

Yhteenveto

Tämä tarveselvitys ja hankesuunnitelma uuden monitoimiareenan ja sisäliikuntahallin rakentamiseksi on tehty Lappeenrannan kaupunginvaltuuston päättämien linjausten ja reunaehtojen mukaisesti päätöksentekoa varten ja jatkosuunnittelun lähtötiedoiksi. Yhteenvetoon on koottu laajan selvityksen tuloksia.

Kaupunginvaltuusto antoi 16.10.2017 kokouksessaan elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimialalle tehtäväksi selvittää yhdessä Lappeenrannan Toimitilat Oy:n (LATO) ja liikuntatoimen kanssa uuden hallin sijoituspaikka sekä päättänyt teettää uuden monitoimijäähallin tarve- ja hankesuunnitelman. Lappeenrannan Toimitilat Oy:lle annettiin tehtäväksi aloittaa heti uuden n. 5 000 istumapaikkaa käsittävän monitoimijäähallin tarveselvityksen laatiminen ja hankesuunnittelu. Valmisteluun tulee myös sisältyä ratkaisuvaihtoehtoja yleisurheilun ja muun sisäliikunnan harrastushallitarpeen ratkaisuksi, mikäli sen toteuttaminen monitoimijäähallin yhteyteen osoittautuu erillisratkaisua kalliimmaksi.

Selvitystyön yhteydessä kävi hyvin nopeasti selväksi, että monitoimiareenan yhteyteen samoihin tiloihin ei ole mahdollista toteuttaa sellaisia sisäliikuntatiloja, jotka Lappeenrannasta nyt puuttuvat ja jotka olivat selvitystyön kohteena. Tilatarve ja käyttötarkoitukset ovat niin erilaiset, ettei järkevää ja toiminnallisesti hyvää ratkaisua ole saatavissa. Sijoituspaikkojen vertailussa päädyttiin myös arvioon, ettei sisäliikuntahallin sijoittaminen yhdessä monitoimiareenan kanssa samalle tontille tuo erityistä lisäarvoa esim. hallien käytön tai liiketoiminnan näkökulmasta. Tämän seurauksena syntyi johtopäätös, että sisäliikuntahalli on järkevämpää sijoittaa erillisenä sen toiminnan kannalta parhaaseen ja keskeiseen paikkaan kaupungin omistamalle maalle esim. koululiikunta huomioiden. Hallin rakentaminen ei silloin ole myöskään sidoksissa monitoimiareenan rakentamisaikatauluun. Raporttiin sisältyy tästä syystä omat selvitykset monitoimiareenasta ja sisäliikuntahallista.

Monitoimiareenaa ja sisäliikuntahallia koskevat tarkemmat sijaintipaikkaselvitykset, toiminnalliset kuvaukset, tarve- ja hankesuunnitelmätiedot, toteutus-/rahoitusmallit sekä käyttökustannusarviot muine tarvittavine tietoineen sisältyvät niitä koskeviin, tämän asiakirjakokonaisuuden omiin lukuihinsa.

Monitoimiareena

Useita eri sijoituspaikkavaihtoehtoja perusteellisesti arvioitaessa todettiin, että parhaiten monitoimiareenalle soveltuvia ja kaupunginvaltuuston asettamat kriteerit täyttäviä sijoituspaikkavaihtoehtoja on kaksi.

Jos uusi monitoimiareena päätetään toteuttaa, tulee Kisapuiston vanha pääjäähalli purkaa, koska se on turvallisuusriksi, muihin käyttötarkoituksiin epätarkoituksenmukainen, paljon energiaa kuluttava ja talotekniikaltaan vanhentunut.

Vaihtoehdossa VE1 monitoimiareena rakennettaisiin osittain Lappeenkadun päälle siten, että Mutkakadun ajoyhteys Kauppakadun ja Snellmaninkadun välillä säilytetään muuttaen sitä areenan edellyttämällä tavalla. Lisäksi areenan yhteyteen sen eteläpuolelle voisi rakentua liike-, toimisto- ja asuinrakennustilaa sekä länsipuolelle asuntorakentamista, yhteensä n. 22 000 kem2. Areenan tiloja voidaan laajasti käyttää muulloinkin kuin areenatapahtumien aikana. Areenan yhteyteen on mahdollista toteuttaa myös pysäköintitiloja, mutta käyttäjät voivat laajasti tukeutua myös keskusta-alueen yleisiin pysäköintitaloihin (yht. noin 860 ap) sekä kadunvarsipaikkoihin. Keskustaan on parhaat joukkoliikenneyhteydet.

Vaihtoehdossa VE2 monitoimiareena rakennettaisiin Kisapuiston urheilualueelle myöhemmässä tarkastelussa parhaiten soveltuvalla paikalla. Vanhan pääjäähallin maa-alue tulee varata Kisapuiston urheilukeskuksen pysäköintiin sekä osin myös myöhemmin mahdollisesti esille tuleviin harjoitushallin ja ison tekojääradan huolto- ym. tilatarpeisiin. Pysäköintialueet tulevat olemaan jatkossakin riittävät Kisapuistossa.

Vaihtoehdot ovat erilaisia. Kummassakin on omat etunsa, mutta myös rajoitteita ja ne ovat taloudelliselta malliltaan erilaisia. Monitoimiareena on molemmissa vaihtoehdoissa laajuudeltaan noin 16 000 brm² ja se on suunniteltu mahdollisimman monikäyttöiseksi soveltumaan erilaisten urheilu-, konsertti-, messu- ja muiden tapahtumien järjestämiseen.

Hankesuunnitelmassa monitoimiareena on suunniteltu niin, että se voidaan sijoittaa kumpaan tahansa sijaintipaikkavaihtoehtoista. Paikasta riippumatta **rakennuksen** kustannusarvio on käytännössä sama **n.**

36,8 milj € (n. 13 980 kem2 / n. 16 867,5 brm2, 124 000 rm3, Haahtela indeksi 82,0 / 1.2018, Hintataso 83,0 / 4.2018).

Ero kustannuksissa syntyy perustamiskustannuksista, tonttikustannuksista ja muista liitännäiskustannuksista, kuten esimerkiksi areenan vaatiman liikenneinfrastruktuurin rakentamisesta. Osa liitännäiskustannuksista saattaa olla sellaisia, jotka olisi tehtävä jollain aikavälillä joka tapauksessa, mutta areenan vuoksi niiden rakentaminen aikaistuisi.

Kustannusvertailu:

VE 1 LAPPEENKATU		VE 2 KISAPUISTO	
AREENA		AREENA	
rakennuskustannus	28 282 000 €	rakennuskustannus	28 282 000 €
rakennuttajan kustannukset	3 853 000 €	rakennuttajan kustannukset	3 853 000 €
erillishankinnat	1 288 000 €	erillishankinnat	1 288 000 €
hankevaraukset	3 365 000 €	hankevaraukset	3 365 000 €
Yhteensä	36 788 000 €	Yhteensä	36 788 000 €
MUUT KUSTANNUKSET YHTEENSÄ	20 490 600 €	MUUT KUSTANNUKSET YHTEENSÄ	6 406 850 €
KAIKKI KUSTANNUKSET YHTEENSÄ	57 278 600 €	KAIKKI KUSTANNUKSET YHTEENSÄ	43 194 850 €
LAAJUUS	16 357 brm2	LAAJUUS	16 357 brm2
RAKENNUSKUSTANNUS / m2	2 249,07 €	RAKENNUSKUSTANNUS / m2	2 249,07 €
RAKENNUSOIKEUDEN MYYNTITUOTOT	6 750 000 €	OKM:N VALTIONAVUSTUS, TULO	750 000 €
OKM:N VALTIONAVUSTUS, TULO	750 000 €	TOTEUTUSKUSTANNUS VÄHENNETTYNÄ TULOILLA	42 444 850 €
TOTEUTUSKUSTANNUS VÄHENNETTYNÄ TULOILLA	49 778 600 €		
Perusinfraohjauksella tehtäviä liikenneverkon parannuksia lähialueella, jotka eivät kuulu areenahankkeeseen	1 470 000 €		

Monitoimiareenaan on mahdollista saada OKM:n valtionapua 750 000 euroa.

Muut kustannukset yhteensä Lappeenkatu- vaihtoehdossa muodostuvat:

Areenahankkeeseen liittyvät kustannukset	milj €
kannen rakentaminen Lappeenkadun päälle	6,8
vesihuolto- ja jätevesipumppaamo	0,99
varaus maanhankintaan, rakennusten ostoon ja purkuun	6,0
piha-alueiden rakentaminen	0,24
Mutkakadun ja Lappeenkadun muutokset	1,03
kaukolämpö-, sähkö- ja operaattoriverkkojen muutokset	0,92
Lappeenkadun tukiseinä	1,70
Väestösuoja	0,16
vanhan pääjäähallin purku	0,65
<i>Tunnelin mahdollisesti aiheuttamat paloturvallisuusrakenteet, varaus</i>	2,0
Yhteensä	20,49

Perusinfraohjauksella tehtäviä liikenneverkon parannuksia Lappeenkadun lähialueella, jotka eivät kuulu areenahankkeeseen	milj €
Kauppakadun kiertoliittymä	0,65
Lappeenkadun-Taipalsaarentien risteysmuutokset	0,50
Mutkakadun kiertoliittymästä lisäkaista Snellmaninkadun suuntaan	0,07
Kevyenliikenteen väylän muutos välillä Helsingintie-Lappeenkatu	0,25
Yhteensä	1,47

Muut kustannukset yhteensä, Kisapuisto- vaihtoehdossa muodostuvat:

Kustannus	milj euroa

uusi tieyhteys ja ratasilta junaradan ali Harapaisentielle	3,24
hulevesijärjestelyt	0,65
väestösuoja	0,16
muut infratyöt ja piha-alue työt	0,84
pysäköintialueen asfaltointi	0,86
vanhan jäähallin purku	0,65
Yhteensä	6,4

Jos monitoimiareena toteutettaisiin perinteisellä investointien toteutustavalla suoraan kaupungin taseeseen, voimassa olevan sisäisten vuokrien laskemisperiaatteen mukaisesti pääomakustannus olisi keskimäärin noin 1,65 milj €/v 30 vuoden poistoajalla. Lisäksi toimiala maksaisi sisäistä pääomavuokran korko-osuutta 0,36 milj € ja korjausvastiketta 0,72 milj €. Pääomavuokra olisi siten yhteensä noin **2,73** mil €/v. Konsultin laskeman arvion mukaan monitoimiareenan muut vuotuiset ylläpitokustannukset olisivat noin **1,34 milj €/v**. Vuotuiset kustannukset olisivat kaupungille omistamastaan ja ylläpitämästään areenasta oheisen laskelman mukaan siis noin **4,1 milj €/v**. Vuotuisten pääoma- ja käyttökustannusten kasvu nykyisen pääjäähallin vastaaviin kustannuksiin verrattuna olisi noin **2,8 milj €/v**.

Hankesuunnitteluun on kuulunut yhtenä osana selvitys LUT:n kanssa mm. energiatehokkuutta lisäävistä toimenpiteistä, kuten itse rakennushankkeessa talotekniikan ja uusiutuvan energian hyödyntämisen osalta muutenkin. Työ tältä osin on vasta alussa ja siihen tulee panostaa huomattavasti lisää toteuttamiskelpoisten ratkaisujen löytämiseksi, mikäli areenahanke etenee.

Lappeenkatu-vaihtoehdossa areenan viereen rakennettavat rakennukset ja pysäköintihalli eivät sisälly areenan em. kustannuksiin vaan ne toteutettaisiin erillisinä hankkeina.

Sisäliikuntahalli

Toimeksiannon mukaisesti suunniteltu sisäliikuntahalli soveltuu ennen kaikkea yleisurheilulle, mutta tilan muunneltavuuden ansiosta myös esim. pesäpalloon, jalkapalloon, koululiikuntaan, urheiluakatemiatoimintaan sekä muuhun sisäliikuntaan. Myös erilaiset näyttelyt, messut, kokoukset, juhlat, yms. voidaan järjestää tällaisessa muunneltavassa laajassa sisätilassa. Sisäliikuntahalli parantaisi erittäin merkittävästi kaikkien em. lajien harjoittamisolosuhteita koko Etelä-Karjalan alueella.

Liikuntaseuroilta saadun palautteen mukaan hankesuunnitelman mukainen sisäliikuntahalli täyttää hyvin sen sisäliikuntatilatarpeen, mistä Etelä-Karjalassa ja Lappeenrannassa tällä hetkellä on kaikkein suurin puute.

Sisäliikuntahalli tulee sijoittaa kaupungin omistuksessa ja hallinnassa olevalle keskeiselle paikalle, jotta se on helposti saavutettavissa eri kulkuvälinein ja jotta se palvelee mahdollisimman hyvin mm. koulujen, urheiluakatemian ja seurojen sisäliikuntatarpeita. Hyvin suunnitellulla sijaintipaikalla voidaan saada synergiaetua muiden lähellä olevien urheilutilapalvelujen kanssa. Näiden kriteerien mukaisia sijoituspaikkoja ovat esimerkiksi ns. Amiksen tekonurmikenttä, Harapaisen urheilualue, Kimpisen harjoitusnurmikenttä taikka Opintien varikon alue. Jos sisäliikuntahalli sijoittuisi esim. Amiksen kentän paikalle, pitää korvaava lämmitettävä jalkapallokenttä tehdä muualle keskustan alueelle. Amiksen kentän nurmi ja lämmitys tulee joka tapauksessa peruskorjata lähivuosina, jos sisäliikuntahalli ei toteudu sen paikalle.

Sisäliikuntahallin oheisinvestointikustannukset eli mm. tarvittavien pysäköinti- ja liikennejärjestelyjen kustannukset ovat erilaiset eri sijaintipaikoissa. Ne voidaan selvittää tarkemmin sen jälkeen kun sijaintipaikka tai vaihtoehtoiset sijaintipaikat on valittu jatkoselvittelyyn. Sisäliikuntahallin sijaintipaikka tulee päättää hallin investointipäätöksen yhteydessä.

Kustannusarvio:

SISÄLIIKUNTAHALLI

rakennuskustannus	7 084 000 €
rakennuttajan kustannukset	853 000 €
erillishankinnat	450 000 €
hankevaraukset	500 000 €
Yhteensä	8 887 000 €
MUUT KUSTANNUKSET YHTEENSÄ	0
KAIKKI KUSTANNUKSET YHTEENSÄ	8 887 000 €
LAAJUUS	6 033 brm ²
RAKENNUSKUSTANNUS / m ²	1 473,06 €
Opetus- ja kulttuuriministeriön valtionavustus, tulo	750 000 €
TOTEUTUSKUSTANNUS VÄHENNETTYNÄ TULOILLA	8 137 000 €

Sisäliikuntahalliin on mahdollista saada OKM:n valtionapua 750 000 euroa.

Jos sisäliikuntahalli toteutettaisiin perinteisellä investointien toteutustavalla suoraan kaupungin taseeseen, voimassa olevan sisäisten vuokrien laskemisperiaatteen mukaisesti pääomakustannus olisi keskimäärin noin 0,50 milj €/v. 20 vuoden poistoajalla. Lisäksi toimiala maksaisi sisäistä pääomavuokran korko-osuutta 0,81 milj € ja korjausvastiketta 0,16 milj €. Pääomavuokra olisi siten yhteensä noin **0,75 mil €/v.** Konsultin laskeman arvion mukaan sisäliikuntahallin muut vuotuiset ylläpitokustannukset olisivat noin **0,39 milj €/v.** Vuotuiset kustannukset olisivat kaupungille omistamastaan ja ylläpitämästään sisäliikuntahallista laskelman mukaan siis noin **1,14 milj €/v,** joka olisi uusi lisäkulu toimialan talousarvioon.

TOTEUTUSMALLIVAIHTOEHDOSTA

Lappeenrannan kaupunkikonsernilla on edessään ehkä mittavampi investointiohjelma kuin koskaan aiemmin. Kaupunginvaltuusto on 4.6.2018 päättänyt, että kaikissa uusissa rakennushankkeissa on tehtävä selvitys siitä, mikä toteutusmalli ja omistusmuoto on kaupunkikonsernin kannalta kokonaistaloudellisesti edullisin vaihtoehto. Päätös ohjaa valmistelijoita hakemaan erilaisia keinoja toteuttaa hankkeet siten, että kaupunkikonsernin kokonaisinvestoinnit ja toimialojen vuokrat toteutuisivat pienempinä kuin, mitä 4.6.2018 valtuuston hyväksymässä pitkän tähtäimen investointiohjelmassa on esitetty.

Hankesuunnitelmaa varten tehtiin alustava selvitys molempien hallien eri toteutusvaihtoehtoista. Selvityksessä tarkasteltiin neljää eri vaihtoehtoa:

- rakentaminen suoraan kaupungin taseeseen perinteisellä tavalla
- hankkeen toteutus leasing – tyyppisellä rahoituksella
- perustamalla kiinteistöyhtiö, jonka lainan kaupunki takaa
- elinkaarimallilla, jossa toteuttaja vastaa sekä hankkeen suunnittelusta, toteuttamisesta ja ylläpidosta esim. 20 vuoden ajan. Elinkaarimallissa hanke voidaan toteuttaa kaupungin taserahoitukseen tai leasingrahoituksella

Edellä esitetyt käyttökustannukset liikuntatoimen talousarvioon on laskettu ns. perinteisen investointimallin pohjalta eli jos halli rakennettaisiin suoraan kaupungin taseeseen taikka kaupunkikonsernin yhtiön taseeseen.

Investointi- ja käyttökustannuksien minimoimiseksi on etsittävä uusia toteuttamistapoja. Rakentaminen suoraan kaupungin taseeseen ei ole kummankaan hallihankkeen osalta enää perusteltua. Sen sijaan tulee selvittää tarkemmin muualla Suomessa vastaavanlaisissa hankkeissa toteutettujen taikka suunnitella olevien ratkaisujen käyttökelpoisuus Lappeenrannassa. Seuraavassa on muutama esimerkki muualta.

Kuopiossa kaupungin keskustan uimahalli- ja jäähallipalvelutilat pysäköinteineen järjestetään ulkopuolisen rahoittajan taseeseen, investointikustannukset yhteensä ovat noin 46,3 milj.€. Kohteiden suunnittelun, rakentamisen ja ylläpitopalvelut järjesti tarjouskilpailun voittanut tarjoajakonsortio

(palveluntuottaja), joka hoitaa myös rahoituksen. Kuopion kaupunki ostaa kohteessa käytettävyyttä, laadukasta palvelutasoa, peruskorjatun ja laajennetun jäähallin sekä uuden ison uimahallin tilapalvelut saaden tilat käyttöönsä 20 vuoden ylläpitosopimuksella. Kaupunginyhtiö Kuopion Pysäköinti Oy vuokraa pysäköintitalon ja operoi pysäköinnin. Sopimusjakson päättyessä Kuopion kaupungin on mahdollista lunastaa kohde ennakkoon sovitulla jäännösarvolla.

Rakentaminen on alkanut vuoden 2018 alkupuolella. Jäähallin peruskorjaus ja laajennus (9,5 mil.€) sekä pysäköintitalo (6,8 milj.€) valmistuvat elokuussa 2019. Hankkeessa rakennettava Suomen toiseksi suurin uimahalli (30 milj.€) mm. 50 m:n ratoineen ja muine allastiloineen valmistuu syyskuussa 2020.

Kuopion kaupungin vuotuiset ylläpitovuokrat jäähallista ovat jatkossa KalPa:n vuokra huomioiden noin 1,1 milj.€. Ennen peruskorjausta kaupungin oma sisäinen vuokra oli 1.25 milj.€/v sekä henkilöstö- ja muut ylläpitomenot. Vuokramenojen pienentymisen lisäksi liikuntatoimen budjettiin syntyy noin 366 000 €:n vuotuinen säästö henkilöstövähennyksenä jäähallin kunnossapidosta ja muissa jäähallia koskevissa menoissa. Jäähallin ylläpidosta ja jäänhoidosta vastaa palveluntuottaja, liikuntatoimi jakaa jäähallijat ja hinnoittelee jääajan sekä saa jäävuorojen sekä muiden tapahtumien vuokratulot.

Turussa Kupittaaan palloiluhallin rakentaminen toteutettiin vuokrahankkeena. Uudet tilat vuokrattiin 25 vuodeksi kaupungin liikuntapalvelukeskukselle, joka päättää vuoroista ja käyttömaksuista. Palloiluhallin kokonaiskustannukset olivat n. 14,5 milj.€. Kaupunki maksaa tiloista vuokraa n. 1,27 milj.€/v. Vuokran lisäksi liikuntapalvelukeskus vastaa siivouksesta, koneista ja niiden huollosta, sähköstä ja vedestä. Myös laitoshuoneet ovat liikuntapalvelukeskuksen työntekijöitä. Päälajit hallissa ovat futsal, koripallo, käsipallo, lentopallo, salibandy, sulkapallo ja voimistelu. Harjoituskäytössä on kolme täysimittaista (22 x 42 m) kenttää, jotka ovat erotettavissa toisistaan väliverholla.

Sopimuksen päättyessä tilat on luovutettava vuokranantajalle luonnollista kulumista lukuun ottamatta siinä kunnossa, kuin ne olivat vuokrasopimuksen alkaessa, ellei toisin sovita tai ole lisä- ja muutostöiden osalta toisin sovittu.

Jyväskylässä Hippos 2020-hankkeessa kaupungin tavoitteena on toteuttaa hanke täysin uudella rahoitusmallilla, jossa kaupungin rahoja käytetään hankkeeseen sama määrä, kuin olemassa olevien tilojen peruskorjaaminen kokonaisuudessaan edellyttäisi tulevina vuosina. Hankkeella tavoitellaan liikuntatilojen laajenemista jopa kolminkertaisiksi. Koko laajan hankkeen budjetti on 220 - 250 milj.€ ja lähes 90 %:ia siitä tavoitellaan yksityisenä rahoituksena.

Kaupunki sijoittaisi yhtiöön 28 milj. € rahaa sekä nykyrakennukset siirtyisivät uuden yhtiön vastuulle 5 milj.€:n apporttina. Rakennusoikeuksista kaupunki saa arvion mukaan noin 17 milj.€:n tuoton. Kaupunki rahoittaa infran ja liikuntapuiston rakentamisen, noin 6 milj.€. Lisäksi kaupunki sitoutuisi tukemaan seuratoimintaa 5,5 milj.€:lla/vuosi 20 vuoden sitoumuksella. Vuosittaiset nettoylläpitokustannukset Hippoksella ovat nyt noin 4 – 5 milj.€, jotka jäisivät pois uudessa yhtiömallissa.

Mm. edellä olevat esimerkit osoittavat, että sijoittajia kiinnostavalla paikalla ja konseptilla voidaan saada hankkeita liikkeelle ilman kaupungin vetovastuuta kokonaistaloudesta.

Monitoimiareenan yhteiskuntataloudellisten ja sosiaalisten vaikutusten analyysi

Monitoimiareenan kahden eri sijaintivaihtoehdon yhteiskuntataloudellisista vaikutuksista teetettiin arvio päätöksenteon pohjaksi (FCG Oy). Seuraavassa on esitetty raportin keskeisiä johtopäätöksiä. Raportti kokonaisuudessaan on liitteenä.

Vaikutusarviossa tarkasteltiin hankkeen alueellisia vaikutuksia arvonlisäykseen, työllisyyteen ja verotuloihin sekä arvio tapahtumien vaikutuksista Lappeenrannan aluetalouteen sekä sosiaalisista vaikutuksista jääurheilun harrastajiin, jääurheiluseuroihin, kouluihin ja yleisesti asiakkaisiin.

Vaikutusten analyysin tulosten ja monitoimiareenan investointikustannusten pohjalta on arvioitu hankkeen kannattavuutta molemmissa sijaintivaihtoehdoissa. Elinkaarimalliajattelun mukaisesti vaikutukset on arvioitu pitkällä ajanjaksolla. Rakentamisvaiheen meno- ja tuloerät on laskettu yhteen vuosittain toistuvien meno- ja tuloerien kanssa nykyarvomenetelmällä, jossa eriaikaiset meno- ja tuloerät on diskontattu samaa korkokantaa käyttäen yhteiseen vertailuajankohtaan.

Kannattavuuslaskelman perusteina on käytetty 30 vuoden laskenta-aikaa ja 5 %:n korko-kantaa. Jäännösarvoksi investointien osalta on laskettu 30 %. Monitoimiareenan kustannustarkastelussa ovat:

- investointikustannukset

- käyttökustannukset

Monitoimiareenan hyötyjä tarkastelussa ovat:

- suorat hyödyt kaupungille (rakennuslupamaksut ja rakennusoikeuden myyntitulot)
- suorien työllisyysvaikutusten perusteella arvioidut kunnallisverotulot
- rakennusten kiinteistöverotulot
- yhteisöverotulot

Monitoimiareenan aikaansaamat hyödyt ovat Kisapuiston vaihtoehdossa kustannuksia pienemmät ja Lappeenkadun vaihtoehdossa kustannuksia suuremmat. Mikäli monitoimiareenan hyödyt toteutuvat vaikutusarvioiden mukaisina, monitoimiareenan hyöty- / kustannussuhde on Kisapuiston vaihtoehdossa 0,62 ja Lappeenkadun vaihtoehdossa 1,18.

Rakennusvaiheessa hyötyjä syntyy monitoimiareenan rakentamisen työllistämien henkilöiden maksamista kunnallisverotuloista, yritysten yhteisöverotuloista sekä rakennuslupamaksuista ja rakennusoikeuden myynistä. Rakennusvaiheen suorat hyödyt ovat Kisapuiston vaihtoehdossa noin **1,5 milj.€** / rakennusaika ja Lappeenkadun vaihtoehdossa noin **10,6 milj.€** / rakennusaika.

Toimintavaiheessa hyötyjä syntyy monitoimiareenan ja siellä järjestettävien tapahtumien työllistämien henkilöiden maksamista kunnallisverotuloista, yritysten maksamista yhteisöverotuloista sekä kiinteistöverosta. Toimintavaiheen suorat hyödyt ovat Kisapuiston vaihtoehdossa noin **2,4 milj.€** / vuosi ja Lappeenkadun vaihtoehdossa noin **5,0 milj.€** / vuosi.

Kaikki arvioidut hyödyt eivät ole nettolisäystä. Uudessa monitoimiareenassa toimivat palveluyritykset ja areenan muut toiminnot voivat siirtyä areenaan muualta Lappeenrannasta. Myös monitoimiareenassa järjestettävistä tapahtumista osa, esim. SM-liigan ottelut, järjestetään jo nykytilanteessa. Tällaisten syrjäytymisvaikutusten mekanismien ja määrän arviointi on kuitenkin erityisen haastavaa, joten se on rajattu vaikutusten arvioinnin ulkopuolelle. Monitoimiareena luo joka tapauksessa mahdollisuuksia uusien palvelujen sijoittumiselle ja monipuolisten tapahtumien järjestämiselle, joten myös nettohyödyt ovat merkittävät. Asia on kuitenkin hyvä pitää mielessä arvioinnin tuloksia tarkasteltaessa.

Euromääräisten hyötyjen lisäksi monitoimiareenalla on runsaasti sellaisia hyötyjä, joita ei voida mitata rahassa. Monitoimiareenalla on merkittävä vaikutus Lappeenrannan imagoon, vetovoimaan ja houkuttelevuuteen liikunta-, urheilu- ja kulttuurimatkailussa. Liikuntainvestointina monitoimiareenalla on myönteinen vaikutus asukkaiden asumisviihtyisyyteen, lasten ja nuorten liikunnan ja kuntoilun mahdollisuuksiin, lapsiperheiden muuttohalukkuuteen Lappeenrantaan sekä yleisesti asukkaiden terveyteen ja liikunnan lisääntymiseen. Lappeenkadun vaihtoehdo on myös merkittävä elinkeinopoliittinen investointi, jolla on merkittävä vaikutus Lappeenrannan keskustan elinvoimaan ja elinkeinoelämän kehitykseen. Myönteinen kehitys voi houkuttaa keskustaan myös uusia investointeja.

Muualta saatujen kokemusten perusteella sisäliikuntahallien urheilukäyttö on varsin vähäistä ns. ulkoliikuntakauden eli 1.5. - 30.9 välisenä aikana, mikä vaikuttaa mm. maksutulojen määrään. Sama koskee osittain myös areenaa, joka on todennäköisesti jääurheilukäytössä vuodesta noin 8 kk. Kisapuiston harjoitusjäähalli on nyt käytössä noin 7,5 kk/v. Myös urheilutalo ja uimahallit ovat kesäkuusta elokuuhun varsin vajaan käytöllä taikka jopa kiinni. Tulevaisuudessa yhtenä kehittämiskohteena voisi olla em. tilojen kesäaikaisen käyttöasteen nostaminen joko uusia toimintoja etsimällä taikka käyttökautta pidentämällä.

Seuraavaan FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy:n analyysissä olevaan vertailutaulukkoon on koottu vaikutusten arvioinnin keskeiset tulokset eriteltyinä sijaintipaikkavaihtoehdon mukaan.

Taulukko 17: Yhteenvedo vaikutusten arvioinnin keskeisistä tuloksista sijaintipaikkavaihtoehdon mukaan

	VE1 Lappeenkatu	VE2 Kisapuisto
Asemakaavatilanne	Monitoimiareenan, kannen ja mahdollinen liike-, toimisto- ja asuntorakentaminen sekä liikennejärjestelyt edellyttävät asemakaavamuutoksen.	Monitoimiareenan rakentaminen ja suunniteltu tieyhteys Harapaisentien suuntaan edellyttävät asemakaavamuutoksen.

Seurat ja käyttäjät	Lähiympäristön asukasmäärä on suuri, joten alue on suurelle määrälle kaupunkilaisia kävelen saavutettavissa.	Toimiva ja tunnettu jääurheilukeskus, jossa on eri jääurheilulajien harrastuspaikat lähellä toisiaan.
Saavutettavuus	Monitoimiareena on erinomaisesti saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla, lähialueelta kävelen ja pyöräillen ja kauempaa tuleville henkilöautolla ja joukkoliikenteellä.	Alue on lappeenrantalaisille tuttu ja sinne on helppo mennä. Alue on paikkana ja nimenä tunnettu ja vakiintunut myös muille kuin lappeenrantalaisille. Alue on henkilöautolla hyvin saavutettavissa.
Liiketoiminta-mahdollisuudet	Luo käyttäjille ja hallille itselleen uusia liiketoimintamahdollisuuksia ja parantaa toiminnan taloudellisuutta. Läheisyydessä on runsaasti kaupallisia palveluja, joille monitoimiareena tuo lisää asiakasvirtoja.	Ei käytännössä tarjoa liiketoiminnan kehittämismahdollisuuksia nykyistä jäähallia enempää.
Tapahtumat	Jääurheilun ja erilaisten tapahtumien järjestämisen olosuhteet paranevat oleellisesti laajempien, toiminnallisesti muuntuvien ja monipuolisten tilojen ansiosta.	Jääurheilun ja erilaisten tapahtumien järjestämisen olosuhteet paranevat oleellisesti laajempien, toiminnallisesti muuntuvien ja monipuolisten tilojen ansiosta.
Vaikutus kaupungin kehitykseen	Merkittävä liikuntainvestointi ja elinkeinopoliittinen investointi, joka tukee kaupungin keskustan kehittämisen strategiaa, elinvoimaa ja vetovoimaa lyhyellä ja pitkällä aikavälillä ja jolla on vahva positiivinen vaikutus kaupungin imagoon ja vetovoimaan.	Merkittävä liikuntainvestointi, joka lisää kaupunkilaisten asumisviihtyisyyttä ja liikuntamahdollisuuksia.
Rakennusvaiheen työllisyysvaikutus	Noin 1 300 htv / rakennusaika, josta <ul style="list-style-type: none"> • suoria vaikutuksia 760 htv • välillisiä vaikutuksia 540 htv 	Noin 510 htv / rakennusaika, josta <ul style="list-style-type: none"> • suoria vaikutuksia 300 htv • välillisiä vaikutuksia 210 htv
Toimintavaiheen työllisyysvaikutus	Noin 1 210 htv / vuosi, josta <ul style="list-style-type: none"> • suoria vaikutuksia 880 htv • välillisiä vaikutuksia 330 htv 	Noin 570 htv / vuosi, josta <ul style="list-style-type: none"> • suoria vaikutuksia 400 htv • välillisiä vaikutuksia 170 htv.
Rakennusvaiheen suorat hyödyt	Noin 10,6 milj.€ / rakennusaika	Noin 1,5 milj.€ / rakennusaika
Toimintavaiheen suorat hyödyt	Noin 5,0 milj.€ / vuosi	Noin 2,4 milj.€ / vuosi
Hyöty-/kustannus-suhde	1,18	0,62

Johtopäätökset

Esiselvityksessä ja hankesuunnitelmassa on esitetty toteuttamiskelpoiset, toimivat ja nykyaikaiset ratkaisut sekä monitoimiareenasta että sisäliikuntahallista. Kaupunginvaltuuston päätöksessä 16.10.2017 edellytettiin asioihin on esitetty vastaukset siltä osin, kuin niihin on ollut mahdollista tämän valmisteluvaiheen yhteydessä vastata.

Kyseessä on Lappeenrannan ja koko Etelä-Karjalan maakunnan kannalta kaikkien aikojen isoin ja merkittävin urheilu- ja tapahtumatoiminnan kehittämiseen tähtäävä kokonaisuus, joka koostuu kahdesta sinänsä toisistaan riippumattomasta osasta.

Vahvasti kaupungin identiteettiin kuuluvan ja vaikuttavan jääkiekon SM-liigatasoisen joukkueen säilyminen ja menestyminen sarjassa sekä joukkueen taustalla toimivan yrityksen liiketoiminnan kehittäminen edellyttää nykyisen palveluinfrastruktuurin nostamista sellaiselle tasolle, että ottelutapahtumat ja muu siihen liittyvä liiketoiminta voivat olla kilpailukykyisiä jatkossa. Hankesuunnitelman mukaisen sisäliikuntahallin puute on ollut vuosikausien ajan merkittävin puute Lappeenrannan muutoin hyvin kattavassa liikuntapaikkaverkossa.

Mikäli hankesuunnitelmista päätetään siirtyä varsinaiseen toteutukseen, tulee kaupunginvaltuuston päättää, miten monitoimiareena ja sisäliikuntahalli voidaan sijoittaa kaupungin pitkän ajanjakson mukaiseen investointiohjelmaan ja miten niiden aiheuttamat käyttökustannukset katetaan. Investointi- ja käyttökustannuksien minimoimiseksi on etsittävä päätöksenteon pohjaksi uusia toteuttamistapoja. Rakentaminen suoraan kaupungin taseeseen ei ole kummankaan hallihankkeen osalta enää perusteltua. Hankesuunnitelmatyön yhteydessä on eri investoritahoja ollut yhteydessä työryhmään ja ne ovat ilmaisseet kiinnostuksensa olla mukana erityisesti monitoimiareena-hankkeen jatkokehittämisessä. Myös sisäliikuntahallin osalta vastaavaa kiinnostusta lienee olemassa ainakin ns. elinkaarimalliin.

Nyt on siis käytössä yksityiskohtaiset hankesuunnitelmat molemmista halleista. Investointi- ja käyttökustannusten todelliset vuosikustannukset Lappeenranta-konsernille saadaan selvitettyä parhaiten järjestämällä avoin kilpailutus, jossa tarjotaan kiinnostuneille tahoille yhteistyöhanketta hankesuunnitelmien toteuttamiseksi eri vaihtoehdoissa eli monitoimiareenan osalta Lappeenkatu-vaihtoehdosta, Kisapuisto-vaihtoehdosta ja erillisenä hankkeena sisäliikuntahallista.

Kilpailutuksen kautta nähdään millainen kiinnostus yksityisellä sektorilla on hankkeiden toteuttamiseen yhteistyössä Lappeenranta-konsernin kanssa ja, jos/kun kiinnostusta ilmenee, selviää millaiseen toiminnalliseen ja taloudelliseen lopputulokseen päädytään. Kyseessä olisi siis erityisesti Lappeenkatu-vaihtoehdossa elinkeinopoliittinen kiinteistökehityshanke, jossa etsittäisiin lisärakennusoikeuden ja monitoimiareenan rakentamiseen, hallinnointiin ja omistamiseen malli, jossa kiinteistön omistajina ja rahoittajina olisi myös yksityisiä tahoja. Kisapuisto- vaihtoehto ei ehkä samalla tavalla kiinnosta ulkopuolisia investoijia, mutta joka tapauksessa tämä asia kannattaa selvittää ennen kuin areenasta tai sijoituspaikoista tehdään päätöksiä puoleen tai toiseen. Areenan osalta kilpailutukseen ja jatkoneuvotteluihin tulisi varata riittävästi aikaa eli ainakin 6 kuukautta. Kisapuiston nykyisen jäähallin osalta se tarkoittaa todennäköisesti sitä, että aiemmin asetettu tavoite uudesta hallista v. 2021 siirtynee myöhemmäksi. Nykymuotoinen hallin ylläpito siis jatkuisi lisääjän verran.

Sisäliikuntahallista vastaava kilpailutus voidaan tehdä sen jälkeen kun on päätös hankkeen etenemisestä toteutukseen.