



LAPPEENRANTA-AREENA

Paikalla olijoiden esittely ja roolit:

Kisakenttä Oy

Toimitusjohtaja

Simo Tahvanainen

Efika Oy

Toimitusjohtaja

Toni Long

Liiga-SaiPa

Toimitusjohtaja

Jussi Markkanen

Lappeenrannan kaupunki

Kaupunginjohtaja

Kimmo Jarva

Apulaiskaupunginjohtaja

Tuomo Sallinen

Rahoitusjohtaja

Jari Iskanius

Toimialajohtaja

Pasi Leimi

Lappeenrannan kaupunginvaltuuston luottamushenkilöt

Kaupunginhallituksen puheenjohtaja

Joonas Grönlund

Kaupunginvaltuuston puheenjohtaja

Sanna Koskenranta

Eesityksen sisältö:

- **Taustaa**
- **Hankkeen osapuolet**
- **Suunnitelmien esittely**
- **Kaupungin rooli hankkeessa**
- **Kiinteistöjen hankinta**
- **Areenan rahoituksen periaatteet**
- **Aikataulu**

- **Eesityksen kesto n. 1h 20min**

Hankkeen tausta

- Maaliskuussa 2022 Efika Oy lähestyi Liiga-SaiPa Oy:ta esittäen ajatuksen kehitettävästä alueesta Lappeenrannan keskustaan, johon monitoimiareena voitaisiin toteuttaa toimivammin kuin muutamaa vuotta aikaisemmin Lappeenkadulle esitetty keskusta-areenan vaihtoehto.
- Ideaa kehitettiin yksityishenkilöiden toimesta ja siitä tehtiin taloudellisia selvityksiä investoijien ja veronmaksajien näkökulmista. Hanketta pidettiin toteuttamiskelpoisena ja kaupungin elinvoimaa edistävänä.
- Toukokuussa 2022 hankesuunnitelman esiselvitys esiteltiin Lappeenrannan kaupungin johtoryhmälle ja kaupunginhallitukselle. Esittelyjen jälkeen todettiin, että kaupungin kehityksen ja tulevaisuuden kannalta merkittävän hankkeen esiselvityksen tuloksista on asianmukaista kertoa myös valtuustoryhmille.
- Simo Tahvanainen ja Toni Long esittelivät hankkeen esiselvityksen erikseen jokaiselle valtuustoryhmälle kesäkuun aikana. Kaikkia alueen kehitykseen liittyviä tahoja ei ollut tuossa vaiheessa tavoitettu, joten hanketta esiteltiin luottamuksellisena, jotta alueen toimijoille ei aiheudu suunnitelmasta haittaa.

Hankkeen osapuolet

EFIKA OY

Rakennusliike Efika Oy on tutkinut alueen kehitysmahdollisuuksia aiemmin ja se on toiminut torialueen kehittämissuunnitelman osalta hankkeen konsulttina. Efika Oy:n tavoitteena ei ole olla areenahankkeen rakentajana tai sijoittajana.

LIIGA-SAIPA OY

Hanketta on ollut selvittämässä henkilöitä, joilla on rooleja myös Liiga-SaiPassa. Liiga-SaiPa ei ole ollut hankkeen tässä vaiheessa toimijana. Mikäli areenahankkeen investointiin edetään, on Liiga-SaiPalla tavoitteena olla aktiivisesti mukana areenan jatkokehityksessä.

Hankkeen osapuolet

KISAKENTTÄ OY

Hankkeen jatkokehittäminen vaatii kiinteistöjen hankintaa hankealueelta. Hankkeesta lähestyttiin paikallisia yksityishenkilöitä, jotka olivat valmiita lähtemään mukaan rahoittamaan hankkeen ensimmäistä vaihetta. Hankkeen ensimmäisen vaiheen tarkoituksena on mahdollistaa areenahankkeen ja torialueen kehittäminen, jatkosuunnittelu ja kaavoitus.

Kiinteistöjen hankintaa varten perustettiin Kisakenttä Oy, jonka tavoitteena on hankkia alueelta kiinteistöomistuksia ja myydä ne maakuntahengessä eteenpäin kaupungille voittoa tavoittelematta, jotta kaupunki voi kaavoittaa alueen ja vuokrata sen tulevaisuudessa alueelle sijoittuvalle areena- ja kiinteistötoiminnalle.

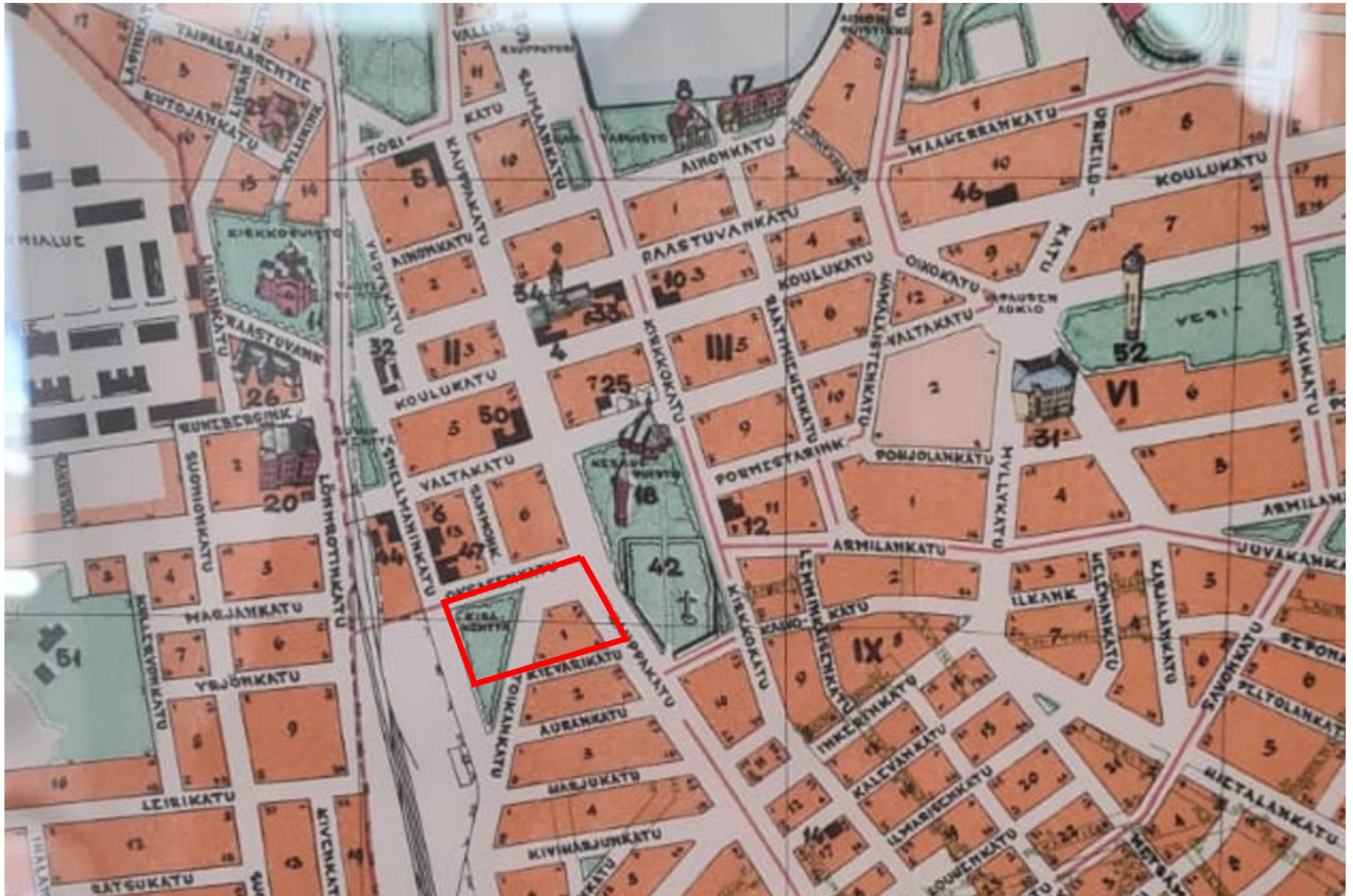
Motivaationa Kisakenttä Oy:n rahoittajilla on ollut kaupungin ja maakunnan elinvoiman sekä kulttuuritarjonnan kehittäminen. **Kisakenttä Oy:n tarkoituksena ei ole olla osallisena tulevassa areenayhtiössä, vaan yhtiön tavoite on mahdollistaa hankkeen eteneminen.**

Käytännössä hanketta on toistaiseksi ollut suunnittelemassa ja toteuttamassa Kisakentän omistajina olevia yksityishenkilöitä. Kaikki hankkeeseen kohdistunut työ on tehty korvauksetta.

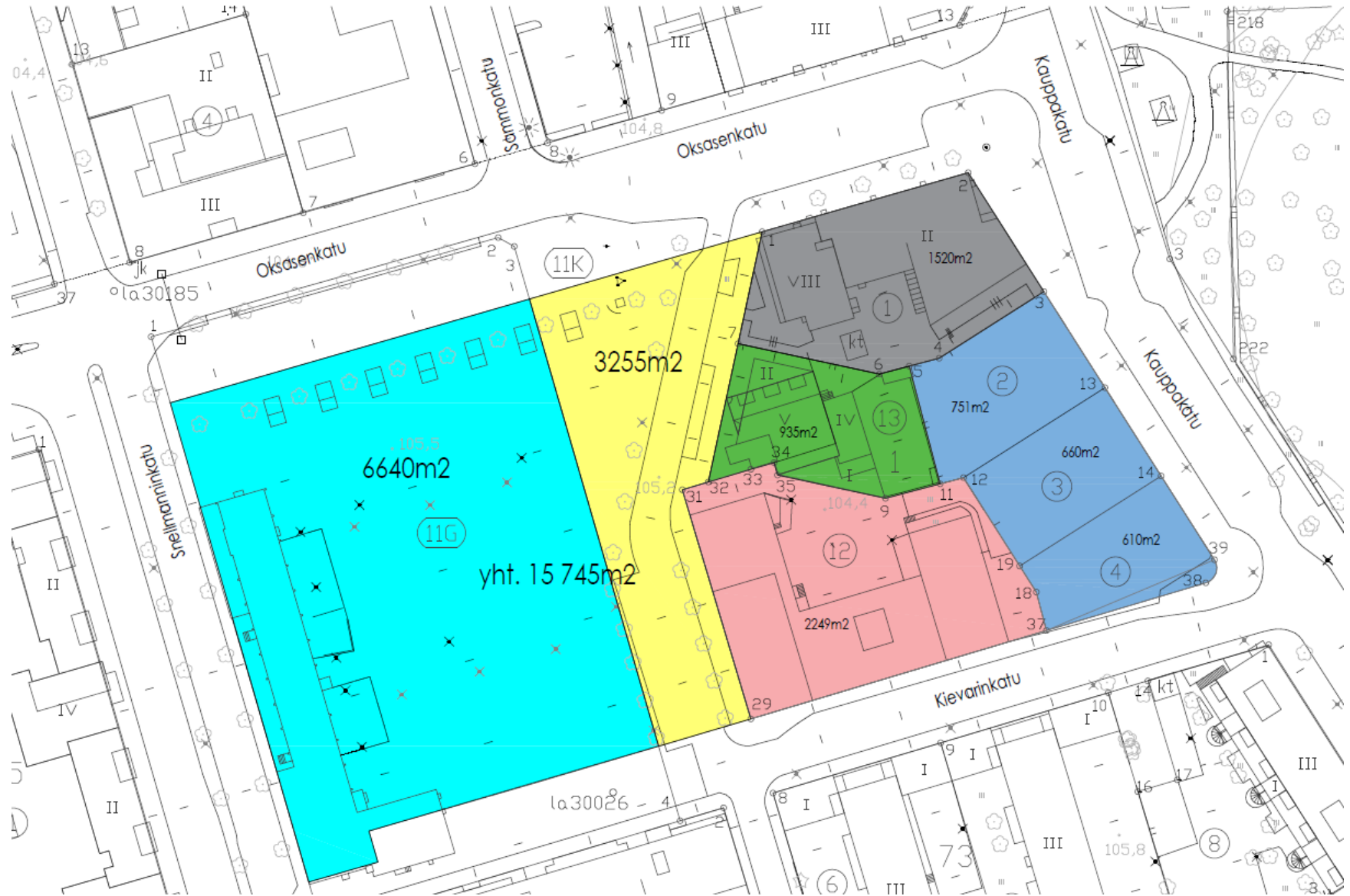
TORIKORTTELI



KISAKENTTÄ 1950- LUVULLA

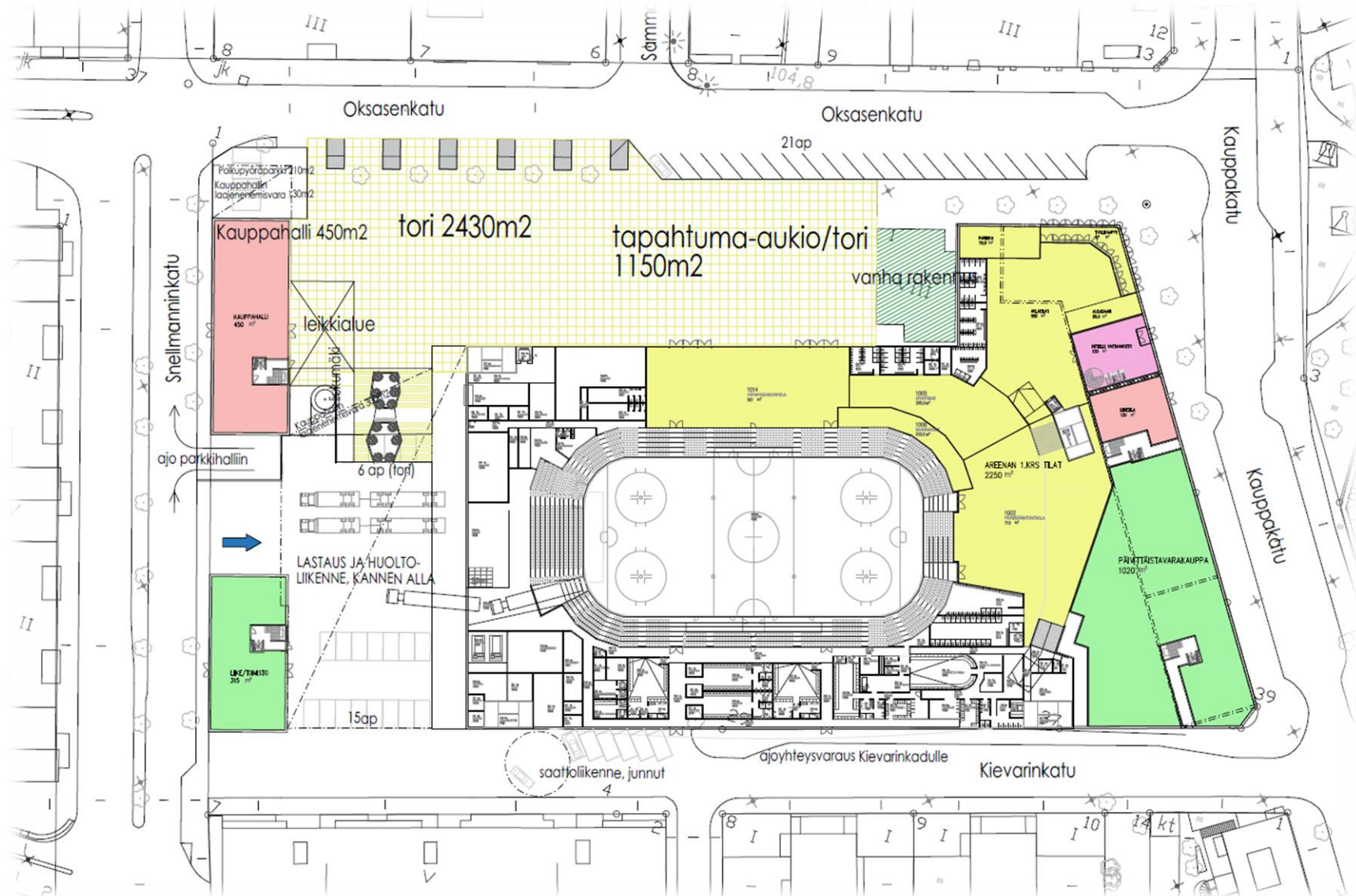


KIINTEISTÖT JA OMISTUS



Lappeenranta-Areena 1.krs

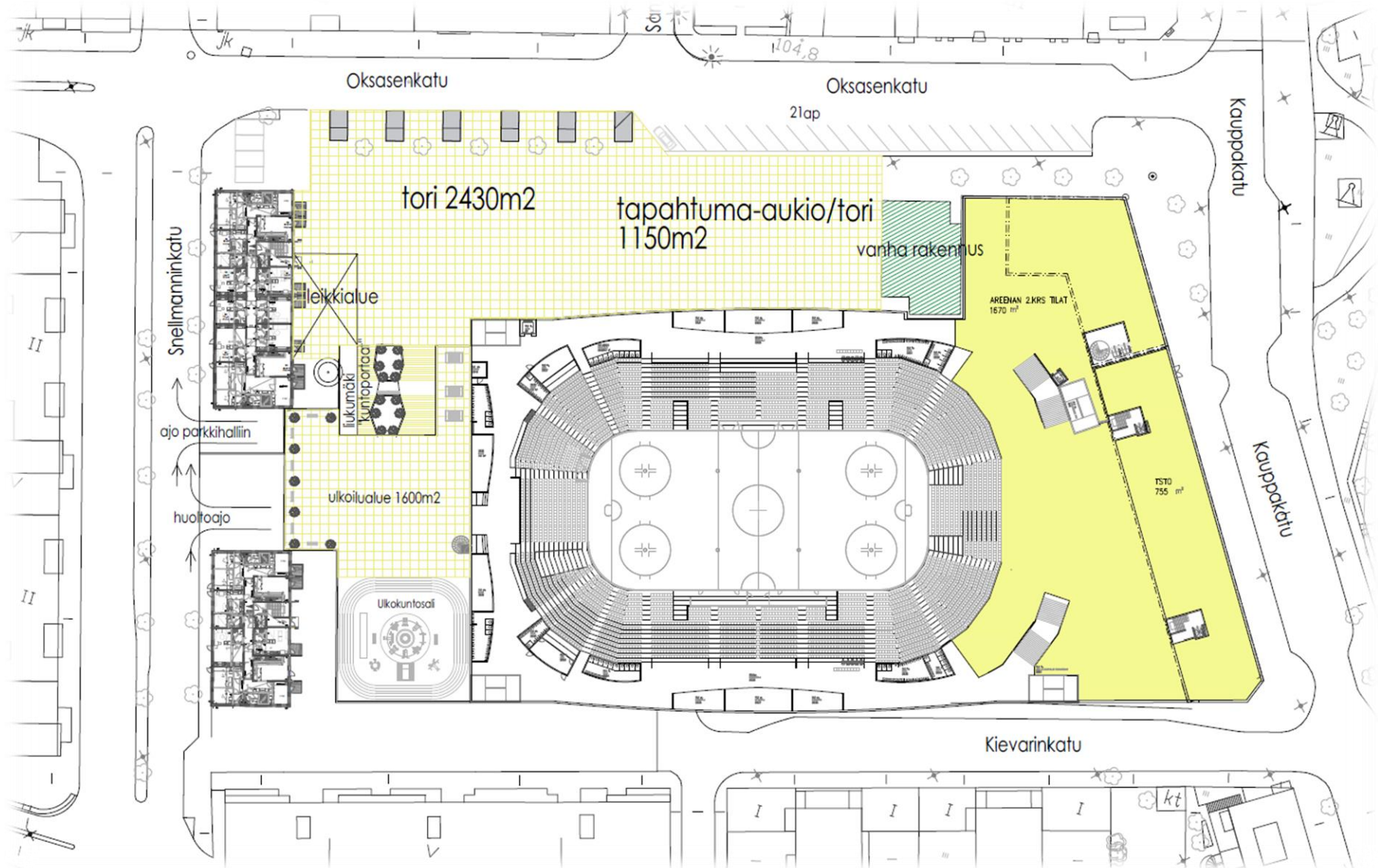
Areenan tiloja	2250 m ²
Hotellin aula	130 m ²
Liiketila	130 m ²
Päivittäistavarakauppa	1020 m ²
Kauppahalli (laajenemisvara 130+300m ²)	450 m ² (880m ²)
Tori/tapahtuma-alue	3580m ²



2. kerros

Areenan tiloja
Toimisto/kokoustiluja Kauppakadun varrella
Tori-, tapahtuma- ja ulkoilualue yhteensä

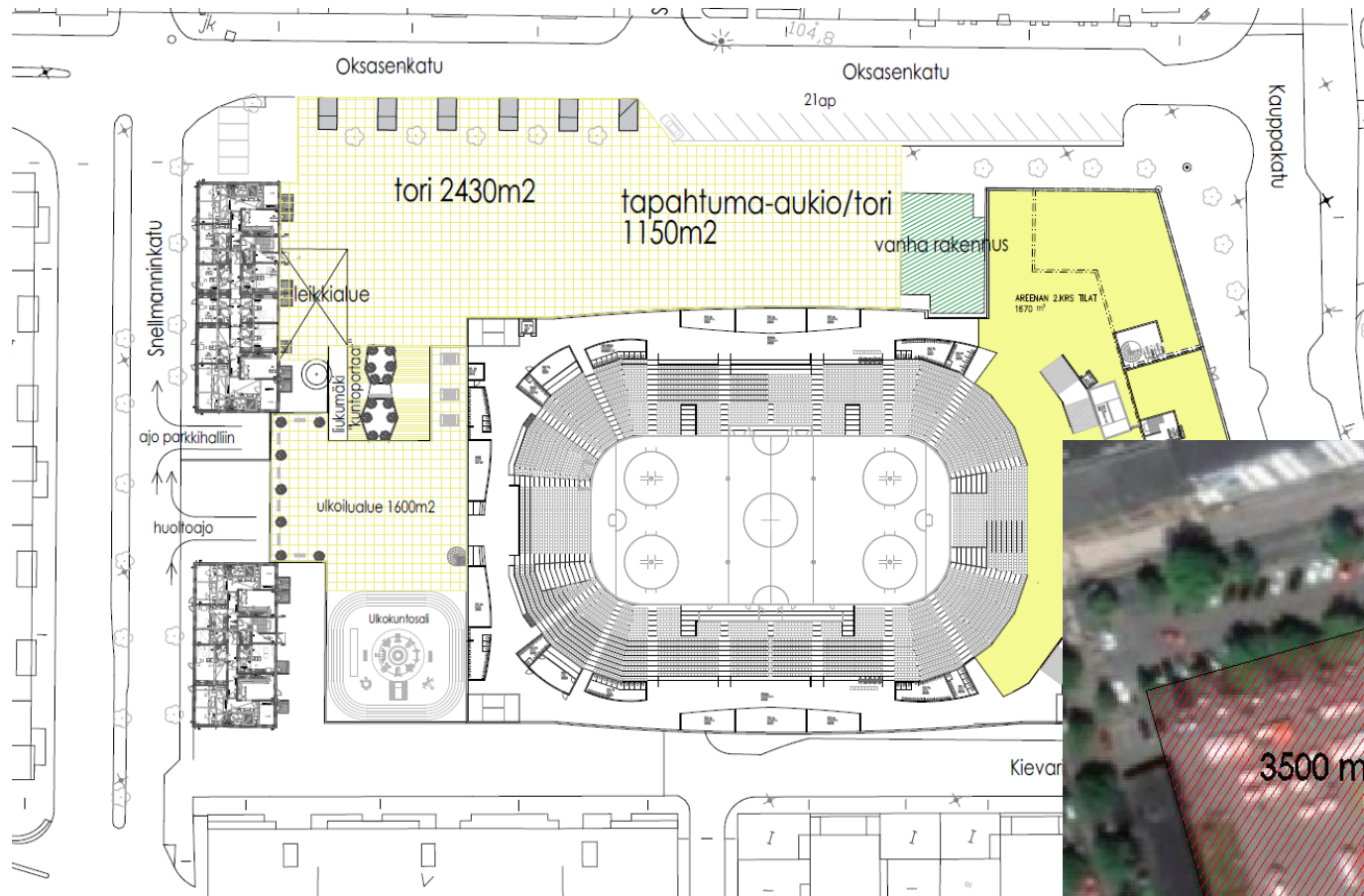
1670m²
755m²
5180m²



2. kerros

Tori-, tapahtuma- ja ulkoilualue yhteensä
Kauppatorialue nykyisin

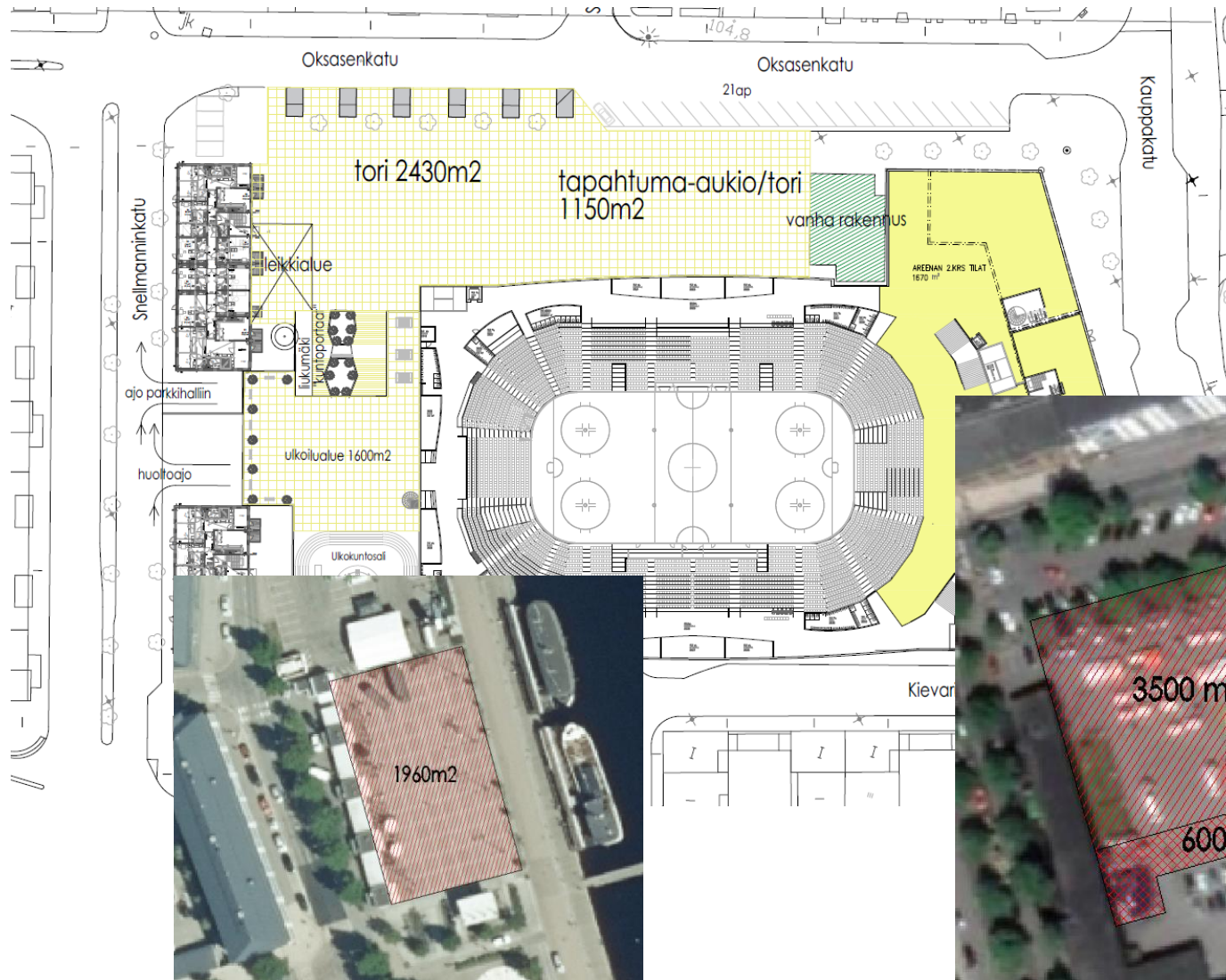
5180m²
4100m²



2. kerros

Tori-, tapahtuma- ja ulkoilualue yhteensä
Kauppatorialue nykyisin

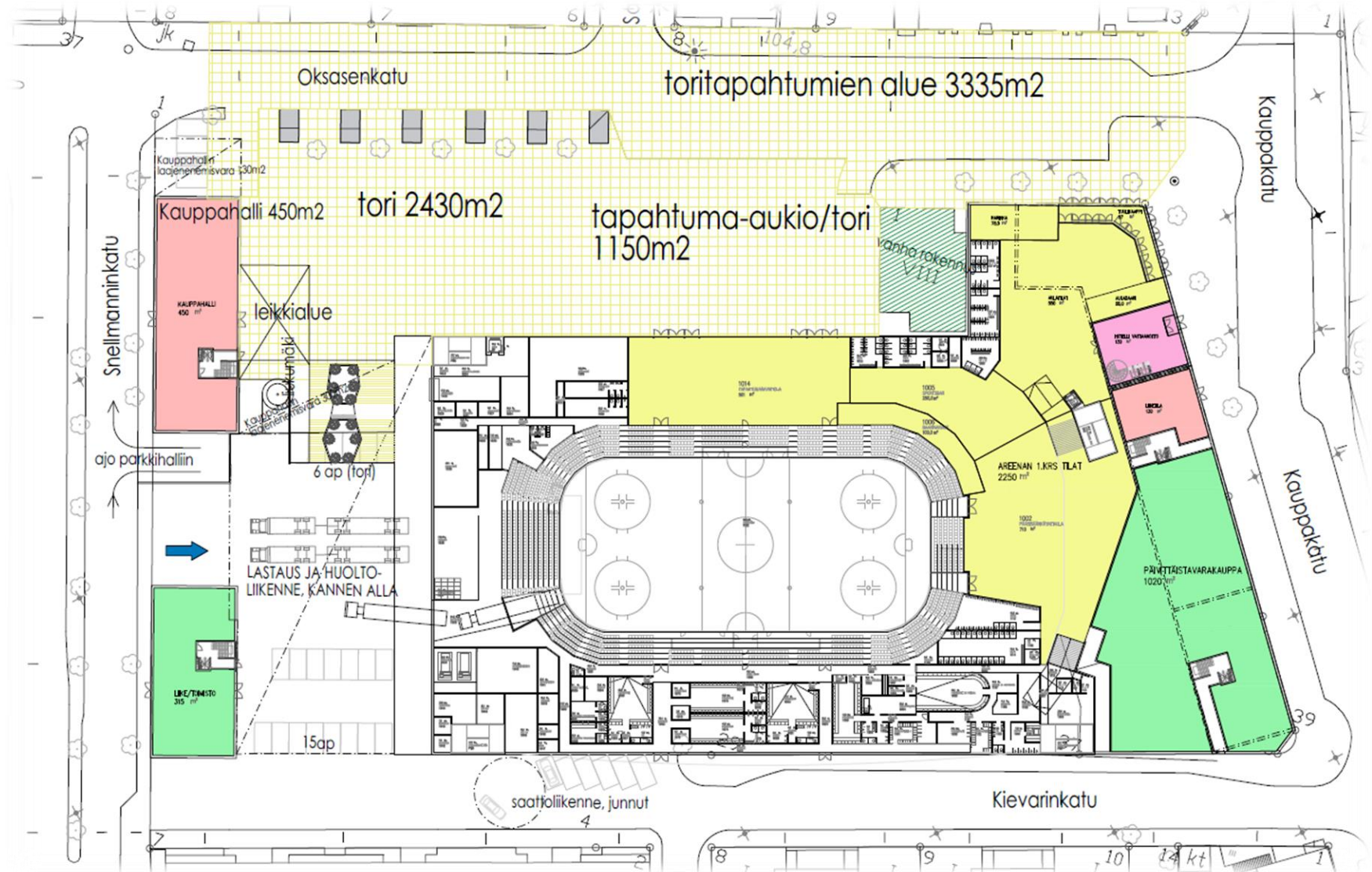
5180m²
4100m²



Lappeenranta-Areena 1.krs

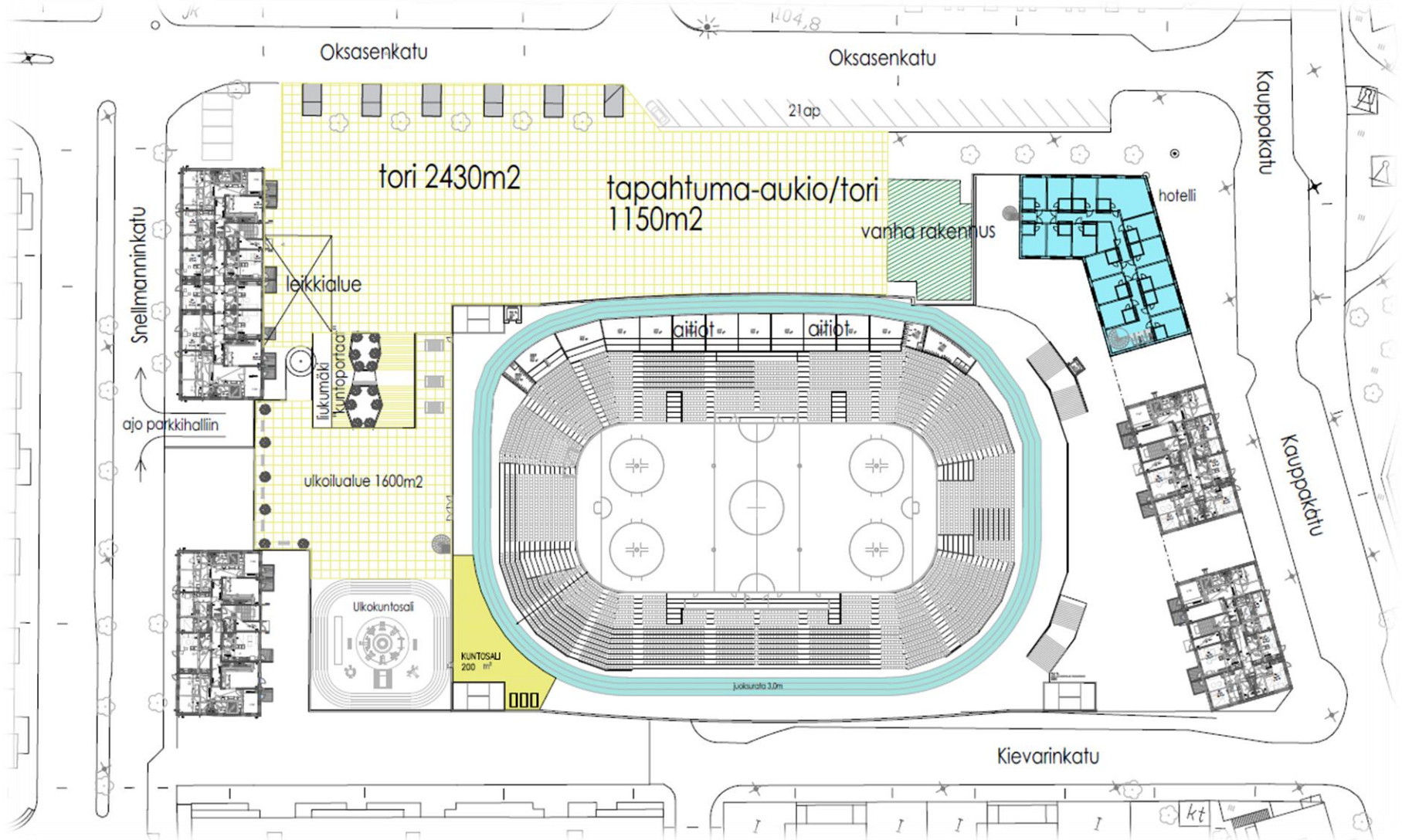
Katualue torialueena

Areenan tiloja	2110 m ²
Hotellin aula	130 m ²
Päivittäistavarakauppa	1600 m ²
Kauppahalli (laajenemisvara 130+300m ²)	450 m ² (880m ²)
Tori/tapahtuma-alue yhteensä	6915 m ²

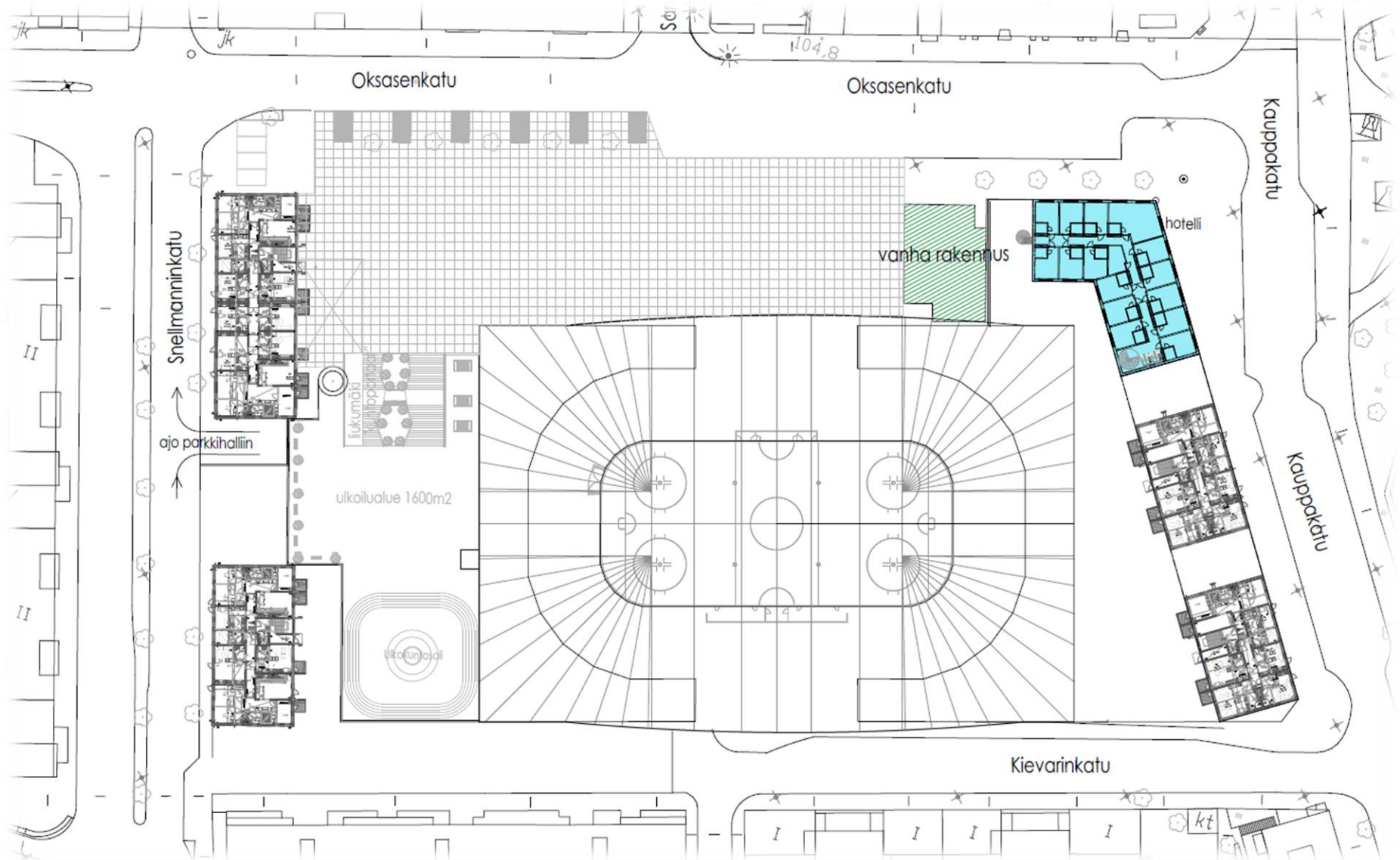


3. kerros

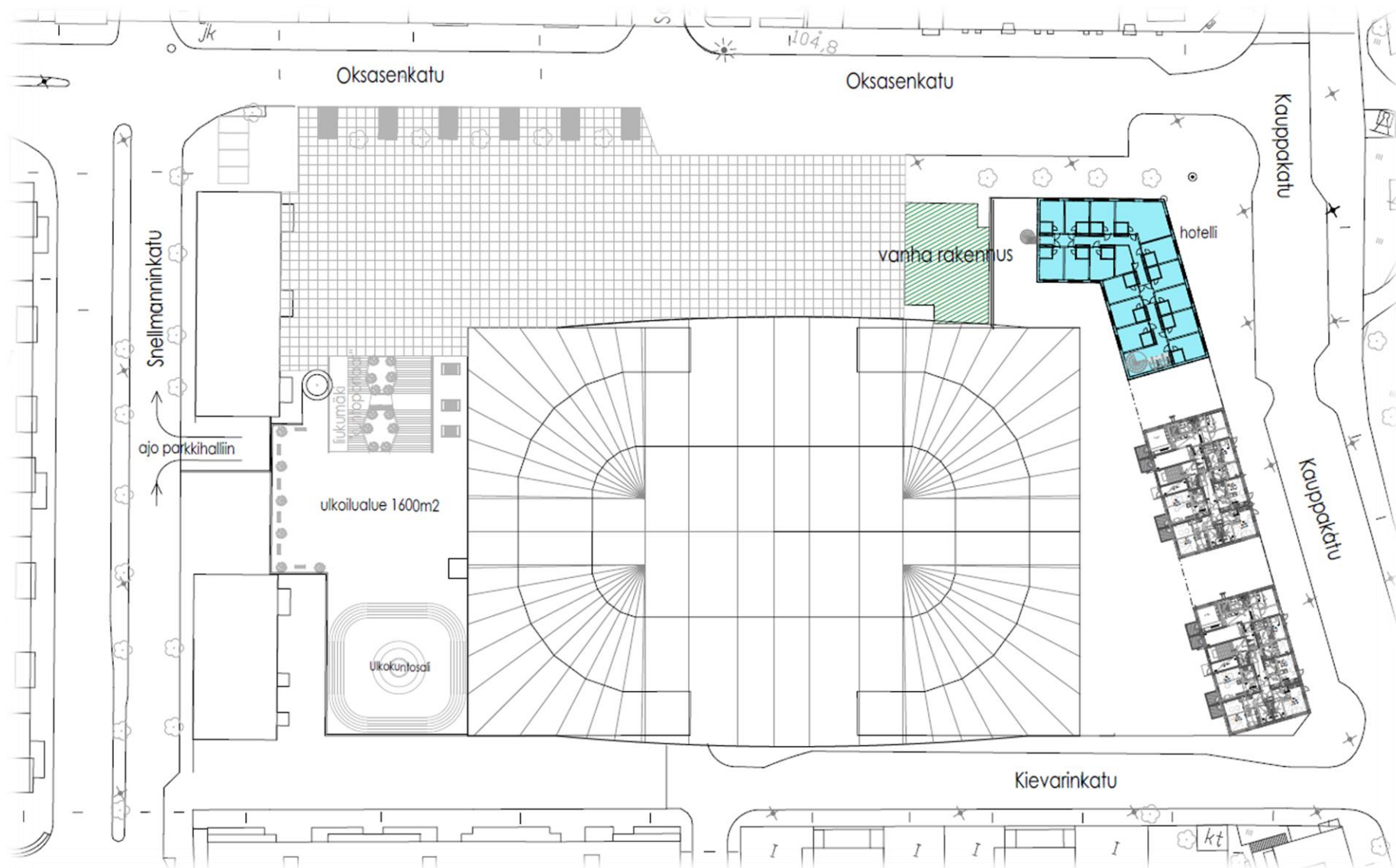
Lastausalueen päällä ulkokuntosali- oleskelu ja ulkoilualue n.1600m²
Juoksurata 3m (265m), Kuntosali n.200m²
Aitiot 12kpl
Hotelli, 15 huonetta/krs, 85-90 huonetta
Asuntoja muissa rakennusmassoissa



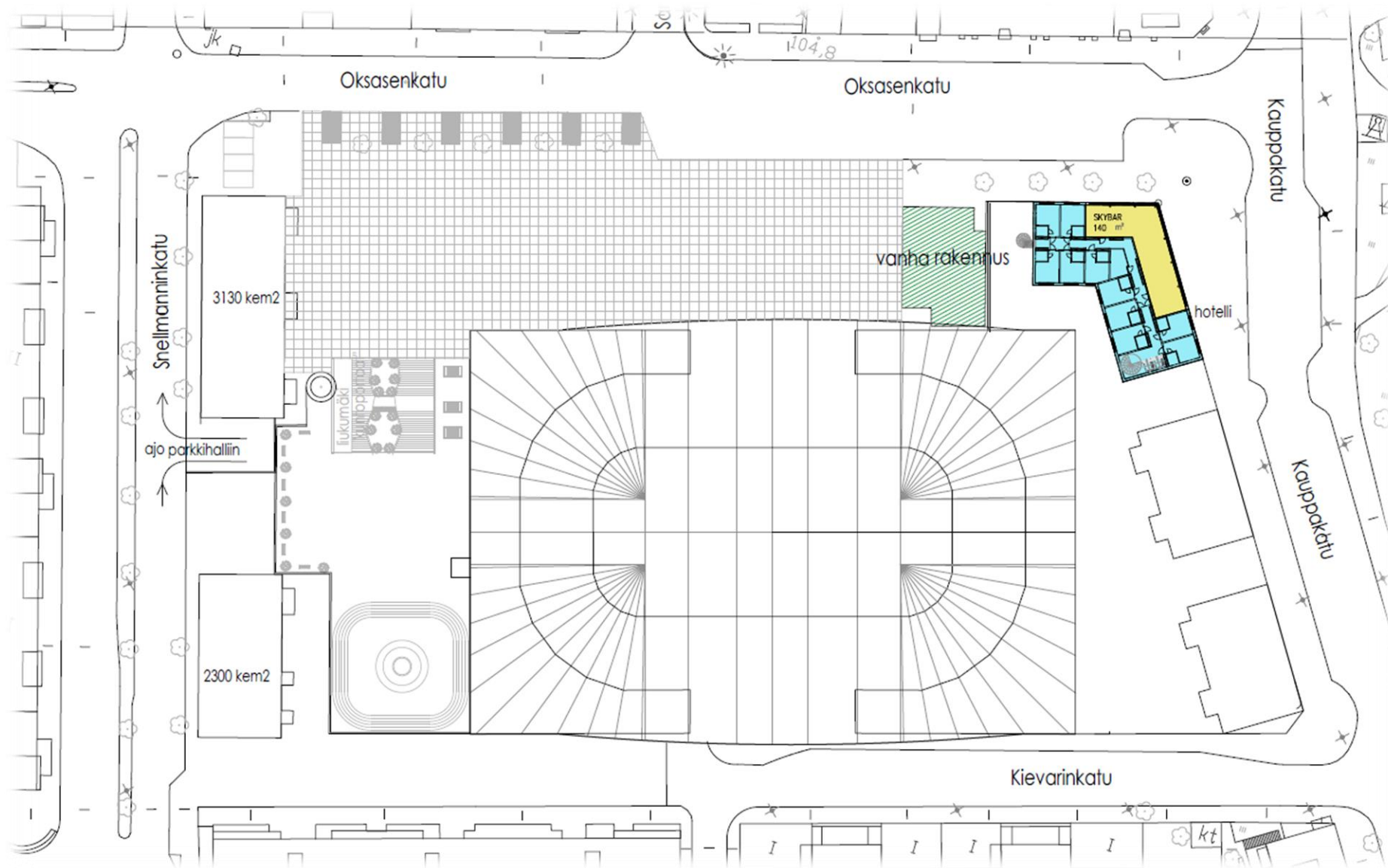
4.-6. kerros



7. kerros



8. kerros



Korttelin rakennusmassat

Lappeenranta-Areenan tilat	10800 kem ²
Hotelli	3350 kem ²
Liiketilaa yhteensä	5600 kem ²
Asuntoja	7750 kem ²
Yhteensä	33100 kem ²
Pysäköintihalli 560 autopaikkaa, sisältää kellaritilat 2300brm2	21500 brm ²
Torialue, tapahtuma-alue	3580 m ²
Oleskelualue, ulkokuntosali	1600 m ²
Hankkeen kokonaisarvo	n. 150 000 000 €

Visualisointiluonnokset

Ilmakuva 1, näkymä lounaasta koilliseen



Visualisointiluonnokset Ilmakuva 2, näkymä koillisesta lounaaseen



Asunnot	46 M€
Kaupungin kulut	34 M€
Hotelli + liikehuoneistot	35 M€
Areena	35 M€
<hr/> Yhteensä	150 M€

12 M€



12 M€



35 M€



35 M€



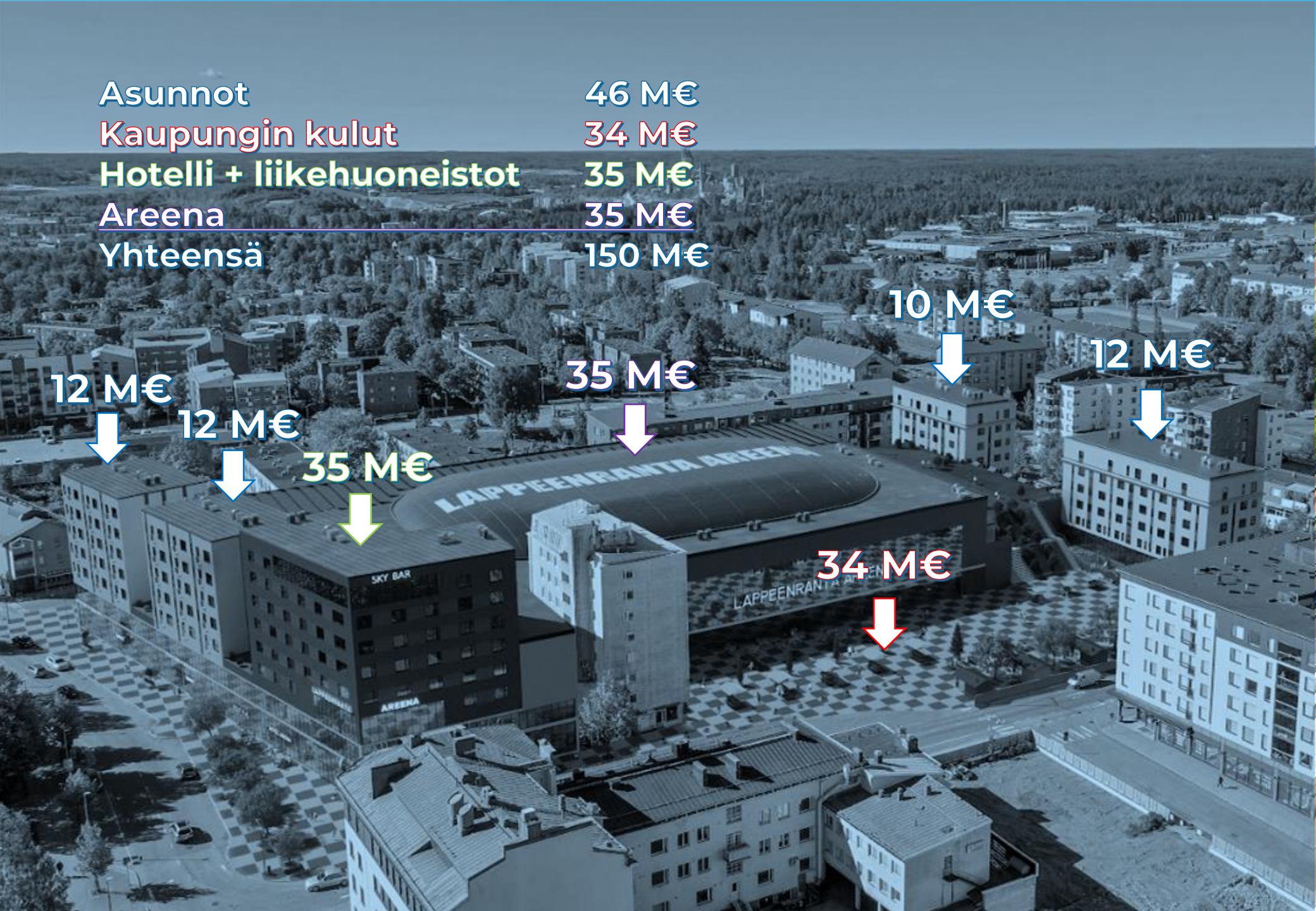
10 M€



12 M€



34 M€



Visualisointiluonnokset

Ilmakuva 3, näkymä kaakosta luoteeseen



Visualisointiluonnokset

Katunäkymä 1, Oksasenkadulta torille



Visualisointiluonnokset

Katunäkymä 1, Oksasenkadulta torille



Visualisointiluonnokset

Katunäkymä 1, Oksasenkadulta torille



Visualisointiluonnokset

Torialue



Visualisointiluonnokset Torialue talvella



Visualisointiluonnokset Torialue



Visualisointiluonnokset Katunäkymä 2, Snellmannikadulta



Visualisointiluonnokset Katunäkymä 3, Kauppakadulta



Visualisointiluonnokset

Katunäkymä 3, Kauppakatu – Oksasenkatu risteys



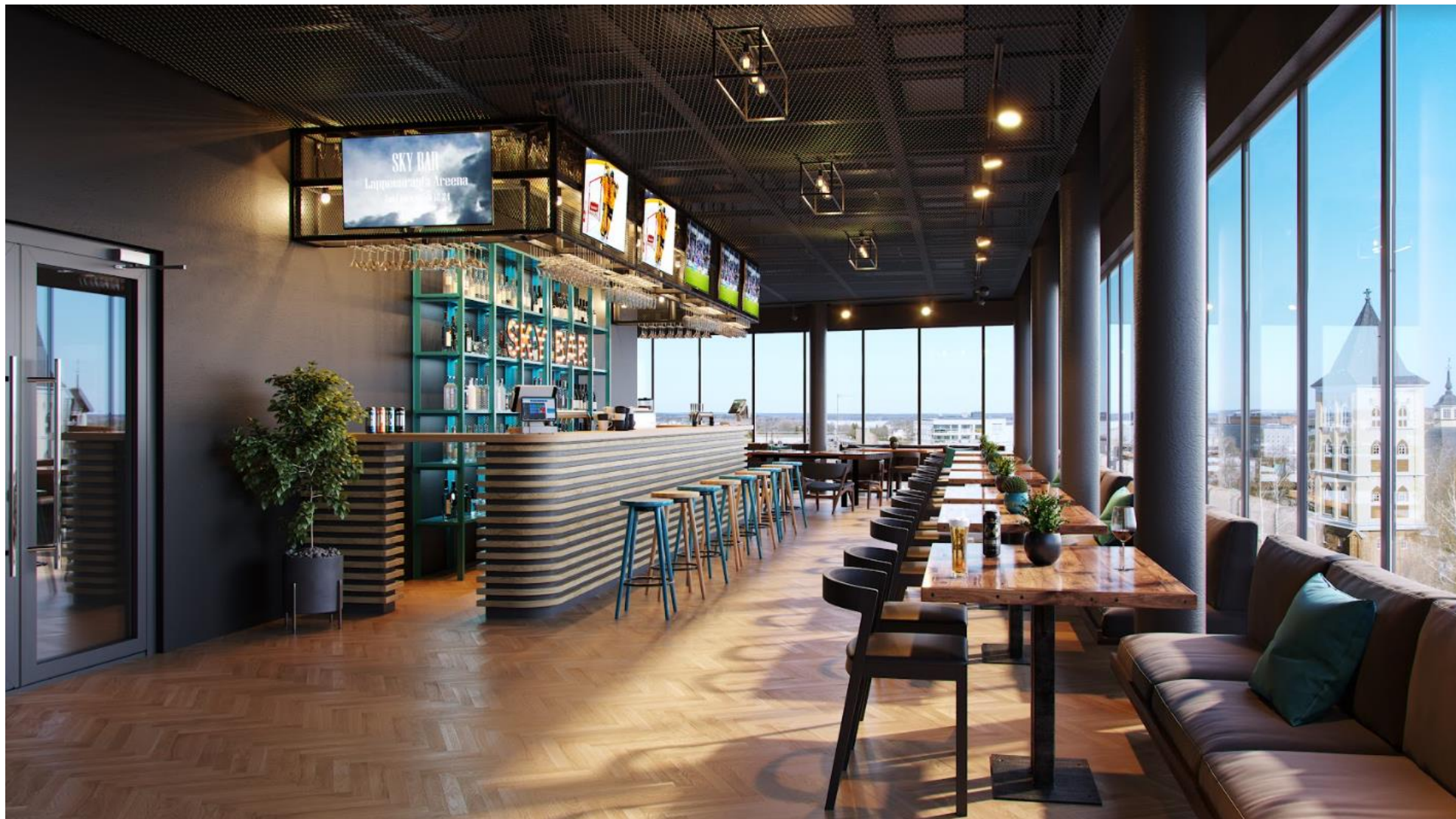
Visualisointiluonnokset

Katunäkymä 3, Kauppakatu – Oksasenkatu risteys



Visualisointiluonnokset

Näkymä Skybarista

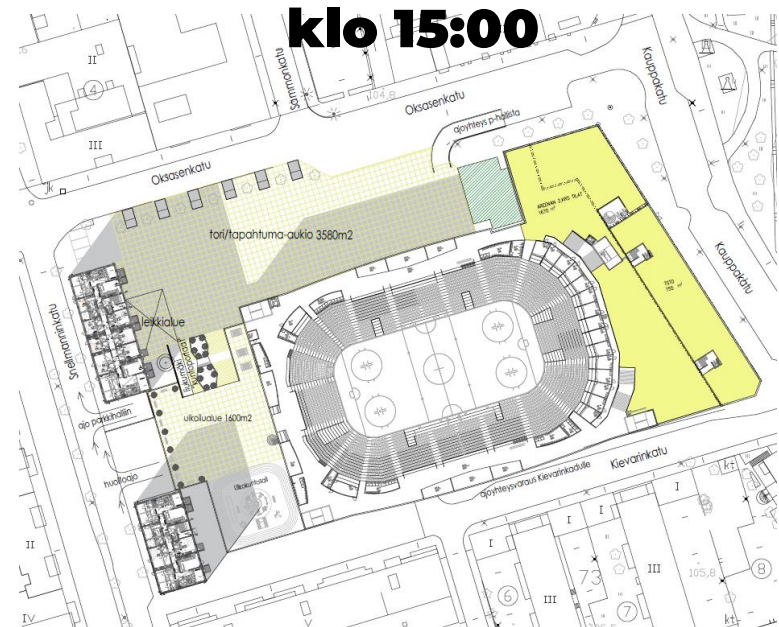
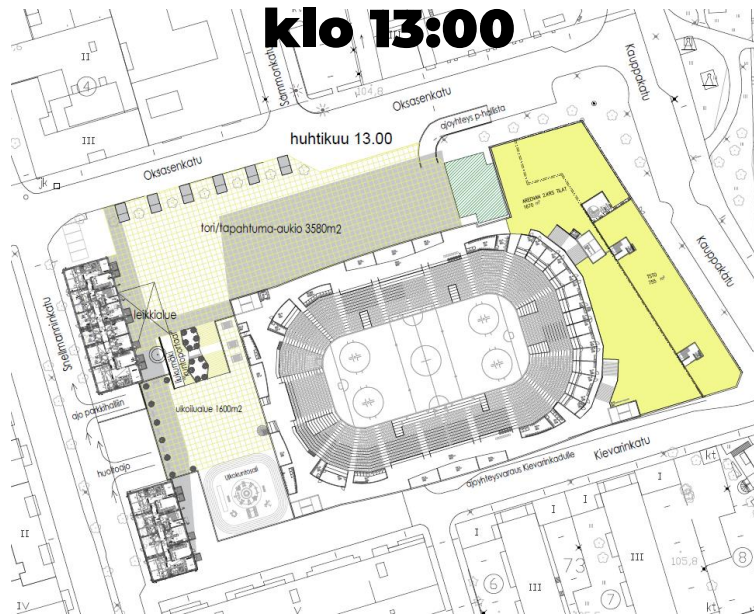
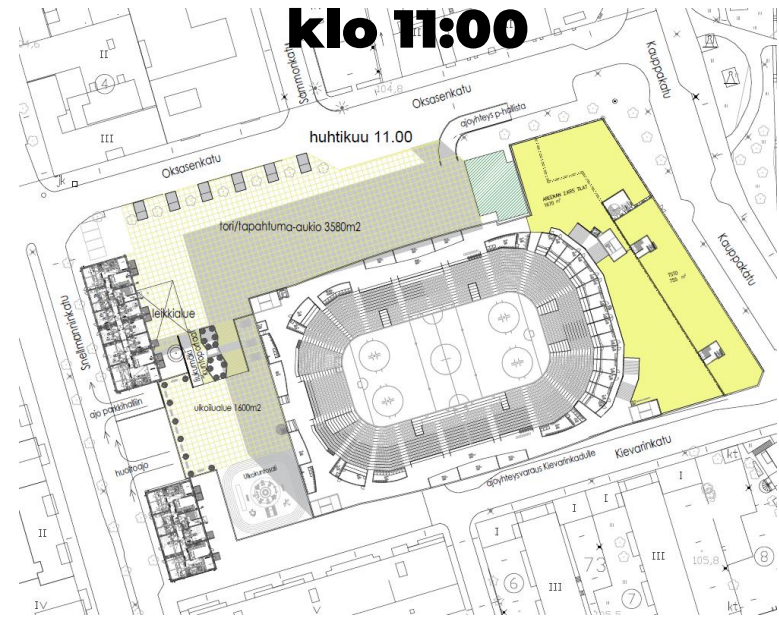
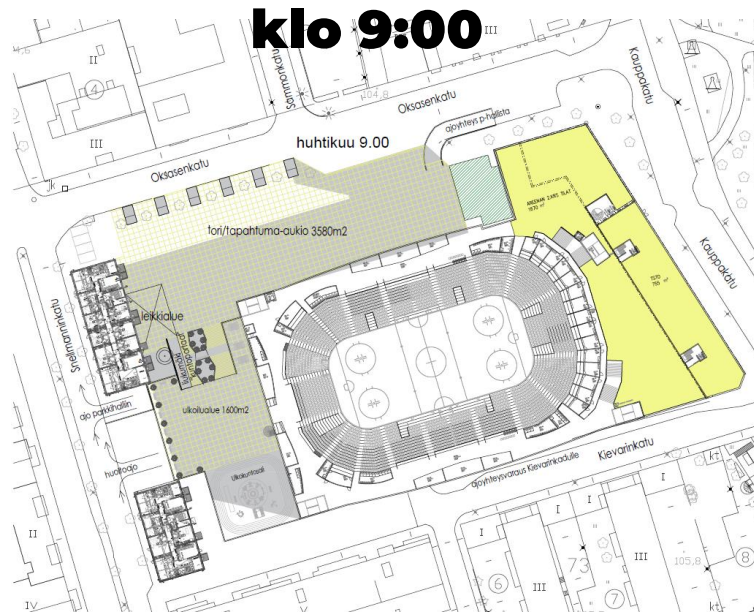


Visualisointiluonnokset

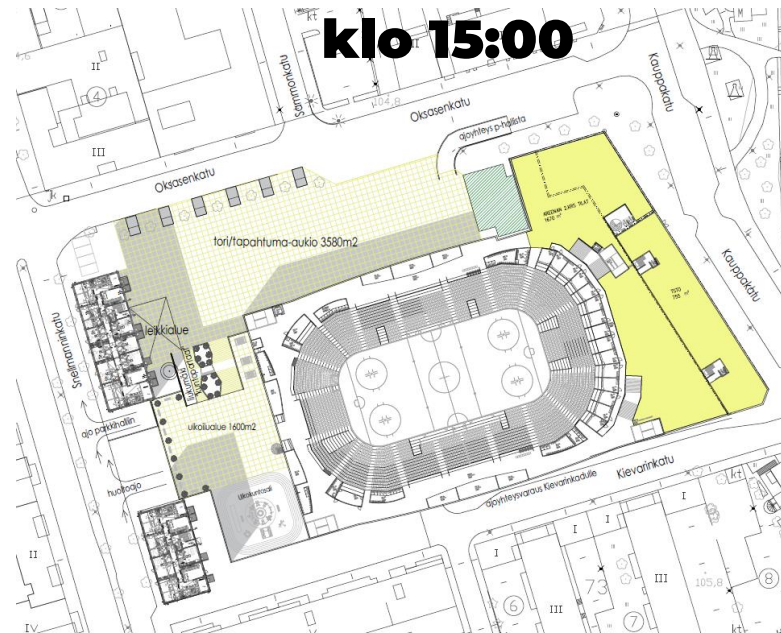
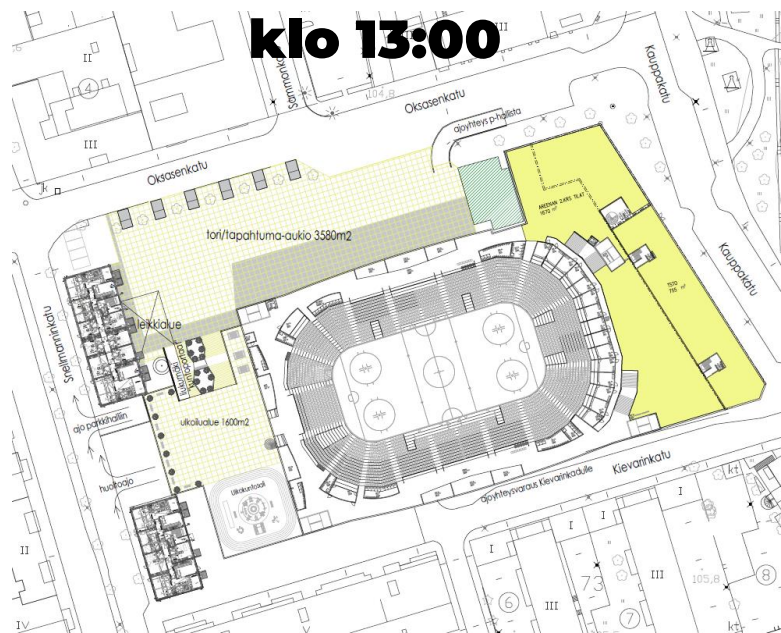
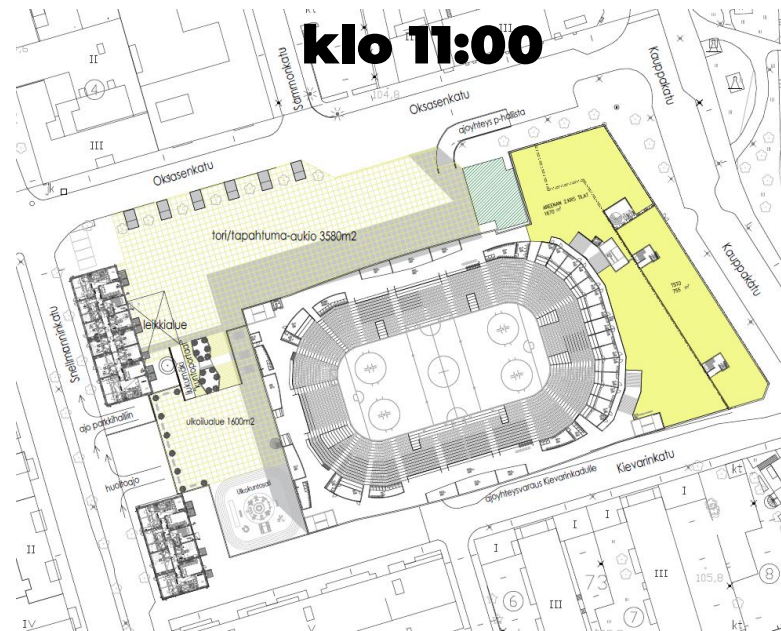
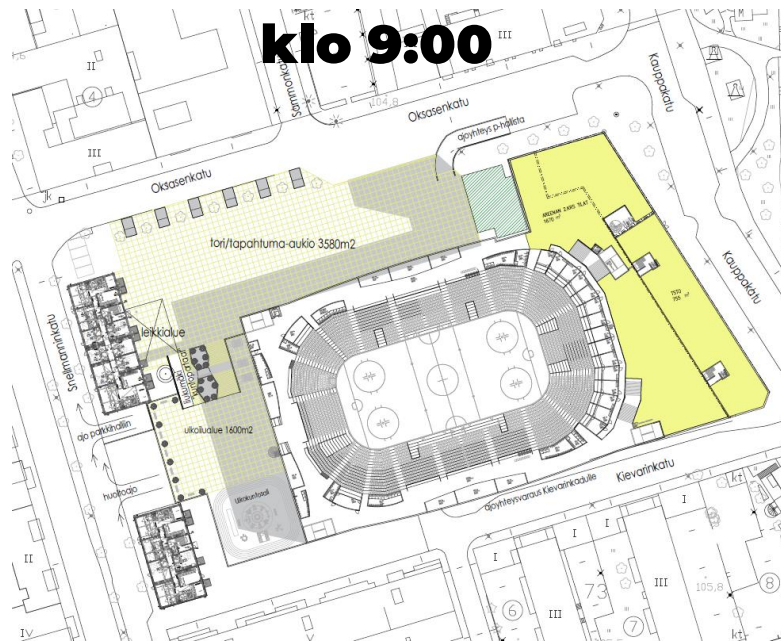
Areena, sisäkuva



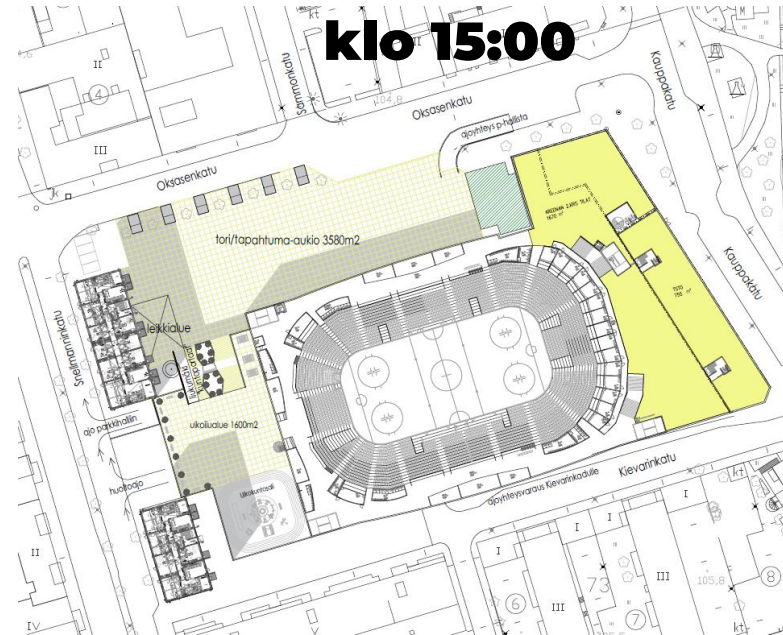
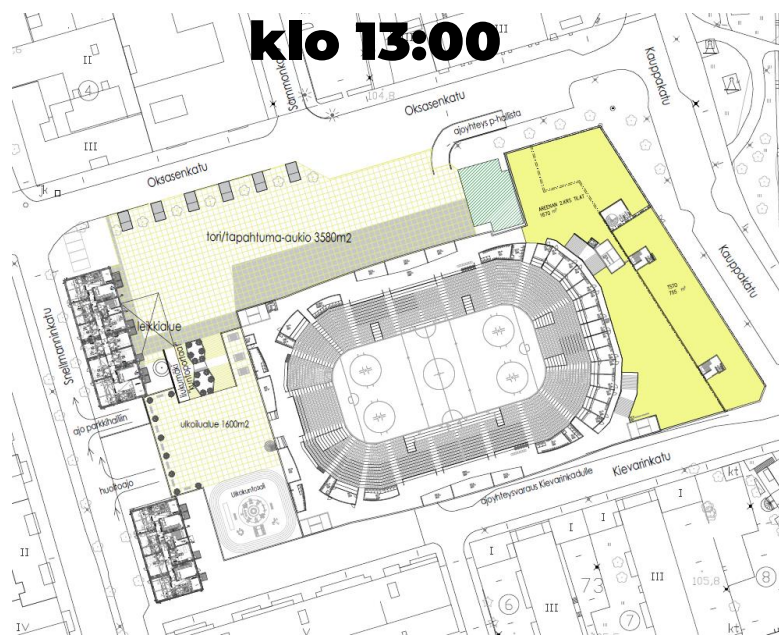
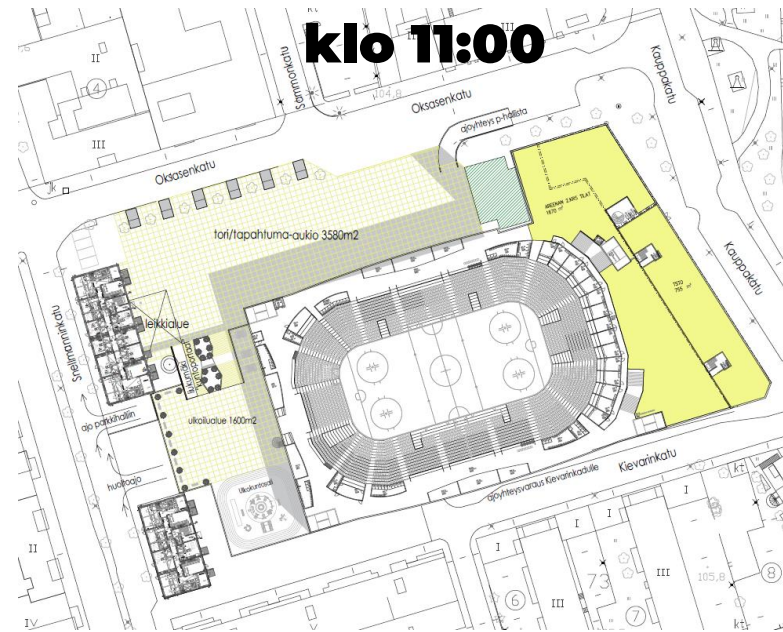
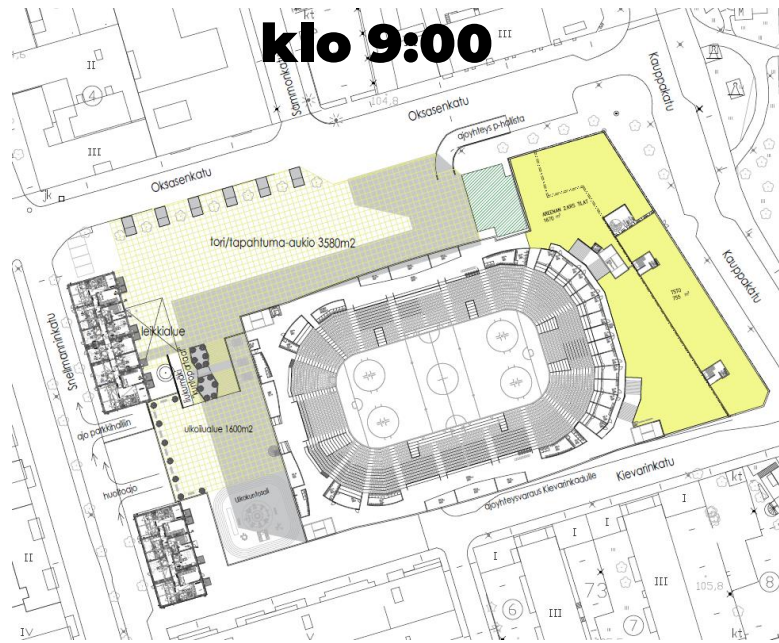
TORIALUE, VARJOISUUS HUHTIKUUSSA



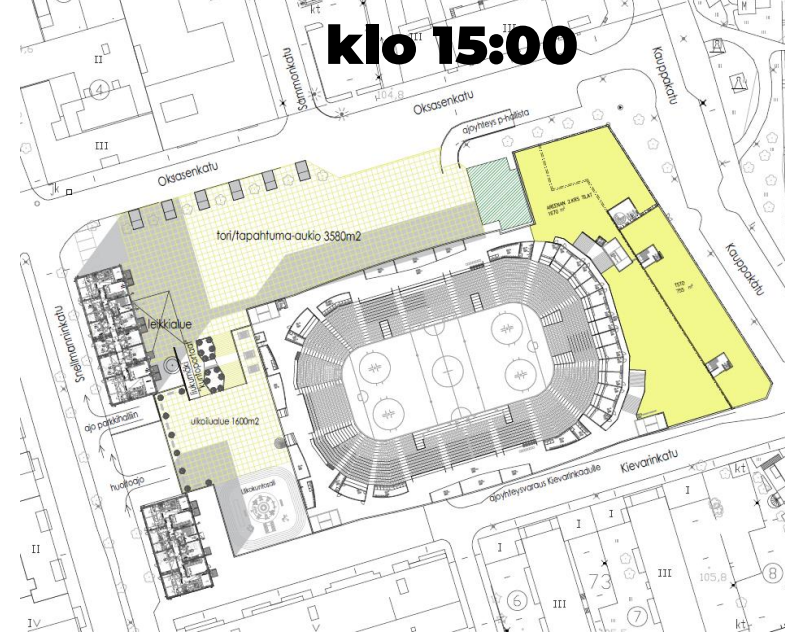
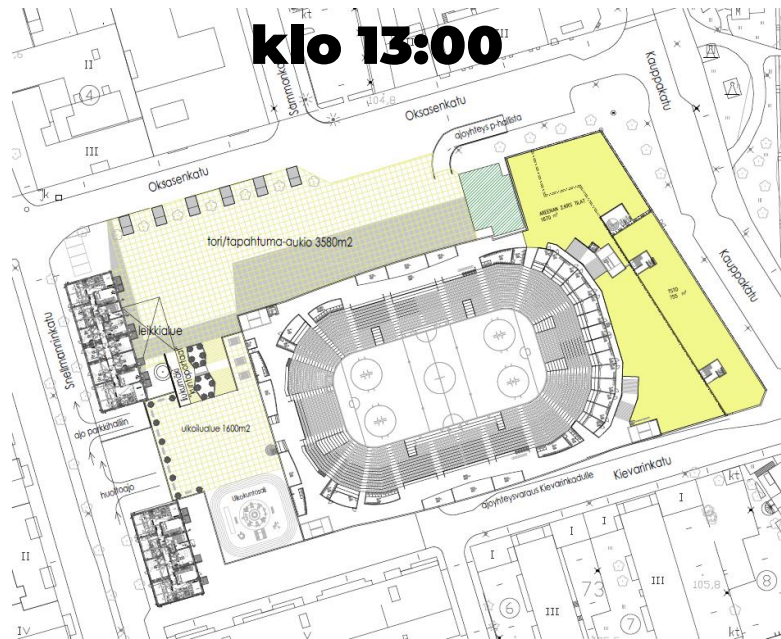
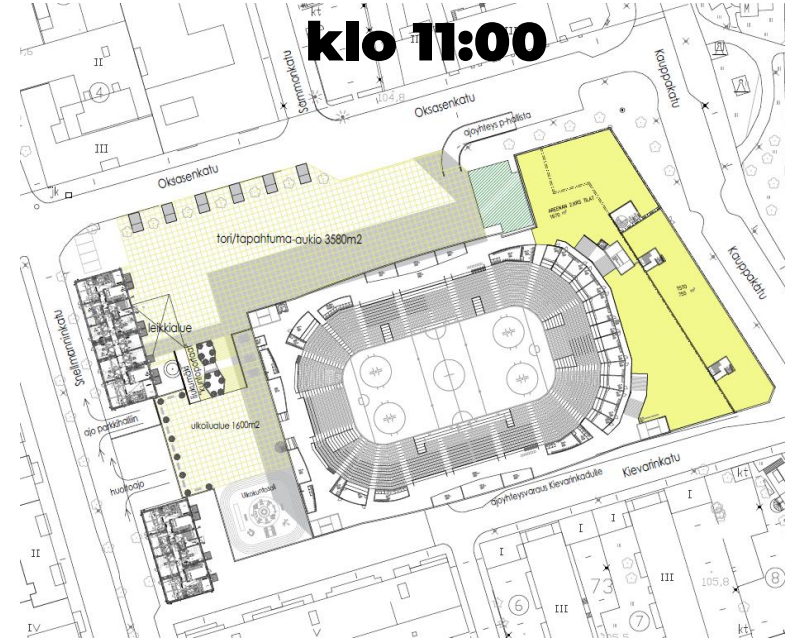
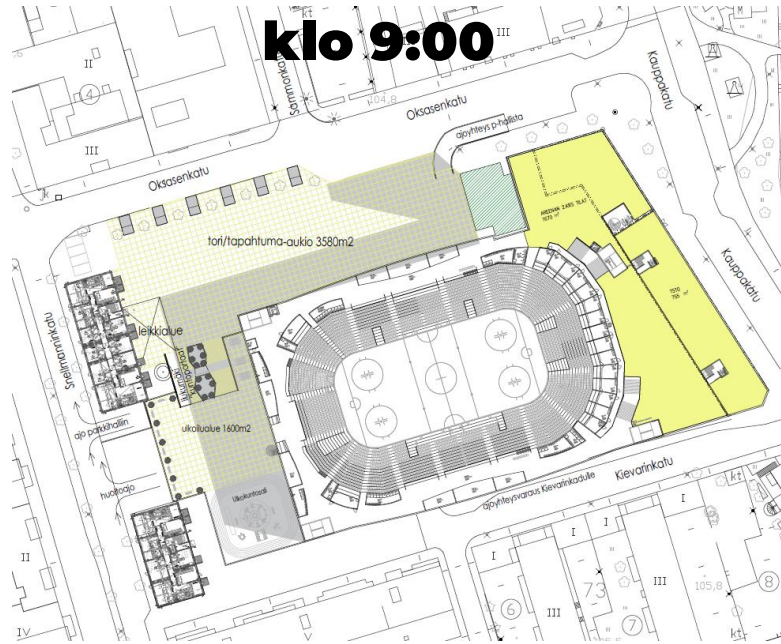
TORIALUE, VARJOISUUS KESÄKUUSSA



TORIALUE, VARJOISUUS HEINÄKUUSSA



TORIALUE, VARJOISUUS ELOKUUSSA



Kaupungin rooli hankkeessa

- Parkkihallin rakentaminen ja operointi
- Piha-alueiden rakentaminen ja ylläpito
- Tontin hankinta ja vuokraus maankäyttäjille
- Palveluiden osto vuosittain sovitulla summalla (sidottuna indeksiin kiinteistövero ja energian hinta)
- Kisapuistoon rakennettavat oheisharjoittelu- ja katsomotilat
- Kauppahallin uusien tilojen hankinta ja edelleenvuokraus

Kustannukset kaupungille Keskusta vs Kisapuisto, miljoonaa euroa

	Keskusta	Kisapuisto
Areenan rakentaminen	0	32
Tonttimaan hankinta (sis. Kauppah. purku)	8	0
Tontti-infran rakentaminen	2,5	4
Parkkihalli	14	0
Muu rakentaminen torin alueella	6,5	0
Kauppahallin uudet tilat	1,5	0
Kisapuiston uudet tilat	1,5	0
Yhteensä	34,0 milj.	36,0milj.

Suorat tuotot

	Keskusta	Kisapuisto
Parkkipaikkojen myynti	4,0 (160kpl x25.000)	0
Maankäyttökorvaus	0,3	0
Rakennusoikeuden myynti	1,3 (5500kem2 x 240€/kem2)	0
Rakennusvaiheen hyödyt kunnalle	2,6	1,0
Rakennusvaiheen hyödyt valtiolle (sote)	5,2	2,0
Yhteensä	13,4 milj.	2,2milj.
Rakentamisvaiheen kustannukset	20,6 milj.	33,0milj

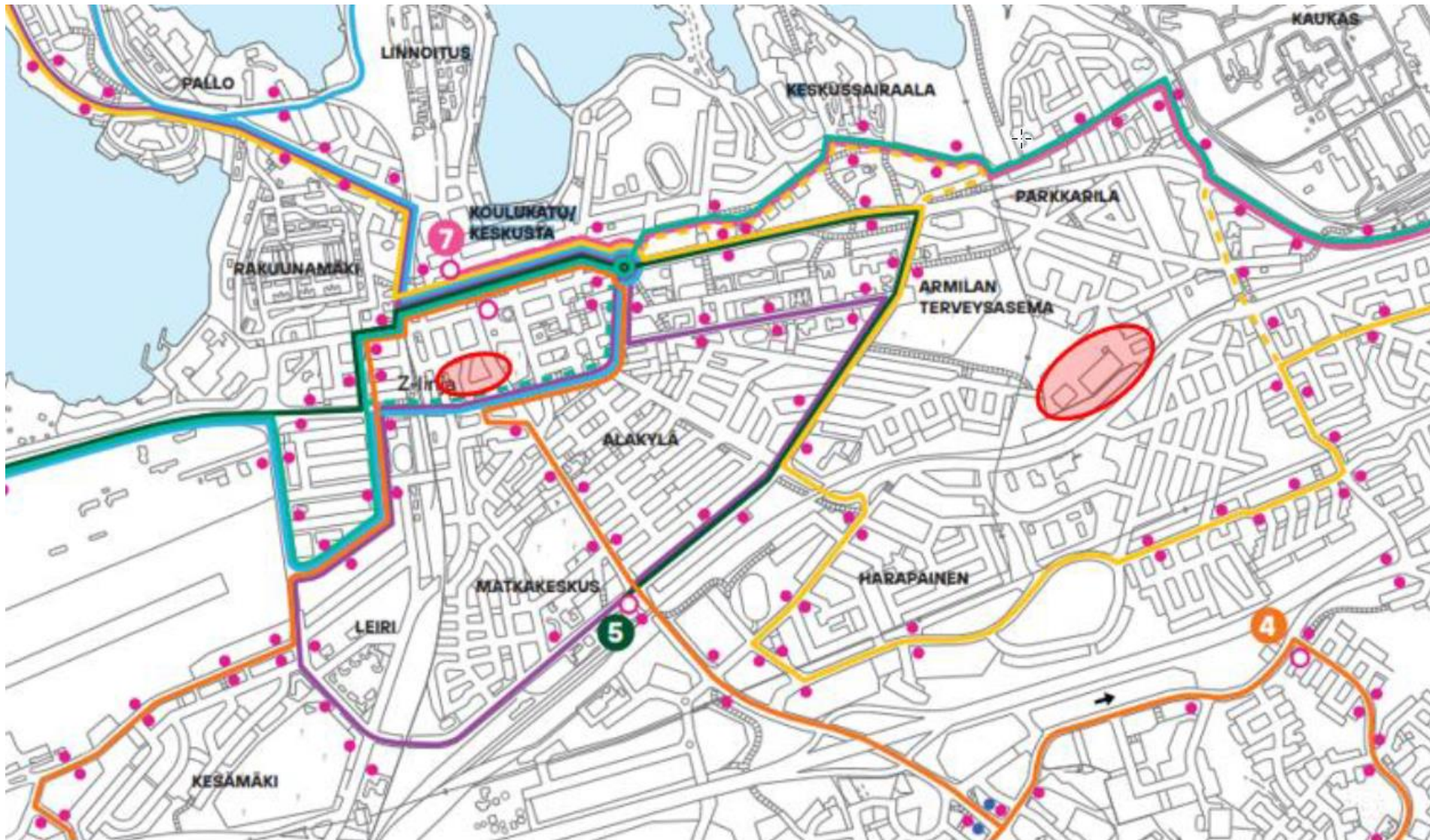
Kustannukset Keskusta vs Kisapuisto, miljoonaa euroa/vuosi

Toimintavaiheen kulut	keskusta	kisapuisto
Areenan palveluiden osto	3,2	1,5
Pääomakulut (5% investointikustannuksista/vuosi)	1,1	1,8
Parkkihallin käyttökulut	0,1	0
Yhteensä	4,4 milj.	3,3 milj.
Toimintavaiheen tuotot		
Tontti-/Vuokratulo	0,5	0,3
Kiinteistöveron kasvu	0,7 -0,1 = 0,6	0
Parkkihallin tulot/a	0,5	0
Kauppahallin vuokratulot	0,1	0
Toimintavaiheen suorat hyödyt kunnalle	0,9	0,4
Toimintavaiheen suorat hyödyt valtiolle	1,8	0,8
Yhteensä	4,4 milj.	1,5 milj.
Toimintavaiheen tuotot-kulut yht.	0,0 milj./a	-1,8 milj./a

Hanke osana kaupungin strategisia tavoitteita

- **Kaupunki on muuttovoittaja, asukasmäärä kasvaa**
 - Hanke synnyttää työpaikkoja välittömästi ja välillisesti keskustan alueella
 - Luo positiivisen signaalin kaupungin kehittämisestä
- **Kaupungin elinvoima vahvistuu**
 - Hanke lisää keskustan palveluiden kysyntää ja laajentaa nykyistä palvelutarjoamaa
- **Koulutuksen ja elämän edellytykset**
 - Tiloja opiskeluun ja opiskelijoiden asumiseen?
 - Edesauttaa opiskelijoiden integroitumista kaupungin keskustaan.
- **Hiilineutraalius**
 - Ajoneuvoliikenne vähenee hankkeen johdosta. Saavutettavuus julkisilla kulkuvälineillä erinomainen
 - Rakennuksen energiatehokkuus; esimerkiksi jään lauhdelämmön hyödyntäminen rakennusmassojen lämmityksessä.

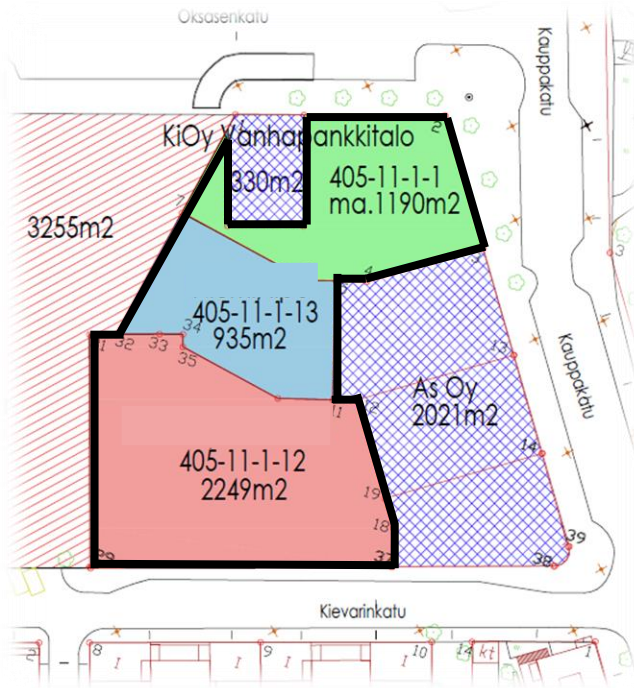
Tavoitettavuus julkisilla kulkuneuvoilla



Hanke osana kaupungin strategisia tavoitteita

- **Kaupunki on muuttovoittaja, asukasmäärä kasvaa**
 - Hanke synnyttää työpaikkoja välittömästi ja välillisesti keskustan alueella
 - Luo positiivisen signaalin kaupungin kehittämisestä
- **Kaupungin elinvoima vahvistuu**
 - Hanke lisää keskustan palveluiden kysyntää ja laajentaa nykyistä palvelutarjoamaa
- **Koulutuksen ja elämän edellytykset**
 - Tiloja opiskeluun ja opiskelijoiden asumiseen?
 - Edesauttaa opiskelijoiden integroitumista kaupungin keskustaan.
- **Hiilineutraalius**
 - Ajoneuvoliikenne vähenee hankkeen johdosta. Saavutettavuus julkisilla kulkuvälineillä erinomainen
 - Rakennuksen energiatehokkuus; esimerkiksi jään lauhdelämmön hyödyntäminen rakennusmassojen lämmityksessä.
- **Keskusta on elävä, viihtyisä ja helposti saavutettava**
 - Ihmisten keskeinen kokoontumispaikka niin peli-iltoina kuin muidenkin tapahtumien yhteydessä
- **Kaupungin tulorahoitus ja talous**
 - Hanke on kaupungille kassaneutraali ja purkaa lähivuosien investointisumaa
 - Mahdollistaa täten investoinnit muihin kaupungin tärkeisiin tarpeisiin

1. Areenahankkeen alueeseen liitettävät kaupungille myytävät kiinteistöt



- Kaupungille hankintakustannuksillaan jälleenmyytävät kiinteistöt yhteensä n. 6,9 M€ + purkukulut
- Areenan alle jäävän tontti on järkevää olla kaupungin omistuksessa. Samalla tontilla sijaitsee myös kaupungin torialue sekä parkkihalli.

4. Areenan rahoituksen periaatteet, Tiikauden tarkastelu

Areenayhtiö Oy, OMISTAA AREENAN	
Rahoituskulut:	
Lyhennys (20 M€ 20v.)	1,0 M€
Korko (3%)	0,6 M€
Tonttivuokra	0,4 M€
Kiinteistövero	0,2 M€

Operaattoriyhtiö Oy, VUOKRAA KAIKKI TILAT	
Ylläpito sis. Palkat	1,0 M€
Kiinteistön kehitys	0,2 M€
Operaattoriyhtiön kulut	0,4 M€

Liiga Saipa VUOKRAA operaattoriyhtiöltä ravintolat, aitiot, pukuhuoneet	
Vuokra	0,6 M€
Oheismyynnin provisiot	0,15 M€

Kaupungin palveluiden osto	
Ostosopimus	3,2 M€

Muut tilaisuudet, Messut, Konsertit, kokoukset yms.	
Tilaisuuksien myynti	0,2 M€
Tapahtumien oheismyynti (7%)	0,1 M€

MENOT	
1,0 M €	Lainan lyhennys
0,6 M €	Korkomenot
0,4 M €	Tonttivuokra
1,0 M €	Energia, palkat ja muuttuvat kulut
0,2 M €	Kiinteistön kehitys
0,2 M €	Kiinteistövero
0,4 M €	Operaattoriyhtiön kulut
3,8 M €	YHTEENSÄ

TULOT	
0,6 M €	Liiga-SaiPan vuokranmaksu
0,15 M €	Liiga-SaiPan oheismyynnin provisiot
3,2 M €	Palvelujen myynti kaupungille
0,2 M €	Muiden tapahtumien tilavuokrat
0,1 M €	muiden tapahtumien provisiot
4,2 M €	YHTEENSÄ

4. Seuraavat vaiheet

- Kaupunginhallitus ja valtuusto käsittelevät hanketta ja sille pyydetään jatkoselvityslupaa Joulukuussa.
- Mikäli jatkoselvityslupa katsotaan aiheelliseksi, perustetaan hankkeelle ohjausryhmä, jonka tehtävänä on selvittää yksityisomisteisen mallin liiketaloudellisen menestymisen malli sekä hankkia areenalle ja hotellille investoijat.
- Mikäli kaupunginvaltuusto päättää, että hanketta ei kannata selvittää pidemmälle, päättyy hankkeen edistäminen siihen
- Jos hanke saa jatkoselvitysluvan ja se todetaan selvityksessä elinvoimaiseksi, tuodaan siitä uusi esitys kaupunginvaltuustolle päätettäväksi. Tavoiteaikataulu uudelle käsittelylle on kevät 2023.
- Mikäli hanke päätetään toteuttaa, on realistinen rakennusvaihe aikavälillä 2026-2028

Esityksen aineisto on tutustuttavissa ja ladattavissa.

www.kisakentta.fi

