



Selvitys monitoimiareenan toteuttamisesta kauppatorin alueelle

Lappeenrannan kaupunki 3.7.2023

Sisällysluettelo

1 Johdanto	5
2 Monitoimiareenaan liittyvä maanhankinta	6
2.1 Alueen kiinteistöjen hankintavaihtoehtojen arviointi ja mahdollinen kiinteistöjen hankinta ..	6
2.1.1 Alueen tonttien muodostus.....	6
2.1.2 Alueen kiinteistö Hankintaan liittyvät erityiset seikat	6
2.1.3 Arvioidut jatkotoimenpiteet maanhankinnan osalta	7
3 Monitoimiareenan alueen maankäytön suunnittelun ja kaavoituksen toteuttaminen	9
3.1 Alueen kaavoituksen toteuttaminen sekä voimassa olevat kaavaratkaisut yleisellä tasolla	9
3.1.1 Yleiskaava.....	9
3.1.2 Asemakaava	10
3.1.3 Yleis- ja asemakaavojen mukaisuus ja muutostarpeet.....	11
3.2 Tutkitut vaihtoehdot	11
3.2.1 Tutkittujen vaihtoehtojen kuvaus	12
3.3 Alueen kaupunkikuvallinen tarkastelu sekä asiaan liittyvät selvitykset ja arvioinnit	15
3.3.1 Alueen viherympäristö	15
3.3.2 Alueen rakennettu kulttuuriympäristö ja mahdolliset suojeluarvot.....	15
3.3.3 Rakennetun kulttuuriympäristön kohteet.....	16
3.3.4 Kaupunkikuvalliset vaikutukset vaihtoehdoittain	16
3.3.5 Toriyhdistyksen vaihtoehdot (TY 1 ja TY 2)	19
3.4 Alueen liikenne- ja pysäköintiratkaisut kaavoituksen näkökulmasta	19
3.4.1 Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet	19
3.4.2 Pysäköintihallin liittäminen katuverkkoon	20
3.5 Alustavan kaavaluonnoksen laatiminen; kaavan toteuttaminen sekä erilaisten toteutusvaihtoehtojen selvittäminen	20
3.6 Vaihtoehtoiset ratkaisut torin ja kauppahallin sijaintipaikalle kaavoituksen näkökulmasta ..	21
3.6.1 Kaupungintalon edustatori	21
3.6.2 Marian aukio	21
3.6.3 Satamatori	22
3.6.4 Adolf Ehrnroothin aukio Rakuunamäellä (markkinoiden ja suurtapahtumien osalta)	22
3.7 Osallisuuden järjestäminen kaavoitukseen liittyvien selvitysten yhteydessä	23
4 Monitoimiareenan ja alueen suunnittelu	24
4.1 Kunnallistekniikan suunnittelu	24

4.2 Alueen liikenne- ja pysäköintiratkaisuista.....	24
4.2.1 Pysäköintitarveselvitys	26
4.2.2 Liikenteen toimivuustarkastelu	27
4.2.3 Katu- ja kevyenliikenteen järjestelyvaihtoehdot.....	27
5 Monitoimiareenan arvioidut talousvaikutukset	29
5.1 Areenan päivitetty kustannusarvio Kisapuistossa ja keskustassa.....	29
5.2 Kiinteistöjen hankinta, purku ja vuokraaminen sekä rakennusoikeuden myynti.....	29
5.3 Piha- ja katualueiden rakentaminen	30
5.4 Pysäköintihallin rakentaminen ja toiminnan aikaiset tulot ja menot.....	31
5.5 Kisapuiston oheisharjoittelu- ja katsomotilojen rakentaminen ja ylläpito.....	32
5.6 Kauppahallin purku ja rakentaminen torikortteliin tai muualle	32
5.7 Yhteenveto kaupunkikonsernin arvioituista tuloista ja menoista.....	33
5.7.1 Investointimenot ja -tulot eri vaihtoehdoissa	34
5.7.2 Tulosvaikutus eri vaihtoehdoissa, kun keskustavaihtoehdossa on käytetty Kisakenttä Oy:n arvioimia areenan tuottoja.....	35
5.7.3 Tulosvaikutus eri vaihtoehdoissa, kun keskustavaihtoehdoissa on käytetty samoja toimintatuottoja kuin Kisapuistossa	36
5.7.4 Vaihtoehtojen taloudellisuusvertailu	37
5.7.5 Päätelmät taloudellisesta vertailusta	39
5.8 Vaikutusarviot verotuloihin, työllisyyteen ja työttömyyskustannuksiin.....	39
6 Monitoimiareenan toteuttamiseen liittyvät hankinta- ja sopimusoikeudelliset näkökulmat ...	47
6.1 Yleisesti hankinta- sopimusoikeudellisista seikoista.....	47
6.2 Markkinavuoropuhelut monitoimiareenasta.....	48
6.3 Hankinta- ja sopimusoikeudelliset jatkotoimenpiteet.....	49
7 Monitoimiareenan arvioidut elinvoimavaikutukset.....	50
7.1 Monitoimiareena Lappeenrannan kaupungin strategian näkökulmasta	50
7.2 Monitoimiareenan arvioidut vaikutukset työllisyyteen, yritystoimintaan ja elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin.....	51
7.3 Monitoimiareenan arvioidut vaikutukset tapahtumatuotannon järjestämiselle, uudelle liiketoiminnalle ja matkailu- ja ravintola toimialalle.....	52
7.4 Monitoimiareenan arvioidut vaikutukset kaupungin keskusta-alueelle	54
7.5 Vaikuttavuusselvitys keskeisistä elinvoimaan liittyvistä asiakokonaisuuksista	55
8 Monitoimiareenan arvioidut vaikutukset kaupungin liikuntapalveluihin	57
8.1 Monitoimiareenan palveluiden hyödyntäminen kaupungin liikuntapalveluiden näkökulmasta	57

8.2	Monitoimiareenan arvioidut talousvaikutukset kaupungin liikuntapalveluille	57
8.3	Liikuntapalvelujen arvio harjoitustiloista	57
8.4	Kisapuiston nykyisen jäähallin ylläpito lähitulevaisuudessa	58
8.5	Monitoimiareenan toteuttamiseen liittyvät erityiset seikat.....	59
8.6	Liikuntatoimen arvio monitoimiareenasta.....	59
9	Asukkaiden osallistaminen ja viestintä.....	60
9.1	Asukaskyselyn tulokset ja pyydetyt lausunnot	60
9.2	Viestintä.....	60
9.3	Info- ja asukastilaisuudet sekä kyselyt	61
10	Energia- ja ilmastovaikutukset	62
10.1	Monitoimiareenan energiaratkaisujen vaihtoehdot sekä mahdollisuudet energiankäytön yhteensovittamiseen viereisten kiinteistöjen kanssa	62
10.2	Rakentamisen ja purkuvaiheen kiertotalousratkaisut	62
10.3	Uusien energiateknologioiden sekä materiaalien käyttöönotto	62
10.4	Vaihtoehtojen ilmastovaikutusten vertailu.....	62
11	Jatkotoimenpiteet	64
12	Liitteet	65

1 Johdanto

Lappeenrannan kaupunginvaltuusto on päättänyt 12.12.2022 § 111 monitoimiareenan toteuttamisen selvittämisestä kaupungin keskustaan Kauppatorin alueelle Kisakenttä Oy:n tekemän esityksen pohjalta. Valtuuston päätöksessä on linjattu kokonaisuuteen liittyvistä selvitettävistä seikoista. Valtuusto hyväksyi yksimielisesti osana selvitystä myös lisäyksen, jonka mukaan selvitystä tarkastellaan kauppatorin ja kauppahallin parhaat mahdolliset sijaintivaihtoehdot torialueella huomioiden niiden kaupallinen toimivuus, paikoitusmahdollisuudet, aurinko, torin avoimuus ja muut torin tulevaisuuden vetovoimaan liittyvät tekijät. Valtuusto nimesi täydennetyn johtoryhmän johtamaan selvityksen valmistelua.

Kaupunki on tehnyt selvitystä monitoimiareenan toteuttamista valtuuston päätöksen mukaisesti. Täydennetty johtoryhmä on jakanut selvityksen valmisteluvastuun kaupungin toimijoille, jotka ovat tuottaneet oman vastuualueensa mukaiset selvitykset. Selvityksissä on pyritty arvioimaan monitoimiareenan toteuttamista parhaiden olemassa olevien tietojen pohjalta. Kaikista selvitettävistä seikoista ei ole ollut mahdollista saada tarkkoja ja ajantasaisia tietoja. Näin ollen joitakin selvityksiä on tehty asiantuntijoiden arvioiden mukaan.

Valtuuston päätöksen valmisteluosiossa oli linjattu, että kaupungin on selvitettävä tarkemmin monitoimiareenan vaikutuksia laajasti eri asiakokonaisuuksiin. Selvitettäviä asiakokonaisuuksia oli muun ohessa maanhankintaan, kaavoitukseen, talouteen, elinvoimaan, riskienhallintaan, sopimusjärjestelyihin, hankintoihin, asukkaiden osallisuuteen sekä liikuntapalveluiden toteuttamiseen liittyvät kysymykset. Selvityksessä on otettu kantaa edellä mainittuihin kokonaisuuksiin. Lisäksi selvityksessä on selvitetty myös muita hankkeeseen liittyviä osa-alueita kuten sen energia- ja ympäristövaikutukset. Selvityksen tavoitteena oli valmistua kesäkuun 2023 loppuun mennessä ja se valmistui tavoiteajassa.

2 Monitoimiareenaan liittyvä maanhankinta

2.1 Alueen kiinteistöjen hankintavaihtoehtojen arviointi ja mahdollinen kiinteistöjen hankinta

Kisakenttä Oy on esityksessään sitoutunut hankkimaan tarvittavat kiinteistöt kauppatorin alueelta monitoimiareena varten. Nykytietojen perusteella Kisakenttä Oy ei omista vielä kauppatorin lähialueen kiinteistöjä. Yhtiö on edelleen ilmoittanut sitoutuvansa kiinteistöjen hankintaan, jos kaupunki tekee myönteisen päätöksen monitoimiareenan rakentamisesta ja sitoutuu edelleen hankkimaan kiinteistöt Kisakenttä Oy:ltä.

Kaupungin tulee käydä kiinteistön omistajien kanssa neuvotteluja areenahankkeen tarvitseman lisämaa-alueen ulottuvuuksien ratkettua. Maanhankintoja tulee tehdä, sijoittui areena keskustaan tai Kisapuistoon. Monitoimiareenan sijoituessa keskustaan, lähtökohtaisesti tulisi maata hankkia Kauppatorin itäpuolelta voimassa olevan asemakaavan mukaiselta liike- ja toimistorakennusten korttelialueelta sekä yhdistettyjen asuin- ja liikerakennusten korttelialueelta. Monitoimiareenan sijoituessa Kisapuistoon, tulisi maata hankkia alueen länsipuolella sijaitsevilta voimassa olevan asemakaavan mukaisilta puistoalueilta.

2.1.1 Alueen tonttien muodostus

Tontit muodostetaan lainvoimaisen asemakaavan mukaisesti. Valmius 3D-kiinteistönmuodostukseen on olemassa, mikäli kaava laaditaan 3D-asetakaavana. Tontit pystytään muodostamaan tarvittaessa suhteellisen ripeällä aikataululla tontinmuodostuksen ollessa maaomaisuuden hallinnan omaa tuotantoa. Tässä vaiheessa tontinmuodostukseen ei ole tarvetta ottaa tarkemmin kantaa, vaan kiinteistöhankeiden edessä kaupunki etenee sen normaalien prosessien mukaisesti.

2.1.2 Alueen kiinteistöhankeeseen liittyvät erityiset seikat

Hankittavista alueista ja niiden hinnoista on päästävä yhteisymmärrykseen myyjien kanssa. Hankittavista alueista voidaan maksaa maapoliittisen ohjelman mukaisesti korkeintaan käypäarvo. Kuntalaki velvoittaa selvittämään riittävällä tarkkuudella, ettei hankintahinta pidä sisällään kiellettyä valtiontukea. Maata hankittaessa siitä ei voida siis maksaa mitään asemakaavamuutoksen mukana mahdollisesti tulevia odotusarvolisia.

Mikäli rakennukset hankitaan kaupungille ennen niiden purkamisajankohtaa, voidaan niiden väliaikaishallinnointi järjestää useammalla eri tavalla. Seuraavassa muutamia mahdollisia tapoja rakennusten hallinnoimiseksi ennen purkua.

1. Hallintaoikeuden siirtymisajankohta voidaan sopia myyjän kanssa myöhäisempään ajankohtaan, jolloin myyjä voi jatkaa rakennuksen käyttöä kyseiseen ajankohtaan saakka. Tällöin myyjä vastaa kohteen juoksevista kuluista hallinta-ajaltaan.
2. Hallintaoikeus siirtyy kaupungille kaupanteon yhteydessä ja kaupunki voi toimia vuokranantajana huoneenvuokralaisille kohteiden purkamiseen saakka. Kaupunki vastaa kaikista kohteen juoksevista kuluista. Kaupungilla on mahdollista saada tuloja huoneenvuokralaisilta.
3. Kohteet voidaan tyhjentää omistuksen siirtymisen yhteydessä ja pitää tyhjiillään purkuurakan toteutukseen saakka. Keskusta-alueella ei todennäköisesti myönnetä purkulupaa

kohteille ennen kuin uusien rakennusten rakennuslupa on saanut lainvoiman. Kaupunki vastaa kaikista kohteen kuluista.

Areenan sijoituessa nykyisen kauppatorin alueelle tulee sieltä purkaa kaikissa tarkastelluissa versioissa olemassa olevaa rakennuskantaa. Purkukustannusten arvioidaan olevan noin 950.000 euroa. Purkukustannusten taso riippuu areenan sijoituspaikasta ja purkamisen toteutusaikataulusta. Talvella purkaminen on yleensä edullisinta. Mikäli areena rakennetaan Kisapuistoon, ei areenan alta tarvitse purkaa olemassa olevia rakennuksia. Purkukustannukset ja niiden vaikutuksia on käsitelty tarkemmin pääluvussa 5.

Kaavoituksen luonnosversioissa Ve1 ja Ve4 sekä versioissa TY1 ja TY2 on mukana ajoyhteyden rakentaminen Lappeenkadulta suoraan Kauppatorin alaiseen yleiseen pysäköintihalliin. Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1998 on esitetty ajoyhteys torin alaiseen yleiseen pysäköintiin Snellmaninkadulta käsin. Kiinteistöasite on perustettu tälle yhteydelle, rakennusrasite ei näy kiinteistörekisteriotteella. Rasitteisiin ja mahdollisiin muihin erityisiin oikeuksiin liittyvät tiedot tulee huolellisesti selvittää ennen tehtäviä maanhankintoja.



Kuva 1: Kiinteistörekisterin käyttöoikeusyksikkö 405–1999-K12, kuvaus kartalla. Maanmittauslaitos.

2.1.3 Arvioidut jatkotoimenpiteet maanhankinnan osalta

Maanhankinnasta tulee käydä neuvotteluita ensisijaisesti Kisakenttä Oy:n edustajien kanssa sekä löytää yhteinen näkemys kiinteistökauppojen toteuttamisesta. Alueen omistajuus on oltava tonttikohtaisesti yksissä käsissä, jotta tontit voidaan muodostaa. Mikäli hankkeessa edetään, alkuvaiheessa sopimuksia on neuvoteltava ja laadittava esimerkiksi kauppatorin ja sen lähialueen

kiinteistöjen maanhankinnan toteuttamiseen ja kaavoitukseen liittyen. Kisakenttä Oy:n esityksen mukaan yhtiö on valmis vastaamaan kauppatorin lähialueiden kiinteistöjen hankinnasta ja myymään ne kaupungille voittoa tavoittelematta monitoimiareenan toteuttamiseksi.

3 Monitoimiareenan alueen maankäytön suunnittelun ja kaavoituksen toteuttaminen

3.1 Alueen kaavoituksen toteuttaminen sekä voimassa olevat kaavaratkaisut yleisellä tasolla

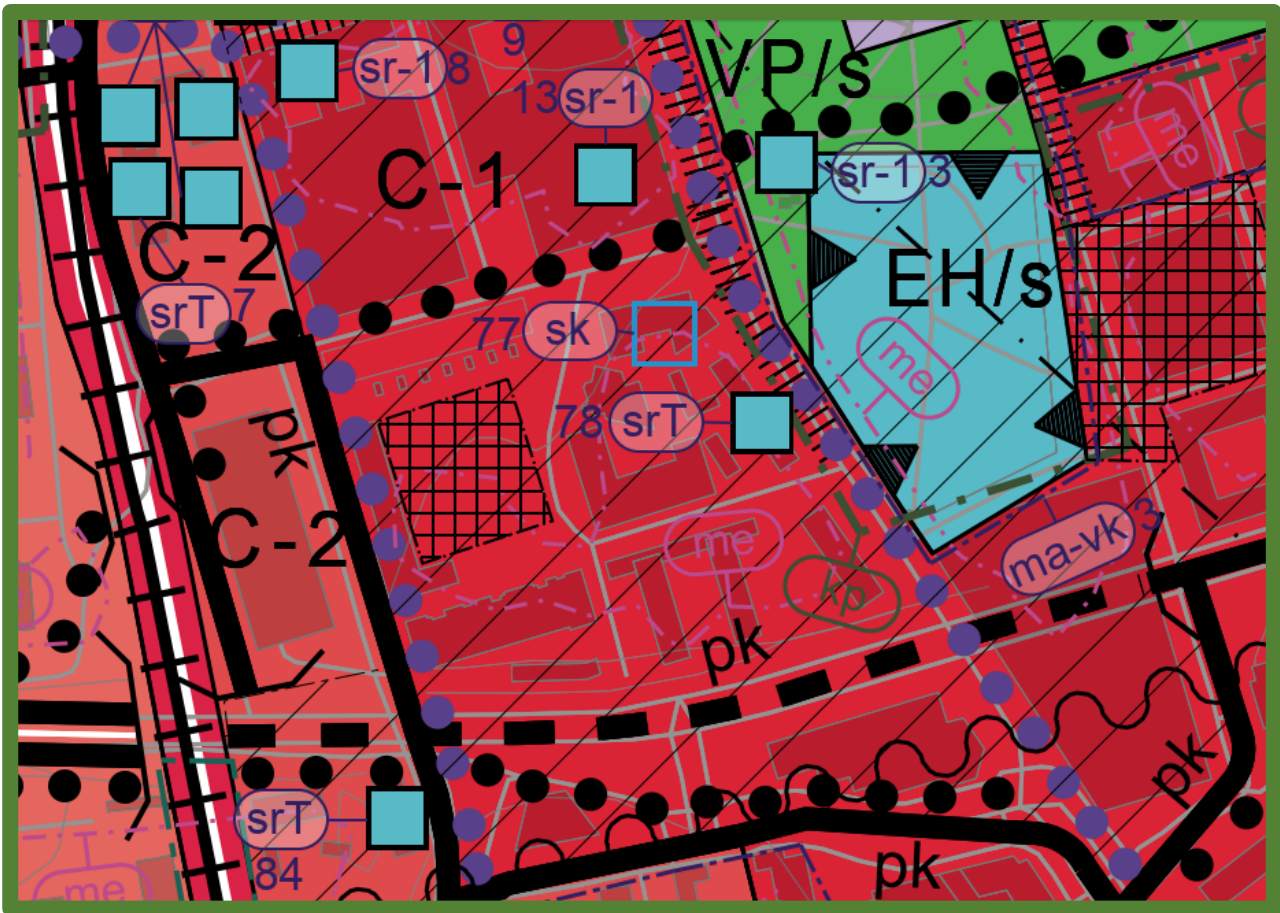
3.1.1 Yleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen keskustaajaman osayleiskaava 2030, keskustan osa-alue. Kaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 24.4.2017 ja se on lainvoimainen. Osayleiskaavassa tarkastelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueena, jolla kaupalliset ja julkiset palvelut sekä kulttuuripalvelut painottuvat. Alueelle saa sijoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja. Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota julkisen liikenteen, jalankulun ja pyöräilyn toimivuuteen sekä pysäköinti- ja huoltoliikenteen järjestelyihin. Suunnittelussa tulee pyrkiä eheyttämään kaupunkikuvaa. Kaupunkikuvallisesti merkittävät ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset tulee ottaa erityisesti huomioon uudisrakentamisen suunnittelussa. Tavoiteltava rakentamisen tehokkuus vaihtelee välillä $e=2$ ja $e=4$. Kauppatorilla on varaus katuaukio / tori.

Snellmaninkatu ja Lappeenkatu on merkitty yleiskaavassa pääkatuina (pk). Oksasenkadulle on merkitty kevyen liikenteen reitti (musta palloviiva) ja Snellmanin- ja Kauppakadulle pyöräilyn laatukäytävä (violetti palloviiva). Osa Kauppakatua on lisäksi kävelypainotteisena katuna kehitettävää aluetta.

Yleiskaavan kohdemerkintöjä ovat Vanhan säästöpankkitalon sk-merkintä (kaupunki-, taajama- tai kyläkuvallisesti merkittävä alue tai kohde) ja Kauppakadun varren liiketalojen srT-merkintä (rakennus tai rakennusryhmä, jolla on rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja, ja jonka suojelu tulee selvittää asemakaavoituksen yhteydessä).

Tarkastelualueita koskevia tai sitä sivuavia vyöhykemarkintöjä ovat meluntorjuntatarve (me) ja kansallisen kaupunkipuiston intressialue kulttuuri- ja luonnonmaiseman kauneuden, historiallisten ominaispiirteiden ja muiden erityisarvojen säilyttämiseksi ja hoitamiseksi (kp).



Kuva 2: Ote ajantasayleiskaavasta

3.1.2 Asemakaava

Alueella on voimassa 30.8.1972, 28.3.1977, 21.12.1984, 5.12.1986, 3.5.1990, 30.11.1998 ja 8.1.2001 hyväksytyt tai vahvistetut asemakaavat. Asemakaavassa nykyinen torialue on osoitettu merkinnällä katuaukio tai tori (ruudutettu alue). Kauppahallia varten on osoitettu erillinen kauppahallin rakennusala (kh), jonka rakennusoikeus on 2250 krs-m². Torin itäpuolinen kortteli on merkitty pääosin yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueena (ALK) indeksien 2 ja 3 osoittaessa asumisen enimmäismäärän sallitusta kerrosalasta (2 = ½ ja 3 = 2/3). Toikankatu 4:n kiinteistö on merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueena (K) ja torin länsipuolinen kortteli asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä pysäköintilaitosten korttelialueena (AKP). Kauppatorin itäpuolisen korttelin kokonaisrakennusoikeus on 9780 krs-m² ja länsipuolisen 7895 krs-m².



Kuva 3: Ote ajantasa-asemakaavayhdistelmästä

3.1.3 Yleis- ja asemakaavojen mukaisuus ja muutostarpeet

Asemakaavoitusta ohjaavana kaavatasona toimii oikeusvaikutteinen yleiskaava. Voimassa oleva yleiskaava mahdollistaa Kauppatorin kehittämisen tehokkaampaan maankäyttöön (C-1) ja asemakaavojen laatimisen monitoimiareenaa varten. Yleiskaavassa on osoitettu kuitenkin alueelle tori / aukio eli jatkosuunnittelussa tulisi tutkia yhä edelleen aukion / torin säilytysmahdollisuuksia osalla aluetta. Lisäksi asemakaavoituksen yhteydessä tulee selvittää Torikorttelissa olevien sk- ja srT-kohteiden suojelutarve.

Monitoimiareenan sekä siihen liittyvien hotelli-, asuin- ja palvelurakennusten sijoittaminen Kauppatorin ja Torikorttelin alueelle edellyttää kaikissa tutkituissa vaihtoehdoissa asemakaavan muuttamista.

3.2 Tutkitut vaihtoehdot

Selvitystyössä on tutkittu pohjaesityksenä Kisakenttä Oy:n esittämää areनावaihtoehtoa. Sen lisäksi on tutkittu yhteensä neljää muuta toteutusvaihtoehtoa monitoimiareenan sijoittamisesta Kauppatorille ja sen lähiympäristöön. Kustakin vaihtoehdosta on laadittu koko tarkastelualueen käsittävät lay out -suunnitelmat, areenan tärkeimpien kerrostasojen pohjapiirrokset sekä havainnollistavia leikkauspiirroksia ja kolmiulotteisia havainnekuvia.

Kaikkien vaihtoehtojen lähtökohtana on 5000-paikkainen ja noin 70 x 100 metrin laajuinen suorakaiteen muotoinen areenarakennus. Vaihtoehdot poikkeavat toisistaan sen mukaan, miten areenan oheistilat ja liittyminen korttelirakenteeseen on ratkaistu, sekä liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen osalta. Tutkitut vaihtoehdot ovat selvityksen liitteenä 1.

Havainnemateriaalin tuottamisessa on hyödynnetty Lappeenrannan keskustan kolmiulotteista kaupunkimallia, jota on tarvittavin osin päivitetty tätä työtä varten.

3.2.1 Tutkittujen vaihtoehtojen kuvaus

3.2.1.1 Vaihtoehto 1

Tämä vaihtoehto on areenaselvityksen pohjaesityksenä toimiva Kisakenttä Oy:n teettämä suunnitelma. Sen laadinnassa on käytetty samaa areenan suunnitelmaa, kuin mitä Lappeen- ja Mutkakadun väliselle alueelle oli aiemmin kaavailtu. Areena sijoittuu itä-länsisuuntaisena rakennusmassana nykyisen toriaukion ja sen itäpuolisen niin sanotun Torikorttelin paikalle. Kyseessä on kaupunkikuvallisesti kompakti kokonaisuus, jossa hotelli- ja ravintolatilat kytkeytyvät suoraan areenarakennukseen ja avautuvat ensimmäisessä kerroksessa sen aulatiloihin. Pääsisäänkäynti on Kauppakadun ja Oksasenkadun kulmasta. Sisäänkäynnin yhteydessä ei ole sisääntuloaukiota. Areenarakennus ulottuu kiinni Vanhan säästöpankkitalon etelä- ja itäseiniin. Siten merkittävä osa säästöpankkitalon ikkunoista peittyy eikä tiloja voida käyttää jatkossa asuntoina.

Ajo maanalaisiin pysäköintitiloihin tapahtuu Oksasenkadulta ja Snellmaninkadulta. Myös Kievarinkadulta on osoitettu ajoyhteys, mutta sen yhteyteen ei ole esitetty tarvittavaa ramppia. Saattoliikenne tapahtuu Kievarinkadulta ja huoltoliikenne erilliseltä huoltopihalta areenan länsipäädystä.

Pysäköintilaitos käsittää koko rakennuskompleksin siten, että pysäköintitasot jatkuvat myös areenaa ympäröivien uudisrakennusten kellaritiloihin sekä torialueen alle.

Areenan pohjoispuolelle on sijoitettu pitkänomainen torialue, joka voi toimia myös tapahtuma-alueena. Aukion pohjoislaidalla Oksasenkadun vieressä on kuusi vetykioskia. Snellmaninkadun varrella on kaksi kuusikerroksista rakennusmassaa, joista toisen maantasokerrokseen on sijoitettu kauppahalli. Areenan ja kuusikerroksisten rakennusten väliin sijoittuu lastaus- ja huoltoalue, jonka päällä on betonikansi. Betonikannelle on sijoitettu leikki- ja oleskelualue, josta johtaa toritasolle leveä portaikko. Kansirakenne rajoittaa jonkin verran Snellmaninkadun puoleisten lisärakennusten tilojen suuntausta.

Myytävää lisärakennusoikeutta on noin 15.000 krs-m². Kauppakadun puoleiset uudisrakennukset ja varsinainen areena on toteutettava samanaikaisesti. Snellmaninkadun puoleinen lisärakentaminen voidaan sen sijaan vaiheistaa ja toteuttaa areenan aikataulusta riippumatta. Vaihtoehto 1 on esitetty tarkemmin liitteessä 1.

3.2.1.2 Vaihtoehto 2

Tämän vaihtoehdon lähtökohtana on Kisakenttä Oy:n suunnitelma, jota on kehitetty erityisesti liikennejärjestelyjen osalta. Areena sijoittuu itä-länsisuuntaisena rakennusmassana nykyisen toriaukion ja sen itäpuolisen niin sanotun Torikorttelin paikalle. Kyseessä on kaupunkikuvallisesti kompakti kokonaisuus, jossa hotelli- ja ravintolatilat kytkeytyvät suoraan areenarakennukseen ja

avautuvat ensimmäisessä kerroksessa sen aulatiloihin. Pääsisäänkäynti on Kauppakadun puolelta pienen sisääntuloaukion kautta.

Areenarakennus ulottuu kiinni Vanhan säästöpankkitalon eteläseinään ja osittain itäseinään. Myös tässä vaihtoehdossa merkittävä osa säästöpankkitalon ikkunoista peittyi eikä kyseisiä tiloja voida käyttää asuntoina.

Ajo maanalaisiin pysäköintitiloihin tapahtuu Kievarinkadulta ja Lappeenkadulta. Huoltajasaatto ja joukkuebussien pysäkki ovat Kievarinkadulla areenan eteläisivulla. Huoltoliikenne tapahtuu erilliseltä kattamattomalta huoltopihalta areenan länsipäädystä. Huoltopihalta on Kievarinkadulle ajoneuvoliittymä, joka korvaa VE 1:ssä esitetyn suoran liittymän Snellmaninkadulle. Pysäköintilaitos käsittää koko rakennuskompleksin siten, että pysäköintitasot jatkuvat myös areenaa ympäröivien uudisrakennusten kellaritiloihin.

Areenan pohjoispuolelle on sijoitettu pitkänomainen torialue, joka voi toimia myös tapahtuma-alueena. Aukion pohjoislaidalla on kuusi vetykioskia, jotka on tuotu hieman irti Oksasenkadun ajoradasta. Snellmaninkadun varrella on kolme kuusikerroksista rakennusmassaa, joiden välissä on matalat nivelosat. Pohjoisimman rakennusmassan maantasokerrokseen on sijoitettu kauppahalli, joka on hieman suurempi kuin VE 1:ssä. Huoltopiha ei avoimena alueena rajoita Snellmaninkadun puoleisten rakennusten tilojen suuntausta.

Myytävä lisärakennusoikeutta on noin 15.100 krs-m². Kauppakadun puoleiset uudisrakennukset ja varsinainen areena on toteutettava samanaikaisesti. Snellmaninkadun puoleinen lisärakentaminen voidaan sen sijaan toteuttaa areenan aikataulusta riippumatta. Vaihtoehto 2 on esitetty tarkemmin liitteessä 1.

3.2.1.3 Vaihtoehto 3

Tässä vaihtoehdossa areena ja sen itäpuolinen lisärakentaminen ovat omina kokonaisuuksinaan. Areena sijoittuu itä-länsisuuntaisena vapaasti seisovana rakennusmassana nykyisen toriaukion paikalle. Areenan itäpuolista Torikorttelia reunustavat seitsenkerroksiset uudisrakennukset umpikorttelin omaisesti. Vanha säästöpankkitalo on irti areenasta ja kytkeytyy uudisrakennukseen vain itäseinältään sen alimpien kerrosten osalta. Torikorttelin läntisimmät uudisrakennukset on mahdollista liittää areenaan tunneli- tai siltarakentein.

Liikenneverkko perustuu kahden suorakulmaisen korttelin rajaamaan katuverkkoon. Areenan pääsisäänkäynti on pohjoisesta Oksasenkadun puolelta. Ajo maanalaisiin pysäköintitiloihin tapahtuu Kievarinkadulta ja Lappeenkadulta. Huoltajasaatto ja joukkuebussien pysäkki ovat Kievarinkadulla areenan eteläisivulla. Huoltoliikenne ja henkilöautosaatto tapahtuvat areenan itäisivustalta Toikankadulta, jonka linjaus muuttuu kokonaan pohjois-eteläsuuntaiseksi.

Areenan pysäköintilaitos käsittää rakennuksen maanpäällisten ulkoseinien rajaaman alueen. Kievarinkadun rampilta on yhteys lisärakentamisen pysäköintilaitokseen.

Vaihtoehdossa ei ole tilaa kauppatorille eikä se näin ollen sisällä myöskään kauppahallia.

Myytävä lisärakennusoikeutta on noin 14.500 krs-m². Areenan ulkopuolinen rakentaminen voidaan toteuttaa vaiheittain areenan aikataulusta riippumatta. Vaihtoehto 3 on esitetty tarkemmin liitteessä 1.

3.2.1.4 Vaihtoehto 4

Tässä vaihtoehdossa areena ja sen itäpuolinen lisärakentaminen ovat omina kokonaisuuksinaan. Areena sijoittuu pohjois-eteläsuuntaisena vapaasti seisovana rakennusmassana nykyisen toriaukion paikalle. Areenan itäpuolista Torikorttelia reunustavat seitsenkerroksiset uudisrakennukset umpikorttelin omaisesti. Vanha säästöpankkitalo on irti areenasta ja kytkeytyy uudisrakennukseen vain itseinältään. Torikorttelin läntisimmät uudisrakennukset on mahdollista liittää areenaan tunneli- tai siltarakentein.

Liikenneverkko perustuu kahden suorakulmaisen korttelin rajaamaan katuverkkoon. Areenan pääsisäänkäynti on idästä Toikankadun puolelta. Ajo maanalaisiin pysäköintitiloihin tapahtuu Kievarinkadulta ja Lappeenkadulta. Huoltoliikenne tapahtuu Kievarinkadulta areenan eteläisivulta. Huoltajasaatto ja joukkuebussien pysäkki ovat areenan länsisivulle rakennettavalta Snellmaninkadun suuntaiselta ajoyhteydeltä.

Areenan pysäköintilaitos käsittää rakennuksen maanpäällisten ulkoseinien rajaaman alueen. Kievarinkadun rampilta on yhteys lisärakentamisen pysäköintilaitokseen.

Vaihtoehdossa ei ole tilaa kauppatorille eikä se näin ollen sisällä myöskään kauppahallia.

Myytävä lisärakennusoikeutta on noin 13.800 krs-m². Areenan ulkopuolinen rakentaminen voidaan toteuttaa vaiheittain areenan aikataulusta riippumatta. Vaihtoehto 4 on esitetty tarkemmin liitteessä 1.

3.2.1.5 Toriyhdistyksen vaihtoehdot (TY 1 ja TY 2)

Kauppatorin toriyhdistyksen laatiman ehdotuksen pohjalta laadittiin vaihtoehto, joka sisältää kaksi hieman toisistaan poikkeavaa alavaihtoehtoa (TY 1 ja TY 2). Lähtökohtana on kauppatoritoimintojen sijoittaminen niin sanotun Torikorttelin paikalle Kauppakadun varteen sekä toriareenan toteuttaminen nykyisen torin paikalle.

Vaihtoehto TY 1:ssä areena ja sen itäpuolinen lisärakentaminen ovat omina kokonaisuuksinaan. Areena sijoittuu itä-länsisuuntaisena vapaasti seisovana rakennusmassana nykyisen toriaukion paikalle. Areenan itäpuolinen Torikortteli käsittää kaksi vapaasti seisovaa uudisrakennusta Oksasenkadun / Kauppakadun ja Toikankadun varressa. Kauppakadun ja Kievarinkadun kulmaan sijoittuu kauppatori, jonka eteläreunalla on neljä vetykioskia ja luoteiskulmassa maantasopysäköintiä. Kauppahalli sijoittuu torin länsilaidalle Toikankadun varteen.

Vanha säästöpankkitalo on irti areenasta ja kytkeytyy uudisrakennukseen vain itseinältään. Kauppahallirakennus on mahdollista liittää areenaan tunneli- tai siltarakentein.

Liikenneverkko perustuu kahden suorakulmaisen korttelin rajaamaan katuverkkoon. Areenan pääsisäänkäynti on pohjoisesta Oksasenkadun puolelta. Ajo maanalaisiin pysäköintitiloihin tapahtuu Kievarinkadulta ja Lappeenkadulta. Huoltajasaatto ja joukkuebussien pysäkki ovat Kievarinkadulla areenan eteläisivulla. Huoltoliikenne ja henkilöautosaatto tapahtuvat areenan itäisivustalta Toikankadulta, jonka linjaus muuttuu hieman.

Areenan pysäköintilaitos käsittää rakennuksen maanpäällisten ulkoseinien rajaaman alueen. Kievarinkadun rampilta on yhteys lisärakentamisen pysäköintilaitokseen.

Myytävä lisärakennusoikeutta on noin 7600 krs-m². Areenan ulkopuolinen rakentaminen voidaan toteuttaa vaiheittain areenan aikataulusta riippumatta.

Vaihtoehto TY 2 poikkeaa edellisestä siltä osin, että areenarakennus sijoittuu nykyiselle toriaukiolle pohjois–eteläsuuntaisena. Areenan pääsisäänkäynti on idästä Toikankadun puolelta. Ajo maanalaisiin pysäköintitiloihin tapahtuu Kievarinkadulta ja Lappeenkadulta. Huoltoliikenne tapahtuu Kievarinkadulta areenan eteläsivulta. Huoltajasaatto ja joukkuebussien pysäkki ovat areenan länsisivulle rakennettavalta Snellmaninkadun suuntaiselta ajoyhteydeltä. Vaihtoehdot TY 1 ja TY 2 ovat esitetty tarkemmin liitteessä 1.

3.3 Alueen kaupunkikuvallinen tarkastelu sekä asiaan liittyvät selvitykset ja arvioinnit

Selvitystyön yhteydessä on arvioitu tutkittuja vaihtoehtoja kaupunkikuvallisesta näkökulmasta. Laaditut päävaihtoehdot on sovitettu 3D-kaupunkimalliin ja on tutkittu monitoimihallia osana alueen kaupunkirakennetta ja kaupunkikuvaa.

Tutkitut vaihtoehdot ovat selvityksen liitteenä 1.

3.3.1 Alueen viherympäristö

Kauppatoria ja viereisiä katuja reunustaa lehmusrivistöt. Toteutusvaihtoehdosta riippuen osa katupuista sekä kauppatoria reunustavista puista jouduttaisiin poistamaan niiden sijoituessa uudisrakentamisen alle. Myös maanalaisen pysäköinnin toteuttaminen voi vaikuttaa kaupunkipuiden säilyttämismahdollisuuksiin.

3.3.2 Alueen rakennettu kulttuuriympäristö ja mahdolliset suojeluarvot

Kauppatorin historia Lappeenrannassa julkisena ulkotilana alkaa 1800-luvun lopulta, josta lähtien se on merkitty kaupungin virallisiin asemakaavakarttoihin. Ennen kauppatoria, nyt suunnittelun kohteena olevalla alueella, on ollut rajaukseltaan hieman nykyisestä poikkeava kolmiomainen aukio. Sen reunoilla on ollut pääasiassa yksi- ja kaksikerroksisia puurakennuksia sekä länsireunalla rautatieaseman alue huolto- ym. rakennuksineen. Tori- ja kauppahallitoiminnot siirtyivät nykyiselle paikalleen vuonna 1956.

Alueen rakennuskanta on uusiutunut vuoden 1956 jälkeen lähes kokonaan eikä torin ympärillä ole Karjalankulman rakennuksia lukuun ottamatta säilynyt 1900-luvun alkupuolen rakennuskantaa. Rakennetun kulttuuriympäristön kannalta ainoa inventointeihin sisältyvä ja merkittäväksi luokiteltu rakennus on Vanha säästöpankkitalo 1950-luvulta.

Torilla on keskeinen rooli kaupungin julkisten ulkotilojen historiassa, sillä se on ollut 1930-luvulle asti Satamatorin ohella ainoa varsinainen aukio Lappeenrannan ydinkeskustassa. Aukion laajuutta on muuten tiiviisti rakennetussa kaupunkikeskustassa pitkään korostanut sitä reunustavien rakennusten mataluus. Vaikka torilla on pitkät perinteet aukiona ja sosiaalisena kohtauspaikkana, on sen historia kauppapaikkana moniin muihin kaupunkeihin verrattuna lyhyt. Torin alueen kaupunkikuvaa ovat pitkään leimanneet keskeneräisyys ja muutokset. Tämä lienee osaltaan vaikuttanut myös siihen, että toria ja sen lähialueita ei ole inventoinneissa ja selvityksissä pidetty kaupunkikuvan tai rakennetun kulttuuriympäristön kannalta arvokkaana, edellä mainittua säästöpankkitaloa lukuun ottamatta.

3.3.3 Rakennetun kulttuuriympäristön kohteet

Suunnittelualueelle ei sijoitu asemakaavalla tai rakennussuojelulainsäädännöllä suojeltuja rakennuksia. Rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kaupunkikuvaan liittyviä arvoja on käsitelty oikeusvaikutteista yleiskaavaa varten laadituissa selvityksissä sekä yleiskaava-asiakirjoissa. Selvitysten mukaan alueella ei ole valtakunnallisesti eikä maakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Suunnittelualue rajoittuu kuitenkin idässä valtakunnallisesti merkittävään kohteeseen *Lappeen kirkko*, joka sisältää myös Keskuspuiston ja sankarihautausmaan.

Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa Vanha säästöpankkitalo on merkitty kaupunki-, taajama- tai kyläkuvallisesti merkittävänä alueena tai kohteena. Professori Olli Kivisen suunnittelema kahdeksankerroksinen asuin- ja liikerakennus vuosilta 1955–1956 hallitsee alueen kaupunkikuvaa. Yleiskaavan selvityksessä rakennus on luokiteltu kaupunkikuvalliseksi maamerkiksi 1950-luvulta. Rakennuksen säilyttäminen on mahdollista sekä Kisakenttä Oy:n ehdotuksessa että muissa tutkituissa vaihtoehdoissa. Kuitenkin vaihtoehdoissa 1 ja 2 areenarakennus ulottuu säästöpankkitaloon kiinni, jolloin pääosa sen eteläisivun asuinhuoneistoista jää vaille päivänvaloa ja voi toimia jatkossa lähinnä aputiloina.

Kauppakadun varren liiketaloit on varustettu yleiskaavassa srT-merkinnällä (*rakennus tai rakennusryhmä, jolla on rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja, ja jonka suojelu tulee selvittää asemakaavoituksen yhteydessä*). Kauppakadun varrella säilyneet kolme liike- ja asuinrakennusta ovat valmistuneet vuosina 1946, 1950 ja 1956. Yleiskaavan selvityksessä rakennusryhmä on luokiteltu paikallisesti merkittäväksi jälleenrakennuskauden liike- ja asuinrakennusten ryhmäksi. Rakennukset muodostavat yhtenäisen ja kaupunkikuvallisesti tasapainoisen kokonaisuuden. Kauppakadun kolme liiketaloa poistuvat uudisrakentamisen tieltä kaikissa tutkituissa suunnitelmavaihtoehdoissa.

Lappeenrannan kauppahalli on valmistunut samoihin aikoihin, kun kauppatoritoiminnot siirtyivät nykyiselle paikalleen. Rakennus edustaa 1950-luvun pelkistettyä arkkitehtuuria eikä sen hahmossa ei ole tavoiteltu erityistä näyttävyyttä tai kaupunkikuvallista painoarvoa. Rakennus on pikemminkin ympäristöönsä sulautuva, kuin erottuva. Vaihtelua julkisivuihin on saatu lähinnä tiili- ja rappauspintojen vaihtelulla. Rakennuksen ulkoasuun on tehty 1950-luvun jälkeen suhteellisen vähän muutoksia, lähinnä sisäänkäyntien osalta.

3.3.4 Kaupunkikuvalliset vaikutukset vaihtoehdoittain

3.3.4.1 Vaihtoehto 1

Vaihtoehto 1 on kaupunkikuvallisesti kompakti kokonaisuus, jossa pääosa areenan oheistiloista kytkeytyy suoraan areenarakennukseen. Areenarakennusta ympäröivät sen itä-, koillis- ja länsisivuilla sitä korkeammat, mutta runkosyvyydeltään normaalia kaupunkitaloa vastaavat rakennusmassat. Länsisivun rakennukset liittyvät areenaan vain huoltopihan päälle tulevan kansirakenteen välityksellä, joten ne hahmottuvat kaupunkikuvassa areenaan nähden erillisinä rakennuksina. Huoltopihan massiviinen kansirakenne voi aikaansaada kolkon vaikutelman Kievarin- ja Snellmaninkaduille ja edellyttää huolellista suunnittelua miellyttävien näkymien aikaansaamiseksi katutasolla.

Areenan pääjulkisivuksi muodostuu pitkä ja näyttävä, Oksasenkadulle avautuva pohjoissivu, jonka kaupunkikuvallista merkitystä korostaa sen edustalla oleva pitkänomainen toriaukio.

Kaupunkikuvallisesti erittäin vaativa on Kievarinkadun puoleinen pitkä huoltotilojen julkisivu, jota on tarpeen jäsennöidä pienempiin osiin ja sopeuttaa vastapäisten asuintalojen arkkitehtuuriin. Toisaalta sen merkitys kaupunkikuvassa on kapean katutilan vuoksi muita katusivuja vähäisempi. Myös Snellmaninkadulla oleva sisäänajo huolto- ja pysäköintitiloihin muodostaa katumiljöön kannalta vaikeasti ratkaistavan kohdan.

Areenan muilla sivuilla olevat asuin- ja hotellirakennukset sekä Vanha säästöpankkitalo sopeuttavat kokonaisuutta ympäröivien kortteleiden ja olemassa olevien kadunvarsirakennusten mittakaavaan. Rakennusten kerrosluku (pääosin kuusi ja seitsemän kerrosta) ei poikkea merkittävästi lähikortteleiden uusimpien rakennusten kerrosluvusta. Oksasenkadun ja Kauppakadun kulman kahdeksankerroksinen rakennus muodostaa sijaintinsa vuoksi kaupunkikuvallisen kiintopisteen ja sen muita korkeampi kerrosluku on siten perusteltu. Kokonaisuutena areenakorttelin uudet rakennukset voivat hyvin suunniteltuina muodostaa mielenkiintoista uutta katumiljöötä erityisesti Kauppa- ja Snellmaninkaduille.

3.3.4.2 Vaihtoehto 2

Vaihtoehto 2 on Kisakenttä Oy:n ehdotuksesta muokattu kaupunkikuvallisesti kompakti kokonaisuus. Myös tässä vaihtoehdossa pääosa areenan oheistiloista kytkeytyy suoraan areenarakennukseen. Areenarakennusta ympäröivät vaihtoehto 1:n tapaan itä- ja koillissivuilla sitä korkeammat, mutta runkosyvyydeltään normaalia kaupunkitaloa vastaavat rakennusmassat. Länsipuoliset rakennusmassat on sijoitettu kokonaan irti areenasta, jolloin niiden ja areenan väliin jää kattamaton huoltopiha.

Areenan sisääntulo- ja pääjulkisivuksi muodostuu Kauppakadun puolelle avautuva itäsivu, jonka merkitystä korostaa pieni edusta-aukio. Julkisivu ei näy kadulle kokonaisuudessaan, sillä aukiota on rajattu erilleen katutilasta osittain pilarien päälle työntyvällä korkeammalla rakennusmassalla. Näin areenan mittakaava ei vaikuta suoraan Kauppakadun katunäkymiin ja mittakaavaan. Toiseksi kaupunkikuvalliseksi pääjulkisivuksi muodostuu pitkä Oksasenkadulle avautuva pohjoissivu, jonka kaupunkikuvallista merkitystä korostaa sen edustalla oleva pitkänomainen toriaukio.

Myös tässä vaihtoehdossa kaupunkikuvallisesti erittäin vaativa on Kievarinkadun puoleinen pitkä huoltotilojen julkisivu, jota on tarpeen jäsennöidä pienempiin osiin ja sopeuttaa vastapäisten asuintalojen arkkitehtuuriin. Snellmaninkadun puoleiset rakennukset muodostavat hallittua puoliavointa katutilaa. Kolme kuusikerroksista rakennusmassaa ja niiden väliin jäävät matalat nivelosat peittävät näkymät huoltopihalle eikä Snellmaninkadulle avaudu kaupunkikuvallisesti ongelmallisia ajoramppeja.

Myös vaihtoehto 2:ssa areenaa ympäröivät asuin- ja hotellirakennukset sekä Vanha säästöpankkitalo sopeuttavat kokonaisuutta ympäröivien kortteleiden ja olemassa olevien kadunvarsirakennusten mittakaavaan. Rakennusten kerrosluku (pääosin kuusi ja seitsemän kerrosta) ei poikkea merkittävästi lähikortteleiden uusimpien rakennusten kerrosluvusta. Oksasenkadun ja Kauppakadun kulmatalo on pitkänomainen eikä sen vuoksi muodostu samalla tavalla maamerkiksi, kuin VE 1:n tornimainen massa.

3.3.4.3 Vaihtoehto 3

Vaihtoehto 3:ssa areena ja sen itäpuolinen lisärakentaminen ovat omina kokonaisuuksinaan. Areena sijoittuu itä-länsisuuntaisena vapaasti seisovana rakennusmassana nykyisen toriaukion paikalle.

Rakennus on kokonaan nähtävissä kaikista suunnista. Areenan itäpuolista Torikorttelia reunustavat seitsenkerroksiset uudisrakennukset umpikorttelin omaisesti. Sen myötä Torikortteli asettuu osaksi ympäröivää, normaalia korttelirakennetta, vaikka sen läntisimpiä uudisrakennuksia liitettäisiinkin areenaan tunneli- tai siltarakentein.

Vanha säästöpankkitalo on irti areenasta ja kytkeytyy uudisrakennukseen vain itseinältään. Ratkaisu korostaa säästöpankkitalon kaupunkikuvallista merkitystä ja antaa sille enemmän painoarvoa kuin vaihtoehdot 1 ja 2.

Areenan sisääntulo- ja pääjulkisivuksi muodostuu pitkä Oksasenkadulle avautuva pohjoissivu. Sen edessä ei ole erillistä sisääntuloaukiota, mutta Oksasenkadun leveä katutila toimii kuitenkin kokoontumisalueena ja korostaa osaltaan rakennuksen julkista luonnetta. Rakennuksen pohjoisseinän linja noudattaa Vanhan säästöpankkitalon pohjoisseinää ja muodostaa hallittua, selvärajaista katutilaa.

Toisin kuin VE 1 ja 2:ssa, areenan edessä ei ole Snellmaninkadun puolella asuin- ja liikerakennuksia. Tästä syystä myös Snellmaninkadun julkisivu on käsiteltävä pääjulkisivun omaisena ja jäsenneitynä.

Myös tässä vaihtoehdossa kaupunkikuvallisesti erittäin vaativa on Kievarinkadun puoleinen pitkä huoltotilojen julkisivu, jota on tarpeen jäsennöidä pienempiin osiin ja sopeuttaa vastapäisten asuintalojen arkkitehtuuriin. Kievarinkadun muita vaihtoehtoja leveämpi katutila lisää eteläisen julkisivun näkyvyyttä myös Snellmaninkadun suuntaan.

Vaihtoehto 3:ssa areenarakennus tulee kaikilta sivuiltaan suunnitella arkkitehtonisesti korkeatasoisena ja julkisivuiltaan huolellisesti jäsenneitynä.

3.3.4.4 Vaihtoehto 4

Myös vaihtoehto 4:ssä areena ja sen itäpuolinen lisärakentaminen ovat omina kokonaisuuksinaan. Areena sijoittuu pohjois–eteläsuuntaisena vapaasti seisovana rakennusmassana nykyisen toriaukion paikalle. Rakennus on kokonaan nähtävissä kaikista suunnista. Areenan itäpuolista Torikorttelia reunustavat seitsenkerroksiset uudisrakennukset umpikorttelin omaisesti. Sen myötä Torikortteli asettuu osaksi ympäröivää, normaalia korttelirakennetta, vaikka sen läntisimpiä uudisrakennuksia liitettäisiinkin areenaan tunneli- tai siltarakentein. Vaihtoehto 3:sta poiketen Torikorttelin läpi on mahdollista avata puolijulkinen jalankulkuyhteys Kauppakadulta pääsisäänkäynnille.

Vanha säästöpankkitalo on alinta kerrosta lukuun ottamatta vapaasti seisova rakennus ja kytkeytyy uudisrakennukseen vain itseinältään. Ratkaisu korostaa säästöpankkitalon kaupunkikuvallista merkitystä ja antaa sille enemmän painoarvoa kuin vaihtoehdot 1 ja 2.

Areenan sisääntulo- ja pääjulkisivuksi muodostuu pitkä Toikankadulle avautuva itäsivu. Sen edessä ei ole erillistä sisääntuloaukiota, minkä lisäksi Toikankatu on katutilaltaan suhteellisen kapea. Rakennuksen pohjoisseinän linja poikkeaa Vanhan säästöpankkitalon seinälinjasta ulospäin, mikä korostaa koilliskulman kaupunkikuvallista merkitystä ja edellyttää huolellista muodonantoa.

Samoin kuin VE 3:ssa, areenan edessä ei ole Snellmaninkadun puolella asuin- ja liikerakennuksia. Tästä syystä myös Snellmaninkadun julkisivu on käsiteltävä pääjulkisivun omaisena ja jäsenneitynä.

Kievarinkadun puoleinen huoltotilojen julkisivu on lyhyempi, kuin niissä vaihtoehdoissa, joissa rakennus on itä-länsisuuntainen. Kuitenkin myös tässä tapauksessa eteläsivu tulee jäsenöidä pienempiin osiin ja sopeuttaa vastapäisten asuintalojen arkkitehtuuriin.

Vaihtoehto 4:ssä areenarakennus tulee kaikilta sivuiltaan suunnitella arkkitehtonisesti korkeatasoisena ja julkisivuiltaan huolellisesti jäsenöitynä.

3.3.5 Toriyhdistyksen vaihtoehdot (TY 1 ja TY 2)

Toriyhdistyksen esityksen pohjalta laaditut vaihtoehdot poikkeavat muista tutkituista vaihtoehdoista toriaukion osalta, joka on esitetty sijoitettavaksi Kauppakadun ja Kievarinkadun kulmaan. Ratkaisu muodostaa selvästi muita vaihtoehtoja väljempää julkista kaupunkitilaa, kun tori ja Kauppakatu liittyvät toisiinsa ilman selvää rajausta. Vaihtoehdossa TY 1 areena sijoittuu vapaasti seisovana rakennuksena itä-länsisuuntaisesti ja vaihtoehdossa TY 2 pohjois-eteläsuuntaisesti.

Kauppatori on osa Torikorttelia, joka ei kuitenkaan muodostaa selvää korttelirakennetta, vaan käsittää toriaukiota rajaavia erillisiä rakennuksia. Torin kautta on mahdollista avata kulkuyhteys Kauppakadulta areenalle etenkin siinä tapauksessa, että areenan pääsisäänkäynti on sen itäisivulla. Tällöin kauppatori voi toimia areenan edusta- ja kokoontumisaukiona.

Samoin, kuin vaihtoehdoissa 3 ja 4, areena on toriyhdistyksen vaihtoehdoissa vapaasti seisova erillinen rakennus, joka tulee kaikilta sivuiltaan suunnitella arkkitehtonisesti korkeatasoisena ja julkisivuiltaan huolellisesti jäsenöitynä.

Vanha säästöpankkitalo on molemmissa alavaihtoehdoissa alimpia kerroksia lukuun ottamatta irti uudisrakennuksesta ja kytkeytyy siihen vain itseinältään. Ratkaisu korostaa säästöpankkitalon kaupunkikuvallista merkitystä ja antaa sille enemmän painoarvoa kuin vaihtoehdot 1 ja 2.

3.4 Alueen liikenne- ja pysäköintiratkaisut kaavoituksen näkökulmasta

Alueen saavutettavuus kaikilla kulkumuodoilla on nykytilassaankin hyvällä tasolla eikä monitoimiareenan sijoittaminen kortteliin luo suuria muutoksia alueen katuverkon linjauksiin. Esitetyissä katujärjestelyissä on huomioitu kaikkia liikkumismuotoja palvelevat ratkaisut ja niiden yhdistäminen mahdollisimman toimivalla tavalla.

Katuverkolla suurimpia muutoksia alueella ajoneuvoliikenteen toimivuuden kannalta on esitetty Kievarinkadun avaaminen sekä maanalaisen pysäköintilaitoksen liittymien rakentaminen. Kievarinkadun läntisestä päädyestä tulee avata yhteys suuntaisliittymänä Snellmaninkadulle, joka mahdollistaa monitoimiareenan pysäköinti-, huolto- sekä saattoliikenteen järjestämisen kuormittamatta muulle liikenteelle tärkeitä katu- ja piha-alueita. Kievarinkadun avaamisella parannetaan myös huomattavasti monitoimiareenan saavutettavuutta etelän suunnasta saavuttaessa.

3.4.1 Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet

Kaikissa jatkovaiheen vaihtoehdoissa on huomioitu kaikista suunnista saapuvien jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden tilantarve sekä mahdollisimman turvalliset yhteydet niin katuverkolla kuin piha-alueillakin. Torikorttelin jalankulun ja pyöräilyn yhteydet tukeutuvat vahvasti nykyisiin katuverkolla esiintyviin ratkaisuihin Snellmaninkadulla, Oksasenkadulla ja Kauppakadulla.

Jalankulkijalle torikortteli sekä areena on saavutettavissa kaikista suunnista omia väyliä pitkin, tukeutuen pyöräliikenteen linjauksiin sekä piha-alueiden järjestelyihin. Pyöräilijän yhteydet on myös huomioitu kaikista tulosuunnista huomioimalla muun muassa kulkumuotojen erottelun tarve sekä pyöräpysäköinnin sijoittaminen useaan sijaintiin alueella.

Pyöräliikenteen yhteydet alueella pysyvät linjaosuksiltaan samoissa sijainneissa Snellmaninkadulla, Oksasenkadulla sekä Kauppakadulla. Pyöräilyn pääreitteinä alueella kulkevat etelä-pohjoissuuntaisesti Kauppakatu ja Snellmaninkatu. Poikittaisyhteys itä-länsisuuntaisesti alueelle kulkisi edelleen Oksasenkatua pitkin. Kehitettävänä kohteina pyöräilyn reitteihin liittyen on tunnistettu tarve kulkumuotojen erotteluun Snellmaninkadulla sekä Oksasenkadulla, joissa on myös mahdollista toteuttaa ajoneuvojen välisten risteämien määrä vähäisenä.

3.4.2 Pysäköintihallin liittäminen katuverkkoon

Pysäköintilaitoksen liittäminen katuverkkoon olisi toiminnallisuuden ja sujuvuuden kannalta tärkeää toteuttaa kahdesta eri sijainnista, jolloin pysäköintilaitos olisi saavutettavissa kaikista suunnista saapuville ajoneuvoille. Kaksikerroksisen pysäköintilaitoksen liittymien sijainneiksi on tarkastelussa päädytty esittämään kahta erillistä liittymää, joista ensimmäinen sijoittuu Kievarinkadulle ja toinen Lappeenkadulle.

Kievarinkadun ajoneuvoliittymä palvelee pysäköintilaitokseen saapuvia ajoneuvoja kaikista suunnista saavuttaessa. Kievarinkadun liittymä on myös hyvin opastettavissa monitoimiareenalle saavuttaessa muun muassa valtatieltä 6. Kievarinkadun liittymä ei kuitenkaan yksin välttämättä riitä palvelemaan tarvittavan kokoluokan pysäköintilaitoksen liikennemääriä.

Lappeenkadulle esitetyn liittymän saavutettavuus on heikommalla tasolla verrattuna Kievarinkadun liittymään, mutta on tärkeä idänsuunnasta saapuvalla liikenteelle kuin pysäköintilaitoksen liikenteen poistumisen kannalta.

3.5 Alustavan kaavaluonnoksen laatiminen; kaavan toteuttaminen sekä erilaisten toteutusvaihtoehtojen selvittäminen

Keskusta-areenan toteuttaminen edellyttää asemakaavan muuttamista kaikissa vaihtoehdoissa. Asemakaavamuuotos tulee rajata siten, että sen alue käsittää ainakin areenarakennuksen ja siihen suoraan liittyvän maankäytön eli niin sanotun Torikorttelin. Lisäksi asemakaavaa tulee mahdollisesti muuttaa ympäröivien liikennejärjestelyjen osalta laajemmalla alueella. Mikäli kauppatori ja kauppahalli päätetään sijoittaa uuteen paikkaan, tulee näiden osalta vastaavasti käynnistää oma asemakaavamuuotos.

Asemakaavaluonnoksen pohjaksi laaditaan tarvittavat maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämät selvitykset muun muassa liikenteestä, kaupunkikuvasta, rakennuskannasta ja rakennetusta kulttuuriympäristöstä. Asemakaavan laatimisen yhteydessä tutkitaan erilaisia toteutusvaihtoehtoja sekä areenan että sitä ympäröivien rakennusmassojen sijoittelusta ja muodosta. Asemakaavoituksen läpiviemisessä keskeistä on vaikutusten perusteellinen arviointi sekä eri intressiryhmien osallistaminen koko kaavaprosessin ajan.

Monitoimiareena poikkeaa monin tavoin kaupunkikeskustan perinteisestä rakenteesta ja mittakaavasta. Riippumatta siitä, minkä vaihtoehdon pohjalta monitoimiareena keskustaan toteutettaisiin, tulee rakennuksen ulkoarkkitehtuuriin kiinnittää erityistä huomioita ja löytää

paikkaan mahdollisimman hyvin sopiva ratkaisu. Rakennuksen pitkiä julkisivuja tulee jäsennoidä pienempiin osiin materiaalien sekä ikkuna- ja umpipintojen hallitulla vaihtelulla. Varsinaista areenarakennusta ympäröivien pienempien rakennusmassojen sijoittelulla voidaan kokonaisuutta sovittaa ympäröivien rakennusten mittakaavaan. Materiaalien valinnassa tulee edellyttää korkeaa, keskustarakentamiseen kuuluvaa laatutasoa. Edelleen tulee kiinnittää huomiota muun muassa huoltopihojen ja sisäänajoramppien ilmeeseen. Toisaalta rakennukselle tulee myös antaa persoonallinen ja arkkitehtonisesti vaikuttava ulkomuoto, joka toimii osaltaan vetovoimatekijänä.

3.6 Vaihtoehtoiset ratkaisut torin ja kauppahallin sijaintipaikalle kaavoituksen näkökulmasta

Nykyisellä torialueella on 93 kappaletta 4 x 4 metrin myyntipaikkoja. Osalla kauppiasta myyntipaikan koko on tätä suurempi, esim. 4 x 6 metriä, mikä mahdollistaa myynnin suoraan autosta. Aukion pohjoisosassa on seitsemän kahvikioskia ja länsireunassa leikkipaikka. Toriaukion koko ilman pohjoisosan autopaikoitusta on noin 5900 m² ja myyntialueen koko noin 3300 m².

Torimyyjiä varten on aukion eteläosassa runsaat 30 autopaikkaa ja pohjoisosassa noin 30 asiakaspaikkaa. Lisäksi alle 100 metrin etäisyydellä on Williparkki Oy:n Toriparkin pysäköintilaitos.

Selvityksen vaihtoehtoissa TY1 ja TY2 on tutkittu alustavasti kauppatoritoimintojen sijoittamista hieman nykyistä idemmäksi Kauppakadun ja Kievarinkadun kulmaan. Areenavaihtoehtoissa 3 ja 4 tori ja kauppahalli on siirrettävä kokonaan uuteen paikkaan. Toria ja kauppahallia varten tutkittiin seuraavat vaihtoehtoiset sijaintipaikat:

3.6.1 Kaupungintalon edustatori

Kauppatoritoiminnot on sijoitettu kaupungintalon edustatorille siten, että myyntiin varattu alue käsittää pääosan aukiosta. 4 x 4 metrin kokoisia myyntipaikkoja voi alueelle sijoittaa vajaan 50 kappaletta, mikä riittää talvikauden torimyyntiin. Markkinoiden aikana myyntialue voi laajentua Kirkkokadun ja Kauppakadun kävelyalueiden suuntaan sekä kaupungintaloa ympäröiville kävelykannen alueille. Luonnoksen mukaan aukion pohjois- ja eteläsivuille sijoittuisi yhteensä neljä tai viisi kahvikioskia.

Asiakaspysäköinti tapahtuu kaupungintalon, IsoKristiinan ja Gallerian pysäköintilaitoksissa, jotka kaikki sijaitsevat alle 50 metrin etäisyydellä torista. Torimyyjien pysäköintiä varten aukion länsireunaan on mahdollista sijoittaa kannen tasolle runsaan 20 auton pysäköintialue. Vaihtoehtoisesti kyseinen alue voidaan varata myyntipaikoiksi.

Kauppahallin mahdollisia sijaintipaikkoja ovat IsoKristiinan rakennuksen pohjoisosa, Gallerian ja Hotelli Lappeen välinen alue tai kaupungintalon alakerta.

Edustatorilla on keskeinen sijainti ydinkeskustassa. Aukion läpi kulkevat keskusta-alueen suurimmat asiakasvirrat, millä on positiivinen vaikutus torikauppaan. Alue on hyvin saavutettavissa ja sinne on hyvät liikenneyhteydet kaikilla liikkumismuodoilla (kevytliikenne, joukkoliikenne, ajoneuvoliikenne).

3.6.2 Marian aukio

Kauppatoritoiminnot on sijoitettu aukiolle siten, että myyntiin varattu alue käsittää Valtakadun ajoradan pohjoispuolisen alueen. 4 x 4 metrin kokoisia myyntipaikkoja voi alueelle sijoittaa vajaan 30 kappaletta, mikä riittänee talvikauden torimyyntiin. Kesällä olisi tarvetta huomattavasti

useammalle myyntipaikalle. Markkinoiden aikana myyntialue voi laajentua Valtakadun alueelle tai puistoon, mahdollisesti myös Oleksille. Luonnoksen mukaan varsinaisen aukion länsiosaan sekä Valtakadun eteläpuolelle puiston reunaan sijoittuisi yhteensä viisi kahvikioskia.

Asiakaspysäköinti tapahtuu aukion alapuolella olevassa P-Cityn pysäköintilaitoksessa (alle 50 metrin etäisyydellä). Torimyyjien pysäköintiä varten aukion länsireunaan on mahdollista sijoittaa noin kuuden auton pysäköintialue. Alueen suunnittelussa on erityisesti huomioitava huoltoajon vaatima tila sekä pelastustiet.

Kauppahallin mahdollinen sijaintipaikka on aukion pohjoissivulla olevan liikerakennuksen alakerrassa.

Marian aukiolla on hyvin keskeinen sijainti ydinkeskustassa. Alue on hyvin saavutettavissa ja sinne on hyvät liikenneyhteydet kaikilla liikumisluodoilla (kevytliikenne, joukkoliikenne, ajoneuvoliikenne). Torin sijoittuminen elävöittäisi Marian aukiota ja sillä olisi myönteinen vaikutus sen ympärillä olevien yritysten toimintaan.

3.6.3 Satamatori

Kauppatoritoiminnot on sijoitettu Satamatorille siten, että myyntiin varattu alue on noin 1500 m². Alueelle voi sijoittaa noin 36 kappaletta 4 x 4 metrin kokoisia myyntipaikkoja sekä kymmenen 2 x 4 metrin myyntipaikkaa. Paikat riittänevät talvikauden arkitarpeeseen. Markkinoiden aikana myyntialue voi laajentua koko satama- ja ranta-alueelle. Kahvikioskit (8 kappaletta) ovat alueella jo olemassa.

Asiakkaiden ja torimyyjien pysäköinti tapahtuu myyntialueen pohjoispuolella olevalla pysäköintialueella, jolle on mahdollista sijoittaa noin 45 autopaikkaa. Lisäksi lähialueella on pysäköintipaikkoja katujen varressa.

Uusi kauppahalli on mahdollista sijoittaa Satamatorin pohjoispuolelle nykyiselle puistoalueelle.

Kauppatoritoiminta elävöittäisi Satamatoria merkittävästi ympäri vuoden. Epävarmaa kuitenkin on, tulisivatko asiakkaat kuitenkin talvisin satamaan. Alue on hyvin saavutettavissa kevyen liikenteen ja ajoneuvoliikenteen osalta, mutta se on kauempana joukkoliikenteen reiteistä. Jyrkkä mäki keskustan suuntaan koetaan yleisesti saavutettavuutta hankaloittavana.

3.6.4 Adolf Ehrnroothin aukio Rakuunamäellä (markkinoiden ja suur tapahtumien osalta)

Adolf Ehrnroothin aukiota Rakuunamäellä ei tutkittu jokapäiväisen torikaupan alueena, vaan markkinoiden ja muiden tapahtumien sijoituspaikkana. Aukio ei sovellu sijaintinsa ja liikennejärjestelyjensä vuoksi arjen kauppatoriksi. Alueelle ei tästä syystä ole tarvetta kauppahallille.

Toiminnot on sijoitettu aukiolle siten, että myyntiin varattu alue on noin 4700 m². 4 x 4 metrin kokoisia myyntipaikkoja voi alueelle sijoittaa noin 110 kappaletta. Aukion itäpuolelle on sijoitettu luonnoksessa kuusi tapahtumien aikaista kahvikioskia.

Asiakaspysäköinti tapahtuu myyntialueen eteläpuolelle varattavalla pysäköintialueella, Rakuunamäen muilla pysäköintialueilla sekä katujen varressa.

Aukion varaaminen markkina-alueeksi toisi uusia tapahtumia Rakuunamäelle, joka on lähellä ydinkeskustaa ja hyvin saavutettavissa.

3.7 Osallisuuden järjestäminen kaavoitukseen liittyvien selvitysten yhteydessä

Selvitystyön yhteydessä laadittuja luonnosvaihtoehtoja monitoimiareenan sijoittamisesta Kauppatorille ja sen lähiympäristöön on esitelty 27.4.2023 järjestetyssä valtuuston iltakoulussa. Esittelytilaisuus oli kaikille avoin ja se striimattiin ja julkaistiin. Luonnosaineistot julkaistiin kommentoitavaksi ja lisäksi julkaistiin sähköinen kysely, johon vastaamalla pystyi antamaan palautetta vaihtoehdoista sekä ottamaan kantaa toriareenan suunnitteluun ja toteuttamiseen. Kysely oli avoinna 28.4.2023–12.5.2023. Kyselyyn saatiin noin 1500 vastausta.

Kyselyn tulokset ovat selvityksen liitteenä 2.

4 Monitoimiareenan ja alueen suunnittelu

4.1 Kunnallistekniikan suunnittelu

Tarkastellut vaihtoehdot vaativat tarkempaa suunnittelua katujen- ja kunnallistekniikan osalta (viemärit, putket yms.). Ympäröivien katujen osalta on selvää, että Oksasenkatu, Kievarinkatu, Kauppakatu ja Lappeenkatu vaativat katusuunnitelmien uudelleen laadinnan areenan toimintoja tukevien liikenteellisten muutosten johdosta.

Katusuunnitelmasta määritellään kadun liikennejärjestelyperiaatteet, kuivatus ja hulevesien johtaminen, kadun korkeusasema ja päällystemateriaali sekä tarvittavat istutukset ja pysyväisluonteiset rakennelmat ja laitteet, lisäksi suunnittelun yhteydessä tarkastellaan ja määritellään riittävät tilat maan alapuolisille rakenteille ja verkostoille. Katusuunnittelua viedään rinnakkain asemakaavoituksen kanssa. Kunnallisteknisistä muutostarpeista on tiedossa jo muutostarpeita vesihuolto- ja kaukolämpöverkostojen osalta Oksasenkadulla sekä Kievarinkadulla.

4.2 Alueen liikenne- ja pysäköintiratkaisuista

Kisakenttä Oy:n esityksessä pysäköinti oli esitetty toteutettavaksi maanalaisena pysäköintiratkaisuna laajuudeltaan 350–660 autopaikkaa joko yhteen tai kahteen maanalaiseen kerrokseen sijoitettuna. Ajoyhteydet oli sijoitettu Snellmaninkadulle ja Lappeenkadulle, lisäksi Oksasenkadulle oli ajoyhteysvaraus. Laskelmissa autopaikkojen määränä oli käytetty 560 autopaikkaa, joista 160 autopaikkaa oli ajateltu myytävän 25.000 euron hintaan, mikä oletettavasti vastaisi autopaikan toteutushintaa.

Kaupungin selvityksessä pysäköinti olisi tarkoituksenmukaisinta toteuttaa maanalaisena ratkaisuna siten, että pysäköintitalon ja sen yläpuolelle sijoittuvan monitoimiareenan seinälinjat olisivat yhteneväiset. Tällä ratkaisulla muun muassa perustuksia ja muita rakenteita voitaisiin hyödyntää sekä pysäköintitaloon, että sen yläpuolisiin rakennuksiin. Ajoyhteydet järjestettäisiin Lappeenkadulta ja Kievarinkadulta. Pysäköintitaloon toteutettaisiin 360 autopaikkaa kahteen maanalaiseen kerrokseen. Areenan ja kauppakadun väliin sijoittuva lisärakentaminen toteuttaisi omat autopaikkansa mahdollisesti maanalaisena pysäköintinä, joka voisi tukeutua Kievarinkadun ajoyhteyteen. Areenan yhteyteen toteutettavan pysäköintitalon lisäksi areenan asiakkaita palvelisivat myös lähialueen kadunvarsipaikat ja muut pysäköintitalot.

Kisakenttä Oy oli arvioinut pysäköintitalon toteutuskustannuksiksi 25.000 euroa / autopaikka. Alue on todennäköisesti rakennettavuudeltaan suhteellisen helppo eikä naapurirakennusten tuentaan laajamittaisesti tarvitsisi ryhtyä, joten kustannusarviota voi niiden perusteella pitää suuntaa antavana. Kustannusarviota voi myös peilata Williparkki Oy:n viime vuosina toteuttamien maanalaisten pysäköintitalojen P-Pormestarin ja P-Cityn toteutuskustannuksiin. P-Pormestarin toteutuskustannus vuonna 2014 oli noin 30.000 euroa / autopaikka ja P-Cityn hieman alle 50.000 euroa / autopaikka vuonna 2016. Rakennuskustannusindeksillä (maaliskuu 2023) korjattuna kustannukset olisivat noin 37.000 euroa/autopaikka (P-Pormestari) ja noin 60.000 euroa / autopaikka (P-City).

Pysäköintitalon talouden kannalta erittäin suuri merkitys on sillä, millaiseksi areenan pysäköintinormi määritetään ja miten monta autopaikkaa se tulisi osoittamaan sijoitettavaksi pysäköintitaloon. Kisakenttä Oy:n laskelmissa myytäviä autopaikkoja oli 160, jolloin pysäköinnin

toteuttaja saisi myyntituloja 4.000.000 euroa. Oletettavasti Kisakenttä Oy:n laskelmissa osa myytävistä autopaikoista on lisärakentamiseen liittyvien kohteiden autopaikkoja. Tehdyissä vaihtoehtoisissa on lisärakentamisen autopaikat sijoitettu pääosin omille tonteille rakennusten alle. Lisärakentamisen tarvitsemat autopaikat voidaan kuitenkin kaavassa osoittaa julkiseen pysäköintilaitokseen, jolloin pysäköinnin toteuttaja saa myyntituloja lisärakentamisen tarvitsevan autopaikkamäärän mukaisesti. Laskelmissa on alustavasti oletettu, että areena ja lisärakentaminen toteutuvat omina hankkeinaan ja lisärakentaminen tukeutuisi omille tonteille toteutettuihin pysäköintipaikkoihin, jolloin myytävien autopaikkojen määrä on vähäinen. Tehdyissä laskelmissa myytävien autopaikkojen määränä on käytetty 60.

Laskelmien pohjatietoina on käytetty autopaikan toteutushintana 35.000 euroa, mikä voi jatkotarkasteluissa osoittautua liian alhaiseksi ottaen huomioon viimeaikaiset hinnankorotukset rakentamisessa. Toisaalta nousutahti on joissain rakennustarvikkeissa hiipunut ja jopa laskenut huippuajoista.

Velvoiteautopaikkoja pysäköintitalossa olisi 60, joista pysäköinnin toteuttaja saisi myyntituloja. Vuotuisten tapahtumien määräksi on arvioitu 40, jolloin pysäköintitalon on arvioitu olevan täynnä vähintään kahden tunnin ajan. Kuukausisopimuksia on laskelmissa arvioitu olevan 100 ja näiden lisäksi lyhytaikapysäköintiä ympäri vuoden. Kulujen osalta on hyödynnetty kokemusperäistä tietoa Williparkki Oy:n olemassa olevista pysäköintitaloista. Laskelmat on laadittu nykyistä hintatasoa noudattaen ja tuottoihin ja kuluihin on tehty vuotuinen 3 %:n inflaatiotarkistus. Investointi on oletettu rahoitettavaksi lainalla, jonka pituus on 20 vuotta ja keskimääräinen korkoprosentti 5. Investointikustannuksista vähennetään velvoiteautopaikkatuotot, mikä pienentää vastaavasti lainarahan tarvetta.

Edellä kuvattujen periaatteiden mukaan laadittujen laskelmien perusteella pysäköintitalosta on vaikea saada taloudellisesti kannattavaa. Mikäli velvoiteautopaikkoja tulee laskelmassa käytettyä enemmän ja pysäköintituotot poikkeavat olennaisesti arvioiduista, voi pysäköintitalosta saada taloudellisesti kannattavan.

Kisapuistovaihtoehtossa pysäköinti tulisi tukeutumaan maanpäälliseen pysäköintiin. Alueella on nykyisin pysäköintitilaa noin 1 000 autolle. Uusi areena tulisi sijoittumaan ainakin osittain nykyiselle pysäköintialueelle, mutta pysäköintipaikkojen määrä pysyy kuitenkin ennallaan, kun nykyisen pääjäähallin tilalle osoitetaan pysäköintipaikkoja. Pysäköintipaikkoja saadaan myös riittävästi linja-autoille.

Kisapuiston pysäköintialueelle järjestetään selkeät tulo- ja menoväylät henkilöautoille, busseille, kevyelle liikenteelle ja huoltoliikenteelle. Pysäköintialue sijaitsee jatkossakin areenan, UK Areenan, tekojään ja harjoitusjäähallin yhteydessä kuten nytkin. Tekojäärädan ja jäähallien isot yleisötapahtumat on sijoitettava eri ajankohdille, jotta pysäköintialue riittää kuhunkin tapahtumaan vuorollaan.

Pysäköinnin järjestäminen Kisapuistossa ei vaatisi samanlaisia taloudellisia panostuksia kuin keskustassa, koska maanpäällisen pysäköinnin järjestämiseen tarvittavat investoinnit ovat huomattavasti vähäisempiä kuin maanalaisessa pysäköinnissä.

4.2.1 Pysäköintitarveselvitys

Areenaa sekä sen toimintoja tukevassa ja mahdollistavassa pysäköintitarpeen selvityksessä on huomioitu kaikki torikorttelin ympäristöstä olemassa olevat yleisessä käytössä olevat pysäköintipaikat. Tarkastelualueena käytettiin viidensadan (500) metrin kehää kauppatorin keskipisteestä mitattuna. Yleisessä käytössä olevien pysäköintipaikkojen osalta tarkastelussa on huomioitu tarkastelualueelle Williparkin pysäköintitalot sekä maksullinen tai maksuton kadunvarsipysäköinti, joissa pysäköinti on mahdollista yli kahden tunnin ajan.

Tarkastelun pysäköintipaikkamäärin ei ole mukaan laskettuna yksityisessä käytössä olevia pysäköintilaitoksia, piha-alueita tai paikkoja, joissa pysäköiminen on ajallisesti rajoitettu kahteen tuntiin tai alle.

Selvitys- ja tarkastelualue jaettiin kolmeen erikokoiseen kehään sataan (100), kolmesataan (300) ja viiteensataan (500) metriin. Etäisyyskehien jaottelun perusteena on käytetty saavutettavuuden kannalta huomioitavaa hyväksyttävää kävelyetäisyyden mittaristoa, jossa on todettu alle sadan metrin matkojen olevan yleisesti hyväksytty kävelyetäisyys käytettävään palveluun. Hyväksyttävyyteen vaikuttaa moni turvallisuuteen sekä viihtyvyyteen liittyvä tekijänä, mutta suurimpana yksittäisenä tekijänä on kävelyetäisyyden kasvu. Valittujen etäisyyskehien välillä erot hyväksyttävyydessä ovat huomattavia, alle sadan metrin matkan hyväksyy lähes 100 % käyttäjistä, mutta kolmen sadan metrin etäisyyden hyväksyy enää vain noin 25 % käyttäjistä ja viiden sadan metrin etäisyydellä käyttäjien matkan hyväksymisprosentti on alle 10 %.

4.2.1.1 Pysäköintipaikkojen määrät eri etäisyyskehillä

Alle sadan (100) metrin etäisyydellä olemassa olevia vapaassa käytössä olevia pysäköintipaikkoja on yhteensä 341 pysäköintipaikkaa, joista 318 kpl sijaitsee pysäköintilaitos P-torissa ja muut paikat ovat kadunvarsipaikkoja.

Pysäköintipaikat sadan (100) ja kolmensadan (300) metrin välisellä etäisyydellä, vapaassa käytössä olevia on 733 kpl, joista 464 kpl sijaitsee Williparkin pysäköintilaitoksissa, muut paikat ovat kadunvarsi- tai pysäköintialuepaikkoja.

Pysäköintipaikat kolmensadan (300) ja viidensadan (500) metrin välisellä etäisyydellä, vapaassa käytössä olevia on 1120 kpl, joista 464 sijaitsee Williparkin pysäköintilaitoksissa, muut paikat ovat kadunvarsi- tai pysäköintialuepaikkoja.

Areenan päivittäisiin toimintoihin, huolto- henkilökunta, liikuntaesteisten- ja aktiivikäyttäjien pysäköintipaikoiksi osoitettavia paikkoja (varattavia), jotka sijoittuisivat torikortteliin ei tunnistettu juuri ollenkaan.

Ainoana mahdollisuutena tunnistettiin P-torin paikkojen osoittamista areenan käyttöön, joiden ei katsota olevan hyvin opastettavissa tai saavutettavissa varsinkaan liikuntaesteisten käyttöön. Liikenteellisen toimivuuden, houkuttelevuuden ja saavutettavuuden kannalta tarkasteltuna on areenan päivittäisiä toimintoja varten osoitettava käytettävyyden takaamiseksi omia vain areenan käyttöön varattuja paikkoja vähintään kaavoituksen osoittama määrä.

Kaupungin yleisiä maksullisia kadunvarsipaikkoja on kesäaikaan noin 530 ja talviaikaan noin 380. Yleisissä maksullisissa pysäköintitaloissa on yli 800 pysäköintipaikkaa. Suuri osa näistä paikoista on

helposti saavutettavissa areenan sijaitessa keskustassa. Edellä mainittujen lisäksi keskusta-alueella on runsaasti myös yksityisessä omistuksessa olevia pysäköintialueita ja –taloja.

4.2.2 Liikenteen toimivuustarkastelu

Alueen katuverkon ajoneuvoliikenteen välityskykyä on tarkasteltu liikenteensimulointiohjelmistolla, jossa monitoimiareenan oletetulle sijainnille asetettu liikennettä tuottava yksikkö lisää ajoneuvoliikennettä nykyiselle katuverkolle.

Tarkastelussa / simuloinnissa nykyiselle korttelia ympäröivälle katuverkolle lisättiin torikorttelin ympäristöön yhdeksänsataa (900) moottoriajoneuvoa nykyisten liikenteen huipputuntien 07:00–08:30 sekä 15:30–16:30 liikennemäärien lisäksi kolmeen eri sijaintiin. Lisätyt ajoneuvot sijoitettiin Kauppakadulle, Lappeenkadulle sekä Oksasenkadulle, kolmesataa (300) ajoneuvoa kuhunkin. Liikennemäärien lisäyksellä selvitettiin katuverkon liikenteen kantokykyä lisääntyvän liikenteen osalta.

Simuloinnissa liikenne ei ruuhkautunut huomattavasti ympäröivällä katuverkolla. Risteyskohtaisesti tarkasteltuna liikenteen lisääminen ja suuntautuminen heikensi Kauppakadun suunnasta Kirkkokadulle suuntautuvan liikenteen toimivuutta lisäämällä ajoneuvokohtaisia odotusaikoja Kauppakadun ja Kirkkokadun liikennevaloristeyksessä. Samoin Lappeenkadun ja Kirkkokadun liikennevaloristeyksen osalta kääntyvällä liikenteellä odotusajoissa muodostui kasvua ja liikenteen jonoutumista.

Lopputulena liikenteen ohjauksessa ja opastamisessa tulee edellä mainitut kohteet huomioida ja ohjata mahdollisesti lisääntyvää liikennettä toisaalle. Areenan vaihtoehtojen liikenne- ja katuverkon muutosratkaisuisissa on huomioitu toimivuustarkastelun mukaiset liikenteen suuntautumiset.

Huomioitavana erityispiirteenä on, että liikenteen toimivuus on tarkastelutilannetta parempi, koska pääosiltaan tapahtumien synnyttämä liikenne ei kohdistu liikenteen huipputuntien liikennemääriin.

Kokonaisuudessaan katuverkko kestää monitoimiareenan mahdollisesti tuottaman liikenteen tapahtumien aikaisesti sekä arkiliikenteen osalta.

4.2.2.1 Saattoliikenne

Saattoliikenteen toimivuuden kannalta tärkeässä osassa on monitoimiareenan saavutettavuus useista tulosuunnista. Saattoliikenteen osalta areenan välittömässä läheisyydessä tärkeimpänä väylänä toimii Kievarinkatu, joka mahdollistaa niin yleisön kuin käyttäjienkin saattoliikenteen kaikista tulosuunnista. Tämän lisäksi Kauppakatu mahdollistaa saattoliikennettä pysäköintitilojensa johdosta.

Arkikäytön osalta saattoliikennettä voidaan osoittaa myös tontin sisäiselle maanpäälliselle pysäköintialueelle. Tapahtumien, kisojen ja pelien aikana maanpäällinen pysäköintialue tulee pystyä sulkemaan kokonaan areenan toimintojen käyttöön muun muassa esiintyjien tai joukkueiden linja-autojen käyttöön.

4.2.3 Katu- ja kevyenliikenteen järjestelyvaihtoehdot

Tutkituissa vaihtoehdoissa on huomattaviakin eroja siinä, miten areena sijoittuu suhteessa katuverkkoon ja mistä huolto- tai saattoliikenne on suunniteltu toteutettavan tai liitytään pysäköintilaitoksiin. Esimerkiksi liittyminen huoltopihalle ja pysäköintilaitokseen suoraan

Snellmaninkadulta ei ole liikenteellisesti toimiva ratkaisu, mutta taasen Kievarinkadulta liittyminen on toimiva ja turvallinen ratkaisu.

Torikortteliin sijoitettavassa areenassa joukkoliikenteellä ja kevyen liikenteen kulkumuodoilla saapuvien käyttäjien osuus on oletettavasti suuri, jolloin toimivat jalankulun ja pyöräilyn yhteydet sekä pyöräpysäköinti ovat suuressa osassa liikenneverkkoa.

Asiakassaattoa tulee kaikissa vaihtoehtoissa tapahtumaan normaalisti kaupungin katuverkolla drop off -periaatteella keskustan katujen mahdollistamien lyhyiden kävelyetäisyyksien johdosta.

Areenan sijoittaminen esitetyille sijainnille on ympäröivää katuverkkoa tarkastellessa liikenteellisesti mahdollinen ja tietyin muutoksin toteutettuna liikenteellisesti toimiva ratkaisu. Torikorttelin liikenteen toimivuuden ja turvallisuuden kannalta on tärkeää mahdollistaa kaikkien kulkumuotojen pääsy kaikista tulosuunnista, sekä turvallinen liikkuminen alueella sekä varmistaa toimintojen tarvitsemat tilavaraukset sekä kulkuyhteydet.

Vaihtoehtoissa on useita eri ratkaisuvaihtoehtoja, miten areenan huoltoliikenne, tapahtumiin ja otteluihin liittyvä liikenne, huolto- ja saatto toteutuvat. Eri vaihtoehtojen välillä on eroavaisuuksia myös sen tuottaman liikenteen vaikutuksista myös torikorttelia ympäröivien katujen liikenteellisen toimivuuden. Myös muun muassa jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien osalta esiintyy haasteita osassa vaihtoehtoja. Vaihtoehtokohtaiset liikenteelliset haasteet esitetty alla.

5 Monitoimiareenan arvioidut talousvaikutukset

5.1 Areenan päivitetty kustannusarvio Kisapuistossa ja keskustassa

Kaupungin investointiohjelmassa on talonrakennusinvestoinneissa Kisapuiston areenalle varattu 36,0 miljoonaa euroa sisältäen tontin sisäisiä infrarakennuskustannuksia 3,6 miljoonaa euroa. Varsinaisen rakennuksen kustannusarvio on siten 32,4 miljoonaa euroa. Kustannusarvio on päivitetty syksyllä 2022 Haahtela-kustannusindeksin muutoksen perusteella. Osana selvitystä on huhti-toukokuussa 2023 päivitetty monitoimiareenan tavoitehintalaskelma Kisapuistoon suunnitellun areenan tilaohjelman mukaisena. Tilaohjelma on muuttunut suunnittelun edetessä, mikä on muuttanut kustannustason nousun ohella tavoitehintaa. Päivitetyn tavoitehintalaskelman mukainen kustannusarvio Kisapuistoon on 45,45 miljoonaa euroa. Summaan ei sisälly tontin sisäisiä infrarakennuskustannuksia, jotka tarkastellaan erikseen jäljempänä. Saman tilaohjelman mukaisena areenan kustannusarvio torikorttelissa on 50,38 miljoonaa euroa. Kustannusero johtuu lähinnä keskustarakentamisen arkkitehtonisista vaatimuksista ja sijainnista johtuvista rakenneratkaisuista. Torikorttelissa rakennus sijoittuisi pysäköintihallin päälle. Lisäksi rakentaminen keskustassa on logistisesti vaativampaa, mikä lisää kustannuksia.

	Meur
Talousarvion mukainen tavoitehinta Kisapuistossa	32,40
Päivitetyn tilaohjelman mukainen tavoitehinta Kisapuistossa	45,45
Päivitetyn tilaohjelman mukainen tavoitehinta keskustassa	50,38

Rakennusinvestointi voidaan rahoittaa eri tavoin. Kisapuistoon toteutettaessa vaihtoehdot ovat perinteinen omaan taseeseen rakentaminen ja kiinteistöleasing. Keskustaan rakennettaessa vaihtoehtoina ovat edellisten lisäksi vuokrahankkeena toteuttaminen. Kisakenttä Oy:n esityksessä kaupunki olisi myös käytännössä päävuokralainen, koska kaupungin tulisi sitoutua pitkään palvelujen ostosopimukseen.

Tällä hetkellä tiedossa olevan käytännön mukaan areenan rakentamiseen voi saada arviolta 0,75 miljoonan euron valtionavustuksen ainoastaan, jos rakennus tulee kaupungin omistukseen. Avustusta ei siten voida saada kiinteistöleasing- ja vuokravaihtoehdoissa. Tämä on huomioitu jäljempänä vaihtoehtojen vertailussa. Edellä esitetyistä tavoitehinnoista ei ole vähennetty valtionavustusta.

5.2 Kiinteistöjen hankinta, purku ja vuokraaminen sekä rakennusoikeuden myynti

Kisakenttä Oy:n esityksessä kaupungin vastuulle tulisi joidenkin torikorttelissa sijaitsevien kiinteistöjen hankinta- ja niillä sijaitsevien rakennusten purkukustannukset. Kisakenttä Oy:n esityksessä kiinteistöjen hankintakustannukset, sisältäen kaupparealiteiden purkukustannukset, on arvioitu 8,0 miljoonaksi euroksi. Kaupungin tekemän arvion mukaan alueelta hankittaisiin vain kaksi kiinteistöä, joiden hankintakustannus olisi 4,4 miljoonaa euroa. Lisäksi kiinteistöillä sijaitsevien rakennusten sekä Kaupparealiteiden purkukustannukset olisivat arviolta 1,0 miljoonaa euroa. Lisäksi

keskustavaihtoehdossakin toteutuu vanhan jäähallin purkukustannus, joksi on arvioitu 0,8 miljoonaa euroa.

Kisakenttä Oy:n esityksessä rakennusoikeuden myyntitulo olisi 1,3 miljoonaa euroa ja maankäyttökorvaukset 0,3 miljoonaa euroa. Kaupungin näkemyksen mukaan muu kuin areenan tarvitsema tonttimaa myytäisiin, jolloin saataisiin rakennusoikeuden myyntituloa 2,2–2,7 miljoonaa euroa ja maankäyttökorvauksia 0,4–0,5 miljoonaa euroa. Vastaavasti tontinvuokratulo jää pienemmäksi, kun tuloa kertyy vain areenan tontista. Muut keskustavaihtoehdot eivät sisällä Toriyhdistyksen esittämiä vaihtoehtoja. Toriyhdistyksen esittämien vaihtoehtojen lisärakennusoikeus olisi noin puolet muista keskustavaihtoehdoista. Lisäksi Toriyhdistyksen esitys sisältää sellaisten kiinteistöjen hankintaa kaupungille, joiden hankintakustannuksista valmisteluryhmä ei ainakaan aikataulun puitteissa pysty tekemään arviota.

Kiinteistöveron nettomuutokseksi on arvioitu noin 0,5 miljoonaa euroa.

Meur	Kisakentän esitys	Kaupungin arvio Kisakentän esityksestä	Muut keskusta-vaihtoehdot	Kisapuisto
Maaomaisuuden hankinta alueella	8,00	4,40	4,40	0,10
Rakennusten purkukustannukset	0,00	0,95	0,95	0,00
Vanhan jäähallin purku	0,00	0,75	0,75	0,75
Rakennusoikeuden myynti alueella	1,30	2,68	2,32	0,00
Maankäyttösopimuksen tulot	0,30	0,38	0,43	0,00
Hankintakulut ja myyntituotot yhteensä	6,40	3,05	3,35	0,85
Maanvuokratulot/vuosi	0,50	0,06	0,06	0,00
Kiinteistöverotulot/vuosi	0,70	0,60	0,51	0,00
Nykyinen kiinteistöverotulo/vuosi	0,10	0,06	0,06	0,00
Vuotuiset tulot	1,10	0,61	0,51	0,00

Osaan toriareenan sijaintikokonaisuutta on alustavasti ollut valmisteilla kaavamuutoshanke, missä lisärakennusoikeutta tulisi Kauppakatu–Oksasenkatu–Toikankatu–Kievarinkatu kortteliin eri vaihtoehdoissa joko noin 3.100 tai 8.100 kerrosneliometriä. Jos lisärakennusoikeus toteutuisi ilman areenahanketta, olisi tästä saatava kaupungin maankäyttökorvaustulo 0,45 tai 1,2 miljoonaa euroa. Kiinteistövero vaikutus olisi noin 27.000 tai 70.000 euroa vuodessa.

5.3 Piha- ja katualueiden rakentaminen

Kisakenttä Oy:n esityksen mukaan tontin sisäiset ja muut torikorttelin alueella tehtävät infrarakentamisen kustannukset olisivat noin 9,0 miljoonaa euroa. Kaupungin jatkovalmistelemisissa

vaihtoehtoissa kustannusarvioihin ei sisälly Kisakenttä Oy:n esittämää kansipihaa. Kallista kansipiharatkaisua ei ole välttämätöntä tehdä, koska ajoneuvoliikenne on suunniteltu järjestettävän eri tavalla kuin Kisakenttä Oy:n esityksessä. Tontin sisäiset ja muut torikorttelin alueella tehtävät infrakustannukset olisivat eri vaihtoehtoissa arviolta 4,6–5,0 miljoonaa euroa.

Jos areena rakennetaan Kisapuistoon valmisteilla olevan kaavan mukaisesti, on hankkeeseen liittyvien infrarakentamisen kustannusten arvioitu olevan 6,9 miljoonaa euroa. Tämä sisältää myös tontin sisäisen infrarakentamisen. Kisapuistossa infrarakentamisen kustannuksia kasvattavat muun muassa suuret asfaltointialueet, hulevesijärjestelmän rakentaminen sekä uusi tielinjaus.

Piha- ja katurakentamisen kustannukset muodostuvat seuraavasti:

Meur	Kisakentän esitys	Kaupungin arvio Kisakentän esityksestä	Muut keskusta-vaihtoehdot	Kisapuisto
Katuinfra	2,50	1,52	1,77	2,29
Ajorampit		1,43	1,43	
Muu infra (aukiot ja yhdyskuntatekniikka)		0,55	0,42	3,84
Kansi- ja muu rakentaminen	6,50	1,50	0,90	
Kustannusarvio yhteensä	9,00	5,00	4,53	6,14

5.4 Pysäköintihallin rakentaminen ja toiminnan aikaiset tulot ja menot

Kisakenttä Oy:n esityksessä torille on rakennettava 560-paikkainen pysäköintitalo. Yhden autopaikan kustannusarvio on esityksessä 25.000 euroa, joten kustannusarvioksi on arvioitu 14,0 miljoonaa euroa. Velvoiteautopaikkojen määräksi esityksessä on arvioitu 160 paikkaa. Arvio velvoiteautopaikoista saatavasta korvauksesta on näin ollen 4,0 miljoonaa euroa.

Williparkki Oy:n ja valmistelutyöryhmän arvion mukaan torialueelle rakennettavan pysäköintitalon laajuus olisi 360 paikkaa. Yhden autopaikan kustannukseksi on arvioitu 35.000 euroa. Siten rakentamisen kustannusarvio olisi 12,6 miljoonaa euroa. Velvoiteautopaikkojen määrän ollessa 60, olisi arvio velvoitepaikoista saatavista korvauksista 2,1 miljoonaa euroa. Velvoiteautopaikoista saatava korvaus on riippuvainen korttelin muun rakentamisen aikatauluista.

Pysäköintitalon pitäisi toiminta-aikanaan kattaa pysäköintituloillaan toiminnan käyttö- ja pääomakulut. Mikäli näin ei ole, joutuisi viime kädessä kaupunki pääomittamaan Williparkki Oy:tä. Kisakenttä Oy on arvioinut vuotuisten pysäköintitulojen olevan noin 500.000 euroa ja toiminnan käyttökustannusten noin 100.000 euroa. Pääomakulujen (poistot eli lainanlyhennykset ja korkokulut) kattamiseksi jäisi siis keskimäärin 400.000 euroa vuodessa. Williparkki Oy:n arvio pysäköintituloista on 256.000 euroa ja käyttökustannuksista 170.000 euroa. Siten pääomakulujen kattamiseksi jäisi keskimäärin 86.000 euroa vuodessa, mikä ei riitä kattamaan kuin noin neljäsosan korkokuluista, eikä lyhennyksiin jää lainkaan tulorahoitusta. Pysäköintitalo vaatisi 30 vuoden laina-

aikaa käyttäen alkuvuosina noin 0,7 miljoonaa euroa vuotuista pääomitusta ja koko laina-aikana pääomituksen määrä olisi keskimäärin noin 0,4 miljoonaa vuodessa. Käytännössä kaupunki todennäköisesti pääomittaisi Williparkkia pysäköintitalon investointiin tarvittavalla rahamäärällä.

Meur	Kisakentän esitys	Kaupungin arvio Kisakentän esityksestä	Muut keskusta- vaihtoehdot	Kisapuisto
Autopaikkojen lkm.	560	360	360	
Kustannusarvio/paikka (1 eur)	25 000	35 000	35 000	
=Kustannusarvio yht.	14,00	12,60	12,60	0,00
Velvoiteautopaikoista saatava korvaus	4,00	2,10	2,10	
= Investointi yht. Netto	10,00	10,50	10,50	0,00
Pysäköintitulot/vuosi	0,50	0,26	0,26	
Pysäköintikustannukset/vuosi	0,10	0,17	0,17	
= Käyttökate/vuosi	0,40	0,09	0,09	0,00

5.5 Kisapuiston oheisharjoittelu- ja katsomotilojen rakentaminen ja ylläpito

Mikäli areena rakennettaisiin muualle kuin Kisapuistoon, pitäisi jääruheiluseuroille rakentaa kisapuistoon oheisharjoittelutilat. Kisakenttä Oy:n esityksessä rakennettaisiin lisäksi UK-Areenalle katsomotilat. Näiden tilojen kustannusarvioksi Kisakenttä Oy on arvioinut 1,5 miljoonaa euroa. Kaupungin arvio tarvittavista tiloista poikkeaa edellä esitetystä. Valmistelutyöryhmän mukaan katsomotiloja ei tarvitse rakentaa Kisapuistoon, koska yleisötapahtumat järjestettäisiin keskustassa. Kisapuistoon tulisi kuitenkin rakentaa oheisharjoittelutilat ja jäänhoitokonetila sekä uusi sähkö- ja kaukolämpökeskus ja muuntamo. Näiden kustannusarvio on 1,4 miljoonaa euroa. Oheisharjoittelutilan ollessa vähintään puolilämmintä tilaa, tulee huomioida myös toiminnan aikaiset käyttökustannukset, jotka on otettu laskelmiin 15.000 euron vuotuisella tasolla. Oletus perustuu arvioituun neliömäärään ja kaupunkikonsernin rakennuksissa toteutuneisiin kustannuksiin.

5.6 Kauppahallin purku ja rakentaminen torikortteliin tai muualle

Kisakenttä Oy:n esityksessä toritoiminnot ja kauppahalli jäisivät torikortteliin myös siinä tapauksessa, että areena päätettäisiin rakentaa keskustaan. Jatkovalmistelussa on kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti selvitetty myös vaihtoehtoisia sijoituspaikkoja toritoiminnoille ja kauppahallille. Kisakenttä Oy:n esityksen mukaan kauppahallin rakentamiskustannus olisi noin 1,5 miljoonaa euroa ja tiloista saatava vuokratulo noin 100.000 euroa vuodessa. Nykyisen kauppahallin purkukustannuksia ei ole eritelty, vaan ne sisältyvät arvioon kiinteistöjen hankintakustannuksista.

Kaupungin arvion mukaan kauppahallin koon ollessa 500 neliötä ja rakentamiskustannuksen 3.000 euroa neliöltä, muodostuisi uuden kauppahallin hinnaksi Kisakenttä Oy:nkin esittämä 1,5 miljoonaa euroa. Valmistelutyöryhmä on arvioinut myös vaihtoehtoisia sijainteja toritoiminnoille siinä tapauksessa, että areena päätettäisiin rakentaa torikortteliin. Joissain vaihtoehdoissa kauppahalli

olisi sijoitettu olemassa oleviin rakennuksiin, jolloin vuokra määräytyisi omistajan perimän markkinaehtoisesta vuokran mukaan. Kaikissa vaihtoehdoissa nykyisen kauppahallin purkukustannus ja rakennusoikeuden myyntitulo ovat samat kuin jo edellä on arvioitu.

Kauppahallitoiminnankin osalta lähtökohtana on, että kaupunki ei avusta tai tue kauppahallin tiloissa tapahtuvaa yritystoimintaa. 1,5 miljoonan euron investointi edellyttäisi pääoma- ja ylläpitokulut kattavan vuokran asettamista noin 108.000 euroon vuodessa. Vuokrataso nousisi nykyisestä lähes 75 %. Yksinkertaistettu arvio perustuu 4,25 %:n korkotasoon ja 30 vuoden takaisinmaksuaikaan. Kauppahallin lisäksi ainakin torikioskit uudistettaisiin. Saman periaatteen mukaisesti uudistaminen vaikuttaa perittäviin vuokriin tai vaatisi kioskiyrittäjiltä investointeja. Tämän suuruutta ei ole tässä vaiheessa pystytty arvioimaan. On kuitenkin huomioitava, että mikäli areena rakennetaan Kisapuistoon ja kauppahalli päätetään peruskorjata sekä torikioskit uudistaa, näilläkin toimenpiteillä on vaikutus vuokratason.

Koska kauppahallin rakennusinvestointi olisi kaikissa vaihtoehdoissa yhtä suuri, eikä torin siirtovaihtoehto ole kauppahallin tilojen osalta yksityiskohtaisesti tarkasteltu, vaihtoehtojen vertailussa ei ole kauppahallin investointimenoja ja vuokratuloja huomioitu. Tämä ei vääristä vertailua keskustan ja Kisapuiston välillä, kun lähtökohtana on, että mahdollinen investointikustannus vaikuttaisi vuokriin täysimääräisesti. Mikäli areenahanke torikorttelissa päätetään käynnistää, tulee kauppahallin, kioskiyrittäjien ja torikauppiaiden kanssa jo alkuvaiheessa pyrkiä löytämään kaikkia osapuolia tyydyttävä ratkaisu tilojen koon, vuokra vaikutusten ja kustannusten jakautumisen osalta.

5.7 Yhteenveto kaupunkikonsernin arvioiduista tuloista ja menoista

Jääareenan kustannusvertailut on laskettu seuraavista vaihtoehdoista:

Toteutusvaihtoehdot Kisapuistoon:

- Jääareenan rakentaminen omaan taseeseen
- Jääareena toteutettuna kiinteistöleasingillä

Toteutusvaihtoehdot keskustaan:

- Kisakenttä Oy:n esitys, johon on päivitetty jääareenan kustannusarvio, rahoittajan maksuaika ja tontinvuokra tarkentuneiden laskelmien mukaiseksi
- Jääareena kaupungin omana hankkeena seuraavilla toteutustavoilla
 - o rakentaminen omaan taseeseen
 - o rahoitus kiinteistöleasingillä
 - o vuokrahanke, sijoittajan tuottovaatimus 6 %
 - o vuokrahanke, sijoittajan tuottovaatimus 8 %
- Keskustan toteutusvaihtoehdot on laskettu sekä Kisakenttä Oy:n arvioimilla areenan toimintatuotoilla että samoilla areenan toimintatuotoilla kuin Kisapuiston vaihtoehdot

Erilaiset toteutustavat on päätetty laskea sen takia, että markkinavuoropuhelun perusteella sitovaa vuokratasoa hankkeen ollessa vasta selvitysvaiheessa ei ole mahdollista saada. Käytännössä sitova vuokrataso on mahdollista saada sen jälkeen, jos alueelle päätetään valmistella kaavamuuotos ja se valmistuttuaan on saanut lainvoiman.

Hankkeen laskelmat on tehty käyttäen seuraavia laskentaoletuksia:

- käytetty vieraan pääoman korko-% kaupungin investoinneissa 3,0 %
- käytetty vieraan pääoman korko-% leasingrahoituksessa 3,1 %
- käytetty vieraan pääoman korko-% pysäköintitalon ja kauppahallin investoinneissa 4,25 %
- käytetty vuosi-inflaatio-oletus 3,0 %.

Kaupungin investoinneissa käytetty vieraan pääoman korko-% vastaa 9.6.2023 mukaista indikaatiivista 30 vuoden tasalyhenteistä koronvaihtosopimuksen tasoa lisättyä marginaalilla. Leasingrahoituksen korko muodostuu toteutuneeseen hinnoittelueroon taselainan ja leasingrahoituksen välillä. Pysäköintitalon ja kauppahallin rakentaisi kaupungin tytäryhtiö. Niiden osalta vieraan pääoman korko-% vastaa toteutunutta kaupungin ja tytäryhtiöiden välistä hinnoittelueroa vieraalle pääomalle. Inflaatio-oletuksella on merkitystä erityisesti vuokrahankkeiden ja Kisakenttä Oy:n pohjaesityksen taloudellisuusvertailulle. Inflaatio-oletus pohjautuu tämän hetken näkemykseen pitkän aikavälin inflaatiosta. Mikäli inflaatio toteutuu tätä alhaisempana, kyseisten vaihtoehtojen taloudellisuus muodostuu paremmaksi kuin tässä raportissa on arvioitu. Toisaalta, mikäli inflaatio jää alkuvuosina korkeammalle kuin oletettu 3,0 %, ei tarkastelujakson loppupuolella alhaisempi inflaatio enää tilannetta kaupungin näkökulmasta korjaa. Tämä johtuu niin sanotusta korkoa korolle-vaikutuksesta.

5.7.1 Investointimenot ja -tulot eri vaihtoehdoissa

	Kisapuisto		Keskusta				
	Oma tase	Leasing	Kisa-kenttä	Oma tase	Leasing	Vuokra 6 %	Vuokra 8 %
Rakennusinvestoinnit	44,7	0,0	11,9	61,5	11,9	11,9	11,9
Infrainvestoinnit	6,1	6,1	5,0	4,5	4,5	4,5	4,5
Maaomaisuus	0,8	0,8	9,7	6,1	6,1	6,1	6,1
Maan myynti ja korvaukset	0,0	0,0	-3,1	-2,7	-2,7	-2,7	-2,7
Investointimenot ja -tulot	51,7	7,0	23,6	69,4	19,8	19,8	19,8

Rakennusinvestoinnit koostuvat oman taseen vaihtoehdoissa varsinaisen areenan rakentamiskustannuksesta ja keskustavaihtoehdossa lisäksi pysäköintihallin ja oheisharjoittelutilojen rakentamisesta. Valtionavustus on huomioitu vain oman taseen vaihtoehdoissa. Vuokra- ja leasingvaihtoehdoissa kisapuistossa ei toteudu rakennusinvestointeja, keskustassa toteutuu pysäköintihalli ja oheisharjoittelutilojen toteutus kisapuistoon.

Infrainvestointeihin sisältyvät katujen, ajoyhteyksien, torin ja muun yhdyskuntatekniikan rakentaminen. Keskustavaihtoehdoissa on erikseen esitetty Kisakenttä Oy:n vaihtoehdon pohjalta arvioidut infrainvestoinnit. Muiden keskustavaihtoehtojen kustannusten välillä on vain pieniä eroja

ja tässä on esitetty niiden keskiarvo. Torin siirron kustannukset sisältyvät näihin vaihtoehtoihin varovaisuuden vuoksi kalleimman vaihtoehdon mukaan.

Maaomaisuuden hankintaan sisältyy tonttien ja rakennusten hankkimisen lisäksi vanhan jäähallin purkukustannus kaikissa vaihtoehdoissa. Purkukustannus esitetään tässä kohtaa, koska se aktivoidaan osaksi Kisapuiston tontin tasearvoa. Keskusta-vaihtoehdoissa tähän sisältyvät myös kaupungin sopimuskokonaisuuteen liittyvien purettavaksi tulevien rakennusten purkukustannukset. Maan myynti ja korvaukset sisältävät arvioidut tontinmyyntituotot sekä maankäyttösopimusten perusteella maksettavat korvaukset.

5.7.2 Tulosvaikutus eri vaihtoehdoissa, kun keskustavaihtoehdossa on käytetty Kisakenttä Oy:n arvioimia areenan tuottoja

Seuraavassa on esitetty kirjanpidollinen tulosvaikutus 30 vuoden keskiarvona eri vaihtoehdoissa. Nämä taulukot on koottu lähinnä vertailuksi Kisakenttä Oy:n vastaaviin lukuihin. Tulosvaikutus ei suoraan kerro vaihtoehtojen edullisuusjärjestystä, koska muun muassa maanhankinnasta aiheutuvista investoinneista ei kirjata poistoja, eikä kassavirtavaikutus siten tule tuloslaskelmassa esiin. Varsinainen hankkeen elinkaaren aikainen tarkastelu 30 vuoden ajalta esitetään jäljempänä kohdassa ”Vaihtoehtojen taloudellisuusvertailu”.

	Kisapuisto		Keskusta				
	Oma tase	Leasing	Kisa-kenttä	Oma tase	Leasing	Vuokra 6 %	Vuokra 8 %
Toimintatuotot	0,5	0,5	0,5	2,2	2,2	2,2	2,2
Toimintakulut	-2,1	-3,7	-5,7	-3,0	-4,8	-7,7	-9,3
Nettotoimintakulut	-1,6	-3,3	-5,2	-0,8	-2,7	-5,6	-7,2
Kiinteistövero	0,0	0,0	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Korkokulut	-0,8	-0,1	-0,6	-1,2	-0,6	-0,7	-0,5
Poistot	-1,7	-0,7	-0,6	-2,3	-1,2	-0,6	-0,6
Tulosvaikutus	-4,0	-4,1	-5,9	-3,9	-4,0	-6,4	-7,8

Tässä skenaariossa on käytetty keskustavaihtoehdoissa Kisakenttä Oy:n arvioimia areenan toimintatuottoja. Areenan tuotot koostuisivat keskustassa

- Liiga-SaiPan vuokra 0,6 Me
- Liiga-SaiPan oheismyynnin provisiot 0,15 Me
- Muiden tapahtumien tilavuokrat 0,2 Me
- Muiden tapahtumien provisiot 0,1 Me
- Yhteensä 1,05 Me

Kisapuistossa areenan toimintatuottoja kertyisi arviolta 0,3 miljoonaa euroa sisältäen Liiga-SaiPan vuokrat, seurojen vuoromaksut sekä tapahtumavuokrat. Kisapuistossa ei ole muita toimintatuottoja. Keskustavaihtoehdoissa toimintatuottoja kertyy lisäksi maanvuokratuotoista ja pysäköinnistä.

Kisapuistovaihtoehdoissa toimintakulut ovat areenan ylläpitomenoja ja leasingmallissa lisäksi vuokra. Keskustavaihtoehdoissa Kisakenttä Oy:n esityksessä toimintakulut koostuvat palvelujen ostosta operaattoriyhtiöltä sekä pysäköintihallin käyttömenoista. Muissa keskustavaihtoehdoissa toimintakuluissa ovat mukana areenan ja pysäköintihallin käyttökulut ja vuokra- ja leasingvaihtoehdoissa lisäksi vuokrakulu.

Toimintatuottojen ja -kulujen lisäksi tilikauden tulokseen vaikuttavat kiinteistövero sekä korkokulut ja poistot. Poistot on laskettu kaupungin poistosuunnitelman mukaisilla poistoajoilla.

Tilikauden tulos on edellä kerrotuilla oletuksilla melko lähellä toisiaan eri vaihtoehdoissa, joissa kaupunki joko rakentaa areenan omaan taseeseen tai hankkii sen leasingrahoituksella. Vaihtoehdoista omaan taseeseen rakennettu arena keskustassa on kaikkein pienin tulosvaikutukseltaan. Keskustavaihtoehdoista Kisakenttä Oy:n ehdotuksen ja vuokrahankkeiden tulosvaikutus on kallein. Niissä korostuu indeksikorotusten vuotuinen kertyminen palvelujen ostoihin ja vuokraan.

5.7.3 Tulosvaikutus eri vaihtoehdoissa, kun keskustavaihtoehdoissa on käytetty samoja toimintatuottoja kuin Kisapuistossa

Edellä esitelyihin keskustavaihtoehtoihin sisältyy oletus areenan toimintatuotoista. 0,2 miljoonan euron tapahtumavuokrien ja niiden tuottaman 0,1 miljoonan euron oheismyynnin provision arviointia vaikeuttaa toteutuneisiin tietoihin perustuvien ja saatavilla olevien lukujen puute. Esimerkiksi 5.000 euron päivävuokralla laskien tapahtumapäiviä pitäisi kertyä vuosittain 40, jotta vuokraodotus toteutuisi ja 10.000 euron päivävuokralla 20. Realistisen päivävuokran tason, tapahtumissa areenalla toteutuvan myynnin ja lipputuloista kertyvän provision määrästä ei valmistelun tässä vaiheessa ole riittävästi tietoa, jotta tuloarvion realistisuutta pystyisi arvioimaan. Oheismyynnin provisiot sekä Liiga-SaiPan tapahtumista, että muista tapahtumista riippuvat tapahtumien määrän ohella ravintolatoiminnan järjestämistavasta. Liiga-SaiPa on ilmoittanut pystyvänsä maksamaan keskusta sijoittuvassa areenassa 400 tuhatta euroa enemmän vuosivuokraa kuin kisapuistossa. Kaikki edellä kerrottu vaikuttaa luonnollisesti ainakin pidemmällä aikavälillä siihen, miten areenan pääkäyttäjän vuokranmaksukyky kehittyy.

Osana kaupungin riskiarviota, vaihtoehtojen tulosvaikutus on laskettu myös niin, että käytetään samoja areenan toimintatuottoja sekä Kisapuisto- että keskustavaihtoehdoissa ja tuloarvio perustuu Kisapuistoon tehtyyn arvioon. Kisapuistossa areenan toimintatuottoja kertyisi arviolta 0,3 miljoonaa euroa sisältäen Liiga-SaiPan vuokrat, seurojen vuoromaksut sekä tapahtumavuokrat. Toimintatuottoja kertyisi 0,75 miljoonaa euroa vähemmän kuin Kisakenttä Oy:n esittämissä laskelmissa. Tuottoarviota on pidettävä miniminä, joka toteutuisi heikommassakin suhdannetilanteessa.

Varovaista tuottoarviota käyttäen Kisapuiston vaihtoehtojen tulosvaikutus on edullisempi kuin keskustassa. Eroa tulee oman taseen ja leasingvaihtoehdoissa noin 1 miljoona euroa. Muissa keskustavaihtoehdoissa ero on selvästi suurempi.

Keskustaan sijoittuvissa vaihtoehtoissa kulupuolta rasittaa erityisesti pysäköintihallin käyttö- ja pääomakulut, jotka kisapuistossa jäävät pois. Riskiarvio on tehty sillä oletuksella, että mikäli areenan toimintatuotot eivät toteudu odotetusti, jäävät korkeammat kulut jossain muodossa kaupungin vastuulle.

	Kisapuisto		Keskusta				
	Oma tase	Leasing	Kisa-kenttä	Oma tase	Leasing	Vuokra 6 %	Vuokra 8 %
Toimintatuotot	0,5	0,5	0,5	1,0	1,0	1,0	1,0
Toimintakulut	-2,1	-3,7	-7,0	-3,0	-4,8	-7,7	-9,3
Nettotoimintakulut	-1,6	-3,3	-6,5	-2,0	-3,9	-6,8	-8,4
Kiinteistövero	0,0	0,0	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Korkokulut	-0,8	-0,1	-0,6	-1,2	-0,6	-0,7	-0,5
Poistot	-1,7	-0,7	-0,6	-2,3	-1,2	-0,6	-0,6
Tulosvaikutus	-4,0	-4,1	-7,1	-5,0	-5,1	-7,6	-9,0

5.7.4 Vaihtoehtojen taloudellisuusvertailu

Investointien taloudellisen kannattavuuden arvioinnissa käytetyin menetelmä on nykyarvon laskeminen. Nykyarvon laskennassa investointi ja siitä aiheutuvat tulevien vuosien tulot ja menot diskontataan nykyhetken laskentakorkoa käyttäen. Liiketaloudellisesti kannattavassa investoinnissa tulevien vuosien diskontatun kassavirran summan tulee olla suurempi kuin alkuinvestoinnin. Verorahoitteisessa investoinnissa kannattavin vaihtoehto on sellainen, jonka nykyarvo on vähiten negatiivinen.

Areenavaihtoehtojen nykyarvot on laskettu käyttäen 5 ja 8 %:n laskentakorkoa. Näistä 5 %:n laskentakorko on verorahoitteiselle investoinnille paremmin soveltuva, koska hankkeilta ei odoteta varsinaisesti tuottoa ja vuotuiset kassavirrat ovat negatiivisia. 5 % on myös kaupungin sisäisessä pääomavuokrassa käytettävä korkokanta. Korkeampi diskonttokorko alentaa tulevien vuosien nettokulujen vaikutusta nykyarvoon ja saa käyttötaloudeltaan kalliimmat hankkeet vaikuttamaan suhteessa edullisemmilta. Laskelmissa tuotot ja kulut on laskettu 30 vuoden ajalta.

Lisäksi on laskettu kunkin vaihtoehdon osalta, mikä on tosiasiallinen rahoitustarve. Rahoitustarve kuvaa eri tahojen yhteensä tarvitsemaa käyttötuloja täydentävää kassavirtaa, jotta käyttö- ja pääomakulut voidaan kaikilta osin kattaa. Käytännössä kyse on kunnallisverotuloilla katettavasta osuudesta. Rahoitustarve on esitetty keskiarvona 30 vuoden ajalta vuotuisista nimellisistä rahoitustarpeista. Nykyisen jäähallin nettotoimintamenot ilman pääomavuokria ovat noin 0,8 miljoonaa euroa. Lisärahoitustarpeesta noin 1,8 miljoonaa euroa sisältyy syksyllä 2022 päivitettyyn

pitkän aikavälin taloussuunnitelmaan. Rahoitustarpeesta sisältyy kaupungin tämänhetkiseen taloussuunnitelmaan siten yhteensä 2,6 miljoonaa euroa vuosittain.

5.7.4.1 Vaihtoehtojen taloudellisuusvertailu: Keskustassa Kisakenttä Oy:n arvioimat toimintatuotot

	Kisapuisto		Keskusta				
	Oma tase	Leasing	Kisa-kenttä	Oma tase	Leasing	Vuokra 6 %	Vuokra 8 %
Nykyarvo 5 %	-73,6	-65,3	-87,6	-73,8	-65,4	-90,4	-112,4
Nykyarvo 8 %	-66,8	-49,4	-67,6	-72,3	-53,7	-68,5	-83,8
Rahoitustarpeen ka	-4,0	-4,1	-5,8	-3,8	-3,9	-6,2	-7,7

Käytettäessä Kisakenttä Oy:n esittämiä areenan toimintatuottoja, vuotuisen keskimääräisen rahoitustarpeen osalta edullisin vaihtoehto on keskustaan omaan taseeseen toteutettu vaihtoehto. Seuraavaksi edullisimmat vaihtoehdot ovat leasingillä rahoitettu keskustavaihtoehto sekä molemmat Kisapuiston vaihtoehdot. 5 %:n laskentakoron mukainen nykyarvo on edullisin leasingvaihtoehtoissa. Käytännössä keskusta- ja Kisapuiston vaihtoehdot ovat yhtä edulliset.

Leasingvaihtoehdot tulevat nykyarvomallissa edullisimmiksi, koska areenarakennuksen alkuinvestointia ei ole. Vaihtoehtoissa on laskettu leasingkaudeksi 20 vuotta, minkä jälkeen areena lunastetaan omaksi 33,33 %:n jäännösarvolla. Lunastuksen toteutuessa 20 vuoden kuluttua, sen nykyarvo on verrattain alhainen. Leasingvuokraan ei tule indeksitarkistusta, vaan sen suuruuteen vaikuttaa sopimuskauden aikana vain mahdolliset korkotason muutokset. Leasingrahoitus ei kuitenkaan korkoherkkyyden näkökulmasta sisällä suurempaa riskiä kuin omaan taseeseen rakentaminen.

Kisakenttä Oy:n esittämä palvelun ostoon perustuva malli ja vuokrahankkeet ovat rahoitustarpeella sekä nykyarvolla mitattuna kalleimpia. Tämä johtuu etenkin vuotuisiin maksuihin eli palvelun ostosopimukseen tai vuokraan tulevista indeksikorotuksista, jotka korkoa korolle -ilmiön myötä nousevat 30 vuoden tarkastelujaksolla merkittäviksi. Kuten aiemmin on kerrottu, toteutuva inflaatio määrittää lopulta sen, miten edulliseksi tai kalliiksi vuokrahankkeet muodostuisivat.

5.7.4.2 Vaihtoehtojen taloudellisuusvertailu: Samat toimintatuotot keskustassa ja Kisapuistossa
Tilikauden tulosvaikutusta arvioitaessa laskettiin myös keskustavaihtoehdot samoilla areenan toimintatuotoilla kuin kisapuiston arvioidut toimintatuotot. Taloudellisuusvertailut tehtiin myös keskustan osalta samoilla toimintatuotoilla kuin kisapuistossa.

	Kisapuisto		Keskusta				
	Oma tase	Leasing	Kisakenttä	Oma tase	Leasing	Vuokra 6 %	Vuokra 8 %
Nykyarvo 5 %	-73,6	-65,3	-104,4	-90,2	-81,8	-106,8	-128,9
Nykyarvo 8 %	-66,8	-49,4	-79,2	-83,6	-65,1	-79,9	-95,2
Rahoitustarpeen ka	-4,0	-4,1	-7,1	-5,0	-5,1	-7,3	-8,9

Samantasoisilla toimintatuotoilla verraten Kisapuiston vuotuinen rahoitustarve on merkittävästi keskustavaihtoehtoja pienempi. Omaan taseeseen ja leasingillä toteutettuina rahoitustarpeen ero on noin miljoona euroa vuodessa. Kisakenttä Oy:n esitykseen ja vuokramalleihin verrattuna rahoitustarpeen ero on yli 3 miljoonaa euroa vuodessa Kisapuisto-vaihtoehtoon nähden. Kisapuisto-vaihtoehtojen nykyarvo on 5 %:n laskentakorkoa käyttäen selvästi edullisempi. Ero johtuu pääasiassa pysäköintihallin vaatimasta alkuinvestoinnista ja sen toiminnan aikaisesta rahoituskulusta.

5.7.5 Päätelmät taloudellisesta vertailusta

Käytettäessä Kisakenttä Oy:n esittämiä arvioita keskusta-areenan toimintatuotoista, ovat edullisimmat toteutusvaihtoehdot eli leasingrahoitteinen ja omaan taseeseen toteutettu areena käytännössä yhtä edulliset sijainnista riippumatta. Kassavirtojen nykyarvolla laskettuna leasingvaihtoehdot ovat edullisimmat, koska leasingvaihtoehdossa areenan lunastus tapahtuisi 20 vuoden kuluttua.

Mikäli keskusta-areenan tuottotavoite ei toteutuisi, vaan jäisi yhtä alhaiseksi kuin Kisapuistossa, tulisi Kisapuistoon toteutettava areena kaupungille edullisemmaksi vuotuisella rahoitustarpeella mitaten. Tässä tapauksessa Kisapuistovaihtoehdot ovat edullisempia myös investointilaskennassa käytettävällä nykyarvomenetelmällä laskien. Tätä vaihtoehtoa on pidettävä keskustaan sijoittuvan areenan pessimistisenä skenaariona ja vuotuista areenan toimintatuottoa vähimmäistasona. Osana riskiarviota ei ole myöskään arvioitu vaihtoehtoa, missä Kisapuistosta saatava vuokratuotto olisi pidemmällä aikavälillä jopa alhaisempi kuin nykyinen vuokrataso.

Kaupunkikonsernin tulokseen ja kassavirtaan suoraan vaikuttavien erien perusteella sijaintipäätös on riippuvainen siitä, uskotaanko sijainnilla keskustassa olevan selvästi positiivinen vaikutus vuokra-, provisio- tai vastaavien tuottojen osalta. Lisäksi pysäköintihallin tarve, koko ja velvoiteautopaikkojen määrä vaikuttaa merkittävästi keskustavaihtoehtojen kustannuksiin. Pysäköintihallin osalta ei ole arvioitu sitä tulisiko pysäköintitalo rakennettavaksi keskipitkällä aikavälillä, vaikka areenaa ei torikortteliin rakennettaisikaan.

5.8 Vaikutusarviot verotuloihin, työllisyyteen ja työttömyyskustannuksiin

Suoraan kaupunkikonsernin tulokseen ja kassavirtaan vaikuttavien tekijöiden lisäksi vaihtoehdoilla on erilaiset epäsuorat vaikutukset verotuloihin, työllisyyteen ja työttömyyden kustannuksiin. Koska nämä vaikutusarviot eivät niin yksiselitteisesti kytkeydy kaupunkikonsernin tulokseen ja

kassavirtaan, nämä erät käsitellään seuraavaksi erillistarkasteluna. Tässä esitetyt arviot verotulojen ja työttömyyskustannusten vaikutuksista eivät siten sisälly kohdassa 5.7 esitettyyn vaihtoehtojen vertailuun. Vaikutusarviot perustuvat verotulojen osalta voimassa olevaan lainsäädäntöön. Työttömyyskustannusten vaikutuksen osalta arviot perustuvat 1.1.2025 voimaan tulevaan työllisyyspalveluiden uudistukseen.

Monitoimiareenan toteuttamisella on työllisyysvaikutuksia ja vaikutuksia kulutukseen Lappeenrannassa, mitkä heijastuvat kaupungin verotuloihin. Muutokset verotulojen tasossa vaikuttavat myös valtionosuusjärjestelmän keskeisenä elementtinä olevaan verotuloihin perustuvaan tasaukseen, mikä on otettava huomioon verorahoitusvaikutuksia arvioitaessa.

Monitoimiareenan työllisyys- ja verotulovaikutuksia on arvioitu FCG:n kokoamassa raportissa ”Lappeenrannan jääareenan vaikuttavuuden arviointi”. Tässä esitettävien arvioiden lähtötiedot pohjautuvat FCG:n raporttiin, mutta vaikutuksia on tarkasteltu kaupungin talous- ja rahoitusyksikön toimesta.

FCG:n raportissa on arvioitu kunnallisveron ohella valtion tuloverovaikutusta sote-uudistuksen osalta. Sote-uudistuksen jälkeen Lappeenrannan kunnallisveroprosentti on 8,36 vuonna 2023. Verovähennysten jälkeen efektiivinen veroprosentti asettuu noin 6,3 %:n tasolle. Kunnallisverosta valtiolle siirtyi nimellisesti 12,64 %-yksikköä, mitä FCG on käyttänyt valtion verotulovaikutusta arvioitaessa. Valtiolle siirtyneen tulovero-osuuden efektiivinen vaikutus on noin 9 %, mitä käyttäen tässä tarkoitettu verotulovaikutus tulisi laskea. Sote-uudistuksen rahoitusmalli hyvinvointialueille on kuitenkin asukasluku- ja tarveperustainen, eivätkä alueen keräämät verotulot vaikuta alueen saamaan valtionrahoitukseen. Tämän takia nimenomaan Lappeenrannan kaupungin verotulovaikutuksia arvioitaessa ei ole tarkoituksenmukaista huomioida valtion tuloverovaikutusta.

Kuntien tulopohjien eroja tasataan valtionosuusjärjestelmään kuuluvalla verotuloihin perustuvalla tasauksella. Tasauksessa huomioidaan veroprosenttivakioidut kunnallisverot, yhteisövero sekä 50 % kiinteistöveroista voimalaitosten kiinteistövero pois lukien. Jos kunnan verotulo asukasta kohden jää alle koko maan keskiarvon, saa kunta erotuksesta 90 % verotuloihin perustuvana tasauksena. Vastaavasti keskiarvon ylittävä osuus merkitsee 10 % negatiivista tasausta. Lappeenranta on verotuloihin perustuvaa tasausta saava kunta, kuten useimmat Manner-Suomen kunnat. Jos Lappeenrannan asukasta kohden laskettu verotulojen erotus keskiarvoon kapenee, vähenee verotuloihin perustuva tasaus 90 % kasvaneen verotulon määrästä. Mikäli hankkeiden työllisyys- ja verotulovaikutusten arvioidaan olevan Lappeenrannan suhteellista asemaa parantavia, merkitsee se asukasluvun pysyessä ennallaan verotuloihin perustuvan tasauksen vähenemistä määrällä, joka on 90 % verotulovaikutuksesta. Jos elinvoiman vahvistumisen oletetaan johtavan kaupungin asukasluvun kasvuun ja sitä kautta verotulojen lisäykseen, verotulojen tasauksen leikkaava vaikutus on pienempi. Monitoimiareenan sijoituspäätöksen vaikutusta kaupungin asukaslukuun veto- ja / tai pitovoimatekijänä on kuitenkin erittäin vaikeaa luotettavasti arvioida. Sen takia verotulojen tasausmekanismin vaikutus on taulukoissa esitetty täysimääräisenä.

Työllisyyspalveluita koskeva uudistus lisää vuoden 2025 alusta lähtien kuntien osuutta työttömyyden kustannuksista. Tarkkaa vaikutusta sen osalta on vaikea arvioida, koska kunnan osuus työttömyysturvasta kasvaa työttömyysajan pituuden mukaan. Suuntaa antava arvio perustuu tilastokeskuksen tietoihin työttömänä olleiden määrästä työttömyysajan pituuden mukaan vuosina

2019–2021 joulukuun viimeisenä päivänä. Alustavan arvion mukaan kaupungin osuus yhden työttömänä olevan henkilön työttömyysturvan kustannuksista olisi painotettuna keskiarvona noin 1.080 euroa vuodessa. Verorahoitusvaikutusten jälkeen on koottu taulukkoon sijaintivaihtoehtojen erot työttömyysturvan kustannuksiin, mikäli työllistämisaikutuksen oletetaan vähentävän työttömyyttä täysimääräisesti. Todellisuudessa työllistämisaikutuksen yhteys työttömyyden alenemiseen kuitenkin lienee vähäisempi.

Työllisyys- ja verotulovaikutukset jaetaan rakennusvaiheen ja toimintavaiheen vaikutuksiin.

Rakennusvaiheen vaikutuksia laskettaessa FCG:n käyttämien oletusten mukaan yhden miljoonan euron rakennusinvestointi lisää työllisyyttä 10 henkilötyövuodella, josta puolet suoraan rakentamisen toimialoille ja puolet välillisesti muille toimialoille. Henkilötyövuoden verotettavana ansiona on käytetty noin 40.700 euroa. Etenkin rakentamisen suorat ansiotuloverot jakautuvat laajalle alueelle, koska rakennusalan työntekijöitä tulee laajalta alueelta aina ulkomaita myöten. FCG:n raportissa on Lappeenrantaan kohdistuvana osuutena käytetty Lappeenrannan rakentamisen toimialan työllisten osuutta koko Etelä-Karjalan työllisistä (58 %).

Lisäksi keskustavaihtoehdossa suurin osa rakentamisesta kohdentuu muuhun kuin jääareenaan. FCG:n raportissa on arvioitu, että areenahankkeeseen kytkeytyvää rakentamista voisi toteutua 50 miljoonan euron edestä joka tapauksessa. Lisäksi on mahdollista, että keskustaan jääareenan ympärille toteutuva liike- ja asuinrakentaminen korvaa muualle keskustaan suunniteltua rakentamista, koska tilojen kysyntä on kuitenkin rajallista. Hankkeelle tältä osin laskettu verotulovaikutus voisi siten toteutua osin tai kokonaan joka tapauksessa, vaikka jääareena toteutettaisiin Kisapuistoon tai jääareenahanketta ei toteutettaisi lainkaan. Toisaalta on myös mahdollista, että monitoimiareenan rakentamispäätös saisi aikaan positiivisen sysäyksen, minkä seurauksena hankkeita käynnistyisi nopeammalla aikataululla kuin muuten. Näiden vaihtoehtoisten skenaarioiden arvioiminen ja huomioiminen laskelmissa luotettavasti on kuitenkin käytännössä erittäin vaikeaa.

Rakennusvaiheen työllisyys- ja verorahoitusvaikutus arvioidaan alla olevan taulukon mukaisesti. Vaikutus jakautuu koko rakentamisajalle eli kyse ei ole yhdelle vuodelle kohdentuvasta vaikutuksesta.

Taulukko. Rakennusvaiheen verorahoitusvaikutus

	VE 1 keskusta			VE 2 Kisapuisto		
Työllisyysvaikutus, htv	Suora	Välillinen	Yhteensä	Suora	Välillinen	Yhteensä
Jääareenan rakentaminen	170	170	340	190	180	370
Muu rakentaminen	330	330	660			
Työllisyysvaikutus yhteensä	500	500	1000	190	180	370
Kunnallisvero, Meur	1,29	1,29	2,58	0,49	0,49	0,98
Josta Lappeenrannan osuus 58 %	0,75	0,75	1,50	0,28	0,28	0,57
Josta tasauksen muutoksen jälkeen *	0,07	0,07	0,15	0,03	0,03	0,06

* Mikäli kaupungin asukasluku ei muutu

Toimintavaiheen vaikutusten arviointia vaikeuttaa se, että nykyisessä jäähallissa on jo toimintaa, joka tuottaa samoja vaikutuksia kuin FCG:n raportissa on laskettu uuden jääareenan vaikutuksiin. Esimerkiksi liigapelit ja muut urheilutapahtumat sekä osa ravintolatoiminnasta ovat jo olemassa olevaa toimintaa.

FCG:n raportissa on varsinaisen jääareenan liike- ja palvelutilojen verotulovaikutukset oletettu samoiksi molemmissa vaihtoehtoissa. Vaikutuksista ei pystytä erottamaan jo olemassa olevaa toimintaa, mikä lienee merkittävä osa lasketusta vaikutuksesta. Koska vaihtoehtojen välillä ei ole eroa ja uuden areenan tuoma verotulon lisäystä ei pystytä erottelemaan, FCG:n raportissa tältä osin esitettyjä vaikutuksia ei arvioida.

Keskustavaihtoehdon vaikutuksiin laskettujen muiden liike- ja palvelutilojen vaikutukset työllisyyteen ja verotuloihin voivat poiketa paljonkin FCG:n arviosta riippuen siitä, miten paljon toimintaa siirtyisi kaupungin sisällä ja olisiko monitoimiareenalla positiivinen vaikutus muiden investointien käynnistymiseen vai ei. Taulukon työllisyysvaikutukset perustuvat FCG:n raportin arviointiin.

Taulukko. Muiden liiketilöjen vuotuinen verorahoitusvaikutus

Muut liiketilät (pt-myymälä, hotelli ym.)	VE 1 keskusta			VE 2 Kisapuisto		
	Suora	Välillinen	Yhteensä	Suora	Välillinen	Yhteensä
Työllisyysvaikutus, htv / vuosi	120	110	230			
Kunnallisvero, Meur / vuosi	0,24	0,20	0,44			
Yhteisövero, Meur / vuosi			0,02			
Verotulot yhteensä, Meur / vuosi			0,46			
Josta tasauksen muutoksen jälkeen*			0,05			

* Mikäli kaupungin asukasluku ei muutu

Varsinainen tapahtumapaikalla tapahtuva kulutus on molemmissa vaihtoehdoissa oletettu samaksi. Tapahtumapaikalla tapahtuva kulutus toteutuu osin nykyisinkin. FCG:n raportissa tältä osin esitettyjä vaikutuksia ei tämän takia ole tarpeen ottaa huomioon sijaintien vertailussa. Sijainnilla voi kuitenkin olla vaikutusta kävijämääriin ja sitä kautta kokonaiskulutukseen.

Tapahtumakävijöiden kulutuksen tapahtumapaikan ulkopuolella on oletettu olevan suurempaa keskustavaihtoehdossa, mikä on hyvin todennäköistä. Kulutuksen on oletettu olevan Kisapuistossa kolmasosa keskustasijaintivaihtoehdon kulutuksesta. Keskustavaihtoehdo työllistäisi käytetyillä oletuksilla suoraan ja välillisesti yhteensä 100 henkilötyövuotta enemmän, minkä voidaan katsoa olevan kokonaan uutta vaikutusta. Yhden henkilötyövuoden verotettavana tulona on käytetty 30.000 euroa. Tapahtumapaikan ulkopuolisen kulutuksen efektiiviseksi kunnallisverotulovaikutukseksi muodostuu 190.000 euroa enemmän keskustavaihtoehdossa. Kunnan osuutta yhteisöverosta kertyisi 10.000 euroa enemmän keskustavaihtoehdossa, jolloin keskustavaihtoehdon verotulovaikutus ennen verotulojen tasausta valtionosuuksissa olisi yhteensä 200.000 euroa suurempi kuin Kisapuistossa.

Taulukko. Tapahtumien verorahoitusvaikutuksen ero vaihtoehdoissa

	VE 1 keskusta	VE 2 Kisapuisto	Erotus
Työllisyysvaikutus, htv			
Kulutus tapahtumapaikalla	100	100	0
Kulutus muualla Lappeenrannassa	150	50	100
Verotulovaikutuksen ero, Meur			
Kunnallisvero			0,19
Yhteisövero			0,01
Verotulovaikutus yhteensä			0,20
Josta tasauksen muutoksen jälkeen*			0,02

* Mikäli kaupungin asukasluku ei muutu

FCG:n raportissa esitettiin myös kiinteistöverotulovaikutus, joka toteutuisi ainoastaan keskustavaihtoehdossa. 0,57 miljoonan euron vaikutusarvio perustuu nettomuutokseen torikorttelin rakennuskannassa. Jääareenan osalta kiinteistövero vaikutus tulisi jääajan oston hinnassa tai vuokrassa suurelta osin kaupungin toimintakuluksi. Kaupungin arvio kiinteistöveron vaikutuksesta sisältyy tuotto- ja kululaskelmien vertailuun.

Osassa kaupungin valmisteluryhmän vaihtoehdoista kauppahalli ja toritoiminta siirtyisi toiseen paikkaan keskustassa. Toriyhdistys on esittänyt huolensa mahdollisen siirron negatiivisesta vaikutuksesta torialueella toimivien yrittäjien liikevaihtoon, työllistämismahdollisuuksiin ja siten myös kaupungin verotuloihin. Kauppatorin alueella tapahtuvan toiminnan nykyistä liikevaihtoa ei ole pystytty selvittämään. Valtaosa toimijoista on toiminimiyrittäjiä, eikä osakeyhtiömuodossa toimivien yritysten julkisista tilinpäätöstiedoista pysty erottelemaan kauppatorilla tapahtuvan toiminnan osuutta.

Työttömyysturvan kustannuksia mahdollisesti alentava vaikutus on arvioitu rakentamis- ja toimintavaiheen osalta erikseen. Laskelmissa on arvioitu työttömyysjaksosta aiheutuvaa kustannusta painotettuun keskiarvoon perustuvana kustannuksena. Todellisuudessa kustannus muuttuu portaittain työttömyysjakson pituudesta riippuen.

Rakennusvaihe	VE 1 keskusta	VE 2 Kisapuisto	Erotus
Työllisyysvaikutus, htv (suora ja välillinen)			
Jääareenan rakentaminen	340	370	
Muu rakentaminen	660		
Työllisyysvaikutus yhteensä	1000	370	
Josta Lappeenrannan osuus 58 %	580	215	365
Työttömyyskustannuksia pienentävä vaikutus, Meur*			0,39

* Mikäli työllisyysvaikutus vaikuttaa työttömyysasteeseen täysimääräisesti

Toimintavaihe: Vaikutus/vuosi	VE 1 keskusta	VE 2 Kisapuisto	Erotus
Työllisyysvaikutus, htv (suora ja välillinen)			
Muut liiketilat (pt-myymä, hotelli ym.)	230		230
Kulutus tapahtumapaikalla	100	100	0
Kulutus muualla Lappeenrannassa	150	50	100
Työllisyysvaikutus yhteensä	480	150	330
Työttömyyskustannuksia pienentävä vaikutus, Meur*			0,36

* Mikäli työllisyysvaikutus vaikuttaa työttömyysasteeseen täysimääräisesti

Jos verotulo- ja työttömyyskustannusvaikutukset vaikuttaisivat edellä kerrotuin oletuksin, vaikutus kaupunkikonsernille olisi alla olevan taulukon mukainen.

Meur	VE 1 keskusta	VE 2 Kisapuisto	Erotus
Rakennusvaihe			
Verotulojen lisäys	0,15	0,06	0,09
Työttömyyskustannusten vähennys	0,63	0,23	0,39
Rakennusvaihe yhteensä	0,78	0,29	0,48
Toimintavaihe / vuosi			
Verotulojen lisäys			0,07
Työttömyyskustannusten vähennys			0,36
Toimintavaihe yhteensä / vuosi			0,43

Yhteenvetona voidaan todeta, että verotulovaikutusten ja työttömyyskustannusten arviointi kerrannaisvaikutuksineen tarkasti on vaikeaa. Verotulovaikutusten tarkassa arvioinnissa pitäisi pystyä arvioimaan panostusten vaikutus kaupungin veto- ja pitovoimaan ja sen mahdollinen realisoituminen asukasluvussa. Mahdollinen positiivinen vaikutus työllisyyteen heijastuu työttömyyden kustannusten lisäksi välillisesti moniin asioihin yksilön, perheiden ja yhteiskunnan näkökulmasta. Näiden epäsuorien vaikutusten euromääräinen arviointi on kuitenkin rajattu tämän tarkastelun ulkopuolelle. Työllistyminen vaikuttaa pitkällä aikavälillä esimerkiksi sosiaali- ja terveyspalvelujen alentuneeseen tarpeeseen, mutta toisaalta työttömyystilanteen paraneminen ja muut välilliset vaikutukset pienentävät viiveellä jonkin verran kunnan valtionosuuksia. Edellä kerrotuista syistä tässä arvioidut vaikutukset verotuloihin ja työttömyyden kustannuksiin ovat suuntaa antavia laskelmia, eivätkä ne välttämättä toteudu sellaisinaan, vaikka arviot työllisyysvaikutuksista olisivatkin oikeat. Verorahoitus-, työllisyys- ja työttömyyskustannusten vaikutusarviointia tulee siten käyttää varsinaisia euromääräisiä investointilaskelmia täydentävänä tarkasteluna.

Suuntaa antava verotulo- ja työttömyyskustannusten vaikutusarvio tukee samaa lopputulosta kuin kohdassa 5.7.5 Päätelemät taloudellisesta vertailusta on todettu: Uskotaanko sijainnilla keskustassa olevan selvästi positiivisempi vaikutus verotuloihin ja työttömyyskustannuksiin sekä kaupungin veto- ja pitovoimaan kuin Kisapuistossa.

6 Monitoimiareenan toteuttamiseen liittyvät hankinta- ja sopimusoikeudelliset näkökulmat

6.1 Yleisesti hankinta- sopimusoikeudellisista seikoista

Mahdollisen monitoimiareenan toteuttamiseen Kisakenttä Oy:n esittämällä tavalla liittyy useita eri vaihteita ja asiakokonaisuuksia, jotka edellyttävät sopimuksia. Kaikkia sopimustyyppisiä ja sopimuksia ei ole mahdollista ja tarkoituksenmukaista arvioida ja kuvata tässä selvityksessä. Sopimisen ja hankintojen kokonaisuus sekä niihin liittyvät yksityiskohdat selviävät mahdollisen tarkemman valmistelun ja sopimusneuvottelujen jälkeen. Monitoimiareenan toteuttamiseksi on laadittava paljon sopimuksia, joita tehdään kaupunkikonsernin normaalissa toiminnassa jatkuvasti. Kaupungin konsernihallinto pystyy tukemaan toimialoja ja tytäryhtiöitä sopimusten valmistelussa. Tarvittaessa konsernihallinto hankkii ulkopuolista asiantuntijapalveluita sopimusten laatimiseksi.

Mikäli monitoimiareena sijoittuu keskustaan, sen suunnittelun ja toteuttamisen yhteydessä tulee huomioitavaksi lukuisia hankintaoikeudellisia seikkoja muun muassa kiinteistöomistuksiin ja niitä koskeviin, hankkeen toteuttamisen edellyttämiin kauppoihin liittyen. Lisäksi on huomioitava hankintaoikeudelliset näkökulmat, jotka riippuvat tavasta, jolla keskustaan sijoittuva monitoimiareena toteutettaisiin: millainen olisi hankkeen rahoitusmalli, ja millä laajuudella esimerkiksi konsulttipalveluja olisi hankittava ja kilpailutettava jo suunnitteluvaiheessa.

Yleisellä tasolla on edelleen arvioitavissa, että monitoimiareenan toteuttamiseen liittyy useita kymmeniä eri sopimuksia, joita tehdään eri vaiheissa eri osapuolten välillä. Mikäli hankkeessa edetään, alkuvaiheessa sopimuksia on neuvoteltava ja laadittava esimerkiksi kauppatorin ja sen lähialueen kiinteistöjen maanhankinnan toteuttamiseen ja kaavoitukseen liittyen. Kisakenttä Oy:n esityksen mukaan yhtiö on valmis vastaamaan kauppatorin lähialueiden kiinteistöjen hankinnasta ja myymään ne kaupungille voittoa tavoittelematta monitoimiareenan toteuttamiseksi. Nykytietojen perusteella Kisakenttä Oy ei omista vielä kauppatorin lähialueen kiinteistöjä, mutta yhtiö on ilmoittanut sitoutuvansa kiinteistöjen hankintaan, jos kaupunki tekee myönteisen päätöksen monitoimiareenan rakentamisesta ja sitoutuu edelleen hankkimaan kiinteistöt Kisakenttä Oy:lta.

Hankkeen edetessä sopimuksia on neuvoteltava rakentamisvaiheen toteuttamiseen liittyen. Kaupungin kannalta aivan olennainen sopimuskokonaisuus on myös monitoimiareenan palvelujen ostosopimus tai päävuokrasopimus monitoimiareenan toteuttajan kanssa. Edelleen merkittävät sopimuskokonaisuudet ovat monitoimiareenan toimintaan liittyvät operatiiviset sopimukset, kuten Liiga-SaiPa Oy:n ja mahdollisten areenassa toimivien yhtiöiden kanssa tehtävät sopimukset.

Kisakenttä Oy on ehdottanut, että kaupunki ostaisi palveluita monitoimiareenaa toimintaa operoivalta yhtiöltä. Ehdotuksen mukaan monitoimiareenan toimintaa operoivan yhtiön keskeisenä tulonlähteenä olisi kaupungin palveluostot, arviolta noin 3,2 miljoonalla euroa vuodessa. Ostettavat palvelut keskittyisivät pääosin jääajan hankkimiseen, mutta sopimus voisi kattaa myös muita palveluita. Kaupungin palveluostot muodostavat monitoimiareenaa operoivalle yhtiölle Kisakenttä Oy:n esityksen arvioissa merkittävän osan sen mahdollisista vuosituloista. Näin ollen kaupungin palveluiden ostosopimus on käytännössä edellytys monitoimiareenan omistavan yhtiön sekä sen toimintaa operoivan yhtiön toiminnalle.

Lähtökohtaisesti Lappeenrannan Kauppatorin monitoimiareenan kaltaisissa sekä muissa isoissa kiinteistöhankeissa osapuolet pyrkivät sopimaan tarpeeksi pitkistä sopimuksen voimassaolosta. Riittävän pitkät sopimukset mahdollistavat vakaan toimintaympäristön kaikille osapuolille. Kisapuisto Oy:n esityksessä monitoimiareenan omistavan yhtiön lainojen lyhennysajaksi on arvioitu 20 vuotta. Edellä esitetyn perusteella on arvioitavissa, että kaupungin ostosopimuksen pituus olisi vähintään 20 vuotta, mutta se voi olla pidempikin. Lopullinen kaupungin ostosopimuksen pituus selviää asiaa koskevan tarkemman valmistelun ja mahdollisten sopimusneuvotteluiden perusteella. Monitoimiareenan palveluiden ostamisessa on lähtökohtaisesti kysymys julkisesta hankinnasta. Kaupungin monitoimiareenasta hankkimien palveluiden arvo esimerkiksi 20–30 vuoden pituisella sopimuksella on todella merkittävä.

Kaupungin konsernihallinnon, mukaan lukien hankintapalvelut, on mahdollista tehdä tätä selvitystyötä yleisellä tasolla. Monitoimiareenan rakentamiseen sekä palvelunostoon liittyvien hankintaoikeudellisten seikkojen ja soveltuvien menettelytapojen selvittämisessä on kuitenkin tarkoituksenmukaista hyödyntää myös ulkopuolista asiantuntemusta. Näin ollen kaupungin konsernihallinnon, mukaan lukien hankintapalvelut, on selvittävä yhteistyössä soveltuvan asiantuntijatahon kanssa monitoimiareenan rakentamiseen ja palveluiden ostamiseen liittyvät hankintaoikeudelliset seikat sekä tehtävä esitys soveltuvista menettelytavoista asiassa etenemiseksi. Selvitystyötä johtaisi konsernihallinto.

6.2 Markkinavuoropuhelut monitoimiareenasta

Lappeenrannan kaupunki on käynyt markkinavuoropuhelua monitoimiareenan toteuttamisen selvittämiseksi potentiaalisten rahoittajien kanssa. Vuoropuhelu keskittyi kauppatorin alueelle suunnitellun areenan toteutusmalliin ja rahoitusmahdollisuuksiin, joissa kiinteistösijoitusyhtiöiden rooli nousi keskeiseksi. Markkinavuoropuhelussa olivat mukana kiinteistösijoitusyhtiöt Trevian Asset Management Oy ja FinCap Oy. Molempien yhtiöiden esittämät mallit olivat samankaltaisia.

Kiinteistösijoitusyhtiöiden esitetyssä mallissa kiinteistösijoitusyhtiö määriteltäisiin vuokranantajaksi ja kaupunki puolestaan päävuokralaiseksi. Kiinteistösijoitusyhtiö ja kaupunki allekirjoittaisivat pitkäaikaisen 20–30 vuotta kestävänsä määräaikaisen vuokrasopimuksen, jonka perusteella kiinteistösijoitusyhtiö etsisi hankkeelle sijoittajat. Toinen yhtiöistä oli myös valmis itse rahoittamaan hanketta. Kiinteistösijoitusyhtiöiden mukaan sijoittajina voisivat toimia sekä kotimaisia että ulkomaisia instituutioita tai suuria yksittäisiä sijoittajia. Kiinteistösijoitusyhtiö vastaisi areenan rakentamisesta, sopimusten hallinnasta sekä yhteistyömallin kehittämisestä yhdessä kaupungin ja paikallisten toimijoiden kanssa. Tämä malli edellyttäisi operatiivisen yhtiön perustamista, joka hallinnoisi ja koordinoisi areenaa. Kiinteistösijoitusyhtiöt ovat ehdottaneet monitoimiareenan vuokrasopimustyyppiä niin kutsuttua Triple Net -pääomavuokrasopimusta. Sopimustyyppissä vuokralainen maksaisi kiinteistön ylläpidon kustannukset, kiinteistöveron ja omaisuusvakuutuksen. Vuokranantajan vastuulle jää puolestaan perusrakennukset ja rakenteiden ylläpito.

Kiinteistösijoitusyhtiöt voivat rahoittaa monitoimiareenan lisäksi myös muuta arenaan liittyvää kiinteistömassaa esimerkiksi etsimällä sijoittajan tarpeen mukaan hotelliin, toimitiloihin ja asuntoihin. Kiinteistösijoitusyhtiöiden tuottovaatimus ja sopimusajan pituus määriteltäisiin tapauskohtaisesti, mikä varmistaisi mallin joustavuuden. Kiinteistösijoitusyhtiöiden omistamisessa kiinteistöissä ylläpitokulujen jakautuminen sovitaan tapauskohtaisesti. Ylläpitokulujen vastuunjak

riippuisi kohteesta ja vuokrasopimuksen tyylistä, joten ylläpitokulujen jakautumisesta olisi sovittava tapauskohtaisesti.

Esitettyssä mallissa sijoittajat saisivat odotetun tuoton investoinnilleen, kun taas kaupunki voisi toteuttaa hankkeen ilman merkittävää kertaluontoista investointia tai lisävelkaa. Kaupungilla säilyisi myös määräysvalta areenan käyttöön, ja se voisi vuokrata tiloja pääkäyttäjille, satunnaiskäyttäjille, tapahtumille, messuille tai omiin tarpeisiinsa. Kaupungista riippumaton operatiivinen yhtiö huolehtisi areenan operatiivisesta hallinnasta, mikä keventäisi kaupungin resursseja. Areenan vuokratuotot ja tapahtumista saatavat tuotot voivat alentaa kaupungin maksamaa vuosivuokraa.

Kaupungin konsernihallinnon arvion mukaan kiinteistösijoitusyhtiöiden esittämät toteutusmallit ovat lähtökohtaisesti mahdollisia, mutta niiden toteuttaminen edellyttää lisäselvityksiä ja jatkovalmistelua. Markkinavuoropuhelussa ilmeni muun ohessa se, että kiinteistösijoittajat tarvitsevat lainvoimaisen kaavapäätöksen järjestelyn toteuttamiseksi. Mikäli monitoimiareena päätetään rakentaa kauppatorin alueelle, mahdollisissa kaavavalituksissa tulee kestämään vähintään vuosi, todennäköisesti pidempään.

Molemmat kiinteistösijoitusyhtiöt ovat vakuuttaneet markkinavuoropuhelussa, että heidän kauttaan hankkeelle on mahdollista löytää rahoitusta tai tarvittavia sijoittajia. Vaikka kiinteistösijoitusyhtiöt ovat vakuuttaneet rahoituksen toteutumisesta, valmiita ja varmoja sijoittajia hankkeelle ei tässä vaiheessa ole. Sijoittajien kiinnostukseen vaikuttaa eniten monitoimiareenan päävuokrasopimuksen ehdot. Päävuokrasopimuksen hinnasta on tässä vaiheessa pystytty esittämään vasta alustavia arvioita. Yleisellä tasolla rakentamisen hinnanmuutokset, geopoliittinen tilanne sekä korkotason vaihtelun ennakoimattomuus vaikuttavat päävuokrasopimuksen arvoon. Päävuokrasopimuksen arvoa ei ole tässä vaiheessa mahdollista arvioida tarkemmin muutoin kuin tukeutumalla luvussa 5 esitettyihin tietoihin monitoimiareenan arvioiduista talousvaikutuksista.

6.3 Hankinta- ja sopimusoikeudelliset jatkotoimenpiteet

Kaupungin konsernihallinnon arvion mukaan hankkeen jatkovalmistelussa tulee selvittää edellä esitetyt seikat sekä varautua mahdollisiin muutoksiin hankkeen aikana. Hankinta- ja sopimusoikeudelliset seikat ovat hallittavissa ja konsernihallinnon on mahdollista johtaa ja koordinoita valmistelua. Yksittäisten sopimustyyppien sekä selvitysten osalta ulkopuolisen asiantuntija-avun hankkiminen on tarkoituksenmukaista.

Kiinteistösijoitusyhtiöiden kanssa käydyssä markkinavuoropuhelussa ei ole ollut mahdollista edetä kovin pitkälle, koska asiasta ei ole lainvoimaisia päätöksiä. Mikäli monitoimiareenan rakentamisessa kauppatorin alueelle päätetään edetä, kiinteistösijoitusyhtiöiden kanssa on käytävä perusteellisimpia jatkoneuvotteluja. Jatkoneuvotteluissa kaupungin olisi ehdottomasti saatava sen toiminnan ja talouden kannalta riittävän hyvät ehdot päävuokrasopimukseen. Edelleen myös lähialueen kehittämis- ja rakentamistoimenpiteisiin liittyen kaupungin tulisi saada sitovia sopimuksia mahdollisimman varhaisessa vaiheessa.

7 Monitoimiareenan arvioidut elinvoimavaikutukset

7.1 Monitoimiareena Lappeenrannan kaupungin strategian näkökulmasta

Lappeenrannan väkiluku on kääntynyt viime vuosien aikana laskuun. Syntyvien määrä on lähes puolittunut. Väestöennusteen muuttaminen ja väkiluvun kääntäminen kasvuun edellyttävät sekä viranhaltijoilta että päätöksentekijöiltä rohkeutta tehdä päätöksiä, joilla on vaikutuksia kaupungin kehitykseen ja elinvoimaan pitkälle tulevaisuuteen.

Kaupungin tulee kuntalain mukaan edistää asukkaidensa hyvinvointia ja alueensa elinvoimaa sekä järjestää asukkailleen palvelut taloudellisesti, sosiaalisesti ja ympäristöllisesti kestäväällä tavalla. Kaupungilla on oltava valtuuston hyväksymä strategia, jossa päätetään kunnan toiminnan ja talouden pitkän aikavälin tavoitteista. Strategiassa tulee ottaa huomioon asukkaiden hyvinvoinnin ja palvelujen järjestämisen ja tuottamisen lisäksi muun muassa elinympäristön ja alueen elinvoiman kehittäminen.

Kaupungeilla on erinomaiset edellytykset ja luontainen rooli toimia alueensa elinvoiman edistäjänä. Konkreettisesti elinvoiman edistäminen voi tarkoittaa toimenpiteitä esimerkiksi maankäytössä, asumisessa, liikenteessä, yrityspalveluissa, koulutuksen ohjauksessa, korkeakouluyhteistyössä, hankintojen kehittämisessä, kokeiluympäristönä toimimisessa, markkinoinnissa, infran ylläpidossa, tapahtumien järjestämisessä ja vetovoimaa lisäävien liikunta- ja kulttuuripalvelujen kehittämisessä.

Lappeenrannan kaupungin strategian ”LPR2037” visiona on rakentaa Kestäviä menestystarinoita. Strategiassa määritellyt toimintaamme ohjaavat arvot ovat: Rohkeasti, yhdessä ja eteenpäin katsoen. LPR2037 -strategiassa on asetettu seitsemän päätavoitetta, joiden toteutuksessa toistuvat edellä mainitut elinvoiman edistämiseen tähtäävät toimenpiteet. Päätavoitteet ovat:

- Kaupunki on muuttovoittaja, asukasmäärä kasvaa
- Kaupungin elinvoima vahvistuu
- Kaupunki turvaa hyvät koulutuksen ja elämän edellytykset
- Kaupunki etenee kohti hiilineutraaliutta
- Kaupungin keskusta on elävä, viihtyisä ja helposti saavutettava
- Kaupungin turvallisuus paranee
- Kaupungin tulorahoitus on tasolla, joka varmistaa velanhoitokyvyn pitkällä aikavälillä

Lappeenrannan kaupunkistrategiaa toteutetaan kolmen kärkiohjelman kautta: Kasvun kaupunki, Kestävä kaupunki ja Koulutuksen kaupunki.

Kasvun kaupunki kärkiohjelmassa olemme sitoutuneet hakemaan kasvua yrityksistä kuuntelemalla ja arvostamalla yrittäjyyttä. Tarjoamme yrityksille kilpailukykyisen toimintaympäristön, jossa yrityksillä on mahdollisuudet menestyä. Houkuttelemme aktiivisesti yrittämään, sijoittumaan ja asumaan koko kaupungin alueelle. Olemme ylpeästi lappeenrantalaisia ja ylpeitä kotikaupungistamme. Vahvistamme matkailu-, kulttuuri- ja palvelusektoria Lappeenrannan ja Saimaan alueen hyvinvoinnin ja elinvoiman lähteenä yksityisen ja julkisen sektorin kanssa. Tarjoamme laadukkaat peruspalvelut ja monipuoliset vapaa-ajanviettomahdollisuudet, jotka luovat perheille sujuvan arjen.

Kestävän kaupungin kärkiohjelman mukaisesti etenemme kohti toimivaa ja tiivistä kaupunkirakennetta ja hiilineutraalia liikennejärjestelmää. Kannustamme yhteisöllisyyteen ja monipuoliseen harrastamiseen henkisen ja fyysisen hyvinvoinnin varmistamiseksi. Mahdollistamme vakaalla ja kestäväällä taloudenpidolla hyvän päätöksentekokulttuurin.

Koulutuksen kaupunkina Lappeenranta on kansainvälisesti tunnettu koulutus- ja tutkimuskaupunki, joka houkuttelee opiskelijoita ja osaajia. Kehitämme yhdessä opiskelijoiden ja asukkaiden kanssa Suomen parasta kampusmiljöötä ja opiskelukaupunkia. Turvaamme laadukkaat kasvatus- ja koulutuspalvelut ja huomioimme lapsen oikeudet.

7.2 Monitoimiareenan arvioidut vaikutukset työllisyyteen, yritystoimintaan ja elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin

Kaupungin strategia tähtää kaupungin elinvoiman vahvistamiseen. Tätä mitataan työssäkäyvien määrällä (strategian päämittari). Työssäkäyvien määrä on parantunut vain hieman viimeisten vuosien aikana. Vuonna 2018 työssäkäyvien määrä oli 29 152 ja vuoden 2021 lopussa 29 377. Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen ennakointityöryhmän mukaan Etelä-Karjalan suhdanneodotukset olivat vuoden 2023 alkupuoliskolla koko maan tasolla. Etelä-Karjalan investointinäkyvät ja työllisyysodotukset ovat Kymenlaaksoa heikommät. Jotta työssäkäyvien määrää voidaan kasvattaa, tarvitaan toimenpiteitä uusien työpaikkojen mahdollistamiseksi. Lappeenrannan kaupungin työttömyysaste oli toukokuussa 2023 9,7 % (koko maa 9 %) ja työttömiä työnhakijoita oli 3 216, mikä on 1 % enemmän kuin vuotta aiemmin. Avoimien työpaikkojen määrä on kääntynyt laskuun loppuvuodesta 2022. Huhtikuussa avoinna olevia työpaikkoja oli 479, mikä on 50 % vähemmän kuin edellisenä vuonna. Haastava taloustilanne on heikentänyt yritysten halukkuutta työllistää. Alle 25-vuotiaiden nuorten työttömien tilanne on pysynyt edellisten vuosien tapaan hyvänä (348 alle 25-vuotiaita työnhakijaa 05/23).

FCG:n raportissa todetaan, että 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 %). Vuoden 2021 lopussa Lappeenrannassa oli 31 532 työpaikkaa. Suhdannetilaston mukaan vuoden 2022 lopussa kaupungissa olevista työpaikoista 14,8 % oli kaupan, majoituksen ja ravintola-alan työpaikkoja, 15,7 % liike-elämän, 8,1 % rakentamisen ja 16 % teollisuuden ja loput 45,4 % muiden toimialojen työpaikkoja.

FCG on arvioinut monitoimiareenan sijaintipaikan vaikuttavuutta päivittämällä vuonna 2020 laaditun yhteiskuntataloudellisten ja sosiaalivaikutusten analyysin vastaamaan uutta mahdollista sijaintipaikkaa. FCG:n arviointi perustuu olemassa olevaan laajaan selvitys-, suunnittelu- ja tilastoaineistoon. FCG:n raportissa jääareenan työllisyysvaikutukset on jaettu rakennusaikaisiin ja toimintavaiheen vaikutuksiin. Työllisyysvaikutukset on arvioitu rakentamiskustannusten, liikevaihdon ja Tilastokeskuksen panos-tuotos -tutkimuksen työpanoskerroimen avulla.

FCG:n arvion perusteella jääareenan ja muiden rakennusten rakentamisvaiheen välitön ja välillinen työllisyysvaikutus on keskustan vaihtoehdossa noin 1 000 htv / rakennusaika ja Kisapuiston vaihtoehdossa noin 370 htv / rakennusaika. Kustannusvaihtoehtona sijaintivaihtoehdossa jääareenan ja siihen liittyvän muun rakentamisen (mm. tontin infra, parkkihalli, hotelli, liiketilat ja asunnot) välittömät työllisyysvaikutukset rakentamisen toimialoilla ovat noin 500 htv ja välilliset työllisyysvaikutukset

muilla toimialoilla noin 500 htv. Kisapuiston sijaintivaihtoehdossa jääareenan ja siihen liittyvän muun rakentamisen (mm. tontin infra) välittömät työllisyysvaikutukset rakentamisen toimialoilla ovat noin 190 htv ja välilliset työllisyysvaikutukset muilla toimialoilla noin 180 htv. Rakentamisen työllisyysvaikutukset jakautuvat koko rakennusajalle.

Toimintavaiheen työllisyysvaikutus palveluiden toimialoilla on keskustan vaihtoehdossa noin 390 htv / vuosi ja Kisapuiston vaihtoehdossa noin 160 htv / vuosi. Lisäksi keskustavaihtoehdossa on tapahtumakävijöiden työllisyysvaikutuksia vuosittain muilla toimialoilla noin 250 henkilötyövuotta ja Kisapuistossa noin 150 htv / vuosi. FCG:n arvioita työllisyysvaikutuksista voidaan pitää oikean suuntaisina.

Monitoimiareenan rakentamisen aikainen työllisyysvaikutus kohdistuu areenan sijaintipaikasta riippumatta Lappeenrantaan, maakuntaan ja sen ulkopuolelle. Toimintavaiheen työllisyysvaikutuksesta pääosan voidaan arvioida kohdistuvan Lappeenrantaan ja sen lähialueelle. Keskustaan sijoittuva monitoimiareena antaa Kisapuistoa paremmat mahdollisuudet uuden liiketoiminnan ja sitä kautta uusien työpaikkojen syntymiselle koko Etelä-Karjalan alueelle. Keskustan monitoimiareena voi lisätä alueella opiskelevien kiinnittymistä alueelle tarjoamalla uusia osa-aikatyömahdollisuuksia. Monitoimiareenan työllisyysvaikutuksia arvioitaessa on kuitenkin huomioitava, että osa toimintavaiheen työpaikoista on olemassa jo nykyisellään Kisapuistossa ja keskustan alueella, eivätkä niitä näin ollen voida laskea nettolisäyksenä.

Yleisellä tasolla voidaan todeta, että keskustaan sijoittuva areनावaihtoehdo on nähtävissä elinvoimahankkeena, kun taas Kisapuistoon sijoittuva jääareena on ensisijaisesti liikuntapaikkainvestointi.

7.3 Monitoimiareenan arvioidut vaikutukset tapahtumatuotannon järjestämiselle, uudelle liiketoiminnalle ja matkailu- ja ravintola toimialalle

Yhtenä kaupungin strategian päätavoitteena on se, että kaupungin keskusta on elävä, viihtyisä ja helposti saavutettava. Tämän päätavoitteen mittarina on kaupan, matkailu-ravitsemus-, taiteen-, viihteen- ja virkistysalan työpaikat keskustan alueella. Edellä mainittujen alojen työpaikkojen määrä oli kesäkuussa 2022 käytettävissä olevan tiedon mukaan 1 410, mikä on hieman vuonna 2021 määriteltä lähtötasoa heikompi (1 412).

Lappeenrannan majoituskapasiteetista 65 % sijaitsee tällä hetkellä Rauhan alueella. Keskustaan sijoittuva monitoimiareena luo mahdollisuuden lisätä majoituskapasiteettia keskustan alueelle. Monitoimiareena ja sen välittömään läheisyyteen mahdollisesti sijoittuva hotelli lisäisivät todennäköisesti kaupungin strategian tavoitteiden mukaisesti majoitusvuorokausien määrää. Tapahtumien järjestämisen ja ulkopaikkakuntalaisten tapahtumakävijöiden kannalta on tärkeää, että majoitustiloja on tarjolla kävelyetäisyydellä tapahtumatilasta. Lappeenrannassa yöpyvä matkailija ja tapahtumakävijä kuluttaa tapahtumapaikalla, hotellissa ja muualla kaupungissa enemmän kuin paikallinen asiakas.

Monitoimiareenan liike- ja ravintolatilojen työllisyysvaikutukset on arvioitu FCG:n raportissa samansuuruisiksi molemmissa sijaintipaikoissa. Sijainti keskustassa mahdollistaa kuitenkin monitoimiareenan ravintolapalvelujen käytön laajemmalle käyttäjäryhmälle kuin sijainti Kisapuistossa. Toisaalta monitoimiareenan ravintolapalvelujen käyttö tapahtuma-aikojen

ulkopuolella voi myös vähentää keskustan alueen muiden ravintoloiden myyntiä. Keskustassa sijaitsevan monitoimiareenan käyttäjät todennäköisesti hyödyntävät myös muita keskustan ravintola-, liike- ja palvelutoimintoja monitoimiareenan palvelujen käytön yhteydessä. Keskustassa sijaitsevaa monitoimiareenaa käyttävän autoilevan asiakkaan mukana keskustan palvelujen äärelle pääsevät samalla kyydillä myös muut perheenjäsenet.

FCG:n selvityksessä keskustan vaihtoehdossa on lisäksi uusia liike- ja palvelutoiminnantiloja, joiden suoriksi ja välillisiksi työllisyysvaikutuksiksi on arvioitu 230 htv / v. Kisapuistossa vastaavia uusia työllisyysvaikutuksia ei ole.

Kaupungin tapahtumapalvelut toteutti huhtikuun 2023 aikana kyselyn Lappeenrannan kaupungin eri tapahtuma-alueiden tarpeista. Kyselyllä pyrittiin lisäksi selvittämään mahdollistaisiko Lappeenrannan ydinkeskustassa sijaitseva monitoimiareena tapahtumajärjestäjille uusia tapahtumia tai toimintoja, minkälaisia tilaisuuksia ja kuinka monta niitä olisi vuodessa sekä kuinka paljon kävijöitä ne oletettavasti vetäisivät. Kyselyssä selvitettiin myös, mitä toimintoja ja palveluja monitoimiareenalla tulisi olla tapahtumajärjestäjän näkökulmasta.

Kysely lähetettiin 57 paikallisia ja valtakunnallisia tapahtumia järjestävälle toimijalle. Vastauksia saatiin 29, joista pääosa edusti paikallisia yhdistyksiä, yrityksiä, seuroja, kouluja ja oppilaitoksia.

Saatujen vastausten perusteella uusi keskustaan sijoittuva monitoimiareena mahdollistaisi vuosittaisten jääkiekkotapahtumien lisäksi arvioilta noin 15 uutta tapahtumaa tai muuta toimintoa. Kyselyyn vastanneista toimijoista 12 ilmoitti monitoimiareenan mahdollistavan myös uusien kansallisten tai kansainvälisten kilpailu- ja muiden tapahtumien hakemista Lappeenrantaan.

Jääkiekon lisäksi mahdollisia muita tapahtumia voisivat olla:

- konsertit, festivaalit
- muu esittävä taide; tanssi, teatteri, sirkus, jääshow
- seminaarit, kokoukset, koulutukset, työpajat
- messut, näyttelyt
- vuosijuhlat, vuosikokoukset
- keskusjärjestöjen tapahtumat, kuten puoluekokoukset, kansalliset järjestötapahtumat
- televisio- ja elokuvatuotannot
- kansainväliset tapahtumat; turnaukset, kilpailut, konsertit
- junioreiden jääurheilun eri lajit ja niiden leirit
- koripallo, salibandy, lentopallo, tennis, yms. kilpailut
- e-urheilutapahtumat, pelitapahtumat, Tubecon -tyyppiset tapahtumat
- valtakunnallisia sisäkilpailut, esim. performing arts, paintballkilpailut

Vastaajat saivat valita useamman vaihtoehdon arvioiduksi kävijämääräksi, sillä sama tapahtumatoimija voi järjestää eri kokoisia tapahtumia. Kyselyn perusteella monitoimiareenalle voisi 15 uuden tapahtuman lisäksi siirtyä 25 jo olemassa olevaa tapahtumaa. Näistä yhteensä yhdeksään tulisi oletettavasti tuhansia kävijöitä. Uusien tapahtumien kokonaiskävijämäärä voisi olla 30 000–70 000.

Monitoimiareenalla tulisi vastausten perusteella olla tiloja, jotka ovat muunneltavissa eri käyttötarkoituksiin. Tilojen jakaminen visuaalisesti miellyttävillä verhoilla, väliseinillä ja verkoilla mahdollistaisi useampien tilaisuuksien, kuten kokousten tai seminaarien, järjestämisen samaan aikaan. Monitoimiareenalle toivotaan riittävää määrää lämpimiä lämmittely- ja pukuhuonetiloja, saunatiloja ja varastoja sekä tilapäisiä toimisto- ja neuvottelutiloja. Tärkeinä elementteinä pidettiin myös monitoimiareenan valmista ja helppokäyttöistä ääni- ja valotekniikkaa, esiintymislavaa, ripustuksia katossa esim. sirkusta ja muuta esittävää taidetta varten sekä sujuvakäyttöistä lastausaluetta. Ravintola-, catering- ja anniskelupalvelut nähtiin kyselyn perusteella myös tärkeinä. Palveluja tulisi olla saatavilla myös iltaisin ja viikonloppuisin. Vartiointia, järjestyksenvalvontaa, ensiapua, yleisönohjausaitoja ja ammattimaista henkilökuntaa arvostettaisiin myös korkealle. Myös muut kaupungin palvelut, kuten hotellit, olisi hyvä olla lähellä.

Matkailu ja tapahtumapalvelut tutustui kevään 2023 aikana Tampereen Nokia Arenan konseptiin. Nokia Arenan vierailun sekä VisitTampereen, Tampereen kaupungin tapahtumapalvelujen ja Lapland Hotels Arenan edustajien kanssa käytyjen keskustelujen pohjalta voidaan todeta, että keskustan sijainti on ollut oleellinen Nokia Arenan menestykselle. Arena on mahdollistanut yritys- ja oppilaitos-, matkailu- ja ravintola-alan ja luovan teollisuuden yhteistyön. Tällä hetkellä Nokia Arenalla järjestettävistä tapahtumista 70 % on jääkiekkotapahtumia, 20 % kulttuuritapahtumia ja 10 % B2B tapahtumia. Hotellin, aitioiden ja ravintolapalveluiden yhteistyö on toimivaa ja lisää areenan myyntiä. Tapahtumakävijöitä kannustetaan osallistumaan Arenan tapahtumiin tapahtumalippuun sisältyvää maksutonta joukkoliikennettä hyödyntäen. Tapahtumiin linkittyvän joukkoliikenteen kustannukset kattavat tapahtumajärjestäjät, Arenan kumppanit ja kaupunki yhteistyössä.

Tampere on tällä hetkellä yksi Suomen nopeimmin kasvavista ja vetovoimaisimmista kaupungeista, joten Lappeenrannan monitoimiareenaa ei kannata verrata Nokia Arenaan. Suomen kokoiseen maahan ei myöskään mahdu rajatonta määrää suurtapahtumia. Kesällä 2022, koronavuosien jälkeen, Suomessa oli havaittavissa jopa tapahtumien ylitarjontaa, minkä seurauksena peruttiin kymmeniä tapahtumia. Suomen tapahtumat jakaantuvat tapahtuman ja tapahtuma-alueen koon mukaisesti eri paikkakunnille ympäri Suomen isoimmista pienempiin. Lappeenranta kilpailee tapahtumista erityisesti Lahden, Kouvolan, Joensuun, Jyväskylän, Kuopion, Vaasan, Seinäjoen, Oulun ja Espoon kanssa. Lappeenrannan keskustassa ei tällä hetkellä ole muunneltavaa laajaa sisätilaa tapahtumien houkuttelemiseksi.

Tapahtumien vaikutuksia selvitettäessä keskitytään yleensä taloudellisiin vaikutuksiin, joiden yhteismitallinen todentaminen ja vertailu on vaikeaa. On kuitenkin muistettava, että tapahtumilla on myös muita – esimerkiksi sosiaalisia, kulttuurisia ja ekologisia – vaikutuksia. Matkailu ja tapahtumapalvelut näkevät hyvänä asiana tutkia keskustaan sijoitettavan monitoimiareenan elinvoimavaikutuksia tarkemmin.

7.4 Monitoimiareenan arvioidut vaikutukset kaupungin keskusta-alueelle

Historian aikana kaupunkien tarkoitus on muuttunut. Kaupungit pyrkivät 50 vuotta sitten houkuttelemaan alueelleen teollisuuslaitoksia uusien työpaikkojen toivossa. Teollisuustaloudesta on siirrytty osaamistalouteen, jonka on sopeuduttava ympäristön aiheuttamiin reunaehtoihin. Teollisen yhteiskunnan keinot eivät tämän muutoksen myötä enää luo samalla tavalla hyvinvointia ja työpaikkoja kuin aiemmin.

Kaupunkien tulevaisuus on keskustoissa. Uusien työpaikkojen arvioidaan syntyvän eritoten lisääntyvän vapaa-ajan käytön, hyvinvoinnin ja terveyden, elämysteollisuuden ja kaupunkikulttuuriin liittyvien luovien alojen kaltaisille aloille. Vaikka Lappeenrannassa teollisuudella on nyt ja tulevaisuudessakin merkittävä asema, korostuu tänä päivänä kaupunkiympäristön rooli osaajien houkuttelemisessa. Houkuttelevan ja vetovoimaisen kaupunkikeskustan on tarjottava mahdollisuuksia vapaa-ajan viettoon ja viihtymiseen. Keskusta ei ole koskaan valmis. Sen kehittyminen ei pysähdy. Se on aina yhdistelmä uutta ja vanhaa. Lappeenrannassa elinvoimaisen keskustan merkitys on tunnustettu ja strategian yhtenä keskeisimmistä tavoitteista onkin keskustan kehittäminen eläväksi, viihtyiseksi ja helposti saavutettavaksi.

Viime vuosina monitoimiareenoita onkin rakennettu ja suunniteltu sekä Suomessa että muualla maailmassa kaupunkien keskustoihin tai niiden välittömään läheisyyteen olemassa olevien hyvien liikenneyhteyksien ja -virtojen sekä ihmisvilinän äärelle. Tampereen Nokia Arena on yksi viimeisimmistä esimerkeistä. Helsingissä on vireillä kaksi hallihanketta. Lisäksi ainakin Kouvolassa, Lahdessa, Turussa ja Oulussa on vastaavia suunnitelmia. Kaupunkitutkijat näkevät, että kaupunkien keskustojen tiivistäminen on edellytys elävyydelle ja uudenlaisten palvelujen rakentumiselle. Kaupunkirakenteen tiivistäminen on myös yksi Lappeenrannan kaupungin strategisista tavoitteista. Keskustan palvelujen monipuolistaminen luo myös mahdollisuuden autottomuudelle. Toimiva joukkoliikenne ja yhteys rautatieasemalle on keskeisiä saavuttavuuden kannalta. Monitoimiareenan sijoittuminen keskustaan parantaa merkittävästi jääareenan saavutettavuutta kävellen, pyöräillen ja julkisella liikenteellä.

Monipuolinen ja elävä kaupunkikeskusta houkuttelee asumaan, viihtymään ja kohtaamaan. Vilkas ja aktiivisessa käytössä oleva keskusta lisää myös turvallisuuden tunnetta. Keskustassa poliisin, pelastuslaitoksen ja muiden viranomaisten on helpompaa huolehtia tapahtumanaikaisesta turvallisuudesta osana normaalia toimintaansa. Keskustan lisääntyvä tapahtumatarjonta voi lisätä myös melu- ja muita järjestyshäiriöitä. Elämisen äänet kuitenkin ovat olennainen osa keskustassa asumista ja sopivat sinne paremmin kuin asuinlähiöön.

7.5 Vaikuttavuusselvitys keskeisistä elinvoimaan liittyvistä asiakokonaisuuksista

Monitoimiareena toteuttaminen Lappeenrantaan vaikuttaa Lappeenrannan sekä laajemmin koko Etelä-Karjalan alueen elinvoimaan. Monitoimiareenan elinvoimavaikutukset syntyvät rakentamisen aikaisesta työllistävästä vaikutuksesta sekä toiminnan aikaisesta uudesta liiketoiminnasta ja uusista työpaikoista. Uudet työpaikat mahdollistavat työntekijöiden kulutuksen lisääntymisen. Lisäksi monitoimiareenan käyttäjien ostoilla on välillinen vaikutus koko Lappeenrannan alueen työllisyyteen. Pitkällä tähtäimellä elinvoimavaikutuksista merkittävien ovat ihmiset, jotka käyttävät monitoimiareenaa. Monitoimiareenan vaikuttavuutta voidaan arvioida myös vetovoiman ja imagon näkökulmasta: Maakunnan pitää olla houkutteleva paikka elää ja yrittää.

Keskustan elävyys syntyy ihmisistä ja elinvoima yrityksistä. Taloustutkimuksen keväällä 2023 tekemä Yrittäjien Elinvoimabarometri osoittaa, että maakunnan elinvoimassa on paljon kehitettävää. Viime vuosien tapahtumat ovat entisestään horjuttaneet alueen yrittäjien uskoa tulevaisuuteen. Yrittäjät kaipaavat nyt julkisen sektorin toimijoilta ja päättäjiltä konkreettisia toimia, sillä yritysten menestyminen mahdollistaa asukkaille terveen julkisen talouden, kohtuullisen verotuksen ja laadukkaat palvelut.

Useat kaupungin päätökset vaikuttavat suoraan tai välillisesti yrityksiin. Suurin osa tehdyistä päätöksistä joko edistää tai jarruttaa yritysten menestymistä ja toimintaedellytyksiä ja siksi yritysvaikutusten arviointi on yritysten toimintaedellytysten pitkäjänteisen kehittämisen kannalta olennaista. Kuntien päätöksenteon tulisi tukea yritysten toimintamahdollisuuksia. Päätösten viivyttäminen ja/tai tekemättä jättämisellä on myös elinvoimavaikutuksia.

Lappeenrannalta on jo vuosien ajan pärjännyt heikosti erilaisissa imago- ja vetovoimatutkimuksissa. Taloustutkimuksen Kuntien imagoa mittaavassa tutkimuksessa Lappeenranta sijoittuu 36 kaupungin joukossa sijalle 31, kun arvioitiin kaupungin yrittäjämysteistä. Yrittäjäjärjestöt odottavatkin kaupungilta päätöksiä, joilla elinvoimaa voidaan merkittävästi edistää. Wirma yrityspalvelujen järjestämissä yrittäjien suunnittelutalkoissa nousi vahvasti esille tapahtumatuotannon vahvistamiseen liittyvien edellytysten luominen.

SaiPa on yksi Lappeenrannan tunnetuimmista brändeistä ja merkittävä työllistäjä. SaiPa pelaa tällä hetkellä suljetussa SM-liigassa. SaiPa ei ole viime vuosina saavuttanut merkittävää menestystä, mikä on näkynyt myös katsojamäärissä ja Liiga-SaiPan liiketoiminnan tuloksessa. Liigajoukkueiden menestyksessä voi kuitenkin tapahtua merkittäviä muutoksia lyhyelläkin aikavälillä. Liiga-SaiPa on myös ilmoittanut, että sen mahdollisuudet maksaa vuokraa eroavat merkittävästi uuden areenan sijaintipaikasta riippuen. Keskustan vaihtoehto mahdollistaa SaiPan ilmoituksen mukaan monipuolisemman ja laadukkaamman palvelutarjonnan, mikä antaa toiminnalle merkittävästi paremmat liiketoiminnalliset edellytykset. Liikevaihdon kasvu puolestaan mahdollistaa SaiPan urheilullisen toiminnan kehittämisen ja kilpailukyvyyn kasvun.

Monitoimiareenan selvityksen tässä vaiheessa on toteutettu laaja asukkaille, yrittäjille ja sidosryhmille suunnattu kysely. Tapahtuma-alueista on kevään 2023 aikana tehty kysely. Yrittäjäjärjestöt ja urheiluseurat ovat antaneet omat lausuntonsa monitoimiareenasta. Lisäksi monitoimiareenan vaihtoehtoista on järjestetty avoin keskustelutilaisuus 27.4.2023. Torin yrittäjien näkemyksiä on kuultu erillisessä tilaisuudessa.

Monitoimiareenan mahdollisia vaikutuksia on selvitetty ja selvitetään monitoimiareenan valmistelun ja päätöksenteon tueksi. Tavoitteena on, että vaikutusten arviointi selkeyttää ja jäsentää asioiden valmistelua päätöksentekoon. Vaikutusten arviointi tukee moniarvoista ja läpinäkyvää päätöksentekokulttuuria. Mikäli monitoimiareenan sijoittumista keskustaan päätetään selvittää lisää, tulee siitä toteuttaa kattava ja laaja ennakkovaikutusten arviointi, joka huomioi sekä ihmisiin että yrityksiin kohdistuvat vaikutukset laajasti.

Kaupunki on ennen kaikkea olemassa asukkaitaan varten. Lappeenrannan väestöennuste on heikko. Mikäli väkiluku kehittyä ennusteen mukaisesti ja ikäluokat pienenevät voidaan suunniteltu investointi nähdä ylimitoitettuna tai jopa kokonaan vääränä kohteena. On kuitenkin muistettava, että rakennetaanpa jääareena Kisapuistoon tai keskustaan vaatii se kaupungilta kymmenien miljoonien eurojen investoinnit. Keskeisin kysymys on, nähdäänkö monitoimiareenan sijoittuminen keskustaan kaupungin elinvoiman näkökulmasta niin merkittävä tekijänä, että pitkällä tähtäimellä siihen kannattaa investoida Kisapuiston vaihtoehtoa enemmän.

8 Monitoimiareenan arvioidut vaikutukset kaupungin liikuntapalveluihin

8.1 Monitoimiareenan palveluiden hyödyntäminen kaupungin liikuntapalveluiden näkökulmasta

Monitoimiareenan keskeisin tehtävä on nykyisen vanhan kilpajäähallin tilojen korvaaminen uusilla ja nykyaikaisilla liikuntatiloilla. Käytännössä siis tarvitaan jääturheilun tarvitsema kaukalo harjoitteluun ja kilpailu- ja pelitapahtumiin, katsomo sekä yleisön tarvitsemat tilat. Monitoimiareenaa voidaan tyypillisesti käyttää myös suuriin, usein kansainvälisiin liikuntatapahtumiin ja turnauksiin. Lajeina voivat olla esimerkiksi salibandy, koripallo, lentopallo, sulkapallo ja tennis. Monitoimiareenan käyttö muissa kuin jääturheilutapahtumissa elokuu-huhtikuu välisenä aikana tarkoittaa tapahtumien aikaisten jääturheilun vakiovuorojen ja ottelutapahtumien korvaamista kaupungin muissa halleissa. Liikuntapalveluiden tuottamisen kannalta kaikkien jääturheilupalvelujen keskittämisellä Kisapuistoon saavutetaan synergiaetuja. UK Areena piti lausunnossaan areenan sijoittamista Kisapuistoon parempana vaihtoehtona.

8.2 Monitoimiareenan arvioidut talousvaikutukset kaupungin liikuntapalveluille

Monitoimiareena aiheuttaa menojen nousua liikuntapalvelujen talouskehukseen areenan sijaintipaikasta riippumatta. Monitoimiareena Kisapuistossa tai keskustassa aiheuttanee merkittävää tarvetta kaupungin nykyisten liikuntapaikkamaksujen perusteiden tarkasteluun (kustannusperusteiset liikuntapaikkamaksut) ja samalla maksujen korottamiseen. Urheiluseurojen toiminnan kannalta tämä on hyvin merkittävä muutos, josta on päätettävä hankkeen jatkovalmistelun yhteydessä. Maksujen korottamisen lisäksi kaupungin on osoitettava lisää määrärahoja liikuntatoimeen sijaintipaikasta riippumatta, jos maksuja ei ole mahdollista korottaa riittävästi kattamaan uudesta areenasta seuraava kustannusten nousu.

8.3 Liikuntapalvelujen arvio harjoitustiloista

Lappeenrannassa on Kisapuistossa tällä hetkellä neljä toiminnassa olevaa hallikaukaloa. Niiden määrä on riittävä nykyiseen tarpeeseen. Väestöennusteiden mukaan lasten ja nuorten määrä tulee Lappeenrannassa vähenemään lähivuosina merkittävästi ja sillä tulee olemaan vaikutusta myös liikuntapaikkojen käyttöön ja tarpeeseen pitkällä aikavälillä. Erillistä uutta harjoitushallia, katsomotiloja Kisapuiston harjoitushalliin tai UK Areenaan ei liikuntatoimen näkemyksen mukaan tarvita, jos uusi areenan rakennetaan keskustaan tai Kisapuistoon.

Kaikki yleisötiloja vaativat tapahtumat jääturheilun eri lajeissa voidaan järjestää uudessa areenassa joko keskustassa tai Kisapuistossa. Jääturheilun eri lajien oheisharjoittelu tapahtuu tällä hetkellä vanhan jäähallin aulatiloissa, katsomorapuisissa ja kuntosalissa. Mikäli monitoimiareena sijoitetaan keskustaan, tarvitaan Kisapuistoon erillinen oheisharjoittelutila, jossa on oltava kuntosali ja muuta liikuntatilaa. Oheisharjoittelutilojen rakentamiskustannukset voidaan arvioida tarkemman suunnittelun perusteella. Tässä vaiheessa arvioidaan, että noin 350 m²:n kuntosali-/liikuntasalitilat erillisrakennuksena maksanee noin 770.000 euroa.

Harjoitusjäähalliin ei mahdu oheisharjoittelutiloja. Oheisharjoittelutiloja voidaan myös mahdollisesti osittain sijoittaa UK Areenan tiloihin. Jos uusi areena rakennetaan Kisapuistoon, ei

erillisiä oheisharjoittelutiloja sinne tarvita, koska tilat sisältyvät uuden areenan tilaohjelmaan. Kisapuistossa oheisharjoitteluun käytetään kesäaikoina valaistua kuntopolkua ja tekojään hiekkatekonurmea ja ne ovat käytettävissä, vaikka areena sijoittuu keskustaan. Nykyisessä vanhassa, purettavassa pääjäähallissa sijaitsevat myös harjoitusjäähallin jäänhoitokonetalli sekä tekojään ja harjoitusjäähallin sähkö-, muuntamo- ja kaukolämpökeskus. Harjoitusjäähallille rakennettava uusi jäänhoitokonetalli maksaa arviolta noin 100.000 euroa. Uusi sähkö-, muuntamo- ja kaukolämpökeskus tekojäää ja harjoitusjäähallia varten arviolta noin 550.000 euroa.

8.4 Kisapuiston nykyisen jäähallin ylläpito lähitulevaisuudessa

Kisapuiston pääjäähalli on valmistunut vuonna 1972 ja sille on tehty erilaisia muutos-, laajennus- ja peruskorjaustöitä muun muassa vuosina 1982, 1997 ja 2004. Asiantuntija-arvioiden mukaan halli on jo tullut elinkaarensa päähän, eikä rakennus enää vastaa nykyisiä energiatehokkuusvaatimuksia.

Hallin toiminnasta, jään ylläpidosta ja asiakaspalvelusta vastaa liikuntatoimi, joka päättää jäävuoroista, ottelu- ja muista tapahtumista sekä käyttömaksuista. Tilakeskus vastaa kiinteistön vuosikorjauksista ja muista siihen liittyvistä työtilauksista. Liikuntatoimen laitosmiehet vastaavat jäähallien ja tekojään kylmätekniikan käytöstä ja huollon tilauksista. Huoltokustannukset sisältyvät sisäisiin tilavuokriin. Pääjäähallin, harjoitusjäähallin ja tekojääradan kiinteistöjen siivouksen on kilpailuttanut tietyille sopimusjaksoille liikuntatoimi. Voimassa oleva siivoussopimus on tehty RTK Palvelut Oy:n kanssa.

Kisapuiston vanhan pääjäähallin viimeisimmät laajat kuntotutkimukset on tehty vuosina 2019–2020. Kuntotutkimuksissa selvitettiin kiinteistön rakennustekninen kunto, sisäilmaan liittyvät asiat ja tehtiin asbestikartoitus. Vuosien 2020–2021 aikana hallissa on tehty sisäilmaselvitykseen perustuen muun muassa hallin yläpohjan akustiikkalevyjen pinnoitustyöt, hallihenkilöstön tiloissa hallivalvomom uudistus ja sen ilmanvaihto sekä muita pienempiä sisäilmaan liittyviä korjauksia. Tällä hetkellä pääjäähallissa ei ole tiedossa olevia sisäilmaongelmia.

Kuntotutkimusten perusteella arvioiden hallissa ei ole lähimmän viiden vuoden tarkastelujaksolla odotettavissa erityisen suuria peruskorjaustarpeita, vaikka halli onkin jo elinkaarensa päässä. Hallissa tehdään vuosittain sellaisia vuosikorjauksia ja uudistuksia, jotka kaupungin kiinteistöhuollon, liikuntatoimen ja käyttäjien toiminnan kannalta katsotaan kulloinkin tarpeelliseksi ja joilla varmistetaan turvalliset tilat käyttäjille ja hallihenkilökunnalle.

Lähitulevaisuudessa voidaan joutua uusimaan esim. hallin sähköjakokeskuksessa oleva muuntaja, joitakin korjauksia vanhimmissa wc- ja märkätiloissa, ilmanvaihdon koneiden (TK1, TK2 ja TK7) ja järjestelmien korjauksia tai kokonaan uusimisia. Ennalta arvaamattomia ja kalliitakin korjattavia rikkoontumisia voi siis syntyä vanhoille laitteille. Kaikki riippuu siitä, kuinka pitkään joudutaan vanhaa elinkaarensa päässä jo olevaa rakennusta ylläpitämään vielä jatkossa.

Merkittävin jatkuva huolto- ja valvontakohde rakennuksessa on katto. Vesikatto on hyvässä kunnossa, eikä siinä tällä hetkellä ole ollut vuotoja. Sen sijaan jäähallin kattorakenne ei täytä nykynormeja lumikuormien kantavuuden osalta. Hallin kattopainumien tarkkailuun on asennettu kiinteät mittalaitteet, jotka reaaliaikaisesti mittaavat katon painumia lumikuormien vaikutuksesta. Laitteistolle on asetettu raja-arvo, jonka perusteella jatkuvasti tehdään tarvittaessa kattolumien poisto. Laitteiston mittaamat painumatiedot ja hälytysrajatiedot siirtyvät sähköisesti kiinteistöhuollon valvonnalle, jolla näin on jatkuvasti tieto painumatilanteesta ja siihen tietoon

perustuen myös aina aloitetaan kattolumien poisto. Kattolumien poistokustannukset ovat keskimäärin 60.000 euroa / talvi ja kulut ovat osa liikuntatoimen talousarvioon vuosittain varattavaa sisäistä tilavuokraa. Jäähallin kaupungin sisäiset tilavuokrat ovat noin 925.000 euroa vuonna 2023.

8.5 Monitoimiareenan toteuttamiseen liittyvät erityiset seikat

Kaupungin liikuntatoimi vastaa nykyisen Kisapuiston pääjäähallin, harjoitusjäähallin ja tekojääradan ylläpidosta ja tilavarauksista. Kaupungin tilakeskus vastaa kiinteistöjen vuosikorjauksista ja kiinteistöön liittyvistä kunnossapitotoista. Kulttuuri- ja liikuntalautakunta päättää käyttömaksuista. Uuden monitoimiareenan ylläpito ja kiinteistöhuolto, operointi sekä markkinointi on tarkoituksenmukaista järjestää uudella tavalla, jos areena sijoittuu keskustaan. Jos monitoimiareena sijoittuu Kisapuistoon, sen ylläpito ja tilavaraukset voi olla liikuntatoimella, mutta tapahtumamarkkinointi pitää järjestää uudella tavalla. Nämä järjestelyt ja myös tulevat liikuntapaikkamaksut ovat osa hankkeen jatkovalmistelua, joista on päätettävä myöhemmin erikseen.

8.6 Liikuntatoimen arvio monitoimiareenasta

Jääurheiluseuroilta saatujen lausuntojen ja kannanottojen mukaan monitoimiareenan sijoituspaikalla ei ole väliä. Liiga-SaiPa Oy sen sijaan pitää oman toimintansa ja yhtiön talouden kannalta keskustan vaihtoehtoa ehdottomasti parempana.

Jääurheiluseurojen toiminnan kannalta on tärkeää, että niille tulee uuteen areenaan riittävät pukutilat-, varasto-, huolto- ja muut toimintatilat sekä oheisharjoittelutilat. Lisäksi tulee varmistaa, että jäävuorojen määrä eri jääurheilulajeille ja junioritoiminnalle säilyy vähintään samalla tasolla kuin nykytilanteessa. Tällä hetkellä taitoluistelulle ja jääkiekon junioritoiminnalle jaetaan pääjäähallin jääajoista noin 80 %, muut ajat käyttää Liiga-SaiPa Oy. Tilavaraukset on pyrittävä järjestämään mahdollisimman hyvin niin, että ryhmien ja seurojen ei tarvitsisi siirtyä vakiovuoroilleen areenan, Kisapuiston tai muiden hallien välillä. Tämä voi kuitenkin olla käytännössä vaikeaa toteuttaa.

Monitoimiareenan kunnossapidon ei välttämättä tarvitse kuulua kaupungin liikuntatoimelle. Areenan operointi, kiinteistöhuolto ja markkinointi on tarkoituksenmukaista järjestää uudella tavalla hankkeen jatkovalmistelun yhteydessä. Monitoimiareenan operointiin tarvitaan muun muassa tapahtuma-alan osaamista, jollainen ei ole liikuntatoimen osaamisaluetta. Monitoimiareenan liikuntatilojen organisointi ja vuorojako olisi järkevää säilyttää edelleen kaupungin liikuntatoimella. Liikuntapaikkojen maksut areenan osalta tulee olla synkronisoitu kaupungin muihin jäämaksuihin.

9 Asukkaiden osallistaminen ja viestintä

9.1 Asukaskyselyn tulokset ja pyydetyt lausunnot

Lappeenrannan kaupunki järjesti monitoimiareenan selvitystyötä koskevan infotilaisuuden huhtikuun 2023 lopussa ja avasi sen jälkeen kyselyn, jossa oli mahdollista kommentoida areenan mahdolliseen sijoittautumiseen liittyviä vaihtoehtoja. Kahden viikon ajan avoinna olleeseen kyselyyn tuli 1.502 vastausta. Sen lisäksi jääurheiluseuroilta ja UK areenan halliyhtiöltä on saatu lausunnot keskusta-arenavaihtoehdosta. Niiden lausunnot on esitelty valtuuston iltakoulussa ja julkaistu kaupungin internetsivulla kuntalaiskyselyn yhteydessä.

Kyselyyn vastanneista valtaosan (75 %) mielestä areena nykyiselle Kauppatorille sijoitettuna edistäisi Lappeenrannan elinvoimaa ja elävyyttä sekä lisäisi asiakasvirtoja keskustan muihin palveluihin. Suurin osa (76 %) vastaajista uskoi toriareenan toteutuessaan myös lisäävän Lappeenrannan ja Etelä-Karjalan tapahtumatarjontaa. Vastaajat toivoivat toriareenalle tapahtumia laidasta laitaan aina jääurheilusta ja urheilutapahtumista kulttuuritapahtumiin ja messuihin.

Valtaosa (60 % ja 67 %) vastaajista uskoo areenan parantavan seuratoiminnan sekä jääurheilun seuratoiminnan toimintaedellytyksiä. Jos monitoimiareena sijoitettaisiin toriareenalle, 37 % vastaajista kertoi, että he saapuisivat todennäköisesti areenan tapahtumiin kävellen. Yhteensä kevyen liikenteen valitsi vastanneista todennäköisimmäksi kulkumuodoksi 47 % vastanneista ja autolla 28 %. Kyselyyn vastanneista 46 % toivoi pysäköintilaitoksen ajoyhteyttä ensisijaisesti useamman kadun kautta. Suosituimmat vaihtoehdot olivat ajoyhteys Lappeenkadun, Kievarinkadun ja Oksasenkadun kautta sekä ajoyhteys Lappeenkadun ja Kievarinkadun kautta. Suurin osa (52 %) vastaajista ei ottanut kuitenkaan kysymykseen kantaa.

50 % vastaajista toivoi monitoimiareenaa toteutettavaksi yhdistettynä torikortteliin erillisen rakennuksen sijaan ja 21 % erillisenä rakennuksena. Pääsisäänkäyntiä toivottiin ensisijaisesti Oksasenkadun puolelta, mutta todettakoon, että 29 % vastaajista ei ottanut pääsisäänkäynnin sijaintiin kantaa. Vastaajista enemmistön mielestä paras ratkaisu Kauppatorin sijoituspaikaksi jatkossa olisi Kauppatorin siirtäminen pois nykyisestä sijainnistaan. Kyselyssä ehdotetuista sijainneista eniten vastauksia parhaaksi vaihtoehdoksi sai kaupungintalon edustatori ja toiseksi eniten Marianaukio. Kauppahallin toivottiin ensisijaisesti siirtyvän pois nykyisestä sijainnistaan Kauppatorin mukana uuteen. Tätä mieltä oli 44 % vastaajista, kun 38 % ei ottanut kantaa asiaan. Vastaajista 38 % oli sitä mieltä, että Adolf Ehrnroothin aukio Rakuunamäellä olisi hyvä paikka markkinoiden järjestämiseen, mutta samaan kysymykseen liittyviä kielteisiä vastauksia kertyi kuitenkin 36 % ja 26 % ei ottanut kysymykseen kantaa.

9.2 Viestintä

Monitoimiareenan selvitystä koskevassa viestinnässä ensisijaisena tavoitteena on edistää selvityksen esittelyn, valmistelun etenemisen ja päätöksenteon avoimuutta ja läpinäkyvyyttä sekä luoda osaltaan edellytyksiä osallisuudelle ja vaikuttamismahdollisuuksille. Mikäli hanke etenee, viestinnässä tulee painottaa selvityksen sisältöihin perustuen ja pohjautuen seuraavia painopisteitä ja niiden riittävää esittelyä: lasten, nuorten ja perheiden harrastusmahdollisuudet, kilpaurheilu, elinvoimaisuus, pysäköinti ja liikenne, kaupunkikuva, toritoiminta, kaupunkikuva, asukkaiden ja muiden sidosryhmien osallisuus sekä kaupungin vastuu ja rooli mahdollisessa hankkeessa.

Viestittävät sisällöt muodostetaan selvityksen aineistosta ja viestinnän sisältöjä ja tarpeita määrittävät painopisteiden ja sidosryhmien lisäksi ennen kaikkea selvitykseen linkittyvien eri osa-alueiden, kuten osallisuuden ja päätöksenteon, toimenpiteet ja vaiheet. Selvityksen etenemisestä tiedotetaan prosessimaisesti selvityksen valmistumisesta alkaen valmistelun etenemisen ja päätöksenteon vaiheiden mukaisesti. Ensimmäinen tiedote tulee koskemaan kyseessä olevaa selvitystä, joka julkaistaan kaikkien saataville kaupungin verkkosivustolle. Selvityksistä viestitään laajasti kaupungin eri viestintäkanavissa.

9.3 Info- ja asukastilaisuudet sekä kyselyt

Selvityksen julkaisun jälkeen asiasta varataan asukkaille ja sidosryhmille mahdollisuus vaikuttaa päätöksentekoon. Näin ollen kaupunki järjestää asukkaille ja sidosryhmille mahdollisuuden vaikuttaa asian käsittelyyn. Kaupunki järjestää toisen asukaskyselyn, lausuntokierroksen ja mahdollisesti julkisen infotilaisuuden elo-syyskuun aikana.

10 Energia- ja ilmastovaikutukset

10.1 Monitoimiareenan energiaratkaisujen vaihtoehdot sekä mahdollisuudet energiankäytön yhteensovittamiseen viereisten kiinteistöjen kanssa

Liikunta- ja tapahtumatilat ovat merkittäviä energiankäyttäjiä. Tilojen kuutiomäärä on suuri ja jään jäädyttäminen vaatii energiaa. Kattojen pinta-alat ovat myös suuria, mikä mahdollistaa rakennukseen sähköntuotannon aurinkosähkön avulla. Aurinkosähkö ei kuitenkaan sovellu koko rakennuksen energiantuotantoon.

Tilojen lämmityksen osalta maalämmön käyttäminen ei ole mahdollista, koska alue on pohjavesialuetta. Käytännössä mahdollisuuksiksi jää kaukolämpö, ilmavesilämpöpumput sekä jäähdytyksen aiheuttaman hukkalämmön hyödyntäminen.

Monitoimiareenan toteuttamisen yhteydessä myös viereisillä tonteilla tapahtuu merkittäviä muutoksia. Rakennuksia suunnitellaan purettavaksi ja paikalle toteutetaan asumisen lisäksi mahdollisesti liiketilaa ja hotelli. Tämä avaa mahdollisuutta tutkia rakennusten ja erityisesti monitoimiareena tuottaman energian hyödyntämistä viereisillä kiinteistöillä. Huomattavaa määrää hukkalämpö tai omaa sähköntuotantoa synnyttävän rakennuksen ympärille voidaan muodostaa energiayhteisö, missä energian käyttöä voidaan optimoida ja aikaansaada energiatehokkuutta sekä säästöjä energiakustannuksissa. Tämä mahdollisuus kannattaa selvittää jatkotyössä, mikäli monitoimiareनावaihtoehto valitaan toteutettavaksi vaihtoehdoksi.

Kisapuistovaihtoehdossa mahdollisuudet energiayhteisön muodostamiseen on rajallisemmat, mutta asia kannattaa tarkastella myös siinäkin vaihtoehdossa.

10.2 Rakentamisen ja purkuvaiheen kiertotalousratkaisut

Rakentamisvaiheessa syntyy alueelta paljon purkujätteitä ja synnyttää uutta rakentamista. Ilmastovaikutusten osalta purkujätteiden kierrätyksestä ja hyödyntämisestä kannattaa laatia hyvissä ajoin selvitys, missä tulee selvittää purkujätteiden hyödyntämismahdollisuudet alueen uudisrakentamisvaiheessa.

10.3 Uusien energiatekniologioiden sekä materiaalien käyttöönotto

Monitoimiareenan toteuttamisessa kannattaa selvittää mahdollisuudet energiatehokkuuden kasvattamiseen ja tarkastella sitä elinkaarikustannusnäkökulmasta. Kaupungit siirtyvät nopeasti hiilineutraaleiksi energiantuotannon osalta, mikä tarkoittaa myös sitä, että uusia ratkaisuja syntyy koko ajan lisää. Rakennusten joustavaan energiankäyttöön tai varastointiin liittyvät ratkaisut ovat lisääntymässä koko ajan ja sen alan tutkimus nopeutuu. Vetytalouteen siirtyminen monipuolistaa myös rakennusten energiankäyttövaihtoehtoja. Näitä tutkitaan muun muassa LUT yliopiston ja Aalto Yliopiston yhteistyössä. Monitoimiareena mahdollistaisi myös joustoon ja älykkääseen ohjaukseen liittyvän tutkimusalustan toteuttamisen.

10.4 Vaihtoehtojen ilmastovaikutusten vertailu

Lappeenrannan kaupungin alueen suurin ilmastohaaste on liikenteen kasvihuonekaasupäästöjen hidas aleneminen. Liikenteen päästöt ovat lähes 50 % kaikista päästöistä. Tämän vuoksi kaikilla toimenpiteillä, joilla lisätään tai vähennetään liikkumista bensiini- ja dieselkäyttöisillä ajoneuvoilla, on merkittävä vaikutus Lappeenrannan kaupungin hiilineutraalisuustavoitteen toteuttamiseen.

Keskustavaihtoehto on tässä suhteessa parempi vaihtoehto, koska paikan voi saavuttaa monipuolisesti eri liikkumistavoilla ja kestävien liikkumismuotojen (kävely, pyöräily, joukkoliikenne) osuus kulkumuodoissa on suurempi. Keskustavaihtoehtojen välillä ei ole merkittävää eroa liikenteen ilmastovaikutuksilla.

Energia ratkaisujen käytössä keskusta ja kisapuistovaihtoehdossa on periaatteessa vähän eroa. Kuitenkin energiayhteisön toteuttamismahdollisuudet ovat suuremmat keskustavaihtoehdossa.

11 Jatkotoimenpiteet

Monitoimiareenan selvitys julkaistaan 3. heinäkuuta 2023. Kaupungin luottamushenkilöt ja asukkaat sekä tarvittavat sidosryhmät voivat tutustua selvitykseen julkaisun jälkeen kaupungin verkkosivuilla. Monitoimiareenan päätöksenteon jatkovalmistelu jatkuu elokuun alusta alkaen. Päätöksenteon alustava arvioitu aikataulu on seuraava:

1. Selvityksen esittely valtuustoryhmien puheenjohtajille (14.8.)
2. Selvityksen esittely valtuustoryhmille (21.8.–1.9.)
3. Asian valmistelu kaupunginhallituksen ja valtuuston käsittelyyn (4.9.–22.9.)
4. Kaupunginhallituksen ensimmäinen käsittely (25.9.)
5. Kaupunginhallituksen mahdollinen toinen käsittely (2.10.)
6. Kaupunginvaltuuston käsittely (9.10.)

Kaupungin tavoitteena on, että päätös monitoimiareenan toteuttamisesta joko kisapuistoon tai kauppatorin alueelle saadaan tehtyä edellä esitetyn aikataulun mukaisesti. Tämä vaatii vielä jatkovalmistelua, mutta tehdyn selvityksen pohjalta asia saadaan valmisteltua valtuuston päätettäväksi vuoden 2023 aikana. Kaupunginvaltuuston tulee tehdä päätös eri vaihtoehtojen välillä ja samalla sitoutua valittuun vaihtoehtoon, jota on tarkoitus noudattaa tulevia päätöksiä tehtäessä. Huomionarvoista on, että kaikkien vaihtoehtojen rahoitus ja yksityiskohdat vaativat myöhempää päätöksentekoa.

12 Liitteet

Liite 1: Tutkitut sijoitteluvaihtoehdot

Liite 2: Toriarenakyselyn kooste

Liite 3: Laskennan pohjana käytetty jääareenan hankesuunnitelma

Liite 4: Jääareenan vaikuttavuuden arviointi 23.11.2022

Liite 5: Kisakenttä Oy, Lappeenranta-areena 23.11.2022