

Liikuntalautakunta 20.04.2023 § 11

§ 11

Tapiolan urheilupuiston jalkapallostadionin ja monitoimihallin tarveselvitys

Valmistelijat / lisätiedot:
Ikävalko Jarmo
Peltonen Kaisa
Kulmala Jarmo
etunimi.sukunimi@espoo.fi
etunimi.k.sukunimi@espoo.fi (Peltonen)
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Liikuntajohtaja Merra Martti

Liikuntalautakunta hyväksyy Tapiolan urheilupuiston jalkapallostadionin ja monitoimihallin tarveselvityksen liitteen ja selostusosan mukaisesti.

Oheismateriaalina olevia alustavia luonnossuunnitelmia VE1 ja VE2 sekä niihin perustuvia tilaohjelmia käytetään rakennushankkeen suunnittelun pohjana.

Käsittely

Poutala Aron ja Halosen sekä usean muun kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen:

”Liikuntalautakunta esittää, että Tapiolan urheilupuiston jalkapallostadionin ja monitoimihallin luonnossuunnitelmaa VE2 käytetään jatkossa rakennushankkeen suunnittelun pohjana. Liikuntalautakunta hyväksyy jalkapallostadionin ja monitoimihallin tarveselvityksen.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Poutalan ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi liikuntalautakunnan hyväksyneen sen.

Päätös

Liikuntalautakunta esittää, että Tapiolan urheilupuiston jalkapallostadionin ja monitoimihallin luonnossuunnitelmaa VE2 käytetään jatkossa rakennushankkeen suunnittelun pohjana.

Liikuntalautakunta hyväksyy jalkapallostadionin ja monitoimihallin tarveselvityksen.

Selostus

Espoo-tarinan mukaisesti Espoon halutaan olevan merkittävä tapahtumakaupunki. Merkittäviä tapahtumia Espoossa ovat urheilun pääsarjatasojen ottelutapahtumat, joita on vuosittain noin 250 kappaletta. Nyt tarveselvityksen kohteena olevassa kiinteistössä ottelutapahtumia tulee olemaan vuosittain noin 200 kappaletta, jalkapallostadionilla 50-60 kpl, loput monitoimihallissa. Pääsarjatasoinen huippu-urheilu vaatii nykyaikaisten laatuvaatimusten mukaiset olosuhteet.

Tarveselvitys sisältää Tapiolan urheilupuiston jalkapallostadionin ja monitoimihallin oheistiloineen. Jalkapallostadionin ja monitoimihallin sijoittuminen samaan rakennukseen mahdollistaa esimerkiksi ravintola-, aula-, lehdistö-, kokous-, kuntosali- ja pukuhuonetilojen yhteiskäytön. Tällöin ko. tiloja voidaan toteuttaa vähemmän kuin niiden sijoittuessa eri rakennuksiin. Rakennuskokonaisuus saadaan tehokkaaseen ympärivuotiseen urheilukäyttöön. Lisäksi kiinteistö tarjoaa mahdollisuuden muille kaupunkitapahtumille.

Hankkeen suunnittelun aikaan tullaan kuulemaan tulevia pääkäyttäjiä, joita ovat Espoon liikunnan ja urheilun tulosityksikön lisäksi rakennusta käyttävät urheiluseurat.

Tapiolan urheilupuistoon on hyväksytty asemakaava, joka mahdollistaa Tapiolan jalkapallostadionin ja monitoimihallin rakentamisen. Kaava tehostaa urheilupuiston käyttöä liikunnan ja urheilun tarpeisiin, kun alueen pysäköintialueet sijoitetaan rakennettavien kiinteistöjen alle.

Tapiolan stadionin ja monitoimihallin yhtiöhankkeelle on Valtuuston 8.12.2022 hyväksymässä investointiohjelmassa varattu suunnitteluraha 500 000 euroa vuodelle 2023. Stadion rahoitetaan taseyksiköstä, johon rahat tulevat pääosin urheilupuiston länsireunaan sijoittuvien asuintalojen maanmyyntituloista.

Hanke toteutetaan kahdessa vaiheessa. Ensin rakennetaan jalkapallostadion ja pysäköintitilat. Myöhemmin toteutetaan monitoimihalli stadionin itäpuolelle. Ensivaiheen yhteydessä toteutetaan myös monitoimihallia palvelevia tiloja kuten ravintola-, kuntosali- sekä lehdistö- ja kokoustilat. Näin monitoimihalliosuuden kustannukset pystytään rajoittamaan tulevaisuudessa alemmiksi.

Asemakaava

Valtuuston hyväksymä asemakaava, Tapiolan Jalkapallostadion, kuulutettiin hyväksytyksi 12.5.2021 ja kaavamuutos sai lainvoiman 12.10.2022.

Urheilupuiston uusi asemakaava mahdollistaa runsaasti uutta liikuntapaikkarakentamista. Uusia rakennuksia ovat jalkapallostadionin ja sisäliikuntahallin muodostama kokonaisuus (17000 kem²) sekä alueen eteläreunan sisäpelihalli (10000 kem²). Nykyisiin liikuntarakennuksiin (jäähallit, Honka-halli ja vanha liikuntahalli) ei kohdistu muutoksia. Urheilupuiston ulkokenttien käyttäjien puku- ja pesutilat, henkilökunnan tilat, varistorakennus sekä FC Honka ry:n toimistorakennus sen sijaan puretaan. Urheilupuiston kaavamerkinnän Urheilu- ja virkistyspalvelut -alueelle voidaan lisäksi toteuttaa monipuolisesti erilaisia ulkoliikuntamuotoja palvelevia kenttiä. Näistä näkyvimpiä ovat kolme jalkapallokenttää. Muita kaava-alueeseen sisältyviä rakennusmahdollisuuksia ovat 14-kerroksinen hotelli (10000 kem²) sekä kolmeen kortteliin tehtävät asuinkerrostalot (yhteensä 40500 kem²).

Tapiolan urheilupuisto palveluna

Tapiolan urheilupuisto sijaitsee metrokäytävällä. Tapiolan urheilupuiston viereen toteutettiin metroasema mahdollistamaan Tapiolan urheilupuiston kehittymisen kansallisen ja kansainvälisen huippu-urheilun

tapahtumapaikaksi. Metroasemien ympäristöjä on kehitetty ja tullaan kehittämään laajasti. Tapiolan urheilupuiston toteuttaminen suunnitelmien mukaisesti on tärkeä osa metroaseman ympäristön kehittämisessä ja hyödyntämisessä.

Espoosta puuttuu edelleen Dipolin ohella toinen suurempia kokouksia palveleva monitoimitalo, jossa olisi ns. pääsalin lisäksi käytettävissä useampia rinnakkaisia isompia tiloja esim. 20-200 hengelle. Tällä hetkellä Espoossa on paljon tarjontaa pienistä alle 20 henkilön tiloista. Urheilupuistossa Metro Areenan käyttö on rajattua korkeiden jäänpeittokustannusten vuoksi. Lisäksi monet toimijat ovat kokeneet haastavaksi muiden tilojen kokous- ja näyttelytoimintakäytön, tapahtumia lukuun ottamatta.

Espoon urheilupuistot on profiloitu niiden olosuhteiden ja käyttäjäryhmien mukaisesti. Tapiolan urheilupuisto on profiloitu palloilun pääsarjatason ja muun huippu-urheilun sekä monipuolisen kuntalaisten liikunnanharrastamisen keskuksena. Tällä hetkellä Espoossa on 11 pääsarjatason palloilujoukkuetta, joista 9 toimii Tapiolan urheilupuistossa.

Urheilupuistossa on yksityinen jäähalli Metro Arena, jonka yhteydessä on kaupungin puoleksi omistama harjoitusjäähalli. Puistossa toimii myös yksityinen Esport Center sekä Esport Arena, jotka palvelevat monipuolisesti kuntalaisia sekä urheiluseuroja. Palvelutarjontaan kuuluu mm. tennis, sulkapallo, kuntosalit, juoksuradat, salibandy sekä jalkapallohalli, josta kaupungilla on käyttövuorojen ostosopimus. Koripalloseura Tapiolan Honka ry:llä on urheilupuistossa oma koripallohalli.

Kaupungin kiinteistöjä urheilupuistossa ovat liikuntahalli, ulkokenttien käyttäjien puku- ja pesutilat, urheilupuiston henkilökunnan tilat sekä huoltokaluston tallitilat. FC Honka ry:llä on oma toimistorakennus.

Puistossa on myös lähiliikunta-alue käsittäen juoksusuoran, koripallokentän, kaksi tenniskenttää, lasten leikkipaikan sekä ulkokuntosalin.

Tapiolan urheilupuiston jalkapallo-olosuhteiden nykytilanne ja uuden jalkapallostadionin tarve

Urheilupuistossa on tällä hetkellä putkikatsomorakenteinen luonnonnurmipintainen jalkapallostadion, jossa pelaavat Kansallisen liigan naisten joukkue FC Honka sekä Veikkausliigan miesten joukkue Esport Honka. Katsomokapasiteetti on 4000 henkilöä. Olosuhteet eivät täytä veikkausliigan olosuhdevaatimuksia esimerkiksi katsomo-, oheis- ja pelaajien sosiaalityönsalalta. Stadionilla pelataan poikkeusluvalla.

Lisäksi Tapiolan urheilupuistossa on neljä tekonurmikenttää, joista yksi on FC Honka ry:n omistama. Suurimmalla tekonurmikentällä pelataan harjoituskäytön lisäksi naisten sekä juniorijoukkueiden otteluita. Näitä kenttiä joudutaan sijoittamaan uudelleen uudisrakentamisen myötä.

Tapiolan urheilupuiston pääsarjatason sisäpalloiluolosuhteiden sekä voimistelun nykytilanne ja uuden monitoimihallin tarve

Urheilupuistossa on Tapiolan liikuntahalli, jossa pelataan miesten ja naisten pääsarjatason koripalloa sekä miesten pääsarjatason salibandya.

Lisäksi hallissa järjestetään kansallisia ja kansainvälisiä voimistelukisoja ja maalipalлотurnauksia sekä muita huippu-urheilutapahtumia. Hallista löytyy myös tilat judolle ja voimailulle. Baletille on varattu oma tila. Katsomoissa on 718 istumapaikkaa. Katsomopaikkojen määrä on riittämätön. Tapiolan liikuntahalli on valmistunut 31.12.1974. Rakennuksen kunto on huono ja tilat ovat puutteellisia ja vanhanaikaisia. Liikuntatila on salibandyille liian pieni ja aiheuttaa turvallisuusriskin pienten turva-alueiden vuoksi. Pukuhuoneissa ei ole wc-tiloja. Varsinaisia lämmittely-/oheisharjoittelutiloja ei ole. Balettisali on suljettu sisäilmaongelmien vuoksi.

Tilasuunnitteluperiaatteet ja kommentit jatkosuunnitteluun

Hankkeesta on laadittu alustavat luonnossuunnitelmat, jotka ovat oheismateriaalina. Tapiolan jalkapallostadionin luonnossuunnitelma VE1 on ensimmäisen vaiheen alustava suunnitelma, johon sisältyy jalkapallostadion, sitä palvelevat tilat ja osa yhteisistä oheistiloista. Tapiolan jalkapallostadionin ja monitoimihallin luonnossuunnitelma VE2 on toisen vaiheen alustava suunnitelma, jossa on mukana myös monitoimihalli oheistiloineen.

Jalkapallostadion

Jalkapallostadion on suunniteltu Uefa 3- kategorian täyttäväksi noin 6000 katsojapaikan kokonaisuudeksi. Kaikki katsomopaikat ovat istumapaikkoja ja katettuja, mutta itse kenttä on avoin. Stadionin 1.kerroksen kylmiin aulatiloihin on suunniteltu useita yleisöpalvelupisteitä. Jalkapalloilun seura- ja pukuhuone- sekä muut oheispalvelutilat on sijoitettu 1. kerroksen itäreunaan. Stadionin länsireunaan sijoitetaan omana kokonaisuutenaan toimivia vapaarahoitteisia asoy-muotoisia asuinhuoneistoja. Stadionia on mahdollista käyttää myös muihin yleisötapahtumiin.

Tapiolan stadion on lähtökohdiltaan jalkapalloareena, jossa voi järjestää monipuolisesti myös muita tapahtumia. Elinvoiman lisäämiseksi uuden stadionin suunnittelussa on tärkeää huomioida sekä suur tapahtumat että muu käyttö. Käytettävissä pitäisi olla monipuolisia tapahtumatiloja, joita voidaan otteluissa ja suur tapahtumissa käyttää ns. vip-tiloina ja muuten ne olisivat tapahtumien, kokousten ja messujen pitopaikkoja. Tilojen vaatimukset liittyvät muunneltavuuteen, jossa yksi isompi tila voidaan jakaa helposti pienemmiksi tiloiksi. Myös Espoolaisten urheiluseurojen yhteisöllisyyden kehittyminen tulee huomioida tilasuunnittelussa.

Tiloja suunniteltaessa tulisi myös huomioida koulujen ja erityisesti urheiluakatemiaopiskelijoiden mahdollisuudet opiskella, ruokailla ja harjoitella. Tämä on Euroopassa ja pohjoismaissa hyvin yleinen tapa yhdistää urheilun tilat monipuoliseen päiväkäyttöön.

Monitoimihalli

Monitoimihalli toteutetaan Espoon huippu-urheilun sisäliikuntalajit huomioiden. Monitoimihallin katsojakapasiteetti on n. 2700 kpl. Katsomot ovat pääosin siirtokatsomoita, mikä mahdollistaa tilan käytön joko yhtenä suurena tilana tai väliverhoin jaettuna kolmena pienempänä alueena. Hallin vapaat mitat ovat alustavan luonnossuunnitelman mukaan teleskooppikatsomot avattuna n. 28 m x 48 m (vapaa korkeus 12,8 m) ja teleskooppikatsomot avattuina n. 38 m x 66 m (vapaa korkeus 12,8 m). Hallin pohjoispäätyyn tehdään kahteen kerrokseen sisäliikuntamuotoja

palvelevia tiloja yhteensä n. 1300 m². Nämä tilat voidaan ottaa esimerkiksi voimistelukäyttöön.

Oheistilat

Stadionin ja monitoimihallin väliin jää ns. yhteiset palvelut osa, jonne sijoitetaan pukuhuonetilaja, kuntosali, lehdistötilat ym. oheistiloja sekä stadionia ja monitoimihallia palvelevat ravintola- ja myymälätilat. Näitä tiloja voidaan käyttää sekä jalkapallostadionin että monitoimihallin suunnasta. Ensivaiheen yhteydessä toteutettavat tilat palvelevat myös monitoimihallia. Ensimmäisessä vaiheessa toteutettavien oheistilojen määrää ja sisältöä tulee vielä tarkastella.

Toimisto- ja kokoustilat

Rakennuksen toimisto- ja kokoustilat toteutetaan monitoimitiloina, joissa voidaan lopputilanteessa toteuttaa esimerkiksi urheiluakatemiatoimintaa, pitää kokouksia, seminaareja ja jopa konferensseja. Tilat palvelevat tarvittaessa myös alueelle rakennettavan hotellin kokoustarpeita. Lopputilanteessa tilaohjelma mahdollistaa lisäksi Espoon liikunnan ja urheilun tulosityksikön sijoittumisen kiinteistöön. Ensimmäisessä vaiheessa toteutetaan Tapiolan urheilupuiston henkilökunnan tarvitsemat tilat.

Alueella toimiville jalkapalloseuroille on suunniteltu urheilupuistosta poistuvien, uudisrakennuksen alle jäävien, tilojen tilalle korvaavat toimistotilat stadionrakennuksessa. Nämä tilat toteutetaan hankkeen ensimmäisessä vaiheessa.

Ulkokenttien puku- ja huoltotilat

Tapiolan urheilupuiston ulkokenttien nykyinen pukutila- ja huoltorakennus jää uudisrakennuksen alle. Uudet ulkokenttien puku- ja pesutilat sijoitetaan jalkapallostadionin ja monitoimihallin kokonaisuuteen. Ensimmäisessä vaiheessa toteutetaan ulkokenttien konetalli stadionrakennukseen sekä väliaikaisratkaisuna puku- ja pesutilat erillisrakennuksessa ulkokenttien käyttäjille.

Pysäköinti

Ensimmäisessä vaiheessa toteutetaan jalkapallostadionin alle noin 510 autopaikkaa. Ulkopaikkoja toteutetaan tulevan monitoimihallin paikalle noin 150 kpl ja tämän itäpuolelle noin 70 kpl. Edellisten lisäksi pysäköintihallikonaisuuden länsireunaan toteutetaan erilliseksi kokonaisuudeksi asuinrakennusten velvoiteautopaikkoja 150 kpl.

Lopputilanteessa Tapiolan urheilupuisto saadaan nykyistä laajempaan liikunta- ja urheilukäyttöön, kun nykyiset noin 20 000 m² pysäköintialueet sijoitetaan rakennettavien kiinteistöjen alle.

Tilaisuus-/tapahtumakäyttö

Kiinteistön tilat tulee suunnitella siten, että tilojen käyttö on mahdollistettu erikseen tai yhtenä kokonaisuutena. Rakennuksessa ja sen ympäristössä

voidaan järjestää erilaisia suuria tapahtumia. Esimerkkejä tällaisista tapahtumista ovat Gymnaestrada, Taitajat ja School Action Day. Myös erilaiset seminaarit, pienmessut ja konferenssit voidaan toteuttaa palvelemaan osaksi kasvavaa Otaniemi-Keilaniemi-Tapiola – kokonaisuutta.

Tarvittavat väistötilat

Tapiolan urheilupuiston henkilökunnan sekä jalkapalloseurojen toimisto- ja sosiaalityötiloille tulee etsiä tarvittavat väistötilat alueelta rakentamisvaiheen ajaksi. Lisäksi ulkokenttien käyttäjille tarvitaan puku- ja pesutiloja rakentamisaikana. Mikäli mahdollista väliaikaiset puku- ja pesutilat tulee toteuttaa ennen nykyistä tilojen purkamista.

Alustava hankkeen 1. vaiheen aikataulu

Kaupunkiympäristön toimiala on arvioinut hankkeen alustavaksi aikatauluksi:

- Alustavan hankesuunnitelman käsittely kaupungin hallitus 05/2023.
- Rakennusurakan kilpailutus 06-09/2023
- Valtuustokäsittely 09-10/2023
- Rakennusurakoitsijan valinta 11/2023
- Rakennussuunnittelu ja lupaprosessi 11/23-10/2024
- Rakentaminen 10/2024- 06/2027
- Luovutus tilaajalle ja käyttöönotto syksy 2027.

Kustannusennusteet ja rahoitus

Kaupunkiympäristön toimialan esityksen mukaan hanke rahoitetaan urheilupuiston uusien asuinkortteleiden myynneistä saatavilla maanmyyntituloilla. Ajankohdalla 12/2022 valmistuneen arviokirjan mukaan AK-korttelien myyntituloksi muodostuu 71,8 M€ (+/- 10%).

Rakennuskustannusennuste, VE1:

Kaupunkiympäristön toimialan arvioima luonnossuunnitelman mukainen jalkapallostadionin ja pysäköintilaitoksen muodostaman hankekokonaisuuden rakentamiskustannusarvio on n. 68,5 M€ (alv 0%), mistä pysäköintilaitoksen osuus on n. 12,4 M€.

Rakennuskustannusennuste, VE2:

Kaupunkiympäristön toimialan arvioima luonnossuunnitelman mukainen jalkapallostadionin, monitoimihallin sekä pysäköintilaitoksen muodostaman hankekokonaisuuden (VE2) rakentamiskustannusarvio on n. 117 M€ (alv 0%), mistä pysäköintilaitoksen osuus on n. 16,6 M€.

Kaupunkiympäristön toimialan arvioima koko hankkeen (VE2) vuokraennuste on 50,04 €/m², 662 456,01 €/kk, 7 949 472,12 €/v sisältäen pysäköintilaitoksen vuokran.

Hankkeen kokonaiskustannukset ja vuokra-arvio tarkennetaan lopullisessa hankesuunnitelmassa rakennusurakkatarjousten mukaisesti.

Hankkeen ensikertaisen kalustamisen määrärahatarve tarkentuu jatkosuunnittelun yhteydessä. Määrärahatarpeeseen vaikuttaa esimerkiksi hankittavien näyttöjen määrä ja koko sekä ravintolamaailman

kalustaminen. Espoon liikunnan ja urheilun tulosityksiköllä ei ole henkilöstön lisäämistarvetta.

Kiinteistön käyttö

Kiinteistön pääkäyttäjiä ovat tilavarauksen urheilutiloihin tehneet urheiluseurat, kiinteistöön sijoittuvat vuokralaiset sekä mahdollisesti erillisiin sopimuksiin ja suunnitelmiin perustuen varhaiskasvatus, peruskoulu ja toisen asteen oppilaitokset. Liikuntakiinteistö on päänäyttämö espoolaisten urheiluseurojen pääsarjatasen otteluille sekä esimerkiksi voimistelunäytöksille.

Jalkapallostadion tai monitoimihalli eivät yksin tai yhdessä koskaan kata koko investoinnin määrää. Vaikka kiinteistössä voidaan vuosittain pitää myös laajempia liikunnan ja urheilun sekä mahdollisesti myös muita tapahtumia, käyttömaksut eivät kata investoinnin kokonaiskustannusta edes vuosikymmenten kuluessa. Investoinnille ei siis tule asettaa tuottotavoitteita. Käyttötalouden tulisikin kattaa ensisijaisesti käyttökustannukset sekä kiinteistön rakentamiseen tarvittu vieraan pääoman määrä. Tämä varmistetaan parhaiten niin, että kiinteistö rakennetaan ympärivuotiseen käyttöön ja kiinteistölle suunnitellaan koko Espoon kaupungin eri tulosityksiköiden osalta maksimaalinen käyttö. Tilasuunnitelman tuleekin mahdollistaa osin mm. alueen varhaiskasvatuksen yksiköiden sekä koulujen liikunta. Lisäksi urheiluakatemia (urheilulukiot) ja toisen asteen opetusta voitaisiin järjestää hallirakennuksen muuntuvissa tiloissa.

Paikoitustilat voidaan jättää tarvittaessa oman yhtiön hoitoon. Niihin kohdistuvilla maksuilla voidaan paikoitustilojen investointi maksaa pois suunnitellussa ajassa oikealla hinnoittelulla.

Kiinteistö olisi hyvä osoittaa ainakin joidenkin oheistilojen osalta ulkopuolisen operaattorin hoitoon. Kiinteistön operoinnista päätetään hankkeen jatkosuunnittelun aikana.

Lähtökohtaisesti pääsarjatasen urheilu vaatii panostusta olosuhteisiin. Mikäli Espoossa halutaan nähdä pääsarjatasen huippu-urheilua ajan vaatimalla palvelutasolla, kaupungin on kannettava siitä osuutensa. Nykyiset olosuhteet eivät vastaa nykyvaatimuksia jalkapallon tai sisäpallotilun osalta. Niiden varaan ei voi rakentaa elinvoimaista Espoota kansallisen huippu-urheilun osalta.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Tapiolan urheilupuiston jalkapallostadion ja monitoimihalli, tarveselvityslomake

Oheismateriaali

- Tapiolan jalkapallostadion ve1, luonnossuunnitelma 1.3.2023
- Tapiolan jalkapallostadion ja monitoimihalli ve2, luonnossuunnitelma 20.1.2023

Tiedoksi

Martinsen Kimmo
Lehtinen Maija

Laurila Mauri
Yrjölä Reijo