

# Kokkolan Urheilupuisto Oy / Jalkapalloareenan laajuusmuutos

Kaupunginhallitus 24.03.2025 § 137  
813/10.03.01.00/2021

Valmistelija Talousjohtaja Mikko Tornikoski

Kokkolan kaupunginvaltuusto on 24.10.2022 § 90 päättänyt, että Kokkolan Urheilupuisto toteutetaan esitetyistä vaihtoehtoista vaihtoehdolla kolme, jonka budjetti on 74,9 miljoonaa euroa, ja myöntänyt sille omavelkaisen takauksen enintään 74,9 miljoonaa euroa.

Hanke on jaettu neljään osaan niin, että monitoimiareenan ja jalkapalloareenan muodostaman Kokkola Areenan budjetti on 56,5 miljoonaa euroa, kilpajäähallin yhteyteen rakennettavan harjoitusjäähallin budjetti 15,6 miljoonaa euroa, kilpajäähallin saneerauksen budjetti 2,2 miljoonaa euroa ja lisäksi 0,6 miljoonaa euroa, jotka on varattu vanhan urheilutalon maapohjahallin purkuun. Kokkolan kaupunginhallitus hyväksyi Kokkolan Urheilupuisto Oy:n esittämän hankkeen ensimmäisen suunnitelmavaiheen KAS 1 omalta osaltaan ja puolsi toteutusvaiheen TAS 1 käynnistämistä 16.10.2023 §449. Hankkeen ensimmäisen vaiheen (TAS 1) eli Kokkola Areenan tavoitekustannus on 56,5 miljoonaa euroa.

Kokkola Areenan kylkeen kiinteästi rakennettava jalkapallokenttä täyttää Euroopan jalkapalloliiton UEFA II-luokituksen vaatimukset. Suunnitelman mukaan jalkapalloareena käsittää n. 1200-paikkaisen pääkatsomon sekä n. 800-paikkaisen katsomon pääkatsomoa vastapäätä sekä päätykatsomot, joissa seisomapaikkoja on yhteensä 1580kpl. Liikuntaesteisten katsomopaikat mukaan lukien jalkapallokentän katsojakapasiteetti alkuperäisellä ratkaisulla on n. 3600 paikkaa.

Rakennus- ja ympäristölupalautakunnan rakennuslupakäsittelyssä 08.11.2023 §155 todettiin, että korkea pääkatsomon lippa, pääkatsomoa vastapäätä oleva, keskuskentältä siirrettäväksi suunniteltu metallinen katsomo sekä kentän päätyihin tulevat avokatsomot luovat pirstaleisen kokonaisvaikutelman, josta puuttuu intiimi, kokoava stadionvaikutelma. Jalkapallokentän rajaamisen tapa todettiin kaupunginarkkitehdin lausunnossa vaatimattomaksi suhteessa hankkeen tavoittelemaan statukseen nähden. Kokouksessaan lautakunta päätti palauttaa rakennusluvan uuteen valmisteluun. Rakennuslupavaiheessa alkuperäisiin suunnitelmiin lisättiin päädyissä oleviin seisomakatsomoihin katosrakenteet lisäämään stadionmaisuuutta. Tästä laajuusmuutosesityksestä käytetään jatkossa nimitystä vaihtoehto A. Vaikka kaikilta osin esitettyihin puutteisiin kaupunkikuvan ja toiminnallisuuden kannalta ei pystytty vastaamaan, vaihtoehto A:n ansiosta hankkeen ensimmäiselle vaiheelle myönnettiin rakennuslupa (Rakennus- ja ympäristölautakunta 29.11.2023 §173).

Päätykatsomoiden katosrakenteet eivät sisältyneet alkuperäiseen TAS 1 vaiheen tavoitekustannushintaan. Kokkolan Urheilupuisto Oy:n hallitus on kokouksessaan 28.11.2024 §707 hyväksynyt ehdollisena päätykatsomoiden kattamisen laajuusmuutoksen vaihtoehto A:n, kunnes yhtiön hallituksen allianssilta pyytämä esiselvitys vielä tiiviimmän katsomokokemuksen ja toiminnallisemman kokonaisuuden aikaansaamiseksi on valmistunut.

Hankkeen eri työpajoissa on todettu, että suunniteltu katsomorakenne jättää katsojat ottelutapahtumissa kauas pelialueesta, eikä toisaalta rakenne luo parhaita mahdollisia edellytyksiä myöskään muille tapahtumatyypeille kuten konserteille avoimen rakenteensa myötä. Urheilupuisto Oy:n hallituksen pyynnöstä allianssi laati vaihtoehtoisen esityksen laajuusmuutokselle, vaihtoehto B:n, jossa katsomokokemus olisi entistä tiiviimpi ja stadionin toiminnallisuutta kehitetty.

Tässä vaihtoehdossa B päätykatsomot ja keskus kentältä siirrettävä katsomo katetaan yhtenäisellä katosrakennelmalla, ja kaikki katsomot rakennetaan takasyötteisiksi. Katsomoiden takasyötteisyys mahdollistaa katsomoiden sijoittamisen entistä lähemmäs pelialuetta, sekä lisää seurojen toivomaa säilytystilaa katsomorakenteiden alle. Tässä vaihtoehdossa keskus kentän katsomosta hyödynnetään sisäosat kantavine rakenteineen, mutta ei muita rakenteita. Pääkatsomon ja sitä vastapäätä olevan katsomon kapasiteetit pysyvät alkuperäiseen nähden ennallaan, mutta päätykatsomoiden kapasiteetti pienenee 512 henkilöön per pääty, joka tarkoittaa, että katsomopaikkoja on tässä vaihtoehdossa alkuperäisen 3600 sijaan noin 3000. Tämä muutos ei vaikuta UEFA kategoriaan, ja stadion on edelleen mahdollista myöhemmin laajentaa kustannustehokkaasti seuraavan kategorian stadioniksi.

Yhtenäinen kiertävä seinärakennelma lisää rakennuksen stadionmaisuuutta ja toisaalta vapauttaa tilaa vaihtoehtoisille toiminnoille kentän kulmissa sekä huomioi tapahtumiin liittyvän tavaralogistiikan ja ihmisvirrat entistä paremmin. Ratkaisu mahdollistaa yksittäisten konserttien tehokkaan järjestämisen noin 5000–6000 henkilölle kevyemmin kuin tapahtumapuistossa, ja luo mahdollisuuksia viedä muitakin tapahtumia ulkoilmaan, jossa on valmis infra ympärillä.

Urheilupuisto Oy:n hallituksen ehdollisena hyväksymä päätykatsomoiden kattamisen laajuusmuutos vaihtoehto A lisää hankkeen kustannuksia noin 1 miljoonaa euroa, joka tarkoittaa vaiheen tavoitekustannuksen kasvua 56,5 miljoonasta eurosta noin 57,5 miljoonaan euroon. Päätykatsomoiden kattamisen laajuusmuutos vaihtoehto A:n vaatima lisäraha on suunniteltu katettavan hankkeen kokonaisbudjettia rakennuskustannusten osalta ylittämättä. Tästä ensimmäinen 0,5 miljoonaa euroa säästy harjoitusjäähallin sopimusvaiheessa. Harjoitusjäähallin eli TAS 2 vaiheen alkuperäinen budjetti oli 15,6 miljoonaa euroa, mutta ennen tilauksen hyväksymistä kustannuksia karsittiin ja 19.6.2024 allekirjoitetun tilauksen tavoitekustannus oli lopulta 15,1 miljoonaa euroa. Tällä hetkellä parhaan arvion mukaan vaiheiden TAS 1 ja

TAS 2 tavoitekustannuksen alitus yhteensä asettuisi noin 1,5 miljoonan euron tasolle, mikä allianssisopimuksen mukaisesti ja bonuspoolin jakoa ennakoiden tarkoittaisi yhtiölle tilaajana noin 0,5 miljoonan euron säästöä. Vaihtoehdossa A tavoitekustannus ensimmäisen vaiheen osalta kasvaa, mutta rahoitustarpeen ei ennusteta tämän vaihtoehdon vuoksi muuttuvan.

Vaihtoehto B, jossa katsomot ovat takasyötteisiä ja kattorakenne on yhtenäinen, on lisäkustannuksiltaan kalliimpi vaihtoehto. Vaihtoehdon B laajuusmuutoksen arvo on 2,4 miljoonaa euroa. Vaiheen tavoitekustannus vaihtoehdossa B kasvaisi 56,5 miljoonasta eurosta 58,9 miljoonaan euroon, mutta edellä esitetyt noin yhden miljoonan euron säästöt ovat tässäkin vaihtoehdossa käytössä.

Mikäli yhtiö etenee vaihtoehdolla B, rahoituksen tarve koko hankkeelle kasvaa, mutta on selkeästi alle kaupunginvaltuuston tekemän takauspäätöksen 74,9 miljoonaa euroa. Vaihtoehdossa B hankkeen rahoitustarve kasvaa noin 1,4 miljoonaa euroa. Ylitys ei aiheuta uutta takaustarvetta.

Kokkolan Urheilupuisto Oy on käsitellyt jalkapallokatsomoiden muutosesityksen 18.3.2025 § 768 ja päättänyt edetä vaihtoehdolla B. Tiedostetaan, että kyseessä on alkuperäisen budjetin ylitys, mutta muutos mahdollistaa uusia ansaintavaihtoehtoja ja muokkaa jalkapalloareenasta entistä stadionmaisemman ja monikäyttöisemmän. Alustavien keskusteluiden pohjalta myös kaupunginarkkitehti puoltaa uutta, entistä stadionmaisempaa ratkaisua.

Vs. hallintojohtaja	Kaupunginhallitus päättää puoltaa yhtiön esittämää laajuusmuutosta esitetyllä tavalla.
Käsittely	Jäsenet Nurmi ja Pietilä sekä vs. kaupunginjohtaja Weizmann ilmoittivat itsensä esteellisiksi asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (Nurmi ja Weizmann HL 28 §, yhteisöjäävi sekä Pietilä HL 28 §, yleislausekejäävi).
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.