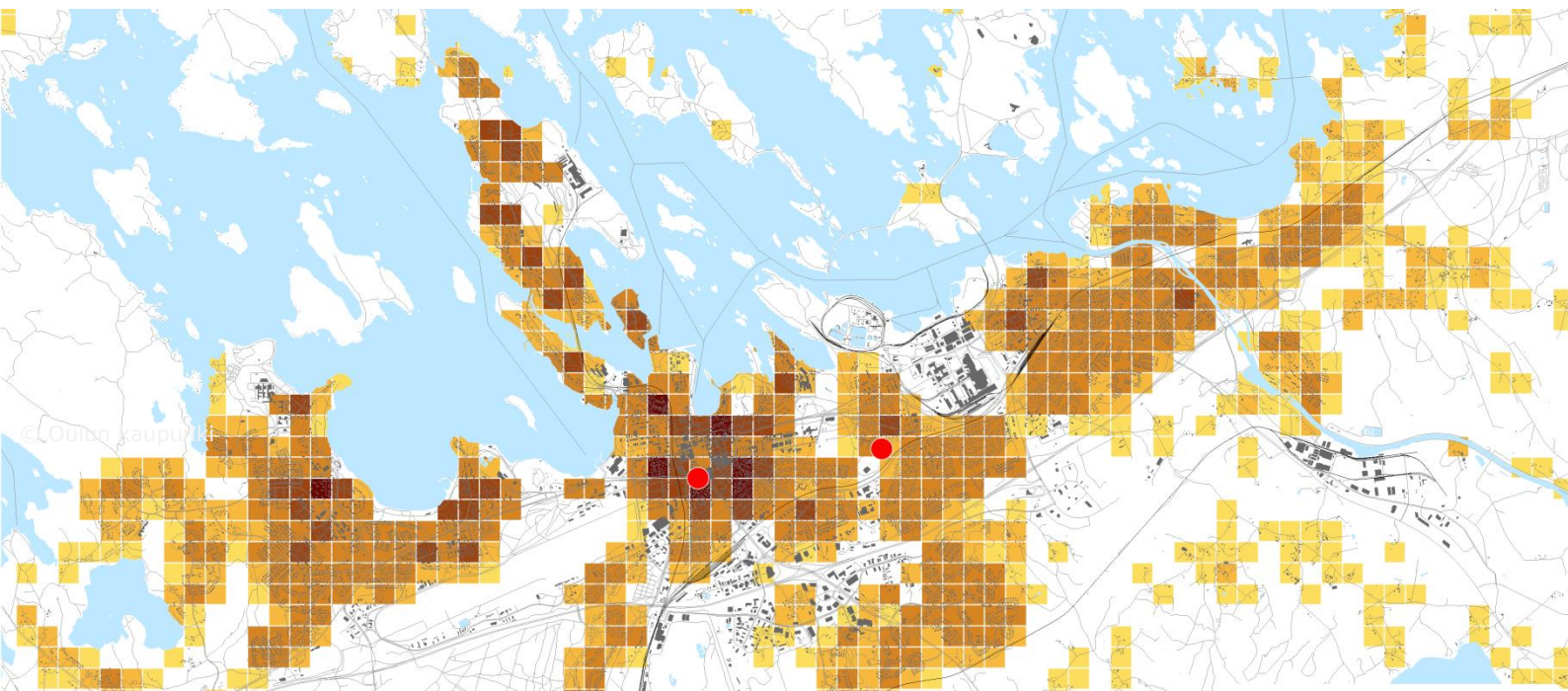


LAPPEENRANNAN TOIMITILAT OY

## Lappeenrannan jääareenan vaikuttavuuden arviointi

Raportti





23.11.2022

**Sisällysluettelo**

1	SELVITYKSEN TAUSTA JA TAVOITTEET .....	3
2	LAPPEENRANNAN JÄÄAREENA .....	5
2.1	Nykyinen jäähalli .....	5
2.2	Jääareenan toiminnot ja alustava mitoitus .....	6
2.3	Jääareenan sijaintipaikkavaihtoehdot .....	7
2.4	Monitoimiareenan kustannukset .....	7
3	TOIMINTAYMPÄRISTÖN NYKYTILANNE .....	9
3.1	Suunnittelutilanne .....	9
3.2	Väestö ja asumisen sijoittuminen .....	10
3.3	Työpaikkojen määrä ja sijainti .....	11
3.4	Lähialueen palvelut .....	12
3.5	Saavutettavuus .....	13
3.6	Yhteenveto toimintaympäristön nykytilanteesta .....	15
4	JÄÄAREENAN VAIKUTUKSET .....	16
4.1	Rakennusvaiheen työllisyys- ja verotulovaikutukset .....	16
4.2	Toimintavaiheen työllisyys- ja verotulovaikutukset .....	17
4.2.1	Jääareenan liiketilat ja ravintolat .....	17
4.2.2	Muut liike- ja palvelutilat .....	18
4.2.3	Jääareenan tapahtumat .....	18
4.2.4	Vaikutukset elinkeinotoimintaan .....	20
4.3	Sosiaaliset vaikutukset .....	21
4.4	Areenahankkeen kustannukset ja hyödyt kaupungille ja valtiolle .....	22
5	YHTEENVETO .....	23
5.1	Keskeiset vaikutukset .....	23
5.2	Yhteenveto: sijaintivaihtoehtojen vertailu .....	26



23.11.2022

## Lappeenrannan jääareenan vaikuttavuuden arviointi

### 1 SELVITYKSEN TAUSTA JA TAVOITTEET

Lappeenrannan kaupunginvaltuusto päätti 16.10.2017, että nykyiselle Kisapuiston pääjäähallille ei enää tehdä peruskorjaus- tai perusrannusinvestointeja, vaan ainoastaan viranomaisten vaatimat välttämättömät korjaustoimenpiteet. Tilojen käyttöturvallisuus taataan lumikuormaa tarpeen mukaan poistamalla.

Lappeenrannassa on selvitetty uuden jääareenan vaihtoehtoisina sijaintipaikkoina nykyisen Kisapuiston jääurheilukeskuksen ja kaupungin keskustan alueita. Syksyllä 2018 tehtiin jääareenan sijaintivaihtoehtojen yhteiskuntataloudellisten ja sosiaalisten vaikutusten analyysi, joka päivitettiin tarve- ja hankesuunnittelussa tarkentuneiden mitoitus- ja kustannustietojen pohjalta 2020.

Jääareenan sijainti keskustassa on tullut uuteen tarkasteluun uuden, pääosin yksityisrahoitteisen hankkeen kautta. Uusi potentiaalinen sijaintipaikka on Kauppakadun ja Oksasenkadun kulmassa. Uuden sijaintipaikan vaikuttavuutta on arvioitu päivittämällä vuonna 2020 laaditun yhteiskuntataloudellisten ja sosiaalisten vaikutusten analyysi vastaamaan uutta mahdollista sijaintipaikkaa. Tarkasteltavat sijaintivaihtoehdot ovat: **Keskusta (VE1)** ja **Kisapuisto (VE2)**.

Selvityksessä esitetään:

- arvio jääareenan ja sen kahden sijaintivaihtoehdon vaikutuksista työllisyyteen ja verotuloihin,
- arvio jääareenassa järjestettävien tapahtumien vaikutuksista Lappeenrannan aluetalouteen,
- analyysi kahden sijaintivaihtoehdon sosiaalisista vaikutuksista jääurheilun harrastajiin, jääurheiluseuroihin, kouluihin ja yleisesti asiakkaisiin.

Lappeenrannan jääareenan vaikuttavuuden arviointi on toteutettu asiantuntija-arviona olemassa olevaan selvitys-, suunnittelu- ja tilastoaineistoon perustuen. Arvioinnin lähtötietoina on käytetty Lappeenrannan kaupungilta ja yksityiseen hankkeeseen osallistuvilta yrityksiltä saatuja tietoja, avoimia tilasto- ja rekisteriaineistoja sekä muualla suunnitteilla olevien vastaavien hankkeiden vaikutusten arviointeja ja yleisiä aiheeseen liittyviä tutkimustuloksia. Jääareenan vaikuttavuutta on arvioitu erikseen rakennusvaiheessa ja toimintavaiheessa. Toimintavaiheen osalta on tarkasteltu yhden keskimääräisen toimintavuoden vaikutuksia. Arvioinnin lähtökohtana on, että jääareenan toteuttajataho on Keskustan vaihtoehdossa yksityinen taho ja Kisapuiston vaihtoehdossa Lappeenrannan kaupunki. Kunnallisverotulojen arvioinnissa on käytetty vuoden 2023 verotusta, jossa Lappeenrannan efektiivinen kunnallisvero on 6,32% ja valtion sotevero 12,64%. Muilta osin arvioinnin perusteet ovat samat kuin vuonna 2020 tehdyssä vaikutusten arvioinnissa.

Jääareenan ja muiden rakennusten rakentamisvaiheen suora työllisyysvaikutus on Keskustan vaihtoehdossa noin **1000 htv/ rakennusaika** ja Kisapuiston vaihtoehdossa noin **370 htv/rakennusaika**. Toimintavaiheen suora työllisyysvaikutus on Keskustan vaihtoehdossa noin **390 htv/vuosi** ja Kisapuiston vaihtoehdossa noin **160 htv/vuosi**. Keskustan vaihtoehdossa on mukana varsinaisen jääareenan lisäksi myös muun muassa parkkihallin, hotellin, liiketilojen ja asuntojen rakentaminen, jonka seurauksena syntyy työllisyysvaikutuksia sekä rakentamisvaiheessa että toimintavaiheessa.

Rakennusvaiheessa kaupunki saa hyötyä rakentamisen työllistämien henkilöiden maksamista kunnallisverotuloista ja yritysten maksamista yhteisöverotuloista sekä Keskustan vaihtoehdossa myös parkkipaikkojen myynnistä, maankäyttökorvauksista sekä rakennusoikeuden myynnistä. Rakennusvaiheen suorat hyödyt kaupungille ovat Keskustan vaihtoehdossa noin **6,34 milj.€/rakennusaika** ja Kisapuiston vaihtoehdossa noin **0,49 milj.€/rakennusaika**.

23.11.2022

Toimintavaiheessa kaupunki saa hyötyjä jääareenan, siellä järjestettävien tapahtumien ja tapahtumakävijöiden kulutuksen työllistämien henkilöiden maksamista kunnallisverotuloista ja yritysten maksamista yhteisöverotuloista sekä Keskustan vaihtoehdossa muissa liike- ja palvelutiloissa toimivien yritysten työllistämien henkilöiden maksamista kunnallisverotuloista ja yritysten maksamista yhteisöverotuloista.

Keskustan sijaintivaihtoehdossa syntyy toimintavaiheessa hyötyjä myös kiinteistöverosta, tontti- ja vuokratuloista ja parkkihallin tuotoista. Toimintavaiheen suorat hyödyt kaupungille ovat Keskustan vaihtoehdossa noin **2,4 milj.€/vuosi** ja Kisapuiston vaihtoehdossa noin **0,73 milj.€/vuosi**.

Vaikutusten arvioinnin tulokseen vaikuttavat käytetyt lähtöaineistot ja laskentatavat. Arvioinnin teko hetkellä myös yleinen hintojen muutos on voimakasta, josta johtuen jääareenan investointikustannukset tulevat tarkentumaan jatkosuunnittelun yhteydessä. Näin ollen laskelman tuloksia tulisi tarkastella suuntaa antavina. Lisäksi on syytä muistaa, että kaikki laskennassa arvioidut hyödyt eivät sellaisenaan ole nettolisäystä, koska uudessa jääareenassa toimivat palveluyritykset ja areenan muut toiminnot voivat siirtyä areenaan muualta Lappeenrannasta. Myös jääareenassa järjestettävistä tapahtumista osa, esim. SM-liigan ottelut, järjestetään jo nykytilanteessa. Tällaisten syrjäytymisvaikutusten mekaniismien ja määrän arviointi on kuitenkin haastavaa, joten se on rajattu vaikutusten arvioinnin ulkopuolelle. Jääareena luo joka tapauksessa mahdollisuuksia uusien palvelujen sijoittumiselle ja monipuolisten tapahtumien järjestämiselle, joten myös nettohyödyt ovat merkittävät.

Euromääräisten hyötyjen lisäksi jääareenalla on runsaasti sellaisia **hyötyjä, joita ei voida mitata rahassa**. Jääareenalla on merkittävä vaikutus Lappeenrannan imagoon, vetovoimaan ja houkuttelevuuteen liikunta-, urheilu- ja kulttuurimatkailussa. Liikuntainvestointina jääareenalla on myönteinen vaikutus asukkaiden asumisviihtyisyyteen, lasten ja nuorten liikunnan ja kuntoilun mahdollisuuksiin, urheilua harrastavien nuorten opiskelupaikkakunnan valintaan sekä yleisesti asukkaiden terveyteen ja liikunnan lisääntymiseen. Keskustan vaihtoehdo on myös elinkeinopoliittinen investointi, jolla on merkittävä vaikutus Lappeenrannan keskustan elinvoimaan ja elinkeinoelämän kehitykseen. Myönteinen kehitys todennäköisesti houkuttelee myös uusia investointeja keskustaan. Keskusta-alueen yleisellä kehityksellä on todennäköisesti myös myönteinen vaikutus keskusta-alueen asuntojen kysyntään ja hintaan. Tässä arvioinnissa ei ole arvioitu sijainnin vaikutusta yksittäisten tapahtumien määrään eri vaihtoehtojen välillä. Mahdollisesti keskustavaihtoehdossa tapahtumien määrä on kuitenkin suurempi kuin Kisapuiston vaihtoehdossa. Yksittäisen lisätapahtuman arvoa on tutkittu erilaisissa aiemmissä selvityksissä. Lahden seutua voi kokoluokaltaan pitää suhteellisen vertailukelpoisena Lappeenrantaan verrattuna. Lahden seudulla tehdyn selvityksen (mukana 11 tapahtumaa) mukaan tapahtumassa kävijä kuluttaa tapahtuman aikana tapahtumapaikalla keskimäärin 69 €/kävijä ja muualla Lahden seudulla keskimäärin 87 €/kävijä eli yhteensä 156 €/kävijä. Näin ollen esimerkiksi yksi 3000 ihmistä vetävä konserttitapahtuma tuottaa Lappeenrannan alueelle noin 468 000 euron liikevaihdon.

Korona-ajalla oli merkittävä vaikutus tapahtumien yleisömääriin. Tästä syystä tarkastelujakso ja luvut perustuvat koronaa edeltävään aikaan, joka on vertailukelpoisempi ajanjakso yleisömäärien ja hallin käyttöasteen kannalta. Oman haasteensa arvioinnille asettaa vuoden 2022 aikana tapahtuva yleinen kustannustason nousu, joka tulee näkymään kustannusten lisäksi todennäköisesti myös halleista perittävissä käyttömaksuissa ja tapahtumien hinnoittelussa.

Jääareenan vaikuttavuuden arviointi on tehty Lappeenrannan kaupungin / Lappeenrannan Toimitilat Oy:n toimeksiannosta FCG Finnish Consulting Group Oy:ssä, jossa päivitystyön ovat tehneet Aki Keskinen ja Taina Ollikainen.

23.11.2022

## 2 LAPPEENRANNAN JÄÄAREENA

### 2.1 Nykyinen jäähalli

Kisapuisto on valtakunnallisesti tunnettu jääurheilukeskus, jolla on vuosikymmenien perinteet eri jäälaajien harrastuspaikkana. Nykyisen jäähallin katsojakapasiteetti on suurimmillaan jääkiekko-otteluissa ja konserteissa **4 850 katsojaa**. Muissa tapahtumissa katsoja- ja vierailijamäärät ovat pienempiä. Hallissa on 2 808 istumapaikkaa ja 12 pyörätuolipaikkaa.

Elokuun 2016 ja huhtikuun 2017 välisenä aikana pääjäähallin käyttöaste on ollut arkisin klo 8-22 keskimäärin 80 % sekä arkisin klo 16 – 22 ja viikonloppuisin keskimäärin 98 %. Ottelu- ja kilpailuvarauksia on ollut 185 kpl (16 eri seuraa tai yhteisöä), muita liikuntavaroituksia 28 kpl (5 eri järjestäjätahoa), vakiovuoroja 942 kpl (12 eri seuraa tai yhteisöä), konsertteja ja messuja 3 kpl sekä yksittäisiä harjoitusvuoroja 84 kpl (15 eri seuraa tai yhteisöä). Kävijöitä pääjäähallissa on ollut yhteensä noin **225 000 käyntikertaa**, joista:

• Urheilijat / luistelijat	64 000 käyntikertaa
• Liigapeliin, harjoituspeleihin, turnausten yleisö	110 000 käyntikertaa (37 peliä)
• Konserttien ja messujen yleisö	5 500 käyntikertaa
• Taitoluistelunäytösten / -kisojen yleisö	5 000 käyntikertaa
• alemman tason pelien yleisö	5 000 käyntikertaa
• Sputnik ravintolan lounaskäynnit	32 000 käyntikertaa (180 henkilöä/päivä)

Jäähallin käyttäjäryhmiä ovat Liiga-Saipa Oy, Saimaan Pallo ry, Lappeenrannan Taitoluistelijat, Lappeen Luistelijat, Lappeenrannan Muodostelmaluistelijat, PePo Hockey, Lauritsalan Visa (kaukalopallo), Starikat ry (kiekkoveteraanit), Veiterä (jääpallo), Imatran Ketterä, Lappeenrannan liikunta-toimi (erityisryhmät), Kimpisen jääkiekkoluokat, Parru (opiskelijat), yritykset sekä konserttijärjestäjät.

Liiga-Saipa Oy vastaa SM-liigajoukkueen ja A-juniorijoukkueen kilpailutoiminnasta sekä pyörittää pienimuotoista liiketoimintaa toimintansa tukemiseksi (mm. lounasravintola). Liiga-Saipa Oy työllistää yli 200 henkilöä, joista yli 50 henkilöä päätoimisesti.

Saimaan Pallo ry:n junioritoiminnan tarkoitus on juniorijääkiekkoilun edistäminen, kehittäminen ja ylläpitäminen sekä harrastus- että kilpailutoiminnassa. Seuran toiminnassa on mukana 700 henkilöä, joista jääkiekkoa harrastavia lapsia on noin 600. Seura työllistää tällä hetkellä kolme päätoimista ja kaksi puolipäiväistä työntekijää.

Jäähalleissa toimivat myös mm. kolme lappeenrantalaista taitoluisteluseuraa järjestäen laajaa harrastus- ja kilpailutoimintaa lapsille, nuorille ja aikuisille taitoluistelussa.

Nykyinen pääjäähalli on valmistunut vuonna 1972 ja halliin on tehty vuosien varrella useita peruskorjauksia, viimeisin vuonna 2004. Katon osalta riskejä sisältävää, paljon energiaa kuluttavaa ja talotekniikaltaan vanhentunutta rakennusta ei ole tarkoituksenmukaista ylläpitää uuden jääareenan valmistuttua.

23.11.2022

Kisapuiston jäähallien sekä tekojääradan talousarvioluvut liikuntatoimen talousarviossa:

Kustannuspaikka	Käyttömenot	Tulot	Toimintakate
Pääjäähalli	1 300 000	200 000	1 100 000
Harjoitusjäähalli	400 000	40 000	360 000
UK Areenan kaupungin vuokraama kaukalo oheistiloineen, vuosivuokra	266 000	65 000	201 000
Tekojäärata / hiekkatekonurmi	400 000	30 000	370 000
<b>Toimintakate</b>	<b>2 366 000</b>	<b>335 000</b>	<b>2 031 000</b>

Jäähallien käyttömenoihin sisältyvät kaupungin sisäisinä tilavuokrina pääoma-, ylläpito- ja kunnossapitovuokra sekä tonttivuokra. Pääjäähallissa nämä vuokrat ovat vuonna 2020 yhteensä noin 0,9 milj.€ ja harjoitusjäähallissa noin 182 000 €. Lisäksi käyttömenoissa ovat mukana sähkö-, vesi- ja jätevesimaksut, liikuntatoimen kunnossapitohenkilöstön palkkakulut, palvelujen ostot, aineet, tarvikkeet, tavarat, jäähoidokoneiden ja muiden koneiden/laitteiden ylläpitokulut, siivous, yms. kulut, yhteensä noin 463 000 €.

Kisapuiston tuloista Liiga-SaiPa Oy maksaa pääosan, yhteensä noin 150 000 euroa/vuosi sisältäen harjoitusvuoro- ja otteluvuokrat, myyntitilat, huoltotilat, toimisto- ja pukutilat, aitiot yms. Liiga-SaiPa Oy:llä on mainosoikeudet pääjäähallissa ja mainospaikat ovat yhtiölle maksuttomat. Juniorit ja muut asiakasryhmät maksavat pääjäähallista yhteensä noin 50 000 euroa/vuosi.

Pääjäähallissa on noin 15 eri käyttäjätahoa vuosittain, pääosin junioreiden harjoitus- ja kilpailuvuoroja. Liiga-SaiPa Oy käyttää jääajoista noin 20 % vuosittain.

Pääjäähalli on avoinna 8,5 kk/vuosi, 14 tuntia/viikon jokainen päivä, jolloin jääaikaa on noin 3330 tuntia/v. Jääajan kustannukset kaupungille voidaan laskea seuraavasti, toimintakate 1,1 milj.€ jaetuna 3 330 pääjäähallin käyttötunnilla/vuosi = noin 330 euroa/tunti.

Esimerkiksi aikuisten harjoitusvuoromaksu on 79 euroa/h (23 % kaupungin jääajan kustannuksista/h), alemman tason aikuisten pelit ja yritykset 120 euroa/h (33 %), lasten ja nuorten harjoitusvuoro 10 euroa/h (2,7 %). Junioreiden pelit ja taitoluistelukisat 35 euroa/h (10 %).

SM-liigapeleissä hallivuokra on 470 euroa/h (2 225 euroa/peli).

## 2.2 Jääareenan toiminnot ja alustava mitoitus

Jääareena on suunniteltu soveltumaan erilaisten urheilu-, konsertti ja muiden tapahtumien järjestämiseen. Jääareena mahdollistaa eri lajien kansainvälisten ja kansallisten kilpailujen järjestämisen, mm. jääkiekko, taitoluistelu, koripallo, lentopallo, paini, judo, nyrkkeily, sulkapallo jne. sekä erilaisten muiden urheilutapahtumien järjestämisen. Muunneltavuuden ansiosta jääareenassa voidaan järjestää myös erilaisia konsertti-, messu- ja muita isoja yleisötapahtumia.

Yleisön näkökulmasta tavoitteena on, että jääareena on mahdollisimman viihtyisä ja houkutteleva. Viihtyisyyttä ja houkuttelevuutta lisätään mm. selkeällä opastejärjestelmällä ja monipuolisella palvelutarjonnalla sekä mahdollistamalla joustava ja turvallinen liikkuminen myös areenan ollessa loppuunmyyty.

Tämänhetkisten suunnitelmien mukaan jääareenan katsomoon tulee noin **5 000 istumapaikkaa**. Alustavan tilaohjelman mukaan keskustaan sijoittuvan jääareenan ja sen yhteyteen tulevien muiden tilojen kokonaislaajuus on **28 500 k-m<sup>2</sup>** (hyötyala noin 25 070 m<sup>2</sup>). Kerrosalan jakautuminen:



23.11.2022

- Jääareena 15 480 k-m<sup>2</sup>, josta liike- ja ravintolatilaa 2 250 k-m<sup>2</sup>,
- Päivittäistavaramyymälä 1 020 k-m<sup>2</sup>,
- Snellmanninkadun liiketilat 920 k-m<sup>2</sup>,
- Hotelli 3 370 k-m<sup>2</sup>,
- Asuminen 7 710 k-m<sup>2</sup>.

Lisäksi keskustassa jääareenan kellarikerrokseen on tarkoitus rakentaa pysäköintitilat.

Kisapuistossa jääareena olisi todennäköisesti pienempi. Nykyaikainen riittävillä yleisöaulatiloilla ja poistumistieväylillä suunniteltava jäähalli olisi huonealaltaan vähintään noin **10 000 m<sup>2</sup>**.

### 2.3 Jääareenan sijaintipaikkavaihtoehdot

Jääareenalla on kaksi vaihtoehtoista sijaintipaikkaa: **VE1 Keskusta** ja **VE2 Kisapuisto**. Vaihtoehdossa VE1 jääareena rakennettaisiin Lappeenrannan ydinkeskustaan ja vaihtoehdossa VE2 Kisapuistoon.



Kuva 1: Jääareenan sijaintipaikkavaihtoehdot, likimääräinen sijainti punaisilla ympyröillä (Pohjakartta: <https://kartta.lappeenranta.fi/ims/>)

### 2.4 Monitoimiareenan kustannukset

Keskustan sijaintivaihtoehdossa areenahankkeen toteuttaa yksityinen taho. Suunnitelmassa kaupungille aiheutuu kustannuksia tontin infran rakentamisesta noin 2,5 milj.€, parkkihallin rakentamisesta noin 14 milj.€, muusta rakentamisesta noin 8 milj.€ sekä Kisapuistoa vastaavien oheisharjoittelutilojen rakentamisesta noin 1,5 milj.€. Lisäksi kaupunki hankkii areenahankkeen vaatiman maa-alueen omistukseensa ja vuokraa sen areenan toiminnasta vastaavalle yhtiölle. Maanhankinnasta aiheutuvat kustannukset ovat noin 8 milj.€. Keskustan sijaintivaihtoehdossa kaupungin kustannukset ovat yhteensä **34,0 milj.€**.

Kisapuiston sijaintivaihtoehdossa areenahankkeen toteuttaa kaupunki. Kaupungille aiheutuu kustannuksia jääareenan rakentamisesta noin 34 milj.€ ja tontin infran rakentamisesta noin 2 milj.€. Kisapuiston sijaintivaihtoehdossa kaupungin kustannukset ovat yhteensä **36,0 milj.€**.

23.11.2022

Jäähankkeen kokonaiskesto on Keskustan vaihtoehdossa arviolta noin **4-5 vuotta**. Asemakaavaprosessille tulee varata aikaa noin vuosi. Hankkeen toteutussuunnittelu voi alkaa kaavavalmistelun aikana ja sen tekeminen vaatii noin 1,5 vuotta. Katumuutokset ja itse jääareenan rakentaminen kestää noin 2-3 vuotta. Kisapuiston vaihtoehdossa hankkeen kokonaiskesto on arviolta noin **3,5 vuotta**.

Keskustan sijaintivaihtoehdossa areenahanke sisältää jääareenan lisäksi liiketilojen, majoitustilojen ja asuntojen rakentamisen. Areenan, asuin- ja liikerakentamisen rakennusinvestoinnit ovat arviolta noin **150 milj.€**. Huomioitavaa on, että Keskustan vaihtoehdossa areenan sekä asuin- ja liikerakentamisen kustannuksista vastaavat yksityiset toimijat. Asuin- ja liikerakentamisesta osa voi toteutua areenahankkeesta riippumatta, joten sitä ei ole kokonaisuudessaan otettu vaikutusten arvioinnissa huomioon. Hallin sijaintipaikan tiedossa olevien rakennussuunnitelmien perusteella hallista riippumaton rakentaminen olisi suuruudeltaan noin 50 miljoonaa euroa ja loput 100 miljoonaa euroa kytkeytyy areenahankkeen mahdolliseen toteutumiseen. Areenahanke toimii liikkeelle panevana voimana kyseisille asuin- ja liikerakennuksille. Hotellin toteutuminen ilman areenahanketta on epävarmaa.

*Taulukko 1. Yhteenveto kaupungin kustannuksista rakennusvaiheessa (Lappeenrannan kaupunki)*

Rakennusvaiheen kustannukset, milj.€	VE1 Keskusta	VE2 Kisapuisto
Areenan rakentaminen		34,0
Tonttimaan hankinta	8,0	
Tontin infran rakentaminen	2,5	2,0
Parkkihallin rakentaminen	14,0	
Muut kulut	8,0	
Kisapuiston oheisharjoittelutilat	1,5	
<b>Yhteensä</b>	<b>34,0</b>	<b>36,0</b>

Toimintavaiheessa jääareenan vuotuiset kokonaiskustannukset ovat Keskustan vaihtoehdossa noin **4,4 milj.€/vuosi** sisältäen hallin palveluiden oston (3,2 milj.€), rahoituskulut (1,1 milj.€) ja parkkihallin käyttökulut (0,1 milj.€). Kisapuiston vaihtoehdossa kokonaiskustannukset ovat noin **3,3 milj.€/ vuosi**, sisältäen hallin palveluiden oston (1,5 milj.€) ja rahoituskulut (1,8 milj.€).

*Taulukko 2. Yhteenveto kaupungin kustannuksista toimintavaiheessa (Lappeenrannan kaupunki)*

Toimintavaiheen kustannukset, milj.€/v	VE1 Keskusta	VE2 Kisapuisto
Hallin palveluiden osto	3,2	1,5
Rahoituskulut	1,1	1,8
Parkkihallin käyttömaksut	0,1	
<b>Yhteensä</b>	<b>4,4</b>	<b>3,3</b>



23.11.2022

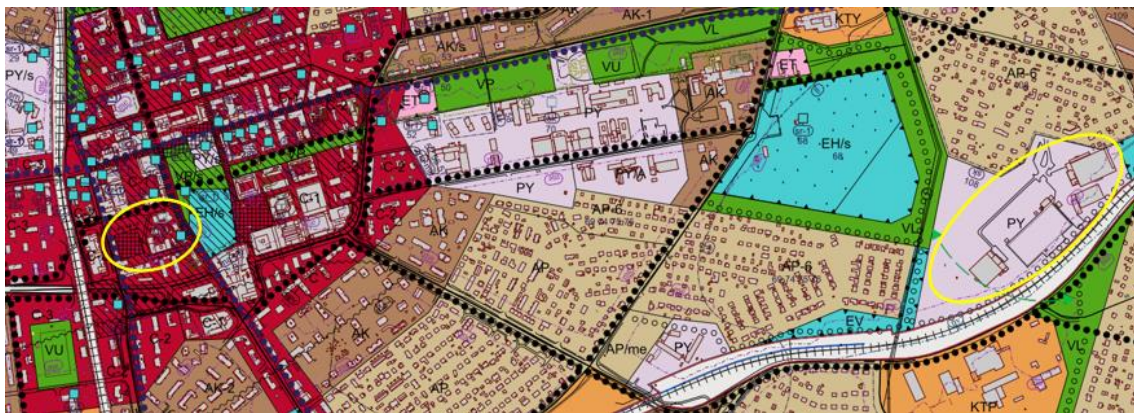
### 3 TOIMINTAYMPÄRISTÖN NYKYTILANNE

Seuraavaan on koottu vaikutusten arvioinnin kannalta keskeisiä Lappeenrannan jääareenan sijaintivaihtoehtojen lähiympäristön nykytilannetietoja.

#### 3.1 Suunnittelutilanne

##### *Yleiskaava*

Lappeenrannan keskustaajaman 2030 oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa (KV 24.4.2017) Keskustan sijaintivaihtoehto sijaitsee keskustoimintojen alueella (C-1). Kisapuiston sijaintivaihtoehto on yleiskaavassa osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueena (PY). Alueen läpi on osoitettu viheryhteystarve.



Kuva 2: Ote Lappeenrannan ajantasayleiskaavasta (<https://kartta.lappeenranta.fi/ims/>). Sijaintivaihtoehtojen likimääräinen sijainti on osoitettu keltaisella ympyrällä.

##### *Asemakaava*

Keskustan sijaintivaihtoehtojen alue on asemakaavassa osoitettu yhdistettyjen liike- ja asuinkerrosten korttelialueena (ALK). Kisapuiston alue on osoitettu asemakaavassa urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena (YU). Molemmat sijaintivaihtoehtot edellyttävät asemakaavan muutoksen.



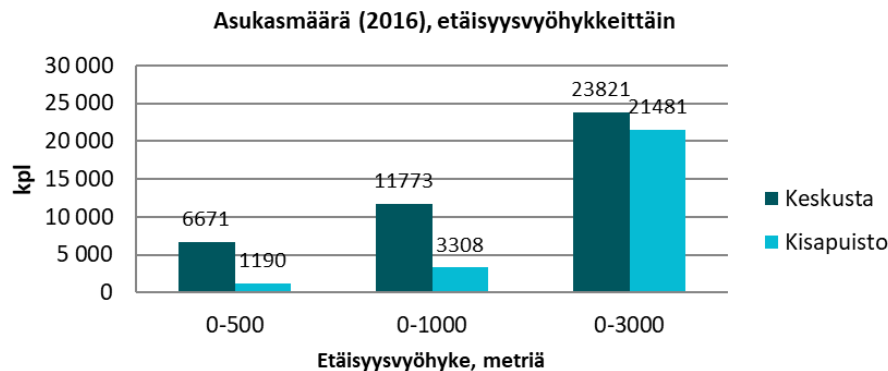
Kuva 3: Otteet Lappeenrannan ajantasa-asemakaavasta (<https://kartta.lappeenranta.fi/ims/>)

23.11.2022

### 3.2 Väestö ja asumisen sijoittuminen

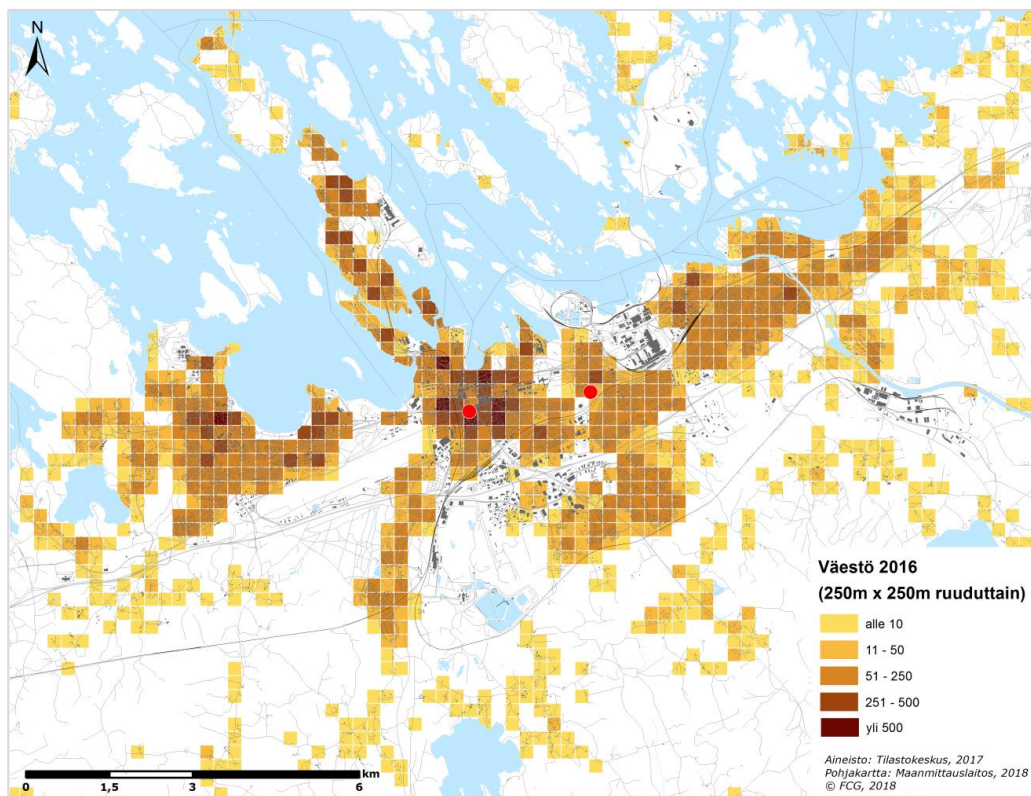
Lappeenrannan väestömäärä oli vuoden 2021 lopussa 72 634 asukasta. Jääreenan sijaintivaihtoehtojen lähiväestön määrää on tarkasteltu tieverkkoa pitkin laskettujen etäisyysvyöhykkeiden avulla. Keskustan sijaintivaihtoehdossa lähiympäristön väestömäärä on suurempi kuin Kisapuiston sijaintivaihtoehdossa.

Alle 500 metrin etäisyydellä Keskustan sijaintivaihtoehdosta asui noin 6 670 asukasta (noin 9 % Lappeenrannan väestöstä) ja Kisapuiston noin 1 190 asukasta (noin 2 % Lappeenrannan väestöstä).



Kuva 4: Asukasmäärä vuonna 2016 etäisyysvyöhykkeittäin (Tilastokeskus).

Seuraavassa kuvassa on esitetty väestön sijoittuminen 250 metrin ruuduissa vuonna 2016. Tummat värit kuvastavat tiheintä asutusta ja vaaleat värit harvemmin asuttuja alueita. Jääreenan sijaintivaihtoehto VE1 Keskusta sijaitsee Lappeenrannan ydinkeskustassa, jossa väestötiheys on suurempi kuin Kisapuiston lähiympäristössä.



Kuva 5: Väestön sijoittuminen vuonna 2016 (Tilastokeskus). Jääreenan sijaintipaikkavaihtoehdot on esitetty punaisilla pisteillä.



23.11.2022

Ikärakenteeltaan Kisapuiston sijaintivaihtoehdon lähiympäristön väestö on nuorempaa kuin Keskustan sijaintivaihtoehdon lähiväestö. Alle 18-vuotiaiden osuus väestöstä oli Kisapuiston sijaintivaihtoehdossa suurempi kuin Keskustan vaihtoehdossa. Lukumääräisesti alle 18-vuotiaita oli kuitenkin Keskustan lähiympäristössä enemmän kuin Kisapuiston lähiympäristössä. Alle 18-vuotiaita asui alle 500 metrin etäisyydellä Keskustan sijaintivaihtoehdosta noin 540 henkilöä ja Kisapuiston sijaintivaihtoehdosta noin 240 henkilöä.

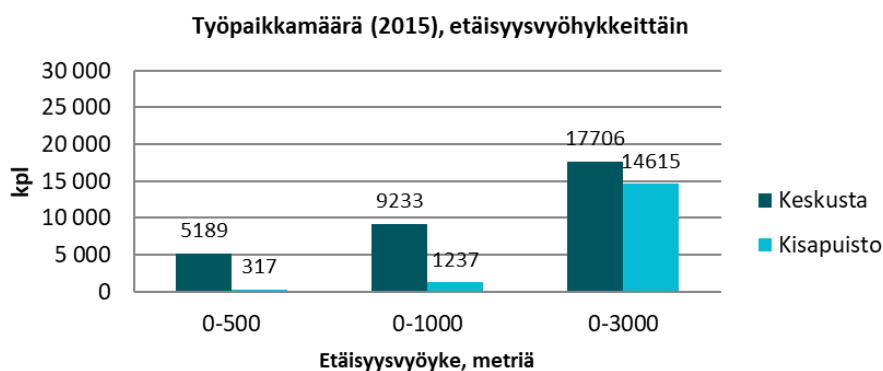
Taulukko 3. Väestön määrä ja ikärakenne sijaintivaihtoehtojen etäisyysvyöhykkeillä.

Etäisyysvyöhyke	VE1 Keskusta			Väestömäärä	VE2 Kisapuisto			Väestömäärä
	Ikärakenne alle 18 v	18-64 v	yli 64 v		Ikärakenne alle 18 v	18-64 v	yli 64 v	
0-500 metriä	8 %	57 %	35 %	6 670	20 %	60 %	19 %	1 190
0-1000 metriä	9 %	58 %	33 %	11 770	19 %	60 %	21 %	3 310
0-3000 metriä	13 %	61 %	27 %	23 820	15 %	59 %	26 %	21 480

### 3.3 Työpaikkojen määrä ja sijainti

Lappeenrannassa oli vuoden 2015 lopussa yhteensä 30 844 työpaikkaa. Lappeenrannan työpaikoista oli alkutuotannon toimialoilla 707 työpaikkaa (2 %), jalostuksen toimialoilla 6 460 työpaikkaa (21 %) ja palvelujen toimialoilla 23 356 työpaikkaa (76 %).

Monitoimiareenan lähiympäristön työpaikkojen määrää on tarkasteltu tieverkkoa pitkin laskettujen etäisyysvyöhykkeiden avulla. Keskustan sijaintivaihtoehdon lähiympäristössä oli kaikilla etäisyysvyöhykkeillä enemmän työpaikkoja kuin Kisapuiston sijaintivaihtoehdon lähiympäristössä. Alle 500 metrin etäisyydellä Keskustan sijaintivaihtoehdosta oli noin 5 190 työpaikkaa (noin 17 % Lappeenrannan työpaikoista) ja Kisapuiston sijaintivaihtoehdosta noin 320 työpaikkaa (noin 1 % Lappeenrannan työpaikoista).



Kuva 6: Työpaikkamäärä vuonna 2015 etäisyysvyöhykkeittäin (Tilastokeskus 2017).

Lähiympäristön työpaikkarakenne on molemmissa sijaintivaihtoehdoissa palveluvaltainen. Palvelujen osuus alle puolen kilometrin etäisyydellä olevista työpaikoista on Keskustan sijaintivaihtoehdossa noin 92 % ja Kisapuiston sijaintivaihtoehdossa noin 81 %. Lukumääräisesti palvelualan työpaikkoja on alle puolen kilometrin etäisyydellä Keskustan sijaintivaihtoehdossa noin 4 770 työpaikkaa ja Kisapuiston sijaintivaihtoehdossa noin 260 työpaikkaa.

23.11.2022

Taulukko 4. Työpaikkojen määrä sijaintipaikkavaihtoehtojen etäisyysvyöhykkeillä (Tilastokeskus)

Etäisyysvyöhyke	VE1 Keskusta				VE2 Kisapuisto			
	Työpaikkarakenne alkut.	jalostus	palvelut	Työpaikka-määrä	Työpaikkarakenne alkut.	jalostus	palvelut	Työpaikka-määrä
0-500 metriä	0 %	8 %	92 %	5 190	0 %	19 %	81 %	320
0-1000 metriä	0 %	11 %	89 %	9 230	0 %	14 %	86 %	1 240
0-3000 metriä	0 %	17 %	83 %	17 710	0 %	14 %	86 %	14 620

### 3.4 Lähialueen palvelut

#### Koulut

Keskustan sijaintivaihtoehdosta alle kilometrin etäisyydellä on 5 koulua (Lönnotin koulu, Kimpisen koulu, Kimpisen lukio, Lappeenrannan Lyseon lukio ja ammattiopisto). Alle 3 kilometrin etäisyydellä ovat edellisten lisäksi Myllymäen koulu, Kesämäen koulu, Kesämäenrinteen koulu ja Kaukaan koulu. Kisapuiston sijaintivaihtoehdosta alle kilometrin etäisyydellä on 1 koulu (Kaukaan koulu), jonka lisäksi alle 3 kilometrin etäisyydellä ovat Lönnotin koulu, Kimpisen koulu, Kimpisen lukio, Lappeenrannan Lyseon lukio ja ammattiopisto sekä Lauritsalan koulu. Etäisyys on laskettu kävelyetäisyytenä sijaintipaikkavaihtoehdosta.

#### Liikuntapalvelut

Kisapuisto on jääturheilukeskus, jolla on vuosikymmenien perinteet eri jäälajien harrastuspaikkana. Kisapuistossa on pääjäähalli, harjoitusjäähalli, UK Areena ja tekojäärata/hiekkatekonurmi. Jääkiekon, taitoluistelun ja kaukalopallon harrastuspaikkojen sijoittuminen samalle alueelle tuo toiminnallisia (mm. huolto ja kunnossapito, kaluston ja henkilökunnan yhteiskäyttö) ja logistisia (mm. varusteiden säilytys, juniorien kuljetus) synergiaetuja.

Keskustan sijaintivaihtoehdossa areenan välittömässä läheisyydessä on yksityisiä kuntosaleja. Kilometrin etäisyydellä sijaintivaihtoehdosta on liikuntapalveluja, kuten pesäpallostadion Vanhan kenttä, Ratsumestarin kentät, Lappeenrannan uimahalli - urheilutalo sekä Kimpisen urheilukeskus.

#### Kaupalliset palvelut

Areenan käyttäjät ja erityisesti tapahtumissa kävijät käyttävät areenan palvelujen lisäksi myös areenan lähiympäristössä olevia palveluja ja lisäävät myös olemassa olevien palvelujen kysyntää ja asiakasvirtoja. Keskustan sijaintivaihtoehto sijaitsee ydinkeskustassa, jossa on useita päivittäistavarakauppan ja erikoiskaupan myymälöitä, majoitus- ja ravitsemispalveluita sekä muita kaupallisia palveluja, joita areenassa kävijät voivat halutessaan käyttää. Kisapuiston sijaintivaihtoehdon lähiympäristössä kaupallisia palveluja on huomattavasti vähemmän kuin Keskustan sijaintivaihtoehdossa. Kisapuiston läheisyydessä (alle 500 metriä) on 3 päivittäistavaramyymälää, kioski ja jäähallissa lounasravintola.

Kauppan toimialoilla on Keskustan sijaintivaihtoehdon lähiympäristössä (alle 500 metriä) noin 1 140 työpaikkaa ja Kisapuiston sijaintivaihtoehdon lähiympäristössä noin 50 työpaikkaa. Majoitus- ja ravitsemistoiminnan toimialoilla on Keskustan sijaintivaihtoehdon lähiympäristössä noin 380 työpaikkaa ja Kisapuiston sijaintivaihtoehdon lähiympäristössä 3 työpaikkaa.

23.11.2022

---

### 3.5 Saavutettavuus

#### *Saavutettavuus kävellessä ja pyöräillen*

Molemmat sijaintivaihtoehdot ovat hyvin saavutettavissa kävellessä ja pyöräillen. Lähiasutuksen suurempi määrä Keskustan sijaintivaihtoehdossa mahdollistaa kävelyn ja pyöräilyn suuremmalle väestömäärälle kuin Kisapuiston vaihtoehdossa. Väestömäärä alle puolen kilometrin etäisyydellä on Keskustan sijaintivaihtoehdossa noin **6 670 asukasta** ja Kisapuiston sijaintivaihtoehdossa noin **1 190 asukasta**. Alle kilometrin etäisyydellä asuu Keskustan sijaintivaihtoehdossa noin 15 400 asukasta ja Kisapuiston sijaintivaihtoehdossa noin 3 800 asukasta.

Keskustan vaihtoehdoissa on majoittuvien ulkopaikkakuntalaisten saavutettavissa kävellessä. Tämänhetkisten keskustassa sijaitsevien hotellien etäisyys areenan suunnitellusta sijaintipaikasta on alle 1 km ja uusi suunniteltu hotelli sijaitsisi areenan yhteydessä.

Kävelyn ja pyöräilyn saavutettavuuteen vaikuttavat myös jalankulun ja pyöräilyn yhteydet ja niiden sujuvuus ja turvallisuus sekä pyöräilyssä myös pyöräpysäköinnin järjestäminen areenan yhteydessä. Molempien sijaintivaihtoehtojen lähiympäristössä on hyvät jalankulun ja pyöräilyn yhteydet, jotka mahdollistavat hyvän saavutettavuuden kävellessä ja pyöräillen. Kävellessä ja pyöräillen saapuminen arenaan tulisi tehdä houkuttelevaksi niin, että näkymät ja reitit johtavat suoraan areenan sisäänkäynneille.

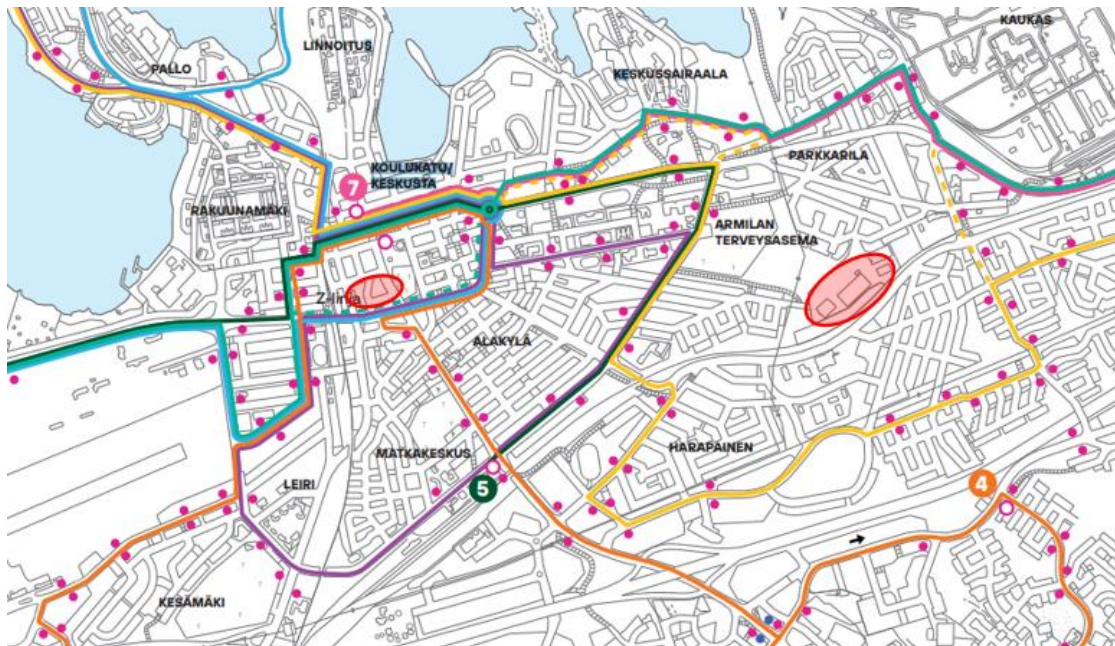
#### *Saavutettavuus joukkoliikenteellä*

Kauempana asuville ja tapahtumissa kävijöille areenan tulisi olla hyvin saavutettavissa myös joukkoliikenteellä. Keskustan sijaintivaihtoehdoissa on joukkoliikenteellä hyvin saavutettavissa. Sekä lähiliikenteen että paikallisliikenteen linjat kulkevat Keskustan sijaintivaihtoehdon läheisyydessä. Keskustan sijaintivaihtoehdoista lähimpänä ovat nykyisistä pysäkeistä Mutkakadulla olevat pysäkit, jotka ovat suunnitellun sijaintipaikan vieressä. Kisapuiston sijaintipaikkavaihtoehtoa lähimpänä olevat pysäkit ovat Lepolankadulla ja Standertskjöldinkadulla olevat pysäkit, joilta on Kisapuistoon matkaa noin 600 - 800 metriä.

Lappeenrannan rautatieasemalta on Keskustan sijaintivaihtoehdoon matkaa noin kilometri ja Kisapuiston sijaintivaihtoehdoon vajaa 2 kilometriä. Lentoasemalta on Keskustan sijaintivaihtoehdoon matkaa noin kilometri ja Kisapuiston sijaintivaihtoehdoon noin 3,5 kilometriä.

Keskustan sijaintivaihtoehdossa tilausbusseille on pysäköintimahdollisuudet tapahtumien ajaksi esim. Kisapuistossa tai matkakeskuksen yhteydessä. Myös muita tilausbusseille soveltuvia paikkoja löytyy keskustan alueelta. Kisapuistossa busseille on tilaa muun pysäköinnin ohessa.

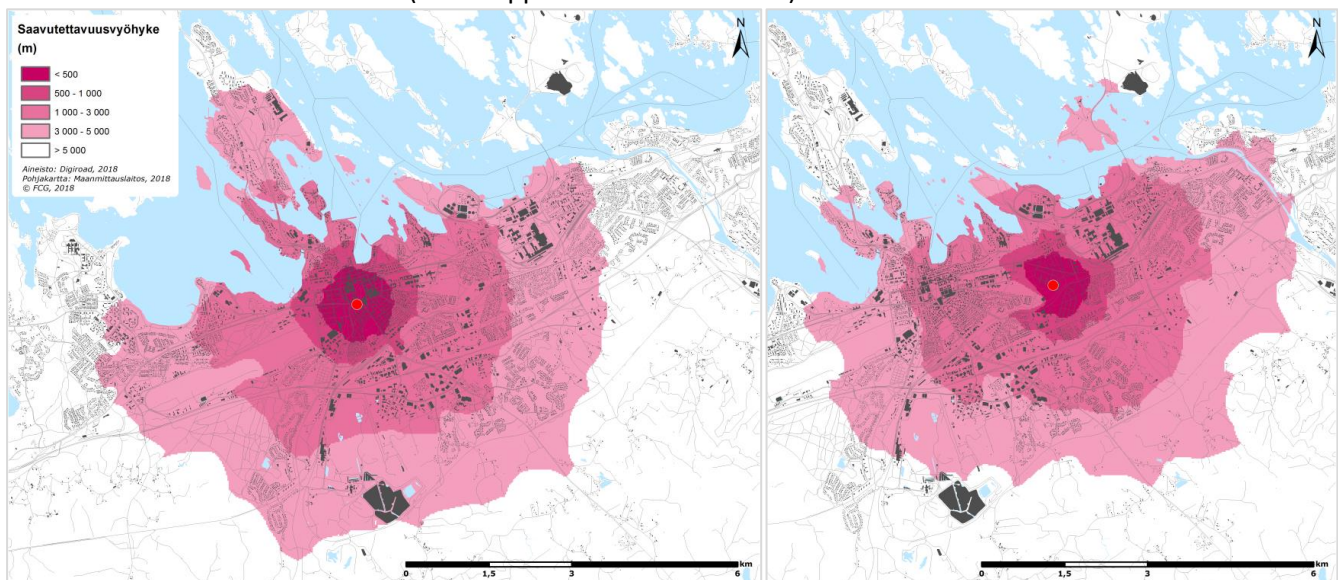
23.11.2022



Kuva 7: Ote paikallisliikenteen linjakartasta (<https://www.lappeenranta.fi/fi/Kartat-ja-liikenne/>). Jääareenan sijaintivaihtoehtojen likimääräinen sijainti on esitetty punaisilla ympyröillä.

### Saavutettavuus henkilöautolla

Molemmat sijaintivaihtoehdot ovat hyvin saavutettavissa henkilöautolla eri puolilta Lappeenrantaa ja koko maakuntaa. Saavutettavuutta henkilöautolla on tarkasteltu tie- ja katuverkkoa pitkin lasketujen saavutettavuusvyöhykkeiden avulla. Alle 3 kilometrin etäisyydellä Keskustan sijaintivaihtoehdosta on noin 23 820 asukasta (33 % Lappeenrannan väestöstä) ja Kisapuiston sijaintivaihtoehdosta noin 21 480 asukasta (29 % Lappeenrannan väestöstä).



Kuva 8: Jääareenan sijaintivaihtoehtojen (vasemmalla VE1 Keskusta ja oikealla VE2 Kisapuisto) saavutettavuus autolla (½, 1, 3 ja 5 kilometriä tie- ja katuverkkoa pitkin)



23.11.2022

Saavutettavuuteen henkilöautolla vaikuttaa myös areenan liikenne- ja pysäköintiratkaisut. Keskustan sijaintivaihtoehdossa areenan yhteyteen rakennetaan parkkihalli, joka palvelee areenassa kävijöiden pysäköintitarpeita. Myös muut keskustan pysäköintilaitokset ja pysäköintipaikat ovat areenassa kävijöiden käytössä. Areenan välittömässä ympäristössä on 2 577 pysäköintipaikkaa pysäköintilaitoksissa sekä lisäksi kadunvarsilla 532 paikkaa kesällä ja 381 paikkaa talvella.

Kisapuistossa uusi pohjoinen katuysteys ja uusi itäinen ajoyhteys Kisakadulta parkkialueelle muodostaisivat urheilukeskuksen pääliikenneväylät. Nykyinen noin 1 000 auton pysäköintialue vaatii hulevesijärjestelyt ja asfaltoinnin. Vanhan jäähallin paikka lisää pysäköintipaikkojen määrää Kisapuistossa 500 - 600 autopaikalla, mutta jääareenan sijoittelu sekä uusien ajoyhteyksien järjestäminen urheilukeskukseen tulevat pienentämään olemassa olevia pysäköintialueita niin, että pysäköintipaikkojen kokonaismäärä säilyy ennallaan.

### 3.6 Yhteenveto toimintaympäristön nykytilanteesta

Seuraavaan taulukkoon on koottu vaikutusten arvioinnin kannalta keskeiset toimintaympäristön nykytilannetiedot.

*Taulukko 5. Yhteenveto toimintaympäristön nykytilanteesta*

	VE1 Keskusta	VE2 Kisapuisto
<b>Suunnittelutilanne</b>		
Yleiskaava	C-2	PY
Asemakaava	ALK Areenan rakentaminen edellyttää asemakaavamuutoksen.	YU Areenan rakentaminen edellyttää asemakaavamuutoksen.
<b>Lähialueen väestö- ja työpaikkamäärä</b>		
Etäisyys 0 - ½ km	6 670 as / 5 190 tp	1 190 as / 320 tp
Etäisyys 0 - 1 km	11 770 as / 9 230 tp	1 310 as / 1 240 tp
Etäisyys 0 - 3 km	23 820 as / 17 710 tp	21 480 as / 14 600 tp
<b>Väestön ikärakenne</b>		
Alle 18-vuotiaat	Alle 500 m etäisyydellä n. 540 alle 18-vuotiasta	Alle 500 m etäisyydellä n. 240 alle 18-vuotiasta
Yli 64-vuotiaat	Alle 500 m etäisyydellä n. 2 350 yli 64-vuotiasta	Alle 500 m etäisyydellä n. 230 yli 64-vuotiasta
<b>Palvelut</b>		
Koulut	Alle kolmen kilometrin etäisyydellä 9 koulua, joista 5 koulua on alle kilometrin etäisyydellä	Alle kolmen kilometrin etäisyydellä 6 koulua, joista yksi koulu on alle kilometrin etäisyydellä
Liikuntapalvelut	Lähietäisyydellä 4 yksityistä kuntosalia, noin kilometrin etäisyydellä mm. pesäpallostadion Vanhan kenttä, Ratsumestarin kentät, Lappeenrannan uimahalli - urheilutalo sekä Kimpisen urheilukeskus.	Toimiva ja tunnettu jääurheilukeskus, jossa on eri jääurheilulajien harrastuspaikat lähellä toisiaan. Lappeenrannan uimahalli - urheilutalo on noin kilometrin etäisyydellä ja Kimpisen urheilukeskus noin 1,5 kilometrin etäisyydellä.

23.11.2022

	VE1 Keskusta	VE2 Kisapuisto
Kaupalliset palvelut	Runsaasti kaupallisia palveluja lähiympäristössä, alle 500 metrin etäisyydellä noin 1 140 kaupan alan ja noin 380 majoitus- ja ravitsemisalan työpaikkaa.	Muutamia kaupallisia palveluja lähiympäristössä, alle 500 metrin etäisyydellä noin 50 kaupan alan ja noin 3 majoitus- ja ravitsemisalan työpaikkaa
<b>Saavutettavuus</b>		
Henkilöautolla	Erinomainen	Erinomainen
Joukkoliikenteellä	Erinomainen	Tyydyttävä
Kävelen ja pyöräillen	Erinomainen	Hyvä

## 4 JÄÄAREENAN VAIKUTUKSET

### 4.1 Rakennusvaiheen työllisyys- ja verotulovaikutukset

#### *Työllisyysvaikutus*

Jääareenan rakentamisen työllisyysvaikutukset on arvioitu rakentamiskustannusten ja Tilastokeskuksen panos - tuotos - tutkimuksen työpanoskertoimien avulla. Työpanoskertoimien mukaan yhden miljoonan euron rakennusinvestointi lisää työllisyyttä 10 henkilötyövuotta. Tästä kohdistuu 5 henkilötyövuotta suoraan rakentamisen toimialoille ja 5 henkilötyövuotta välillisesti muille toimialoille.

Jääareenan ja siihen liittyvien yksityisen investointien rakentamisen kustannusarvio on Keskustan sijaintivaihtoehdossa yhteensä noin **100 milj.€** (areena 34 milj.€ ja muu rakentaminen 66 milj.€). Kisapuiston sijaintivaihtoehdossa jäähallin rakentamisen kustannusarvio on yhteensä noin **36,0 milj.€** (areena 34 milj.€ ja muu rakentaminen 2,0 milj.€).

Keskustan sijaintivaihtoehdossa jääareenan ja siihen liittyvän muun rakentamisen (mm. tontin infra, parkkihalli, hotelli, liiketilat ja asunnot) työllisyysvaikutukset ovat noin **1000 henkilötyövuotta**, josta välittömät työllisyysvaikutukset rakentamisen toimialoilla ovat noin 500 henkilötyövuotta ja välilliset työllisyysvaikutukset muilla toimialoilla noin 500 henkilötyövuotta.

Kisapuiston sijaintivaihtoehdossa jääareenan ja siihen liittyvän muun rakentamisen (mm. tontin infra) työllisyysvaikutukset ovat noin **370 henkilötyövuotta**, josta välittömät työllisyysvaikutukset rakentamisen toimialoilla ovat noin 190 henkilötyövuotta ja välilliset työllisyysvaikutukset muilla toimialoilla noin 180 henkilötyövuotta.

Rakentamisen työllisyysvaikutukset jakautuvat koko rakennusajalle.

#### *Verotulovaikutus*

Vaikutukset kunnallisveroon on arvioitu työllisyysvaikutuksen mukaisen palkkasumman ja Lappeenrannan kaupungin efektiivisen veroasteen avulla. Arvioinnissa on käytetty hyvinvointialueuudistuksen jälkeistä kunnallisveromallia, jossa hyvinvointialueelle kirjautuvan veron osuus on 12,64 % ja Lappeenrannan kaupungin kunnallisveroprosentti on 8,36 %. Vuoden 2023 jälkeinen verojen taso ei ole arviointihetkellä tiedossa. Lappeenrannan efektiivinen veroaste on ennusteen mukaan **6,32 %** vuonna 2023. Muita veroja tai veronluonteisia maksuja ei ole otettu huomioon. Jääareenan rakentamisen aikainen suorien työllisyysvaikutusten aikaan saama kunnallisverotulovaikutus on Keskustan vaihtoehdossa noin **1,29 milj.€/rakennusaika** ja Kisapuiston vaihtoehdossa noin **0,49**

23.11.2022

**milj.€/rakennusaika.** Valtion soteveron tuotot (sotevero 12,64% v. 2023) ovat vastaavasti Keskustan vaihtoehdossa 2,58 milj.€ / rakennusaika ja Kisapuiston vaihtoehdossa 0,98 milj.€/rakennusaika.

Rakentamisen aikainen verotulovaikutus jakautuu koko rakennusajalle. Osa työllisyysvaikutuksista kohdistuu Lappeenrannan ulkopuolelle, joten myös osa verotulovaikutuksista kohdistuu muihin kuntiin. Karkealla tasolla voidaan arvioida, että Lappeenrantaan kohdistuu rakentamisen aikaisista työllisyys- ja verotulovaikutuksista noin 50-60 %. Lähtökohtana arviossa on Lappeenrannan rakentamisen toimialan työllisten osuus koko Etelä-Karjalan työllisistä (58 %).

Taulukko 6. Arvio rakentamisen aikaisesta työllisyys- ja verotulovaikutuksesta (htv, milj.€)

Rakentamisvaihe	VE1 Keskusta			VE2 Kisapuisto		
	Suora	Välillinen	Yhteensä	Suora	Välillinen	Yhteensä
Työllisyysvaikutus, htv/rakennusaika						
Jääareenan rakentaminen	170	170	340	180	170	350
Jääareenan muu rakentaminen	0	0	0	10	10	20
Palvelu- ja asuntorakentaminen	330	330	660			
<b>Työllisyysvaikutus yhteensä</b>	<b>500</b>	<b>500</b>	<b>1 000</b>	<b>190</b>	<b>180</b>	<b>370</b>
Kunnallisvero, milj.€/rakennusaika						
Jääareenan rakentaminen	0,44	0,44	0,88	0,46	0,46	0,93
Muu rakentaminen	0,00	0,00	0,00	0,03	0,03	0,05
Palvelu- ja asuntorakentaminen	0,85	0,85	1,70			
<b>Kunnallisvero yhteensä</b>	<b>1,29</b>	<b>1,29</b>	<b>2,58</b>	<b>0,49</b>	<b>0,49</b>	<b>0,98</b>
Valtion sotevero milj.€/rakennusaika						
Jääareenan rakentaminen	0,88	0,88	1,75	0,93	0,93	1,86
Muu rakentaminen				0,05	0,05	0,10
Palvelu- ja asuntorakentaminen	1,70	1,70	3,40			
<b>Sotevero yhteensä</b>	<b>2,58</b>	<b>2,58</b>	<b>5,15</b>	<b>0,98</b>	<b>0,98</b>	<b>1,96</b>

## 4.2 Toimintavaiheen työllisyys- ja verotulovaikutukset

Toimintavaiheen osalta on esitetty arvio areenahankkeen suorista taloudellisista vaikutuksista kaupungille (kunnallisvero ja yhteisövero) ja arvio hankkeen välillisistä vaikutuksista Lappeenrannan elinkeinoelämälle (vaikutukset työllisyyteen). Toimintavaiheen osalta on kuvattu yhden keskimääräisen toimintavuoden vaikutukset.

- kunnallisveron osalta on käytetty samoja laskentaperiaatteita kuin rakennusvaiheen vaikutusten arvioinnissakin. Kunnallisvero on laskettu toimintavaiheen työllisyysvaikutuksen mukaisen palkkasumman ja Lappeenrannan kaupungin efektiivisen veroasteen (6,32 %) avulla.
- yhteisöveroksi on määriteltä 20 % liikevoitosta. Yhteisöverosta 23,7 % kohdistuu kunnille ja 76,3 % valtiolle. Toimintojen liikevoittoprosenttina on käytetty 5 % liikevaihdosta.

### 4.2.1 Jääareenan liiketilat ja ravintolat

Alustavan tilaohjelman mukaan jääareenaan tulee erilaista myyntitilaa ja ravintolatilaa noin **2 300 kem<sup>2</sup>**.

Jääareenan liike- ja ravintolatilojen työllisyysvaikutukset on laskettu arvioidun liikevaihdon ja Tilastokeskuksen panos - tuotos - tutkimuksen työpanoskerroimien avulla. Liikevaihto on arvioitu tilojen pinta-alan (kem<sup>2</sup>) ja keskimääräisen myyntitehokkuuden (€/kem<sup>2</sup>) avulla. Jääareenassa tapahtuvan liike- ja ravintolatoiminnan työllisyysvaikutus on molemmissa sijaintivaihtoehdoissa yhteensä noin

23.11.2022

**160 henkilötyövuotta/vuosi**, josta suora työllisyysvaikutus on noin 100 henkilötyövuotta/vuosi ja välillinen työllisyysvaikutus noin 60 henkilötyövuotta/vuosi.

Jääareenan liike- ja ravintolatoiminnan työllistämien henkilöiden maksama kunnallisvero on molemmissa sijaintivaihtoehdoissa noin **0,19 milj.€/vuosi**. Liike- ja ravintolatiloiissa toimivat yritykset maksavat liikevoitostaan kaupungille yhteisövero-osuutta molemmissa sijaintivaihtoehdoissa noin **33 000 €/vuosi**.

*Taulukko 7: Liike- ja palvelutilojen työllisyys- ja veroverotulovaikutus (htv, milj.€/vuosi)*

Areenan liike- ja ravintolatilat	VE1 Keskusta			VE2 Kisapuisto		
	Suora	Välillinen	Yhteensä	Suora	Välillinen	Yhteensä
Työllisyysvaikutus, htv/vuosi	100	60	160	100	60	160
Kunnallisvero, milj.€/vuosi	0,19	0,11	0,31	0,19	0,11	0,31
Yhteisöverotulo, milj.€/vuosi			0,02			0,02
Valtion soteverotulo, milj.€/vuosi	0,38	0,23	0,61	0,38	0,23	1,84

Ravintolatilojen osalta on syytä huomata, että purettavassa pääjäähallissa on ravintolatilaa, joten kaikki jääareenan vaikutukset eivät ole nettolisäystä. Lisäksi osa toiminnan aikaisista työllisyysvaikutuksista kohdistuu Lappeenrannan kaupungin ulkopuolelle, joten myös osa verotulovaikutuksista kohdistuu muihin kuntiin. Karkealla tasolla voidaan arvioida, että Lappeenrantaan kohdistuu työllisyys- ja verotulovaikutuksista noin 86 %, joka on Lappeenrannan todellinen työpaikkaomavaraisuus.

#### 4.2.2 Muut liike- ja palvelutilat

Alustavan tilaohjelman mukaan Keskustan sijaintivaihtoehdossa areenahankkeeseen sisältyy liike- ja palvelutiloja noin **5 300 kem<sup>2</sup>**.

Liike- ja palvelutilojen työllisyysvaikutukset on laskettu arvioidun liikevaihdon ja Tilastokeskuksen panos - tuotos - tutkimuksen työpanoskerroimien avulla. Liikevaihto on arvioitu tilojen pinta-alan (kem<sup>2</sup>) ja keskimääräisen myyntitehokkuuden (€/kem<sup>2</sup>) avulla. Liike- ja palvelutoiminnan työllisyysvaikutus on Keskustan sijaintivaihtoehdoissa yhteensä noin **230 henkilötyövuotta/vuosi**, josta suora työllisyysvaikutus on noin 120 henkilötyövuotta/vuosi ja välillinen työllisyysvaikutus noin 110 henkilötyövuotta/vuosi.

Liike- ja palvelutoiminnan työllistämien henkilöiden maksama kunnallisvero on Keskustan sijaintivaihtoehdoissa noin **0,44 milj.€/vuosi**. Liike- ja palvelutiloissa toimivat yritykset maksavat liikevoitostaan kaupungille yhteisövero-osuutta noin **36 000 €/vuosi**.

*Taulukko 8: Liike- ja palvelutilojen työllisyys- ja veroverotulovaikutus (htv, milj.€/vuosi)*

Muut liiketilat (pt-myymä, hotelli ym.)	VE1 Keskusta			VE2 Kisapuisto		
	Suora	Välillinen	Yhteensä	Suora	Välillinen	Yhteensä
Työllisyysvaikutus, htv/vuosi	120	110	230			
Kunnallisvero, milj.€/vuosi	0,24	0,20	0,44			
Yhteisöverotulo, milj.€/vuosi			0,02			
Valtion soteverotulo, milj.€/vuosi	0,47	0,41	0,88			

#### 4.2.3 Jääareenan tapahtumat

Jääareena soveltuu erilaisten urheilu-, konsertti ja muiden tapahtumien sekä kansainvälisten ja kansallisten kilpailujen järjestämiseen. Alustavan suunnitelman mukaan monitoimiareenan katsomoon tulee noin **5 000 istumapaikkaa**. Tapahtumista syntyviä hyötyjä ovat mm. lipunmyyntitulot ja tilojen käyttömaksut arenaoperaattorille ja tapahtumajärjestäjille sekä tapahtumissa kävijöiden

23.11.2022

kulutuksen kautta syntyvät hyödyt alueen elinkeinoelämälle. Areenassa järjestettävien tapahtumien määrästä ja luonteesta ei ole tarkempia suunnitelmia. Aluetaloudellisten hyötyjen lisäämiseksi tavoitteena tulisi olla tapahtumatarjonnan monipuolistaminen ja erityisesti konsertti- ja muiden tapahtumien määrän lisääminen nykyisestä.

Nykyisessä jäähallissa oli elokuun 2016 ja huhtikuun 2017 välisenä aikana 37 liigatason peliä, 148 muuta ottelu- ja kilpailuvarausta, 28 muuta liikuntavarausta, 942 vakiovuoroa, 3 konserttia / messuja sekä 84 yksittäistä harjoitusvarausta. Kävijöitä oli yhteensä noin 225 000 käyntikertaa, joista urheilijoita noin 64 000 käyntikertaa, yleisöä noin 129 000 käyntikertaa ja lounaskäyntejä noin 32 000 käyntikertaa. Liigapeleissä, harjoituspeleissä ja turnauksissa kävi keskimäärin 2 970 kävijää/peli ja konserteissa/messuilla keskimäärin 1 830 kävijää / tapahtuma.

Jääurheilukeskuksen toiminta luo erittäin merkittävällä tavalla matkailua kaupunkiin jääkiekkoilijoiden ja taitoluistelijoiden junioritoiminnan, leirien, kisojen ja turnausten muodossa. Kaikki joukkueet ja seurat majoittuvat viikonloppujen aikana aina hotelleihin. Vaikutus majoitus- ja ravintolapalvelujen käyttöön on jatkuvaa, lähes joka viikonloppuna vuodesta toiseen toistuvaa.

Liigapeleissä kävijät ovat pääosin paikallisia, mutta otteluita käydään seuraamassa paljon myös muualta maakunnasta ja Suomesta. Suuret konsertti-, messu- ym. tapahtumat houkuttelevat kävijöitä myös maakunnan ulkopuolelta, esim. Etelä-Suomesta. Tapahtumien aikaansaamat hyödyt ovat riippuvaisia osallistujamäärästä, osallistujien kulutuksesta tapahtumapaikalla ja muualla kaupungissa sekä siitä, missä suhteessa tapahtumaan osallistuu paikkakuntalaisia ja ulkopaikkakuntalaisia.

Tapahtumissa kävijöiden kulutusta on selvitetty useissa selvityksissä. Helsingissä tehtyjen selvitysten (mukana 7 tapahtumaa) mukaan tapahtumassa kävijä kuluttaa tapahtuman aikana tapahtumapaikalla keskimäärin 57 €/kävijä ja muualla Helsingissä keskimäärin 159 €/kävijä eli yhteensä keskimäärin 216 €/kävijä. Oulussa tehtyjen selvitysten (mukana 3 tapahtumaa) mukaan kulutus tapahtuman aikana on tapahtumapaikalla keskimäärin 117 €/kävijä ja muualla Oulussa keskimäärin 81 €/kävijä eli yhteensä 198 €/kävijä. Lahden seudulla tehdyn selvityksen (mukana 11 tapahtumaa) mukaan tapahtumassa kävijä kuluttaa tapahtuman aikana tapahtumapaikalla keskimäärin 69 €/kävijä ja muualla Lahden seudulla keskimäärin 87 €/kävijä eli yhteensä 156 €/kävijä.

Jääareenassa järjestettävien tapahtumien vaikutukset on arvioitu tapahtumien määrän, tapahtumien kävijämäärän ja tapahtumakävijöiden kulutuksen perusteella. Mikäli Lappeenrannan jääareenassa järjestettäisiin vuodessa **50 urheilu-, konsertti-, messu- ym. tapahtumaa**, joissa olisi keskimäärin **2 500 kävijää/tapahtuma**, olisi tapahtumakävijöitä yhteensä noin **125 000 kävijää/vuosi**. Muualla tehtyjen selvitysten pohjalta on arvioitu tapahtumakävijöiden kulutukseksi yhteensä **130 €/tapahtuma/kävijä**, josta tapahtumapaikalla keskimäärin 50 €/kävijä ja muualla Lappeenrannassa keskimäärin 80 €/kävijä.

Lisäksi on varovaisuusperiaatteella arvioitu, että tapahtumapaikalla tapahtuva kulutus on yhtä suuri molemmissa sijaintivaihtoehdoissa. Muualla Lappeenrannassa tapahtuva kulutus on Kisapuiston sijaintivaihtoehdossa kolmasosa Keskustan sijaintivaihtoehdon kulutuksesta.

Edellä esitettyjen laskentaperusteiden mukaan arvioituna tapahtumakävijöiden kulutus olisi Keskustan vaihtoehdossa noin **10,4 milj.€/vuosi** ja Kisapuiston vaihtoehdossa yhteensä noin **3,5 milj.€/vuosi**.

Tapahtumakävijöiden kulutuksen aikaansaama työllisyysvaikutus on Keskustan sijaintivaihtoehdossa yhteensä noin **160 henkilötyövuotta/vuosi** ja Kisapuiston sijaintivaihtoehdossa yhteensä noin **93 henkilötyövuotta/vuosi**.

23.11.2022

Tapahtumakävijöiden kulutuksen työllistämien henkilöiden maksama kunnallisvero on Keskustan sijaintivaihtoehdossa yhteensä noin **0,47 milj.€/vuosi** ja Kisapuiston sijaintivaihtoehdossa yhteensä noin **0,28 milj.€/vuosi** sekä yritysten liikevaihdon kasvun kautta syntyvä yhteisöveron lisäys Keskustan sijaintivaihtoehdossa noin **0,04 milj.€/vuosi** ja Kisapuiston vaihtoehdossa noin **0,02 milj.€/vuosi**.

*Taulukko 9. Tapahtumakävijöiden kulutuksen aikaansaama työllisyys- ja veroverotuloaikutus (htv, milj.€/vuosi)*

Tapahtumakävijöiden kulutus	VE1 Keskusta			VE2 Kisapuisto		
	Suora	Välillinen	Yhteensä	Suora	Välillinen	Yhteensä
Työllisyysvaikutus, htv/vuosi						
Kulutus tapahtumapaikalla	70	30	100	70	30	100
Kulutus muualla Lappeenrannassa	100	50	150	33	17	50
<b>Työllisyysvaikutus yhteensä</b>	<b>170</b>	<b>80</b>	<b>250</b>	<b>103</b>	<b>47</b>	<b>150</b>
Kunnallisvero, milj.€/vuosi						
Kulutus tapahtumapaikalla	0,12	0,06	0,18	0,12	0,06	0,18
Kulutus muualla Lappeenrannassa	0,19	0,10	0,29	0,06	0,03	0,10
<b>Kunnallisvero yhteensä</b>	<b>0,31</b>	<b>0,16</b>	<b>0,47</b>	<b>0,18</b>	<b>0,09</b>	<b>0,28</b>
Yhteisöverotulo, milj.€/vuosi						
Kulutus tapahtumapaikalla			0,01			0,01
Kulutus muualla Lappeenrannassa			0,02			0,01
<b>Yhteisövero yhteensä</b>			<b>0,04</b>			<b>0,02</b>
Valtion sotevero, milj./vuosi						
<b>Sotevero yhteensä</b>			<b>0,94</b>			<b>0,56</b>

Tapahtumakävijöiden kulutus on arvioitu Keskustan sijaintivaihtoehdossa suuremmaksi kuin Kisapuiston vaihtoehdossa, koska ydinkeskustassa sijaitseva arena houkuttelee tapahtumakävijöitä Lappeenrannan keskusta-alueen käyttämään ravintolapalveluita ja tekemään ostoksia ja aikaansaa sitä kautta enemmän hyötyjä aluetalouteen kuin kauempana keskustasta oleva Kisapuiston sijaintivaihtoehto, jonka läheisyydessä palvelutarjonta on vähäisempää kuin keskustassa.

#### 4.2.4 Vaikutukset elinkeinotoimintaan

Tapahtumakävijöiden kulutuksesta valtaosa kohdistuu ravitsemispalveluihin. Seuraavaksi suurimmat kulutuskohteet ovat ostokset ja erilaiset palvelut, majoituspalvelut ja liikennepalvelut.

*Taulukko 10. Tapahtumakävijöiden kulutuksen jakautuminen toimialoittain (milj.€/vuosi)*

Kulutus, milj.€/vuosi	VE1 Keskusta	VE2 Kisapuisto
Ravitsemispalvelut	7,5	5,3
Ostokset ja palvelut	4,8	3,0
Majoituspalvelut	3,3	1,1
Liikkuminen	0,6	0,2
<b>Kulutus yhteensä</b>	<b>16,3</b>	<b>9,6</b>

Muualla tehtyjen selvitysten mukaan tapahtumakulutuksesta noin kolmannes tapahtuu tapahtumapaikalla ja kaksi kolmasosaa muualla tapahtumapaikan läheisyydessä. Näin ollen arena tuo huomattavan suuren lisäarvon myös areenan lähiympäristössä olevalle liiketoiminnalle.

Keskustan vaihtoehdolla on sijaintinsa kautta huomattavan suuri merkitys Lappeenrannan ydinkeskustan ja koko Lappeenrannan elinkeinotoiminnalle. Kisapuiston vaihtoehdossa vaikutukset jäävät vähäisemmiksi pääosin siksi, että palvelutarjontaa on Kisapuiston läheisyydessä vähemmän.

23.11.2022

Keskustan sijaintivaihtoehto on osittain myös elinkeinopoliittinen hanke, kun taas Kisapuiston vaihtoehto on pääosin liikuntapaikkarakentamisen hanke.

### 4.3 Sosiaaliset vaikutukset

Määrällisten vaikutusten lisäksi areenahankkeella on runsaasti myös laadullisia vaikutuksia, joita ei voida mitata rahassa. Laadullisia vaikutuksia ovat esim. Lappeenrannan tapahtumatarjonnan lisääntyminen, matkailullisen vetovoiman vahvistuminen, keskustan elinvoimaisuuden vahvistuminen sekä liikunta- ja kuntoilumahdollisuuksien parantuminen.

Sosiaalisten vaikutusten arvioinnissa on tarkasteltu areenahankkeen vaikutuksia jääurheilun harrastajiin, jääurheiluseuroihin, kouluhin ja yleisesti asukkaisiin / asiakkaisiin. Sosiaalisilla vaikutuksilla tarkoitetaan yleensä vaikutuksia, jotka aiheuttavat muutoksia ihmisten päivittäisessä elämässä.

*Taulukko 11. Sijaintivaihtoehtojen sosiaaliset vaikutukset*

	VE1 Keskusta	VE2 Kisapuisto
Jääurheilun harrastajat	<ul style="list-style-type: none"> <li>uudet ajanmukaiset tilat lisäävät harrastajien viihtyvyyttä</li> <li>erinomaisesti saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla</li> <li>käyttötuntien hinnoittelu harrastajille riippuu halliyhtiön kanssa solmittavista sopimuksista</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>uudet ajanmukaiset tilat lisäävät harrastajien viihtyvyyttä</li> <li>helppo ja tuttu paikka</li> <li>synergia muiden alueella olevien toimintojen ja rakenteiden kanssa</li> <li>käyttötuntien hinnoittelu harrastajille riippuu poliittisista päätöksistä</li> </ul>
Jääurheiluseurat	<ul style="list-style-type: none"> <li>luo areenan käyttäjille ja hallille itselleen uusia liiketoimintamahdollisuuksia ja parantaa sen toiminnan taloudellisuutta</li> <li>käyttötuntien hinnoittelu riippuu halliyhtiön kanssa solmittavista sopimuksista</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ei käytännössä tarjoa liiketoiminnan kehittämismahdollisuuksia nykyistä enempää</li> <li>synergiaa alueella olemassa olevien muiden jääurheilurakenteiden kanssa.</li> <li>käyttötuntien hinnoittelu seuroille riippuu poliittisista päätöksistä</li> </ul>
Koulut	<ul style="list-style-type: none"> <li>alle kilometrin etäisyydellä on 5 koulua ja alle kolmen kilometrin etäisyydellä 9 koulua</li> <li>alue on suurelle määrälle oppilaita kävelen saavutettavissa.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>alle kilometrin etäisyydellä on yksi koulu ja alle kolmen kilometrin etäisyydellä 7 koulua</li> <li>kävelyetäisyydellä olevia kouluja ja oppilaita on vähemmän kuin Keskustan vaihtoehdossa</li> </ul>
Asiukkaat	<ul style="list-style-type: none"> <li>jääareenan saavutettavuus on erinomainen kaikilla kulkumuodoilla.</li> <li>läheisyydessä on runsaasti pysäköintimahdollisuuksia.</li> <li>jääareenan läheisyydessä kävelyetäisyydellä on ydinkeskustan monipuolinen palvelutarjonta asiakkaiden käytössä.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>jääareenan saavutettavuus henkilöautolla on hyvä.</li> <li>nykyinen pysäköinti on riittävä.</li> <li>alue on lappeenrantalaisille tuttu ja sinne on helppo mennä.</li> <li>alue on paikkana ja nimenä tunnettu ja vakiintunut myös muille kuin lappeenrantalaisille.</li> </ul>
Muuta	<ul style="list-style-type: none"> <li>jääurheilun ja erilaisten tapahtumien järjestämisen olosuhteet paranevat oleellisesti laajempien, toiminnallisesti muuntuvien ja monipuolisten tilojen ansiosta.</li> <li>tukee kaupungin keskustan kehittämisen strategiaa, elinvoimaa ja vetovoimaa lyhyellä ja pitkällä aikavälillä.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>jääurheilun ja erilaisten tapahtumien järjestämisen olosuhteet paranevat oleellisesti laajempien, toiminnallisesti muuntuvien ja monipuolisten tilojen ansiosta.</li> <li>merkittävä liikuntainvestointi.</li> </ul>

23.11.2022

	VE1 Keskusta	VE2 Kisapuisto
	<ul style="list-style-type: none"> <li>merkittävä elinkeinopoliittinen hanke.</li> <li>vahva positiivinen vaikutus kaupungin imagoon ja vetovoimaan.</li> </ul>	
Kaupunkilaisille suunnattu kysely (vastauksia 1 148 kpl)	<ul style="list-style-type: none"> <li>40,5 % kyselyyn vastanneista kaupunkilaisista piti Keskustan sijaintivaihtoehtoa parhaana</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>26,4 % kyselyyn vastanneista kaupunkilaisista piti Kisapuiston sijaintivaihtoehtoa parhaana</li> </ul>

#### 4.4 Areenahankkeen kustannukset ja hyödyt kaupungille ja valtiolle

Rakennusvaiheessa areenahankkeen kaupungille aiheutuvat kustannukset ovat Keskustan sijaintivaihtoehdossa noin 34 milj.€ ja Kisapuiston sijaintivaihtoehdossa noin 36,0 milj.€. Rakennusvaiheessa kaupunki saa hyötyjä verotuloina Keskustan vaihtoehdossa noin 1,29 milj.€ ja Kisapuiston vaihtoehdossa noin 0,49 milj.€. Keskustan vaihtoehdossa kaupunki saa hyötyjä lisäksi parkkipaikkojen myynnistä, maankäyttökorvauksista ja rakennusoikeuden myynnistä noin 5,1 milj.€.

*Taulukko 12. Rakennusvaiheen kustannukset ja hyödyt kaupungille*

	VE1 Keskusta	VE2 Kisapuisto
<b>Kustannukset kaupungille, milj.€</b>	<b>34,00</b>	<b>36,00</b>
Areenan rakentaminen	0,00	34,00
Muu rakentaminen	26,00	2,00
Tonttimaan hankinta	8,00	0,00
<b>Hyödyt kaupungille, milj.€</b>	<b>6,34</b>	<b>0,49</b>
Parkkipaikkojen myynti	3,50	0,00
Maankäyttökorvaus	0,25	0,00
Rakennusoikeuden myynti	1,30	0,00
Kunnallisvero	1,29	0,49
<b>Hyödyt-kustannukset, milj.€</b>	<b>-27,66</b>	<b>-35,51</b>

Toimintavaiheessa areenahankkeen kaupungille aiheutuvat kustannukset ovat Keskustan sijaintivaihtoehdossa noin 4,4 milj.€/vuosi ja Kisapuiston sijaintivaihtoehdossa 3,3 milj.€/vuosi. Toimintavaiheessa kaupunki saa hyötyjä verotuloina Keskustan vaihtoehdossa noin 1,4 milj.€/vuosi ja Kisapuiston vaihtoehdossa noin 0,43 milj.€/vuosi. Keskustan vaihtoehdossa kaupunki saa hyötyjä lisäksi tontin vuokratulona ja parkkihallin tuottoina noin 1,0 milj.€/vuosi ja Kisapuiston vaihtoehdossa tontin vuokratulona noin 0,3 milj.€/vuosi.



23.11.2022

Taulukko 12. Toimintavaiheen kustannukset ja hyödyt kaupungille

	VE1 Keskusta	VE2 Kisapuisto
<b>Toimintavaiheen kulut, milj.€/vuosi</b>	<b>4,40</b>	<b>3,30</b>
Hallin palveluiden osto	3,20	1,50
Rahoituskulut	1,10	1,80
Parkkihallin käyttökulut	0,10	0,00
<b>Toimintavaiheen tuotot, milj.€/vuosi</b>	<b>2,40</b>	<b>0,73</b>
Tontti-/vuokratulo	0,50	0,30
Parkkihallin tuotot	0,50	0,00
Kiinteistövero	0,57	0,00
Kunnallisvero ja yhteisövero	0,83	0,43
<b>Kustannukset-hyödyt, milj.€/vuosi</b>	<b>-2,00</b>	<b>-2,57</b>

## 5 YHTEENVETO

### 5.1 Keskeiset vaikutukset

Areenahankkeen vaikutukset on arvioitu erikseen rakennusvaiheessa ja toimintavaiheessa. Toimintavaiheen osalta on tarkasteltu yhden keskimääräisen toimintavuoden vaikutuksia. Sekä rakennusvaiheessa että toimintavaiheessa kaupungille syntyy hyötyjä lisääntyneestä työllisyydestä, kunnallisverotuloista ja yritysten maksamista yhteisöverotuloista.

Areenahankkeen rakennusvaiheen työllisyysvaikutukset ovat Keskustan vaihtoehdossa noin **1000 henkilötyövuotta/rakennusaika**, josta noin 500 henkilötyövuotta on suoria vaikutuksia rakentamisen toimialoilla ja noin 500 henkilötyövuotta välillisiä vaikutuksia muilla toimialoilla. Kisapuiston vaihtoehdossa rakennusvaiheen työllisyysvaikutukset ovat noin **370 henkilötyövuotta / rakennusaika**, josta noin puolet on suoria vaikutuksia rakentamisen toimialoilla ja noin puolet välillisiä vaikutuksia muilla toimialoilla.

Toimintavaiheen työllisyysvaikutukset ovat Keskustan vaihtoehdossa noin **640 henkilötyövuotta/vuosi**, josta noin 390 henkilötyövuotta on suoria vaikutuksia palveluiden toimialoilla ja noin 250 henkilötyövuotta välillisiä vaikutuksia muilla toimialoilla. Kisapuiston vaihtoehdossa toimintavaiheen työllisyysvaikutukset ovat noin **316 henkilötyövuotta/vuosi**, josta noin 208 henkilötyövuotta on suoria vaikutuksia palvelujen toimialoilla ja noin 108 henkilötyövuotta välillisiä vaikutuksia muilla toimialoilla.

23.11.2022

Taulukko 13. Yhteenvedo areenahankkeen työllisyysvaikutuksista

Työllisyysvaikutukset	VE1 Keskusta			VE2 Kisapuisto		
	Suora	Välillinen	Yhteensä	Suora	Välillinen	Yhteensä
Rakennusvaihe, htv/rakennusaika						
- jääareenan rakentaminen	170	170	340	180	170	350
- muu rakentaminen	0	0	0	10	10	20
- palvelu- ja asuntorakentaminen	330	330	660			
- <b>rakennusvaihe yhteensä</b>	<b>500</b>	<b>500</b>	<b>1 000</b>	<b>190</b>	<b>180</b>	<b>370</b>
Toimintavaihe, htv/vuosi						
- hoito ja ylläpito	0	0	0	4	2	6
- areenan liike- ja ravintolatilat	100	60	160	100	60	160
- muut liiketilat	120	110	230			
- tapahtumakävijöiden kulutus	170	80	250	103	47	150
- <b>toimintavaihe yhteensä</b>	<b>390</b>	<b>250</b>	<b>640</b>	<b>208</b>	<b>108</b>	<b>316</b>

Rakennusvaiheessa hyötyjä syntyy kaupungille jääareenan rakentamisen työllistämien henkilöiden maksamista kunnallisverotuloista ja yritysten maksamista yhteisöverotuloista. Lisäksi Keskustan vaihtoehdossa syntyy hyötyjä parkkipaikkojen myynnistä, maankäyttökorvauksista ja rakennusoikeuden myynnistä. Rakennusvaiheen suorat hyödyt ovat Keskustan vaihtoehdossa noin **6,34 milj.€/rakennusaika** ja Kisapuiston vaihtoehdossa noin **0,49 milj.€/rakennusaika**.

Toimintavaiheessa kaupunki saa hyötyjä verotuloina Keskustan vaihtoehdossa noin 1,31 milj.€/vuosi ja Kisapuiston vaihtoehdossa noin 0,65 milj.€/vuosi. Keskustan vaihtoehdossa kaupunki saa hyötyjä lisäksi tontin vuokratulona ja parkkihallin tuottoina noin 1,57 milj.€/vuosi ja Kisapuiston vaihtoehdossa tontin vuokratulona noin 0,3 milj.€/vuosi. Toimintavaiheen suorat hyödyt ovat Keskustan vaihtoehdossa noin **2,4 milj.€/vuosi** ja Kisapuiston vaihtoehdossa noin **0,73 milj.€/vuosi**.

Taulukko 14. Yhteenvedo kaupungin saamista hyödyistä

Hyödyt kunnille	VE1 Keskusta			VE2 Kisapuisto		
	Suora	Välillinen	Yhteensä	Suora	Välillinen	Yhteensä
Rakennusvaihe, milj.€/rakennusaika						
- kunnallisvero	1,29	1,29	2,58	0,49	0,49	0,98
- muut hyödyt	5,05		5,05			
- <b>rakennusvaihe yhteensä</b>	<b>6,34</b>	<b>1,29</b>	<b>7,63</b>	<b>0,49</b>	<b>0,49</b>	<b>0,98</b>
Toimintavaihe, milj.€/vuosi						
- kunnallisvero	0,74	0,48	1,22	0,39	0,21	0,60
- yhteisövero	0,09		0,09	0,05		0,05
- muut hyödyt	1,57		1,57	0,30		0,30
- <b>toimintavaihe yhteensä</b>	<b>2,40</b>	<b>0,48</b>	<b>2,87</b>	<b>0,73</b>	<b>0,21</b>	<b>0,95</b>

Kaikki arvioidut hyödyt eivät ole nettolisäystä. Uudessa areenassa toimivat palveluyritykset ja areenan muut toiminnot voivat siirtyä areenaan muualta Lappeenrannasta. Myös areenassa järjestettävistä tapahtumista osa, esim. SM-liigan ottelut, järjestetään jo nykytilanteessa. Tällaisten syrjäytymisvaikutusten mekanismien ja määrän arviointi on kuitenkin haastavaa, joten se on rajattu vaikutusten arvioinnin ulkopuolelle. Areena 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.

23.11.2022

---

Euromääräisten hyötyjen lisäksi areenahankkeella on runsaasti sellaisia **hyötyjä, joita ei voida mitata rahassa**. Areenahankkeella on merkittävä vaikutus Lappeenrannan imagoon, vetovoimaan ja houkuttelevuuteen liikunta-, urheilu- ja kulttuurimatkailussa. Liikuntainvestointina areenahankkeella on myönteinen vaikutus asukkaiden asumisviihtyisyyteen, lasten ja nuorten liikunnan ja kuntoilun mahdollisuuksiin, urheilua harrastavien nuorten opiskelupaikkakunnan valintaan sekä yleisesti asukkaiden terveyteen ja liikunnan lisääntymiseen. Keskustan sijaintivaihtoehto on myös elinkeinopoliittinen investointi, jolla on merkittävä vaikutus Lappeenrannan keskustan elinvoimaan ja elinkeinoelämän toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Myönteinen kehitys voi houkutella keskustaan myös uusia investointeja ja vaikuttaa keskusta-alueen asuntojen kysyntään ja hintatasoon.

23.11.2022

## 5.2 Yhteenveto: sijaintivaihtoehtojen vertailu

Seuraavaan taulukkoon on koottu vaikutusten arvioinnin keskeiset tulokset eriteltyinä sijaintipaikkavaihtoehdon mukaan.

*Taulukko 15. Yhteenveto vaikutusten arvioinnin keskeisistä tuloksista sijaintivaihtoehdon mukaan*

	VE1 Keskusta	VE2 Kisapuisto
Asemakaavatilanne	Jääareenan rakentaminen edellyttää asemakaavamuutoksen.	Jääareenan rakentaminen edellyttää asemakaavamuutoksen.
Seurat ja käyttäjät	Lähiympäristön asukasmäärä on suuri, joten alue on suurelle määrälle kaupunkilaisia helposti saavutettavissa.	Toimiva ja tunnettu jääurheilukeskus, jossa on eri jääurheilulajien harrastuspaikat lähellä toisiaan.
Saavutettavuus	Jääareena on erinomaisesti saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla, lähialueelta kävellen ja pyöräillen ja kauempaa tuleville henkilöautolla ja joukkoliikenteellä.	Alue on lappeenrantalaisille tuttu ja sinne on helppo mennä. Alue on paikana 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 jääareena 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 liikunta- ja elinkeinopoliittinen investointi, joka tukee keskustan kehittämistä, elinvoimaa ja vetovoimaa ja jolla on vahva positiivinen vaikutus kaupungin imagoon ja vetovoimaan.	Merkittävä liikuntainvestointi, joka lisää kaupunkilaisten asumisviihtyisyyttä ja liikuntamahdollisuuksia.
Rakennusvaiheen työllisyysvaikutus	Noin 1000 htv / rakennusaika, josta <ul style="list-style-type: none"> <li>• suoria vaikutuksia 500 htv</li> <li>• välillisiä vaikutuksia 500 htv</li> </ul>	Noin 360 htv / rakennusaika, josta <ul style="list-style-type: none"> <li>• suoria vaikutuksia 180 htv</li> <li>• välillisiä vaikutuksia 180 htv</li> </ul>
Toimintavaiheen työllisyysvaikutus	Noin 640 htv / vuosi, josta <ul style="list-style-type: none"> <li>• suoria vaikutuksia 390 htv</li> <li>• välillisiä vaikutuksia 250 htv</li> </ul>	Noin 316 htv / vuosi, josta <ul style="list-style-type: none"> <li>• suoria vaikutuksia 208 htv</li> <li>• välillisiä vaikutuksia 108 htv.</li> </ul>
Rakennusvaiheen suorat hyödyt	Noin 6,34 milj.€ / rakennusaika	Noin 0,49 milj.€ / rakennusaika
Toimintavaiheen suorat hyödyt	Noin 2,4 milj.€ / vuosi	Noin 0,73 milj.€ / vuosi