

Kaupunginhallitus 03.03.2025

Tapiolan urheilupuiston stadionin ja pysäköintilaitoksen hankesuunnitelman hyväksyminen (Kv-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:
Martinsen Kimmo

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunginjohtaja Mykkänen Kai

Kaupunginhallitus ehdottaa, että valtuusto hyväksyy liitteenä olevan Tapiolan urheilupuiston stadionin ja pysäköintilaitoksen hankesuunnitelman stadionin ja sen yhteydessä olevan pysäköintilaitoskokonaisuuden toteuttamiseksi.

Käsittely

Päätös

Selostus

Hankkeen nimi on Tapiolan urheilupuiston stadion. Kohde sijaitsee Tapiolassa Palloilutien, Tuohipuiston ja Koivu-Mankkaan tien rajaamalla alueella. Tontin pinta-ala on 32 069 m².

Kaupunginhallitus hyväksyi 17.6.2019 Tapiolan urheilupuiston jalkapallostadionin ja sen muodostaman hankekokonaisuuden lähtökohdaksi 13.6.2019 päivätyn suunnitelman alueen kokonaisvaltaiselle toteuttamiselle. Näistä lähtökohdista valmisteltiin Tapiolan jalkapallostadion - niminen asemakaava, minkä valtuusto hyväksyi 26.4.2021. Päätöksestä valitettiin Helsingin hallinto-oikeuteen. Espoon kaupunki antoi valitukseen vastineen 1.11.2021. Valitus hylättiin ja kaava sai lainvoiman 12.10.2022.

Hankesuunnitelma pohjautuu urheilupuiston asemakaavan muutostyön yhteydessä laadittuihin viitesuunnitelmiin. Viitesuunnitelmia on tarkennettu ja täydennetty vuosien 2022-23 aikana.

Hanke sisältää pysäköintilaitoksen ja jalkapallostadionin siihen liittyvine palvelutiloineen.

Maanomistus

Kaikki kaava-alueen maat ovat kaupungin omistamia. Alueelle tullaan laatimaan myöhemmin määriteltävät tarkoituksenmukaiset tonttijaot.

Stadionkokonaisuuden hallitsemiseen on perustettu kaksi 100 %:sti Espoon kaupungin omistamaa yhtiötä, Kiinteistö Oy Tapiolan Stadion ja Kiinteistö Oy Tapiolan Urheilupuiston pysäköinti.

Asemakaava

Asemakaava, Tapiolan jalkapallostadion, sai lainvoiman 12.10.2022.

Stadionkortteliä (Kortteli 12278) koskee kaavamääräys on YU-1 (Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue), jolla on rakennusoikeutta 17 000 k-m². Rakennusoikeudesta 10% tulee käyttää toimisto-, liike-, kahvila- ja ravintolatiloihin. Lisäksi kortteliin saa rakentaa asuntoja niille varatuille rakennusaloille 5 500 k-m². Stadionkokonaisuutta, hotellia sekä alueen asuntoja varten tarvittavat pysäköintipaikat sijoittuvat stadionin ja monitoimihallin alle maantasokerrokseen tehtävään pysäköintilaitokseen.

Liikennejärjestelyt

Alue on liikenteellisesti erinomaisesti saavutettavissa sekä julkisin liikennevälinein että ajoneuvoin. Jalkaisin saapuvan yleisön kulku stadionille tapahtuu stadionin eteläpuolelta. Tapahtuma-aikainen pysäköinti ja stadionin huolto- ja saattoliikenne tapahtuu pohjoispuolisen Yhteispelintien kautta.

Stadion ja pysäköintilaitos

Stadion toteutetaan noin 6 000 katsojapaikkaiseksi. Stadionin kenttäaluetta ei kateta. Katsomoiden päälle tehdään ulokeratkaisuna katsomo-osastaan pilariton katosrakenne. Stadionin pohjoisosan katsomo tehdään teleskooppiratkaisuna mahdollistaen muidenkin kuin palloilutapahtumien järjestämisen. Vierasjoukkueiden kannattajille tehdään erillinen katsomo-osa omalla sisäänkäynnillään.

Stadionin ja monitoimihallivarauksen väliseen ns. yhteiset palvelut tiloihin sijoittuvat sekä stadionia että monitoimihallia palvelevat seura-, pukuhuone-, kuntosali-, kokous-, lehdistö- ja ravintolatilat. Pukuhuonetilat tehdään sekä nais- että miesjoukkueiden pääsarjatasen joukkueilatarpeet täyttäväksi.

Stadionia kiertäviin kylmiin aulatiloihin tehdään useita tapahtumakioskeja. Stadionin pohjakerrokseen tulee kahvila sekä yhdistetty myymälä-lipunmyyntitila. Pohjakerrokseen sijoitetaan pysäköintilaitosta ja stadionrakennusta palvelevia teknisiä tiloja.

Stadionin suunnitelmissa huomioidaan monitoimihallin myöhemmin tapahtuva toteutus.

Paikoitushallit toteutetaan kylminä, kannenalaisina maantasoratkaisuuina. Pysäköintilaitoksen kokonaisautopaikkamäärä on ensivaiheessa noin 670 kpl. Paikat osoitetaan asuinkortteleiden ja stadionin rakennusluvan edellyttämiksi velvoiteautopaikoiksi. Monitoimihallin paikalle rakennetaan tilapäisratkaisuna noin 150 autopaikkaa sekä urheilupuiston ulkokenttiä palvelevat pukuhuonetilat.

Suunnitelmaratkaisut

Suunnittelun tavoitteena on rakentamis- ja ylläpitokustannuksiltaan edullinen, käyttäjää tyydyttävä ja teknistaloudellisesti hyvä kokonaisratkaisu, jossa on huomioitu kestävän kehityksen periaatteet mm. joustavuuden ja kokonaistalouden kannalta.

Rakennusten elinkaaritarkastelussa huomioidaan rakennusten pitkä käyttöikä. Rakennukset suunnitellaan esteettömiksi sekä urheilun oheis- ja liikuntatilojen osalta muuntojoustaviksi.

Rakennusten elinkaaritiloudellinen tarkastelu-aika on kantavien rakenteiden (perustukset ja kantava runko) osalta 100 vuotta, julkisivurakenteiden osalta 50 vuotta, vesi- ja viemärlaitteistojen osalta 50 vuotta sekä ilmanvaihtolaitteiden osalta 25 vuotta.

Rakennukset suunnitellaan mahdollisimman energiatehokkaaksi ja niissä tulee käyttää tarkoituksenmukaisia, mutta hiilijalanjäljeltään mahdollisimman pieniä ja pitkäikäisiä rakennusmateriaaleja ja ratkaisuja.

Energia- ja ratkaisujen osalta rakennukset liitetään hiilineutraalisti tuotettuun kaukolämpö- ja mahdollisesti kaukokylmäverkkoon tai vaihtoehtoisesti lämmitysenergia tuotetaan maalämmöllä. Hankkeesta laaditaan monitavoiteoptimointiselvitys, jonka tulosten perusteella valittava energia- ja ratkaisu lopullisesti määritetään.

Rahoitus

Liikuntalautakunta on kokouksessaan 20.4.2023 esittänyt otettavaksi lähtökohdaksi hankekokonaisuuden, joka sisältää jalkapallostadionin lisäksi monitoimihallin rakentamisen.

Urheilupuiston kehittäminen perustuu Urheilupuiston taseyksikön saamaan rahoitukseen. Taseyksikkö saa tulonsa Urheilupuiston alueen tonttien myynti- ja vuokratuloista.

Stadionin ja pysäköintilaitoksen kustannusarvio pvm. 14.12.2023 on yhteensä 74,0 milj. euroa jakaantuen seuraavasti:

- jalkapallostadion (5 615 k-m²) 53,2 milj. euroa
- pysäköintilaitos 670 autopaikkaa 16,2 milj. euroa
- pysäköintialue monitoimihallivarauksen paikalle ja alueen ulkokenttien varasto- ja pukuhuonetilat 2,1 milj. euroa
- AV-laitteet 1,0 milj. euroa
- maalämpölaitteisto 0,5 milj. euroa
- sammutusjärjestelmä 1,0 milj. euroa

Kaava-alueen asuntorakennusoikeuksien (40 500 kem²) myyntituloarvio on ajankohdalla 12/2022 valmistuneen arviokirjan pohjalta n. 72 milj. euroa (+/- 10%).

Toteutusmalli

Hankkeen toteuttamisesta järjestetään urakkakilpailu. Tarjoukset pyydetään laadittujen viitesuunnitelmien sekä rakenne- ja taloteknisten selvitysten pohjalta.

Käytönaikainen operointi

Stadion ja myöhemmin rakennettava monitoimihalli tulevat rakennuttajana toimivan yhtiön, Kiinteistö Oy Tapiolan Stadion, taseeseen ja operointiin. Operaattorivalinta tehdään kilpailutuksen perustella myöhemmin.

Pysäköintitilat tulevat rakennuttajana toimivan yhtiön, Kiinteistö Oy Tapiolan Urheilupuiston Pysäköinti, taseeseen ja operointiin. Operaattorivalinta tehdään kilpailutuksen perustella myöhemmin.

Hankkeen alustava aikataulu

- Hankesuunnitelma valmistunut 10/2022–12/2023
- Hankesuunnitelma, kaupunginhallitus 03/2025 ja valtuusto 04/2025
- Urakkakilpailutus valmisteluineen 04/2025–09/2025
- Hankintapäätös ja valitusaika 09-11/2025
- Urakan aloitus 12/2025
- Toteutusvaiheen rakennussuunnittelu ja rakennusluvat 12/2025–11/2026
- Rakentaminen 11/2026–06/2029

Aikataulu täsmentyy urakoitsijavalinnan yhteydessä.

Hankkeen laajuustiedot (Ve1)

- bruttoala 33 470 brm² ja
- huoneistoala noin 5 510 htm²

Käyttökustannukset (Ve1)

- Pääomavuokra 5,2 milj. euroa / vuosi (perustuu inv.arvioon 74,0 milj. euroa)
- Hoitovastike määritellään myöhemmin

Päätöshistoria

Liitteet

1 Hankesuunnitelma Tapiolan Stadion

Oheismateriaali

- Tarveselvitys liikuntapalvelut
- Arkkitehtitoimiston viitesuunnitelma_Tapiolan urheilupuiston stadion

Tiedoksi