

KUOPIO

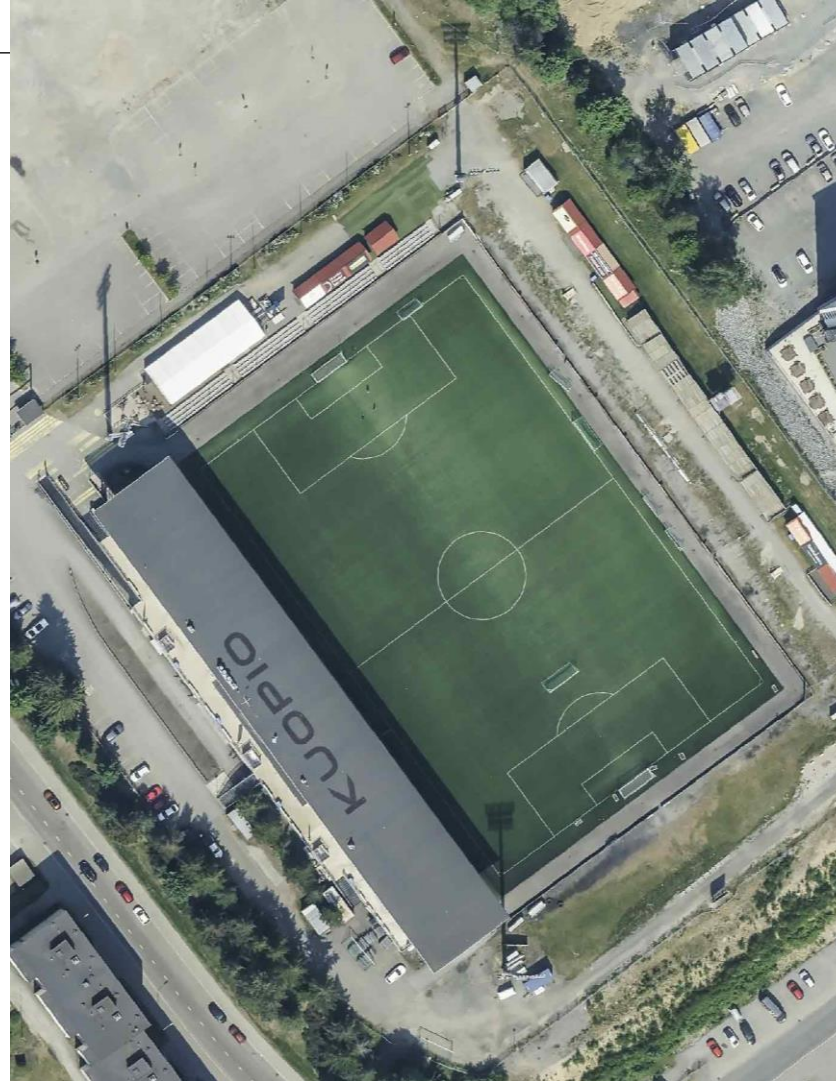
Keskuskentän
stadionin
hankesuunnitelma

1.6.2026



Taustaa

- hyvinvoinnin edistämisen palvelualue laati keskus kentän jalkapallostadionin/tapahtuma-areenan tarveselvityksen 2018
- hankesuunnitelma 2019, päivitys 2021, molemmat keskeytettiin taloudellisten reunaehtojen toteutumattomuuden takia
- Kuopion kaupunginhallitus päätti Keskus kentän jalkapallostadionin hankesuunnitelman päivityksen käynnistämisestä 29.9.2025
- nykyinen stadion ei täytä kaikilta osin UEFA:n kansainvälisille otteluille asettamia vaatimuksia; tämä on rajoittanut KuPS:n mahdollisuuksia pelata eurokilpailujen kotiotteluita Kuopiossa
- tavoitteena keskustan jalkapallostadionin kehittäminen nykyaikaiseksi lajin harjoituspaikaksi aputiloineen UEFA kategoria 4:n 8 000 katsomopaikan areenana
- tavoitteena jopa 20 000 henkilön yleisötapahtumat
- stadionin yhteyteen liiketilaa, mikä mahdollistaa taloudellisesti kestävä ratkaisun
- hankkeen toteuttamisen edellytyksenä esisopimuksen syntyminen kiinteistökehityskumppanin kanssa.



Tavoitteet

- vahvistaa kaupungin kestävästä kasvua, elinvoimaa ja vetovoimaa
- houkutella kansallisia ja kansainvälisiä investointeja, kasvattaa palvelu- ja tapahtumataloutta sekä laajentaa yritys- ja kumppanuusverkostoja
- mahdollistaa kansainvälisten otteluiden järjestäminen, lisäten merkittävästi näkyvyyttä, matkailutuloa ja alueellista elinvoimaa
- mahdollistaa myös laajamittaiset tapahtumat jopa 20 000 kävijälle
- edistää liikuntaa ja hyvinvointia, vahvistaa jalkapallon asemaa, tukea kustannustehokkaasti erityisesti lasten ja nuorten harrastusta, tarjota näkyvä huippu-urheilun esimerkki
- stadionin sisältyessä kaupungin taseeseen kaupunki pystyy vaikuttamaan kentän vuokrahintoihin
- liiketilat mahdollistavat ympärivuotisen käytön, vahvistavat taloudellista kestävyyttä ja luovat uusia liiketoiminta- ja työllistymismahdollisuuksia.



Nykytilanne

- Kuopion ulkokenttäverkosto:
 - 9 kappaletta tekonurmikenttiä
 - 28 kpl sorakenttiä
 - 10 kpl nurmikenttiä
 - pesäpallostadionilla ja Neulamäessä hiekkatekonurmikentät
 - lisäksi Lippumäen ylipainehalli ja Kuopio-hallin tekonurmialusta
- stadionin pääkatsomossa (2005) noin 2700, pohjoispäädystä 480 istumapaikkaa ja vastapäätä putkikipenkkiä
- stadionilla käyttötunteja n. 2400 tuntia vuodessa, 8–10 tuntia päivässä käytössä (n. 250–300 päivää /vuosi)
- suurimpina käyttäjäryhminä KuPS:in pääsarjajoukkueet ja juniorijoukkueet; myös muilla seuroilla harjoituksia ja otteluita stadionilla; yläkoulujen ja oppilaitosten jalkapallotoiminta
- kabinettitilat, aitioita, ravintola
- tapahtumakäyttö: kymmeniä junioritapahtumia ja työ-toimintaa useita kertoja vuodessa.
 - kenttä ei sovellu KuPS:in eurokilpailujen kotiotteluihin
 - stadionin muut puitteet ja oheistilat eivät tue parhaalla mahdollisella tavalla tapahtumakäyttöä.



Markkinavuoropuhelu

- kaupunki ja kumppani KPMG toteuttivat keväällä 2026 stadionhankkeen markkinavuoropuhelun
- tavoitteena oli saada käsitys siitä, millaisena kokonaisuutena hanke kannattaisi viedä kilpailutukseen
- vuoropuhelusta järjestettiin alkuinfo 31.3.2026 ja se keräsi runsaan osanoton alan toimijoiden keskuudessa
- markkinavuoropuhelu vahvisti aiempaa käsitystä hankekokonaisuudesta, jolla stadionia lähdetään viemään eteenpäin; hankesuunnitelmaa on tämän pohjalta tarkennettu
- liike-elämän toimijat antoivat kaupungille markkinavuoropuhelussa signaalin siitä, että stadionhanke on kiinnostava ja toteutuskelpoinen hankekokonaisuus

Markkinavuoropuhelu

...ssä kohti uusia ratkaisuja.



...alogi



Ideointi ja Keh...

Rakennushanke

Kaupungin investoinnit

- **katsomot** kentän jokaiselle puolelle (A-, B, C- ja D-katsomot)
 - paikat 8000 katsojalle
 - katsomo on katettu; alaosastaan avoin vaippa ympärillä
 - pinta-ala noin 7000 m², rakennusoikeuden ulkopuolista alaa
- **katsomon yhteydessä olevat tilat**
 - selostamot, ravintolapisteet, yleisö-wc:t, ensiapupisteet
 - pääosin katsomon alla
 - n. 340 hym², kuuluu kerrosalaan

Kiinteistökehityskumppanin investoinnit

- **kenttää palvelevat tilat**
 - pukuhuoneet, toimitsijoiden ja median tilat
 - liikerakennuksen pohjakerroksessa
 - kaupunki vuokraa kiinteistökehityskumppanilta, n. 750 hym²
- **liiketilat**
 - ravintolat ml. VIP-tilat, päivittäistavarakauppa, erikoisliikkeet, palvelut, toimistot; n. 2200 hym²
- joustava ja toiminnallisesti yhtenäinen kokonaisuus, joka tukee tapahtumaliiketoimintaa, operointia ja käyttäjäkokenemusta

Koko hankkeen kerrosala n. 4000 kem²

Kaakkoispuolen asuinkorttelit eriytetään hankkeesta, kaavamuutoksella mahdollistetaan toteutus tulevaisuudessa.



Saavutettavuus ja pysäköinti

- **joukkoliikenne:** stadion on hyvin saavutettavissa
 - lähimmät pysäkit Kaartokadulla (pienkalustolinja 1)
 - linjojen 5, 6, 8, 9, 22 ja 6X pysäkit sijaitsevat 400 metrin päässä
- **jalankulku ja pyöräily:** stadion on melko hyvin saavutettavissa
 - keskustasta yhteys alueelle kulkee Puistokadun – Amiskanrinne – Auliksenaukion – Aulis Rytkösen kadun reittiä
- **henkilöautoliikenne:** saavutettavuus on sidoksissa pysäköintiin
 - tukeutuu tapahtumakäytössä suurelta osin alueen ulkopuoliseen pysäköintikapasiteettiin
 - tapahtuman laajuudesta riippuen yleisöä ohjataan käyttämään joukkoliikennettä sekä pyritään järjestämään liittymäkuljetuksia
- **päivittäiskäyttö**
 - kiinteistölle rakennetaan n. 100 autopaikkaa sekä kentän että liiketilojen käyttöön
 - kustannusjaosta sovitaan erikseen
 - tarvittaessa kaksikerrospysäköinti mahdollinen
 - tarkennetaan jatkosuunnittelussa
- UEFA kat4 vaatimuksen mukaiset **VIP-pysäköintipaikat** pystytään järjestämään stadionin viereen liikuntapaikoille



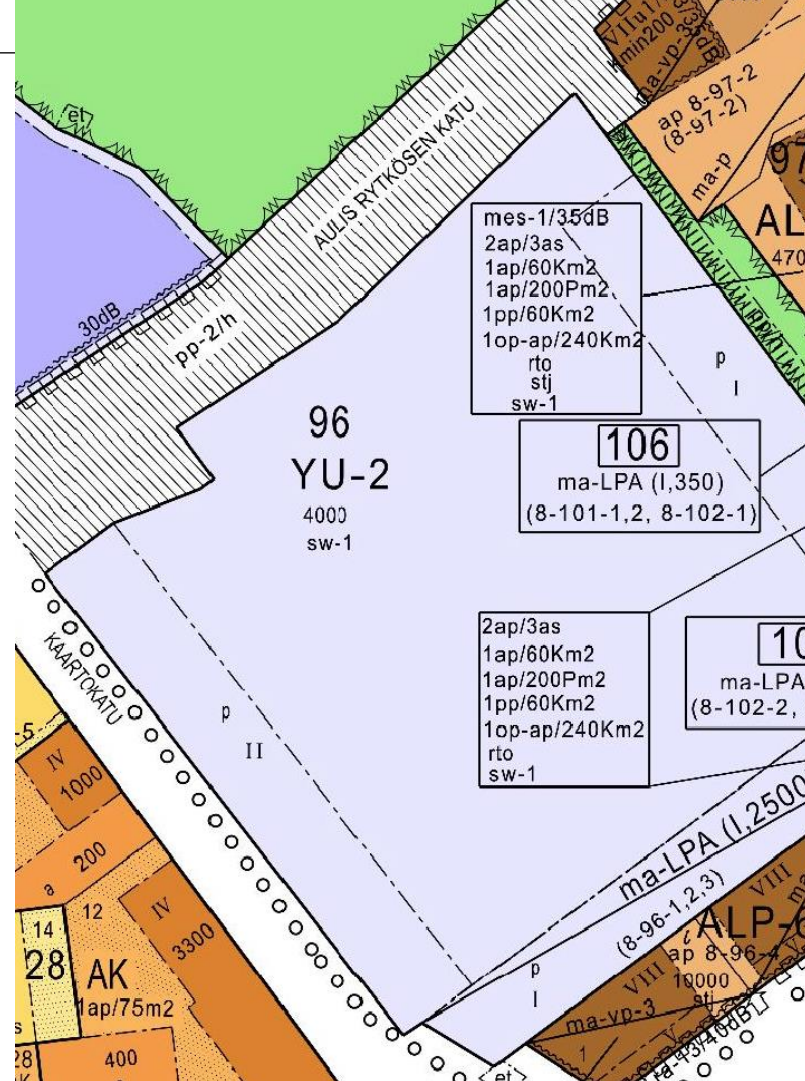
Toiminnallinen malli

- hanke toteutetaan kahden toisiaan täydentävän kokonaisuuden mallilla:
 - Kuopion kaupunki vastaa katsomokokonaisuuden rakennuttamisesta, toteutus omaan taseeseen
 - katsomokokonaisuus sisältää kylmät katsomot aputiloineen (yleisön palvelutilat), muut tilat tulevat liikerakennukseen
 - liikerakennuksen (noin 3600 m²) toteutuksesta vastaa ulkopuolinen kiinteistökehityskumppani
 - Kuopion kaupunki on vuokralaisena liikerakennuksessa niissä tiloissa, jotka palvelevat liikunta- ja urheilukäyttöä (poislukien ravintola ja vip-tilat)
 - yhtenäinen rakentamismalli, jossa sekä stadion- että liikerakennusosuus toteutetaan pääurakoitsijan toimesta
- stadionin operoinnin lähtökohtana selkeä työnjako kaupungin ja stadionin 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.



Kaavallinen tilanne

- **osayleiskaavatyö** vireillä, mutta ei aktiivisessa valmistelussa
- Mölymäen asemakaavassa (2017) huomioitu tapahtuma-areenakäyttö ja katsomopaikkojen lisäys
- **nykyinen kaavamerkintä YU-2:**
 - urheilutoimintaa palvelevien rakennusten rakentaminen
 - tapahtumien ja näyttelyiden järjestäminen
 - saa rakentaa sen käyttöä palvelevia liike- ja pysäköintitiloja
 - ei salli kaupan vähittäisyksiköiden sijoittamista kortteliin.
- asetetut tavoitteet aiheuttavat tarpeen asemakaavasta poikkeamiselle ja tonttirajojen siirrolle
- **asemakaavan muutos** vireille 11.3.2026:
 - stadionin toteuttaminen ensisijainen tavoite
 - asuinkorttelin pysäköinnin eriyttäminen pois stadionin tontilta
 - stadionin pysäköinnin kehittäminen
 - liiketilojen (ml. päivittäistavara-kauppa) mahdollistaminen
 - kaupunkikuvallinen ohjaus stadionin tarpeet huomioiden.



Tavoitehinta-arvio

Stadionin katsomorakenteiden, kenttävalaistuksen ja katsomon yleisöpalvelutilojen (ravintolapisteet, yleisöwc:t, ensiapupisteet) arvioitu investointikustannus on **13 000 000,00** euroa. Laskelmassa ei ole vähennetty avustuksia.

- 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

- kenttää palvelevat tilat (mm. pukuhuoneet, toimitsijoiden ja median tilat) ovat osa liikerakennusta, jonka investointiin kaupunki ei ota osaa; tilat sitoudutaan vuokraamaan rakennuksen omistavalta taholta pitkällä vuokrasopimuksella kaupungin ja edelleen tilojen käyttäjien käyttöön.
- pysäköintiratkaisu tarkentuu kustannusten ja kustannusjaon osalta jatko-suunnittelussa; kustannusarvio maanpäälliselle pysäköinnille on n. 1 Meur
- sisäisen vuokramallin mukaisesti liikuntapaikkapalveluiden kustannukset tämänhetkisellä kustannusarviolla muodostuvat seuraavasti:

Kokonaiskatsaus kustannuksiin

Stadionin kustannukset ja tulot koostuvat arvion mukaan seuraavasti:

Stadionin katsomorakenteiden, kenttävalaistuksen ja katsomon yleisöpalvelutilojen investointikustannus	13 000 000,00 eur
Pysäköinnin rakentaminen (jaetaan erikseen sopimuksella liikerakennuksen/kiinteistökehityskumppanin kanssa)	n. 1 000 000,00 eur
Nykyisen stadionin omistavan Kiinteistö Oy Kuopion Keskuskentän yhtiön purkamisesta aiheutuvat kustannukset, jotka vuoden 2025 tilinpäätöksen mukaan ovat noin – Edellinen summa koostuu:	2 890 000,00 eur
KOy:n jäljellä olevasta lainapääoman poismaksusta	n. 1 013 000,00 eur
KOy:n osakepääoman alaskirjauksesta	n. 100 000,00 eur
sekä vanhan stadionrakennuksen tasearvon alaskirjauksesta	n. 1 777 000,00 eur
Nykyisen rakennuksen purkukustannukset	n. 258 000,00 eur
Liikuntapaikkapalveluiden sisäiset tilakustannukset katsomosta	n. 1 133 400,00 eur/v
Liikuntapaikkapalveluiden sisäiset tilakustannukset liiketoimintarakennuksesta vuokratuista tiloista	n. 180 000,00 eur/v
Lisäksi liikuntapaikkapalveluiden kentänhoitokustannukset	n. 405 000,00 eur/v
Liikuntapaikkapalveluiden sisäiset tilakustannukset yhteensä	n. 1 718 400,00 eur/v
Liikuntapaikkapalveluiden saamat tulot stadionin käyttäjiltä	n. 150 000,00–170 000,00 eur/v



Avustusrahoitus

UEFA HatTrick

- Suomen Palloliitto myönsi UEFA HatTrick -rahoitusta yhteensä 1 000 000,00 euroa, joka koostuu:
- 500 000,00 euron investointimäärärahasta, joka sisältää erikseen sovittavalla tavalla vastikkeellisuutta sekä omistus- ja käyttöoikeuksia tulevaan kiinteistöön
- 500 000,00 euron avustusmäärärahasta, joka kohdennetaan jalkapalloseurojen osuuteen hankkeen rakennuttamiskustannuksista
- edellytyksenä on, että hankkeen toteutus käynnistyy vuoteen 2027 mennessä sekä että valmistuva stadion täyttää UEFA:n stadionmääräysten kategoria 4 -vaatimukset.

OKM liikuntapaikka-avustus

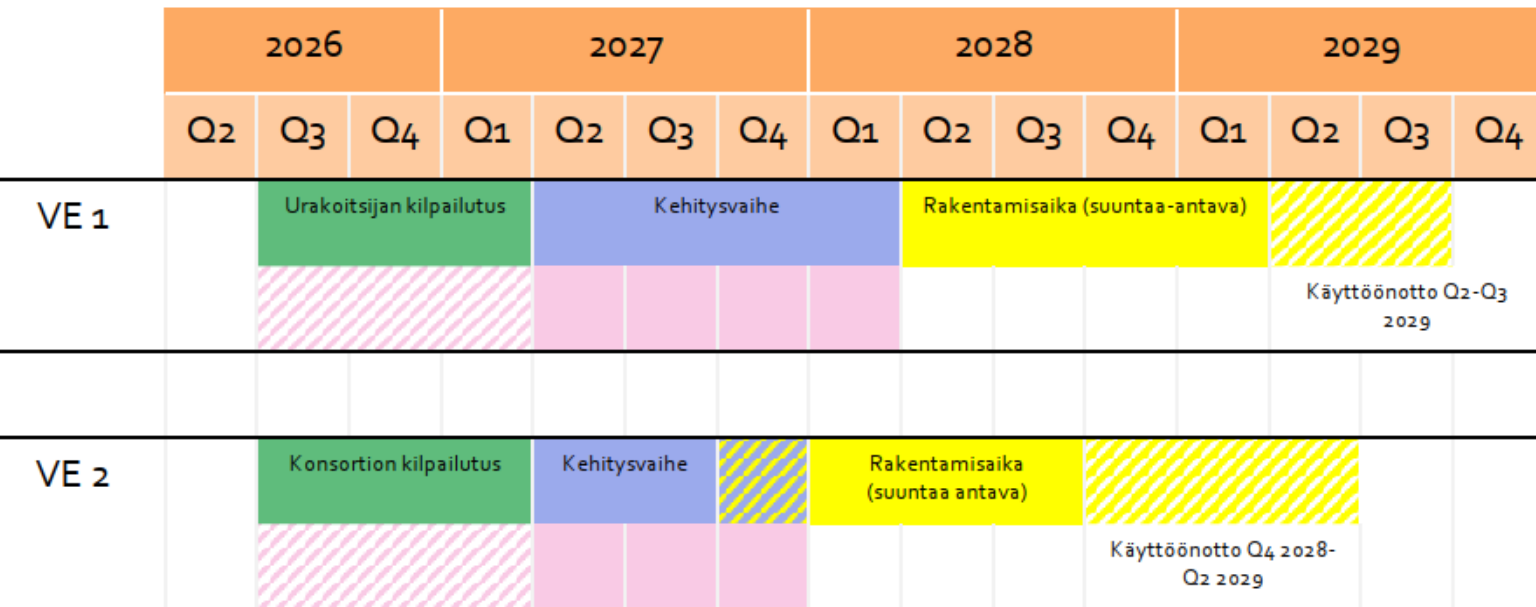
- Opetus- ja kulttuuriministeriön liikuntapaikkarakentamisen investointiavustus, enintään 20 % hankkeen kustannuksista (alv 0 %), kuitenkin tämän hetken tiedon mukaan enintään 600 000,00 euroa.



Tavoiteaikataulu

Hankkeen tavoiteaikataulu urakoitsija- ja konsortiokilpailutusmallilla.

- aikataulut ovat markkinavuoropuhelussa saatuihin tietoihin pohjautuvia suuntaa-antavia arvioita
- tarkempia arvioita ei pystytä hankkeen varhaisesta vaiheesta johtuen antamaan
- erityisiä epävarmuuksia liittyy rakentamisaikojen kestoon ja rakennus- ja poikkeuslupakäsittelyjen kestoon (erityisesti valitusriskin osalta).



Kiitokset!



Seppo Niiranen,
hankesuunnitteluarkkitehti,
Kuopion Tilapalvelut