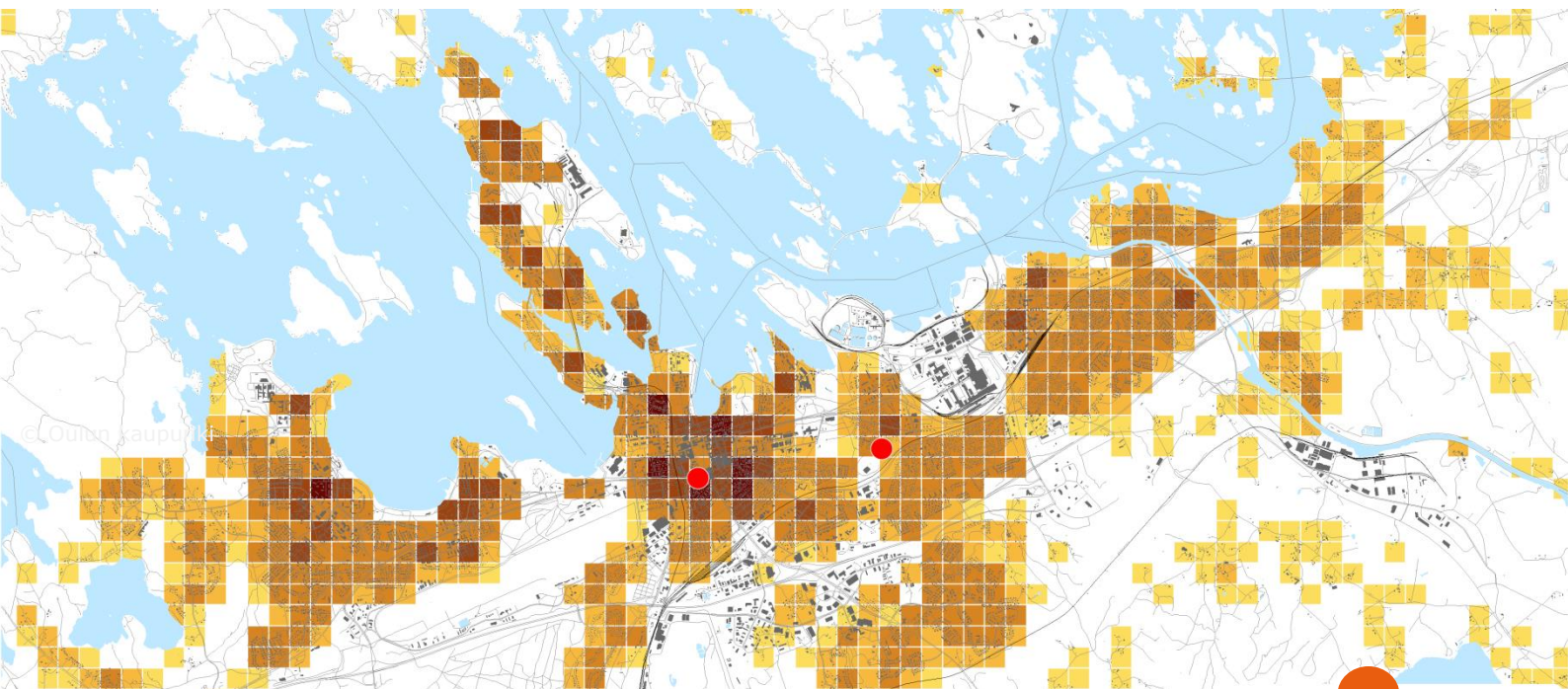


LAPPEENRANNAN TOIMITILAT OY

Lappeenrannan kaupungin monitoimiareenan yhteiskuntataloudellisten ja sosiaalisten vaikutusten analyysi

Loppuraportti



9.9.2020

Sisällysluettelo

1	SELVITYKSEN TAUSTA JA TAVOITTEET	3
2	LAPPEENRANNAN MONITOIMIAREENA	4
2.1	Nykyinen jäähalli	4
2.2	Monitoimiareenan toiminnot ja alustava mitoitus	5
2.3	Monitoimiareenan sijaintipaikkavaihtoehdot	6
2.4	Monitoimiareenan kustannukset	6
3	TOIMINTAYMPÄRISTÖN NYKYTILANNE	7
3.1	Suunnittelutilanne	7
3.2	Väestö ja asumisen sijoittuminen	8
3.3	Työpaikkojen määrä ja sijainti	9
3.4	Lähialueen palvelut	10
3.5	Saavutettavuus	11
3.6	Yhteenveto toimintaympäristön nykytilanteesta	13
4	MONITOIMIAREENAN VAIKUTUKSET	14
4.1	Rakennusvaiheen työllisyys- ja verotulovaikutukset	14
4.2	Toimintavaiheen työllisyys- ja verotulovaikutukset	15
4.2.1	Monitoimiareenan hoito ja ylläpito	15
4.2.2	Monitoimiareenan liiketilat ja ravintolat	15
4.2.3	Monitoimiareenan tapahtumat	16
4.2.4	Vaikutukset elinkeinotoimintaan	17
4.3	Sosiaaliset vaikutukset	18
4.4	Hankkeen kannattavuus	19
5	YHTEENVETO	20
5.1	Keskeiset vaikutukset	20
5.2	Sijaintipaikkavaihtoehtojen vertailu	21
	LIITTEET	23
	Liite 1: Kannattavuustarkastelu: Lappeenkadun sijaintivaihtoehto VE1	23
	Liite 2: Kannattavuustarkastelu: Kisapuiston sijaintivaihtoehto VE2	23

9.9.2020

Lappeenrannan kaupungin monitoimiareenan yhteiskuntataloudellisten ja sosiaalisten vaikutusten analyysi

1 SELVITYKSEN TAUSTA JA TAVOITTEET

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

Lappeenrannan kaupunginvaltuusto antoi 16.10.2017 Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimialalle tehtäväksi selvittää yhdessä LATO Oy:n ja liikuntatoimen kanssa uuden monitoimiareenan sijoituspaikka joko niin, että se sijaitsee nykyisen Kisapuiston jääurheilukeskuksen alueella tai muualla kaupungin keskustan välittömässä läheisyydessä. Monitoimiareenalle selvitettiin useita sijoituspaikkavaihtoehtoja keskusta-alueelta. Kisapuistossa monitoimiareenalle on hyvin tilaa ja monia sijoitusvaihtoehtoja. Laajojen selvitysten perusteella sijoituspaikkavaihtoehtoina ovat täsmennyneet **Lappeenkatu (VE1)** Lappeenrannan ydinkeskustassa ja **Kisapuisto (VE2)**.

Lappeenrannan Toimitilat Oy:lle (LATO Oy) annettiin tehtäväksi uuden noin 5 000 istumapaikkaa käsittävän monitoimiareenan ja sisäliikuntahallin tarveselvityksen laatiminen sekä hankesuunnittelu. Tarveselvitys ja hankesuunnitelma valmistuivat 17.9.2018 ja kaupunginvaltuusto käsittelee ne kokouksessaan 29.10.2018. Kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan, että monitoimiareenahankkeen ja sisäliikuntahallihankkeen jatkovalmistelu annetaan kaupunginhallituksen asettaman toimitilatoimikunnan tehtäväksi, että jatkovalmistelussa selvitetään ulkopuolisten tahojen kiinnostus monitoimiareenahankkeen toteuttamiseen yhteistyössä kaupungin kanssa joko Lappeenkadun tai Kisapuiston alueelle ja että vanhan jäähallin peruskorjausvaihtoehto tutkitaan yhtenä vaihtoehtona. Lappeenrannan kaupunki julkaisi marraskuussa 2018 avoimen julkisen tarjouspyynnön monitoimiareenan ja sisäliikuntahallin investointi- ja rahoitusasiantuntijan hankintaa varten. Kaupunkikehityslautakunta valitsi 9.1.2019 asiantuntijaksi SRV Rakennus Oy:n.

Monitoimiareenan osalta tehtiin syksyllä 2018 yhteiskuntataloudellisten ja sosiaalisten vaikutusten analyysi. Analyysi on päivitetty tarve- ja hankesuunnittelussa tarkentuneiden mitoitus- ja kustannustietojen pohjalta. Selvityksessä esitetään:

- arvio monitoimiareenan ja sen kahden vaihtoehtoisen sijaintipaikan alueellisista vaikutuksista arvonalisäykseen, työllisyyteen ja verotuloihin,
- arvio tapahtumien vaikutuksista Lappeenrannan aluetalouteen,
- analyysi kahden vaihtoehtoisen sijaintipaikan sosiaalisista vaikutuksista jääurheilun harrastajiin, jääurheiluseuroihin, kouluihin ja yleisesti asiakkaisiin.

Yhteiskuntataloudellisten ja sosiaalisten vaikutusten analyysi on toteutettu asiantuntija-arviona olemassa olevaan selvitys-, suunnittelu- ja tilastoaineistoon perustuen. Vaikutusten arvioinnin lähtötietoina on käytetty Lappeenrannan kaupungilta saatuja tietoja, avoimia tilasto- ja rekisteriaineistoja sekä muualla suunnitteilla olevien vastaavien hankkeiden vaikutusten arviointeja ja yleisiä aiheeseen liittyviä tutkimustuloksia. Monitoimiareenan yhteiskuntataloudelliset vaikutukset on arvioitu erikseen rakennusvaiheessa ja toimintavaiheessa. Toimintavaiheen osalta on tarkasteltu yhden keskimääräisen toimintavuoden vaikutuksia.

Monitoimiareenan suora työllisyysvaikutus on rakennusvaiheessa Lappeenkadun vaihtoehdossa noin **300 htv/rakennusaika** ja Kisapuiston vaihtoehdossa noin **230 htv/rakennusaika**. Toimintavaiheen suora työllisyysvaikutus on Lappeenkadun vaihtoehdossa noin **190 htv/vuosi** ja Kisapuiston vaihtoehdossa noin **160 htv/vuosi**.

Rakennusvaiheessa hyötyjä syntyy monitoimiareenan rakentamisen työllistämien henkilöiden maksamista kunnallisverotuloista ja yritysten maksamista yhteisöverotuloista. Rakennusvaiheen suorat hyödyt ovat Lappeenkadun vaihtoehdossa noin **1,4 milj.€/rakennusaika** ja Kisapuiston vaihtoehdossa noin **1,1 milj.€/rakennusaika**. Toimintavaiheessa hyötyjä syntyy monitoimiareenan ja siellä järjestettävien tapahtumien työllistämien henkilöiden maksamista kunnallisverotuloista ja yritysten maksamista yhteisöverotuloista. Toimintavaiheen suorat hyödyt ovat Lappeenkadun vaihtoehdossa noin **1,0 milj.€/vuosi** ja Kisapuiston vaihtoehdossa noin **0,8 milj.€/vuosi**.

9.9.2020

Jos monitoimiareena toteutuu yksityisellä rahoitusmallilla, eikä kaupunki omista areenaa, syntyy rakennusvaiheessa hyötyjä myös rakennuslupamaksuista ja rakennusoikeuden myynnistä sekä toimintavaiheessa kiinteistöverosta.

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

Euromääräisten hyötyjen lisäksi monitoimiareenalla on runsaasti sellaisia **hyötyjä, joita ei voida mitata rahassa**. Monitoimiareenalla on merkittävä vaikutus Lappeenrannan imagoon, vetovoimaan ja houkuttelevuuteen liikunta-, urheilu- ja kulttuurimatkailussa. Liikuntainvestointina monitoimiareenalla on myönteinen vaikutus asukkaiden asumisviihtyisyyteen, lasten ja nuorten liikunnan ja kuntoilun mahdollisuuksiin, urheilua harrastavien nuorten opiskelupaikkakunnan valintaan sekä yleisesti asukkaiden terveyteen ja liikunnan lisääntymiseen. Lappeenkadun vaihtoehto on myös merkittävä elinkeinopoliittinen investointi, jolla on merkittävä vaikutus Lappeenrannan keskustan elinvoimaan ja elinkeinoelämän kehitykseen. Myönteinen kehitys todennäköisesti houkuttelee myös uusia investointeja keskustaan.

Monitoimiareenan yhteiskuntataloudellisten ja sosiaalisten vaikutusten analyysi on tehty Lappeenrannan kaupungin / Lappeenrannan Toimitilat Oy:n toimeksiannosta FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:ssä. Lappeenrannan Toimitilat Oy:n yhteyshenkilönä on ollut toimitusjohtaja Mikko Hietamies ja päivityksen yhteydessä Ilkka Oksman. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:ssä selvityksen ovat laatineet Aki Keskinen (projektin johto), Taina Ollikainen ja Jan Tvrdý.

2 LAPPEENRANNAN MONITOIMIAREENA

2.1 Nykyinen jäähalli

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

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

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

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

9.9.2020

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

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

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

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

Kisapuiston jäähallien sekä tekojääradan talousarvioluvut liikuntatoimen talousarviossa:

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Monitoimiareenan toiminnot ja alustava mitoitus

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

Yleisön näkökulmasta tavoitteena on, että monitoimiareena on mahdollisimman viihtyisä ja houkutteleva. Viihtyisyyttä ja houkuttelevuutta lisätään mm. selkeällä opastajärjestelmällä ja

9.9.2020

monipuolisella palvelutarjonnalla sekä mahdollistamalla joustava ja turvallinen liikkuminen myös areenan ollessa loppuunmyyty.

Tämänhetkisten suunnitelmien mukaan monitoimiareenan katsomoon tulee noin **5 000 istumapaikkaa**. Viimeisimmän tilaohjelman mukaan keskustaan sijoittuvan monitoimiareenan kokonaislaajuus on noin **13 701 brm²** (huoneala 12 827 m² ja tilavuus 135 711 m³). Huonealasta on myynti- ja ravintolatiloja sekä aiotiloja yhteensä noin 1 475 m².

Kisapuistossa monitoimiareena olisi todennäköisesti pienempi. Nykyaikainen riittävillä yleisöaulatiloilla ja poistumistieväylillä suunniteltava jäähalli olisi huonealtaan vähintään noin **10 000 m²**.

Mikäli monitoimiareena sijoittuu Lappeenkadulle, on areenan läheisyyteen mahdollista sijoittaa asuin- ja liikerakentamista. Monitoimiareenan eteläpuolelle on alustavasti suunniteltu kaksi asuinliiketalotonttia, joiden rakennusoikeus voi olla yhteensä noin **5 800 k-m²**. Asuin- ja liikerakentaminen on mahdollista toteuttaa ilman monitoimiareenaakin.

2.3 Monitoimiareenan sijaintipaikkavaihtoehdot

Monitoimiareenalla on selvitysten perusteella kaksi vaihtoehtoista sijaintipaikkaa: **VE1 Lappeenkatu** ja **VE2 Kisapuisto**. Vaihtoehdossa VE1 monitoimiareena rakennettaisiin Lappeenrannan ydinkeskustaan. Vaihtoehdossa VE2 monitoimiareena rakennettaisiin Kisapuistoon.



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

2.4 Monitoimiareenan kustannukset

Monitoimiareenan rakentamisen kustannusarvio on maaliskuun 2020 hintatasossa Lappeenkadun vaihtoehdossa noin **34,0 milj.€** ja Kisapuiston vaihtoehdossa noin **27 milj.€**. Valtionavustesarvio on molemmissa sijaintivaihtoehdoissa 0,9 milj. euroa.

Lappeenkadun sijaintivaihtoehdossa areenan lisäksi kustannuksia aiheutuu maanhankinnasta, katumuutoksista ja muun infran rakentamisesta sekä vanhan hallin purkamisesta sekä oheisharjoittelutilojen, uuden muuntamon ja harjoitushallin ja tekojään sähkökeskusten rakentamisesta yhteensä noin **8,5 milj.€**.

Lappeenkadun vaihtoehdon kokonaiskustannukset ovat yhteensä noin **42,5 milj.€**, josta kaupungin rahoitettava osuus on noin 37,8 milj.€, Liiga-Saipa Oy:n osuus noin 3,73 milj.€ ja valtionavustesarvio noin 0,9 milj.€.

Kisapuistossa monitoimiareena sijoittuu kaupungin maalle. Osalle uutta pohjoista tieyhteyttä tarvitaan seurakunnalta hankittavaa maa-aluetta. Monitoimiareenan ohella Kisapuistossa kustannuksia aiheuttavat uudet tieyhteydet, liikennejärjestelyt, pysäköintialueen asfaltointi, hulevesijärjestelyt, ym. infrakustannukset sekä vanhan hallin purkaminen, uusi muuntamo ja sähkökeskukset harjoitushallille ja tekojälle, yhteensä noin **6,28 milj.€**.

9.9.2020

Kisapuiston vaihtoehtoon kokonaiskustannukset ovat yhteensä noin **33,3 milj.€**. Kisapuistossa hankkeen toteutuskustannukset vähennettynä liikuntapaikkarakentamisen valtionavulla ovat yhteensä noin **32,4 milj.€**.

Monitoimiareenahankkeen kokonaiskesto on Lappeenkadun vaihtoehtossa arviolta noin **4-5 vuotta**. Asemakaavaprosessille tulee varata aikaa noin vuosi. Hankkeen toteutussuunnittelu voi alkaa kaavavalmisteluun aikana ja sen tekeminen vaatii noin 1,5 vuotta. Katumuutokset ja itse monitoimiareenan rakentaminen kestää noin 2-3 vuotta. Kisapuiston vaihtoehtossa hankkeen kokonaiskesto on arviolta noin **3,5 vuotta**.

Lappeenkadun sijaintivaihtoehtoon mahdollistaman asuin- ja liikerakentamisen (noin 5 800 kem²) rakennuskustannukset ovat arviolta noin **14 milj.€**. Asuin- ja liikerakentaminen voi toteutua monitoimiareenahankkeesta huolimatta, joten sitä ei ole otettu vaikutusten arvioinnissa huomioon.

Taulukko 1. Yhteenveto rakennuskustannuksista (Lappeenrannan kaupunki)

Kustannukset , milj.€	VE1 Lappeenkatu	VE2 Kisapuisto
Rakentamiskustannukset	34,0	27,0
Muut kustannukset	8,5	6,3
Kustannukset yhteensä	42,5	33,3

Monitoimiareenan vuotuiset kokonaiskustannukset ovat VE1:ssä noin 2,9 milj.€ sisältäen pääoma-, kunnossapito- ja ylläpitokustannukset, yhteensä 2,3 milj.€ ja henkilöstömenot, siivous, aineet, tarvikkeet ja tavarat, ym., yhteensä 0,6 milj.€. VE 2:ssa vastaavat kokonaismenot ovat yhteensä noin 2,7 milj.€ (2,1 milj.€ + 0,6 milj.€).

3 TOIMINTAYMPÄRISTÖN NYKYTILANNE

Seuraavaan on koottu vaikutusten arvioinnin kannalta keskeisiä Lappeenrannan monitoimiareenan lähiympäristön nykytilannetietoja molempien sijaintipaikkavaihtoehtojen osalta.

3.1 Suunnittelutilanne

Yleiskaava

Lappeenrannan keskustaajaman 2030 oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa (KV 24.4.2017) Lappeenkadun sijaintivaihtoehto sijaitsee keskustoimintojen alueella (C-1). Lappeenkatu on kaavassa osoitettu korttelin alittavana pääkatuna. Alue on osoitettu kävelypainotteisena ydinkeskusta-alueena. Kisapuiston sijaintivaihtoehto on yleiskaavassa osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueella (PY). Alueen läpi on osoitettu viheryhteystarve.



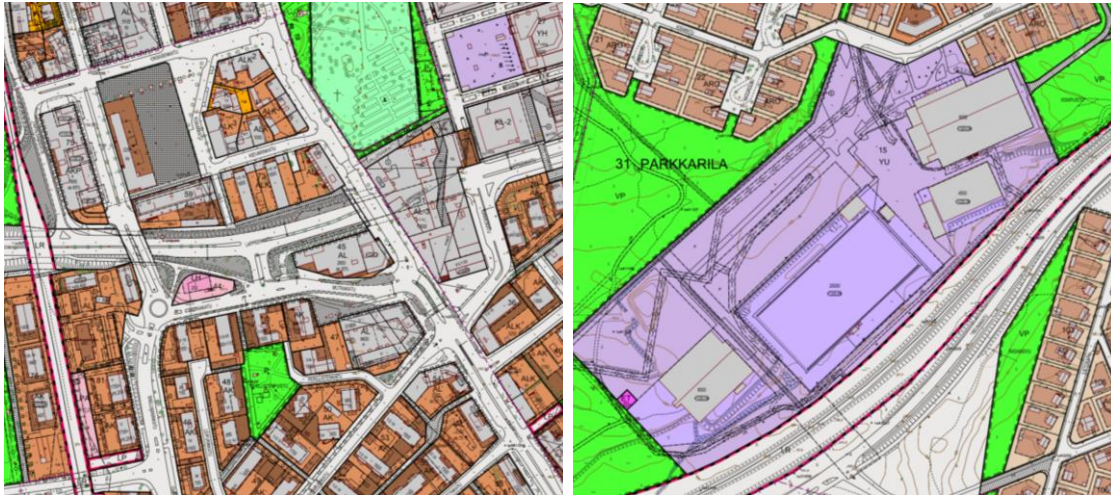
Kuva 2: Otteet Lappeenrannan ajantasayleiskaavasta (<https://kartta.lappeenranta.fi/ims/>)

9.9.2020

Asemakaava

Lappeenkadun sijaintivaihtoehdon alueelle on asemakaavassa osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL) sekä huoltoaseman korttelialue (LH). Kisapuiston alue on osoitettu asemakaavassa urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena (YU).

Molemmat sijaintivaihtoehdot edellyttävät asemakaavan muutoksen.

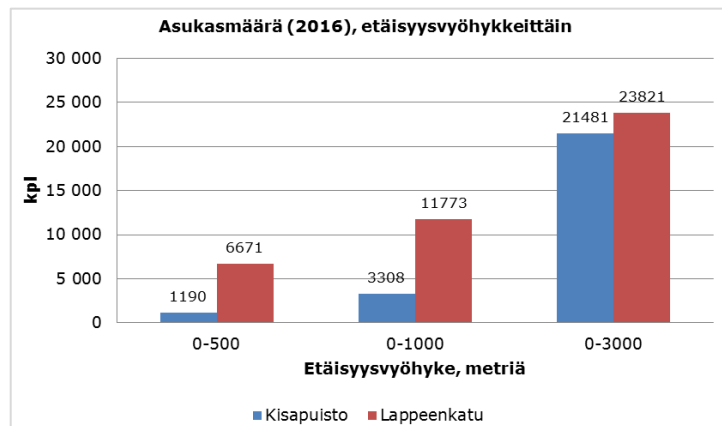


Kuva 3: Otteet Lappeenrannan ajantasa-asemakaavasta (<https://kartta.lappeenranta.fi/ims/>)

3.2 Väestö ja asumisen sijoittuminen

Lappeenrannan väestömäärä oli vuoden 2017 lopussa 72 909 asukasta.

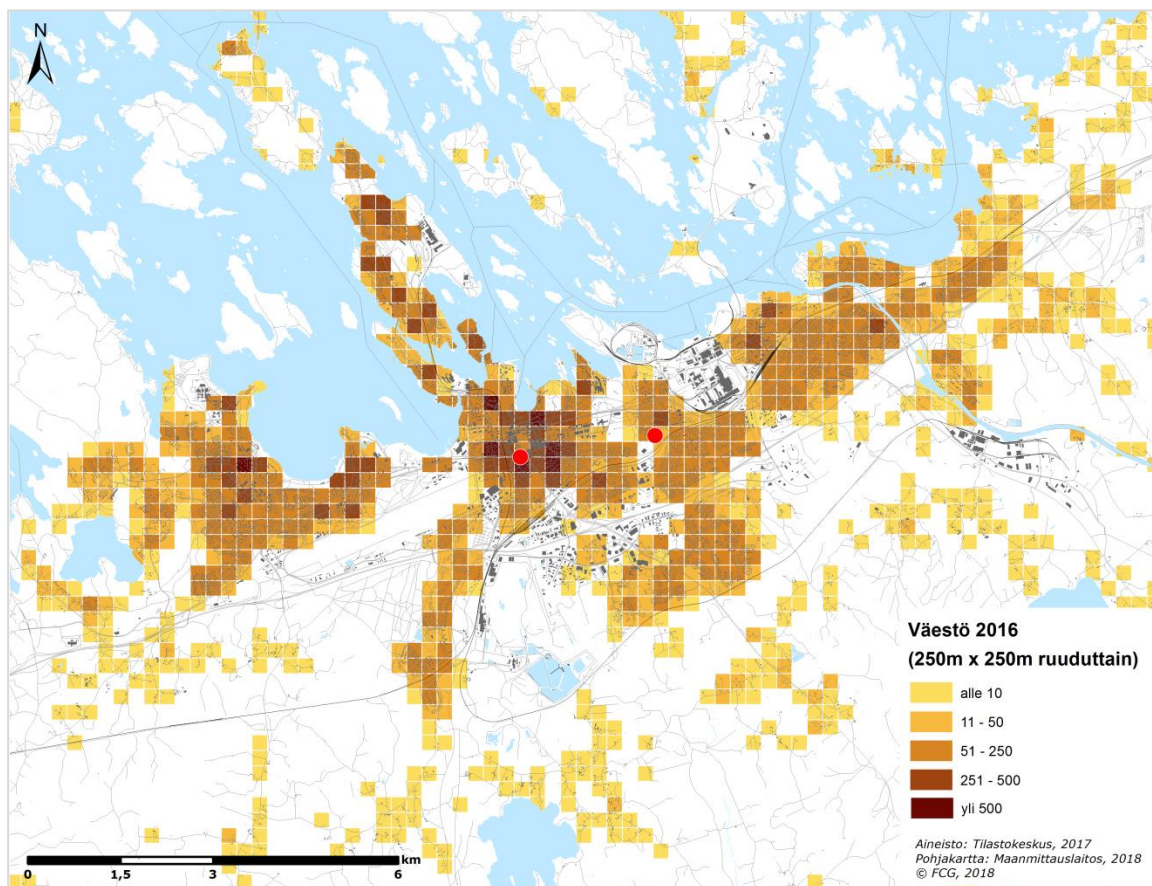
Monitoimiareenan lähiväestön määrää on tarkasteltu tieverkkoa pitkin laskettujen etäisyysvyöhykkeiden avulla. Lappeenkadun sijaintivaihtoehdossa lähiympäristön väestömäärä on suurempi kuin Kisapuiston sijaintivaihtoehdossa. Lappeenkadun sijaintivaihtoehdosta alle 500 metrin etäisyydellä asui noin 6 670 asukasta (noin 9 % Lappeenrannan väestöstä), alle kilometrin etäisyydellä noin 11 770 asukasta (16 %) ja alle 3 kilometrin etäisyydellä noin 23 820 asukasta (33 %). Kisapuiston sijaintivaihtoehdosta alle 500 metrin etäisyydellä asui noin 1 190 asukasta (noin 2 % Lappeenrannan väestöstä), alle kilometrin etäisyydellä noin 3 310 asukasta (5 %) ja alle 3 kilometrin etäisyydellä noin 21 480 asukasta (29 %).



Kuva 4: Asukasmäärä vuonna 2016 etäisyysvyöhykkeittäin (Tilastokeskus 2017).

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

9.9.2020



Kuva 5: Väestön sijoittuminen vuonna 2016 (Tilastokeskus 2017). Monitoimiareenan sijaintipaikkavaihtoehdot on esitetty punaisilla pisteillä.

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

Taulukko 2. Väestön määrä ja ikärakenne sijaintipaikkavaihtoehdojen etäisyysvyöhykkeillä (Tilastokeskus)

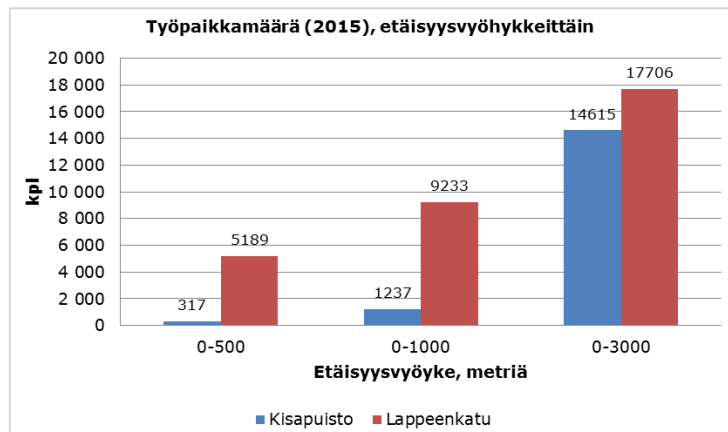
Etäisyysvyöhyke	VE1 Lappeenkatu				VE2 Kisapuisto			
	Ikärakenne alle 18 v	18-64 v	yli 64 v	Väestö- määrä	Ikärakenne alle 18 v	18-64 v	yli 64 v	Väestö- määrä
0-500 metriä	8 %	57 %	35 %	6 670	20 %	60 %	19 %	1 190
0-1000 metriä	9 %	58 %	33 %	11 770	19 %	60 %	21 %	3 310
0-3000 metriä	13 %	61 %	27 %	23 820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

3.3 Työpaikkojen määrä ja sijainti

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

9.9.2020

Monitoimiareenan lähiympäristön työpaikkojen määrää on tarkasteltu tieverkkoa pitkin laskettujen etäisyysvyöhykkeiden avulla. Lappeenkadun lähiympäristössä oli kaikilla etäisyysvyöhykkeillä enemmän työpaikkoja kuin Kisa-puiston lähiympäristössä. Lappeenkadun sijaintivaihtoehdosta alle 500 metrin etäisyydellä oli noin 5 190 työpaikkaa (noin 17 % Lappeenrannan työpaikoista), alle kilometrin etäisyydellä noin 9 230 työpaikkaa (30 %) ja alle 3 kilometrin etäisyydellä noin 17 710 työpaikkaa (57 %). Kisa-puiston sijaintivaihtoehdosta alle 500 metrin etäisyydellä oli noin 320 työpaikkaa (noin 1 % Lappeenrannan työpaikoista), alle kilometrin etäisyydellä noin 1 240 työpaikkaa (4 %) ja alle 3 kilometrin etäisyydellä noin 14 620 työpaikkaa (47 %).



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

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

Taulukko 3. Työpaikkojen määrä sijaintipaikkavaihtoehtojen etäisyysvyöhykkeillä (Tilastokeskus)

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

3.4 Lähialueen palvelut

Koulut

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

Liikuntapalvelut

Kisa-puisto on toimiva ja valtakunnallisesti tunnettu jääurheilukeskus, jolla on vuosikymmenien perinteet eri jäälajien harrastuspaikkana. Kisa-puistossa on pääjäähalli, harjoitusjäähalli, UK Areena ja tekojäärata/hiekkatekonurmi. Jääkiekon, taitoluistelun ja kaukalopallon harrastuspaikkojen sijoittuminen samalle alueelle tuo toiminnallisia (mm. huolto ja kunnossapito, kaluston ja henkilökunnan yhteiskäyttö) ja logistisia (mm. varusteiden säilytys, juniorien kuljetus) synergiaetuja.

Lappeenkadun vaihtoehdossa areenan välittömässä läheisyydessä on yksityisiä kuntosaleja. Noin kilometrin etäisyydellä Lappeenkadulta on liikuntapalveluja, kuten pesäpallostadion Vanhan kenttä, Ratsumestarin kentät, Lappeenrannan uimahalli-urheilutalo sekä Kimpisen urheilukeskus.

9.9.2020

Kaupalliset palvelut

Monitoimiareenan käyttäjät ja erityisesti tapahtumissa kävijät käyttävät monitoimiareenan palvelujen lisäksi myös monitoimiareenan lähiympäristössä olevia palveluja ja lisäävät myös olemassa olevien palvelujen kysyntää ja asiakasvirtoja. Lappeenkadun sijaintivaihtoehto sijaitsee ydinkeskustassa, jossa on lukuisia päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan myymälöitä, majoitus- ja ravitsemispalveluita sekä muita kaupallisia palveluja, joita monitoimiareenassa kävijät voivat halutessaan käyttää. Kisapuiston sijaintipaikkavaihtoehdon lähiympäristössä kaupallisia palveluja on huomattavasti vähemmän kuin Lappeenkadun sijaintivaihtoehdossa. Kisapuiston läheisyydessä (alle 500 metriä) on 3 päivittäistavaramyymälää, kioski ja jäähallissa lounasravintola.

Kaupan toimialoilla on Lappeenkadun sijaintipaikkavaihtoehdon lähiympäristössä (alle 500 metriä) noin 1 140 työpaikkaa ja Kisapuiston sijaintipaikkavaihtoehdon lähiympäristössä noin 50 työpaikkaa. Majoitus- ja ravitsemistoiminnan toimialoilla on Lappeenkadun sijaintipaikkavaihtoehdon lähiympäristössä noin 380 työpaikkaa ja Kisapuiston sijaintipaikkavaihtoehdon lähiympäristössä 3 työpaikkaa.

3.5 Saavutettavuus

Saavutettavuus kävelen ja pyöräillen

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

Kävelyn ja pyöräilyn saavutettavuuteen vaikuttavat myös jalankulun ja pyöräilyn yhteydet ja niiden sujuvuus ja turvallisuus sekä pyöräilyssä myös pyöräpysäköinnin järjestäminen monitoimiareenan yhteydessä. Molempien sijaintipaikkavaihtoehtojen lähiympäristössä on hyvät jalankulun ja pyöräilyn yhteydet, jotka mahdollistavat hyvän saavutettavuuden kävelen ja pyöräillen. Kävelen ja pyöräillen saapuminen monitoimiareenaan tulisi tehdä houkuttelevaksi niin, että näkymät ja reitit johtavat suoraan monitoimiareenan sisäänkäynneille.

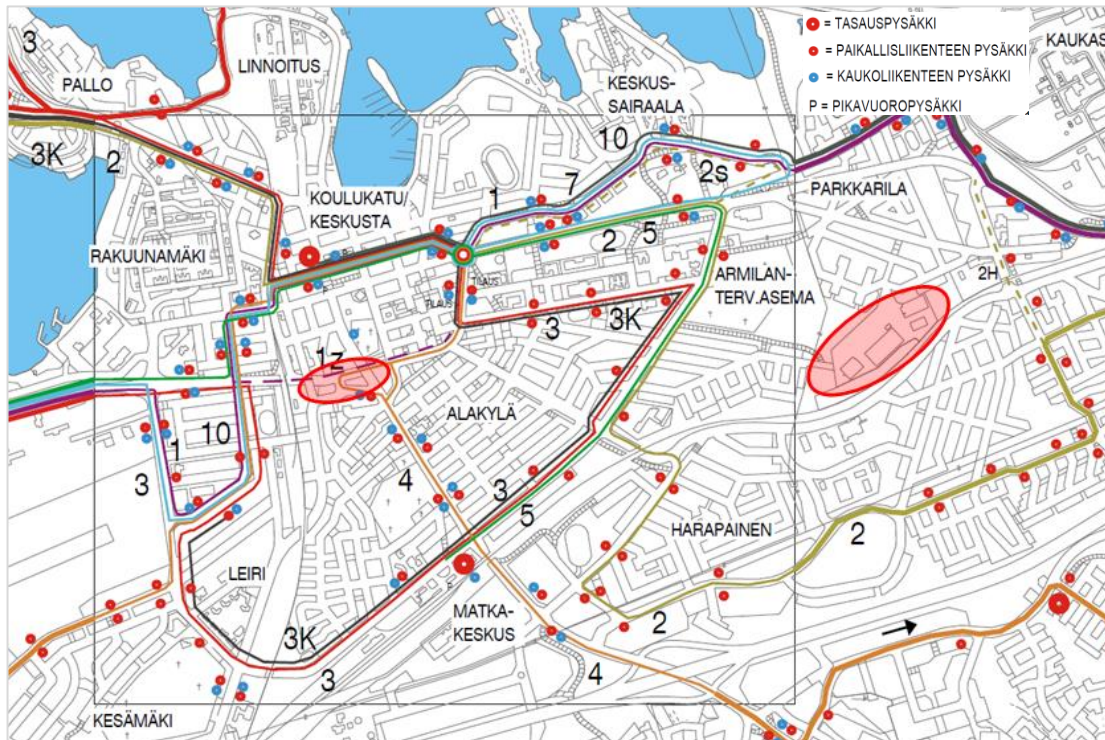
Saavutettavuus joukkoliikenteellä

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

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

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

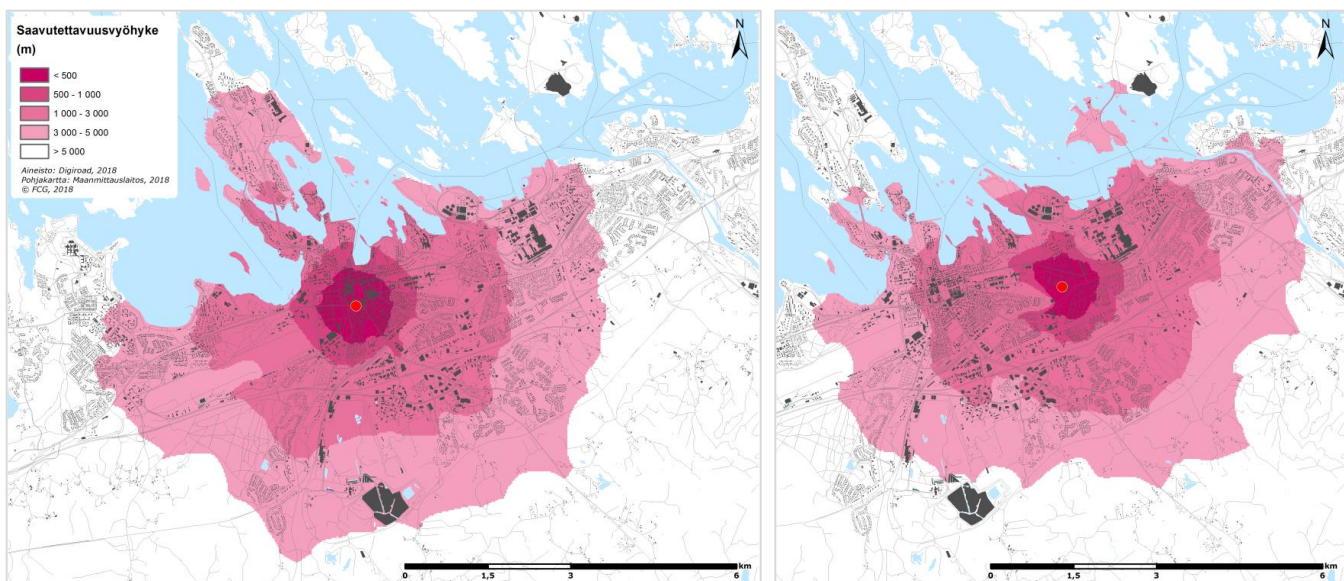
9.9.2020



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

Saavutettavuus henkilöautolla

Molemmat sijaintipaikkavaihtoehdot ovat hyvin saavutettavissa henkilöautolla eri puolilta Lappeenranta ja koko maakuntaa. Saavutettavuutta henkilöautolla on tarkasteltu tie- ja katuverkkoa pitkin laskettujen saavutettavuusvyöhykkeiden avulla. Alle 3 kilometrin etäisyydellä Lappeenkadun sijaintipaikkavaihtoehdosta on noin 23 820 asukasta (33 % Lappeenrannan väestöstä) ja Kisapuis-ton sijaintivaihtoehdosta noin 21 480 asukasta (29 % Lappeenrannan väestöstä).



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

9.9.2020

Saavutettavuuteen henkilöautolla vaikuttaa myös monitoimiareenan liikenne- ja pysäköintiratkaisut. Lappeenkadun sijaintipaikkavaihtoehto edellyttää, että ajoyhteys Lappeenkadun ja Mutkakadun välillä poistetaan ja että Mutkakadun linjausta ja liityntöjä uudistetaan (kiertoliittymät). Lappeenkadun sijaintipaikkavaihtoehdossa monitoimiareena tukeutuu keskustan pysäköintilaitoksiin ja pysäköintipaikkoihin. Areenan välittömässä ympäristössä on 2 577 pysäköintipaikkaa pysäköintilaitoksissa sekä lisäksi kadunvarsilla 532 paikkaa kesällä ja 381 paikkaa talvella.

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

3.6 Yhteenveto toimintaympäristön nykytilanteesta

Seuraavaan taulukkoon on koottu vaikutusten arvioinnin kannalta keskeiset toimintaympäristön nykytilannetiedot.

Taulukko 4. Yhteenveto toimintaympäristön nykytilanteesta

	VE1 Lappeenkatu	VE2 Kisapuisto
Suunnittelutilanne		
Yleiskaava	C-2	PY
Asemakaava	AL, LH Monitoimiareenan rakentaminen edellyttää asemakaavamuutoksen.	YU Monitoimiareenan rakentaminen edellyttää asemakaavamuutoksen.
Lähialueen väestö- ja työpaikkamäärä		
Etäisyys 0 - ½ km	6 670 as / 5 190 tp	1 190 as / 320 tp
Etäisyys 0 - 1 km	11 770 as / 9 230 tp	1 310 as / 1 240 tp
Etäisyys 0 - 3 km	17 150 as / 12 520 tp	20 290 as / 14 300 tp
Väestön ikärakenne		
Alle 18-vuotiaat	Alle 500 m etäisyydellä n. 540 alle 18-vuotiaasta	Alle 500 m etäisyydellä n. 240 alle 18-vuotiaasta
Yli 64-vuotiaat	Alle 500 m etäisyydellä n. 2 350 yli 64-vuotiaasta	Alle 500 m etäisyydellä n. 230 yli 64-vuotiaasta
Palvelut		
Koulut	Alle kolmen kilometrin etäisyydellä 9 koulua, joista 5 koulua on alle kilometrin etäisyydellä	Alle kolmen kilometrin etäisyydellä 6 koulua, joista yksi koulu on alle kilometrin etäisyydellä
Liikuntapalvelut	Lähietäisyydellä 4 yksityistä kuntosalia, noin kilometrin etäisyydellä mm. pesäpallostadion Vanhan kenttä, Ratsumestarin kentät, Lappeenrannan uimahalli-urheilutalo sekä Kimpisen urheilukeskus	Toimiva ja tunnettu jääurheilukeskus, jossa on eri jääurheilulajien harrastuspaikat lähellä toisiaan. Lappeenrannan uimahalli-urheilutalo on noin kilometrin etäisyydellä ja Kimpisen urheilukeskus noin 1,5 kilometrin etäisyydellä.
Kaupalliset palvelut	Runsaasti kaupallisia palveluja lähiympäristössä, alle 500 metrin etäisyydellä noin 1 140 kaupan alan ja noin 380 majoitus- ja ravitsemisalan työpaikkaa	Muutamia kaupallisia palveluja lähiympäristössä, alle 500 metrin etäisyydellä noin 50 kaupan alan ja noin 3 majoitus- ja ravitsemisalan työpaikkaa
Saavutettavuus		
Henkilöautolla	Erinomainen	Erinomainen
Joukkoliikenteellä	Erinomainen	Tyydyttävä
Kävelen ja pyöräillen	Erinomainen	Hyvä

9.9.2020

4 MONITOIMIAREENAN VAIKUTUKSET

4.1 Rakennusvaiheen työllisyys- ja verotulovaikutukset

Työllisyysvaikutus

Monitoimiareenan rakentamisen työllisyysvaikutukset on arvioitu rakentamiskustannusten ja Tilastokeskuksen panos-tuotos-tutkimuksen työpanoskertoimien avulla. Työpanoskertoimien mukaan yhden miljoonan euron rakennusinvestointi lisää työllisyyttä 12 henkilötyövuotta. Tästä kohdistuu 7 henkilötyövuotta suoraan rakentamisen toimialoille ja 5 henkilötyövuotta välillisesti muille toimialoille.

Monitoimiareenan rakentamisen kustannusarvio on Lappeenkadun sijaintivaihtoehdossa yhteensä noin **42,5 milj.€** (areena 34 milj.€ ja muu rakentaminen 8,5 milj.€). Kisapuiston sijaintivaihtoehdossa rakentamisen kustannusarvio on yhteensä noin **33,3 milj.€** (areena 27 milj.€ ja muu rakentaminen 6,3 milj.€).

Lappeenkadun sijaintivaihtoehdossa monitoimiareenan ja siihen liittyvän muun rakentamisen työllisyysvaikutukset ovat noin **510 henkilötyövuotta**, josta välittömät työllisyysvaikutukset rakentamisen toimialoilla ovat noin 300 henkilötyövuotta ja välilliset työllisyysvaikutukset muilla toimialoilla noin 210 henkilötyövuotta.

Kisapuiston sijaintivaihtoehdossa monitoimiareenan ja siihen liittyvän muun rakentamisen työllisyysvaikutukset ovat noin **430 henkilötyövuotta**, josta välittömät työllisyysvaikutukset rakentamisen toimialoilla ovat noin 230 henkilötyövuotta ja välilliset työllisyysvaikutukset muilla toimialoilla noin 200 henkilötyövuotta.

Rakentamisen työllisyysvaikutukset jakautuvat koko rakennusajalle.

Verotulovaikutus

Vaikutukset kunnallisveroon on arvioitu työllisyysvaikutuksen mukaisen palkkasumman ja Lappeenrannan kaupungin efektiivisen veroasteen avulla. Monitoimiareenan rakentamisen aikaisen työllisyysvaikutuksen mukainen palkkasumma-arvio on koko maan mediaanitulon (31 761 €/vuosi) mukaan arvioituna Lappeenkadun vaihtoehdossa noin **16,2 milj.€** ja Kisapuiston vaihtoehdossa noin **12,7 milj.€**.

Kunnallisvero on laskettu Lappeenrannan efektiivisellä veroasteella, joka on ennusteen mukaan **14,90 %** vuonna 2020. Muita veroja tai veronluonteisia maksuja ei ole otettu huomioon. Monitoimiareenan rakentamisen aikainen verotulovaikutus on Lappeenkadun vaihtoehdossa noin **2,4 milj.€/rakennusaika** ja Kisapuiston vaihtoehdossa noin **1,9 milj.€/rakennusaika**.

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

Efektiivisellä veroasteella tarkoitetaan maksuunpantujen verojen suhdetta tuloihin. Erilaisten vähennysten johdosta kuntien tuloveroprosentti (nimellinen veroaste) ei vastaa todellista veroastetta. Kunnallisveroprosentti on Suomessa vuonna 2020 keskimäärin 19,97 prosenttia. Tosiasiassa suomalaiset maksavat tuloistaan vähennysten takia kuitenkin kunnallisveroa selvästi tätä vähemmän, vuonna 2020 arviolta noin 13,89 prosenttia. Kunnallisverotuksessa vähennyksiä voi tehdä tuloihin tai veroon. Tulosta tehtäviä vähennyksiä ovat muun muassa matkakustannukset, tulo-hankkimiskulut, ansiotulovähennys ja perusvähennys. Verosta tehtäviä vähennyksiä ovat muun muassa työtulovähennys, kotitalousvähennys sekä asuntolainan koron alijäämähyvitys.

9.9.2020

Taulukko 5. Arvio rakentamisen aikaisesta työllisyys-, palkkatulo ja verotulovaikutuksesta (htv, milj.€/rakennusaika)

Rakentamisvaihe Työllisyysvaikutus, htv/rakennusaika	VE1 Lappeenkatu			VE2 Kisapuisto		
	Suora	Välillinen	Yhteensä	Suora	Välillinen	Yhteensä
Monitoimiareenan rakentaminen	240	170	410	190	170	360
Muu rakentaminen	60	40	100	40	30	70
Työllisyysvaikutus yhteensä	300	210	510	230	200	430
Palkkatulo, milj.€/rakennusaika						
Monitoimiareenan rakentaminen	7,56	5,40	12,96	6,00	4,29	10,29
Muu rakentaminen	1,89	1,35	3,24	1,40	1,00	2,39
Palkkatulo yhteensä	9,45	6,75	16,20	7,40	5,29	12,68
Kunnallisvero, milj.€/rakennusaika						
Monitoimiareenan rakentaminen	1,13	0,80	1,93	0,89	0,64	1,53
Muu rakentaminen	0,28	0,20	0,48	0,21	0,15	0,36
Kunnallisvero yhteensä	1,41	1,01	2,41	1,10	0,79	1,89

4.2 Toimintavaiheen työllisyys- ja verotulovaikutukset

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

Toimintavaiheen osalta on kuvattu yhden keskimääräisen toimintavuoden vaikutukset. Monitoimiareenan suunnitellulla toimintamallilla kaupunki saa kunnallisvero- ja yhteisöverotuloa.

- kunnallisveron osalta on käytetty samoja laskentaperiaatteita kuin rakennusvaiheen vaikutusten arvioinnissakin. Kunnallisvero on laskettu toimintavaiheen työllisyysvaikutuksen mukaisen palkkasumman ja Lappeenrannan kaupungin efektiivisen veroasteen (14,90 %) avulla.
- yhteisöveroksi on määritelty 20 % liikevoitosta. Yhteisöverosta 30,34 % kohdistuu kaupungille ja 69,66 % valtiolle. Toimintojen liikevoittoprosenttina on käytetty 5 % liikevaihdosta.

4.2.1 Monitoimiareenan hoito ja ylläpito

Monitoimiareenan vuotuiset käyttökustannukset ilman sisäisiä tilavuokria ovat alustavan arvion mukaan noin **0,6 milj.€** (sis. henkilöstömenot, siivous, palvelujen ostot, aineet, tarvikkeet, tavarat jne.). Käyttökustannusten pohjalta arvioidut välittömät ja välilliset työllisyysvaikutukset ovat Tilastokeskuksen panos-tuotos-tutkimuksen työpanoskertoimilla arvioituna noin **6 henkilötyövuotta/vuosi**. Työllisyysvaikutuksen mukainen palkkasumma-arvio on noin **0,2 milj.€/vuosi** ja verotulovaikutus noin **0,03 milj.€/vuosi**.

Taulukko 6. Monitoimiareenan hoidon ja ylläpidon työllisyys-, palkkatulo ja verotulovaikutus (htv, milj.€/vuosi)

Hoito ja ylläpito Vaikutukset vuosisatasolla	VE1 Lappeenkatu			VE2 Kisapuisto		
	Suora	Välillinen	Yhteensä	Suora	Välillinen	Yhteensä
Työllisyysvaikutus, htv/vuosi	4	2	6	4	2	6
Palkkatulo, milj.€/vuosi	0,13	0,06	0,19	0,13	0,06	0,19
Kunnallisvero, milj.€/vuosi	0,02	0,01	0,03	0,02	0,01	0,03

Monitoimiareenan hoidon ja ylläpidon työllisyys- ja verotulovaikutusten arvioidaan kohdistuvan kokonaan Lappeenrannan kaupunkiin.

4.2.2 Monitoimiareenan liiketilat ja ravintolat

Viimeisimmän tilaohjelman mukaan monitoimiareenaan tulee erilaista myyntitilaa ja ravintolatilaa sekä aitiotiloja noin **1 475 kem²**.

Monitoimiareenan liike- ja ravintolatilojen työllisyysvaikutukset on laskettu arvioidun liikevaihdon ja Tilastokeskuksen panos-tuotos-tutkimuksen työpanoskertoimien avulla. Liikevaihto on arvioitu tilojen pinta-alan (kem²) ja keskimääräisen myyntitehokkuuden (€/kem²) avulla. Monitoimiareenassa tapahtuvan liike- ja ravintolatoiminnan suora ja välillinen työllisyysvaikutus on molemmissa sijaintivaihtoehtoissa yhteensä noin **100 henkilötyövuotta/vuosi**.

9.9.2020

Monitoimiareenan liike- ja ravintolatoiminnan työllistämien henkilöiden maksama kunnallisvero on molemmissa sijaintivaihtoehdoissa yhteensä noin **0,5 milj.€/vuosi**. Liike- ja ravintolatiloissa toimivat yritykset maksavat liikevoitostaan kaupungille yhteisövero-osuutta molemmissa sijaintivaihtoehdoissa noin **19 000 €/vuosi**.

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

Areenan myynti- ja ravintolatilat	VE1 Lappeenkatu			VE2 Kisapuisto		
	Suora	Välillinen	Yhteensä	Suora	Välillinen	Yhteensä
Työllisyysvaikutus, htv/vuosi	70	30	100	70	30	100
Palkkatulo, milj.€/vuosi	2,35	1,00	3,35	2,35	1,00	3,35
Kunnallisvero, milj.€/vuosi	0,35	0,15	0,50	0,35	0,15	0,50
Yhteisöverotulo, milj.€/vuosi			0,02			0,02

Ravintolatilojen osalta on syytä huomata, että purettavassa pääjäähallissa on ravintolatilaa, joten kaikki monitoimiareenan vaikutukset eivät ole nettolisäystä.

Osa toiminnan aikaisista työllisyysvaikutuksista kohdistuu Lappeenrannan ulkopuolelle, joten myös osa verotulovaikutuksista kohdistuu muihin kuntiin. Karkealla tasolla voidaan arvioida, että Lappeenrantaan kohdistuu työllisyys- ja verotulovaikutuksista noin 86 %, joka on Lappeenrannan todellinen työpaikkaomavaraisuus.

4.2.3 Monitoimiareenan tapahtumat

Monitoimiareena soveltuu erilaisten urheilu-, konsertti ja muiden tapahtumien sekä kansainvälisten ja kansallisten kilpailujen järjestämiseen. Alustavan suunnitelman mukaan monitoimiareenan katsomoon tulee noin **5 000 istumapaikkaa**.

Tapahtumista syntyviä hyötyjä ovat mm. lipunmyyntitulot ja tilojen käyttömaksut areenaoperaattorille ja tapahtumajärjestäjille sekä tapahtumissa kävijöiden kulutuksen kautta syntyvät hyödyt alueen elinkeinoelämälle. Monitoimiareenassa järjestettävien tapahtumien määrästä ja luonteesta ei ole vielä tarkempia suunnitelmia. Aluetaloudellisten hyötyjen lisäämiseksi tavoitteena tulisi olla tapahtumatarjonnan monipuolistaminen ja erityisesti konsertti- ja muiden tapahtumien määrän lisääminen nykyisestä.

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

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

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

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

9.9.2020

Tehdyissä suunnitelmissa monitoimiareenassa järjestettävien tapahtumien määräksi on arvioitu peruslaskelmassa 37 tapahtumaa/vuosi ja optimistisessa laskelmassa 43 tapahtumaa/vuosi. Mikäli Lappeenrannan monitoimiareenassa järjestettäisiin vuodessa **40** urheilu-, konsertti-, messu- ym. tapahtumaa, joissa olisi keskimäärin **2 000 kävijää/tapahtuma**, olisi tapahtumakävijöitä yhteensä noin **80 000 kävijää/vuosi**. Muualla tehtyjen selvitysten pohjalta on arvioitu tapahtumakävijöiden kulutukseksi yhteensä **130 €/tapahtuma/kävijä**, josta tapahtumapaikalla keskimäärin 50 €/kävijä ja muualla Lappeenrannassa keskimäärin 80 €/kävijä.

Lisäksi on arvioitu, että tapahtumapaikalla tapahtuva kulutus on yhtä suuri molemmissa sijaintivaihtoehtoissa ja muualla Lappeenrannassa tapahtuva kulutus on Kisapuiston vaihtoehdossa puolet Lappeenkadun vaihtoehdon kulutuksesta

Edellä esitetyillä tapahtumien ja tapahtumakävijöiden määrällä sekä kulutuksella tapahtumakävijöiden kulutus olisi Lappeenkadun vaihtoehdossa noin **10,4 milj.€/vuosi** ja Kisapuiston vaihtoehdossa yhteensä noin **7,2 milj.€/vuosi**.

Kulutuksen aikaansaama työllisyysvaikutus on Lappeenkadun vaihtoehdossa yhteensä noin **170 henkilötyövuotta/vuosi** ja Kisapuiston vaihtoehdossa yhteensä noin **120 henkilötyövuotta/vuosi**.

Tapahtumakävijöiden kulutuksen työllistämien henkilöiden maksama kunnallisvero on Lappeenkadun vaihtoehdossa yhteensä noin **0,8 milj.€/vuosi** ja Kisapuiston vaihtoehdossa yhteensä noin **0,6 milj.€/vuosi** sekä yritysten liikevaihdon kasvun kautta syntyvä yhteisöveron lisäys Lappeenkadun vaihtoehdossa noin **0,03 milj.€/vuosi** ja Kisapuiston vaihtoehdossa noin **0,02 milj.€/vuosi**.

Taulukko 8. Tapahtumakävijöiden kulutuksen aikaansaama työllisyys-, palkkatulo- ja veroverotulovaikutus (htv, milj.€/vuosi)

Tapahtumakävijöiden kulutus Työllisyysvaikutus, htv/vuosi	VE1 Lappeenkatu			VE2 Kisapuisto		
	Suora	Väliäinen	Yhteensä	Suora	Väliäinen	Yhteensä
Kulutus tapahtumapaikalla	50	20	70	50	20	70
Kulutus muualla Lappeenrannassa	70	30	100	35	15	50
Työllisyysvaikutus yhteensä	120	50	170	85	35	120
Palkkatulo, milj.€/vuosi						
Kulutus tapahtumapaikalla	1,53	0,63	2,16	1,53	0,63	2,16
Kulutus muualla Lappeenrannassa	2,37	1,03	3,40	1,19	0,52	1,70
Palkkatulo yhteensä	3,90	1,66	5,56	2,71	1,15	3,86
Kunnallisvero, milj.€/vuosi						
Kulutus tapahtumapaikalla	0,23	0,09	0,32	0,23	0,09	0,32
Kulutus muualla Lappeenrannassa	0,35	0,15	0,51	0,18	0,08	0,25
Kunnallisvero yhteensä	0,58	0,25	0,83	0,40	0,17	0,58
Yhteisöverotulo, milj.€/vuosi						
Kulutus tapahtumapaikalla			0,01			0,01
Kulutus muualla Lappeenrannassa			0,02			0,01
Yhteisövero yhteensä			0,03			0,02

Tapahtumakävijöiden kulutus on arvioitu Lappeenkadun sijaintivaihtoehdossa suuremmaksi kuin Kisapuiston vaihtoehdossa, koska ydinkeskustassa sijaitseva monitoimiareena todennäköisesti houkuttelee tapahtumakävijöitä Lappeenrannan keskustaan ostoksille ja aikaansaa sitä kautta enemmän hyötyjä aluetalouteen kuin kauempana keskustasta oleva Kisapuiston sijaintivaihtoehto, jonka läheisyydessä palvelutarjonta on vähäistä.

4.2.4 Vaikutukset elinkeinotoimintaan

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

9.9.2020

Taulukko 9. Tapahtumakävijöiden kulutuksen jakautuminen toimialoittain (milj.€/vuosi)

Kulutus, milj.€/vuosi	VE1 Lappeenkatu	VE2 Kisapuisto
Ravitsemispalvelut	4,8	3,7
Ostokset ja palvelut	3,1	2,2
Majoituspalvelut	2,1	1,0
Liikkuminen	0,4	0,2
Kulutus yhteensä	10,4	7,2

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

Lappeenkadun vaihtoehdolla on sijaintinsa kautta huomattavan suuri merkitys Lappeenrannan ydinkeskustan ja koko Lappeenrannan elinkeinotoiminnalle. Kisapuiston vaihtoehdossa vaikutukset jäävät vähäisemmiksi pääosin siksi, että palvelutarjontaa on Kisapuiston läheisyydessä vähemmän. Lappeenkadun sijaintivaihtoehto on pääosin elinkeinopoliittinen hanke, kun taas Kisapuiston vaihtoehto on liikuntapaikkarakentamisen hanke.

4.3 Sosiaaliset vaikutukset

Määrällisten vaikutusten lisäksi hankkeella on runsaasti myös laadullisia vaikutuksia, joita ei voi mitata rahassa. Laadullisia vaikutuksia ovat esim. Lappeenrannan tapahtumatarjonnan lisääntyminen, matkailullisen vetovoiman vahvistuminen, keskustan elinvoimaisuuden turvaaminen ja parantaminen sekä liikunnan ja kuntoilun mahdollisuuksien parantuminen.

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

Taulukko 10. Sijaintivaihtoehtojen sosiaaliset vaikutukset

	VE1 Lappeenkatu	VE2 Kisapuisto
Jääurheilun harrastajat	• uudet ajanmukaiset tilat lisäävät harrastajien viihtyvyyttä • erinomaisesti saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla • käyttötuntien hinnoittelu harrastajille riippuu halliyhtiön kanssa solmittavista sopimuksista	• uudet ajanmukaiset tilat lisäävät harrastajien viihtyvyyttä • helppo ja tuttu paikka • synergia muiden alueella olevien toimintojen ja rakenteiden kanssa • käyttötuntien hinnoittelu harrastajille riippuu poliittisista päätöksistä
Jääurheiluseurat	• luo areenan käyttäjille ja hallille itselleen uusia liiketoimintamahdollisuuksia ja parantaa sen toiminnan taloudellisuutta • käyttötuntien hinnoittelu riippuu halliyhtiön kanssa solmittavista sopimuksista	• ei käytännössä tarjoa liiketoiminnan kehittämismahdollisuuksia nykyistä enempää • synergiaa alueella olemassa olevien muiden jääurheilurakenteiden kanssa. • käyttötuntien hinnoittelu seuroille riippuu poliittisista päätöksistä
Koulut	• alle kilometrin etäisyydellä on 5 koulua ja alle kolmen kilometrin etäisyydellä 9 koulua • alue on suurelle määrälle oppilaita kävelen saavutettavissa.	• alle kilometrin etäisyydellä on yksi koulu ja alle kolmen kilometrin etäisyydellä 7 koulua • kävelyetäisyydellä olevia kouluja ja oppilaita on vähemmän kuin Lappeenkadun vaihtoehdossa
Asiakkaat	• Monitoimiareenan saavutettavuus on erinomainen kaikilla kulkumuodoilla. • Läheisyydessä on runsaasti pysäköintimahdollisuuksia. • Monitoimiareenan läheisyydessä kävelyetäisyydellä on ydinkeskustan monipuolinen palvelutarjonta asiakkaiden käytössä.	• Monitoimiareenan saavutettavuus henkilöautolla on hyvä. • Nykyinen pysäköinti on riittävä. • Alue on lappeenrantalaisille tuttu ja sinne on helppo mennä. Alue on paikkana ja nimenä tunnettu ja vakiintunut myös muille kuin lappeenrantalaisille.

9.9.2020

	VE1 Lappeenkatu	VE2 Kisapuisto
Muuta	- jääurheilun ja erilaisten tapahtumien järjestämisen olosuhteet paranevat oleellisesti laajempien, toiminnallisesti muuntuvien ja monipuolisten tilojen ansiosta. - tukee kaupungin keskustan kehittämisen strategiaa, elinvoimaa ja vetovoimaa lyhyellä ja pitkällä aikavälillä. - hyvin merkittävä elinkeinopoliittinen hanke. - vahva positiivinen vaikutus kaupungin imagoon ja vetovoimaan.	jääurheilun ja erilaisten tapahtumien järjestämisen olosuhteet paranevat oleellisesti laajempien, toiminnallisesti muuntuvien ja monipuolisten tilojen ansiosta. merkittävä liikuntainvestointi.
Kaupunkilaisille suunnattu kysely (vastauksia 1 148 kpl)	40,5 % kyselyyn vastanneista kaupunkilaisista piti Lappeenkauden sijaintivaihtoehtoa parhaana	26,4 % kyselyyn vastanneista kaupunkilaisista piti Kisapuiston sijaintivaihtoehtoa parhaana

4.4 Hankkeen kannattavuus

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

Laskelman perusteet

Monitoimiareenan kannattavuustarkastelu perustuu aiemmissa kappaleissa esitettyihin vaikutuksiin. Kannattavuuslaskelman perusteina on käytetty 30 vuoden laskenta-aikaa ja 5 %:n korkokantaa. Jäännösarvoksi investointien osalta on laskettu 30 %.

Monitoimiareenan kustannuksia tässä tarkastelussa ovat

- investointikustannukset
- käyttökustannukset

Monitoimiareenan hyötyjä tässä tarkastelussa ovat

- suorien työllisyysvaikutusten perusteella arvioidut kunnallisverotulot
- yrittäjien maksama yhteisövero-osuus

Lisäksi kaupunki tulee todennäköisesti saamaan liikuntapaikkarakentamisen valtionapua. Valtionavun suuruudeksi on arvioitu 900 000 €. Valtionapua ei ole otettu kannattavuuslaskelmassa huomioon.

Laskelman tulokset

Vuosittaiset kustannukset ja hyödyt on laskettu yhteen 30 vuoden ajalta. Investointien jäännösarvoksi on laskettu 30 %. Kustannuksille ja hyödyille on laskettu nykyarvot käyttäen laskentakorkokantana 5 % ja kuoletusaikana 30 vuotta.

Taulukko 11. Kustannusten ja hyötyjen nykyarvot

	VE1 Lappeenkatu	VE2 Kisapuisto
Investointikustannukset, milj.€	28,91	22,64
Käyttökustannukset, milj.€	9,08	9,08
Yhteisövero, milj.€	0,76	0,62
Kunnallisvero, milj.€	15,05	12,21

Monitoimiareenan aikaansaamat hyödyt ovat molemmissa vaihtoehdoissa kustannuksia pienemmät. Mikäli monitoimiareenan hyödyt toteutuvat edellä esitettyjen vaikutusarvioiden mukaisina, monitoimiareenan hyöty-/kustannussuhde on molemmissa sijaintivaihtoehdoissa 0,34.

9.9.2020

Vaikutusten arvioinnin tulokseen vaikuttavat merkittävästi käytetyt lähtöaineistot ja laskentatavat. Myös monitoimiareenan investointikustannukset tulevat tarkentumaan jatkosuunnittelun yhteydessä. Näin ollen laskelman tuloksia tulisi tarkastella ainoastaan suuntaa-antavina. Vaikutusten arvioinnin epävarmuuden vaikutusten testaamiseksi on tehty kaksi herkkyystarkastelua:

- herkkyyssanalyysi 1: hyödyt ovat 20 % arvioitua pienemmät
- herkkyyssanalyysi 2: kustannukset ovat 20 % arvioitua suuremmat

Taulukko 12. Kannattavuuslaskelman ja herkkyystarkastelujen hyöty-/kustannussuhde

	VE1 Lappeenkatu	VE2 Kisapuisto
Perustilanne	0,34	0,34
1. Hyödyt 20 % arvioitua pienemmät	0,27	0,27
2. Kustannukset 20 % arvioitua suuremmat	0,28	0,28

Vaihtoehtojen kannattavuustarkastelut ovat liitteenä.

5 YHTEENVETO

5.1 Keskeiset vaikutukset

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

Monitoimiareenan rakennusvaiheen työllisyysvaikutukset ovat Lappeenkadun vaihtoehdossa noin **510 henkilötyövuotta**/rakennusaika, josta noin 300 henkilötyövuotta on suoria vaikutuksia rakentamisen toimialoilla ja noin 210 henkilötyövuotta välillisiä vaikutuksia muilla toimialoilla. Kisapuiston vaihtoehdossa rakennusvaiheen työllisyysvaikutukset ovat noin **430 henkilötyövuotta**/rakennusaika, josta noin 230 henkilötyövuotta on suoria vaikutuksia rakentamisen toimialoilla ja noin 200 henkilötyövuotta välillisiä vaikutuksia muilla toimialoilla.

Toimintavaiheen työllisyysvaikutukset ovat Lappeenkadun vaihtoehdossa noin **270 henkilötyövuotta**/vuosi, josta noin 190 henkilötyövuotta on suoria vaikutuksia kaupan ja ravitsemistoiminnan sekä muiden palvelujen toimialoilla ja noin 80 henkilötyövuotta välillisiä vaikutuksia muilla toimialoilla. Kisapuiston vaihtoehdossa toimintavaiheen työllisyysvaikutukset ovat noin **220 henkilötyövuotta**/vuosi, josta noin 160 henkilötyövuotta on suoria vaikutuksia kaupan ja ravitsemistoiminnan sekä muiden palvelujen toimialoilla ja noin 60 henkilötyövuotta välillisiä vaikutuksia muilla toimialoilla.

Taulukko 13. Yhteenveto monitoimiareenan työllisyysvaikutuksista

Työllisyysvaikutukset	VE1 Lappeenkatu			VE2 Kisapuisto		
	Suora	Välillinen	Yhteensä	Suora	Välillinen	Yhteensä
Rakennusvaihe, htv/rakennusaika						
- monitoimiareenan rakentaminen	240	170	410	190	170	360
- muu rakentaminen	60	40	100	40	30	70
- rakennusvaihe yhteensä	300	210	510	230	200	430
Toimintavaihe, htv/vuosi						
- hoito ja ylläpito	4	2	6	4	2	6
- myynti- ja ravintolatilat	70	30	100	70	30	100
- tapahtumat	120	50	170	85	35	120
- toimintavaihe yhteensä	194	82	276	159	67	226

Rakennusvaiheessa hyötyjä syntyy monitoimiareenan rakentamisen työllistämien henkilöiden maksamista kunnallisverotuloista ja yritysten yhteisöverotuloista. Rakennusvaiheen suorat hyödyt ovat Lappeenkadun vaihtoehdossa noin **1,4 milj.€**/rakennusaika ja Kisapuiston vaihtoehdossa noin **1,1 milj.€**/rakennusaika.

9.9.2020

Toimintavaiheessa hyötyjä syntyy monitoimiareenan ja siellä järjestettävien tapahtumien työllistämien henkilöiden maksamista kunnallisverotuloista ja yritysten maksamista yhteisöverotuloista. Toimintavaiheen suorat hyödyt ovat Lappeenkadun vaihtoehdossa noin **1,0 milj.€/vuosi** ja Kisaapuiston vaihtoehdossa noin **0,8 milj.€/vuosi**.

Taulukko 14. Yhteenveto monitoimiareenan hyödyistä

Hyödyt kunnille	VE1 Lappeenkatu			VE2 Kisaapuisto		
	Suora	Välillinen	Yhteensä	Suora	Välillinen	Yhteensä
Rakennusvaihe, milj.€/rakennusaika						
- kunnallisvero	1,41	1,01	2,41	1,10	0,79	1,89
- rakennusvaihe yhteensä	1,41	1,01	2,41	1,10	0,79	1,89
Toimintavaihe, milj.€/vuosi						
- kunnallisvero	0,95	0,41	1,36	0,77	0,33	1,10
- yhteisövero	0,05		0,05	0,04		0,04
- toimintavaihe yhteensä	1,00	0,41	1,41	0,81	0,33	1,14

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

Euromääräisten hyötyjen lisäksi monitoimiareenalla on runsaasti sellaisia **hyötyjä, joita ei voida mitata rahassa**. Monitoimiareenalla on merkittävä vaikutus Lappeenrannan imagoon, vetovoimaan ja houkuttelevuuteen liikunta-, urheilu- ja kulttuurimatkailemalla. Liikuntainvestointina monitoimiareenalla on myönteinen vaikutus asukkaiden asumisviihtyisyyteen, lasten ja nuorten liikunnan ja kuntoilun mahdollisuuksiin, urheilua harrastavien nuorten opiskelupaikkakunnan valintaan sekä yleisesti asukkaiden terveyteen ja liikunnan lisääntymiseen. Lappeenkadun vaihtoehto on myös merkittävä elinkeinopoliittinen investointi, jolla on merkittävä vaikutus Lappeenrannan keskustan elinvoimaan ja elinkeinoelämän kehitykseen. Myönteinen kehitys voi houkutella keskustaan myös uusia investointeja.

5.2 Sijaintipaikkavaihtoehtojen vertailu

Seuraavaan taulukkoon on koottu vaikutusten arvioinnin keskeiset tulokset eriteltynä sijaintipaikkavaihtoehtojen mukaan.

Taulukko 15. Yhteenveto vaikutusten arvioinnin keskeisistä tuloksista sijaintipaikkavaihtoehtojen mukaan

	VE1 Lappeenkatu	VE2 Kisaapuisto
Asemakaavatilanne	Monitoimiareenan rakentaminen edellyttää asemakaavamuutoksen.	Monitoimiareenan rakentaminen edellyttää asemakaavamuutoksen.
Seurat ja käyttäjät	Lähiympäristön asukasmäärä on suuri, joten alue on suurelle määrälle kaupunkilaisia kävellen saavutettavissa.	Toimiva ja tunnettu jääurheilukeskus, jossa on eri jääurheilulajien harrastuspaikat lähellä toisiaan.
Saavutettavuus	Monitoimiareena on erinomaisesti saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla, lähialueelta kävellen ja pyöräillen ja kauempaa tuleville henkilöautolla ja joukkoliikenteellä.	Alue on lappeenrantalaisille tuttu ja sinne on helppo mennä. Alue on paikana ja nimenä tunnettu ja vakiintunut myös muille kuin lappeenrantalaisille. Alue on henkilöautolla hyvin saavutettavissa.
Liiketoiminta-mahdollisuudet	Luo käyttäjille ja hallille itselleen uusia liiketoimintamahdollisuuksia ja parantaa toiminnan taloudellisuutta. Läheisyydessä on runsaasti kaupallisia palveluja, joille monitoimiareena tuo lisää asiakasvirtoja.	Ei käytännössä tarjoa liiketoiminnan kehittämismahdollisuuksia nykyistä jähahallia enemmän.

9.9.2020

	VE1 Lappeenkatu	VE2 Kisapuisto
Tapahtumat	Jääurheilun ja erilaisten tapahtumien järjestämisen olosuhteet paranevat oleellisesti laajempien, toiminnallisesti muuntuvien ja monipuolisten tilojen ansiosta.	Jääurheilun ja erilaisten tapahtumien järjestämisen olosuhteet paranevat oleellisesti laajempien, toiminnallisesti muuntuvien ja monipuolisten tilojen ansiosta.
Vaikutus kaupungin kehitykseen	Merkittävä liikuntainvestointi ja elinkeinopoliittinen investointi, joka tukee kaupungin keskustan kehittämisen strategiaa, elinvoimaa ja vetovoimaa lyhyellä ja pitkällä aikavälillä ja jolla on vahva positiivinen vaikutus kaupungin imagoon ja vetovoimaan.	Merkittävä liikuntainvestointi, joka lisää kaupunkilaisten asumisviihtyyttä ja liikuntamahdollisuuksia.
Rakennusvaiheen työllisyysvaikutus	Noin 510 htv / rakennusaika, josta • suoria vaikutuksia 300 htv • välillisiä vaikutuksia 210 htv	Noin 430 htv / rakennusaika, josta • suoria vaikutuksia 230 htv • välillisiä vaikutuksia 200 htv
Toimintavaiheen työllisyysvaikutus	Noin 270 htv / vuosi, josta • suoria vaikutuksia 190 htv • välillisiä vaikutuksia 80 htv	Noin 220 htv / vuosi, josta • suoria vaikutuksia 160 htv • välillisiä vaikutuksia 60 htv.
Rakennusvaiheen suorat hyödyt	Noin 1,4 milj.€ / rakennusaika	Noin 1,1 milj.€ / rakennusaika
Toimintavaiheen suorat hyödyt	Noin 1,0 milj.€ / vuosi	Noin 0,8 milj.€ / vuosi
Hyöty-/kustannussuhde	0,34	0,34

9.9.2020

LIITTEET

Liite 1: Kannattavuustarkastelu: Lappeenkadun sijaintivaihtoehto VE1

LAPPEENRANNAN MONITOIMIAREENAN VAIKUTUSSELVITYS											
Kannattavuustarkastelu: VE1 Lappeenkatu											
Yhteenvedo/tunnusluvut											
Kustannukset, milj.€			Hyödyt, milj.€			Herkkyyssanalyytit, milj.€		Hyödyt - kustannukset, milj.€			
Vuosi	Investoinnit	Käyttö ja ylläpito	Kustannukset yhteensä	Yhteisövero	Työllisyys-/verotulovaikutus	Hyödyt yhteensä	Herkkyys 1: 20% pienemmät hyödyt	Herkkyys 2: 20% nousu kustannuksissa	Perustilanne	Herkkyys 1	Herkkyys 2
1	-42,50		-42,50		1,41	1,41	1,13	-51,00	-41,09	-41,37	-49,59
2		-0,60	-0,60	0,05	0,95	1,00	0,80	-0,72	0,40	0,20	0,28
3		-0,60	-0,60	0,05	0,95	1,00	0,80	-0,72	0,40	0,20	0,28
4		-0,60	-0,60	0,05	0,95	1,00	0,80	-0,72	0,40	0,20	0,28
5		-0,60	-0,60	0,05	0,95	1,00	0,80	-0,72	0,40	0,20	0,28
6		-0,60	-0,60	0,05	0,95	1,00	0,80	-0,72	0,40	0,20	0,28
7		-0,60	-0,60	0,05	0,95	1,00	0,80	-0,72	0,40	0,20	0,28
8		-0,60	-0,60	0,05	0,95	1,00	0,80	-0,72	0,40	0,20	0,28
9		-0,60	-0,60	0,05	0,95	1,00	0,80	-0,72	0,40	0,20	0,28
10		-0,60	-0,60	0,05	0,95	1,00	0,80	-0,72	0,40	0,20	0,28
11		-0,60	-0,60	0,05	0,95	1,00	0,80	-0,72	0,40	0,20	0,28
12		-0,60	-0,60	0,05	0,95	1,00	0,80	-0,72	0,40	0,20	0,28
13		-0,60	-0,60	0,05	0,95	1,00	0,80	-0,72	0,40	0,20	0,28
14		-0,60	-0,60	0,05	0,95	1,00	0,80	-0,72	0,40	0,20	0,28
15		-0,60	-0,60	0,05	0,95	1,00	0,80	-0,72	0,40	0,20	0,28
16		-0,60	-0,60	0,05	0,95	1,00	0,80	-0,72	0,40	0,20	0,28
17		-0,60	-0,60	0,05	0,95	1,00	0,80	-0,72	0,40	0,20	0,28
18		-0,60	-0,60	0,05	0,95	1,00	0,80	-0,72	0,40	0,20	0,28
19		-0,60	-0,60	0,05	0,95	1,00	0,80	-0,72	0,40	0,20	0,28
20		-0,60	-0,60	0,05	0,95	1,00	0,80	-0,72	0,40	0,20	0,28
21		-0,60	-0,60	0,05	0,95	1,00	0,80	-0,72	0,40	0,20	0,28
22		-0,60	-0,60	0,05	0,95	1,00	0,80	-0,72	0,40	0,20	0,28
23		-0,60	-0,60	0,05	0,95	1,00	0,80	-0,72	0,40	0,20	0,28
24		-0,60	-0,60	0,05	0,95	1,00	0,80	-0,72	0,40	0,20	0,28
25		-0,60	-0,60	0,05	0,95	1,00	0,80	-0,72	0,40	0,20	0,28
26		-0,60	-0,60	0,05	0,95	1,00	0,80	-0,72	0,40	0,20	0,28
27		-0,60	-0,60	0,05	0,95	1,00	0,80	-0,72	0,40	0,20	0,28
28		-0,60	-0,60	0,05	0,95	1,00	0,80	-0,72	0,40	0,20	0,28
29		-0,60	-0,60	0,05	0,95	1,00	0,80	-0,72	0,40	0,20	0,28
30		-0,60	-0,60	0,05	0,95	1,00	0,80	-0,72	0,40	0,20	0,28
Jäännösarvo*)	12,75		12,75					15,52	12,75	12,75	15,52
Yht.netto	-29,75	-17,40	-47,15	1,46	28,98	30,44	24,35	-56,36	-16,71	-22,80	-25,93
Nykyarvo**)	-28,91	-9,08	-46,32	0,76	15,05	15,78	12,62	-55,53	-30,54	-33,70	-39,76
*) Jäännösarvo							Sisäinen korko:		-2 %	-3 %	-3 %
**) Laskentakorko							Hyöty/kustannussuhde		0,34	0,27	0,28

Liite 2: Kannattavuustarkastelu: Kisapuiston sijaintivaihtoehto VE2

LAPPEENRANNAN MONITOIMIAREENAN VAIKUTUSSELVITYS											
Kannattavuustarkastelu: VE2 Kisapuisto											
Yhteenvedo/tunnusluvut											
Vuosi	Kustannukset, milj.€			Hyödyt, milj.€			Herkkyyssanalyytit, milj.€		Hyödyt - kustannukset, milj.€		
	Investoinnit	Käyttö ja ylläpito	Kustannukset yhteensä	Yhteisövero	Työllisyys-/verotulovaikutus	Hyödyt yhteensä	Herkkyys 1: 20% pienemmät hyödyt	Herkkyys 2: 20% nousu kustannuksissa	Perustilanne	Herkkyys 1	Herkkyys 2
1	-33,28		-33,28		1,10	1,10	0,88	-39,94	-32,18	-32,40	-38,83
2		-0,60	-0,60	0,04	0,77	0,81	0,65	-0,72	0,21	0,05	0,09
3		-0,60	-0,60	0,04	0,77	0,81	0,65	-0,72	0,21	0,05	0,09
4		-0,60	-0,60	0,04	0,77	0,81	0,65	-0,72	0,21	0,05	0,09
5		-0,60	-0,60	0,04	0,77	0,81	0,65	-0,72	0,21	0,05	0,09
6		-0,60	-0,60	0,04	0,77	0,81	0,65	-0,72	0,21	0,05	0,09
7		-0,60	-0,60	0,04	0,77	0,81	0,65	-0,72	0,21	0,05	0,09
8		-0,60	-0,60	0,04	0,77	0,81	0,65	-0,72	0,21	0,05	0,09
9		-0,60	-0,60	0,04	0,77	0,81	0,65	-0,72	0,21	0,05	0,09
10		-0,60	-0,60	0,04	0,77	0,81	0,65	-0,72	0,21	0,05	0,09
11		-0,60	-0,60	0,04	0,77	0,81	0,65	-0,72	0,21	0,05	0,09
12		-0,60	-0,60	0,04	0,77	0,81	0,65	-0,72	0,21	0,05	0,09
13		-0,60	-0,60	0,04	0,77	0,81	0,65	-0,72	0,21	0,05	0,09
14		-0,60	-0,60	0,04	0,77	0,81	0,65	-0,72	0,21	0,05	0,09
15		-0,60	-0,60	0,04	0,77	0,81	0,65	-0,72	0,21	0,05	0,09
16		-0,60	-0,60	0,04	0,77	0,81	0,65	-0,72	0,21	0,05	0,09
17		-0,60	-0,60	0,04	0,77	0,81	0,65	-0,72	0,21	0,05	0,09
18		-0,60	-0,60	0,04	0,77	0,81	0,65	-0,72	0,21	0,05	0,09
19		-0,60	-0,60	0,04	0,77	0,81	0,65	-0,72	0,21	0,05	0,09
20		-0,60	-0,60	0,04	0,77	0,81	0,65	-0,72	0,21	0,05	0,09
21		-0,60	-0,60	0,04	0,77	0,81	0,65	-0,72	0,21	0,05	0,09
22		-0,60	-0,60	0,04	0,77	0,81	0,65	-0,72	0,21	0,05	0,09
23		-0,60	-0,60	0,04	0,77	0,81	0,65	-0,72	0,21	0,05	0,09
24		-0,60	-0,60	0,04	0,77	0,81	0,65	-0,72	0,21	0,05	0,09
25		-0,60	-0,60	0,04	0,77	0,81	0,65	-0,72	0,21	0,05	0,09
26		-0,60	-0,60	0,04	0,77	0,81	0,65	-0,72	0,21	0,05	0,09
27		-0,60	-0,60	0,04	0,77	0,81	0,65	-0,72	0,21	0,05	0,09
28		-0,60	-0,60	0,04	0,77	0,81	0,65	-0,72	0,21	0,05	0,09
29		-0,60	-0,60	0,04	0,77	0,81	0,65	-0,72	0,21	0,05	0,09
30		-0,60	-0,60	0,04	0,77	0,81	0,65	-0,72	0,21	0,05	0,09
Jäännösarvo*)	9,98		9,98					12,20	9,98	9,98	12,20
Yht.netto	-23,30	-17,40	-40,70	1,18	23,55	24,72	19,78	-48,62	-15,97	-20,92	-23,89
Nykyarvo**)	-22,64	-9,08	-38,15	0,62	12,21	12,80	10,24	-45,73	-25,35	-27,91	-32,93
*) Jäännösarvo							Sisäinen korko:		-3 %	-4 %	-3 %
**) Laskentakorko							Hyöty/kustannussuhde		0,34	0,27	0,28