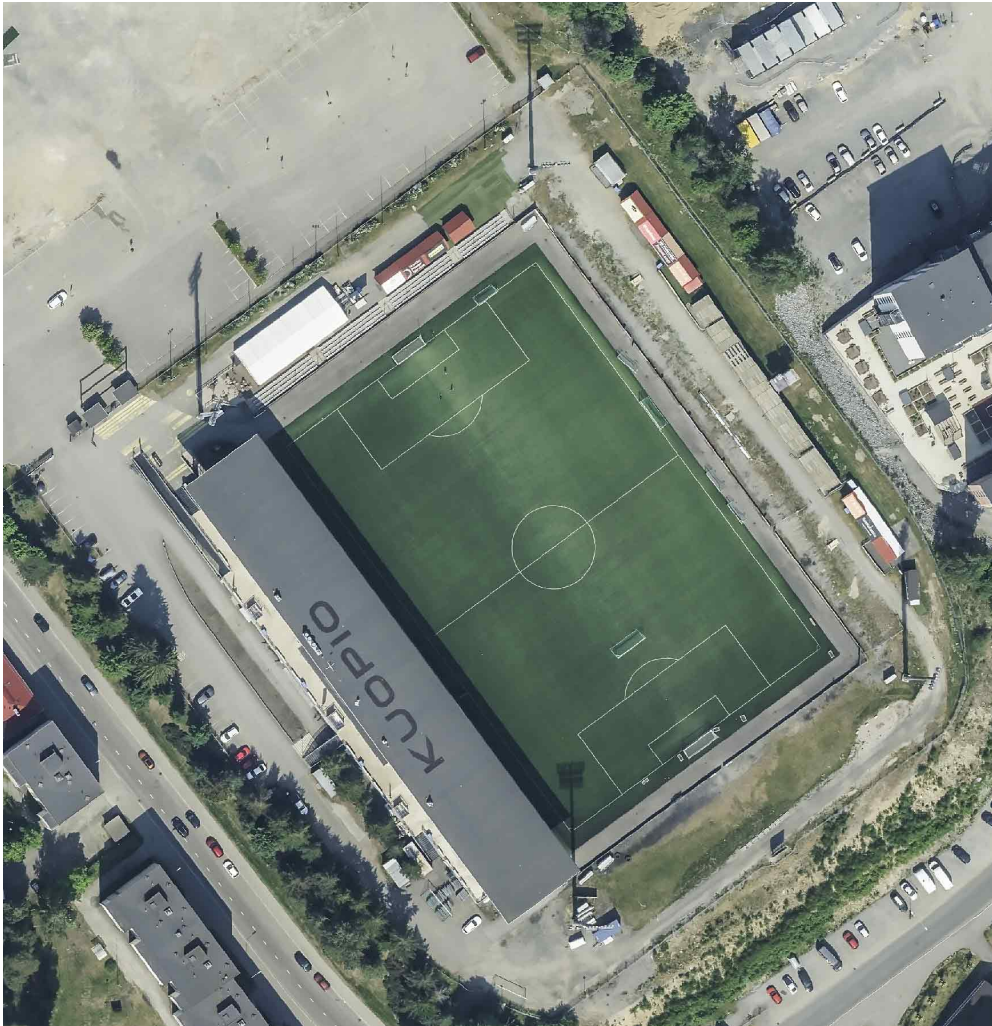


# KUOPIO



## Kuopion Keskuskentän stadion

Hankesuunnitelma

1.6.2026

**Sisällys**

1.	JOHDANTO.....	3
2.1.	Alueen historia.....	3
2.2.	Tarveselvitys .....	4
2.3.	Hankehistoria .....	4
3.	TAVOITTEET .....	4
3.1.	Strategiset tavoitteet .....	4
3.2.	Toiminnalliset tavoitteet .....	5
3.2.1.	Käyttäjajakauma .....	6
3.2.2.	Tapahtumakäyttö .....	6
3.3.	Toiminnan vastuutavoitteet.....	6
3.4.	Kustannustavoitteet .....	7
3.4.1.	Tuloarvio sekä käyttö- ja vuokrauserusteet.....	7
4.	NYKYTILANNE.....	8
4.1.	Keskuskentän hallinnollinen malli ja operointi .....	8
4.2.	Palvelujen kuvaus.....	8
4.2.1.	Urheilukäyttö .....	8
4.2.2.	Tapahtumakäyttö .....	9
4.2.3.	Muu toiminta.....	9
4.3.	Tilojen nykytilanteen kuvaus .....	9
4.3.1.	Lämmitettävä tekonurmikenttä .....	9
4.3.2.	Katsomorakennus ja aputilat.....	10
5.	TOIMINNALLINEN MALLI .....	10
5.1.	Omistajuus, operointi ja hallinta .....	10
6.	RAKENNUSHANKE.....	11
6.1.	Markkinavuoropuhelu ja kiinteistökehityskumppani .....	11
6.2.	Tilatavoitteet .....	11
6.3.	Katsomo .....	11
6.4.	Tapahtumakäyttö .....	13
6.5.	Tilaohjelma .....	13
6.5.1.	Katsomon yhteydessä olevat tilat.....	13
6.5.2.	Kenttää palvelevat tilat.....	13
6.5.3.	Liiketilat .....	14
6.6.	Vaihtoehtoiset ratkaisut.....	15
7.	SAAVUTETTAVUUS JA PYSÄKÖINTI .....	15
7.1.	Joukkoliikenne .....	15
7.2.	Jalankulku ja pyöräily .....	16
7.3.	Henkilöautoliikenne ja pysäköinti .....	16
7.4.	Stadionin yhteyteen rakennettava paikoitus .....	17
8.	KAAVALLINEN TILANNE.....	18
8.1.	Asemakaavan muutos .....	19
8.2.	Tonttijako .....	19
9.	LAADITUT SELVITYKSET .....	20
9.1.	Pohjaolosuhteet.....	20
9.2.	Meluntorjunta.....	21
9.3.	Liikenneselvitys.....	21
10.	TEKNISET RATKAISUT .....	21
10.1.	Valaistus.....	21
10.2.	Väistötilaratkaisut.....	22

11. KUSTANNUKSET .....	22
11.1. Kiinteistö oy Kuopion Keskuskenttä .....	22
11.2. Investointi- ja rakennuskustannukset .....	22
11.3. Rahoitus ja haettavat avustukset .....	23
11.3.1. Suomen Palloliiton HatTrick-VI olosuhdeohjelma 2024-2028 .....	23
11.3.2. Opetus- ja kulttuuriministeriön liikuntapaikka-avustus .....	23
11.4. Vuokra-arviot .....	24
11.4.1. Nykyinen vuokrataso .....	25
11.4.2. Pääomakustannukset .....	25
11.4.3. Käyttö- ja ylläpitokustannukset .....	26
11.5. Toiminnan tilapäisjärjestelyjen kustannukset .....	26
11.6. Kaupungin tulorakenne .....	26
11.7. Kustannusyhteenvedo .....	26
11.8. Kustannushyötyanalyysi .....	27
12. TAVOITTEELLINEN AIKATAULU .....	27
12.1. Hankkeen etenemiseen liittyvät riskitekijät .....	28
13. HANKETYÖRYHMÄN ESITYS .....	28

## 1. JOHDANTO

Kuopion kaupungin kaupunginjohtaja päätti Keskuskentän jalkapallostadionin hankesuunnitelman päivityksen käynnistämisestä 10.10.2025.

Hankkeen tavoite on keskustan jalkapallostadionin kehittäminen nykyaikaiseksi lajin harjoituspaikaksi aputiloineen UEFA kategoria 4:n 8 000 katsomopaikan areenana, mahdollistaen myös jopa 20 000 henkilön yleisötapahtumien järjestämisen. Kentän yhteyteen sijoitetaan liiketilaa, mikä mahdollistaa taloudellisesti kestäväen ratkaisun. Hankkeen toteuttamisen edellytyksenä on esisopimuksen syntyminen kiinteistökehityskumppanin kanssa.

Hanketyöryhmään kuuluvat:

Seppo Niiranen, hankesuunnitteluarkkitehti, Tilapalvelut, puheenjohtaja  
Saku Kekäläinen, liikuntapaikkapalveluiden päällikkö, liikuntapaikkapalvelut  
Olli Kokander, yritysasiantuntija, yrityspalvelu  
Simo Hiltunen, asiakkuuspäällikkö, Tilapalvelut  
Marko Väätäinen, rakennuttajapäällikkö, Tilapalvelut  
Liisa Kaksonen, kaupunginarkkitehti, Tilapalvelut

Hankesuunnitelman päivittämiseen ovat lisäksi osallistuneet:

Jouko Häyrinen, suunnitteluinsinööri, kunnallistekninen suunnittelu  
Annika Korhonen, asemakaavapäällikkö, asemakaavoitus  
Ilkka Korhonen, rakennustarkastaja, rakennusvalvonta  
Iida Mannonen, asiantuntija, yrityspalvelu/tapahtumatiimi  
Jarkko Meriläinen, tonttipäällikkö, tonttipalvelut  
Jenni Murrosvoio, vastaava rakennuttaja, Tilapalvelut  
Kari Niskanen, kiinteistökehitysasiantuntija, Tilapalvelut  
Roope Ruhanen, kaavasuunnittelija, asemakaavoitus  
Kari-Pekka Seppänen, asiantuntija, yrityspalvelu/tapahtumatiimi  
Mikko Sokura, ympäristötarkastaja, alueellinen ympäristönsuojelu  
Ilja Venäläinen, liikuntapalvelusuunnittelija, liikuntapaikkapalvelut  
Matti Vänskä, liikennejärjestelmäsuunnittelija, strateginen maankäyttö

## 2. Taustaa

### 2.1. Alueen historia

Alueelle sijoitettiin ravirata vuonna 1906 ja jalkapallokentäksi se otettiin 1931. Vuonna 1939 alueen pohjoispäähän tehtiin jalkapallonurmi ja eteläosaan urheilukenttä juoksuratoineen. Ensimmäinen jalkapallon SM-sarjapeli pelattiin kentällä 1947; viimeiset ravit alueella järjestettiin 1980.

Keskuskentälle asennettiin tekonurmi 2003, ja uusi 2700 paikan pääkatsomo ja päädyn seisomakatsomo valmistuivat 2005.

## 2.2. Tarveselvitys

Hyvinvoinnin edistämisen palvelualue laati Keskuskentän jalkapallostadionin/tapahtuma-areenan tarveselvityksen (15.1.2018). Hyvinvoinnin edistämisen lautakunta hyväksyi 13.3.2018 tarveselvityksen hankesuunnittelun pohjaksi.

## 2.3. Hankehistoria

Kentän kehittämisestä laadittiin ja hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 2019 hankesuunnitelma, jossa esitettiin 8000 katsomopaikan areenaa, mahdollistaen 20 000 yleisötapahtumien järjestämisen. Nykyiseen katsomorakennukseen ei esitetty sisäpuolisia muutoksia tai korjauksia, katsomorakenteen jäädessä ennalleen. Rakennukseen esitettiin tehtäväksi uusi kylmä vaipparakenne, joka yhdistäisi stadionin yhtenäiseksi suljetuksi tilaksi. Kaakkoispuolisten kerrostalotonttien rakentamista esitettiin yhdistettäväksi hankkeeseen. Taloudellisesti toimivaa mallia ei löytynyt ja hankesuunnitelma palautettiin helmikuussa 2021 uudelleen valmisteluun.

Hankesuunnitelman seuraava päivitys hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 7.6.2021 ja kaupunginvaltuustossa 21.6.2021. Hankkeen osapuolten (Kuopion kaupunki, KuPS Oy ja YIT) väliset taloudelliset reunaehdot eivät kuitenkaan toteutuneet, ja hankinta keskeytettiin tammikuussa 2025.

Kuopion kaupunki perusti vuoden 2025 alussa poikkihallinnollisen projektiryhmän, jonka keskeiseksi tavoitteeksi asetettiin stadionin alueen hankekehittäminen, joka palvelee sekä stadionin käyttäjiä että elinkeinoelämän toimijoita.

Hyvinvoinnin edistämisen lautakunnalle esitettiin 17.09.2025 (§ 66), että hankesuunnitelma päivitetään UEFA:n kategorian 4 mukaisena 8 000 katsomopaikan areenana, joka mahdollistaa 20 000 henkilön yleisötapahtumien järjestämisen.

Hyvinvoinnin edistämisen lautakunta hyväksyi esityksen ja esitti konsernijaostolle ja edelleen kaupunginhallitukselle hankesuunnitelman päivittämistä esityksen mukaisena areenana. Konsernijaosto hyväksyi esityksen 22.9.2025 (§ 48) ja kaupunginhallitus 29.09.2025 (§ 309). Hankesuunnittelu käynnistettiin uudelleen 10.10.2025 kaupunginjohtajan päätöksellä.

## 3. TAVOITTEET

### 3.1. Strategiset tavoitteet

Keskuskentän jalkapallostadionin kehittäminen on Kuopion urheilu-, tapahtuma- ja elinkeinorakenteen kannalta keskeinen strateginen investointi. UEFA:n kategoria 4 -tasoinen stadion liiketiloineen toteuttaa Kuopio 2035 -strategian tavoitteita vahvistamalla kaupungin kestävästä kasvusta, elinvoimaa ja vetovoimaa. Hanke tukee erityisesti kriittistä menestystekijää ”kasvava, kansainvälinen ja monipuolinen elinkeinoelämä”.

Stadion lisää Kuopion kykyä houkuttaa kansallisia ja kansainvälisiä investointeja, kasvattaa palvelu- ja tapahtumataloutta sekä laajentaa yritys- ja kumppanuusverkostoja. Samalla se vahvistaa kaupungin asemaa vetovoimaisena matkailu- ja tapahtumakaupunkina sekä johtavana urheilukaupunkina.

Nykyinen stadion ei täytä kaikilta osin UEFA:n kansainvälisille otteluille asettamia vaatimuksia. Tämä on rajoittanut KuPS:n mahdollisuuksia pelata eurokilpailujen kotiotteluita Kuopiossa sekä heikentänyt

tapahtumien paikallista vaikuttavuutta ja saavutettavuutta. Otteluita on jouduttu pelaamaan mm. Helsingissä ja Tampereella toistuvasti.

KuPS on vakiinnuttanut asemansa yhtenä Suomen menestyvimmistä jalkapalloseuroista kotimaassa ja kansainvälisillä kentillä. Seura on pelannut yhtäjaksoisesti eurokilpailuissa vuodesta 2018 lähtien sekä miesten että naisten joukkueilla. Tänä aikana se on pelannut yhteensä yli 50 virallista UEFA-kilpailuiden ottelua ja kohdannut vastustajia 23 eri maasta. Kasvanut kansainvälinen ottelumäärä ja seuran jatkuva osallistuminen UEFA-kilpailuihin korostavat nykyaikaisen ja vaatimukset täyttävän stadionin merkitystä.

Lisäksi nykyinen stadion on jäänyt jälkeen myös muiden Veikkausliiga-paikkakuntien olosuhteista. Uusia jalkapallostadioneita on rakentunut monille eri paikkakunnille Suomessa ja Keskuskentän olosuhteet alkavat olla koko sarjan mittapuulla heikoimmasta päästä.

Uusi UEFA:n kategoria 4-tasoinen noin 8 000 katsojan stadion mahdollistaa kotimaisten otteluiden lisäksi kaikkien kansainvälisten otteluiden järjestämisen Kuopiossa, lisäten merkittävästi näkyvyyttä, matkailutuloa ja alueellista elinvoimaa, sekä parantaa jalkapallon liiketoiminnallisia edellytyksiä Kuopiossa.

Stadionin yhteyteen toteutettavat liiketilat mahdollistavat ympärivuotisen käytön ("365-käyttö"), mikä vahvistaa taloudellista kestävyyttä ja luo uusia liiketoiminta- ja työllistymismahdollisuuksia. Kokonaisuus tukee kaupunkikehitystä sekä lisää stadionalueen vetovoimaa yritystoiminnan ja palveluiden sijoittumispaikkana.

Monikäyttöisyys mahdollistaa myös laajamittaiset tapahtumat, jopa noin 20 000 kävijälle. Tämä laajentaa kaupungin tapahtumatarjontaa, lisää tunnettuutta ja tuo merkittäviä kerrannaisvaikutuksia matkailu-, ravitsemus- ja palvelualoille.

Stadionilla on lisäksi merkittävä rooli liikunnan ja hyvinvoinnin edistäjänä. Se vahvistaa jalkapallon asemaa, tukee harrastuneisuutta erityisesti lasten ja nuorten keskuudessa sekä tarjoaa näkyvän huippu-urheilun esimerkin paikallisesti.

Kokonaisuutena hanke yhdistää urheilun, elinkeinoelämän ja kaupunkikehityksen tavoitteet sekä vahvistaa Kuopion kilpailukykyä, tunnettuutta ja edellytyksiä kestäväälle kasvulle.

### **3.2. Toiminnalliset tavoitteet**

Hankesuunnittelun lähtökohtana on UEFA:n kategoria 4 -vaatimusten täytyminen, mikä edellyttää vähintään 8 000 katsomopaikkaa sekä asianmukaiset tilat pelaajille, toimitsijoille ja medialle. Katsomorakenne toteutetaan puoliavoimena kokonaisuutena, joka ohjaa kulkureittejä ja tarjoaa suojaa asiakaspalvelutoiminnoille.

Stadionin yhteyteen toteutetaan liike-, ravintola- ja palvelutiloja, mukaan lukien VIP- ja kokouksetilat. Pukuhuone- ja toimitsijatilat sijoitetaan osaksi liikerakennusta siten, että kaupunki toimii tilojen vuokralaisena. Tilat palvelevat myös Mölymäen muuta liikuntakokonaisuutta.

Liiketilat muodostavat stadionin elinvoimaisen kumppanin, mahdollistaen monipuolisen ja ympärivuotisen käytön. Tilat soveltuvat mm. ravintola- ja kahvilatoimintaan, liikunta- ja hyvinvointipalveluihin, fanimyymälöihin, kokous- ja tapahtumakäyttöön sekä pop-up-toimintaan. Kokonaisuus tukee sekä yritystoiminnan kasvua että kaupunkilaisten arjen palveluita.

Lisäksi tavoitteisiin voidaan lukea kaupunkikuvan kehittäminen ja Aulis Rytkösen kadun kävelyalueen elävoittäminen. Stadion liiketiloineen luo yhdessä pian valmistuvan Minna Canthin koulun ja Mölymäen kenttien kanssa elävän oleskeluympäristön Kuopion kehittyvään kaupunginosaan.

Pysäköinti mitoitetaan ensisijaisesti arkikäyttöön. Suurten tapahtumien pysäköinti järjestetään pääosin stadionalueen ulkopuolella.

Kaakkoispuolen kerrostalokorttelit ja niihin liittyvä pysäköinti toteutetaan erillisenä hankekokonaisuutena, mahdollistaen alueen vaiheittaisen kehittämisen.

### **3.2.1. Käyttäjäjakauma**

Stadionin kenttäaluetta, sekä urheilun ja liikunnan tarvitsemia tiloja käyttävät pääasiallisesti kuopiolaiset jalkapalloseurat, sekä pieneltä osin muut alueen urheiluseurat. Suurimpina käyttäjäryhminä ovat KuPS Oy:n alaiset jalkapallon aikuisten pääsarjajoukkueet, sekä KuPS ry:n alaiset juniorijoukkueet, mutta myös muilla alueen seuroilla tulee olemaan harjoituksia, turnauksia ja otteluita stadionilla. Lisäksi Kuopion alueen urheiluakatemian yläkoulujen ja toisen asteen oppilaitosten jalkapallotoiminta tapahtuu osittain Keskuskentän stadionilla.

Jako alle 18-vuotiaiden junioreiden ja aikuisten välillä on muodostunut vuosien saatossa siten, että junioritoimintaa on noin 60 prosenttia käyttötunneista ja aikuisten toimintaa, mukaan luettuna KuPS:n pääsarjajoukkueet, loput 40 prosenttia. Jaon arvioidaan pysyvän samana tulevaisuudessakin.

Vuorojen jaosta vastaa Kuopion kaupungin liikuntapaikkapalvelut kulloinkin voimassa olevien vuorojen jakoperusteiden mukaisesti.

### **3.2.2. Tapahtumakäyttö**

Kuopion kaupunki on vireä tapahtumakaupunki, jossa ulkoilmatapahtumia järjestetään ympäri kaupunkia ja isoimmat tapahtumat, kuten Kuopiorock, Kuopio Tanssii ja Soi, Kuopio Wine Festival ja Electric Sunsets by Genelec valtaavat niin kaupungin torin, satamatorin kuin Väinölänniemen alueenkin. Lisäksi torilla järjestetään monia suurempia markkinoita ja konsertteja. Tapahtumia järjestetään ydinkeskusta-alueen lisäksi hyvin aktiivisesti esimerkiksi Tahkolla.

Tällä hetkellä Kuopiossa on tilapuuotteita stadionluokan tapahtumiin ja konsertteihin infrastruktuuriltaan sopivien tilojen osalta. Esimerkiksi Kuopio-hallin normaali liikuntakäyttö kärsii jatkuvista tapahtumakäyttöön liittyvistä vuoroperuutuksista ja Väinölänniemen alueella tapahtumainfra joudutaan pitkälti rakentamaan aina erikseen.

Stadionhanke mahdollistaa suurten musiikki- ja viihdetapahtumien toteuttamisen Kuopiossa laadukkaasti. Stadion tuo pohjaa täysin uudentilaisille tapahtumakonsepteille, joihin Kuopiossa ei nykyisellään ole infrastruktuuria, mutta myös esimerkiksi Kuopio-hallilta siirtyvät tapahtumat mahdollistavat taas kyseisen tilan parempaa hyödyntämistä. Niinpä stadionhanketta tuleekin tapahtumien näkökulmasta tarkastella koko kaupungin kokonaisuutena, missä se täydentää olemassa olevaa infrastruktuuria sekä luo uusia mahdollisuuksia. Musiikki- ja viihdetapahtumien lisäksi stadionia yhdistettynä sen liiketiloihin voidaan hyödyntää monipuolisesti erityisesti liikuntatapahtumiin, mutta myös erilaisiin kulttuuri- ja liike-elämän tapahtumiin.

### **3.3. Toiminnan vastuutavoitteet**

Stadionin operoinnin lähtökohtana on selkeä työnjako kaupungin ja stadionilla toimivien muiden toimijoiden välillä. Kaupunki vastaa katsomoiden, kenttäalueen sekä vuokraamiensa pukuhuone- ja

muiden liikunnan ja urheilun tarvitsemien tilojen luovuttamisesta käyttäjien käyttöön. Kaupunki huolehtii katsomoon suoraan liittyvien tilojen peruskunnosta, ja kaupungin liiketoimintarakennuksesta vuokraamien pukuhuone- ja kentän muiden tukitilojen osalta tilojen varsinainen omistaja.

Liiketoimintarakennuksen osalta toimijat harjoittavat toimintaansa itsenäisesti omien liiketoimintaperiaatteidensa mukaisesti ja vastaavat omasta operatiivisesta toiminnastaan, palveluistaan sekä hinnoittelustaan.

Stadionin ja siihen liittyvien liiketilojen omistajuudesta, operoinnista ja hallinnasta on kohdassa 5.1 yksityiskohtaisempi kuvaus.

### 3.4. Kustannustavoitteet

*Taulukossa 1* on esitetty Keskuskentän jalkapallostadion nykyistä kulurakennetta liikuntapaikkapalveluille vuosina 2024 ja 2025. Toimintakulut sisältävät stadionrakennuksen vuokratulot, kentän ja kenttäalueiden ylläpidon lämmityksineen, sekä suunnitelman mukaiset poistot tekonurmen osalta. Toimintatuotot sisältävät kentän käytöstä harjoituksissa, turnauksissa sekä otteluissa kerättävät käyttömaksut, sekä liikuntapaikkapalveluiden kautta vuokralla käyttäjille olevien tilojen tilavuokrat.

**Taulukko 1. Keskuskentän jalkapallostadionin kustannukset liikuntapaikkapalveluille**

Vuosi	Toimintakulut	Toimintatuotot	Nettokulut
2025	1 005 728,47 €	112 537,55 €	893 190,92 €
2024	946 470,32 €	93 012,85 €	853 457,47 €

#### 3.4.1. Tuloarvio sekä käyttö- ja vuokrauserusteet

Stadionin sekä muiden liikuntapaikkapalveluiden hallinnoimien tilojen käyttömaksut määräytyvät hyvinvoinnin edistämisen lautakunnan vahvistamien käyttömaksulinjausten mukaisesti. Kyseisiä linjauksia tarkastellaan ja päivitetään pääsääntöisesti vuosittain osana liikuntapaikkapalveluiden kokonaisuuden suunnittelua ja kehittämistä.

Käyttömaksuilla tarkoitetaan stadionin kenttä-, katsomo- ja muiden liikuntatilojen käyttöä. Maksut määräytyvät käytön luonteen mukaisesti tunti-, ottelu-, tapahtuma- tai vuorokausiperusteisesti. Hyvinvoinnin edistämisen lautakunta on linjannut myös vuokratasot liikuntapaikkapalveluiden hallinnoimien kohteiden yhteydessä oleville toimisto-, varasto- ja muille tiloille. Päätöksen mukaisesti yhdistysmuotoisille (ry) toimijoille vuokrataso on nykyisellään 14,7 €/m<sup>2</sup>/kk (sisältäen arvonlisäveron). Osakeyhtiömuotoisten toimijoiden osalta vuokra määräytyy tilan pääoma- ja ylläpitokustannusten perusteella. Yhteiskäyttöisten tilojen vuokra voidaan tapauskohtaisesti alentaa enintään 50 prosenttia.

Stadionin käytöstä perittävien maksujen (harjoitukset, ottelut, turnaukset ja muut tapahtumat) sekä mahdollisten ulosvuokrattavien tilojen vuokratuottojen arvioidaan olevan liikuntapaikkapalveluille vuositasolla noin 150 000,00–170 000,00 euroa.

## 4. NYKYTILANNE

### 4.1. Keskuskentän hallinnollinen malli ja operointi

Stadionin katsomot ja mainospaikkojen oikeudet omistaa Kiinteistö Oy Kuopion Keskuskenttä, joka on 100 % Kuopion kaupungin omistuksessa. Tiloissa päävuokralaisina ovat Kuopion Tilapalvelut, joka vuokraa tiloja Kuopion kaupungin liikuntapaikkapalveluille ja Mestar Oy:lle. Lisäksi Kiinteistö Oy vuokraa tiloja KuPS Oy:lle, KuPS ry:lle, sekä Suomen Palloliitolle.

Stadionin katsomoiden ylläpidosta vastaa Kiinteistö Oy Kuopion Keskuskenttä, joka tilaa huolto- ja ylläpitotyöt Mestar Oy:ltä ja Servica Oyltä.

Stadionin kentän, valojen sekä muiden alueiden, mukaan lukien tekonurmen hallinnointi kuuluu hyvinvoinnin edistämisen palvelualueen liikuntapaikkapalveluille.

### 4.2. Palvelujen kuvaus

Mölymäen liikuntaa ja urheilua palveleva alue muodostuu Keskuskentän jalkapallostadionin ja Mölymäen puiston alueista. Alueella on stadionin kesäkäytössä ison tekonurmikentän lisäksi kaksi tenniskenttää, koripallokenttä, leikkipaikka, ulkokuntosalilaitteita ja puistoalue. Talvikäytössä tenniskenttien ja koripallokentän tilalla on jääkiekkokaukalo ja luistelualue.

Lisäksi Mölymäen alueella toimii tilapäisesti päiväkotia ja rakenteilla on vuonna 2027 käyttöön otettava Minna Canthin koulu. Nämä käytävät ja tulevat käyttämään liikunta-alueen palveluita aktiivisesti toiminnassaan.

#### 4.2.1. Urheilukäyttö

Kuopion koko ulkokenttäverkosto käsittää 9 kappaletta tekonurmi-, 28 kpl sora- ja 10 kpl nurmikenttiä, sekä pesäpallostadionilla ja Neulamässä olevat hiekkatekonurmikentät. Kentät ovat kooltaan ja muodoiltaan hyvin erilaisia ja soveltuvat toiminnallisesti erilaisiin käyttötarkoituksiin, sekä erilaisille käyttäjäryhmille. Ulkokenttien lisäksi Lippumäen ylipainehalli ja Kuopio-hallissa oleva tekonurmialusta palvelevat käyttötarkoitukseltaan osittain samoja käyttäjäryhmiä. Talviaikaan kenttäverkoston käyttäjäryhmät käyttävät osin koulujen saleja harjoittelussaan, koska kaupungin palloiluhalliverkosto ei riitä kattamaan vuorotarpeita.

Keskuskentän stadionin rooli, varsinkin osana jalkapallon harjoitus- ja ottelukäyttöä on merkittävä. Stadionin lämmitettävällä tekonurmella käyttötunteja on noin 2400 tuntia vuodessa, joten kenttä on aukioloaikoinaan (n. 250–300 päivää /vuosi) 8–10 tuntia päivässä käytössä.

Mölymäenpuiston tekonurmikenttä palvelee pääsääntöisesti lasten ja nuorten harjoitus-, ottelu- ja turnaustarpeita, mutta mahdollistaa myös aikuisten vastaavat toiminnot. Ellei kentällä ole varattuja vuoroja, se on vapaasti kaikkien kuntalaisten käytössä. Puutteena kentällä ovat pukuhuoneet ja suihkutilat, joiden sijainniksi on suunniteltu jalkapallostadionin uusia osia.

#### Taulukko 2. Nurmikenttien käyttötunnit ja elinkaari.

Liikuntapaikka	Käyttötunnit	Elinkaari
Stadionin lämmitettävä tekonurmi	n. 2400 tuntia / v	pintarakenne uusitaan n. 3–4 vuoden välein
Mölymäenpuiston tekonurmi	n. 1200–1300 tuntia / v	pintarakenne uusitaan n. 10–15 vuoden välein

#### 4.2.2. Tapahtumakäyttö

Keskuskentän nykyisellä stadionilla järjestetään jalkapallo-otteluiden ja -harjoitusten lisäksi useita kymmeniä junioritapahtumia KuPS ry:n ja Kuopion Elon toimesta. Lisäksi KuPS Oy järjestää stadionilla työyhteisötoimintaa useita kertoja vuodessa. Muussa tapahtumakäytössä stadion on toiminut esimerkiksi puolustusvoimien itsenäisyyspäivän paraatikenttänä. Tällä hetkellä stadionin muut puitteet ja oheistilat eivät tue parhaalla mahdollisella tavalla tapahtumakäyttöä.

#### 4.2.3. Muu toiminta

Jalkapallostadionin pääkatsomon sisätiloissa on urheilu- ja liikuntakäyttöön tarkoitettujen tilojen lisäksi toimistotiloja alueen jalkapallotoimijoille. KuPS Oy ja KuPS ry ovat keskittäneet henkilökuntansa työtilat stadionille, minkä lisäksi Suomen Palloliitolla on toimistotiloja rakennuksessa. Lisäksi tiloissa on stadionin huoltomiesten sosiaaliset tilat, valvomo ja varasto.

Näiden tilojen lisäksi katsomorakennuksessa on kabinettitilat, aitioita, sekä ravintola keittiöineen. Kabinettitiloissa pidetään paljon erilaisia kokoontumisia niin ottelutapahtumien yhteydessä kuin muinakin aikoina. Siellä järjestetään ruokailuja junioriturnauksissa ja pidetään erilaisia seurojen yhteistyöyhteyksien tiedotustilaisuuksia. Ravintola ei ole päivittäiskäytössä, mutta siellä on kanttiini/ravintola toimintaa aina, kun Keskuskentän alueella on tapahtumia.

### 4.3. Tilojen nykytilanteen kuvaus

#### 4.3.1. Lämmitettävä tekonurmikenttä

Jalkapallostadionilla on lämmitettävä tekonurmikenttä, joka toimii jalkapallon pääsarjajoukkueiden ottelu- ja harjoituskenttänä. Pääsarjajoukkueiden lämmitettävän tekonurmialueen käyttöosuus on noin 30 prosenttia vuositasona tuntimääräisestä kokonaiskäytöstä. Suurimpina käyttäjäryhminä lämmitettävällä tekonurmikentällä samoilla mittareilla ovat lapset ja nuoret noin 60 prosentin vuosikäyttöosuudella. Kuopion alueen urheiluakatemia sekä alueen jalkapalloseurojen juniorijoukkueet käyttävät kenttää liikuntatunneilla, sekä harjoittelu-, ottelu- ja turnauskäytössä. Loppuosuus käyttöajasta menee alueen alempien sarjatasojen joukkueille. Käyttötunteja jalkapallostadionin tekonurmelle kertyy vuosittain noin 2400.

Tekonurmikenttä on uusittu kesällä 2024 ja se täyttää tällä hetkellä FIFA-vaatimukset. Arvioitu elinkaari edellä mainitut vaatimukset täyttävälle tekonurmelle on noin 4 vuotta, kun käyttötunnit ovat tämänhetkellä tasolla.

Keskuskentän valaistusjärjestelmän uusin UEFA:n vaatimusten mukainen mittausraportti on laadittu 12.5.2025. Stadionin nykyinen valaistustaso vastaa pääosin UEFA:n tasoa D, mutta ei täytä kaikkia kyseisen tason vaatimuksia. Nykyiset valaisimet ovat kuitenkin elinkaarensa päässä, eikä niitä ole enää saatavilla, mikä edellyttää valaistusjärjestelmän kokonaisvaltaista uusimista. Valaisimet tulee korvata nykyaikaisilla LED-valaisimilla. Tällaisella kokonaisuudistuksella saavutetaan UEFA:n tason C mukaiset valaistusvaatimukset.

Hankkeessa ei ole tarkoitus muokata itse kenttää, vaan se jatkaa toimintaansa nykyisenlaisena.



**Kuva 1. Näkymä nykyisen katsomon länsinurkalta.**

### **4.3.2. Katsomorakennus ja aputilat**

Nykyinen katettu pääkatsomo on rakennettu vuonna 2005 ja se sisältää noin 2700 istumapaikkaa. Katsomorakennuksessa on lisäksi puku-, toimisto- ja varastotiloja, vip-huoneita sekä ravintolatilaa.

Pohjoispäädyssä olevan 480-paikkaisen kattamattoman katsomon betonielementit on siirretty 2011 Puijon stadionilta. Katsomon taakse on sijoitettu kevytrakenteisia tarjoilutiloja.

Pääkatsomoa vastapäätä on kattamaton, huonokuntoinen siirrettävä putkipenkkipikatsomo.

## **5. TOIMINNALLINEN MALLI**

### **5.1. Omistajuus, operointi ja hallinta**

Keskuskentän stadionhanke toteutetaan kahden toisiaan täydentävän kokonaisuuden mallilla. Kuopion kaupunki vastaa katsomokokonaisuuden rakentamisesta. Hanke toteutetaan kaupungin omaan taseeseen.

Stadionin yhteyteen toteutettavan liikerakennuksen (noin 3 600 kem<sup>2</sup>) toteutuksesta vastaa ulkopuolinen kiinteistökehityskumppani. Tämä taho vastaa liikerakennuskokonaisuuden kehittämisestä, rahoituksesta ja toteutuksen kokonaisvastuusta. Kuopion kaupunki on vuokralaisena liikerakennuksen niissä tiloissa, jotka palvelevat Keskuskentän toimintaa (pukuhuoneet ym.).

Kokonaisuuden toteutuksessa lähtökohtana on yhtenäinen rakentamismalli, jossa sekä stadion- että liikerakennusosuus toteutetaan saman pääurakoitsijan toimesta. Tällä varmistetaan hankkeen aikataulullinen ja tekninen yhteensovitus sekä kustannustehokas toteutus.

Stadionin operoinnin lähtökohtana on selkeä työnjako kaupungin ja stadionilla toimivien muiden toimijoiden välillä. Kaupunki vastaa katsomoiden, kenttäalueen sekä pukuhuone- ja muiden liikunnan ja urheilun tarvitsemien tilojen luovuttamisesta käyttäjien (ml. KuPS) käyttöön omien tilavarausperiaatteidensa ja hinnoittelunsa mukaisesti. Käytännön toimista vastaa liikuntapaikkapalvelut.

Liiketoimintarakennuksen osalta toimijat harjoittavat toimintaansa itsenäisesti omien liiketoimintaperiaatteidensa mukaisesti ja vastaavat omasta operatiivisesta toiminnastaan, palveluistaan sekä hinnoittelustaan.

## 6. RAKENNUSHANKE

### 6.1. Markkinavuoropuhelu ja kiinteistökehityskumppani

Kuopion kaupunki ja kumppani KPMG toteuttivat keväällä 2026 stadionhankkeen markkinavuoropuhelun. Markkinavuoropuhelun tavoitteena oli saada käsitys siitä, millaisena kokonaisuutena hanke kannattaisi viedä kilpailutukseen. Tavoitteena oli osallistaa markkinatoimijoita ja hyödyntää heidän näkemyksiään kilpailutuksen suunnittelussa. Kaupunki toivoi osallistujilta näkemyksiä myös hankkeen läpiviennin aikataulusta. Vuoropuhelusta järjestettiin alkuinfo 31.3.2026 ja se keräsi runsaan osanoton.

Markkinavuoropuhelu herätti runsaasti kiinnostusta varsinkin rakennusalan toimijoiden keskuudessa. Markkinavuoropuhelu vahvisti aiempaa käsitystä hankekokonaisuudesta, jolla stadionia lähdetään viemään eteenpäin. Liike-elämän toimijat antoivat kaupungille markkinavuoropuhelussa signaalin siitä, että stadionhanke on kiinnostava ja toteutuskelpoinen hankekokonaisuus.

Hankkeen aikataulun mukaan kaupungilla on tarkoitus löytää vuoden 2026 aikana kiinteistökehityskumppani – niin stadionin rakentamiseen kuin myös liiketilojen toteutukseen.

### 6.2. Tilatavoitteet

Alla on kuvailtu hankkeessa tavoiteltavat tilaratkaisut. Tarkemmat tilaluettelot ja pinta-alat löytyvät tilaohjelmasta.

Tavoite sijoittaa kortteliin katsomot, niitä ja kenttää palvelevat tilat ja liittyvät liike- ja palvelutilat sekä päivittäiskäyttöä tukeva paikoitusratkaisu aiheuttaa tarpeen asemakaavasta poikkeamiselle ja tonttirajojen siirrolle.

*Kuvassa 2* esitetään alustavasti tilojen ja toimintojen sijoittuminen kortteliin. Tilanimikkeet ja laajuudet voivat muuttua jatkosuunnittelussa. Pysäköintiratkaisut on esitetty kohdassa *7.4. Stadionin yhteyteen rakennettava paikoitus*.

### 6.3. Katsomo

Hankkeessa on tarkoitus rakentaa kentän ympärille uudet katsomorakenteet kentän jokaiselle puolelle (A-, B, C- ja D-katsomot). Katsomossa tulee olemaan paikat 8000 katsojalle:

- A-katsomo 2 700 katsojapaikkaa / 17 riviä
- B-katsomo 1 300 katsojapaikkaa / 9 riviä
- C-katsomo 2 700 katsojapaikkaa / 17 riviä
- D-katsomo 1 300 katsojapaikkaa / 9 riviä

Paikkajako on alustava ja mm. median ja tekniikan vaatimat tilat saattavat muuttaa jakoa.

Katsomo on katettu ja sitä ympäröi vaipparakenne, joka on alaosastaan avoin, kuitenkin siten, että kulku katsomoalueelle on ulkopuolelta estetty. Yleisö pääsee kulkemaan katsomon alla, josta on pääsy portaikkojen kautta itse katsomoon. Katsomon katettu pinta-ala on noin 7000 m<sup>2</sup>.

Yleisön pääsy stadionille tapahtuu Aulis Rytkösen kadun puolelta stadionin aula-alueen kautta. Vierasmjoukkueen kannattajille järjestetään erillinen kulku vastapuolelta stadionin eteläisen nurkkauksen kautta. Poistumistiet sijoittuvat stadionrakennuksen kulmiin; jatkosuunnittelussa voidaan myös tutkia mahdollisuus järjestää suurten tapahtumien hätäpoistuminen D-katsomon alitse.

Vanha katsomo puretaan ja korvataan yllä esitetyllä ratkaisulla. Toteutussuunnittelussa voidaan tutkia, onko katsomon rakennusosia säilytettävissä tai kierrätettävissä.



**Kuva 2. Esimerkki miten toiminnot voivat sijoittua kentän ympärille. Punainen katkoviiva osoittaa minne kenttää palvelevat tilat (pukuhuoneet ym.) sijoittuvat liikerakennuksen ensimmäisessä kerroksessa.**

## 6.4. Tapahtumakäyttö

Tapahtumakäyttö huomioidaan suunnittelussa kokonaisvaltaisesti. Stadion varustetaan korkeatasoisella sähkö- ja AV-infrastruktuurilla (mm. suurtehosyöttö, kaapelointireitit ja varavoimavalmius), toimivilla logistiikkaratkaisulla (ajoyhteydet, backstage-alueet ja raskaan liikenteen järjestelyt).

Turvallisuusratkaisut ja poistumistiet mitoitetaan enimmillään noin 20 000 henkilön tapahtumia varten. Tarvittaessa ylimääräinen poistumistie voidaan toteuttaa korotetun D-katsomon ali.

## 6.5. Tilaohjelma

Tilat on jaettu kolmeen ryhmään, jotka ovat

- katsomon yleisöpalvelutilat (ravintolapisteet, yleisö-wc:t, ensiapupisteet)
- kenttää palvelevat pysyvät tilat (pukuhuoneet, toimitsijoiden ja median tilat)
- liiketilat (ravintolat, päivittäistavarakauppa, erikoisliikkeet, palvelut, toimistot).

Itse katsomorakennus on pääosin tilaohjelman ulkopuolista aluetta (ei kerrosalaa) pois lukien *kohdassa 6.2.2* esitetyt tilat, ja sen olennaiset tiedot on esitetty yllä *kohdassa 6.1*.

Tilaohjelma on esitetty hankesuunnitelman liiteaineistossa. Tilaohjelman nimikkeistä koostuu hankkeen kerrosalaksi n. 4000 kem<sup>2</sup> (laskennallinen arvio), joka on myös tällä hetkellä käytettävissä oleva rakennusoikeus. Tilaohjelma tarkentuu toteutussuunnittelussa.

### 6.5.1. Katsomon yhteydessä olevat tilat

Tilat kuuluvat katsomorakennukseen sijaiten pääosin katsomon alla. Ne ovat hallinnollisesti osa stadionia ja kaupungin omistuksessa.

**Taulukko 3. Suoraan katsomoon liittyvien kaupungin omistuksessa olevien tilojen tilaohjelma.**

TILANIMIKE	LKM	á KOKO	YHT KOKO
Selostamot	10	3	30
Ensiapu	4	12	48
Yleisö-wc	12	20	240
Ravintolapisteet	6	4	24
<b>YHTEENSÄ</b>			<b>342</b>

Ravintolapisteet ovat avoimia myyntitiskipisteitä, jossa varsinaista suljettua tilaa ovat vain säilytys- ja varastokopit.

### 6.5.2. Kenttää palvelevat tilat

Tilat rakennetaan osana liiketilahanketta. Kiinteistökehityskumppani omistaa tilat ja kaupunki tekee niistä vuokrasopimuksen. Tiloja ovat mm. pelaajien ja toimitsijoiden tilat, medialle tarkoitettut tilat sekä tarvittavat toimistot ja varastot.

Tiloissa pyritään monikäyttöisyyteen, jolloin harvemmin tarvittavat tilanimikkeet sijoittuvat tuolla hetkellä käyttämättöminä oleviin tiloihin. Tällöin esimerkiksi:

- lisäpukuhuoneet (4 kpl) toimivat tarvittaessa fysioterapia-, doping-valvonta- ja ensiaputiloina
- oheisharjoittelutila toimii tarvittaessa median ja valokuvaajien työtilana.

**Taulukko 4. Kenttää palvelevien vuokrattujen tilojen tilaohjelma.**

TILANIMIKE	LKM	á KOKO	YHT KOKO
Pelaajien pukuhuone	2	55	110
Lisäpukuhuoneet	4	35	140
Pesuhuoneet+wc	2	20	40
Lisäpesuhuoneet+wc	4	12	48
Päätuomari-pkh	1	20	20
Lisätuomari-pkh	1	12	12
Tuomari psh+wc	2	4	8
Varastotilat/varustehuolto	–	2–40	100
Valvomo	1	50	50
Oheisharjoittelutila	1	150	150
Flash-haastattelu	4	4	16
Käytävät ja aulat			56
<b>YHTEENSÄ</b>			<b>750</b>

**6.5.3. Liiketilat**

Liiketilat sijaitsevat Kaartokadun varrella ulottuen Aulis Rytkösen kadun risteykseen. Tässä ne on esitetty alustavina, sillä lopulliset tilanimikkeet ja -määrät riippuvat hankkeen kiinteistökehityskumppanin tekemistä kannattavuusanalyyseistä. On mahdollista, että nimikkeet, toiminnot ja niiden sijoittelu poikkeavat suuresti tässä hankesuunnitelmassa esitetystä.

**Taulukko 5. Liiketilat, ei kaupungin omistuksessa eikä kaupungin vuokraamia.**

TILANIMIKE	LKM	á KOKO	YHT KOKO
Ravintola 1 (VIP-tilat)	1	500	500
Ravintola 2 (terassi Aulis Rytkösen kadulle)	1	15	15
Päivittäistavarakauppa	1	1200	1200
Erikoisliikkeet	2	180	220
Toimistot/palvelut/varastot	4	50	200
<b>YHTEENSÄ</b>			<b>2135</b>

Ravintola 1 toimii myös stadionin toiminnalle ajoittain tärkeänä VIP-katsomona ja lehdistökonferenssitilana. Tilasta on näkymä kentälle ja sen olisi hyvä sijoittua kolmannen kerroksen tasolle. Ravintola voi myös olla laajempi ja sijaita esimerkiksi kahdessa kerroksessa.

Ravintola 2 on esimerkkinä, kuinka stadionia palvelevat tilat voivat myös elävöittää kaupunkiympäristöä. Vaikka ravintolapiste palvelee stadionyleisöä, se voi myös olla auki päivittäin ja toimia terrassiravintolana Aulis Rytkösen kadun puolella. Jatkosuunnittelussa tutkitaan ovatko katutilaan avautuvat palvelut Aulis Rytkösen kadun varrella tarpeen.

Hankesuunnitelmassa edellytetään, että kiinteistökehityskumppanilla on vahva kokemus monikäyttöisten ja taloudellisesti kestävien liiketilakonseptien toteuttamisesta tapahtuma- ja

hybridiympäristöissä. Liiketilakonseptin tulee palvella jalkapallotapahtumia, muita suur tapahtumia sekä ympärivuotista käyttöä (365-käyttö).

Liiketilojen tulee muodostaa muuntojoustava ja toiminnallisesti yhtenäinen kokonaisuus, joka tukee tapahtumaliiketoimintaa, operointia ja käyttäjäkokemusta. Suunnittelussa tulee huomioida ravintola- ja palveluratkaisut eri käyttäjäryhmille, tilojen skaalautuvuus sekä tapahtumien keskeiset tukitoiminnot.

Konseptin tulee olla taloudellisesti ja operatiivisesti toimiva, mahdollistaa korkea käyttöaste myös tapahtumien ulkopuolella sekä integroitua saumattomasti stadionin kokonaisuuteen, turvalliseen tapahtumakäyttöön ja alueen ympärivuotiseen elävöittämiseen.

**6.6. Vaihtoehtoiset ratkaisut**

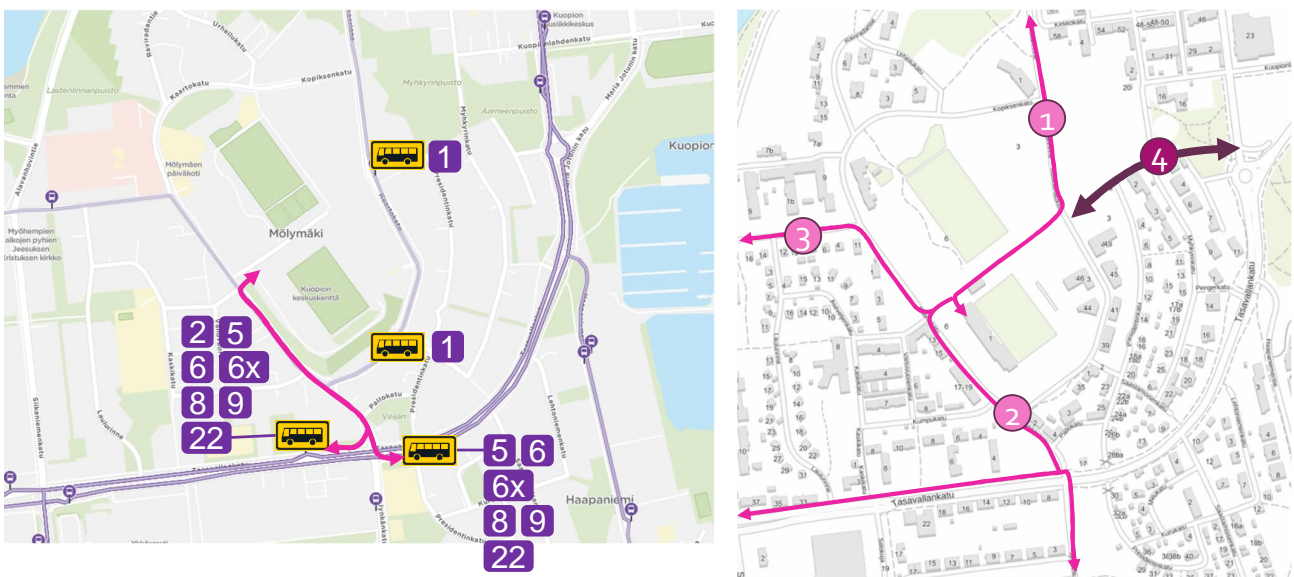
Aiemmassa hankesuunnitteluvaiheessa on käyty läpi myös vaihtoehtoisia rakennuspaikkoja. Mölymäen alue on kuitenkin todettu parhaimmaksi.

Hanketarkasteluissa on käsitelty myös nykyisen pääkatsomon säilyttämistä ja uusrakenteiden sopeuttamista siihen. Kustannustarkastelussa on kuitenkin päädytty siihen, ettei taloudellisia hyötyjä ole näin saavutettavissa, teknisen toteutettavuuden ollessa vaativala.

**7. SAAVUTETTAVUUS JA PYSÄKÖINTI**

**7.1. Joukkoliikenne**

Joukkoliikenteellisesti stadion on hyvin saavutettavissa. Lähimmät pysäkit sijoittuvat Kaartokadulle, stadionin etelä- ja koillispuolelle (pienkalustolinja 1). Tasavallankadulle, Jynkänkadun liittymäalueelle sijoittuvat *Veijaripuisto L* ja *Veijaripuisto I* pysäkit sijaitsevat noin 400 metrin kävelyetäisyydellä stadionin pääsisäänkäynnistä ja niille pysähtyvät linjat 5, 6, 8, 9, 22 ja 6X.



**Kuva 3. Bussilinjat stadionalueen ympäristössä sekä kävely-yhteydet alueelle.**

## 7.2. Jalankulku ja pyöräily

Jalankulun ja pyöräilyn osalta stadion on melko hyvin saavutettavissa. Keskustasta jalankulun- ja pyöräilyn pääyhteys alueelle kulkee Puistokadun – Amiskanrinne – Auliksenaukion – Aulis Rytkösen kadun reittiä. Reitti on Mölymäen osalta rakentumassa vuonna 2022 hyväksytyjen katusuunnitelmien mukaisesti. Tämän kulkuyhteyden haasteena on Amiskanrinne -kadun jyrkkä osuus.

Eteläisistä kaupunginosista stadionille saapuminen tapahtuu pääosin Jynkänkadun kautta. Pyöräilyn osalta väylä sijoittuu Jynkänkadun länsireunalle (yhdistetty väylä), jalankulun osalta käytössä on myös kadun itäreunalla oleva jalkakäytävä. Väylien toiminnallisuus on hyvä, joskin tapahtumien aikana länsireunan yhdistetty jalankulku- ja pyöräilyväylä voi ruuhkautua.

Lännestä stadionalueelle saavutaan pyöräillen pääosin Keihäskadun kautta, minne on vuoden 2025 aikana toteutettu pohjoisreunalle yhdistetty jalankulku- ja pyöräilyväylä. Jalankulun osalta on myös muita vaihtoehtoisia yhteyksiä alueen polkujen ja katujen jalkakäytävien kautta.

Idän suunnalta stadion alueelle ei ole olemassa pyöräilyn osalta suoraa yhteyttä ja jalankulun osalta suora yhteys kulkee rappusten kautta, mikä on esteettömyyden kannalta ongelmallista.

## 7.3. Henkilöautoliikenne ja pysäköinti

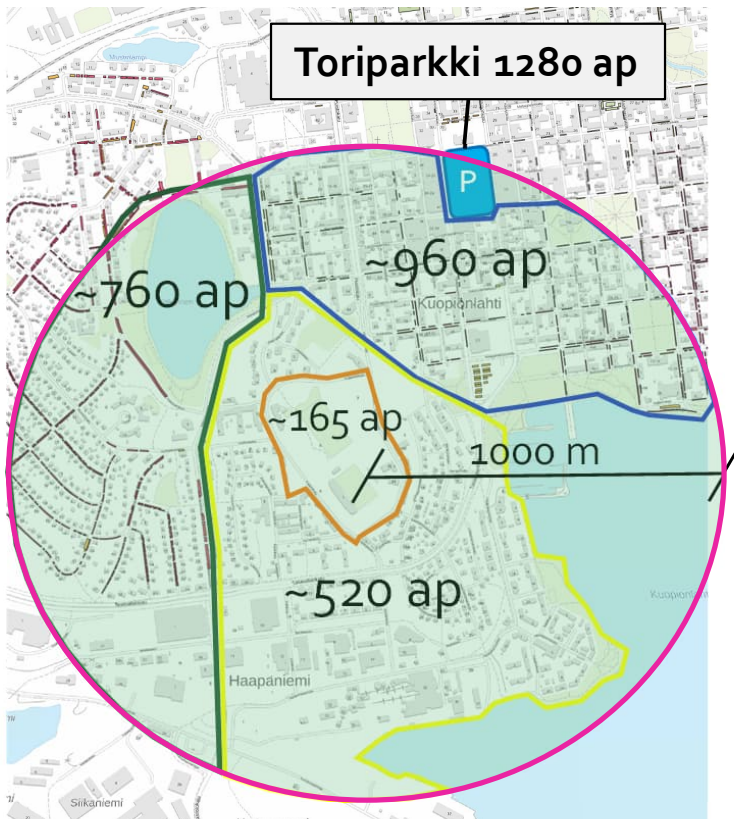
Henkilöautoliikenteen osalta stadionin saavutettavuus on vahvasti sidoksissa pysäköintiin. Pysäköinnin osalta alue tukeutuu tapahtumakäytössä suurelta osin alueen ulkopuoliseen pysäköintikapasiteettiin. Stadionin välittömässä läheisyydessä on rajallinen määrä pysäköintipaikkoja. Stadionin kiinteistöllä ja sitä ympäröivillä kaduilla on nykytilassa yhteensä 120 merkittyä autopaikkaa, joista n. 26 kpl sijoittuu stadionin kiinteistölle ja 94 kpl katujen varsille. Kaartokadun ja Aseveljenkadun liittymäalueella on lisäksi nykytilassa hiekkapäälysteinen kiinteistö, mikä on liikennemerkkein osoitettu pysäköintialueeksi (noin 45 autopaikkaa).

Käytännössä stadion ja sen välittömässä läheisyydessä olevat pysäköintipaikat, yhteensä n. 165 autopaikkaa, riittävät stadionin ja viereisten kenttien arkikäyttöön (harrastus- ja harjoittelukäyttö).

Tapahtuma-aikainen pysäköinti tukeutuu pääosin keskusta- ja lähialueiden muihin julkisiin kadunvarsipaikkoihin ja pysäköintilaitoksiin/-alueisiin. Laajemmalla, noin 1 km etäisyydellä jalkapallostadionista, sijoittuu runsaasti julkista pysäköintiä kadunvarsille ja lisäksi mm. Kuopion toriparkki.

Ruutukaavakeskustan lounaisosassa, kilometri stadionalueesta, kadunvarsille ja muille yleisille alueille sijoittuu laskennallisesti noin 960 autopaikkaa. Suurin yksittäinen pysäköintialue tällä alueella on Kuopionlahden alueelle sijoittuva musiikkikeskuksen pysäköintialue, 118 autopaikkaa.

Arvion mukaan, johtuen osin kadunvarsipysäköinnin rajoituksista ja niiden käyttämisestä yleisesti asukas- ja muuhun asiointipysäköintiin, on keskusta-alueella stadioiden tapahtuma-aikaiseen pysäköintiin käytettävissä 200–300 autopaikkaa. Tapahtuman laajuudesta riippuen ohjataan yleisöä käyttämään joukkoliikennettä sekä pyritään järjestämään liittymäkuljetuksia kauempana olevilta pysäköintialueilta.



**Kuva 4. Autopaikkojen määrät keskeisellä Kuopion kaupunkialueella.**

Jatkossa Mölymäen alueen pysäköintialueet muuttuvat asemakaavan toteutuksen myötä. Aseveljenkadun ja Kaartokadun kulmauksessa säilyy yleinen pysäköintialue, joka on tällä hetkellä jäsentymätön hiekkakenttä. Kentän rakentamista on esitetty tehtäväksi Aulis Rytkösen kadun rakentamisen yhteydessä ja alue voisi toimia jatkossa myös tapahtumien aikaisena bussien saattoliikennepaikkana. Liikunta-alueen pohjoislaidalle, Kaartokadun varteen on esitetty uusi yleinen pysäköintialue. Kävelymatka Kuopion toriparkista stadionalueelle on n. 1–1,2 kilometriä ja kuntolaaksosta noin 1,3 km.

#### 7.4. Stadionin yhteyteen rakennettava paikoitus

Keskuskentän yhteyteen toteutetaan nykyisen päärakennuksen piha-alueelle alustavasti 100 maantasopaikkaa. Käyttäjinä tulevat olemaan liikerakennuksen asiakkaat (erityisesti päivittäistavarakauppa) ja stadionin henkilökunta ja arkikäyttäjät. Pysäköinnin perustamiskustannukset jaetaan erikseen tehtävällä sopimuksella kiinteistökehityskumppanin ja Kuopion kaupungin välillä. Paikoitusta ei ole tarkoitettu tapahtumapysäköintiin, jona aikana paikoitus on pääosin toimitsijoiden käytössä; VIP-paikkoja voidaan tarvittaessa osoittaa Mölymäen kentiltä.

Aiemmassa hankesuunnitteluvaiheessa on arvioitu, että stadionin arkikäyttöä varten tarvitaan 150 pysäköintipaikkaa henkilökunnalle sekä kentän käyttäjille ja saattoliikenteelle. Loppuosa pysäköinti- ja saattoliikennetarpeesta hoidetaan hyödyntämällä Kaartokadun kadunvarren pysäköintipaikkoja ja asuinkortteleiden väleihin osoitettuja LP-alueita.

Jos paikkoja tarvitaan huomattavasti enemmän kuin 100 paikkaa, voidaan pysäköinti järjestää kahteen tasoon. Ratkaisu vaatii huolellisen taloudellisen analyysin. Periaatteessa kadun ja kiinteistön tasoerot sekä rakentamisen yhteydessä tehtävät muut maarakennustyöt voivat mahdollistaa tavanomaista edullisemmän kaksikerrosratkaisun.

## 8. KAAVALLINEN TILANNE

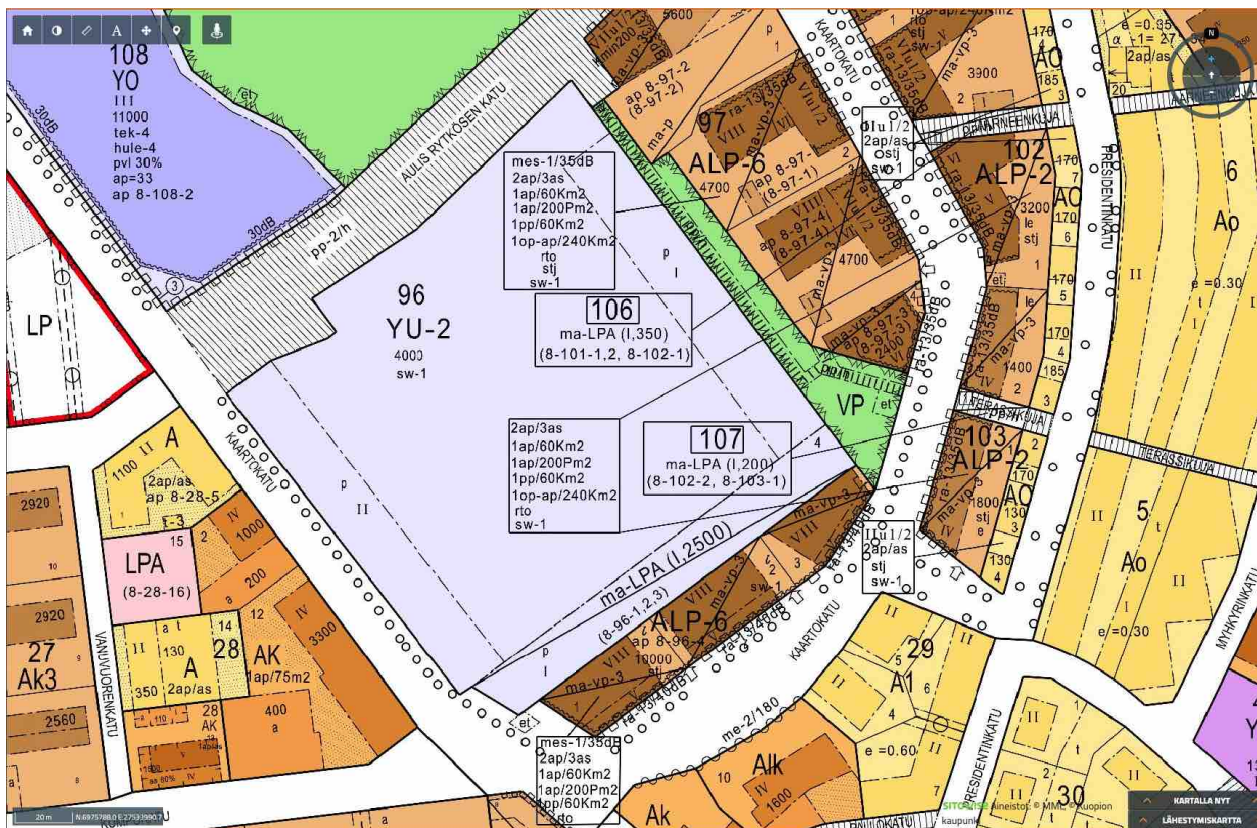
Keskustan osayleiskaavatyö on vireillä, mutta se ei ole aktiivisessa valmistelussa. Osayleiskaavatyötä jatketaan aikaisiin keskustan kehittämissuunnitelman päivityksen jälkeen. On mahdollista, että keskustan osayleiskaavalliset tarpeet tarkastellaan osana laajempaa keskeisten kaupunkialueiden yleiskaavan päivitystyötä.

Mölymäen asemakaava on tullut voimaan 22.12.2017. Kaavassa on huomioitu nykyisen liikunta-alueen muutosmahdollisuus tapahtuma-areenaksi ja katsomopaikkojen lisääminen.

Korttelialueen kaavamerkintä YU-2 mahdollistaa urheilutoimintaa palvelevien rakennusten rakentamisen. Aluetta saa käyttää myös tapahtumien ja näyttelyiden järjestämiseen. Alueelle saa rakentaa sen käyttöä palvelevia liike- ja pysäköintitiloja. Kaava ei kuitenkaan salli kaupan vähittäisyksiköiden sijoittamista kortteliin.

Aiemmassa hankesuunnitteluvaiheessa on käyty läpi myös vaihtoehtoisia rakennuspaikkoja, tuolloin on kuitenkin todettu Mölymäen alue parhaimmaksi.

Nyt määritelty tavoite sijoittaa kortteliin katsomot, niitä ja kenttää palvelevat tilat ja liittyvät liike- ja palvelutilat päivittäistavarakauppoineen sekä päivittäiskäyttöä tukeva paikoitusratkaisu voivat aiheuttaa osan toimintojen osalta tarpeen asemakaavasta (kuva 5) poikkeamiselle. Asemakaavan muutostyön tarkoituksena on tukea hankkeen etenemisestä mahdollisten voimassa olevan asemakaavan vastaisuuksien osalta.



**Kuva 5. Nykyinen asemakaava mahdollistaa 4000 kem2 laajuisen tilojen rakentamisen, mutta pysäköintiratkaisut ovat haastavia.**

## 8.1. Asemakaavan muutos

Mölymäen jalkapallostadionin asemakaavan muutos on tullut vireille 11.3.2026. Asemakaavatyön tarkoituksena on tukea jalkapallostadionin hankkeen etenemistä. Asemakaavatyössä tutkitaan mm. päivittäistavarakaupan tilojen sijoittamisen mahdollisuudet osaksi stadion kokonaisuutta, minkä lisäksi kaavatyössä tutkitaan pysäköinnin kehittämistä.

Asemakaavoituksen tavoitteet kaavatyölle:

- Stadionin toteuttaminen ensisijainen tavoite
- Asuinkorttelin pysäköinnin eriyttäminen pois stadionin tontilta
- Stadionin pysäköinnin kehittäminen
- Liiketilojen (ml. päivittäistavarakauppa) mahdollistaminen stadionin yhteyteen
- Kaupunkikuvallinen ohjaus stadionin tarpeet huomioiden.

Asemakaavatyön aikana on mahdollista tutkia myös muita stadionhankkeen aikana esiin nousevia asemakaavallisia asioita, kuten rakennusoikeuden riittävyttä. Hankkeen edetessä tarkastellaan, onko varsinainen kaavamuuosprosessi edelleen tarpeen.

## 8.2. Tonttijako

KOY Kuopion Keskusentän nykyinen kiinteistö ei ole voimassa olevan tonttijaon ja asemakaavan mukainen. Kiinteistön rakentaminen edellyttää tontiksi muodostamista. Jos tonttijakoa halutaan muuttaa hanketta varten, tulee seuraavat asiat ottaa huomioon:

- Tonttijaon edellytyksenä on muun muassa se, että tontit ulottuvat katualueeseen ja että tontit muodostetaan sen muotoisiksi ja suuruisiksi kuin rakentamisen, tonttien käytön ja niiden teknisen huollon kannalta on tarkoituksenmukaista.
- Tonttijaon edellytykset on otettava huomioon rakennusta ja mahdollista tonttijakoa suunniteltaessa. Tonttijakoa suunniteltaessa tulee myös huomioida:
  - Tonttijakoa ei voi laatia siten, että raja menisi olemassa olevan rakennuksen sisälle.
  - Jos rakennusta ei olla purkamassa, niin kiinteistönmuodostus voi selvittää yhteistyössä rakennusvalvonnan kanssa, onko tonttijako mahdollista tehdä siten, että raja kulkee olemassa olevan rakennuksen reunassa.
- Tonttijakosuunnitelman tulee olla sellainen, että se mahdollistaa rakentamisluvan saamisen.
- Jos tonttijakoa lähtee edistämään, tulee tonttijaon laatijalle kertoa, rakennusoikeuden jakautuminen uusien tonttien kesken, koska rakennusoikeus on ilmoitettu voimassa olevassa asemakaavassa kerrosalaneliömetreinä.
- Alueella on mahdollista tarkastella sellaista tonttijakoa, jossa liiketiloilla olisi oma tontti.

Kaikista tonttijakoon ja tonttien muodostamiseen liittyvistä asioista tulee ensiksi olla yhteydessä Kuopion kaupungin kiinteistönmuodostukseen.

Jos tonttijaon laatiminen ei ole mahdollista, on sekä stadion että liiketilat toteutettava samalle tontille ja tällöin tontin tulee olla yhteisomistuksessa kaupungin ja liiketilojen omistajan kanssa keskenään. Tontinhallinnasta sovitaan tällöin hallinnanjakosopimuksessa.



## 9.2. Meluntorjunta

Mölymäen asemakaavatyön yhteydessä on laadittu konserttimelumallinnus. Mallinnuksen mukaan stadionin esiintymislavalla soitetun musiikin aiheuttama keskiäänitaso ylittää tavoitteena olleen 75dB:n tavoitearvon lähimpien rakennusten yläkerrosten osalta, mutta stadionin katsomorakenteet suojaavat alempia kerroksia. Melun leviämiseen voidaan vaikuttaa kaiuttimien sijoittamisella, kaiutinkokoonpanolla sekä soitettavan musiikin voimakkuudella.

Päivitetystä hankesuunnitelmassa stadionin ensisijainen käyttötarkoitus on urheilukäyttö. Tällöin ympäristöön aiheutuva meluhaitta varmaan vähenee. Jäljelle jäävät lähinnä vain kuulutukset ja väliaikamusiikki. Tällöin stadionin rakenteille asetettavat vaatimukset meluntorjunnan näkökulmasta ovat vähäisemmät. Uusi asutus on tulossa aivan viereen stadionin itä-, pohjois- ja eteläpuolelle, joten nykytilanteeseen nähden asutus sijoittuu lähemmäksi. Nykyisen kentän kuulutuksista ja musiikista on tullut joskus yksittäisiä yhteydenottoja nykytilanteessa ympäristövalvontaan.

Jos stadionilla kuitenkin halutaan järjestää isompia konsertteja, lisää tämä ympäristöön kantautuvaa melua. Tämä voi puolestaan johtaa siihen, että konserttien melutasoja joudutaan rajoittamaan enemmän (mallinnuksissa lähtökohta on ollut 100 dB, mikä vastaa stadionluokan konsertteja = tasoa Kuopio-rock) tai soittoaikoja rajoittamaan niin, että konsertit päättyvät aiemmin illalla. Yhtenäinen vaipparakenne suojaa naapurikiinteistöjä, mutta suojaava vaikutus ulottuu rakennusten alimpiin kerroksiin. Konserttien kannalta hankalin ilmansuunta on mallinnuksen perusteella pohjoinen, koska esiintymislava on tarkoitettu suunnata sinne ja siellä uudet tornitalot ovat lähimpänä. Myös pelitapahtumissa on huomioitava melunsuojaus äänentoistojärjestelmissä ja erityisesti suuntauksissa.

## 9.3. Liikenneselvitys

Matti Vänskä, liikennejärjestelmäsuunnittelija, strateginen maankäyttö ja Jouko Häyrinen, suunnitteluinsinööri, kunnallistekninen suunnittelu ovat laatineet alustavan liikenneselvityksen, joka on hankesuunnitelman liitteenä. Hankesuunnitelman kappale 7 *Saavutettavuus ja pysäköinti* perustuu tähän selvitykseen.

## 10. TEKNISET RATKAISUT

Ratkaistaan pääosin jatkosuunnittelun yhteydessä.

### 10.1. Valaistus

Keskuskentän kenttävalaisimet uusitaan. Osa valaisimista sijoitetaan katsomokattorakenteisiin, jolloin saadaan tasaisempi valo myös pystypinnoille. Kustannusarviossa on huomioitu myös katsomon valaisimet.

Valaisimien sijoituksessa ja suuntauksessa on huomioitava valohaitan minimointi lähelle rakennettaviin kerrostaloihin. Valaistuksen ohjaukseen hankintaan uusi DMX-ohjausjärjestelmä, joka mahdollistaa valaistuksen monipuolisen ohjauksen myös tapahtumakäytössä, joko manuaalisesti tai tietokoneella ohjelmoiden.

Hankesuunnitelmassa on varauduttu kaikkien neljän maston uusimiseen, jolloin mastot ovat yhdenmukaiset ja mm. orsistorakenne vastaa paremmin valaistuksen suuntaamis- ja

valaisinvaatimukseen. Kustannusarvioon sisältyy ns. taitettu mastorakenne, joka on märkämaalattu ja lakattu. Mastojen ulkonäössä on huomioitu keskeinen näkyvyys kaupunkirakenteessa, erityisesti tiiviisti rakennetulla Mölymäellä. Pylonien osalta on huomioitava perustusten koko; yhden pyloniperustan kuorma on n. 55 t, lisäksi tulee pylonin kuorma. Toteutus suunnittelun yhteydessä tulee tarkentaa, voidaanko osa pyloneista ankkuroida suoraan peruskallioon.

## **10.2. Väistötilaratkaisut**

Rakennushankkeen ensisijaisena tavoitteena on, että rakennushankkeen aikana stadion alueen käyttö on mahdollista. Kuitenkin on varauduttava siihen, että rakennushankkeen aikana harjoitustoimintaa on siirrettävä kaupungin muille kenttäalueille.

## **11. KUSTANNUKSET**

### **11.1. Kiinteistö oy Kuopion Keskuskenttä**

Kiinteistö Oy Kuopion Keskuskenttä on kaupungin 100 % omistuksessa. Kiinteistö Oy Kuopion Keskuskenttä omistaa nykyisen päärakennuksen ja on vuokrannut tontin Kuopion kaupungilta. Tontin vuokrasopimus päättyy 31.12.2029. Tontin vuokra on ollut 2025 14 395,37 euroa ja vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin. Kiinteistöyhtiöllä on ollut lainaa vuoden 2025 lopussa n. 1,01 miljoonaa euroa.

Kiinteistö Oy Kuopion Keskuskentästä on laadittu arviokirja. Arviokirjan on laatinut Suomen Toimitila-Asiantuntijat Oy ja se on päivätty 19.3.2021. Arviokirjan mukaan kohteen kaltaisista kiinteistöistä ei tehdä maakunnassa juuri lainkaan markkinaehtoisia kauppvoja, joten arvioissa korostuu arvioijien näkemys ja kokemus.

Katsomorakennuksen (omaisuusosa) markkina-arvioksi on arvioitu 1,2 milj. euroa, hinta-arvion ollessa 1,0...1,5 miljoonaa euroa. Tontin markkina-arvo on noin 120 000,00,00 eur. Tontin maapohjan vuokra-arvio on n. 0,62...0,72 eur/m<sup>2</sup>.

Hankesuunnitelman yhteydessä esitetään Kiinteistö Oy Kuopion Keskuskentän purkamista. Kaupungin on takaajana maksettava kiinteistöyhtiön jäljellä olevat lainat (31.12.2025 n. 1 013 000,00 eur) purkamisen yhteydessä. Lisäksi on huomioitava n. 100 000,00 eur osakkeiden alaskirjaus.

Rakennuksen tasearvo 31.12.2025 on n. 1 777 000,00 €.

### **11.2. Investointi- ja rakennuskustannukset**

Stadionin katsomorakennuksen kustannusarvion lähtökohtana on kohdassa 6 esitetyt tilaratkaisut ja tilaohjelma. Kustannusarvion edellytyksenä on kustannustehokkaat, elinkaareltaan pitkäikäiset ja mahdollisimman huoltovapaat rakenteet.

Stadionin katsomorakenteiden, kenttävalaistuksen ja katsomon yleisöpalvelutilat (saapumisalue, ravintolapisteet, yleisö-wc:t, ensiapupisteet) arvioitu investointikustannus on n. 13 000 000,00 euroa.

Kenttää palvelevat ulkoa vuokratut tilat, n. 750 m<sup>2</sup> (mm. pukuhuoneet, toimitsijoiden ja median tilat) ovat osa liikerakennusta, jonka investointiin kaupunki ei ota osaa, vaan tilat sitoudutaan vuokraamaan rakennuksen omistavalta taholta pitkällä vuokrasopimuksella kaupungin ja edelleen osittain tiloja käyttävien tahojen käyttöön.

Stadionin ja liikerakennuksen pysäköinnille on saatu kustannusarvio, joka yksitasoisena maantasopysäköintinä on n. 1 Meur ja jos haluttaisiin tuplata pysäköintipaikkojen määrä, jolloin mentäisiin kahteen tasoon ts. alempi kerros maan alle, kustannukset olisivat n. 10-kertaiset. Pysäköintiratkaisu tarkentuu kustannusten ja kustannusjaon osalta hankkeen suunnittelussa.

Kustannuslaskennan stadionin katsomorakenteille on tuottanut Granlund Oy kustannusindeksin mukaan: Kustannuslaskenta TAKU 2025, Haahtela-indeksi Kuopio 1/2027 102,0 %.

### **11.3. Rahoitus ja haettavat avustukset**

#### **11.3.1. Suomen Palloliiton HatTrick-VI olosuhdeohjelma 2024-2028**

UEFA:n HatTrick VI -ohjelmakausi (2024–2028) on loppuvaiheessa, ja Palloliiton tavoitteena on kohdentaa stadioneille varatut avustusmäärärahat täysimääräisesti ennen ohjelmakauden päättymistä. Tämä edellyttää, että hankkeiden sitovat investointipäätökset tehdään ajoissa sekä että suunnittelu ja toteutus voidaan käynnistää viimeistään vuoteen 2027 mennessä.

UEFA ja Suomen Palloliitto haluavat varmistua siitä, että avustettavat hankkeet toteutetaan tarkoituksenmukaisesti ja valmistuvat stadionit täyttävät voimassa olevat kansalliset ja kansainväliset stadionmääräykset siten, että niillä voidaan järjestää UEFA:n ja Palloliiton alaisia otteluita. Palloliiton ja UEFA:n stadionasiantuntijat osallistuvat stadionhankkeiden suunnitteluprosesseihin, jonka tarkoituksena on taata stadionmääräykset. Lopullinen stadionkategoria sekä HatTrick-avustuksen maksatus vahvistuvat stadionin valmistuttua ja UEFA:n suorittaman stadiontarkastuksen jälkeen.

Palloliiton hallitus on linjannut, että stadioneiden HatTrick-investointiavustuksista 50 % on vastikkeellista. Vastikkeellisuudesta sovitaan erikseen, ja se voi tarkoittaa esimerkiksi omistus- tai käyttöoikeuksia tiloihin taikka erikseen sovittavia käyttöehtoja, kuten maaotteluiden tai pelaajakehitystapahtumien järjestämiseen liittyviä järjestelyjä.

Suomen Palloliiton hallitus teki ehdollisen päätöksen kokouksessaan 12.12.2025 myöntää Kuopion stadionhankkeelle UEFA HatTrick -ohjelman mukaista rahoitusta yhteensä 1 000 000,00 euroa. Avustuksen myöntämisen edellytyksenä on, että hankkeen toteutus käynnistyy vuoteen 2027 mennessä sekä että valmistuva stadion täyttää UEFA:n stadionmääräysten kategoria 4 -vaatimukset, mukaan lukien vähintään 8 000 katettua istumapaikkaa.

Myönnetty investointimääräraha koostuu kahdesta samansuuruisesta osasta:

1. 500 000,00 euron investointimäärärahasta, joka sisältää erikseen sovittavalla tavalla vastikkeellisuutta sekä omistus- ja käyttöoikeuksia tulevaan kiinteistöön
2. 500 000,00 euron avustusmäärärahasta, joka kohdennetaan jalkapalloseurojen osuuteen hankkeen rakennuttamiskustannuksista

#### **11.3.2. Opetus- ja kulttuuriministeriön liikuntapaikka-avustus**

Opetus- ja kulttuuriministeriö ja aluehallintovirastot myöntävät avustuksia liikuntapaikkojen sekä niihin liittyvien vapaa-aikatilojen perustamishankkeisiin. Suurin osa avustuksista suunnataan laajoja käyttäjäryhmiä palveleviin hankkeisiin kuten uima-, - liikunta- ja jäähallien sekä lähiliikuntapaikkojen rakentamiseen, perusparantamiseen tai korjaamiseen. Kuopion kaupungille myönnettiin vuodelle 2018 Maaningan urheilu- ja nuorisotalon peruskorjaukseen 750 000,00 eur sekä Tuplajäät Oy:lle 750 000,00 eur. Lippumäen uimahallin peruskorjaus ja jäähallin muutos sisäliikuntatilaksi sai

avustusta 800 000,00 eur vuodelle 2019 ja Savilahden liikunta- ja tapahtumakeskukselle myönnettiin avustusta 750 000,00 eur vuodelle 2021.

Hankkeelle haetaan opetus- ja kulttuuriministeriön liikuntapaikkarakentamisen investointiavustusta. Avustusta on mahdollista saada enintään 20 % hankkeen hyväksyttävistä kustannuksista (alv 0 %), kuitenkin tämän hetken tiedon mukaan enintään 600 000,00 eur.

**11.4. Vuokra-arviot**

Stadionin katsomohankkeen osalta kustannukset muodostuvat pääoma-, ylläpito- ja PTS-kustannuksista. Kuopion Tilapalvelut vuokraa tilat Sivistryksen toimialan liikuntapaikkapalveluille kaupungin sisäisen vuokramallin mukaisesti.

Kenttää palvelevat pysyvät tilat (mm. pukuhuoneet, toimitsijoiden ja median tilat) ovat osa liikerakennusta, jonka investointiin kaupunki ei ota osaa, vaan tilat sitoudutaan vuokraamaan rakennuksen omistavalta taholta pitkällä vuokrasopimuksella (10–20 vuotta) kaupungin ja edelleen osittain tiloja käyttävien tahojen käyttöön.

Esitetyissä arvioissa ei ole otettu huomioon haettavia ja mahdollisesti saatavia liikuntapaikka-avustusta tai UEFA:n HatTrick rahoitusta. Mikäli sellaiset saadaan, alentavat ne jossain määrin tilakustannuksia.

Sisäisen vuokramallin mukaisesti lasketut liikuntapaikkapalveluiden kustannukset tämänhetkisellä kustannusarviolla muodostuvat seuraavasti:

**Taulukko 6. Kustannuslaskelma.**

Sisäisen vuokran arvioitu osuus katsomorakenteista:

	Pääomakustannus eur/kk	Pääomakustannus eur/v	Ylläpitokustannus eur/kk	Ylläpitokustannus eur/v	Yhteensä eur/kk	Yhteensä eur/v
Katsomoinvestointi	80 450,00	965 400,00	14 000,00	168 000,00	94 450,00	1 133 400,00

Sisäisen vuokran arvioitu osuus ulkoa vuokrattavista kenttää palvelevista tiloista:

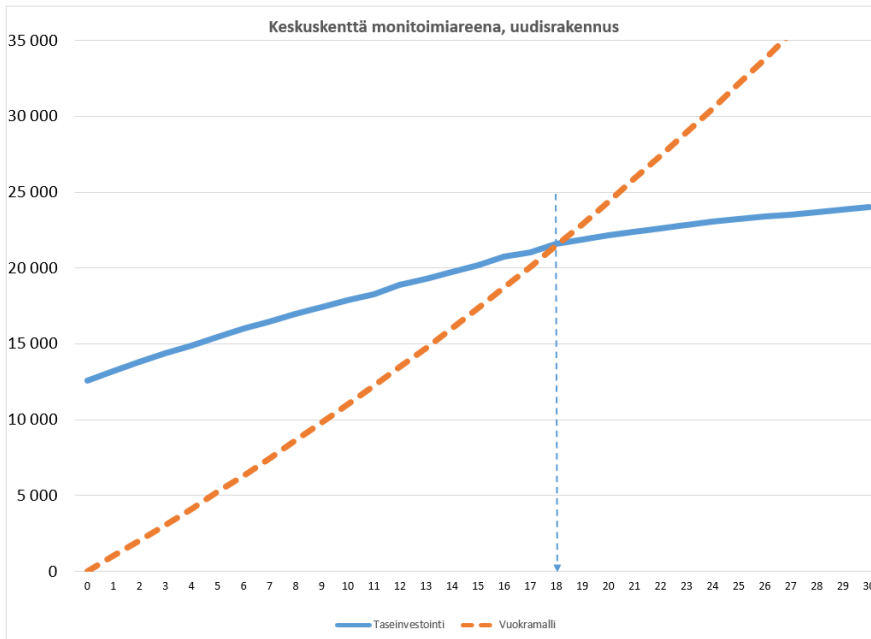
	Pääomakustannus eur/kk	Pääomakustannus eur/v	Ylläpitokustannus eur/kk	Ylläpitokustannus eur/v	Yhteensä kokonaisvuokra eur/kk	Yhteensä kokonaisvuokra eur/v
Ulkoa vuokratut kenttää palvelevat tilat					15 000,00	180 000,00

Sisäiset vuokrat Stadionista yhteensä:

	Pääomakustannus eur/kk	Pääomakustannus eur/v	Ylläpitokustannus eur/kk	Ylläpitokustannus eur/v	Yhteensä eur/kk	Yhteensä eur/v
Yhteensä	80 450,00	965 400,00	14 000,00	168 000,00	109 450,00	1 313 400,00

Vertailun vuoksi alla olevassa taulukossa on esitetty sekä taseinvestointina että vuokramallilla hankittu stadionrakennuksen kustannustrendi 30 vuoden ajalle.

**Taulukko 7. Kustannusvertailu taseinvestoinnin ja vuokramallin välillä.**



Taseinvestointina toteutetun hankkeen sisäiset pääomakustannukset ovat 30 vuoden ajalle jaksoitettuna alustavan arvion mukaan n. 28,9 Meur ja vuokramallilla toteutettuna n. 33,8 Meur. Eroa taseinvestoinnin hyväksi tulee n. 4,9 Meur. Ylläpitokustannusten oletama on laskettu samansuuruisiksi molemmissa hankintavaihtoehdoissa. Taseinvestoinnin kustannukset tulevat edullisemmaksi n. 18 vuoden kohdalla, jonka jälkeen vuokramallin kustannukset tulevat merkittävästi kalliimmaksi.

#### 11.4.1. Nykyinen vuokrataso

Kiinteistö Oy Kuopion Keskuskentän vuokralaisena ovat KuPS Oy, KuPS Ry, Palloliitto sekä Kuopion Tilapalvelut. KuPS:n maksamat vuokrat ovat olleet vuonna 2025 n. 21 400,00 eur/vuosi. Palloliiton vuokra on ollut n. 10 500 €/vuosi. Kiinteistöyhtiön päävuokralainen on Kuopion Tilapalvelujen kautta hyvinvoinnin edistämisen palvelualue, n. 585 000,00 eur/ vuosi.

#### 11.4.2. Pääomakustannukset

Pääomavuokra perustuu rakennuksen investointikustannuksiin, joista vähennetään saadut avustukset. Pääomakustannuksen suuruuteen vaikuttaa hankkeen rahoitustapa sekä ns. rahoituksen hinta.

Kustannusarviossa on käytetty pääomakustannusten osalta Granlund Oy:n tekemää kustannusarviota hankesuunnitelmaa varten tehdyn tilaohjelman pohjalta.

Kuopion Tilapalvelut tekee tiloista sisäisen vuokrasopimuksen Sivistyksen toimialan liikuntapaikkapalveluiden kanssa. Tilapalvelun perimä tilakustannus perustuu investointikustannusten perusteella laskettavaan sisäisen vuokramallin kustannuksiin.

**11.4.3. Käyttö- ja ylläpitokustannukset**

Käyttökustannukset on laskettu huomioiden tilaohjelman mukaisesti. Käyttökustannuksissa ei ole huomioitu kentän talvikäyttöä. Talvikäytön lisäkustannus on 50.000,00 eur/lämmitettävä kuukausi. Kustannus sisältää lämmityksen ja kentän huollon lisäkustannukset henkilöstökuluineen.

Ylläpituokraksi on arvioitu kylmien tilojen osalta n. 2 eur/m<sup>2</sup>/kk.

**Taulukko 8. Erilliset hoitokustannukset**

PTS-kustannus	kustannus, hintataso 2025	Vuokralainen
Kentän hoitokustannukset	405 000,00 eur / vuosi	Liikuntapaikkapalvelut

Nykyisen päärakennuksen sekä laajennuksen energia- ja vedenkulutus laskutetaan tilojen vuokrapinta-alojen suhteessa. Uuteen katsomorakennukseen voidaan tehdä alamittaus eri toiminnoille.

**11.5. Toiminnan tilapäisjärjestelyjen kustannukset**

Seuratoiminnalle voi syntyä kustannusvaikutuksia mm. otteluiden tulomenetyksinä ja mahdollisista otteluiden siirroista tilapäisolosuhteisiin. Lisäksi rakennusaika voi vaikuttaa jalkapallon harjoitusmahdollisuuksiin. Hanke tulee toteuttaa kuitenkin siten, että kenttää voidaan käyttää pääsarjaotteluihin.

Hankesuunnittelun yhteydessä ei ole tullut esiin harjoitus- ja pelikäyttöön liittyvien väistö- ja tilapäisjärjestelyjen kustannuksia, jotka tulisi liittää hankkeeseen.

**11.6. Kaupungin tulorakenne**

Stadionin käytöstä perittävien maksujen (harjoitukset, ottelut, turnaukset ja muut tapahtumat) sekä mahdollisten ulosvuokrattavien tilojen vuokratuottojen arvioidaan olevan liikuntapaikkapalveluille vuositasolla noin 150 000,00–170 000,00 euroa.

**11.7. Kustannusyhteenveto**

Stadionin kustannukset ja tulot koostuvat arvioiden mukaan seuraavasti:

Stadionin katsomorakenteiden, kenttävalaistuksen ja katsomon yleisöpalvelutilojen investointikustannus 13 000 000,00 eur

Pysäköinnin rakentaminen (jyvitetään erikseen liikerakennuksen/kiinteistökehityskumppanin kanssa) 1 000 000,00 eur

Nykyisen stadionin omistavan Kiinteistö Oy Kuopion Keskuskentän yhtiön purkamisesta aiheutuvat kustannukset, jotka vuoden 2025 tilinpäätöksen mukaan ovat noin 2 890 000,00 eur

Edellinen summa koostuu:

KOy:n jäljellä olevasta lainapääoman poismaksusta	1 013 000,00 eur
KOy:n osakepääoman alaskirjauksesta	100 000,00 eur
sekä vanhan stadionrakennuksen tasearvon alaskirjauksesta	1 777 000,00 eur

Nykyisen katsomon purkukustannukset 258 000,00 eur

Liikuntapaikkapalveluiden sisäiset tilakustannukset katsomosta 1 133 400,00 eur/v

Liikuntapaikkapalveluiden sisäiset tilakustannukset  
liiketoimintarakennuksesta vuokratuista tiloista 180 000,00 eur/v

Lisäksi liikuntapaikkapalveluiden kentänhoitokustannukset 405 000,00 eur/v

Liikuntapaikkapalveluiden sisäiset tilakustannukset yhteensä 1 718 400,00 eur/v

Liikuntapaikkapalveluiden saamat tulot stadionin käyttäjiltä 150 000,00–170 000,00 eur/v

### 11.8. Kustannushyötyanalyysi

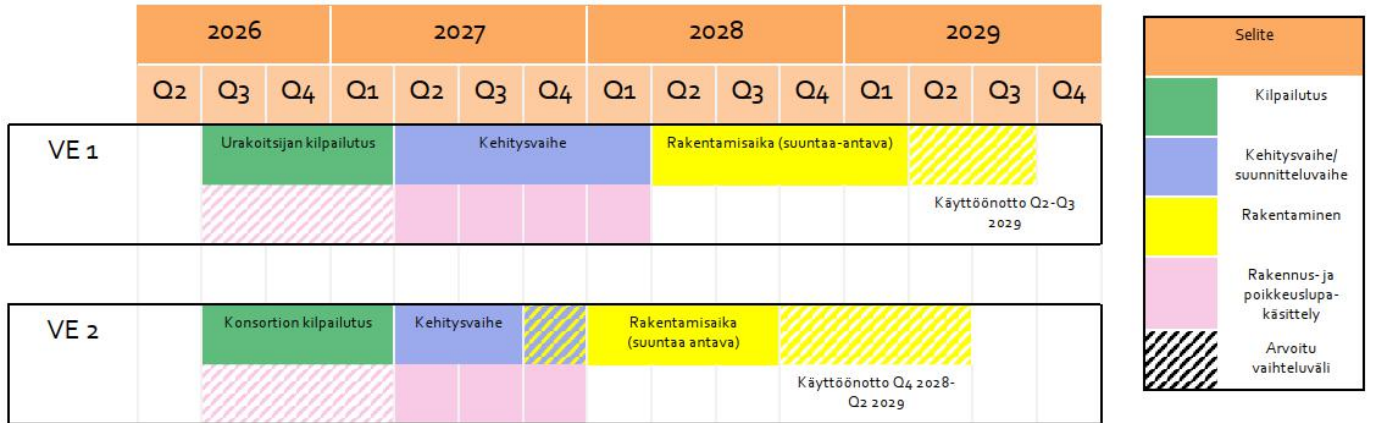
Nykyisen stadionin ja uuden stadionin kustannustaso verrattuna pelkkiin tilakustannuksiin, on uuden osalta merkittävästi suurempi, noin kaksinkertainen. Uuden stadionin monikäyttömahdollisuus tuottaa kaupungille ja alueellisesti mahdollisuuden nykyistä merkittävämpiin tuloihin erilaisten tapahtumien muodossa. Stadionin rakentaminen perustuu kaupungin strategiaan linjauksiin.

## 12. TAVOITTEELLINEN AIKATAULU

Hankkeen tavoiteaikataulu on esitetty oheisessa kuvaajassa. Kilpailutusaineiston valmistelu-aikaan vaikuttaa, joudutaanko hankkeelle hankkimaan asiantuntijoita kilpailutusvaiheen asiakirjojen laatimista ja kilpailutuksen järjestämistä varten. Toteutusvaiheen aikatauluun vaikuttaa, joudutaanko rakentamista vaiheistamaan kentän ja nykyisten tilojen käytön takia, käyttöönotto tulee tapahtumaan useassa vaiheessa.

Rakennustyö on sovitettava siten, että jalkapallokentän toiminnot joudutaan siirtämään väistöalueelle korkeintaan yhden kauden ajaksi. Kuitenkin rakennustyöt on sovitettava siten, että SM-sarjan ottelut voidaan pelata Keskuskentällä.

Aikataulut ovat markkinavuoropuhelussa saatuihin tietoihin pohjautuvia suuntaa antavia arvioita. Tarkempia arvioita ei pystytä hankkeen varhaisesta vaiheesta johtuen antamaan. Erityisiä epävarmuuksia liittyy rakentamisajan keston ja rakennus- ja poikkeuslupakäsittelyjen keston (erityisesti valitusriskin osalta).



**Kuva 7. Hankkeen tavoiteaikataulu urakoitsija- ja konsortiokilpailutusmallilla.**

**12.1. Hankkeen etenemiseen liittyvät riskitekijät**

Hankkeen suurimmat riskit liittyvät kustannusten hallintaan. Kustannusraamissa pysyminen edellyttää kustannustehokasta suunnittelua; jo kilpailutusvaiheessa esitetyt tarjoukset saattavat ylittää ennakoidun arvon. Haettavilla avustuksilla on merkittävä vaikutus hankkeen rahoitukseen sekä taloudelliseen kannattavuuteen.

Rakennushankkeen viivästyminen vaikuttaa seura- ja harrastustoimintaan, koska korvaavia kenttiä on rajallisesti.

**13. HANKETYÖRYHMÄN ESITYS**

Hanketyöryhmä esittää hankesuunnitelman hyväksymistä ja stadionin katsomo-osan toteuttamista omaan taseeseen sekä liikunta- ja urheilutoimintaa tukevien tilojen vuokraamista liikerakennuksesta kiinteistökehityskumppanilta.

Hanketyöryhmän puolesta

1.6.2026

Seppo Niiranen

hankesuunnittelutyöryhmän puheenjohtaja  
hankesuunnitteluarkkitehti  
Kuopion Tilapalvelut

**Liitteet**

- Keskuskenttä\_stadion\_tilaohjelma\_010626.pdf
- Laskentamuistio\_kustannusarvio\_01062026.pdf
- Liikenneselvitys - lähtökohdat\_01062026.pdf