

Tampella

TAMPERE.
FINLAND

Tammelan stadion

IPT hankkeen ja stadionallianssin hankesuunnitelmien hyväksyminen

Kaupungin johtoryhmä 7.12.2020

Kaupunginhallitus 14.12.2020

Lauri Savisaari, johtaja

Virpi Ekholm, kiinteistöjohtaja

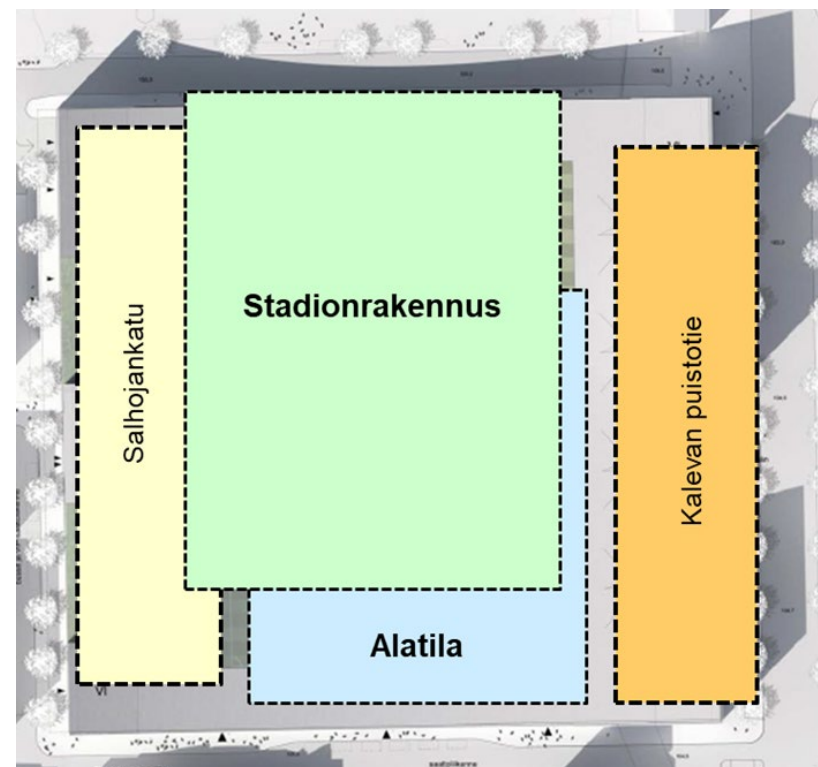


TAMPEREEN KAUPUNKI

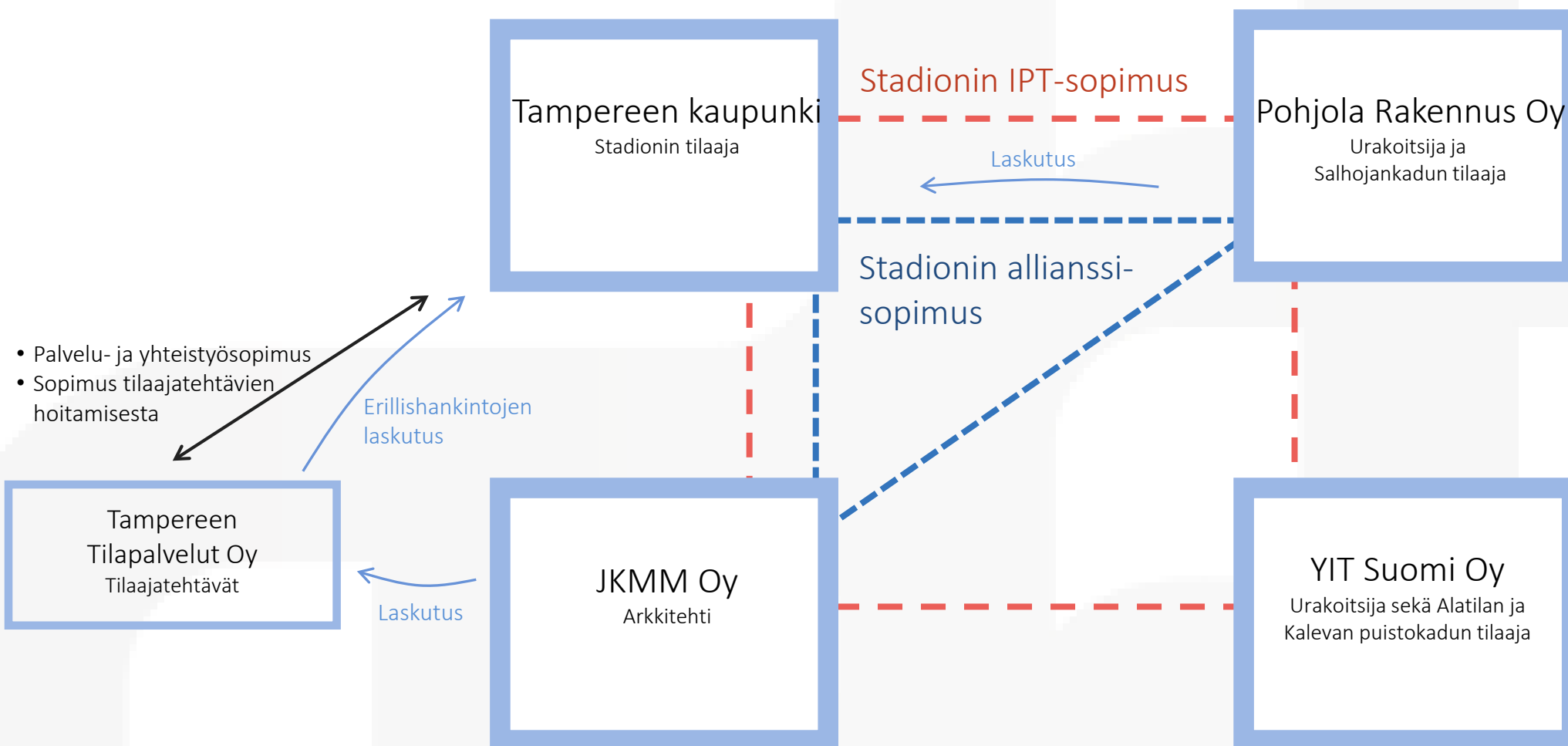


Hankkeen muodostavat osaprojektit

- IPT-sopimusosapuolet
 - kaupunki (stadionrakennus, tilaaja)
 - JKMM (hankkeen ja eri projektien suunnittelu)
 - YIT (Kalevan puistokadun asuin- ja liiketilat, alatilan pysäköintilaitos ja liiketilat)
 - Pohjola Rakennus (Salhojankadun asuin- ja liiketilat sekä stadionrakennus, toteuttaja)
- Allianssisopimusosapuolet
 - kaupunki (stadionrakennus, tilaaja)
 - JKMM (hankkeen suunnittelu)
 - Pohjola Rakennus (Salhojankadun asuin- ja liiketilat sekä stadionrakennus, toteuttaja)

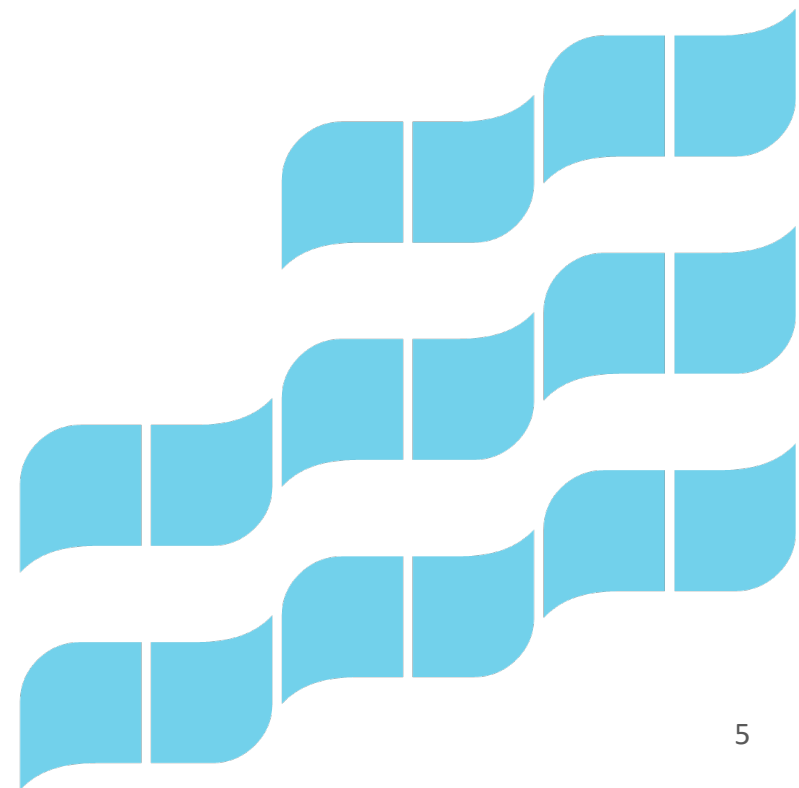


Tammelan stadion, sopimusrakenne



Tilanne 14.12.2020

- Asemakaava lainvoimainen 2018
- IPT- ja allianssitoteutusta valmisteleva aiesopimus 8/2019
 - korvattiin maaliskuussa 2020 kehitysvaiheen sopimuksilla
- Kehitysvaiheen sopimukset hyväksytyt KH 9.3.2020
 - IPT-hanke
 - Allianssihanke
- Kehitysvaihe 1 *Hankesuunnittelu valmis*
 - IPT-hankkeen hankesuunnitelma valmistunut 4.12.2020
 - Stadionin hankesuunnitelma valmistunut 4.12.2020
- Kehitysvaihe 2 *Toteutussuunnittelu*
 - käynnistyy, kun em. hankesuunnitelmat hyväksytyt
- Toteutusvaihe
 - käynnistyy, kun toteutussuunnittelun päätteeksi osapuolet esittävät siirtymistä toteutusvaiheeseen ja siihen liittyvä päätöksenteko tehty (investointipäätökset, kiinteistökaupat, maanvuokrasopimukset, yhteisjärjestely)
 - arvio rakennustöiden käynnistymisestä kesäkuu 2021

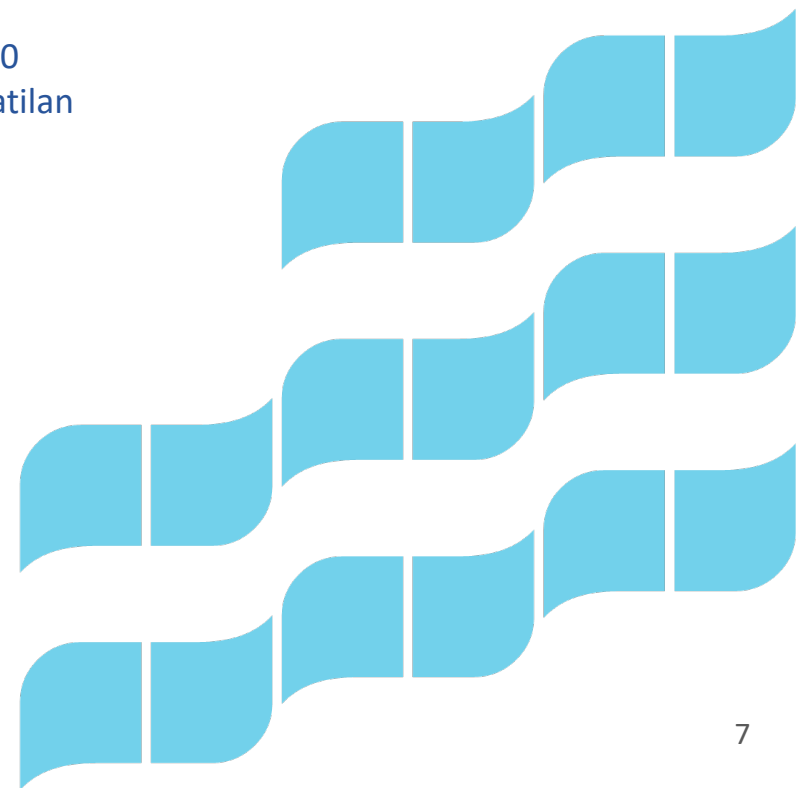


Hankesuunnitelmien vahvistaminen

- Vahvistettavat hankesuunnitelmat
 - IPT hankesuunnitelma
 - Tammelan stadionin (allianssi) hankesuunnitelma
- Kiinteistöt on muodostettu ja rekisterissä
- Alustavat periaatteet tontinluovutuksiin on tehty
 - myytävien tonttien arviokirjat on laadittu
 - arviokirjoja tarkennetaan suunnitelmien ja niitä vastaavan yhteisjärjestelysuunnitelman tarkentuessa toteutussuunnitteluvaiheessa
- Alustavat stadionkorttelin toiminnan edellyttävät tilojen omistukseen liittyvät järjestelyt on laadittu
 - pysäköinti
 - stadionin oheistilat muissa kuin stadionhankkeessa
- IPT hankkeen yhteiset tehtävät
- Tammelan stadion (allianssi)
 - Kaupungin päätöksenteossa erillinen stadionin hankesuunnitelma (laajuus, alustava tilaohjelma, kustannukset
 - Päätetään stadionin katsomokapasiteetista, jolla toteutussuunnitelma laaditaan (6200/8000)

Kustannusneutraalius

- Stadionin arvioidut kustannukset 26,2 milj. euroa (katsomokapasiteetti 6200 katsojaa)
 - mahdollinen lisäkustannus katsomokapasiteetin kasvattamisesta (katsomokapasiteetti 8000 katsojaa) 2,18 milj. euroa
- Vuoden 2020 tasossa arvioitu maaomaisuuden luovutuksen perusteena oleva pääoma-arvo n. 15 milj. euroa
 - noin 13 milj. euroa myyntituloja (asuinkiinteistöt)
 - 2 milj. euroa vuokratulon perusteena olevaa pääoma-arvoa, joka vuosivuokrana noin 120.000 euroa/vuosi (kaupungin omassa taseessa oleva stadion ja YIT/nimeämälleen luovutettava alatilain rakennusoikeus)



Hankkeelle haettavat avustukset

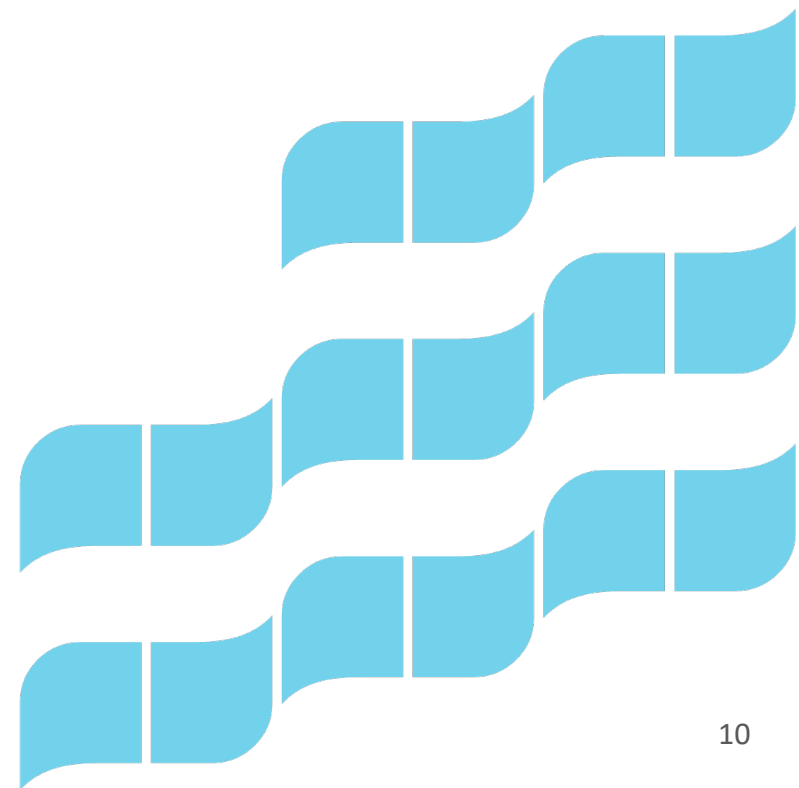
- Hankkeelle haetaan opetus- ja kulttuuriministeriön liikuntapaikkarakentamiselle tarkoitettua valtionavustusta. Avustusta voidaan opetus- ja kulttuuriministeriön ohjeen mukaan myöntää enintään 30 prosenttia hankkeen arvonlisäverottomasta kustannusarviosta, ei kuitenkaan enempää kuin 750 000 euroa, uimahallien 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.
- 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.

Hankkeen aikataulu

- Stadionin tarveselvitys hyväksyttiin Sivistys- ja kulttuurilautakunnassa 25.1.2017
- Asemakaava vahvistui 27.4.2018
- Hankesuunnittelu käynnistyi keväällä 2020 (KH 9.3.2020)
- Hankesuunnitelma valmis hyväksyntää varten joulukuussa 2020 (KH 14.12.2020)
- Pääpiirustukset valmiit rakennusluvan hakua varten helmikuussa 2021
- Kierrätettävien rakennusosien purkutyöt keväällä 2021
- Toteutussuunnitelma valmis hyväksyntää varten toukokuussa 2020
- Toteutuspäätös (IPT ja Allianssi) kesäkuussa 2021
- Rakennustyöt alkavat kesäkuussa 2021
- Rakennustyöt valmistuvat lokakuussa 2023
- Käyttöönotto marraskuussa 2023
 - katsomolaajennuksen (8000) alustava aikataulumuutos +2-3 kk riippuen toteutussuunnittelun etenemisestä

Päätösehdotus

- Kaupunginhallitus päättää,
 - että IPT hankesuunnitelma ja Tammelan stadionin hankesuunnitelma hyväksytään jatkosuunnittelun pohjaksi ja siirrytään hankkeessa toteutussuunnitteluvaiheeseen ja
 - että toteutussuunnitelma laaditaan laajemman 8000 katsojapaikan vaihtoehdon perusteella ja
 - että kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle hankekohtaisen toteutusmäärärahan nostamista 2 180 000 eurolla.





Tammelan stadion

1. IPT-hankkeen hankesuunnitelma

- Osapuolet: kaupunki, JKMM, Pohjola ja YIT

2. Allianssihanke hankesuunnitelma

- Osapuolet: kaupunki, JKMM, ja Pohjola

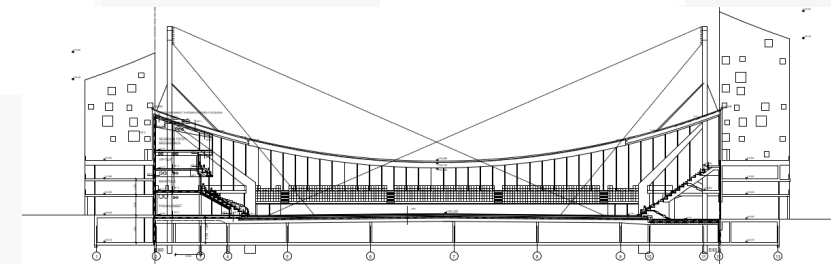
3. Erillisselvitys katsomopaikkojen määrän kasvattamisesta

- 6200 -> 8000

Tammelan stadionin IPT-sopimus

Hankesuunnitelma

1. Hankkeen sisältö
2. Hankkeen toteuttamista ohjaavat sopimukset
 - 2.1. Hankkeen tausta
 - 2.2. Hankkeen toteuttamista ohjaava IPT-sopimus
 - 2.3. Hankesuunnitelman vahvistamisen edellytykset
3. Hankkeen toteuttamiseksi muodostettavat kiinteistöt
4. Yhteisjärjestelysopimukset
5. Stadionin Alatila ja sen rakenteet
6. Hankkeen pysäköintikonsepti
7. Kaava ja rakennuslupa
8. Rakennusoikeuden myynti
9. Stadionin kustannusarvio
10. Vakuuttaminen
11. Toteutussuunnittelu ja aikataulu
12. Projektiorganisaatio
13. Hankkeen yhteiset tehtävät
14. Hankkeen riskien hallinta
15. Liitteet





Tammelan stadion

1. IPT-hankkeen hankesuunnitelma

- Osapuolet: kaupunki, JKMM, Pohjola ja YIT

2. Allianssihanke hankesuunnitelma

- Osapuolet: kaupunki, JKMM, ja Pohjola

3. Erillisselvitys katsomopaikkojen määrän kasvattamisesta

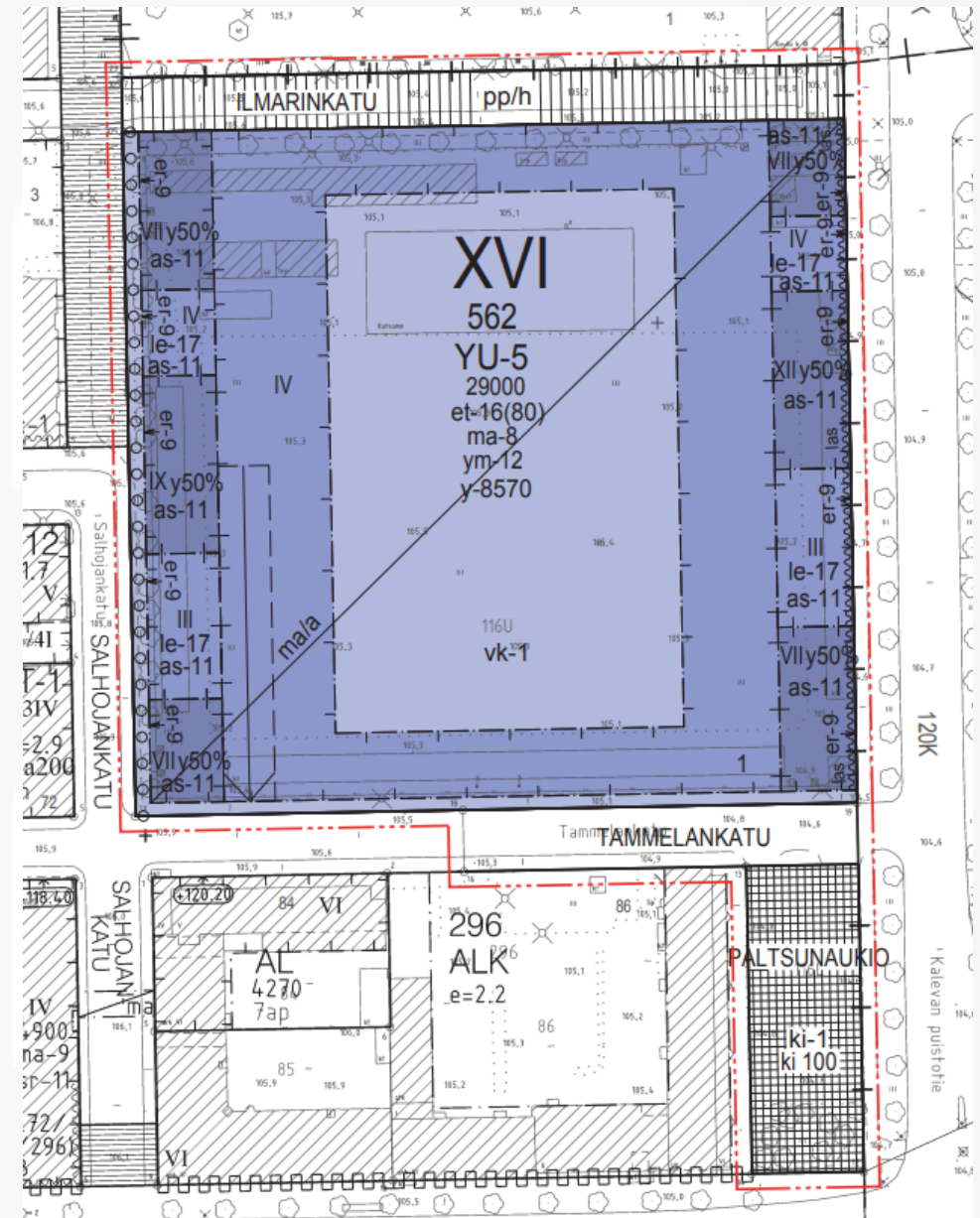
- 6200 -> 8000

Ilmakuva nykytilanne

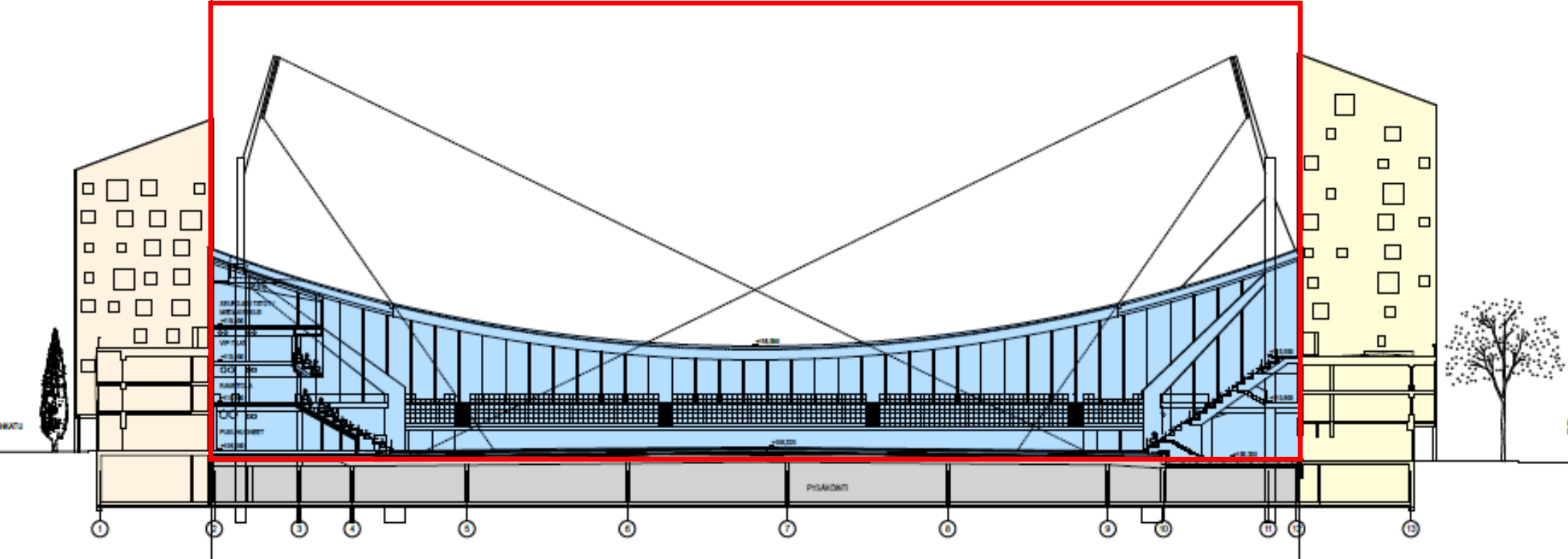


Ote asemakaavasta

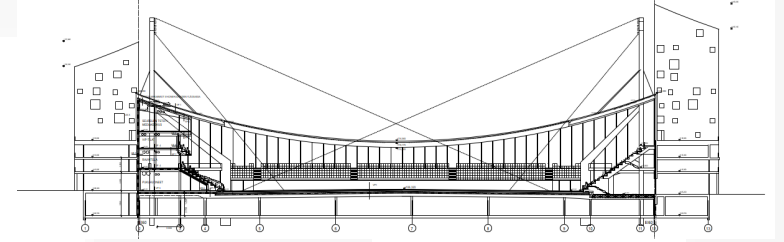
- Asemakaava sai lainvoiman 27.4.2018. Kaavamääräys on YU-5 (Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saadaan rakentaa myös asuntoja sekä liike-, toimisto- ja palvelutiloja). Asuntoja saa rakentaa vain niille varatuille rakennusaloille
- Stadionin tontin pinta-ala on 14 665 m². Rakennusoikeutta tontilla on 6 710 m²
- Maanalaisen pysäköintilaitoksen autopaikkamäärä on 229 autopaikkaa, joista 80 osoitetaan stadionin rakennusluvan edellyttämiksi velvoiteautopaikoiksi
- Stadionin katsojien pyöräpysäköinti (0,05pp/istuin = 310pp) tapahtuu Kalevan puistotien ja Salhojankadun varressa sijoitettuna puiden alle kevyenliikenteen reittien varteen



Stadion osana koko korttelia



Käyttö



- Stadion rakennetaan kaupungin omaan taseeseen ja sijoittuu omalle tontille
 - Alatila on oma kiinteistöyhtiönsä ja asunnot asunto-osakeyhtiötä
- Stadionin käyttäjiä
 - Ottelutapahtuminen ja tapahtumien järjestäjät
 - Urheiluseurat harjoittelupaikkana ja harjoituskenttänä
 - Kuntalaiset, kuten koulujen oppilaat liikuntatunneilla
- Stadionin operointi
 - VE 1 sopimukset seurojen kanssa tyyliin HAKA1-halli
 - VE 2 kaupunki kilpailuttaa stadionille operaattorin
 - asiaa selvitetään -> tavoitteena ratkaista operointimalli vuoden 2021 aikana

Nykyinen Tammelan stadion

- Varsinaiset purkutyöt voidaan aloittaa, kun hankkeelle on myönnetty rakennuslupa -> kesäkuu 2021
- Siirrot
 - sivukatsomoista 15 yksikköä Kauppiin ja Lamminpähän
 - valomastot Kauppiin
- Vanhat pukuhuonetilat ovat elinkaarensa päässä ja puretaan
- Pääkatsomo
 - teknisesti siirrettävissä, mutta toiminnallisesti vanhentunut ja tarvitsee paljon tilaa
 - ei ole löydetty käyttöä Tampereella



Laajuustiedot

Hankesuunnitelma	
Kerroslukku	4
Bruttoala stadion	20 733 brm ²
Bruttoala vuokrattavat tilat	432 brm ²
• lämpimät tilat, stadion	3 320 brm ²
• lämpimät tilat, vuokrattavat tilat	394 brm ²
• kylmät tilat	2 932 brm ²
• kenttä	9 205 brm ²
• katsomo	4 802 brm ²
• katsomo/vip	263 brm ²
• huolto	211 brm ²
Stadion ja alatila yhteiset tekniset tilat	0 brm ²
Kerrosala	6 224 kem ²
Huoneistoala, stadion	3 320 htm ²
Huoneistoala, vuokrattavat tilat	268 htm ²
Hyötyala	3 398 hym ²
Tilavuus, stadion	18 200 m ³
Tilavuus, vuokrattavat tilat	2 100 m ³

Väistötilat

- 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
- Tammelan stadionin vanhoja katsomorakenteita siirretään Kaupin urheilupuistoon

Pysäköintikonsepti



- Tammelan stadion -hankkeen pysäköinti toteutetaan stadionin alle rakennettavaan alatilaan
 - asemakaavan mukaiset velvoiteautopaikat kaikille stadionkorttelin kiinteistöille
- Velvoiteautopaikoista maksetaan syntyneet todelliset kustannukset
 - alatilan toteuttaja pyrkii hankkimaan pysäköintihallin rakentamiseen hankkeen ulkopuolista rahoitusta, joka vähennetään osapuolten kustannuksista.
 - ulkopuolinen rahoitus koostuu pysäköintihallin myyntihinnasta kaupalliselle toimijalle
- Alustava kustannusarvio noin 25 000 euroa / autopaikka
 - Edellyttää, että noin 37 000 euron rakentamiskustannukseen saadaan hankittua muuta rahoitus 12 000 euroa autopaikkaa kohden
- Velvoiteautopaikkojen maksamiseen ei liity omistus- tai hallintaoikeutta
 - Pitkäaikaisesta pysäköinnistä vapautuvat paikat ovat käytettävissä kaupunkilaisille lyhytaikaiseen pysäköintiin
- Stadionille varataan oikeus vuokrata käyttöönsä
 - 30 autopaikkaa pitkäaikaiseen pysäköintiin
 - 50-100 autopaikkaa tapahtumien ajaksi
- Pysäköinnin alustava hinta 150 euroa / kuukausi (sis alv 24 %) ja lyhytaikaisen pysäköinnin 2,5 euroa / tunti

Tilakustannukset

Hankesuunnitelma	
Investoinnit (hintataso 11/2020)	
Rakentamisen kustannus	
<ul style="list-style-type: none">stadionin kustannus, sisältäen:<ul style="list-style-type: none">tilaajatehtävät / Tampereen Tilapalvelut Oyarkkitehtisuunnittelu / JKMMtekninen hintastadionin toteuttajan palkkio / Pohjola Rakennus Oyallianssin bonuspooli	23 411 000 euroa
<ul style="list-style-type: none">Muiden osaprojektien tiloista ostettavat tilat (Alatilasta ostettavat tilat ja Salhojankadun asuntohankkeen sisäänkäynnit)	589 000 euroa
<ul style="list-style-type: none">pysäköinti 80 ap	2 000 000 euroa
<ul style="list-style-type: none">taidehankinta	220 000 euroa
Yhteensä	26 220 000 euroa
Vaikutukset käyttömenoihin	
Vuokrataso	
<ul style="list-style-type: none">Stadion	1 938 221 euroa / vuosi
Yhteensä / vuosi	1 938 221 euroa / vuosi

Hanketta esitetään jatkettavaksi toteutussuunnitteluun.

Hankinta-arvoerittely

				€/brm ²	osasumma €	€
1. Tilaajatehtävät / Tilapalvelut Oy				13,47 €		295 000
2. Pää- ja ARK-suunnittelu / JKMM Oy				54,78 €		1 200 000
3. Stadionin rakentamiskustannus / Pohjola Rakennus				982,15 €		21 516 000
	tekninen hinta			909,18 €	19 917 449	
	toteuttajan palkkio			72,97 €	1 598 551	
4. Allianssihankeeseen bonuspooli				18,26 €		400 000
5. Asuntoyhtiöistä ja alatilasta stadionille hankittavat tilat				26,89 €		589 000
6. Autopaikat 80 kpl				91,30 €		2 000 000
7. Erillishankinnat (mm. taide)				10,04 €		220 000
8. Lisä- ja muutostyöt		0,0 %		0,00 €		0
YHTEENSÄ (alv 0%)				1 196,88 €		26 220 000

Näkymä etelästä



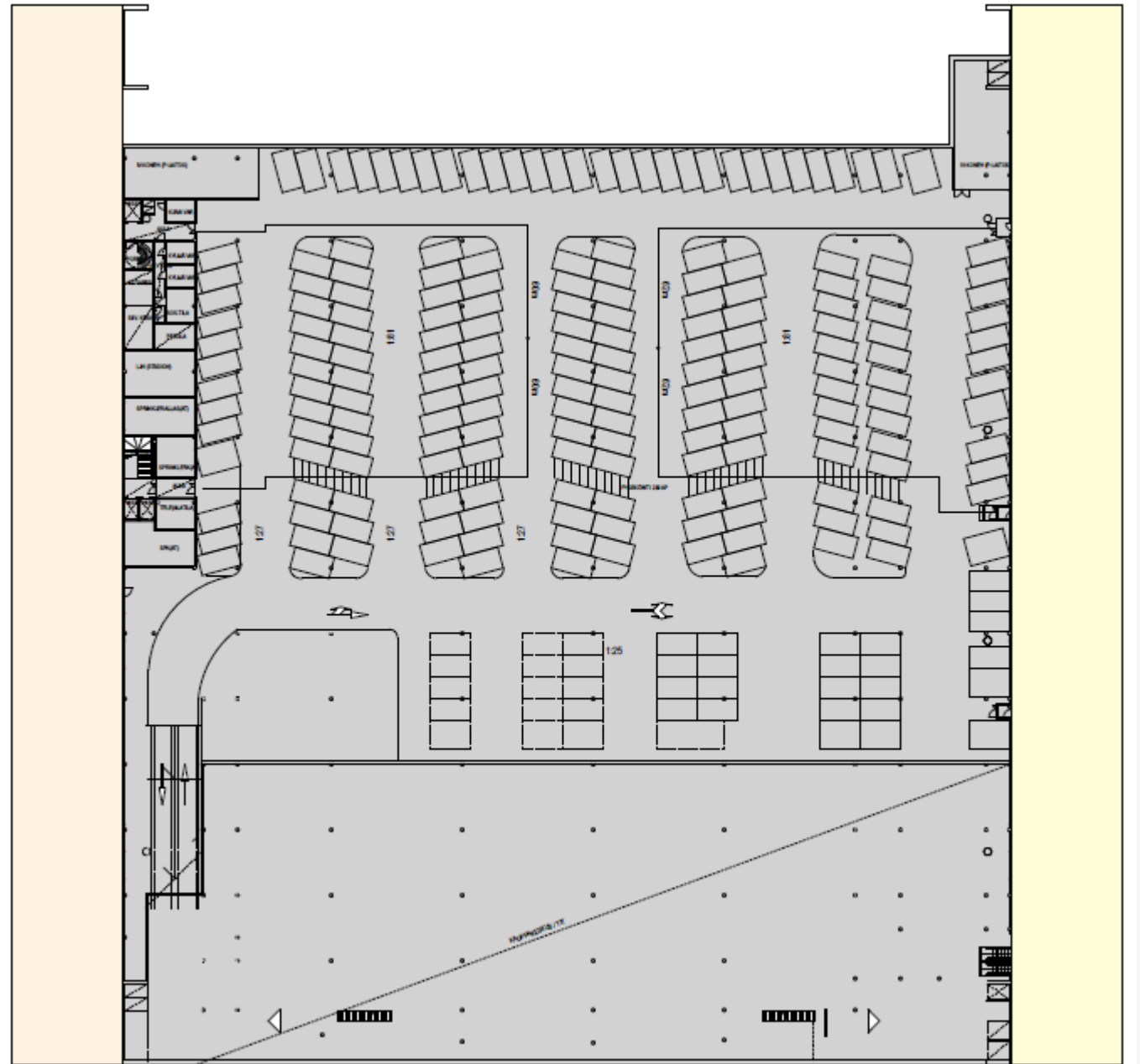
Näkymä kentälle



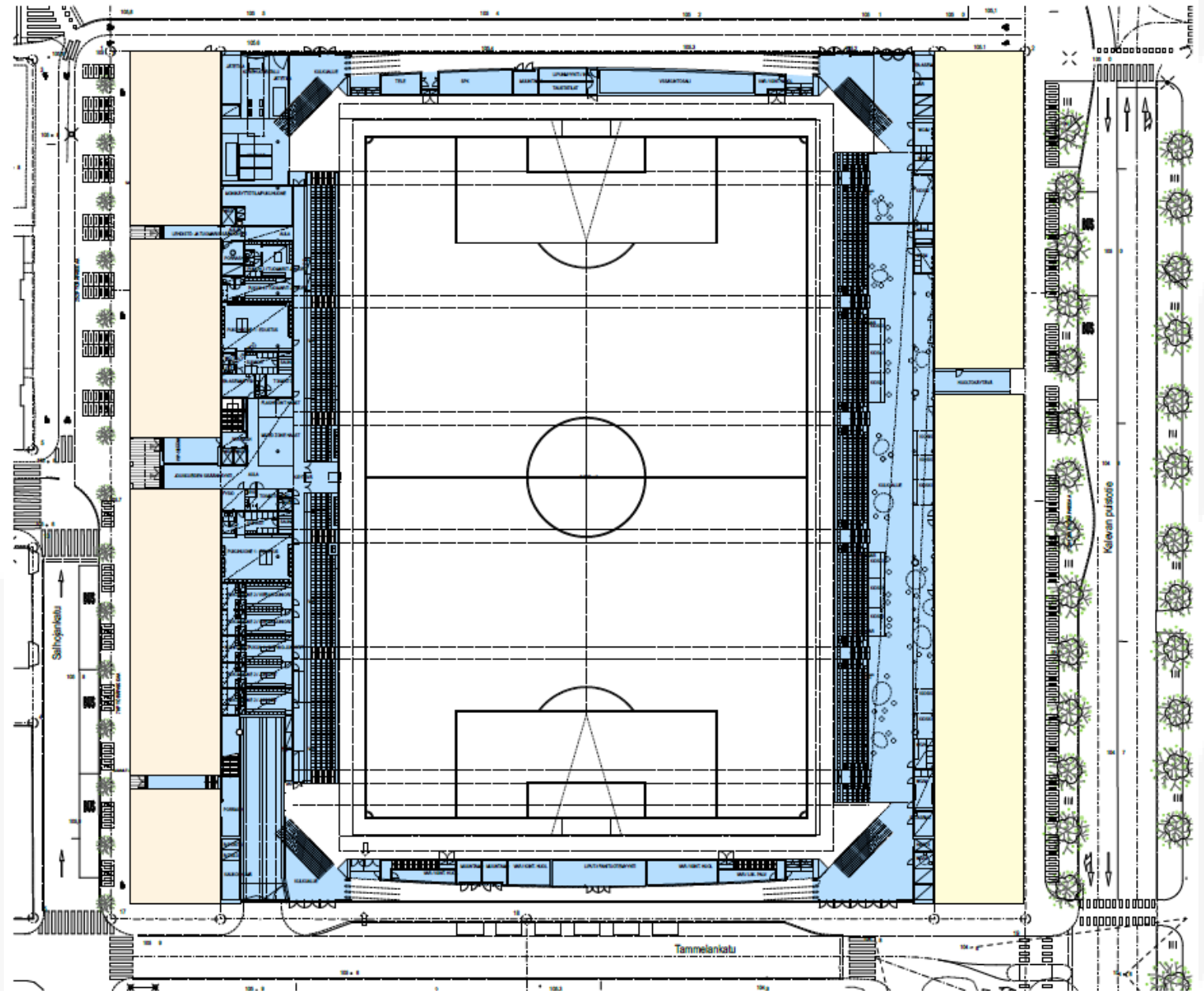
Näkymä Ilmarinkadulta



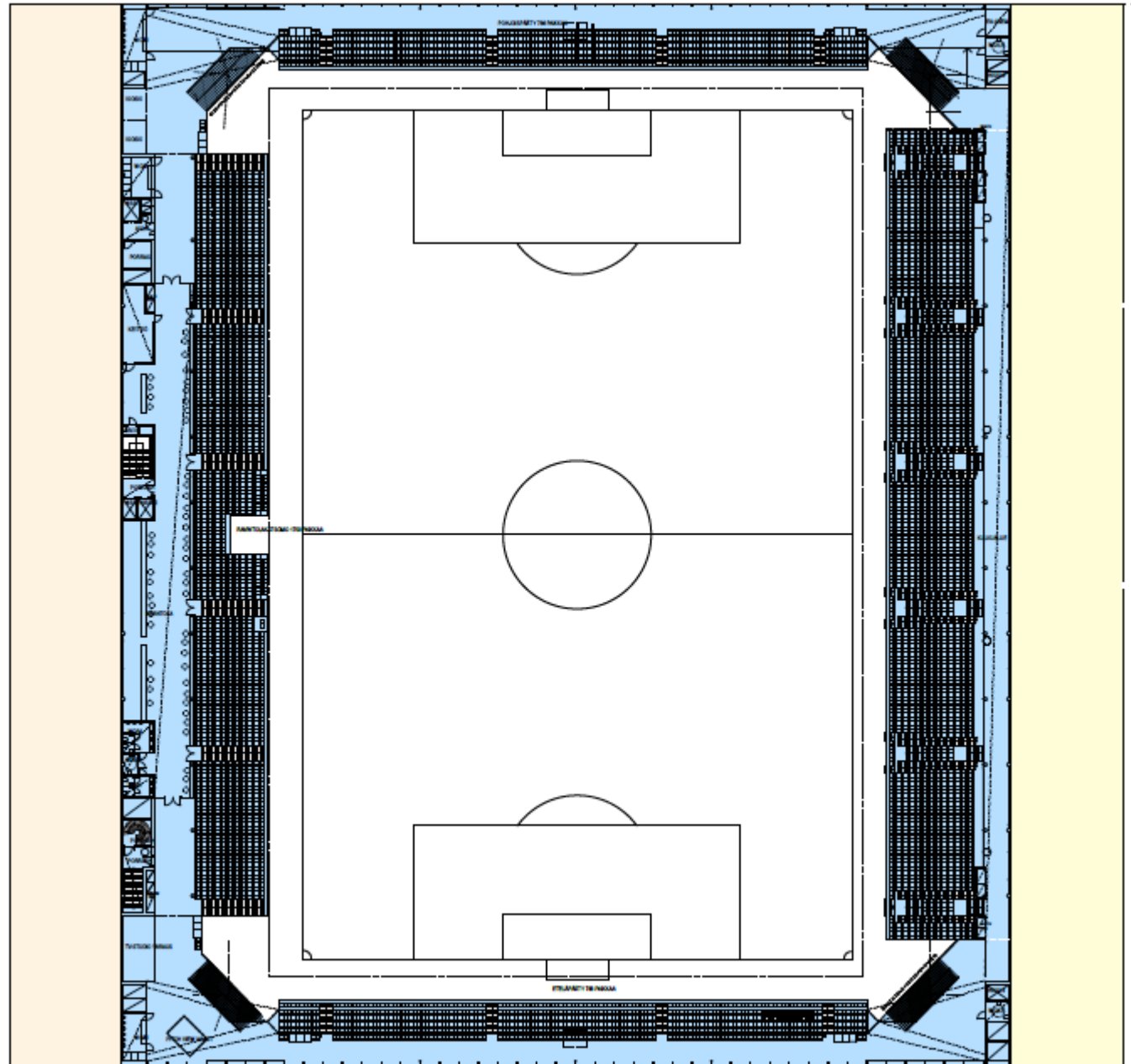
Kellari



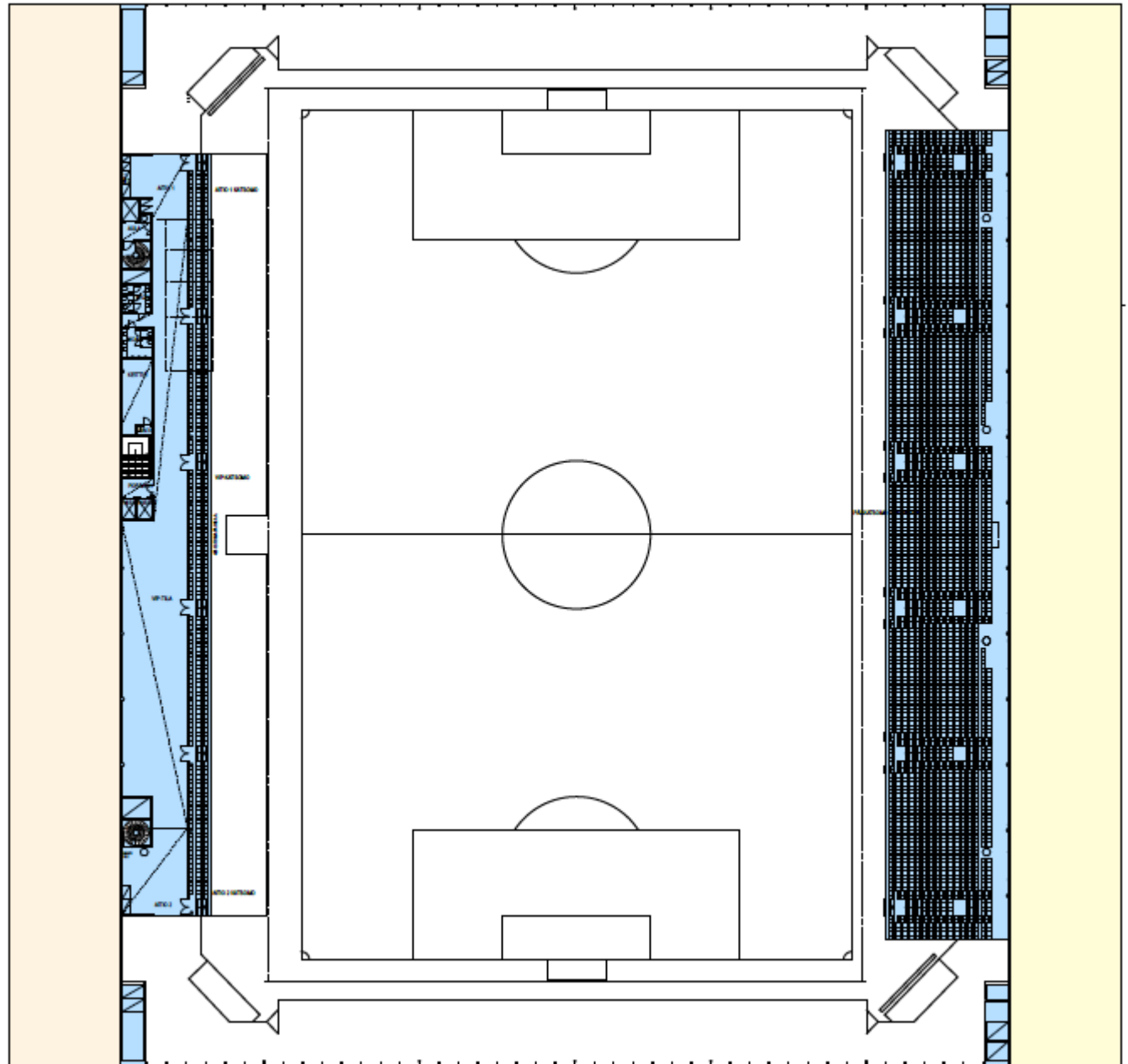
1.kerros



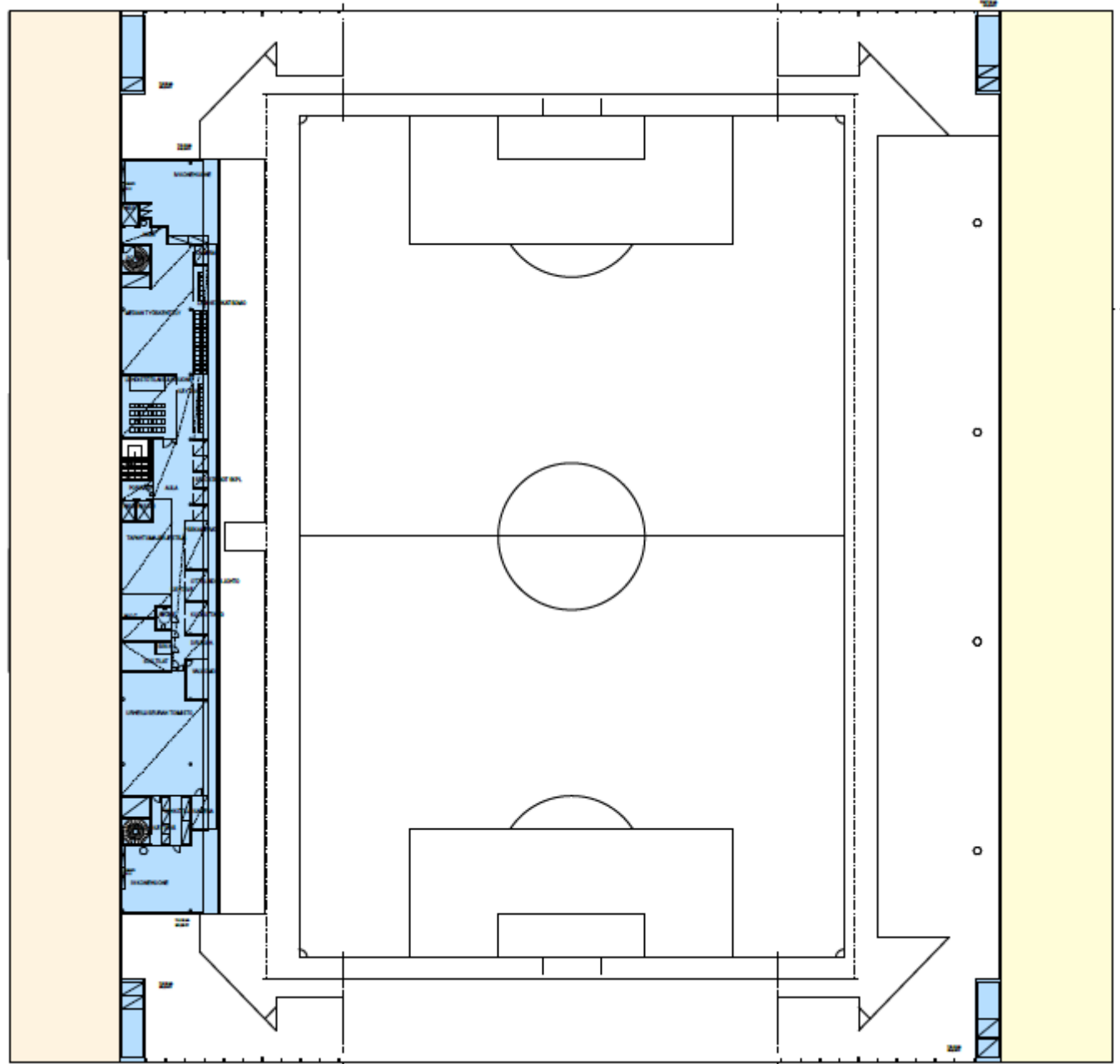
2.kerros



3.kerros



4.kerros



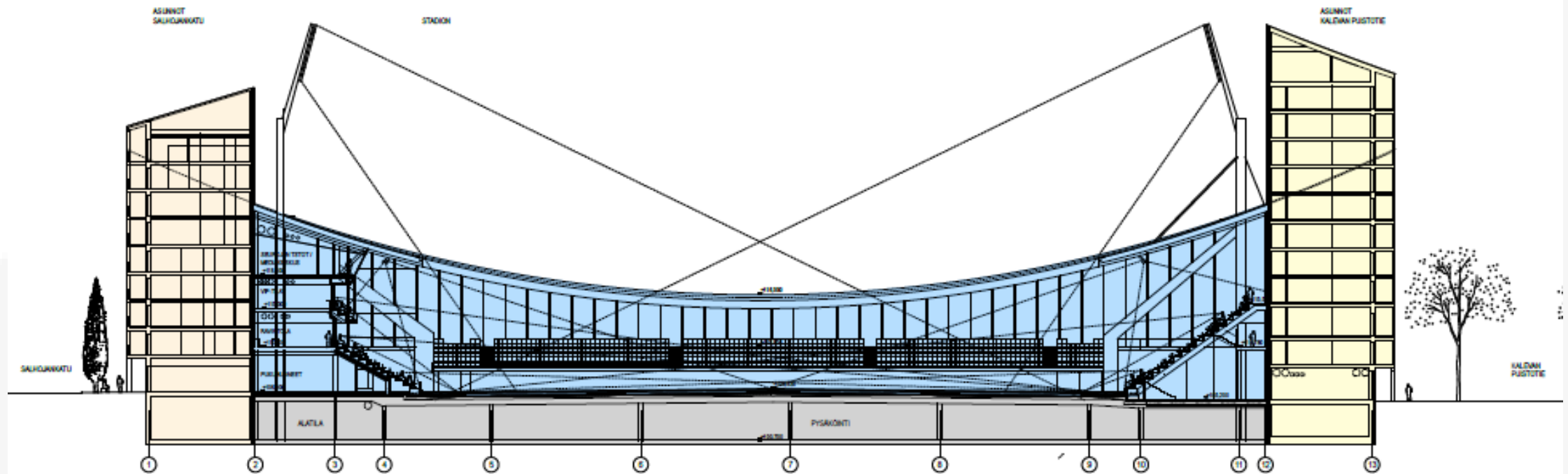
Näkymä kentälle



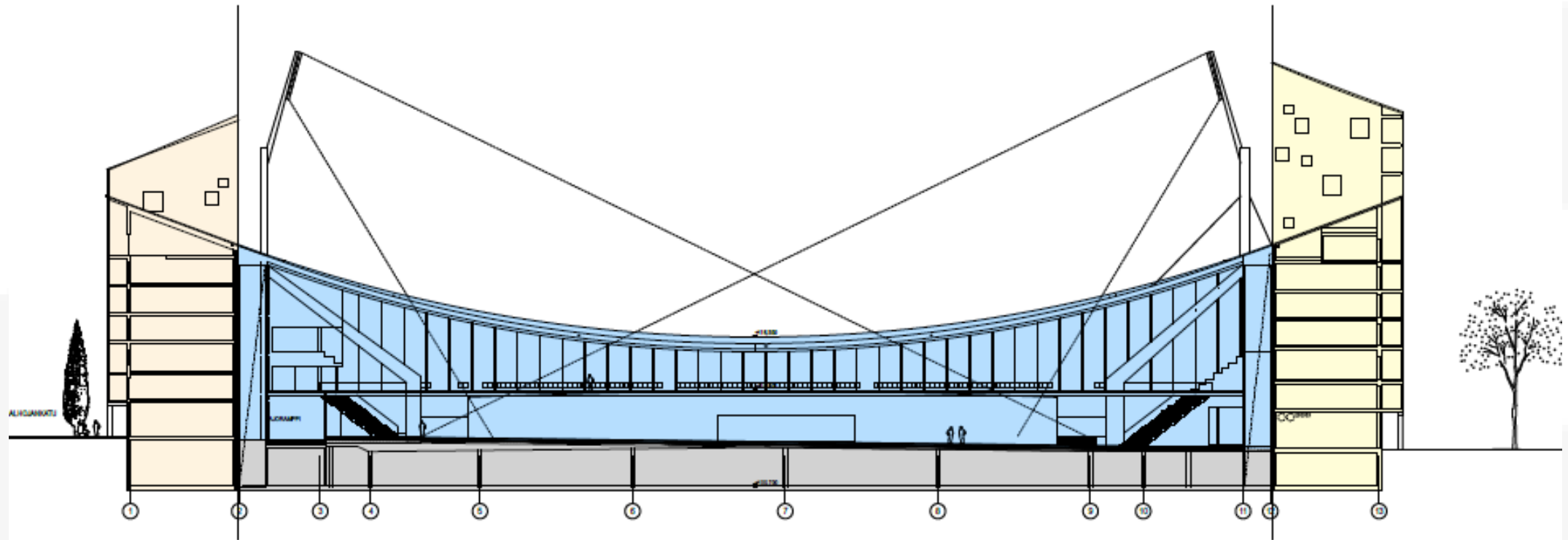
Julkisivut etelään pohjoiseen



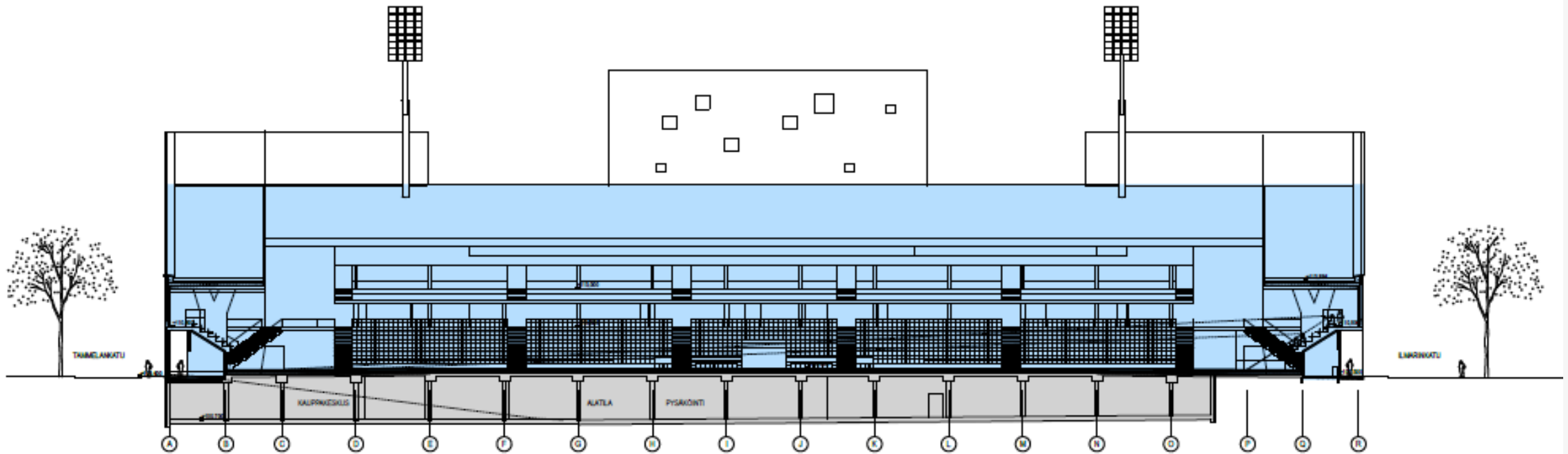
Leikkaus A-A



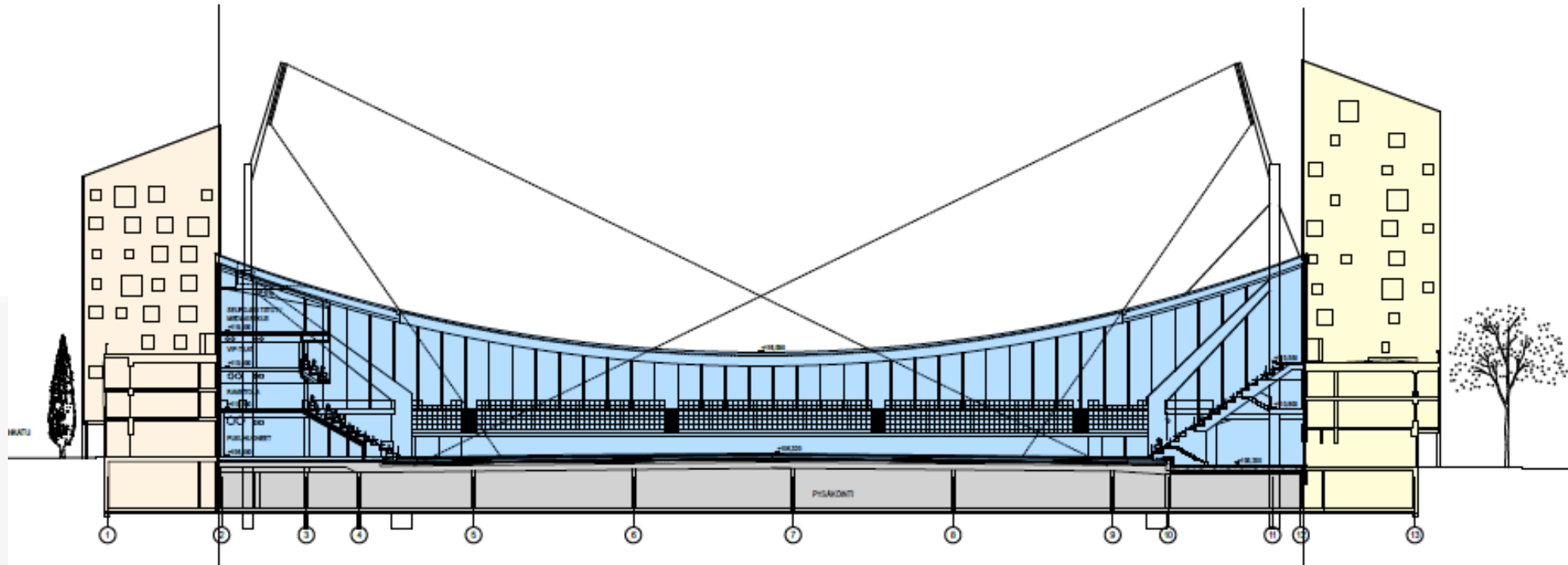
Leikkaus B-B



Leikkaus C-C



Leikkaus E-E



Näkymä Teiskontieltä





Tammelan stadion

1. IPT-hankkeen hankesuunnitelma

- Osapuolet: kaupunki, JKMM, Pohjola ja YIT

2. Allianssihanke hankesuunnitelma

- Osapuolet: kaupunki, JKMM, ja Pohjola

3. Erillisselvitys katsomopaikkojen määrän kasvattamisesta

- 6200 -> 8000



TAMPEREEN KAUPUNKI



Erillisselvitys katsomopaikkojen määrän kasvattamisesta

30.11.2020

TAMMELAN STADION ALLIANSSI

Lähtökohta

- Tarveselvitys 17.1.2017 hyväksytty hankesuunnittelun pohjaksi
- Tampereen kaupunginhallitus hyväksyi kokouksessaan 9.3.2020 § 340 Tammelan stadionin IPT- ja allianssihankeeseen kehitysvaiheen sopimukset, joiden yhtenä tarkoituksena on toteuttaa tarveselvityksen mukainen Tammelan stadion
- Hankesuunnitelman mukainen stadion täyttää Euroopan jalkapalloliiton (UEFA) kategoria 3 keskeiset vaatimukset
- Stadionilla voi pelata
 - **Kansallisia otteluita aina ylimmälle sarjatasolle saakka**
 - **Naisten ja nuorten maajoukkuepelejä**
 - **Niitä seurajoukkueiden kansainvälisiä otteluita, joille riittää kategoria 3 (6200 katsojan kapasiteetti)**

Erillisselvitys

- Kehitysvaiheen aikana on ilmennyt tarve selvittää, voidaanko stadionin katsomopaikkojen määrää lisätä
 - 6200 paikkaa -> 8000 paikkaa
 - UEFA:n keskeiset vaatimukset /1/: kategoria 3 -> kategoria 4
- Tarkasteltavana katsomopaikkojen kasvattamisen reunaehdot kuten
 - kaavanmukaisuus
 - arkkitehtuuri
 - rakenteiden toteutettavuus
 - yleisöpalvelutilojen riittävyys
 - paloturvallisuus
 - hankkeen aikataulu
 - hankkeen kustannukset

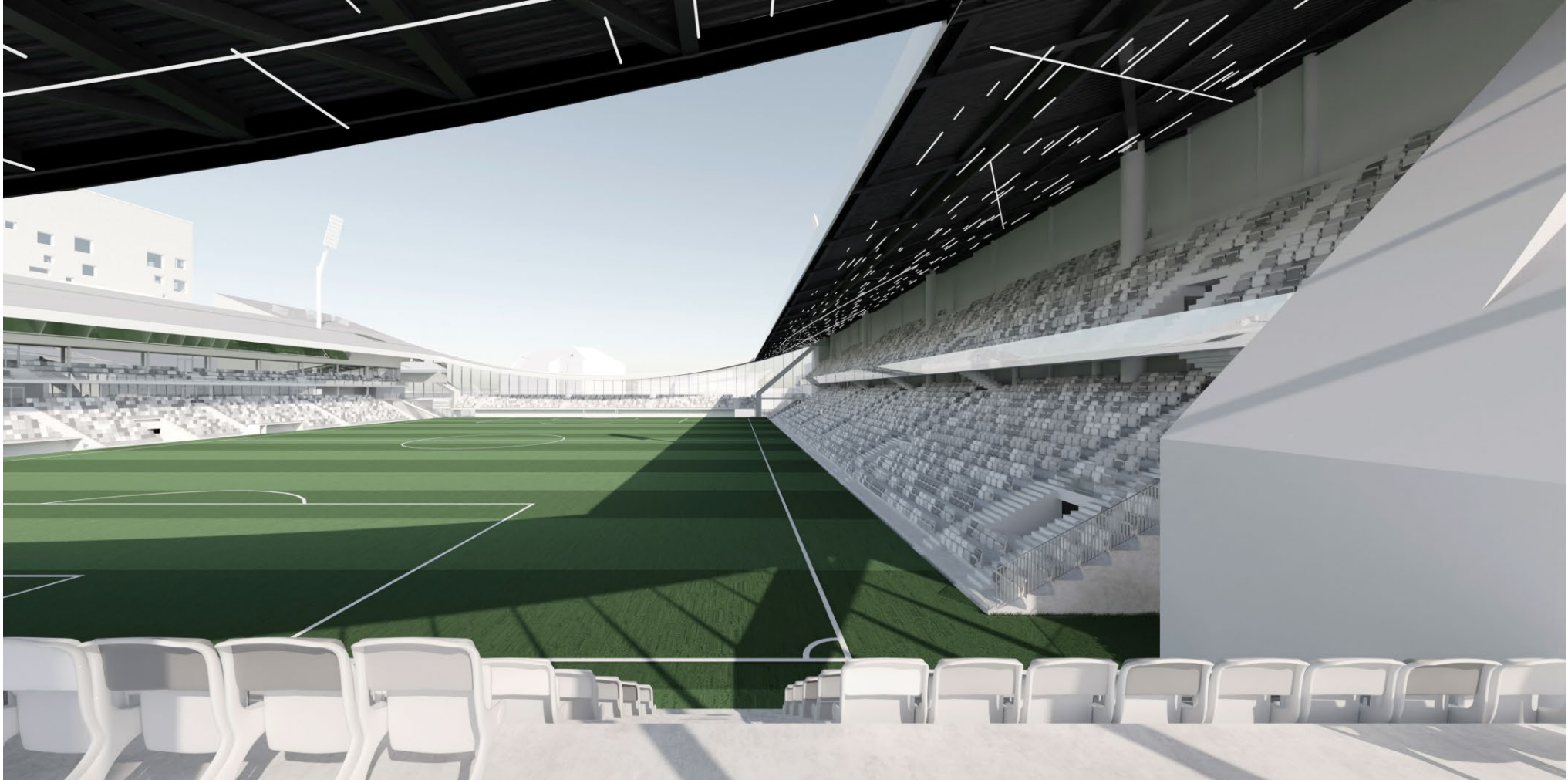
Arkkitehtoninen ratkaisu

- Katsomopaikkojen määrän kasvattaminen on mahdollista /2/
 - rakentamalla pitkän pääkatsomon päälle noin 1500 katsojan parvi
 - suurentamalla nykyisiä sivukatsomoita noin 300 katsomopaikalla
 - suurentamalla hiukan nykyisiä palvelutiloja kuten esim. pidentämällä 3. kerroksen VIP-tiloja
- Stadionin ulkoinen ilme säilyy ennallaan
- Kaavan mukaisuus
 - **Muutos ei kasvata kerrosalaa ja kaavan mukainen rakennusoikeus riittää**

Tarveselvityksen (2017) mukaiset 6200 katsojaa



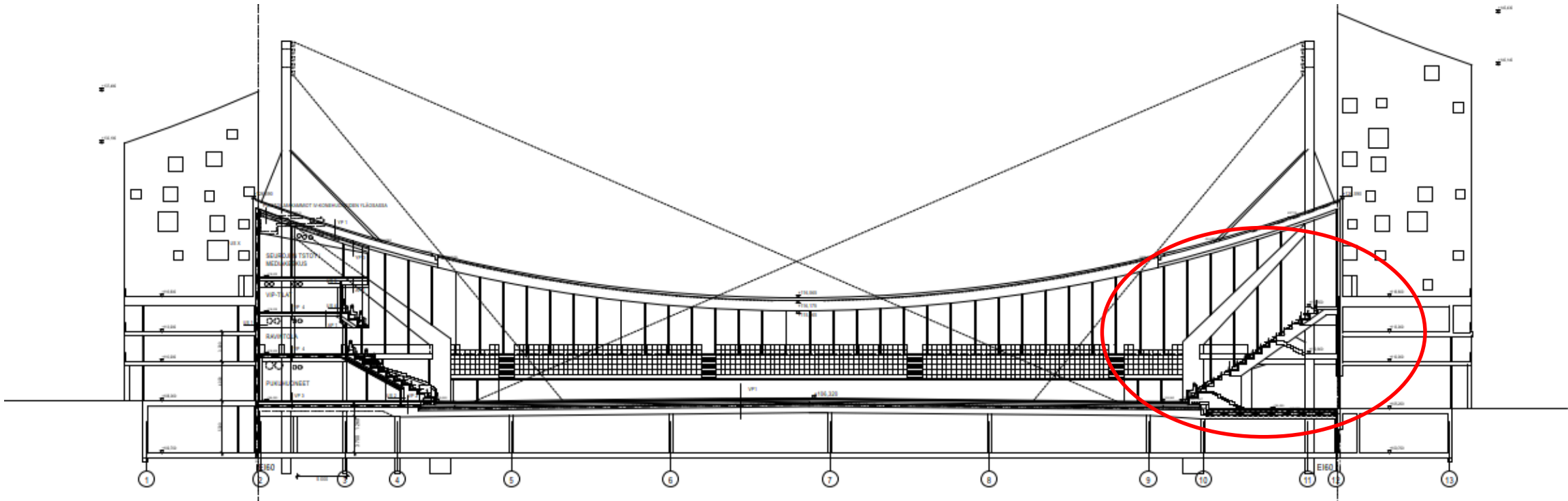
Vaihtoehtoinen suurempi katsojamäärä 8000



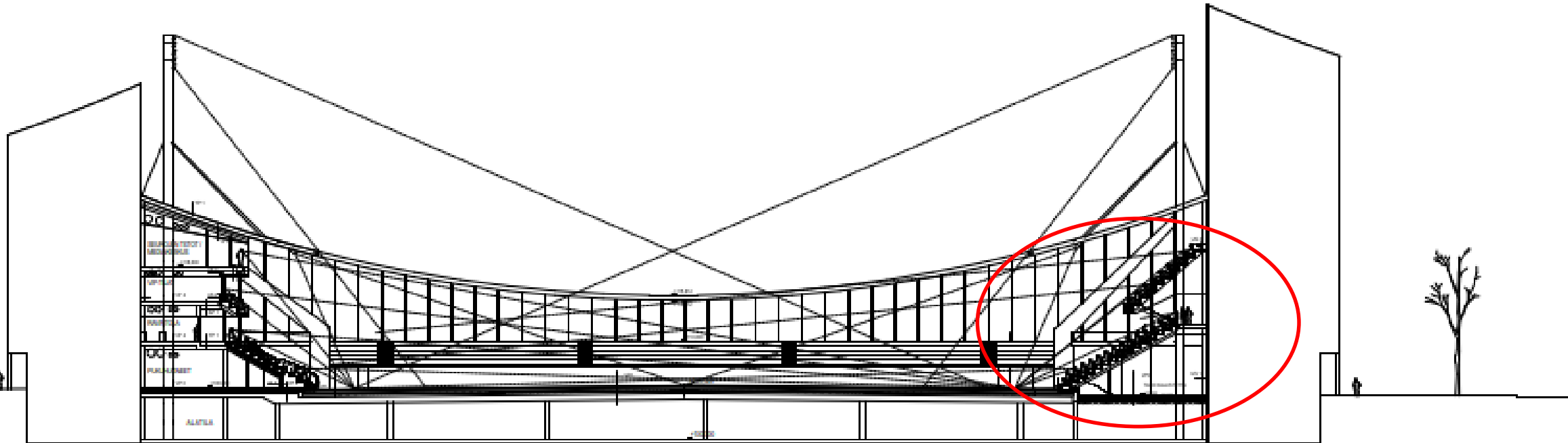
Vaihtoehtoinen suurempi katsojamäärä 8000



Tarveselvityksen (2017) mukaiset 6200 katsojaa



Vaihtoehtoinen suurempi katsojamäärä 8000



Reunaehtoja 1/5

Rakenneratkaisut

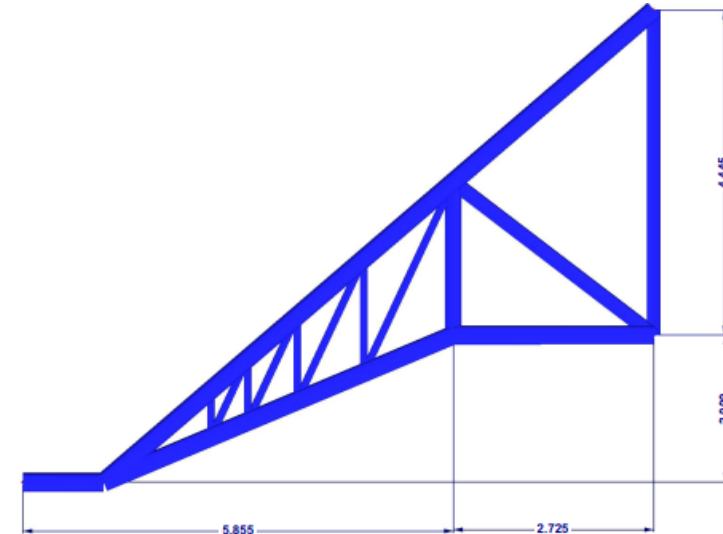
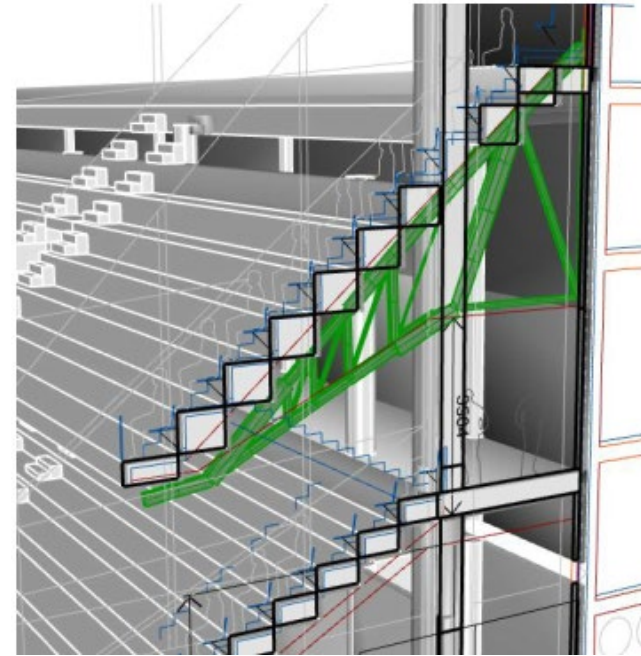
Lisäkatsomo on mahdollista toteuttaa parviratkaisuna /3/

Yläkatsomo

- Primäärirunkona 8,1 m välein teräsristikot
- Katsomon ristikoissa 5,8 m pitkä uloke
- Sekundäärirunkona L-muotoiset teräsbetoniset katsomolankkuelementit

Alakatsomo

- Uusia pilareita katsomon takaosassa



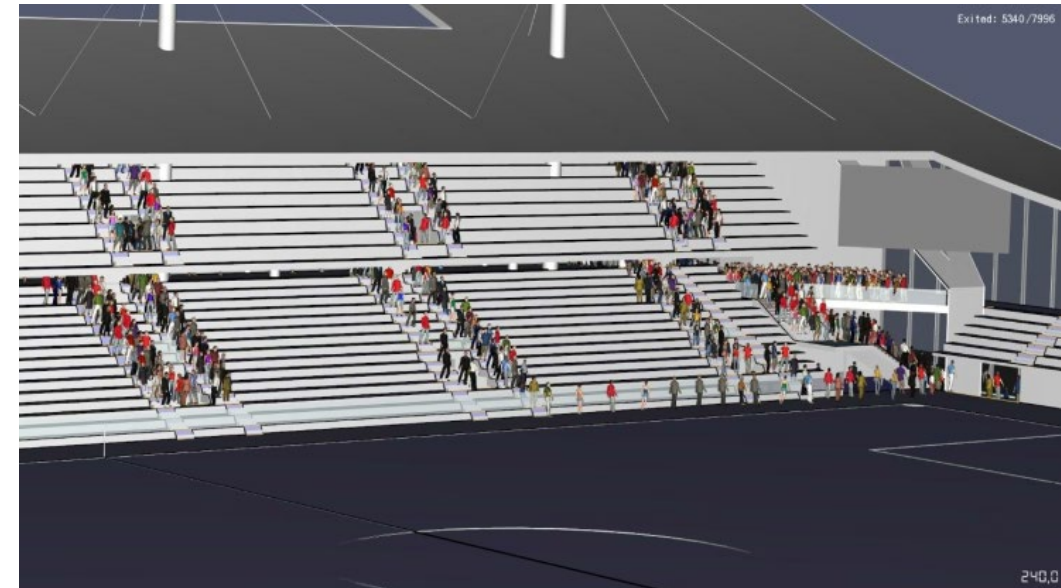
Liikenteelliset ratkaisut

- Stadion tukeutuu joukkoliikenneverkkoon
- Henkilöautojen osalta tukeudutaan lähistöllä olemassa olevaan pysäköintikapasiteettiin
- Raitiotie- ja linja-autoyhteydet pystyvät palvelemaan myös suurempaa katsojamäärää, mutta odotusaika pysäkeillä pitenee etenkin ottelun jälkeen /4/
 - **Raitiotie: länteen 35 min -> 45 min, itään 20 min-> 30 min**
 - **Linja-auto: 90 min -> 110 min**
 - **Otteluiltoina tarvitaan Y-vuoroja (vrt. Hakametsän jäähalli otteluiden aikaan)**
- Stadionin omassa p-hallissa on varattävissa 80 pysäköintipaikkaa tapahtuman järjestäjän käyttöön
 - **Kategoria 4:n mukaisen stadionin yhteydessä tarvitaan yht. 150 paikkaa, josta puuttuvat 70 voidaan osoittaa esim. Hämpin Parkista /4/**

Palotekninen ratkaisu

Poistumistiesimuloinnin perusteella lisäkatsomo on mahdollista toteuttaa vähäisin muutoksin /5/

- Katsomopaikkojen lisääminen ruuhkauttaa hätäpoistumistilanteessa isojen avoportaiden yläosan
- Poistumisaika saadaan tavoitteen mukaiselle 8 minuutin tasolle leventämällä alakatsomon katsomoportaita, jolloin lisääntynyt poistuminen kentän kautta vähentää ruuhkautumista



Hankkeen toteutusaikataulu

Muutos kasvattaa koko hankkeen toteutusaikaa noin 3 kk

- Suunnitelmamuutokset on mahdollista toteuttaa kehitysvaiheen toteutussuunnitteluvaiheessa ilman palaamista hankesuunnitteluun
- Toteutussuunnittelun aikatauluvaikutus on noin 2 kk
- Rakentamisajan aikatauluvaikutuksen arvioidaan olevan noin 1 kk

Lisäkustannus /6/

Rakentamiskustannukset	1.520.000€	
Suunnittelu- ja rakennuttamiskustannukset	220.000€	
Pohjola Rakennuksen palkkio 8%	139.000€	
Lisätilat muiden osaprojektien tiloista	300.000€	~100m ²
Yhteensä	2.179.000€	

Asiakirjat ja lähteet

- /1/ UEFA Stadium Infrastructure, Regulations, Edition 2018
- /2/ Tammelan jalkapallostadion / luonnos stadion 8000, 27.11.2020, JKMM
- /3/ Tammelan stadion, katsomorakenteiden mitoitus 6.6.2020, Ramboll
- /4/ Tammelan stadion, tapahtumat ja joukkoliikenne 23.9.2020, WSP
- /5/ Tammelan stadion: poistumissimulointi 25.6.2020, Ramboll
- /6/ Tammela jalkapallostadion, Kustannusarvio hankesuunnittelu 11/2020, Pohjola Rakennus

TAMPERE.

FINLAND

Kiitos!



TAMPEREEN KAUPUNKI