

Keskuskentän stadionin hankesuunnitelma

Hyvinvoinnin edistämisen lautakunta 10.06.2026
3857/00.01.05/2026

Valmistelijat / lisätiedot:

liikuntapaikkapalveluiden päällikkö Saku Kekäläinen, puh. 044 718 2515

yrittäjä Olli Kokander, puh. 044 718 2043

rakennuttajapäällikkö Marko Väätäinen, puh. 044 718 5686

hankesuunnitteluarkkitehti Seppo Niiranen, puh. 044 718 5414

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

sivistysjohtaja Mikko Ripatti

Hyvinvoinnin edistämisen lautakunta:

- a. hyväksyy hankesuunnitelmassa esitetyt palvelun toiminta- ja tilakustannukset
- b. esittää konsernijaostolle ja edelleen kaupunginhallitukselle hankesuunnitelman hyväksymistä.

Päätös

Selostus

Hankesuunnitelman taustaa

Hyvinvoinnin edistämisen palvelualue laati keskuskentän jalkapallostadionin/tapahtuma-areenan tarveselvityksen (15.1.2018). Hyvinvoinnin edistämisen lautakunta hyväksyi 13.3.2018 tarveselvityksen hankesuunnittelun pohjaksi. Kentän kehittämisestä laadittiin ja hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 2019 hankesuunnitelma, joka kuitenkin palautettiin valmisteluun. Seuraava päivitys hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 7.6.2021 ja kaupunginvaltuustossa 21.6.2021. Hankinta keskeytettiin tammikuussa 2025. Hankesuunnittelu käynnistettiin uudelleen 10.10.2025 kaupunginjohtajan päätöksellä.

Hankesuunnittelun tavoitteet

Tavoitteena on saada Kuopioon uusi UEFA:n kategoria 4-tasoinen 8 000 katsojan stadion, joka mahdollistaa kotimaisten otteluiden lisäksi kaikkien kansainvälisten otteluiden järjestämisen Kuopiossa, lisäten merkittävästi näkyvyyttä, matkailutuloa ja alueellista elinvoimaa, sekä parantaa jalkapallon liiketoiminnallisia edellytyksiä Kuopiossa. Monikäyttöisyys mahdollistaa myös laajamittaiset yleisötapahtumat, jopa noin 20 000 kävijälle. Hankkeen UEFA:n kategoria 4-tasoinen stadion liiketiloineen toteuttaa Kuopio 2035 -strategian tavoitteita vahvistamalla kaupungin kestävästä kasvusta, elinvoimasta ja vetovoimasta.

Stadionin yhteyteen kiinteistökehityskumppanin toteuttamat liiketilat ovat ympärivuotisessa käytössä, mikä lisää stadionalueen vetovoimaa yritystoiminnan ja palveluiden sijoittumispaikkana. Hanke yhdistää urheilun, elinkeinoelämän ja kaupunkikehityksen tavoitteet sekä vahvistaa Kuopion kilpailukykyä, tunnettuutta ja edellytyksiä kestäväälle kasvulle.

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 kem²) 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.).

Tilatavoitteet

Hankkeessa rakennetaan kentän ympärille uudet katsomorakenteet kentän jokaiselle puolelle (A-, B, C- ja D-katsomot). Katsomo on katettu ja sitä ympäröi vaipparakenne. Katsomon yhteydessä olevat tilat kuuluvat katsomorakennukseen sijaiten pääosin katsomon alla. Ne ovat hallinnollisesti osa stadionia ja kaupungin omistuksessa.

Liiketilat ovat kiinteistökehityskumppanin rakennuttamia ja omistamia. Ne on hankesuunnitelmassa esitetty alustavina, sillä lopulliset tilanimikkeet ja -määrät riippuvat hankkeen kiinteistökehityskumppanin tekemistä kannattavuusanalyseistä. Tiloja voivat olla päivittäistavarakauppa, ravintolat (ml. VIP-tilat ja muut tapahtumien käyttöön ajoittain vuokrattavat tilat), sekä kentän toimintaan liittyvät kaupat ja palvelut.

Lisäksi osana liikerakennusta ja kiinteistökehityskumppanin omistamina sijaitsevat kenttää palvelevat tilat, mm. pelaajien ja toimitsijoiden tilat, medialle tarkoitetut tilat sekä tarvittavat toimistot ja varastot, joista tehdään vuokrasopimus liikerakennuksen omistajan kanssa.

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

Aiemmissä hankevaiheissa mukana olleet kaakkoispuolen kerrostalokorttelit ja niihin liittyvä pysäköinti eriytetään hankkeesta. Kaavamuutoksella mahdollistetaan erillinen toteutus myöhemmin.

Kaavallinen tilanne

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. Mölymäen jalkapallostadionin asemakaavan muutos on

tullut vireille 11.3.2026. Asemakaavatyön tarkoituksena on tukea jalkapallostadionin hankkeen etenemistä.

Kustannukset, rakennuttaminen ja aikataulu

Hanketyöryhmä esittää katsomon ja liittyvien yleisöpalvelutilojen (saapumisalue, ravintolapisteet, yleisö-wc:t, ensiapupisteet) rakentamista investointina omaan taseeseen tavoitehintaa-arvion 13 000 000,00 € (alv 0 %) mukaisilla kustannuksilla.

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.

Hankkeelle haetaan lisäksi OKM:n liikuntapaikkarakentamisen investointiavustusta. Avustusta on mahdollista saada enintään 20 % hankkeen hyväksyttävistä kustannuksista (alv 0 %), kuitenkin enintään 600 000,00 euroa.

Kenttää palvelevien ulkoa vuokrattujen tilojen (n. 750 m²) arvioitu vuokra on 180 000,00 €/v.

Arvioidut tilakustannukset kokonaisuudessaan, sisältäen yllä mainitut vuokratilat (sisäiset vuokrat yhteensä) ovat seuraavat vuosi- ja kuukausitasolla:

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 pysyvistä 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

Em. luvut eivät sisällä kenttäalueen ylläpitoa lämmityksineen, eikä suunnitelman mukaisia poistoja tekonormen osalta. Vuonna 2025 nämä kulut olivat yhteensä n. 405 000,00 eur. Kenttäalueen ylläpito ja laskennallinen tekonormen vaihtamisesta johtuva kirjanpidollinen poisto nostavat liikuntapaikkapalveluiden vuotuisen kokonaiskustannuksen 1 718 400,00 euroon.

UEFA HatTrick -ohjelman mukainen rahoitus sekä haettava OKM:n liikuntapaikkarakentamisen investointiavustus toteutuessaan laskevat liikuntapaikkapalveluiden vuotuista käyttötalouskustannusta. Vaikutus tullaan laskemaan, kun molempien rahoituksen ja avustuksen tarkka kohdistaminen on voitu osoittaa. Nyt niiden vaikutusta ei ole laskettu tilakustannuksiin.

Hankkeen käynnistyessä kaupungille tulee maksettavaksi Kiinteistö Oy Kuopion Keskuskentän yhtiön purkamisesta aiheutuvat kustannukset, jotka vuoden 2025 tilinpäätöksen mukaan ovat noin 2 890 000,00 eur. Summa koostuu 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 katsomon purkukustannukset ovat arviolta n. 80,00 eur/m², joka kustannuksena tarkoittaa 258 000,00 eur.

Hankkeen kilpailutus voidaan käynnistää heti päätöksenteon jälkeen. Tavoitteena on saada stadion käyttöön syksyllä 2028–kevällä 2029, riippuen valitusta hankemallista.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosääntö 35 §, 29 §, 27 §

Vaikutusten arviointi

Liitteenä

Liitteet 3857/2026 Kuopion keskuskentän stadionin hankesuunnitelma 1.6.2026
3857/2026 Keskuskentän stadionin tilaohjelma 1.6.2026
3857/2026 Mölymäen stadionin liikenneselvitys
3857/2026 Vaikutusten ennakoarviointi 1.6.2026
3857/2026 Laskentamuistio 3.6.2026 kustannusarvio (salassa pidettävä, JulkL 24.1. § 17 k)