

A YLEISTÄ

A.1 Lähtökohdat

Asiantuntijatehtävän lähtökohtana on 2018 valmistunut monitoimiareenalle ja sisäliikuntahallille laadittu hankesuunnitelma.

A.2 Hankkeen taustaa

Kaupunginjohtaja Kimmo Jarva asetti vuoden 2017 alussa jäähallityöryhmän laatimaan selonteko nykyisen jäähallin tulevaisuudesta siten, että siinä selvitetään:

- jäähallin käyttömahdollisuudet jatkossa
- mahdollisen uuden jäähallin sijoituspaikkavaihtoehdot
- alustava tilaohjelma ja sen yhteensovittaminen urheilutalon ja muiden liikuntapaikkojen kanssa
- sekä kustannusvaikutukset

A.2.1 Kaupunginvaltuuston päätös 16.10.2017

Lappeenrannan kaupunginvaltuusto antoi 16.10.2017 kokouksessaan Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimialalle tehtäväksi selvittää yhdessä Lappeenrannan Toimitilat Oy:n (LATO) ja liikuntatoimen kanssa uuden hallin sijoituspaikka sekä päättänyt teettää uuden n. 5000 paikkaisen monitoimijäähallin tarve- ja hankesuunnitelman.

Kaupunginvaltuusto linjasi päätöksessään myös, että nykyiselle Kisapuiston pääjäähallille ei tehdä enää peruskorjaus- tai perusparannusinvestointeja, vaan tehdään ainoastaan viranomaisten vaatimat välttämättömät korjaustoimenpiteet. Tilojen käyttöturvallisuus tulee taata lumikuormaa tarpeen mukaan poistamalla. Ulkopuolisille käyttäjille annetaan oikeus kustannuksellaan tehdä hallin tarvitsemiaan kunnostustoimenpiteitä, joita ei hyvitetä, kun hallin toiminta päättyy.

Tarveselvityksessä kuvattiin ja selvitettiin pääkäyttötarkoitukseen tarvittavat tilat ja niille asetettavat vaatimukset, tutkittiin vaihtoehtoiset käyttömahdollisuudet sekä arvioitiin eri ratkaisujen edullisuus. Erityisesti tulee selvittää kaikki mahdollisuudet tilojen käyttämisestä muuhun toimintaan niiden tilojen osalta, joita ei tarvita koko ajan jääurheiluun.

Hankesuunnittelussa asetettiin rakennushankkeelle täsmälliset laajuutta, toimivuutta, laatua, kustannuksia, ajoitusta ja ylläpitoa koskevat tavoitteet. Hankesuunnittelussa tutkittiin myös vaihtoehto, jossa yleisurheilun ja muun sisäliikunnan harrastushalli sijoitettaisiin uuden jäähallin yhteyteen.

Uuden hallin sijoituspaikalle esitettiin lähtökohta joko niin, että se sijaitsee nykyisen Kisapuiston jääurheilukeskuksen alueella taikka muualla kaupungin keskustan välittömässä läheisyydessä sisältäen selvitykset mahdollisista asemakaavamuutoksista, eri vaihtoehtojen toteuttamisaikatauluista, liikennejärjestelyistä, eri vaihtoehtojen infran investointikustannuksista, vaihtoehtojen vaikutukset hallin käyttökustannuksista sekä hallin saavutettavuuteen.

A.2.2 Hankesuunnitelman valmistuminen

Syksyllä 2017 LATO järjesti tarjouskilpailun konsultin löytämiseksi laatimaan tarveselvitys ja hankesuunnitelma. Tarjouskilpailun perusteella konsultiksi valittiin Ramboll CM Oy LATO Oy:n toimitusjohtajan päätöksellä 22.12.2017.

Konsultin tehtävänä oli selvittää tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaiheen aikana hankkeen sijainti, laajuus, hankkeen kokonaistalous sisältäen investointikustannukset, ylläpitokustannukset sekä hankkeen myötä syntyvät muut liiketoiminta- ja rahoitusmahdollisuudet. Lisäksi oli selvitettävä sisäliikunnan harrastustilojen ratkaisuvaihtoehdot siten, että ko. tilat olisivat osa monitoimiareenaa tai erillinen kokonaisuus.

Hankesuunnittelun yhteydessä monitoimiareenaa varten tutkittiin Kisapuiston ohella alustavasti seuraavat ydinkeskustan läheisyydessä olevat alueet, jotka ovat korkeintaan saman etäisyyden päässä keskustasta kuin Kisapuisto: Prisman ja Opintien alue, Lentokentän alue, asemanseutu, Lappeenkatu, Kauppatori, Armilan sairaalan alue, Juvakan kenttä ja urheilutalo, Amiksen kenttä sekä Harapaisen alue.

Asemanseutu, Kauppatori ja Juvakan/urheilutalon ja Amiksen alue jäivät pois liian pieninä alueina. Lisäksi Armilan alue on yleiskaavan mukaisesti jo varattu keskustan läheiseksi asuinalueeksi. Areenan sijoittaminen Armilaan merkitsisi jo valitun maankäytön suunnittelun linjan muuttamista ja edellyttäisi vastikään hyväksytyn yleiskaavan muuttamista.

Lentokentän alue karsiutui pois keskustaan ja Kisapuistoon vertailtaessa huonomman sijaintinsa vuoksi. Prisman alue karsiutui pois, maanomistajan ilmoitettua, että tontti ei ole käytettävissä. Kivenkadun tontti karsiutui pois tontin kalleuden takia. Opintien tontti todettiin huonoksi Prisman ”takapihalla”. Harapaisen alue karsiutui sijaintinsa ja tontin rakentamiseen liittyvien maaperätekijöiden vuoksi.

Monitoimiareenan sijoituspaikkavaihtoehdoiksi jäivät Lappeenkatu ja Kisapuisto.

Monitoimiareenan ja sisäliikuntahallin tarveselvitykset ja hankesuunnitelmat liitteineen valmistuivat 17.09.2018. Kaupunginvaltuusto käsitteli tarveselvitykset ja hankesuunnitelmat kokouksessaan 29.10.2018 ja päätti seuraavaa:

1. monitoimiareena-hankkeen ja sisäliikuntahalli-hankkeen jatkovalmistelu annettiin kaupunginhallituksen asettaman toimitilatoimikunnan tehtäväksi yhdessä konsernihallinnon kanssa.
2. jatkovalmistelussa selvitetään ulkopuolisten tahojen kiinnostus monitoimiareena-hankkeen toteuttamiseen yhteistyössä kaupungin kanssa joko Lappeenkadun tai Kisapuiston alueelle
3. vanhan jäähallin peruskorjausvaihtoehto tutkitaan yhtenä vaihtoehtona

A.2.3 Asiantuntijan hankinta selvittämään rahoitus- ja toteutusmalleja sekä toteutuskumppaneita

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.

Asiantuntijan tehtävänä on tarjouspyynnön ehtojen mukaisesti etsiä kaupungille potentiaalisia yhteistyökumppaneita ja rahoittajia, jotka osallistuisivat hankesuunnitelman mukaisen monitoimiareenan ja sisäliikuntahallin sekä niihin liittyvien oheistoimintojen, monitoimiareenan vieressä olevien kerrostalojen sekä areenan yhteyteen mahdollisesti sijoittuvan hotellin ja asuinkerrostalojen suunnitteluun, rahoittamiseen ja toteuttamiseen.

Asiantuntijalta edellytettiin

- vahvaa kokemusta isojen rakennushankkeiden rahoitus- ja toteutusmalleista
- kykyä käymään tuloksellisesti rahoittajatahojen kanssa neuvottelut ja suunnittelemaan heidän kanssaan yhteistyössä rahoitusmallit mainittujen hankkeiden toteuttamiseksi yhteistyössä kaupungin kanssa
- laaja kokemus isojen talon- ja liikuntarakennusten sekä erityisesti areenahankkeiden toteuttamisesta erilaisilla rahoitusmalleilla
- vähintään 2 investointipäätösvaiheeseen edennyttä isoa liikuntarakennus- tai muuta rakennushanketta, joita varten on käynyt valmistelevat rahoitus- ja toteutusneuvottelut, hankkinut yhteistyökumppanit ja laatinut selvityksen eri toteutus- ja rahoitusmuodoista, sekä hankkinut tai ollut mukana hankkimassa rahoituskumppaneita toteutuneille hankkeille
- vahva kokemus toteutuneista monitoimiareenan liiketoimintasuunnitelmista sekä operoinnista

Asiantuntijan tehtäviksi asetettiin mm.

- monitoimiareenan ja sisäliikuntahallin eri toteutusmuotojen ja – vaihtoehtojen sekä rahoituksen ennakoluuloton kartoitus
- ideoiden ja innovaatioiden esittely kaupungille myös energiatehokkuus ja muut käyttökustannuksia alentavat tekijät huomioiden
- muuntojoustavuusratkaisut on huomioitava toteutuksessa.
- vähintään 2 havainnollista esitystä erilaisista toteutus- ja rahoitusmuodoista monitoimiareenasta VE 1:n ja VE2:n osalta
- sisäliikuntahallista lisäksi omat vaihtoehdot sisältäen seuraavaa:
 - ✓ mikä on kaupungin osuus kustannuksista eri vaihtoehdoissa
 - ✓ mikä on vuokratilojen käyttäjille eri vaihtoehdoissa etenkin kaupungin ja urheiluseurojen käyttöön tulevien tilojen osalta
 - ✓ tilojen käyttökustannukset etenkin kaupungin käyttöön tulevien tilojen osalta
 - ✓ mitkä ovat rahoitusmahdollisuudet eri vaihtoehdoissa
 - ✓ potentiaalisten kumppaneiden hakeminen eri vaihtoehdoissa: rahoittajat, kiinteistösijoittajat, kiinteistökehittäjät, rakennusliikkeet, mahdolliset ulkomaiset sijoittajat, tulevat vuokralaiset ja toimijat, muut mahdolliset tahot. Yhteydenotto heihin ja hankkeesta informoiminen ja kiinnostavuuden selvittäminen
 - ✓ mikä olisi kaupungin kokonaistalouden kannalta paras vaihtoehto
 - ✓ miten eri vaihtoehdot aikataulullisesti eroavat toisistaan
 - ✓ käyttökustannuksia alentavat innovaatiot ja tekijät
 - ✓ riskien kartoitus eri vaihtoehdoissa
- rahoitusmallien rakentaminen
 - ✓ rahoituslähteiden selvittäminen, kartoitus, esimerkkikustannuslaskelmat eri vaihtoehdoista

- ✓ lisäksi erilaisten avustusmahdollisuuksien selvitys (sis. rahoituskartoitukseen) EU, kansallinen, säätiöt ja muut julkiset rahoitusvaihtoehdot
- ✓ esimerkkilaskelmat eri rahoitusvaihtoehdoista sisältäen kustannuslaskelmat ja tuotto-odotukset erilaisista vaihtoehdoista
- rahoittajien hankinta
 - ✓ rahoittaja-/sijoittajatahojen kiinnostuksen kartoittaminen
 - ✓ em. tahojen tapaaminen ja projektin esittely
 - ✓ tuotoksena luottamuksellinen yhteystietolista, keitä on kontaktoitu yhteystietoineen
 - ✓ tuotokset (mitä halutaan konkreettisesti, että konsultti toimittaa, kuvaus vaiheittain)
 - ✓ rahoituskartoitus, raportti sisältäen eri malliset rahoitusvaihtoehdot esimerkkilaskelmineen ja kaupungin rahoitusosuuksien esittäminen
 - ✓ toteutusmuoto, havainnollistava esitys mahdollisine vaihtoehtoineen monitoimiareenan ja myös sisäliikuntahallin osalta
 - ✓ rahoituslupaukset/sitoumukset

B TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT

B.0 Nykyisen jäähallin peruskorjaus VE0

Jäähallin peruskorjausvaihtoehdon selvittäminen tai lisäselvitykset siihen liittyen ei liittynyt SRV Rakennus Oy:n ja kaupungin väliseen sopimukseen.

Kaupunki on omalta osaltaan tehnyt aiemmin selvityksiä ja kustannusarvioita korjausvaihtoehdoista jäähallin katon osalta sekä muutenkin jäähallin teknisen kunnon osalta.

Peruskorjausvaihtoehdon kohde, nykyinen jäähalli, on rakennettu silloisen tekojään päälle ja valmistunut vuonna 1972. Hallia on peruskorjattu tai laajennettu vuosina 1982, 1997 ja 2004. Jäähallin kylmäkoneet on uusittu v. 2016.

Nykyiselle jäähallille on tehty useampia peruskorjaus- ja riskikartoituksia viimeisen 11 vuoden aikana, mm. v. 2008 ja sen jälkeen tehdyt selvitykset. Kartoitusten ensisijaisena kohteena on ollut hallin vesikatto ja sitä kannattavat rakenteet.

Kaikki kattoa ja sitä kannattavia rakenteita koskevat tutkimukset ovat tuottaneet käytännössä saman lopputuloksen, jonka mukaan katon kantavuus rakenteineen on noin 45 vuoden aikana menettänyt kantokykyään ja on kattavan peruskorjauksen tarpeessa.

Tehtyjen tarkastelujen perusteella on todettu, että kattoristikko ei kestä nykynormien mukaista lumikuormaa. Lisäksi rakenteissa on havaittu lujuutta alentavia vaurioita, eikä rakenne toimi suunnitellulla tavalla. Tämä tarkoittaa yhtenä vaihtoehtona käytännössä kattorakenteen uusimista kokonaan.

Kaupunginvaltuuston käsiteltävänä 16.10.2017 oli laaja aineisto koskien mm. jäähallin katon kuntoa, sen korjausvaihtoehtoja ja myös niitä koskevia välttämättömiä korjaustoimenpiteitä. Kaupunginvaltuusto päätti tuolloin, että nykyiselle Kisapuiston pääjäähallille

- ei enää tehdä peruskorjaus- ja perusparannusinvestointeja
- ainoastaan viranomaisten vaatimusten vaatimat välttämättömät korjaustoimenpiteet

Kaupunginvaltuusto on kuitenkin sitten 29.10.2018 päättänyt, että nykyisen pääjäähallin peruskorjaus/korjaaminen pidetään edelleen yhtenä vaihtoehtona.

Jäähallin peruskorjauksen/perusparannuksen hankesuunnitelmaa ei ole kokonaisuudessaan tehty. Kaupungin toimitilatoimikunta on myös osaltaan päättänyt, ettei peruskorjauksen hankesuunnitelmaa tehdä.

Vaikka katto olisikin mahdollista jollakin tavalla korjata ilman, että jäähallin käyttöön tulisi kohtuutonta katkosta, niin hallissa on edelleen hyvin paljon muutakin korjattavaa ja uusittavaa. Peruskorjauksen aste muodostuisi todella korkeaksi ja sen kustannukset investointina ja sen jälkeisinä pääomavuokrien kasvuna olisi hyvin kallista. Peruskorjaamalla vanhasta jäähallista ei enää saada toiminnallisesti tulevaisuuden tarpeita vastaavaa, toiminnallisesti ja tiloiltaan hyvää ja käyttäjien tilatarpeille riittävää rakennusta.

Jäähallin peruskorjaustöiden tekeminen ei ole täysin riskitöntä aikataulullisesti liigasarjakauden järjestämisen kannalta. Sarjakausi välinen tauko voi maksimissaan olla noin 6 kk. Korjauksia on mahdollista tehdä jäähallissa huhtikuusta alkaen (riippuen SaiPa:n liigakauden päättymisestä) ja lokakuun alun välisenä aikana. Jos korjaukset jatkuisivat vielä esim. marraskuun ajan, ei liigasarjakautta enää käytännössä ehdittäisi pelaamaan.

Työaikatauluja on selvitetty yhteistyössä Pöyry Finland Oy:n ja rakennusalan toteuttajatahojen kanssa.

Jäähallin katon korjauksessa on edelleen huomioitava myös aikataulua rasittavat valmistelevat työt. Työssä on hyvin paljon epävarmuustekijöitä, joiden johdosta kokonaisajan arviointi on vaikeaa.

Sen sijaan esim. kahdessa vaiheessa kahtena peräkkäisenä vuonna korjaustyöt voisi olla mahdollista toteuttaa. Joka tapauksessa katon korjaus ja muut tarvittavat peruskorjaustyöt vaatisivat huomattavan pitkän ajan ja työt aiheuttaisivat merkittävän käyttökatoksen hallin käytölle kahtena vuonna peräkkäin, joka ei ole mahdollista esim. jääkiekon SM-liigan osalta eikä jääurheiluseurojen toiminnan kannalta, koska korvaavaa jääaikaa ei voida peruskorjausvuosien ajalle osoittaa riittävästi seuroille.

B.0.1 Tehdyt kartoitukset ja tutkimukset

- katon koekuormitus 2008, jonka tiedot ovat olleet konsulttien käytössä. Vuoden 2008 koekuormituksen selvityksen mukaan kattorakenteen muutoksia ja kuntoa on seurattava jatkuvasti ja katon kunto tutkia uudelleen noin 10 vuoden päästä.

Vuoden 2015 tullut lakimuutos laajarunkoisten rakennusten rakenteellisen turvallisuuden arvioinnista tarkoittaa, että rakennuksen omistajalla on velvollisuus seurata rakennuksen kantavuuden kannalta keskeisten rakenteiden kuntoa.

Laki velvoittaa laajarunkoisen rakennusten omistajan huolehtimaan siitä, että asiantuntija arvioi rakennuksen rakenteellisen turvallisuuden, jos rakennukselle on myönnetty rakennuslupa ennen lain voimaantuloa (1.4.2015).

Arviointi on pakollinen niille laajarunkoisille rakennuksille, joissa oleskelee käyttötarkoituksesta johtuen tyypillisesti paljon ihmisiä.

Lakimuutoksesta johtuen kaupunki on teettänyt seuraavat ulkopuoliset asiantuntijaselvitykset ja korjausten kustannusarviot jäähallin kattorakenteiden ja kattorakenteita kannattavien pilareiden ja niiden perustusten osalta:

- teräsvetotankojen palokuormasimulointi 2016
- liimapuupalkkien kuntokatselmus 2016
- katon rakenteellisen turvallisuuden tarkastelu 2016

Johtopäätöksiä:

Lappeenrannan Kisapuiston pääjäähallin kattorakenteista tehdyn tutkimuksen perusteella kattorakenteista ei aiheudu hallin käyttäjille välittömiä turvallisuusriskejä. Tutkimuksen tulokset perustuvat vuonna 2008 tehtyyn koekuormitukseen ja sen jälkeen tehtyihin muihin kuntokatselmuksiin ja rakennelaskelmiin.

Kuntokatselmuksissa havaittujen katon liimapuupalkkien halkeamien vuoksi kattorakenteelle sallittu lumikuorma on nyt aikaisempaakin pienempi korjauksiin asti.

Jäähallin kattorakenne kestää turvallisesti vain 0,6 kN/m² lumikuorman. Nykynormi edellyttää alueella 2,2 kN/m² lumikuorman kestoa.

Asiantuntijalausunnoissa jäi auki se, kuinka paljon elinkaarensa loppupäässä olevan rakennuksen (valmistunut v. 1972) käyttöaikaa voidaan enää lisätä kattorakennetta vahvistamalla. Lisäksi peruskorjausaste hallissa muiltakin osin nousee korkeaksi.

Ramboll Finland Oy:n Fise AA-vaativuusluokan teräsrakenteiden asiantuntija ja rakennesuunnittelija ovat 19.5.2017 käyneet läpi Pöyryn tekemät alustavat arviot, suunnitelmat ja laskelmat jäähallin uusien kattoristikoiden ja perustusten vahvistusten osalta (ns. kolmannen osapuolen tekemä arvio). Tässä ns. kolmannen osapuolen tarkastuksessa Ramboll Finland Oy vahvisti Pöyryn tekemien laskennallisten tarkastelujen olevan hyväksyttäviä, mutta jatkotoimenpiteet vaativat laajaa tarkennettua toteutussuunnittelua ja työaikataulujen tarkentamista.

B.0.2 Rakennusvalvonnan toistaiseksi voimassa oleva rajausta rakennuksen omistajalle

Rakennusvalvonnan asetti turvallisuuden takaamiseksi 29.11.2016 hallin käytölle pysyvät rajoitteet, joita rakennuksen omistajan on noudatettava.

Kattopalkkien ja pilareiden taipumia valvotaan laserlaitteistolla ja lunta poistetaan jatkuvasti jäähallin katolta ennakoivasti niin, että 0,6 kN/m² lumikuorma ei ylity.

Jos em. raja ylittyy ja lumikuorma saavuttaa 1,3 kN/m² rajan, on halli välittömästi tyhjennettävä ihmisistä

B.0.3 Jäähallin katon korjausten kustannusarvioita v. 2017 - 2019

1. Pöyry Finland Oy:n arvio v. 2017 jäähallin katon korjaus täysin turvallisesti, 3,2 milj.€. Työ sisältää paljon epävarmuustekijöitä ja riskejä aikataulun osalta
2. Pöyry Oy:n ja Skanska Oy:n alustava arvio v. 2018 katon, pilareiden ja pilarianturoiden korjaamisesta keskeytyksettömänä vuorotyönä, 9,0 milj.€
3. Raksystems Insinööritoimisto Oy:n v. 2019 laskelma kustannusarvio talotekniikan ja rakennuksen muiden osien peruskorjausten osalta on noin 5,26 milj.€

4. Liiga-SaiPa Oy:n esitys 3,0 milj.€:
- uusi sisääntuloaula hallin päätyyn pukutilojen päälle
 - 5 uutta aitiota tai vastaavaan tilaan katsomoravintola
 - lisää fanimyynnin tilaa
 - joukkueen tilojen uudistukset
 - uudet tstoilat Liiga-SaiPa Oy:lle
 - vaatisi hallille kokonaan uuden isomman ilmanvaihdon ja sähköjärjestelmien sekä muuntamon kokonaislaajennuksen

Jäähallin katon, talotekniikan ja rakenteiden peruskorjauskustannukset ovat arviolta noin 17,0 milj.€.

B.0.4 Johtopäätöksiä tehtyihin alustaviin selvityksiin perustuen

1. Jäähallin katon korjaus, muut peruskorjaukset ja Liiga-SaiPa Oy:n esittämät parannukset maksavat yhteensä arviolta 17,0 milj.€ (n. 2.200 euroa/m²). Jos peruskorjaus olisi luokkaa 17 milj.€, nousisi jäähallin sisäinen tilavuokra noin 1,6 milj.€/v. Nykyinen sisäinen tilavuokra jäähallissa on noin 0,9 milj.€/v.
2. Vuonna 2018 katon korjausta on siis tutkittu (Pöyry Oy, Skanska Oy) valtuustoaloitteen perusteella tarkemmin työtekniisten menetelmien osalta ja niin, että korjaus tehtäisiin keskeytyksettömänä kolmivuorotyönä. Arvio oli, että pelkästään katon, pilareiden ja pilarianturoiden korjauksen kustannukset voivat olla jopa noin 9,0 milj.€/v. Korjaustöitä olisi mahdollista tehdä kahtena peräkkäisenä vuotena vain huhtikuun puolivälin ja syyskuun lopun välisenä aikana. Työ sisältäisi merkittäviä riskejä työaikataulujen osalta. Korjaustöitä hidastaisi se, että hallin katosta pitäisi ensin purkaa koko talotekniikka pois töiden tieltä ja asentaa se taas takaisin korjaustöiden jälkeen. Selvitysten perusteella todettiin tuolloin 10.12.2018 valtuustoaloitteen lausunnossa, että katon korjauksia ei ole mahdollista tehdä yhden sarjatauon välisenä aikana. Katon korjaus vaihtoehdon 2. tavalla aiheuttaisi siis jäähallille kahtena vuonna peräkkäin noin 5,5 – 6 kuukauden käyttökatkoksen, joka on jääurheiluseuroille erittäin merkittävä toiminnallinen haitta ja esim. jääkiekon SM-liigan sarjajärjestelyjen osalta mahdotonta.
3. Hallin v. 2004 peruskorjattu ilmanvaihto on nykyisten suunnitteluohjeiden mukaan alimitoitettu. Ilmanvaihto- ja rakennusautomaatiojärjestelmän täydellinen peruskorjaus tulee ajankohtaiseksi noin viiden vuoden kuluttua. Sen ja muun talotekniikan sekä katon korjauksen kustannusten varmistaminen työaikatauluineen vaatisi hankesuunnitelman tekemistä. Hallin katon korjausta tutkittiin jo v. 2004 peruskorjausta varten ja se todettiin silloin erittäin kalliiksi ja työaikataulujen osalta hyvin paljon riskejä sisältäväksi.

Peruskorjauksen yhteydessä hallin yleisötiloja ei ole mahdollista merkittävästi laajentaa. Myös puku- ja pesu- yms. tilat säilyisivät ennallaan. Uusi sisääntuloaula ja lisää ravintolatiloja on mahdollista tehdä hallin päätyyn pukutilojen päälle.

Havaintojen ja mittauksen perusteella hallin rakenteissa on useita sisäilman laatuun vaikuttavia ongelmia. Merkittävin korjaustarve on ollut kaukalon ja katsomoiden yläpuolinen harjakaton lämpöeristetty pinnoittamaton yläpohja, jossa oli laajoja mikrobivaurioita, yläpohjan pinnoittamaton eristevilla oli myös kuitulähde. Ongelma poistettiin kesällä 2020 pinnoittamalla eristysvillat.

Henkilöstön valvomotila on korvattu uudella valvomotilalla, jolla on oma ilmanvaihtonsa ja se on sijoitettu vanhan sisäilmaongelman tilan eteen sen ulkopuolelle.

Sisäilman korjaustarpeita on edelleen myös muualla eri puolilla hallia ja niiden korjauksia on aloitettu kesällä 2020. Hallia ylläpidetään vuosikorjauksilla turvallisessa käyttökunnossa ja tehdään tarvittavia korjauksia aina silloin, kuin niiden tekeminen on tarpeellista ja mahdollista hallin käyttö huomioiden.

Kattolumien poistamista jatketaan edelleen toistaiseksi aina tarvittaessa.

C. JÄÄHALLIN KÄYTTÄJÄRYHMÄT

Pääjäähallissa oli esim. kaudella 2018 – 2019 elokuusta huhtikuulle varattuja jääaikoja yhteensä noin 2.340 aukioloaikoina, jäänhoitoaikoja/huoltokatkoja noin 426 tuntia. Jäähalli on avoinna joka päivä klo 08.00 – 22.00.

Jääajoista Liiga-SaiPa Oy:n edustusjoukkue käytti noin 21 %, muut varatut jäävuorot jakaantuivat yhteensä 28 eri ryhmälle. Päähallia käyttävät Liiga-SaiPan lisäksi mm. Saimaan Muodostelmaluistelijat, Lpr:n Luistelijat, Lpr:n Taitoluistelijat, SaiPa ry (juniorit), PePo Hockey, Parru, opiskelijat, Veiterän edustus- ja juniorijoukkueet, veteraaniryhmät, erilaiset yksityiset ryhmät ja muut liiga-joukkueet pelipäivinä päiväharjoituksissa ennen peliä.

Suurin osa jääajoista jaetaan vuosittain eri jääurheilulajien junioritoiminnan käyttöön vuosittain.

Liiga-SaiPa Oy maksoi jääajoistaan noin 130.000 euroa ja muita tilavuokria noin 25.000 euroa.

Muut käyttäjäryhmät maksoivat jäähallin käytöstä noin 45.000 euroa yhteensä.

D. JÄÄVUOROMAKSUT

Jäävuoromaksut Kisapuiston pääjäähallissa tällä hetkellä:

Liiga-SaiPan edustuksen harjoitusvuoro	79 euroa/tunti
SM-liigaottelu	2.225 euroa/peli (495 euroa/tunti)
Muu aikuisten harjoitusvuoro seuroille	79 euroa/tunti
Junioreiden harjoitusvuorot	10 euroa/tunti
Seurojen aikuisten alemman tason pelit, turnaukset ja kilpailut	120 euroa/tunti
Junioreiden vastaavat, ns. kilpailumaksu	35 euroa/tunti
Yksityisten tahojen jäävuoro pääjäähallissa	145 euroa/tunti

Isoissa tapahtumissa tai monipäiväisissä turnauksissa tai leireissä vuokrahinta sovitaan tilavarauksen yhteydessä yhteistyössä sopien varaaajan kanssa.

Jäävuoromaksut uudessa areenassa:

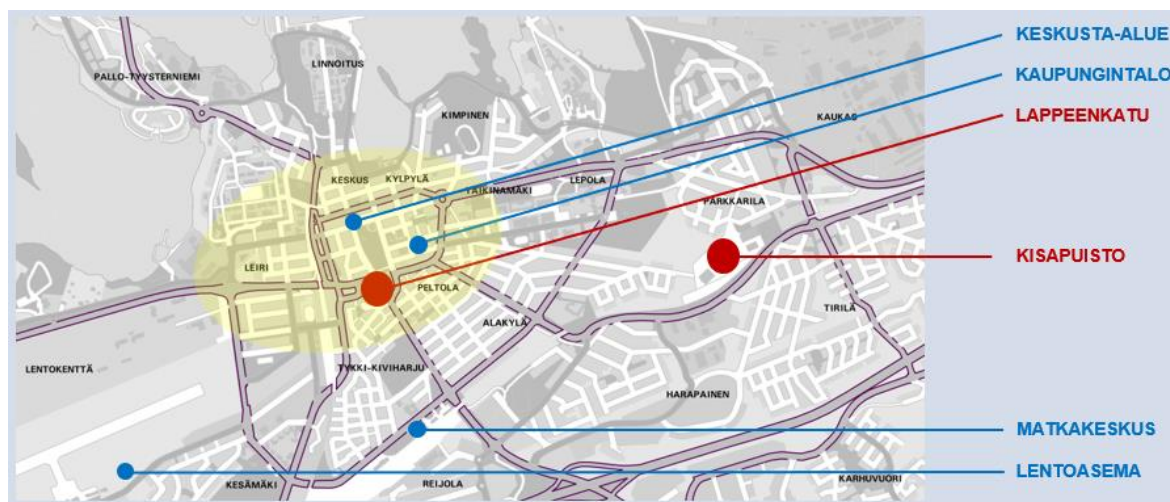
Uudessa areenassa hinnoittelu tulee muuttumaan, mutta tarkkaa hintaa per käyttäjätaho ei vielä voida määritellä. Jääaika hinnoittelua eri asiakasryhmille voidaan ohjata kaupungin päätöksenteolla tarkentaen se hankesuunnittelun aikana kaupungin itsensä ollessa hankkeessa rahoittajana jääolosuhteiden osalta.

Käyttömaksujen taso eri asiakasryhmille on tärkeää huomioida investointipäätöksen yhteydessä ja siinä oleellista on mm. se, kuinka paljon kaupunki päättää subventoida esim. junioreiden jääaikal maksuja niin, että hinta junioritoiminnalle ei kasva kohtuuttomasti.

E. SIJAINIVAIHTOEHDOT

E.1 Monitoimiareena Lappeenkadulla VE 1

E.1.1 Sijainti kaupungissa



Lappeenkadun tontti sijaitsee käytännöllisesti katsoen kaupungin ydinkeskustassa. Sijainti keskustassa luo erinomaiset mahdollisuudet monitoimiareenan toiminnalle. Sijainti mahdollistaa hyvin erilaisten tapahtumien järjestämisen hyvän saavutettavuutensa vuoksi ja näin luo hyvät edellytykset liiketoiminnalle.

E.1.2 Sijoitus tontille – asemapiirros

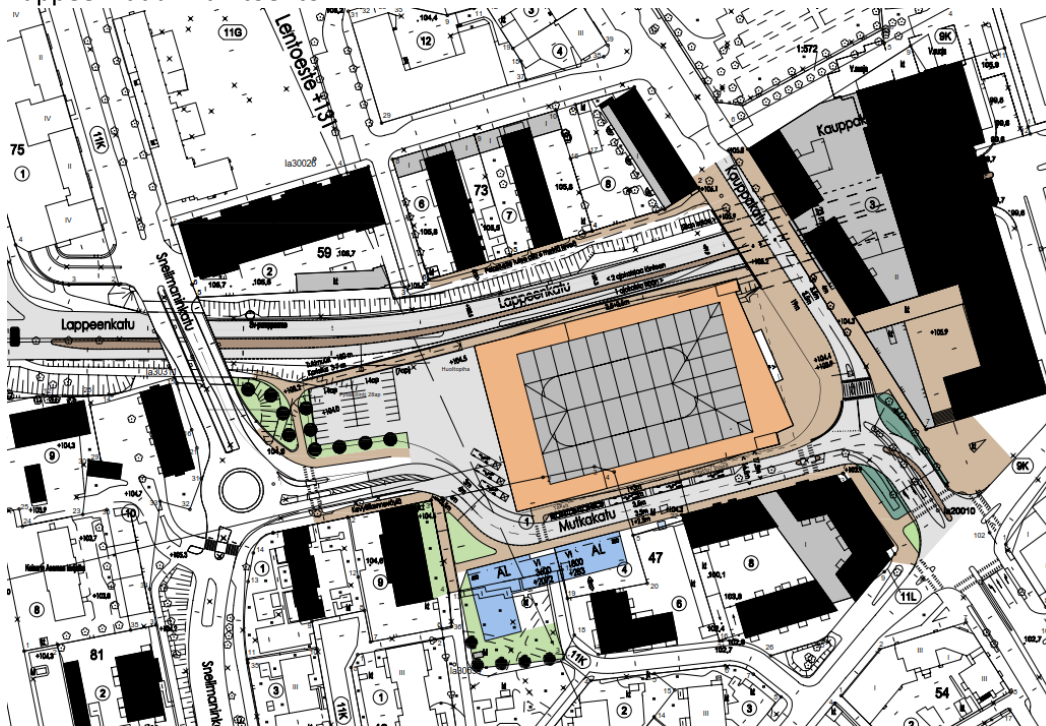
Lappeenkadun versiossa areenan sijaintia on muutettu hankesuunnitelmasta siten, että areena ei enää mene Lappeenkadun päälle vaan pysyy Lappeenkadun ja uudelleen linjattavan Mutkakadun välisellä alueella.

Jotta edellä mainittu olisi mahdollista, on areenaa pienennetty niin, että se sopii pienemmälle tontille eikä esim. Lappeenkadun kattavaa kantaa tarvita.

Tämä on aiheuttanut muutoksia pohja lay-outiin, mutta toiminnot ovat pysyneet lähes samoina.

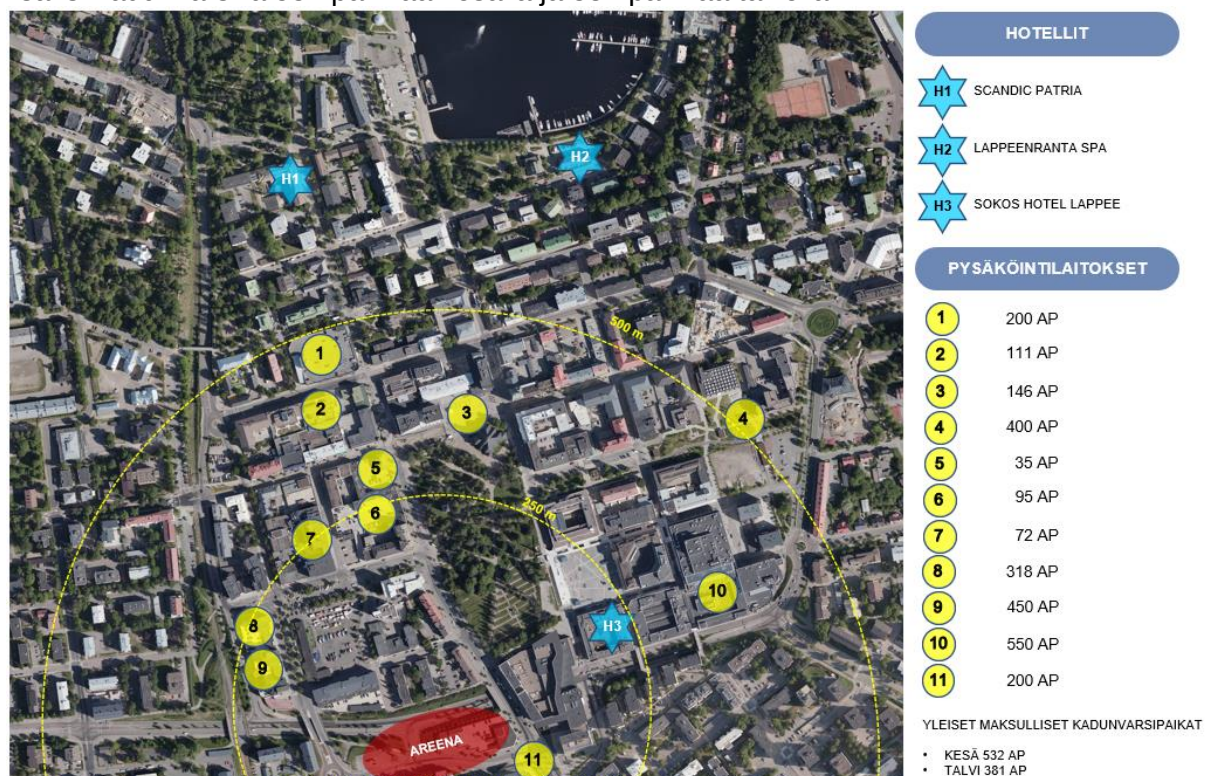
Isoin muutos on ollut tarve pidentää areenaa hieman johtuen leveyden pienentämisestä. Tämä on mahdollistanut myös kustannuksen pienentämistä.

Lappeenkadun vaihtoehto VE1



E.1.3 Pysäköinti ja hotellit

Areena tukeutuu keskustan pysäköintilaitoksiin ja pysäköintipaikkoihin. Areenan välittömässä ympäristössä on 2577 pysäköintipaikkaa pysäköintilaitoksissa sekä lisäksi kadunvarsilla 532 paikkaa kesällä ja 381 paikkaa talvella.



Kadunvarsi- ja Kauppatorin parkkipaikat ovat maksuttomia arkisin klo 18.00 jälkeen, lauantaisin klo 15.00 jälkeen ja sunnuntaisin.

Lisäksi keskustan välittömässä läheisyydessä esim. Leirin alueella on paljon maksuttomia kadunvarsipaikkoja, joita yleisesti käytetään asioitaessa keskustassa tai töihin keskustaan tultaessa.

Lappeenkadulta noin 450 m:n säteellä eri tuloteiden suunnilla on runsaasti erilaisia pysäköintivaihtoehtoja. Etäisyys vastaa samaa, kuin Kisapuistossa parkkialueen päädyistä on matkaa jäähallin sisäänkäyntiovelle.

E. 1. 4 Katumuutokset, tonttien hankinta ja muut kustannukset keskustassa

Infrakustannuksiin keskusta-vaihtoehdossa on arvioitu tarvittavan noin **4,0 milj.€** ja nämä kustannukset koostuvat seuraavista muutoksista ja töistä:

Lappeenkadun, Mutkakadun ja Kauppakadun muutokset ja tarvittava tukimuuri Lappeenkadulle, Lappeenkadun-Taipalsaarentien liittymä, areenan länsipäädyn pysäköintialue ja huoltopiha, vesihuolto, kaukolämpöliittymä, kaapeleiden ja sähkön muutokset alueella sekä operaattoreiden kaapeleiden muutokset. Lisäksi pelastustien ja kevyen liikenteen järjestelyt. Edelleen infran kustannuksissa ovat mukana Kisapuiston jäähallin purkukustannukset (arviolta noin 650.000 €) ja areenan väestösuoja.

Monitoimiareenan sijoittuessa keskustaan on Kisapuistoon rakennettava jääurheilukeskuksen tarvitsemat oheisharjoittelutilat, seurojen varusteiden varastotilaa ja harjoitushallin jäänhoitokonetalli, noin **0,5 milj.€**. Lisäksi on tehtävä tekojälle ja harjoitusjäähallille uudet sähkö-, muuntamo- ja kaukolämpökeskukset, **0,4 milj.€**. Keskukset ovat nyt vanhassa jäähallissa, joka puretaan uuden areenan valmistuessa.

Tonttien hankinta:

Iskun tontin hankintahinta-arvio on noin **3,1 milj.€** ja siinä olevan rakennuksen purkukustannukset noin **0,5 milj.€**.

Kaupunginhallitus on 1.7.2019 päättänyt Mutkakadun eteläpuolella sijaitsevien Asuntopalvelun tontin maanvuokraoikeuden ja rakennuksen hankinnasta, 0,3 milj.€ sekä Palvelukeskussäätiön tontin ja rakennuksen hankinnasta 0,99 milj.€. Tonteilla olevien rakennusten purkukustannuksiksi on arvioitu noin 0,3 milj.€, jolloin kaikki kustannukset näiden osalta ovat yhteensä noin 1.587 milj.€. Hankittua tonttialuetta tultaisiin käyttämään osin katualueena Mutkakadun siirtoa varten. Syntyvälle alueelle Mutkakadun eteläpuolelle on alustavasti suunniteltu sijoitettavaksi kaksi asuin-liiketalotonttia, joissa rakennusoikeutta voi olla yhteensä noin 5.800 kerrosneliötä. Kerrosneliömetrin arvo on keskustassa 275 €. Tonttien arvioitu myyntihinta on siten tuolla rakennusoikeudella 1.580 milj.€. Katualueen laajennuksen maahankintakustannus Mutkakadun eteläpuolelta arvioidaan näin ollen kustannusneutraaliksi.

Hankkeeseen liittyvät, edellä mainitut infran ja tonttien hankintakustannukset ovat yhteensä siis noin **8,5 milj.€**.

Keskustaan sijoittuvan Monitoimiareenaan (12.827 m²) kustannusarvio on maaliskuun 2020 hintatasossa noin **34 milj.€**, alv 0 % (2.658 €/m², arvio sisältää

hankevarauksia noin 1,2 milj.€). Vuotuiset kokonaismenot on esitetty raportin lopussa.

Kaikki investointikulut yhteensä keskustavaihtoehdossa siis noin 42,5 milj.€.

Monitoimiareenaan on mahdollista saada liikuntapaikkarakentamisen valtionavustusta noin 0,9 milj.€.

E. 1. 5 Liikennratkaisut ja joukkoliikenne Lappeenkatu-vaihtoehdossa

Lappeenrannan kaupunkikehityslautakunta on käsitellyt 19.2.2020 kokouksessaan liikennratkaisuja sekä myös pysäköintiin liittyviä asioita tässä vaihtoehdossa. Vertailutietona on liikenneselvityksessä ollut Ritari-Areena Hämeenlinnassa, jossa katsojapaikkoja on myös noin 5.000 hengelle ja hallin ympäristössä ja kadunvarsilla on pysäköintipaikkoja. Tarkastelussa on käytetty 1.200 ajoneuvoa pysäköintiin ja 300 saattoliikenteeseen. Liikenneselvityksen on tilannut WSP Oy:ltä kaupungin kadut ja ympäristö vastuualue.

Liikenneselvitysten tietoja:

Lappeenkadun liikennejärjestelyjen osalta on tehty alustava yleissuunnitelma, jossa on huomioitu myös kevyen liikenteen kulkuyhteydet eri suunnista. Ajoneuvoliikenne suuntautuu keskustaan monesta eri suunnasta ja pysäköintimahdollisuuksia on runsaasti eri puolilla keskustaa, kuten työpaikkaliikenteessäkin viikoittain. Työpaikkaliikenteen määrä on moninkertainen verrattuna areenaan aiheuttamaan liikennemäärään.

Liikenneselvitys ja tehdyt simulaatiot osoittavat, että jonopituudet pysyvät maltillisina keskeisissä liikenneverkon liittymissä ja tapahtumaan saapuva liikenne jakaantuu eri pysäköintialueiden ja kadunvarsipaikkojen kesken ja myös tapahtuma-aikainen muu liikenne sujuu. Liikenneverkon liittymät toimivat kokonaisuutena hyvin ja kestävästi vielä liikennemäärien kasvua. Maksimiviivytys on esim. Kiviharjunkadulla välillä 40 – 60 sekuntia ja Kirkkokadulla pohjoisesta 25 – 40 sekuntia. Yksityisautoliikenne ja siihen liittyvä pysäköinti järjestyy toimivalla tavalla areenan tapahtumien aikana.

SM-liigaotteluihin tulee iltaisin henkilöautoja keskimäärin noin 1200 kappaletta. Verrattaessa kyseistä määrää Lappeenrannan keskustan arki-aamujen ja alkuillan noin 7 000 auton työpaikkaliikenteeseen, liikenteen vaikuttavuuslaskelmien mukaan areenan tapahtumaliikenteestä ei aiheudu merkittäviä ruuhkia keskustaan.

Keskustassa on ja sinne pääsee hyviä kevyen liikenteen väyliä ja yhteyksiä pitkin kaikista eri suunnista. Kevyen liikenteen väylät on otettu huomioon ja osoitetaan selkeästi monitoimiareenan keskusta – vaihtoehdossa.

Joukkoliikenne

Lappeenkadulla monitoimiareena sijaitsee erittäin hyvien liikenneyhteyksien varrella. Areenalle pääsee sujuvasti joukkoliikenteen (paikallisliikenne, junat, pitkän matkat linja-autoyhteydet) kyydissä ja näin tarve yksityisautoiluun vähenee merkittävästi. Kaupungin keskustassa Koulukadulla on paikallisliikenteen keskuspaikka, jonka kautta jokainen paikallisliikenteen linja kulkee. Keskuspaikka on lyhyen kävelymatkan päässä Lappeenkadulta.

Tilausbussille osoitetaan useampia jättö- ja noutopaikkoja areenan viereen sekä lähialueelle. Lappeenkadun eteläpuolelle Mutkakadulle osoitetaan arviolta 4 – 6 tilausbussille jättö- ja noutopaikka. Bussien jättö- ja noutopaikkoja on myös Kauppatorin vieressä Oksasenkadulla, Snellmaninkadulla kauppahallin kohdalla sekä Koulukadulla ja Valtakadulla.

Keskustan alueen tai esimerkiksi Kimpisen urheilukentän isoissa tapahtumissa tilausbussit pysäköivät eri puolille kaupunkia tapahtumien ajaksi. Tilausbussit voidaan ohjata tapahtumien ajaksi parkkiin esim. Matkakeskuksen linja-autojen parkkialueelle, Kisapuiston parkkialueelle tai muualle eri puolille sopiviin paikkoihin.

Olemassa olevien hyvien joukkoliikenneyhteyksien ansiosta katsojien liikkuminen tapahtumiin omalla autolla vähenee, joka puolestaan merkittävästi vähentää autoliikenteen päästöjen määrää.

E. 1. 6 Liiga-SaiPa Oy:n ehdotus keskustan monitoimiareenahankkeessa

Kaupungin ja Liiga-SaiPa Oy:n välisissä neuvotteluissa yhtiö on ilmoittanut olevansa valmis rahoittamaan aitioiden, ravintola-, keittiö- ja myyntitilojen investointikustannukset ja vastaamaan niiden ylläpitokustannuksista sekä operoinnista. Tämän investoinnin kustannukset voisivat olla heidän rahoittamanaan noin 4,7 milj.€, sisältäen koneet, laitteet ja kalusto, arviolta noin 1,0 milj.€.

Liiga-SaiPa Oy esittää edelleen, että se vuokraisi uudesta areenasta tarvitsemansa edustusjoukkueen ja A-junioreiden puku-, pesu-, huolto, fysioterapia, yms. tilat pitkäaikaisella markkinahintaisella vuokrasopimuksella.

Jäävuorot yhtiö maksaisi käyttötuntiansa ja pelitapahtumiensa määrän perusteella.

Keskustavaihtoehdossa muodostettaisiin ehdotuksen mukaan osakeyhtiömuotoinen halliyhtiö ja osakkeet tulisivat kaupungin sekä Liiga-SaiPa Oy:n perustaman yhtiön haltuun. Perustettava yhtiö omistaisi ravintolat, aitiot ja muut myyntitilat

Perustettava yhtiö omistaisi ravintolat, aitiot ja muut myyntitilat (noin 11,5 % kaikista areenan tiloista) ja sen omistus jakautuisi Liiga-SaiPa Oy:lle sekä toiselle toistaiseksi varmistamattomalle (kotimaiselle ja vakavaraiselle) yhtiökumppanille, jonka kanssa Liiga-SaiPa Oy käy neuvotteluja. Mikäli Liiga-SaiPa Oy:n ja tämän toisen osapuolen neuvottelut eivät johda yhteistyöhön, voidaan ajatella Liiga-SaiPa Oy:n olevan tässä toisessa puolella omistajana myös yksinään. Perustettava yhtiö tekee omistamiinsa tiloihin omat sähkö-, vesi-, jätevesi- ja jätehuoltosopimukset.

E.1. 7 Keskustaan sijoittuvan monitoimiareenan lähialueen asukasmäärä

Lappeenrannassa monitoimiareenan Lappeenkadun paikasta noin 1 km:n säteellä asuu noin 15 400 asukasta.

Voidaan perustellusti olettaa, että alle kilometrin etäisyydeltä monitoimiareenaan tullaan muutoin kuin yksityisautolla, eikä tämän alueen asukkailla ole tarvetta käyttää omaa autoa tultaessa monitoimiareenan tapahtumiin ja näin ollen yksityisautoilun määrä vähenee tapahtumiin tultaessa. Tämä vaikuttaa osaltaan merkittävästi liikennepäästöjen vähentymiseen.

E.1. 8 Kaavamuutos ja hankeaikatauluarvio Lappeenkadulla

Monitoimiareenan sijoittaminen vaatii asemakaavan muuttamista keskustassa. Asemakaavamuutos koskisi keskustassa alustavan rajauksen mukaan Lappeenkadun ja Mutkakadun katualueita, kortteleita 44 ja 45 (huoltoasema ja Iskun kiinteistö) sekä osaa Mutkakadun eteläpuolisesta korttelista. Kisapuistossa asemakaavamuutos käsittäisi nykyisen jäähallin korttelialueen sekä siihen rajoittuvia puistoalueita, joiden kautta osoitetaan uuden monitoimiareenan ajoneuvoliittymät ja kevyen liikenteen yhteydet-

Asemakaavaprosessille tulee varata aikaa noin vuosi, minkä lisäksi aikataulua voivat viivästyttää mahdolliset kaavavalitukset.

Kaavavalmistelun aikana hankkeen toteutussuunnittelu voi alkaa ja sen tekeminen vaatii noin 1,5 vuotta.

Rakentamiseen keskustassa vaiheittain katumuutoksineen, jotka on tehtävä etukäteen ja sen jälkeen itse areenan rakentaminen, mennee aikaa noin 2 – 3 vuotta.

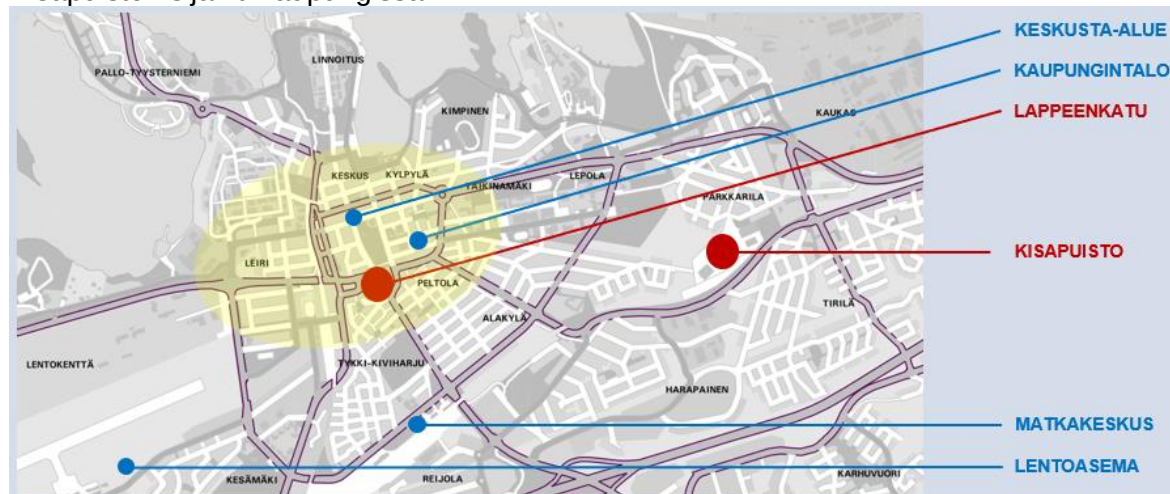
E.2 Monitoimiareena Kisapuistossa VE 2

Kisapuistossa areena ei todennäköisesti tulisi olemaan yhtä suuri kuin keskustassa, koska yksityistä rahoittajaa/operaattoria keskustan areenaa vastaaville aito-, ravintola- ja myyntitiloille Kisapuistoon ei ole löydettävissä.

Liiga-SaiPa Oy olisi jäähallissa vuokralaisena, kuten nytkin nykyisessä jäähallissa. Rakennus olisi tilojen osalta perinteinen jäähalli, jonka toiminnalliset muuntomahdollisuudet, tilat ja muu varustus ei mahdollista yhtä hyvää ja monipuolista sekä joustavaa muunneltavuutta erilaisiin tapahtumiin kuten nykyaikainen monitoimiareena.

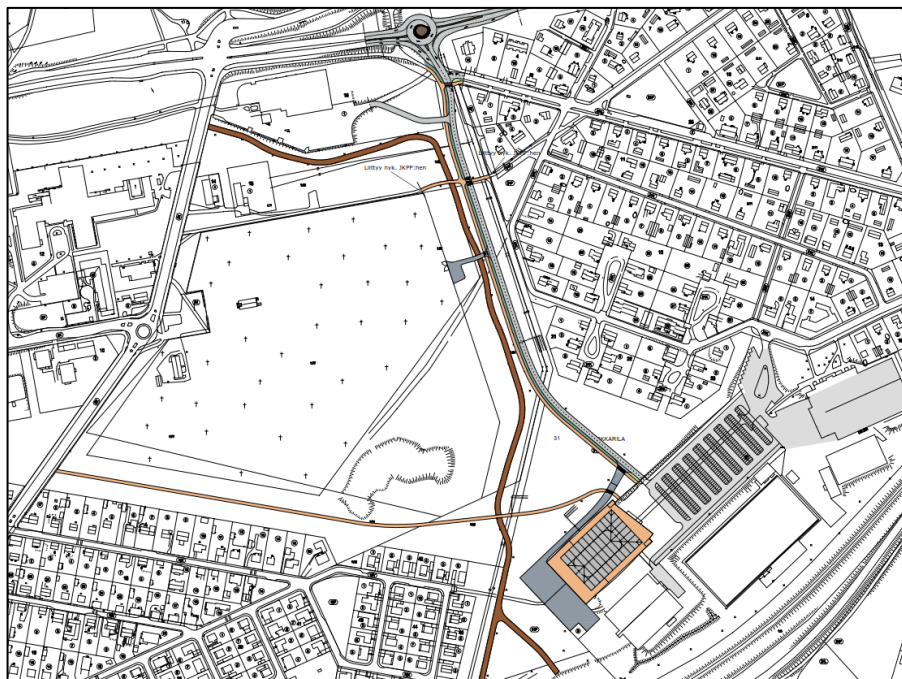
Nykyaikainen riittävillä yleisöaulatiloilla ja poistumistieväylillä suunniteltava n. 5.000 hengen perusjäähalli olisi kooltaan arviolta noin 10.000 m². Jos kustannusarviona käytetään suoraan samaa keskineliöhintaa kuin keskustan monitoimiareenassa on laskettu, niin uusi perusjäähalli maksaisi noin 27,0 milj.€. Tämän kokoisen uuden jääareenan sisäinen tilavuokra olisi noin 2,1 milj.€ vuodessa, eli noin 1,2 milj.€ enemmän, kuin nykyisessä jäähallissa.

E 2.1 Kisapuiston sijainti kaupungissa



E.2.2 Sijoitus tontille

Kisapuiston vaihtoehdossa ei ole tapahtunut hankesuunnitelmaan verrattuna muuta muutosta kuin em. areenan koon muutos. Sijoittaminen Kisapuistossa voidaan tehdä edelleen useammalla tavalla. Seuraavassa sijoitusvaihtoehto, jota on tutkittu:



E.2.3 Katumuutokset, parkkialue, maan hankinta ja muut kustannukset Kisapuistossa

Infrakustannuksiin Kisapuisto-vaihtoehdossa on arvioitu tarvittavan noin **5,88 milj.€** ja nämä kustannukset koostuvat seuraavista muutoksista ja töistä:

Uusi pohjoinen tieyhteys ja kevyen liikenteen väylä, Lauritsalantien ja Parkkarilankadun liittymään rakennettava uusi liikenneympyrä, kevyen liikenteen väylät, Kisapuiston parkkialueen asfaltointi ja hulevesijärjestelyt, vanhan hallin paikan muutos P-alueeksi, jolta myös uusi tieyhteys Kisakadulle, vesi- ja kaukolämpölinjan siirto areenan paikalta, areenan huoltopihan rakentaminen, vanhan hallin purku, väestösuoja ja ulkoilureitin siirto.

Edelleen vanhan hallin poistuessa, on tekojälle ja harjoitusjäähallille rakennettava uudet sähkö-, muuntamo- ja kaukolämpökeskus, yhteensä noin **0,4 milj.€**. Ne ovat poistuvassa pääjäähallissa.

Maanhankinta Kisapuistossa:

Uutta tielinjausta varten tarvittavan seurakunnan maa-alueen hankinnan kustannusarvio on noin **70.000 euroa**.

Kisapuistoon rakentuva areena olisi pienempi, enemmän tavallinen nykyaikainen jäähalli, jonka kustannusarvio lienee noin **27,0 milj.€**. Vuotuiset kokonaismenot on esitetty raportin lopussa.

Kisapuisto-vaihtoehdon kokonaiskustannukset olisivat yhteensä noin **33,3 milj.€**.

E. 2.4 Liikenneratkaisut ja joukkoliikenne Kisapuisto – vaihtoehdossa

Lappeenrannan kaupunkikehityslautakunta on käsitellyt 19.2.2020 kokouksessaan liikenneratkaisuja tässä vaihtoehdossa. Vertailutietona on liikenneselvityksessä ollut Ritari-Areena Hämeenlinnassa, jossa katsojapaikkoja on myös noin 5.000 hengelle ja hallin ympäristössä ja kadunvarsilla on pysäköintipaikkoja. Liikenneselvityksen on tilannut WSP Oy:ltä kaupungin kadut ja ympäristö vastuualue.

Liikenneselvitysten tietoja:

Kisapuistoon saapuminen tapahtuisi nykyiseen tapaan yksityisautoiluun painottuen. Uusi areena Kisapuistossa ei vähennä yksityisautoilun määrää vaan se säilyy ennallaan.

Kisapuiston tapahtumanaikaiseksi liikennemääräksi uuden yhteyden kautta arvioitiin 1000 ajoneuvoa/h tapahtuman alkaessa ja päättyessä. 500 ajoneuvoa kulkee Kisakadun kautta sisältäen saattoliikenteen Koska monitoimihallin suurtapahtumat sijoittuvat yleisen ruuhkahuipun ulkopuolelle, tapahtumaan liittymättömän liikenteen määräksi arvioitiin liikennevalokojien datan perusteella 50 % iltahuipputunnin liikennemäärästä.

Tarkastelussa Parikkalankadun saapumissuunta on asetettu väistämismatkoiksi, joka on edellytys Kisapuiston tapahtumanaikaisen ulosajoliikenteen sujuvuudelle.

Sisäänajossa liikenne saapuu Parkkarilankadun uuteen liittymään pääasiassa keskustan ja Lepolankadun suunnasta eikä merkittävää jonoutumista pääse tapahtumaan. Lepolankadun saapumissuunta jonoutuu ajoittain Lauritsalantien valoliittymässä, mutta jonot purkautuvat pääasiassa yhden valokierron aikana ja liikenne on sujuvaa. Lauritsalantie-Parkkarilankatu –liittymässä sekä liikenneympyrä että valo-ohjaamaton tasoliittymä ovat sujuvia liittymävaihtoehtoja tapahtuman aikaisessa liikennetilanteessa. Lauritsalantien valoliittymään on suositeltavaa ohjelmoida tapahtumanaikainen erillisohjaus.

Ulosajossa Lauritsalantie-Parkkarilankatu – liikenneympyrän sujuvuus on kohtalaisen hyvällä tasolla, vaikka Kisapuiston ulosajosuunta jonoutuu ajoittain. Jonot purkautuvat kuitenkin nopeasti eikä ruuhkautumista pääse syntymään.

Kisapuiston parkkialue tyhjenee nyt 30 minuutissa esim. SM-liigan ottelun päättyttyä. Tilanne säilyy samanlaisena uudessa järjestyksessä.

Liikenneselvitys ja tehdyt simulaatiot osoittavat, että yksityisautoliikenne ja siihen liittyvä pysäköinti järjestyy toimivalla tavalla Kisapuistossa.

Uusi tieyhteys parkkialueelle ja uudet kevyen liikenteen yhteydet parantavat merkittävästi liikenteen turvallisuutta ja sujuvuutta Kisapuistoon sekä poistavat vilkkaan ajoneuvoliikenteen Parkkarilassa Kisakadun länsiosalta.

Joukkoliikenne

Kisapuistoon on järjestetty sujuvat joukkoliikennedyteet vain liigaotteluita varten.

Lappeenrannan paikallisliikenteen keskuspaikka sijaitsee Koulukadulla, jonka kautta kulkee kaikki paikallisliikenteen linjat. Kisapuistoon ei pystytä ohjaamaan

kaikkia paikallisliikenteen linjoja, vaan sinne pitää järjestää erilliset vuorot tapahtumia ennen ja jälkeen. Näitä ei kuitenkaan voida taloudellisesti järkevällä tavalla järjestää joka puolelta kaupunkia.

Kisapuisto sijaitsee noin 3 kilometrin päässä Lappeenrannan rautatieasemasta ja matkakeskuksesta.

E. 2. 5 Liiga-SaiPa Oy:n rahoitus Kisapuisto-vaihtoehdossa

Kisapuistossa olevassa areenassa Liiga-SaiPa Oy ei pysty olemaan samalla tavalla rahoittajana kuin keskustan monitoimiareenassa, eikä sen vuokranmaksukyky Kisapuisto-vaihtoehdossa oleellisesti kasva nykyiseen verrattuna.

Liiga-SaiPa Oy maksaa vuosittain käyttömaksuja ja tilavuokria Kisapuiston jäähallista yhteensä noin 150.000 €. Yhtiö on ilmoittanut pystyvänsä maksamaan vastaavia maksuja yhteensä noin 180.000 euroa uudesta jäähallista Kisapuistossa mukaan lukien omat puku- ja muut tilansa, ravintolat, myyntitilat ja aitiot sekä jääajat. Muut jääurheiluseurat ja juniorijoukkueet (yhteensä noin 28 eri ryhmää) ovat maksaneet vuosittain jääajasta Kisapuiston pääjäähallissa noin 45.000 euroa/v.

Uusi areena tai jäähalli Kisapuistossa jäisi kokonaan kaupungin maksettavaksi investoinnin osalta ja pääosin myös käyttömenojen osalta.

E. 2. 6 Kisapuiston lähialueen asukasmäärä

Kisapuiston lähialueella (noin 1 km säteellä) on noin 3.800 asukasta, joka on keskustan vaihtoehtoa huomattavasti pienempi asukasmäärä.

Kisapuistoon liikutaan enemmän omilla autoilla verrattuna keskustaan. Suuri osa myös keskustassa asuvista saapuu Kisapuistoon omalla autolla, vaikka etäisyys keskustaan on vain noin 2 km. Kisapuisto-vaihtoehto siis ylläpitää tarvetta tulla tapahtumiin omilla autoilla eikä tämä vaihtoehto näin ollen käytännössä edistä liikennepäästöjen vähentymistä

E. 2. 7 Kaavamuutos ja hankkeen aikatauluarvio Kisapuistossa

Monitoimiareenan sijoittaminen Kisapuistoon vaatii asemakaavan muuttamista. Kisapuistossa asemakaavamuutos käsittäisi nykyisen jäähallin korttelialueen sekä siihen rajoittuvia puistoalueita, joiden kautta osoitetaan uuden monitoimiareenan ajoneuvoliittymät ja kevyen liikenteen yhteydet. Asemakaavaprosessille tulee varata aikaa noin vuosi, minkä lisäksi aikataulua voivat viivästyttää mahdolliset kaavavalitukset. Kaavavalmisteluun aikana hankkeen toteutussuunnittelu voi alkaa ja sen tekeminen vaatii noin 1,5 vuotta.

Rakentaminen Kisapuistossa voidaan toteuttaa erillään muusta urheilukeskuksen toiminnasta. Uusi katuyhteys on mahdollista ainakin pääosin tehdä muun katuliikenteen häiriintymättä ja parkkialueen hulevesijärjestelyt sekä asfaltointi kevään ja syksyn välisenä aikana kuitenkin säilyttäen kulkuyhteys koko ajan UK Areenalle ja tekojään tekonurmelle. Areenan rakentaminen noin 1,5 vuotta.

F MONITOIMIAREENAN TOIMINNALLISEN KONSEPTIN JA KUSTANNUSTEN MUUTOKSET HANKESUUNNITTELUVAIHEESTA NYKYISEEN

Monitoimiareenan alkuperäinen kustannusarvio hankesuunnitelmassa syksyllä 2018 oli noin 36,8 milj.€ (alv 0%) ja tiloja areenassa oli noin 15.800 m².

Toimitilatoimikunta antoi kesäkuussa 2019 toimeksiannon selvittää areenan ja sisäliikuntahallin investointikustannusten pienentämistä mm. seuraavalla tavalla:

- monitoimiareenassa katsojamäärä noin 5.000 henkeä (alkuperäinen noin 5.500 henkeä), aitiota noin 20 kpl ja areena kooltaan pienempi, välttää Lappeenkadun kattavan kannen rakentamiselta
- monitoimiareenassa erilaisten ulkopuolisten vuokralaisten/yritysten käyttöön tarkoitettujen tiloja ei olisi, areenassa olisi vain sen oman toiminnan kannalta välttämättä tarvittavat tilat

Edelleen tammikuussa 2020 Liiga-SaiPa Oy:n kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella tiloja on pienennetty Liiga-SaiPa Oy:n esityksen mukaan heidän rahoitusneuvottelujaan varten ja on päädytty edellä esitettyyn viimeisimpään tilaohjelmaan.

Monitoimiareenan tiloja on siis vaihteittain supistettu kustannusten alentamiseksi. Viimeisimmän tiivistetyn tilaohjelman mukaan areenan kustannusarvio on noin 34,0 milj.€ (alv 0 %) ja huonetilat noin 12.830 m². Tilat jakaantuvat seuraavasti:

- | | | |
|---|---|-----------------------|
| - | areena (katsomot, käytävät, aulat, tekniset tilat, sekä Liiga-SaiPa Oy:lle vuokrattavat puku-, pesu-, wc-, huolto-, tsto-, ym. tilat (374 m ²)) | 11 352 m ² |
| - | ravintola-, keittiö-, myyntitilat, aitiot (17 kpl) ja aitioparvet (yksityisesti rahoitettavat) | 1.475 m ² |

Kaupungin rahoitus koskisi itse areenaa ja Liiga-SaiPa Oy:n käyttöön tulevia, sille pitkäaikaisella vuokrasopimuksella luovutettavia tiloja (yhteensä 11.352 m²). Muiden tilojen (1.475 m²) investointikustannusten, kalustamisen ja ylläpidon kustannuksista vastaa Liiga-SaiPa Oy tai muu yksityinen ulkopuolinen taho.

Suunnitelmasta poistettiin pääosa ulosvuokrattavista tiloista sekä aitioiden määrää on pienennetty areenan pienentämiseksi. Viimeisimmän tilaohjelman mukaan areenassa olisi sen oman monipuolisen toiminnan kannalta tarvittavat välttämättömät tilat ilman muita ulkopuolisille tahoille vuokrattavia tiloja. Areenan bruttoala on pienentynyt 15 826 brm²:stä 13 701 brm²:iin huonealan ollessa 12 827 m² ja tilavuuden 135 711 rm³.

Areenarakennuksen kokonaiskustannusarvio on tarkistuslaskennan jälkeen vastaavasti **34 milj.€** (alv 0 %) (indeksi 3/2020 = 87,5). Kustannusarvio sisältää hankevarausta 8,9 %, joka tulisi jakaa neliöiden suhteessa tilojen haltijoiden kesken. Tarkistetun kustannusarvion ovat laatineet lähes samansuuruisina Ramboll CM Oy ja Insinööritoimisto Metsärinne Oy. Molemmat kustannusarviot on laskettu samalla Haahtelan Taku -ohjelmalla.

Toiminnallinen konsepti on pysynyt samana kuin alkuperäisessä hanke-suunnitelmassa. Joidenkin huoneiden muodot ja koot ovat hieman muuttuneet, mutta toiminnallisesti kokonaisuus on sama.

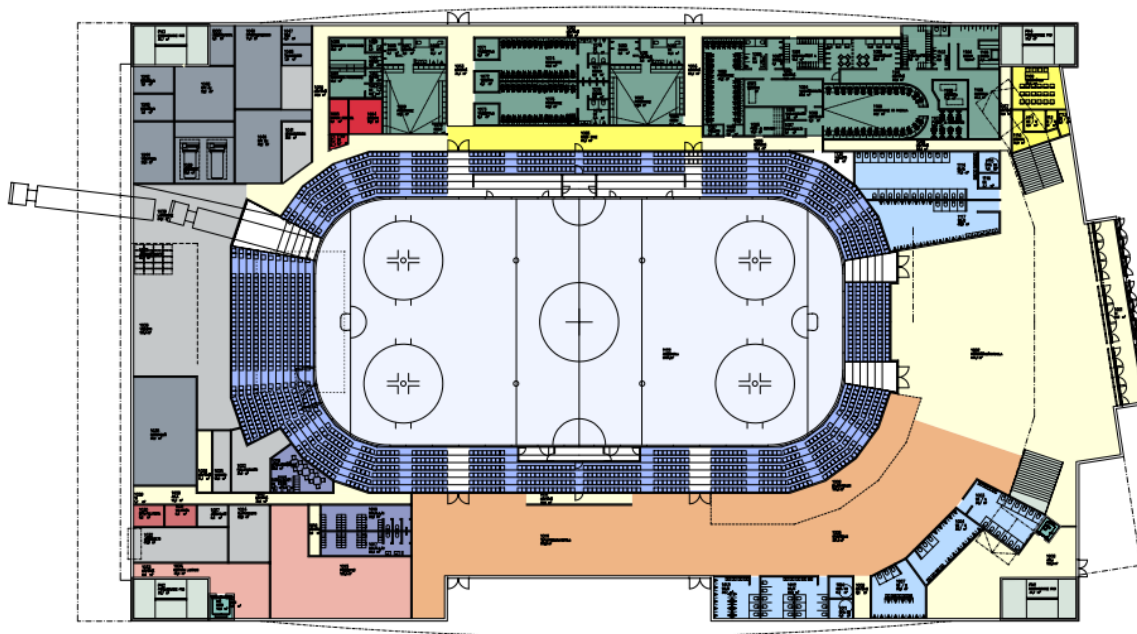
Areenan kavennus on onnistuttu tekemään ilman muutosta kokonaissuunnitelmaan. Tämä on samalla mahdollistanut myös Lappeenkadun puolen 3,5 m leveän kevyen liikenteen väylän pitämisen suunnitelmissa.

Aitiot (15 kpl) on sijoitettu areenan Kauppakadun puoleiseen itäpäätyyn, vastapäätä esiintymislavaa olevaa suurempaa kahta ryhmäaitiota lukuun ottamatta, jotka sijoitettiin esiintymislavapäädyn nurkkiin. Näin on pystytty pienentämään

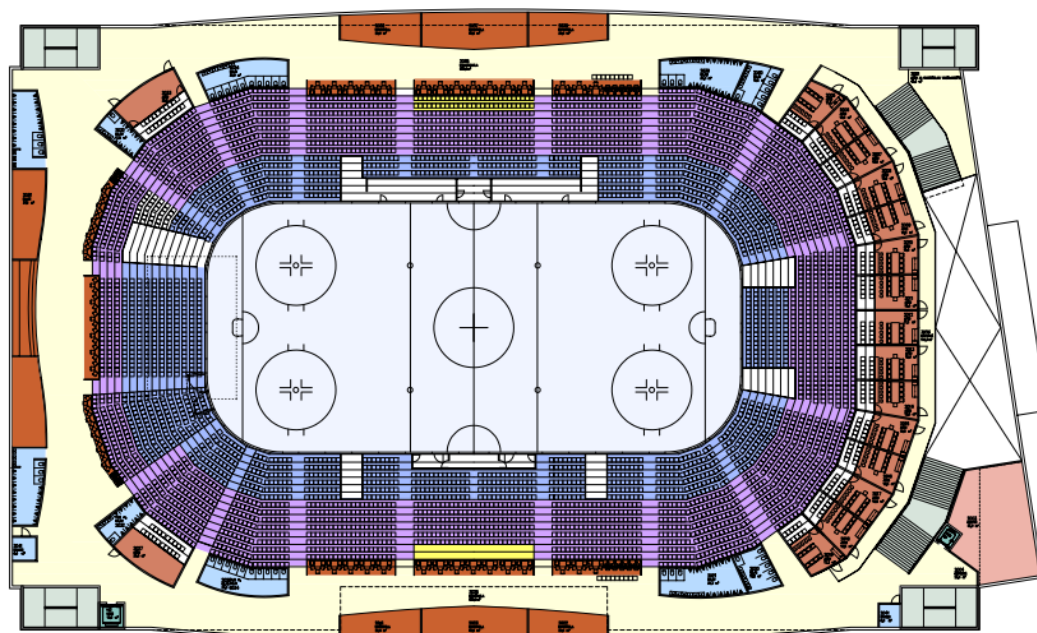
rakennuksen kokonaisalaa poistamalla kokonaan yksi kerrostaso ja sen seurauksena myös pienentämään merkittävästi kustannuksia.

Seuraavassa kunkin kerroksen pohjakaavio:

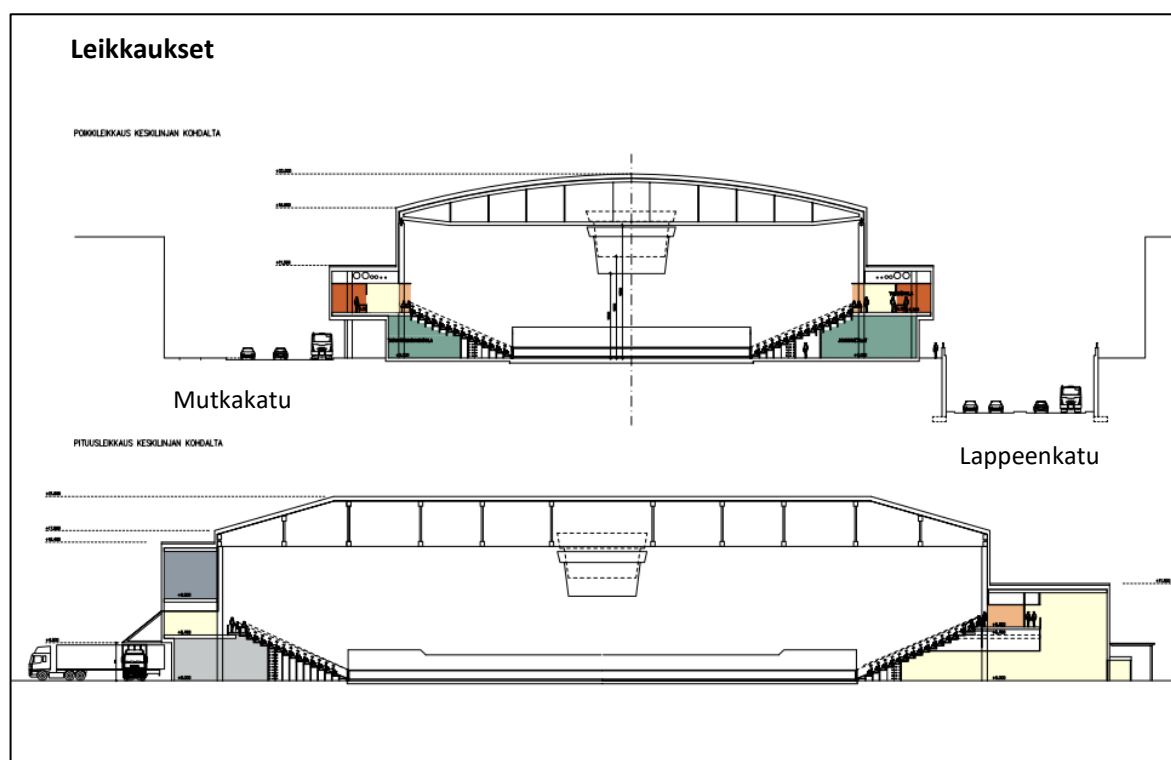
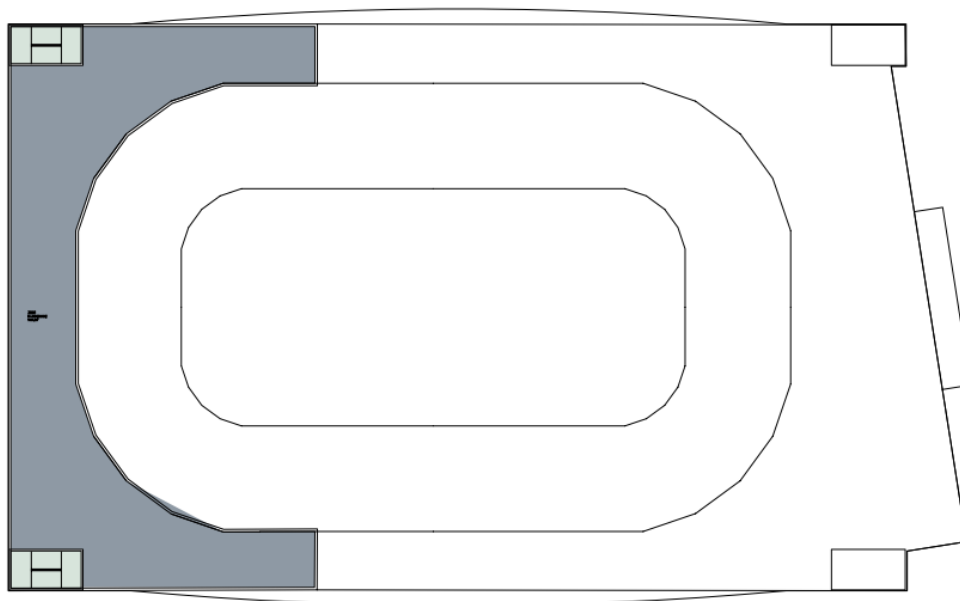
1. Kerros



2. Kerros



3. kerros (IV-konehuone)



G TAVOITTEENA ON HIILINEUTRAALI MONITOIMIAREENA

Monitoimiareenan päästöjen vähentämiseksi käytetään energiatehokkaita ratkaisuja huomioiden koko rakennuksen elinkaari. Näitä ovat erityisesti

- tilankäytön tehokkuus
- materiaalivalinnat
- kiertotalousnäkökohdat
- paikalliset energiantuotantoratkaisut

Käytännössä tämä tarkoittaa

- aurinkoenergian hyödyntämistä
- rakennuksen toiminnoissa syntyvän lauhdelämmön sekä sen sisäilmaan sitoutuneen energian optimaalista hyödyntämistä esimerkiksi lämpöpumpputekniikan avulla
- pesuvesien lämmöntalteenottoa, joka merkittävästi edistää energiatehokkuutta
- hiilineutraalin paikallislämmön hyödyntämisvalmiuden sisällyttämistä mukaan suunnitteluvaiheessa

Monitoimiareenan rakentamisessa noudatetaan ympäristöministeriön asetuksia liittyen lähes nollaenergiavaatimuksiin. Suunnittelussa selvitetään optimaalinen aurinkoenergian (sähkö ja/tai lämpö) määrä, jota voidaan hyödyntää rakennuksessa itsessään tai sen läheisyydessä sijaitsevilla kiinteistöissä. Lisäksi hyödynnetään joustavia sähkön- ja lämmönkäytön ratkaisuja. Näillä helpotetaan rakennuksen ohjattavuutta sekä säädettävyyttä, joka puolestaan edesauttaa huollon sekä ylläpidon suunnittelua ja käytännön toteutusta. Tämä lisää rakennuksen käyttäjien ja työntekijöiden viihtyvyyttä, kun rakennuksen sisäilmasto-olosuhteet ovat ihanteelliset ja kokonaisuutena vierailijoiden kokemus palvelun laatu ja asiakastyytyväisyys paranee.

Energiatehokas monitoimiareena vahvistaa kaupungin imagoa ja osoittaa vahvaa yhteiskuntavastuuta kaikkien sidosryhmien silmissä ja houkuttelee kunnan alueelle uusia toimijoita ja asukkaita. Lisäksi esimerkin näyttäminen on erityisen tärkeää lapsille ja nuorille, kun ympäristö- ja energia-asioita tuodaan koululaisille ja päiväkotilaisille energiatehokkaan monitoimiareenan kautta. Panostamalla energiatehokkuustyöhön ja siitä viestimällä tuetaan lasten ja nuorten ympäristökasvatusta. Monitoimiareenan keskeinen sijainti mahdollistaa kiinteän kaupunkirakenteen, joka vähentää merkittävästi yksityisautoilun tarvetta sekä lisää joukkoliikenteen käyttöä. Monitoimiareenan sertifiointi antaa sille ulkopuolisen puolueettoman tahon todistuksen energiatehokkuudesta.

Keskustavaihtoehdossa joukkoliikenteen avulla erittäin hyvin saavutettavissa oleva monitoimiareena edistää yksityisautoilun ja kasvihuonepäästöjen määrän vähentymistä.

H TALOUDELLISET RATKAISUMALLIT

Areenan taloudellisia ratkaisumalleja kartoittaessa on tutkittu tarkemmin kolmea eri rahoitusmallia, hankkeen rahoittamista yksityisen sijoittajan toimesta, keskinäisen kiinteistöyhtiön mallia ja hankkeen toteuttamista kaupungin rahoittamana. Näitä tutkittaessa on myös hyödynnetty aikaisemmin toteutuneista vastaavista areenoista saatua taloudellisia tietoja, joita on sopivin osin sovellettu sekä käytetty vertailupohjana.

Seuraavassa taulukossa on vertailtu hankkeen vaihtoehtoisia rahoitusmalleja.

LAPPEENRANNAN AREENAN RAHOITUSMALLEJA

RAHOITUSMALLI	YKSITYINEN RAHOITUS	KESKINÄINEN KIINTEISTÖOSAKEYHTIÖ	KAUPUNKI
OMISTUS	YKSITYINEN 100% yksityisen sijoittajan rahoitus	KAUPUNKI 80% SAIPA 20% - tilat jaettu osakesarjoihin, joista kaupunki omistaa yleiset ja katsomotilat Saipa omistaa omat jääurheilutilat ja mahdollisesti aitiot ja ravintolatilat - osakassopimuksella sovitaan yhtiön hallinta	KAUPUNKI 100% rahoitus kaupungin ottamalla lainalla tai leasingsopimuksella
VOUKRAUS	- Saipa vuokraa omat jääurheilutilat sekä aitiot - vuokra sisältää x/ vrk tuntia jääaikaa. - osa aitiosta voi olla suoraan yhtiön vuokraamia - ravintolatoimija kilpailutetaan	aitiot ja ravintolatilat on mahdollista vuokrata pitkäaikaisella vuokrasopimuksella tuotto 5 %	- Saipa vuokraa omat jääurheilutilat sekä aitiot - vuokra sisältää x/ vrk tuntia jääaikaa - ravintolatoimija kilpailutetaan
MANAGEROINTI	areenan managerointi ulkopuolinen Huom. Jotta sijoittajalle syntyisi kannattava tuotto on kaupungin tehtävä Areenan kanssa ostosopimus.	managerointi kaupungin toimesta, kuten Kisapuisto nyt tai ulkopuolinen	managerointi kaupungin toimesta, kuten Kisapuisto nyt

H.1 Monitoimiareenan tuotoista ja kuluista yleisesti yksityisrahoitteisessa areenassa

Toisin kuin perinteisessä kiinteistösijoituksessa, jonka tuotot koostuvat pääsääntöisesti käyttäjien maksamista vuokrista, muodostuvat modernin yksityisrahoitteisen monitoimiareenan tuotot useista eri lähteistä. Koska suuri osa tuottolähteistä ei ole määrältään ja/tai kestoltaan ennalta määritettyjä, vaatii areenan kaupallisesti tehokas hyödyntäminen aktiivista operointia.

Areenan keskeiset taloudelliset osat ovat:

- tapahtumatulot
- myyntitulot
- vuokrat
- mahdolliset kaupungin ostositoumukset
- käyttökustannukset suurimpana yksittäisenä energiakustannukset (sähkö)
- operointi / henkilökustannukset

Kaupungin ostositoumusten laatu määriteltäisiin tällaisessa hankkeessa myöhemmin. Areenan kuluja arvioitaessa on käytetty vastaavien kohteiden toteutuneita kuluja.

Suurimpina tuloerinä laskelmissa ovat aitioiden vuokratuotot ja ravintolatuotot.

Yhteenvedon voidaan todeta, että tuotot jäävät molemmissa vaihtoehtoissa melko vaatimattomiksi sekä ero perus ja optimistisen versioiden välillä on pieni, koska tapahtumamääriä ei ole realistista nostaa korkeammiksi.

H.2 Vaihtoehto VE1 Lappeenkatu

Vaihtoehdossa VE1 suunnitteluratkaisuna on ollut 5.000 katsojan monitoimiareena. Hankkeen toteuttamiseksi selvitettiin selvityksen loppuvaiheessa kahta eri vaihtoehtoa, yksityisen sijoittajan rahoittamaa mallia ja Keskinäisen kiinteistöosaakeyhtiön mallia.

Yksityisen sijoittajan rahoittamassa mallissa kaupunki vuokraisi monitoimiareenan Liiga-SaiPan Oy:n kanssa.

Monitoimiareenasta tarkasteltiin yksityisen rahoittajan mallissa kahta vaihtoehtoa Perus- ja Optimistinen:

Peruslaskelman lähtökohtana on ollut 37 tapahtumaa/v. Tapahtumat muodostuvat 32:ta Liiga-SaiPan Oy:n SM-liigatason jääkiekkotapahtumasta, kahdesta konsertista, kahdesta perhe / viihdetapahtumasta ja yhdestä kokous / yritys tapahtumasta. Perusversiossa monitoimiareenan tuotoiksi muodostui 3,1 milj. €/v, mistä kulujen jälkeen NOI 1,44 milj.€/v. (netto tuotto)

Optimistinen laskelma perustuu 43:een tapahtumaan vuodessa. Tapahtumat muodostuvat 32:ta Liiga-SaiPa Oy:n SM-liigatason jääkiekkotapahtumasta, kolmesta konsertista, kahdesta perhe / viihdetapahtumasta ja kolmesta kokous / yritystapahtumasta, yhdestä messu / näyttelytapahtumasta ja kahdesta urheilutapahtumasta. Optimistisessa vaihtoehdossa monitoimiareenan tuotoiksi muodostui 3,3 milj. €/v, mistä kulujen jälkeen NOI 1,6 milj.€/v.

Molemmissa vaihtoehtoissa tuotot sisältävät kaupungin ostositoumuksia 1,6 milj.€/v. Kaupungin ostositoumusten laatu määritetään myöhemmin. Henkilökustannuksissa on laskelmassa varauduttu "hallimestarin" palkkaan.

Edellä esitetty yksityisrahoitteinen monitoimiareena ei kuitenkaan ole osoittautunut mahdolliseksi toteuttaa, koska hankkeelle ei ole löytynyt yksityisiä rahoittajia.

Vaihtoehtoisena hankkeen toteutusratkaisuna tutkittiin yhdessä Liiga-SaiPa Oy:n kanssa Keskinäisen kiinteistöosaakeyhtiön mallia, missä omistajina olisivat kaupunki ja Liiga-SaiPa Oy.

Liiga-SaiPa Oy omistaisi Kiinteistöosaakeyhtiöstä ravintola- ja myyntitilojen sekä aitioiden hallintaan oikeuttavat osakkeet ja loput yhtiön osakkeet omistaisi kaupunki. Kaupunki siis rahoittaisi areenasta varsinaisen jääareenaan kaukaloineen, katsomoineen aula- sekä teknisine tiloineen ja muine yleisötiloineen. Liiga-SaiPa Oy:n tarvitsemat joukkuetilat ja jääajan se vuokraisi halliyhtiöltä. Halliyhtiölle laadittavalla Osakas-sopimuksella sovittaisiin tarkemmin eri yksityiskohdat.

Monitoimiareenan kiinteistövero keskustassa olisi arviolta 350.000 €/v, jos areena ei olisi kaupungin omistuksessa. Kiinteistövero jakaantuisi alustavan suunnitelmaan mukaan kiinteistöosaakeyhtiön osakkaiden kesken tilaneliöiden suhteessa.

Tuottojen määrä tässä mallissa riippuu täysin siitä, millainen vuokrahintataso monitoimiareenassa päätetään eri asiakasryhmille, junioreille, aikuisille, SM-

liigatapahtumille ja muille tapahtumille. Myös asiakkaiden vuokranmaksukyky vaikuttaa asiaan erittäin paljon.

H.3 Vaihtoehto VE2 Kisapuisto

Monitoimiareenan tai uuden jäähallin sijoituessa Kisapuistoon Liiga-SaiPa Oy on ilmoittanut, ettei sillä ole mahdollisuuksia osallistua hankkeen rahoitukseen. Kisapuistossa hanke jää tällöin kokonaan kaupungin rahoitettavaksi.

Liiga-SaiPa Oy:n tarvitsemat tilat ja jääajan he vuokraisivat kaupungilta.

Kisapuisto-vaihtoehdossa tapahtumia on arvioitu olevan Kisapuistossa 37 kpl. Tapahtumat muodostuvat 32:ta Liiga-SaiPa Oy:n SM-liigatason jääkiekko tapahtumasta, kahdesta konsertista, kahdesta perhe/viihdetapahtumasta ja yhdestä kokous/yritys tapahtumasta.

Vaihtoehdosta tehtiin vain yksi laskelma, koska ei uskottu, että Kisapuistoon saadaan enempää tapahtumia kuin Perusvaihtoehdon 37 tapahtumaa.

Kisapuisto-vaihtoehdossa areenarakennuksen suunnitelmaa voidaan edelleen tehostaa jonkin verran pienentämällä mm. ravintola- ja varastotiloja sekä aulatiloja, mutta myös yleisökapasiteettia. Aulojen koko pitää olla kuitenkin riittävä katsomokapasiteetin mukaan. Lisäksi aitioiden määrää ja kokoja voidaan edelleen tarkastella, vaikkakin rajatusti huomioiden ansainta- ja palvelumahdollisuudet.

Lisäksi voidaan tinkiä rakennuksen varustuksesta esim. katon tapahtumakuormia keventämällä ja teknisiä ominaisuuksia yksinkertaistamalla. Rakennus lähestyy ko. muutoksilla palveluiltaan normaalia jäähallirakennusta.

Kisapuistossa uuden areenan käyttömenot jäävät lähes kokonaan kaupungille, kuten nykyisessä jäähallissakin, jos halli tulee kaupungin omistukseen ja kunnossapito järjestetään nykyisellä tavalla. Tässä vaihtoehdossa myös investointi jää kaupungille. Vuotuisten kokonaiskustannusten arvio on esitetty raportin lopussa.

Tulojen määrä riippuu täysin siitä, millaiset käyttömaksut areenaan päätetään kaikille asiakasryhmille ja kuinka paljon Liiga-SaiPa Oy maksaa vuokraa omaan käyttöönsä tulevista tiloista.

H.4 Sijoittajat

Tehtävän aikana on kartoitettu mahdollisia hankkeesta kiinnostuneita sijoittajia. Yhteydenottoja on ollut 12 kpl, joista neljä ilmoitti kiinnostusta hankkeeseen. Heidän kanssaan on käyty erilliset neuvottelut ja pyydetty reunaehdoja mahdolliselle sijoitukselle. Sijoittajien kanssa on käyty keskustelua etenkin kaupungin osallistumisen sisällöstä.

Yksi sijoittajataho on ilmaissut kiinnostuksensa sijoittaa Lappeenrannan areenaan. Heidän kanssaan on mahdollista jatkaa neuvottelua hankkeen yksityiskohdista ja ehdoista tämän vaihtoehdon toteuttamismahdollisuuksien selvittämiseksi.

Sijoittajien ehdoista yleensä:

Osan kiinnostuneista esittämät ehdot mahdolliselle sijoitukselle ovat sen verran kovia, esim. IRR tulisi olla 15-18 % sekä Areenayhtiön puhdas tuotto 6-8%, että ne johtavat hankkeen kannalta mahdottomiin vuokriin.

Useamman sijoittajan lähtökohta oli, että kaupunki vuokraisi koko areenan ja vastaisi Areenan ylläpidosta. Muut käyttäjät olisivat alivuokralaisia areenassa.

Käsitteitä:

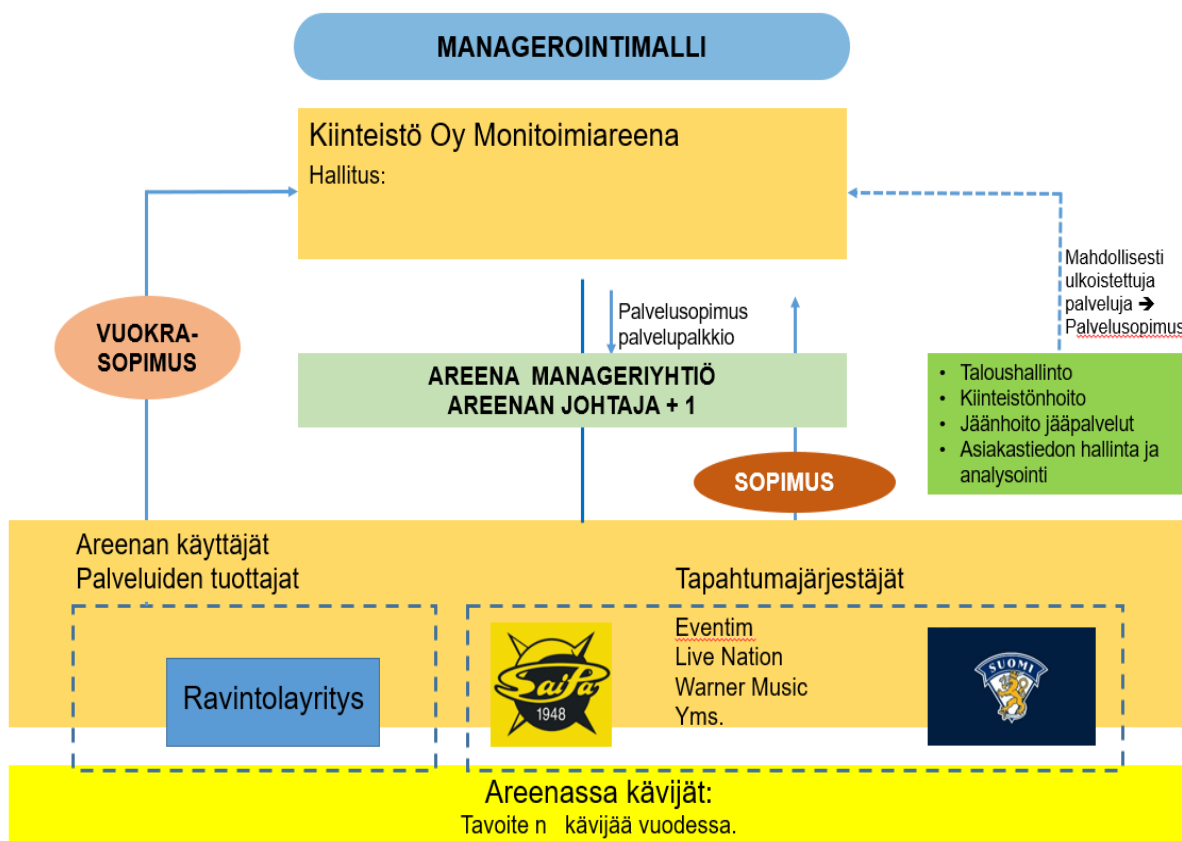
NOI = Net Operating Income, netto tuotto

IRR = Internal Rate of Return, Efektiivinen korko

Liitteenä 2 oleva sijoitusmuistioesite on tehty hankkeen alkuvaiheessa, minkä jälkeen areenaa on kehitetty asiakasystävällisemmäksi ja kustannustehokkaammaksi.

H.5 Monitoimiareenan managerointi

Hankkeen toteutuessa yksityiseen omistukseen, voidaan monitoimiareenan managerointi ja operointi järjestää omistajien niin halutessa perustamalla Areenan omistamalle kiinteistöosakeyhtiölle tytäryhtiö, joka hoitaa areenan manageroinnin sekä järjestää ostopalvelujen avulla areenan operoinnin ja kiinteistöhuollon ja muut tarvittavat toiminnot. Laskelmissa on huomioitu, että manageriyhtiöön palkataan toimitusjohtaja, joka osallistuu aktiivisesti myyntityöhön sekä yksi myyjä.



Vaihtoehtoisesti manageroinnin voi hoitaa myös ravintoloitsija. Ravintoloitsijaa valittaessa täytyy huomioida, että heillä on kokemusta tapahtumien järjestämisestä.

Keskinäisen kiinteistöyhtiön mallissa on kaupungin ratkaistava, miten järjestetään ja mikä taho vastaa areenan tapahtumatoiminnasta ja millaisella mallilla järjestetään areenan kunnossapito.

H.6 Rahoitusratkaisut

Eri rahoitusratkaisujen vaihtoehtoja on tutkittu Nordanö Oy:n kanssa. Vuonna 1992 Leimdörferinä perustettu Nordanö on Pohjoismaiden johtava kiinteistöihin liittyvien transaktioiden taloudellinen neuvonantaja.

H.7 Valtionapu

Opetus- ja kulttuuriministeriön strategisten linjausten perusteella liikuntapaikkaan myönnettävä avustus voi olla enintään 30 prosenttia hankkeen kustannusarviosta (alv 0 %), ei kuitenkaan enempää kuin 750 000 euroa. Uimahallien avustus voi olla enintään 800 000 – 1 000 000 euroa allastilaohjelman monipuolisuudesta riippuen.

Lähiliikuntapaikoille voidaan myöntää korotettua avustusta, jolloin avustuksen määrä voi olla enintään 35 – 45 prosenttia hankkeen kustannuksista. Eri toimijoiden (eri hallintokunnat, järjestöt, yksityinen sektori, muut yhteisöt) merkittävällä yhteisrahoituksella toteutettavissa hankkeissa avustuksen määrä voi kattaa 30 prosenttia hankkeen kustannusarviosta, ei kuitenkaan enempää kuin 1 000 000 euroa.

Jos hankkeessa toteutetaan tai peruskorjataan samassa yhteydessä useampi toiminnallisesti merkittävä liikuntapaikka (esim. monipuolinen uimahalli ja mittava liikuntahalli), avustuksen määrä voi kattaa 30 prosenttia hankkeen kustannusarviosta, ei kuitenkaan enempää kuin 1 200 000 euroa.

Jos hankkeessa toteutettavat ratkaisut merkittävästi parantavat sen elinkaaren aikaista energiatehokkuutta tai energiaratkaisuna on uusiutuva energia, avustuksen määrää voidaan harkita korotettavaksi.

Monitoimiareena voidaan toteuttaa yhteistyössä alan asiantuntijoiden kanssa mahdollisimman hiilineutraalilla tavalla hyödyntäen parhainta olemassa olevaa uutta tekniikkaa ja innovaatioita energian kulutuksen ja hiilijalanjäljen vähentämiseksi.

Valtakunnallisten hankkeiden valtionavustus

Valtakunnallisten, yleensä poikkeuksellisen mittavien hankkeiden, valtionavustus määritellään tapauskohtaisesti. Tullakseen avustetuksi muiden kuin yleisten liikuntapaikkarakentamisen perustamishankkeiden avustamisperiaatteiden mukaisesti liikuntapaikkarakentamishanke on ministeriön päätöksentekoprosessissa tunnistettava valtakunnalliseksi huippu-urheilun hankkeeksi. Edellytys tälle on, että kaikilla asianosaisilla tahoilla on yhtenäinen näkemys hankkeen valtakunnallisesta luonteesta.

Asianosaisia tahoja ovat:

- kunta, jonka alueella perustamishanke sijaitsee
- järjestöt, joiden toiminnalle perustamishankkeelle on merkitystä
- Opetus- ja kulttuuriministeriö
- Aluehallintovirasto
- Valtion liikuntaneuvosto
- Olympiakomitea/huippu-urheiluyksikkö, lajiliitto

Opetus- ja kulttuuriministeriö tekee lopullisen päätöksen asiassa.

Kansallisesti merkittävien valtakunnallisten huippu-urheiluhankkeiden avustuskehys on enintään 15 prosenttia opetus- ja kulttuuriministeriön jakamista valtionavustuksista.

I. TOTEUTUSMALLIT

Toteutustapoja voi olla 2 - 3 ja osittain valittava malli voi myös liittyä rahoitusratkaisuun. Toteutusmalleina voi tarkastella esim. seuraavia:

- perinteinen urakka – kaupunki rakennuttaa ja rahoittaa
- projektinjohtourakka – kaupunki rahoittaa ja osallistuu valintoihin ja päätöksiin
- ST/KVR
- suunnittelu-rakentaminen-ylläpito – elinkaarimalli
- ppp -malli

Monitoimiareenan toteutusvaihtoehtoja rajoittaa ehkä jonkin verran areenan monitoimisuuden edellyttämät toiminnalliset ominaisuudet ja sen mukaisesti tilatarpeet. Toiminnallisuuskriteerit ovat melko samoja hankkeesta toiseen.

Eräitä muuttuvia tekijöitä ovat haluttu rakennuksen koko sekä tontti (sijainti ja muoto). Lappeenrannan tapauksessa areenan konsepti on laadittu siten, että se soveltuisi verraten vähin muutoksin molempiin esitettyihin sijaintipaikkoihin. Näin voidaan taloudellinen vertailu tehdä helpommin, kun erot syntyvät lähinnä rakennuspaikasta, ei itse areenasta.

J RISKIT

Hankkeen tunnistettuja riskejä ovat esim.:

- keskustasijainnin osalta mahdolliset asemakaavavalitukset ja niistä johtuva hankkeen viivästyminen
- Liiga-SaiPa Oy:n ja muiden seurojen sekä yhteisöjen vuokranmaksukyky ja sopeutuminen uuteen toimintamalliin
- monitoimiareenan heikko kannattavuus ja riippuvuus jääkiekosta
- yhteiskunnan muutosten ennustaminen

K YHTEENVETO JA KUSTANNUSTEN VERTAILU

Monitoimiareena

Raportissa edellä esitetty huomioiden monitoimiareenan todennäköisimmäksi vaihtoehdoksi on tullut keskusta - vaihtoehdossa keskinäinen kiinteistöyhtiömalli, jossa osakkaina ovat kaupunki ja Liiga-SaiPa Oy.

Kisapuisto-vaihtoehdossa Liiga-SaiPa Oy on ilmoittanut, ettei se yhteistyökumppaneineen pysty osallistumaan areenan investointikustannuksiin. Hanke jäisi kokonaisuudessaan kaupungin rahoitettavaksi ja Liiga-SaiPa Oy olisi siellä vuokralainen, kuten nykyisessä jäähallissa.

Työssä on tarkasteltu hyvin laajasti ja tarkalla tavalla päätöksentekoa varten kaikki infran vaatimat kustannukset molempien sijoituspaikkavaihtoehtojen osalta. Nämä tiedot löytyvät raportista molemmissa vaihtoehdoissa ja ovat vertailukelpoisia.

Myös monitoimiareenan käyttömenot on arvioitu niin keskusta- kuin Kisapuisto-

vaihtoehdossakin sillä tarkkuudella kuin se tässä vaiheessa on mahdollista.

Työn aikana on päivitetty, kehitetty ja tehostettu monitoimiareenan tilaohjelmaa ja saatu parannettua merkittävästi kustannustehokkuutta kuitenkin niin, että monipuolinen toiminnallinen konsepti on edelleen säilynyt erittäin hyvänä.

Prosessin aikana on selvitetty valtuuston päätöksen mukaisesti erilaisia sijoittaja- ja rahoitusvaihtoehtoja. Työn loppuvaiheessa alkoivat myös neuvottelut Liiga-SaiPa Oy:n kanssa keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vaihtoehdosta.

Työn aikana on selvitetty päätöksentekoa varten kustannusten jakaantuminen kaupungin ja Liiga-SaiPa Oy:n kesken. Kaupunki ei tule rahoittamaan aitoita, ravintola-, keittiö, myynti-, yms. liiketoiminnan tiloja keskusta-vaihtoehdossa.

Kustannusten vertailu

Kisapuiston jäähallin peruskorjaus maksaisi arviolta noin 17,0 milj.€. Peruskorjauksen vuoksi jäähallin sisäiset vuokrat yhteensä nousisivat noin 1,5 milj.€:oon nykyisistä, yhteensä noin 0,9 milj.€/v.

Uudishankkeen kahden eri vaihtoehdon alustavien investointikustannusten vertailu:

	VE1 Keskusta (milj.€)	VE2 (milj.€)
Monitoimiareena	34,0, josta - kaupunki 28,25 - valtionapu 0,9 - Liiga-SaiPa Oy 3,73 - hankevaraus 1,2 jaettava osapuolten kesken tilojen suhteessa)	27,0 josta - kaupunki 26,0 - valtionapu 0,9
Infra-, maanhankinta-ym. raportissa eriteltyt kulut	8,5	6,28
Yhteensä noin	42,5, josta kaupunki 37,8	33,3, josta kaupunki 32,4

VE 1:ssä Liiga-SaiPa Oy hankkisi investointiinsa tiloihin tarvittavat koneet, laitteet ja kaluston, arviolta noin 1,0 milj.€.

Kokonaiskustannusten arviointi rakennuksen osalta:

Jäähallin peruskorjaus:

Kisapuistossa jäähallin kokonaiskustannukset kaupungille vuositasolla tulisivat kohoamaan peruskorjauksen vuoksi nykyisestä noin 1,0 milj.€:sta noin 2,0 milj.€:oon. Tämä johtuu peruskorjauksen aiheuttamista kohoavista pääomakustannuksista. Muut menot, kuten henkilöstö, siivous, aineet, tarvikkeet ja tavarat jne. säilynevät ennallaan noin 0,5 milj.€:ssa.

Kaupungin osuus kokonaiskustannuksista uudishankevaihtoehdoissa vuositasolla:

VE 1:ssä monitoimiareenan kokonaiskustannukset vuositasolla tulisivat olemaan arviolta noin 2,9 milj.€. Pääoma-, kunnossapito- ja ylläpitokustannusten arvioidaan olevan noin 2,3 milj.€. Muut kulut keskusta-vaihtoehdossa (henkilöstö, siivous, aineet, tarvikkeet, tavarat, jne.) arvioidaan olevan noin 0,6 milj.€.

VE 2:ssa kokonaiskustannukset, jos areena olisi noin 10.000 m² ja sen investointikustannukset noin 27,0 milj.€, olisivat vuositasolla noin 2,7 milj.€. Pääoma-, kunnossapito- ja ylläpitokustannusten arvioidaan olevan noin 2,1 milj.€. Muut kulut Kisapuisto-vaihtoehdossa (henkilöstö, siivous, aineet, tarvikkeet, tavarat, jne.) arvioidaan olevan myös noin 0,6 milj.€.

Monitoimiareena keskustassa:



Monitoimiareena Kisapuistossa, sijoituspaikkavaihto UK Areenan vieressä. Nykyisen jäähallin paikka muuttuisi parkkialueeksi, uusi liikenneyhteys Parkkarilankadun ja Lauritsalantien liittymästä näkyy kuvassa. Uusi tieyhteys parkkialueelle tulisi myös Kaukaan suunnasta Kisakadulta vanhan jäähallin paikalle tulevan pysäköintialueen päädyssä:



