %).

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.

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.

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 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 UEFA:n HatTrick-komitealta investointiavustusta. UEFA:n 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.

IPT- ja allianssihankeiden tilaajatehtävien hoitamisesta vastaa Tampereen Tilapalvelut Oy. Projektipäällikkönä toimii hankepäällikkö Antti Lakka. Toteutusvaiheen tilaajatehtävien hoitamisesta laaditaan Tampereen kaupungin ja Tampereen Tilapalvelut Oy:n kesken sopimus (liite).

Tammelan stadion -hankkeen työllistävä vaikutus on noin 180 henkilötyövuotta. Koko stadionkorttelin työllistävä vaikutus on yhteensä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

noin 600 henkilötyövuotta sisältäen alatilaprojektin ja asuntoprojektit.
Stadion-rakennuksen laajuus on 21854 bruttoneliötä.

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, Erkki Ikonen /Pohjola Rakennus Oy, Samuli Miettinen/JKMM Arkkitehdit Oy

Liitteet

- 1 Liite Akila 16.6.2021 Tammelan stadion IPT-hanke, toteutussuunnitelma liitteineen
- 2 Liite Akila 16.6.2021 Tammelan stadion allianssiprojekti, toteutussuunnitelma
- 3 Liite Akila 16.6.2021 Sopimus tilaajatehtävien hoitamisesta

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 22.6.2021 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 22.6.2021

Muutoksenhakuviranomainen

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere
22.06.2021

Hanna Sandström
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Oikaisuvaatimus

§107

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
Aleksis Kiven katu 14–16 C, PL 487
33101 Tampere

Oikaisun voi lähettää myös virallisen sähköisen asiointin lomakkeella <http://www.tampere.fi/asiointi/> 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.