

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

§ 528

Tammelan stadionkorttelin integroidun projektitoteutuksen (IPT) ja Tammelan stadionin hankesuunnitelmat

TRE:5329/10.03.07/2020

Valmistelija / lisätiedot:
Lauri Savisaari

Valmistelijan yhteystiedot

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044 ja hankepääällikkö Jarmo Viljakka, puh. 040 806 4105, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

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

Päätös

Tammelan stadionkorttelin integroidun projektitoteutuksen (IPT) hankesuunnitelma ja Tammelan stadionin hankesuunnitelma hyväksytään jatkosuunnittelun pohjaksi ja hankkeessa siirrytään toteutussuunnitteluvaiheeseen.

Tammelan stadionin toteutussuunnitelma laaditaan laajemman 8 000 katsojapaikan vaihtoehdon perusteella.

Lisäksi kaupunginhallitus hyväksyi seuraavan ponnen:

Tampereen kaupunki edellyttää Suomen Palloliiton kautta haettavan UEFA:n HaTrick investointiavustuksen toteutumista 1 milj. euron suuruisena toteuttaakseen laajemman katsomokapasiteetin. Hankkeelle haetaan myös OKM:n merkittävien liikuntapaikkahankkeiden tukea.

Esitetään valtuuston päätettäväksi:

Tammelan stadionin hankekohtaista määrärahaa nostetaan 2 180 000 eurolla.

Esittelijä: Juha Yli-Rajala, Konsernijohtaja

Päätösehdotus

Tammelan stadionkorttelin integroidun projektitoteutuksen (IPT) hankesuunnitelma ja Tammelan stadionin hankesuunnitelma hyväksytään jatkosuunnittelun pohjaksi ja hankkeessa siirrytään toteutussuunnitteluvaiheeseen.

Tammelan stadionin toteutussuunnitelma laaditaan laajemman 8 000 katsojapaikan vaihtoehdon perusteella.

Esitetään valtuuston päätettäväksi:

Tammelan stadionin hankekohtaista määrärahaa nostetaan 2 180 000 eurolla.

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

Kokouskäsitely

Kaupunginhallitus myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden johtaja Lauri Savisaarelle ja kiinteistöjohtaja Virpi Ekholmille. He olivat asiantuntijoina läsnä kokouksessa asian käsittelyn aikana ja poistuivat ennen päätöksentekoa.

Kalervo Kummola teki seuraavan lisäponsiehdotuksen: "Tampereen kaupunki edellyttää Suomen Palloliiton kautta haettavan UEFA:n HaTrick investointiavustuksen toteutumista 1 milj. euron suuruisena toteuttaakseen laajemman katsomokapasiteetin. Hankkeelle haetaan myös OKM:n merkittävien liikuntapaikkahankkeiden tukea." Pekka Salmi kannatti ehdotusta.

Puheenjohtaja tiedusteli Kummolan ponsiehdotuksen saamaa kannatusta ja totesi sen tulleen hyväksytyksi yksimielisesti.

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.

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 tavoitteena on, hankeosapuolten tehdessä lopulliset investointipäätökset, siirtyä varsinaiseen toteutusvaiheeseen. Toteutuksen edellytyksenä ovat kiinteistökaupat ja maanvuokrasopimukset 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

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

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. IPT hankkeen osapuolet JKMM Arkkitehdit Oy, Pohjola ja YIT ovat hyväksyneet IPT hankesuunnitelman hankkeen johtoryhmän kokouksessa 4.12.2020.

Tausta

Rakentamishankkeiden käsittely toimitielimissä 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 käynnistää hankkeen hankesuunnittelun, jonka myötä valmistuu hankesuunnitelma. Asunto- ja kiinteistölautakunta hyväksyy hankesuunnitelman jatkosuunnittelun pohjaksi tilojen osalta. Käyttötalousvaikutusten osalta hankesuunnitelman hyväksyy toimivaltainen viranomaislainen. Tämän jälkeen valmistellaan toteutussuunnitelma, jonka hyväksyy asunto- ja kiinteistölautakunta. Muihin asianomaisiin toimitielimiin toteutussuunnitelma voidaan viedä tiedoksi. Hyväksyttäväksi toteutussuunnitelma viedään muihin toimitielimiin 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 hankesuunnitelmat hyväksyttäväksi kaupunginhallitukseen, joka on aiemmin hyväksynyt hankkeen sopimukset. Muihin lautakuntiin stadionin hankesuunnitelma viedään tiedoksi.

Tammelan stadion (ent. pallokenttä) sijaitsee Tammelan kaupunginosassa Ilmarinkadun, Kalevan puistotien, Tammelankadun ja Salhojankadun rajaamassa korttelissa osoitteessa Ilmarinkatu 22 / Tammelankatu 27. 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.

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

Tilan tarve

Stadionilla on katsomopaikkoja noin 6 200 kappaletta, joista vip-paikkoja on 500 kappaletta ja liikuntaesteisten paikkoja 18 kappaletta. Stadionin kiinteään yhteyteen rakennetaan pääkäyttötarkoitusta palvelevat tilat ja vip - ja ravintolatilat. Hankesuunnitelman 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 Uefa 3 - kategorian vaatimukset. Tilaohjelman mukainen toimintojen tilantarve on yhteensä 3 398 h². Rakennuksen arvioitu huoneistoala, mikä on vuokranmaksun peruste, on 3 588 h².

Aikataulu

Toteutussuunnitteluvaihe alkaa hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen joulukuussa 2020. Toteutussuunnitelman hyväksyminen ja siirtyminen toteutusvaiheeseen kesäkuussa 2021. Rakennustyöt on tarkoitus aloittaa kesäkuussa 2021 ja stadion voitaisiin ottaa käyttöön marraskuussa 2023.

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-m², Suurin sallittu kerrosluku on 12. Alue on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa.

Stadionin tontin pinta-ala on 14 665 m². Rakennusoikeutta tontilla on 6 710 m². 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 tontti vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella. 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.

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

Info- ja lipunmyyntipisteet sijaitsevat stadionin etelä- ja pohjoispäissä. Länsisivulla sijaitsevat kentän toimintaan liittyvät tilat, joita ovat mm. pukuhuonetilat, toimistotilat ja haastattelutilat. Ravintolatila 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.

Investointi- ja käyttökustannukset

Tammelan stadionin uudisrakennuksen on laskettu rakennusosapohjainen kustannusarvio 23 411 000 euroa. Muiden osaprojektien tiloista hankittavien tilojen (Alatilan tilat ja Salhojankadun asuntohankkeen sisäänkäynnit) kustannusarvio on 589 000 euroa. Rakennusluvan edellyttämien velvoitepysäköintipaikkojen kustannusarvio on 2 000 000 euroa. Rakennusinvestointiin lisätään julkinen taidehankinta, jonka suuruus on enintään yksi prosentti tarveselvitysvaiheen investoinnista, eli 220 000 euroa. Katso myös kohta 6.3. Rakennusinvestointi yhteensä 26 220 000 euroa (alv 0 %). Hanketta esitetään jatkettavaksi toteutussuunnitteluun.

Hankkeelle oli varattu vuodelle 2020 määrärahaa 1 000 000 euroa. Vuoden 2021 talousarvioesityksessä hankkeelle on varattu määrärahaa seuraavasti: vuosi 2021, 7 000 000 euroa, vuosi 2022, 11 220 000 euroa, vuosi 2023, 7 000 000 euroa, yhteensä 26 220 000 euroa. Summa sisältää taideinvestoinnin määrärahan.

Kiinteistön valmistuttua vuonna 2023 vuosivuokra on yhteensä 1 925 021 euroa. Rakennuksen investoinnin pääomavuokra on 1 573 200 euroa /vuosi, ylläpitovuokra/kiinteistöhoito 118 404 euroa/vuosi, ylläpitovuokra /kunnossapito 59 417 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.

Katsomokapasiteetin mahdollinen suurentaminen

Tarveselvityksen pohjalta laaditun hankesuunnitelman mukaisen stadionin katsomokapasiteetti on noin 6 200 katsojaa. Keskeinen ottelutapahtumia järjestävä käyttäjäryhmä on tarveselvityksen 17.1.2017 hyväksymisen jälkeen esittänyt selvitettäväksi katsomokapasiteetin

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

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 on teettänyt erillisselvityksen, jossa tutkittiin mahdollisuutta katsomokapasiteetin kasvattamiseen ja sen reunaehtoja. Selvityksen mukaan katsomoa on mahdollista kasvattaa 8 000 katsojaan sijoittamalla parvikatsomo pääkatsomon päälle, jolloin stadionin luokitus nousee UEFA kategoria 3:sta kategoria 4:ään. Muutos aiheuttaa noin 2 180 000 euron lisäkustannuksen, jolloin koko stadionin kustannus nousee 28 400 000 euroon.

Haettavat avustukset

Hankkeelle haetaan opetus- ja kulttuuriministeriön liikuntapaikkarakentamiselle tarkoitettua valtionavustusta. 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.

Katsomokapasiteetin kasvattaminen 8 000 katsojaan nostaa stadionin Euroopan jalkapalloliiton (UEFA) kategoriaan 4. Tarveselvityksen mukainen stadion täyttäisi ainoastaan UEFA-kriteeristön 3 vaatimukset. Kategorian 4 stadion mahdollistaa paremmin kansainvälisten ottelutapahtumien saamisen ja järjestämisen Tampereen Tammelassa. Esimerkiksi maajoukkueiden viralliset ottelut voidaan järjestää aiempaa paremmissa olosuhteissa myös Helsingin ulkopuolella, mikäli Tammela tehdään laajennetulla katsomolla kategorian 4 kriteerit täyttäväksi. Tämä mahdollistaa, että hankkeelle on mahdollista hakea opetus- ja kulttuuriministeriön valtakunnallisesti merkittävän liikuntapaikkahankkeen tukea.

Lisäksi Suomen Palloliitto on lausunnossaan ilmoittanut esittävänsä liiton HatTrick-työryhmälle ja Palloliiton liittohallitukselle, että hankkeelle haetaan 29.1.2021 UEFAn HatTrick-komitealta investointiavustusta. Mikäli Tampereen kaupunki kuitenkin päätyy Palloliiton lausunnossaan esittämän toiveen mukaisesti valitsemaan ja toteuttamaan suuremman (8 000) katsomokapasiteetin, se tulee esittämään ja hakemaan kokonaisuudessaan 1 000 000 euron HatTrick-rahoitusta.

Stadionin hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen on mahdollista käynnistää neuvottelu- ja hakumenettelyt em. tukien saamiseksi Tammelan stadion -hankkeelle.

Tiedoksi

Virpi Ekholm, Jarmo Viljakka, Niko Suoniemi, Heli Toukoniemi, Anu Rajala, Teemu Alavenetmäki, Anna-Maija Väänänen, Lauri Savisaari, Pekka P. Paavola, Mikko Heinonen, Petri Mölsä, Jukka Kauppinen, Antti Lakka,

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

Lauri Piironen/Pohjola Rakennus Oy, Samuli Miettinen/JKMM Arkkitehdit Oy, YIT Oyj/Sami Viitanen

Liitteet

- 1 Tammelan stadionin hankesuunnitelma
- 2 Tammelan stadion, IPT-hankesuunnitelma, vahvistettu
- 3 Tilaohjelma
- 4 Arkkitehtiluonnokset
- 5 Kiinteistörajat
- 6 Suomen palloliiton lausunto Tampereen kaupunginhallitukselle
- 7 Tammelan stadionin hankesuunnitelmat ja lisäkatsomo, esittelymateriaali

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja yleisesti nähtäville 22.12.2020 www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 18.12.2020

Muutoksenhakuviranomainen

Kaupunginhallitus

Tampere
18.12.2020

Elina Nikkilä
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

Oikaisuvaatimus

§528

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 hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

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