

Lappeenrannan jäähalli, monitoimiareena ja sisäliikuntahalli

Kaupunginvaltuuston iltakoulu 31.8.2020

Kaupunginvaltuuston toimeksianto 24.9.2018:

- ”Monitoimiareenahankkeen ja sisäliikuntahallihankkeen jatkovalmistelu annetaan kaupunginhallituksen asettamaan toimitilatoimikunnan tehtäväksi yhdessä konsernihallinnon kanssa. Jatkovalmistelussa tulee ensin selvittää avoimella haulla ulkopuolisten tahojen kiinnostus monitoimiareena- hankkeen toteuttamiseen yhteistyössä Lappeenranta-konsernin kanssa joko VE1:n mukaan Lappeenkadun päälle tai VE2:n mukaan Kisapuistoon ja että pidetään nykyjäähallin peruskorjaus/korjaaminen yhtenä vaihtoehtona.
- Yhteistyökumppaneiksi ilmoittautuneiden tahojen kanssa käydyissä neuvotteluissa saatu kokonaistaloudellisesti edullisin lopputulos Lappeenranta - konsernille ja sen perusteella laadittu ehdotus hankkeen toteuttamistavasta, toteuttamisaikataulusta, kokonaiskustannusarviosta, rahoittamistavasta ja vaikutuksista sekä selvitys käyttökustannusten nousun rahoittamisesta eri vaihtoehdoissa kaupungin talousarvioon tulee saattaa kaupunginhallituksen käsiteltäväksi ja hankeasia kokonaisuudessaan sen jälkeen kaupunginvaltuuston päätettäväksi.
- Kaupunginvaltuusto antaa toimitilatoimikunnan tehtäväksi valmistella samanaikaisesti monitoimiareenan jatkovalmistelun kanssa sisäliikuntahallin toteuttamis- ja rahoittamisselvityksen. Sisäliikuntahallin toteuttamisesta päättää kaupunginvaltuusto.”

Investointi- ja rahoitusasiantuntijan kilpailutus ja toimeksianto

- Kilpailutuksen voitti SRV Rakennus Oy Espoosta, jonka alikonsultteina olivat Sport & Live Vision Oy:n projektijohtaja Mika Sulin sekä Ramboll CM Oy:n konseptisuunnittelija Hannu Helkiö.
- Toimeksiannon mukaisesti investointi- ja rahoitusasiantuntijan tehtävänä on ollut etsiä yhteistyökumppanit suunnittelemaan, toteuttamaan, operoimaan ja rahoittamaan Lappeenrannan uutta monitoimiareenaa Lappeenkatu -vaihtoehdossa, tehdä areenasta toteutusmalli rahoitusmahdollisuuksineen Kisapuisto -vaihtoehdossa sekä edelleen oma erillinen toteutuskustannusarvio sisäliikuntahallista, sen toteutusmallivaihtoehdot ja käyttö- sekä ylläpitokustannusten arvio.
- Toimeksiannon suorittamista on ohjannut konsulttiyritysten edustajista, LATO Oy:n edustajista, Lappeenrannan kaupungin viranhaltijoista ja toimitilatoimikunnan puheenjohtajasta koostunut ohjausryhmä, jonka puheenjohtajana on toiminut kaupunginhallituksen ja toimitilatoimikunnan puheenjohtaja Risto Kakkola. Ohjausryhmän sihteerinä ja valmistelijana on toiminut liikuntapaikkarakentamisen projektijohtaja Ilkka Oksman LATO Oy:stä. Ohjausryhmä on pitänyt yhteensä 9 seuranta- ja suunnittelukokousta.

jatkoa

- Työn aikana on tullut selväksi, että asetettu tavoiteaikataulu on ollut liian lyhyt, jotta laaja ja monitahoinen selvitystyö olisi voitu tehdä täysin kattavasti ja perusteellisesti. Työn aikana on myös todettu, että monitoimiareenan Lappeenkatu- vaihtoehtoa on huomattavasti karsittava ja muutettava, jotta se voisi olla taloudellisesti toteuttamiskelpoinen. Siitä on laadittu jatkoehdotuksen pohjaksi uusi edullisempi konsepti, jossa mm. monitoimiareenan kokoa on pienennetty niin, että Lappeenkatua ei tarvitse kattaa kannella.
- Ohjausryhmä on pitänyt viimeisen kokouksensa 2.4.2020 ja todennut, että konsulttityön tuloksena on valmistunut loppuraportit monitoimiareenasta ja sisäliikuntahallista ja joiden pohjalta asia voidaan saattaa viimeisten tarkistusten jälkeen luottamuselinten käsiteltäväksi.

1. Sisäliikuntahalli

- Hankesuunnittelun yhteydessä tutkituista eri sijaintivaihtoehdoista parhaaksi sijoituspaikaksi on valikoitunut ammattikoulun kentän alue.
- Ylläpidon ja käytön kannalta syntyy selviä synergiaetuja, sijaintipaikka on optimaalinen isojen koulujen päiväkäyttöä ajatellen. Lisäksi sijaintipaikka on lähellä kaupungin keskustaa hotelleineen, Kimpisen urheilukenttää ja uimahalli/urheilutaloa tarjoten isoihin liikunta- ym. tapahtumiin tarvittavia lisätiloja. Sisäliikuntahallin yhteyteen voidaan myös rakentaa lämmitettävälle jalkapallokentälle tarpeelliset puku- ja pesutilat.
- Peruskorjauskunnossa oleva lämmitettävä Amiksen jalkapallokenttä siirrettäisiin alueella noin puolen kentän verran nyky sijainnistaan itään, ja sisäliikuntahalli tulisi siitä keskustan suuntaan. Jalkapallokentän siirto ja peruskorjaus on tehtävä ennen sisäliikuntahallin rakentamista. Kustannukset sen osalta ovat arviolta noin 600 000 €.

Toteutus ja kustannukset

- Ehdotetussa versiossa hallissa on kantava teräsrunko ja ulkokuori, vesikatto on tehty esim. pvc-pinnoitetuista kevytelementeistä. Ratkaisu on energiatehokkuudessa verrattavissa perinteiseen paikalla rakennettuun talorakennukseen.
- Teräsrungon elinkaari yli 50 vuotta huollettuna, takuu aika 10–15 vuotta, pvc-katteen takuu aika 10 vuotta ja elinkaari jopa 40 vuotta. Kate on vaihdettavissa uuteen tarvittaessa helposti ja se on paloturvallinen materiaali.
- Rakentamiskustannukset n. 5,0 milj.€ + kunnallistekniikan, pysäköinnin ja liikennejärjestelyjen kustannukset.
- Lämmitettävän tekonurmen peruskorjaus ja siirto n. 0,6 milj.€.

Sisäliikuntahalli Lpr:n uimahalli-urheilutalon ja ammattikoulun vieressä, lämmitettävän jalkapallokentän yhteydessä



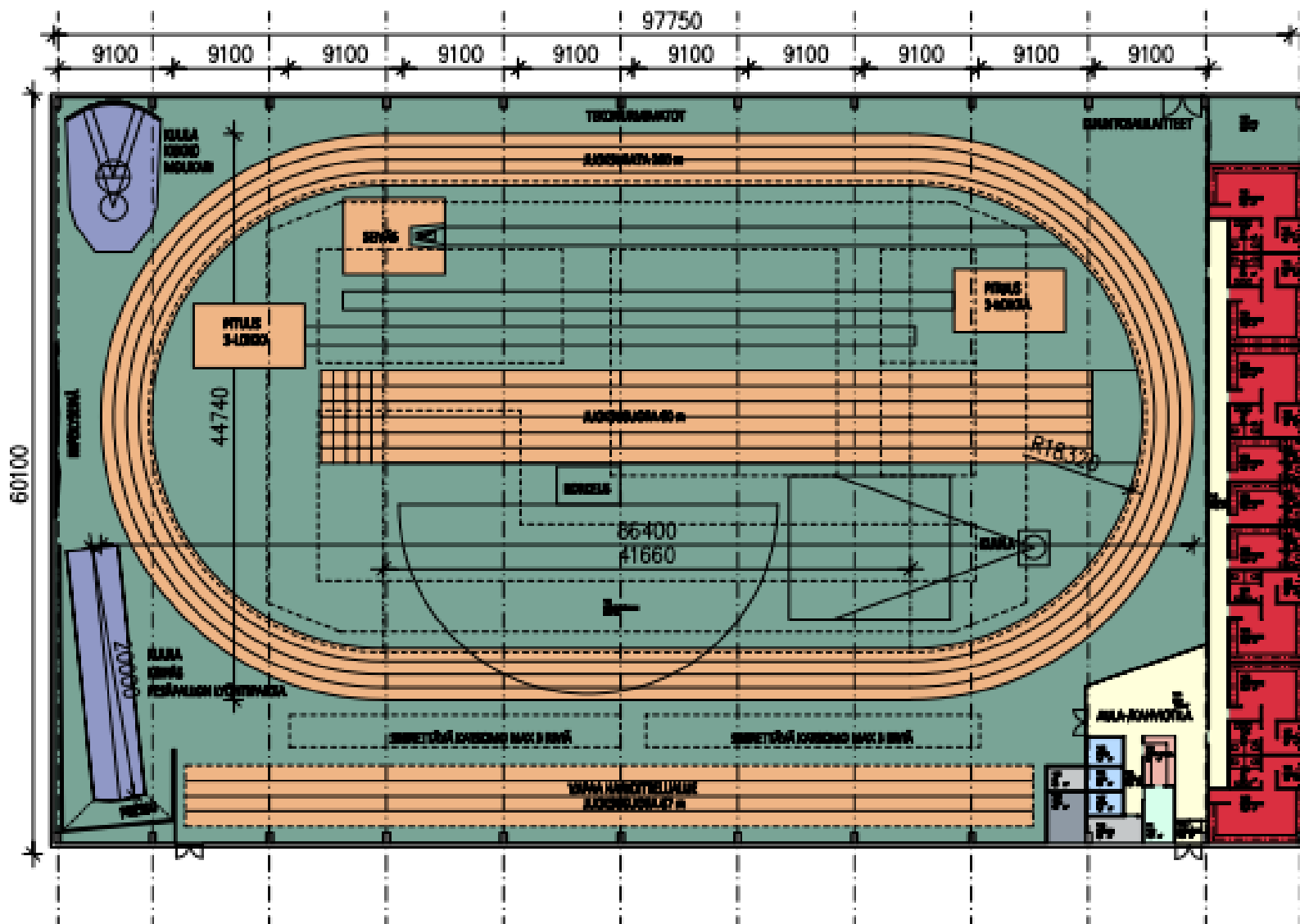
KAUPUNGIN SUURIMMAT KOULUT AIVAN VIERESSÄ

Sisäliikuntahalli luo synergia-etuja muiden lähellä olevien liikuntatilojen ja jalkapallokentän kanssa.

Jalkapallokentälle pukutilat sisäliikuntahallista.

Kimpisen yleisurheilukisoissa sisäliikuntahalli on lämmittely- ja harjoitus-tilana.

Alustava tilasuunnitelma yleisurheilukäytössä

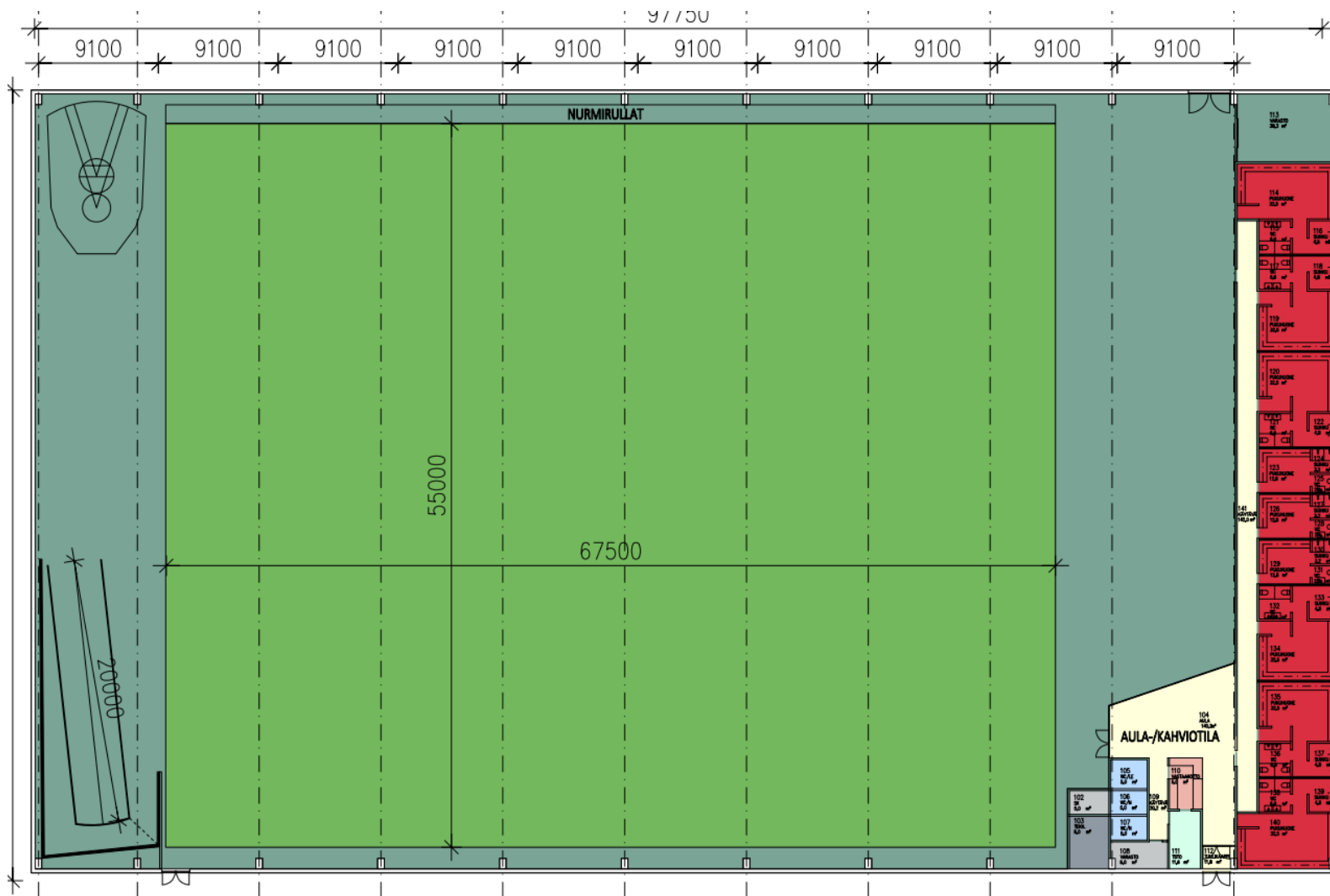


Rakennus noin 60 x 98 m
Vapaa sisäkorkeus 12 m

Yleisurheilun 200 m:n
ratojen sisähallimitoitus
ja muut yleisurheilun
suorituspaikat,
kuntosalilaitteet, kahvio.

Siirtokatsomot noin 700
hengelle.

Tekonurmi sisäliikuntahallissa, tekonurmen koko noin 55 x 67,5 m



Sisäliikuntahalli
varustetaan myös
tekonurmimatoilla
pesäpallon ja jalkapallon
harjoitustoimintaa, leirejä
ja turnauksia varten.

Lisäksi hallissa sali-
bandymatot ja –kaukalot
(2 kpl), koripallo- ja
sulkapallon välineet esim.
koululiikuntaan ja muuhun
sisäliikuntaan.

Sisäliikuntahallin alustava toiminnallinen suunnitelma

- 4 – 6 kiertävää 200 m:n juoksurataa kallistetuin kaartein, 6– 8-ratainen 60 m:n juoksusuora keskellä, lisäksi 70 – 100 m:n 4-ratainen juoksusuora hallin sivuseinällä, pituus-, korkeus- ja seiväshypyn suorituspaikat, kuulan ja moukarin heittohäkit, heittolajien harjoituspaikat, joissa voidaan heittää keihästä, kiekkoa ja moukaria pressuun
- Tekonurmimatot pesä- ja jalkapalloon noin 53 x 65 pelialueelle, Pesäpallon lyöntipressut ja syöttöharjoittelu sekä golfin lyöntipaikat, salibandykaukalot ja -matot 2 kpl, kori- ja sulkapallotelineet, ym. sisäpelivälineet mm. koululiikuntaa varten
- Voimaharjoitus- ja kuntovälinepaikka hallin kulmauksessa
- Sisäliikuntahallin ja viereisen jalkapallokentän yhteiset puku- ja pesu- ja tuomaritilat sekä yleisön wc-tilat
- Varastotilat hallin varusteille, välineille ja hyppypatjoille
- Aulakahvio myyntiä varten ja kisakansliatila/toimisto, siirtokatsomot noin 700 hengelle
- Messu, konsertti, yms. tapahtumien järjestämiseen soveltuva sisätila, noin 4.000 m²:n lattiapinta-ala
- Suurissa tapahtumissa ruokatarjoilut mahdollista järjestää viereisessä ammattiopiston ravintolassa

Sisäliikuntahallin käyttäjiä

- Yleisurheilu
- Pelialustat ja varusteet : pesäpallo, jalkapallo, futsal, frisbeegolf, salibandy, kori- ja sulkapallo, golfin lyöntipaikka, ym. sisäpelit
- Koululais- ja kansalaisliikunta, urheiluakatemia
- LUT/LAB-ammattikorkeakoulu/Sampo
- Maasotakoulu
- Kaupungin ja Eksoten sekä muiden tahojen terveysliikuntatoiminta
- Aukkaat ja asukasyhteisöt
- Laajat terveysliikuntatapahtumat
- Messut, konsertit, juhlatilaisuudet ja muut isot yleisötapahtumat
- Tasaista lattiapinta-alaa messuille, konserteille, yms. noin 4.000 m²

Sisäliikuntahallin käyttökustannukset

- Sisäiset tilavuokrat n. 400 000€/v. (pääomavuokra 250 000€/v, kunnossapitovuokra 110 000€/v ja tontinvuokra n. 40 000€/v)
- Ylläpitokustannukset (lämpö, sähkö, vesi, jätevesi, ulkoaluehoito, jätehuolto, vartiointi, vakuutus, aineet, tarvikkeet, tavarat ja siivouskulut) ovat arviolta n. 250 000€/v.
- Kaupungin vuotuiset kustannukset kasvavat arviolta n. 610 000€/v.
- Tulot ovat arviolta noin 100 000 – 150 000€/v, jolloin kaupungin katettavaksi jää arviolta noin 500 000 €/v.
- Liikuntapaikkamaksuista päättää kulttuuri- ja liikuntalautakunta kaupunginvaltuuston määräämien linjausten mukaisesti

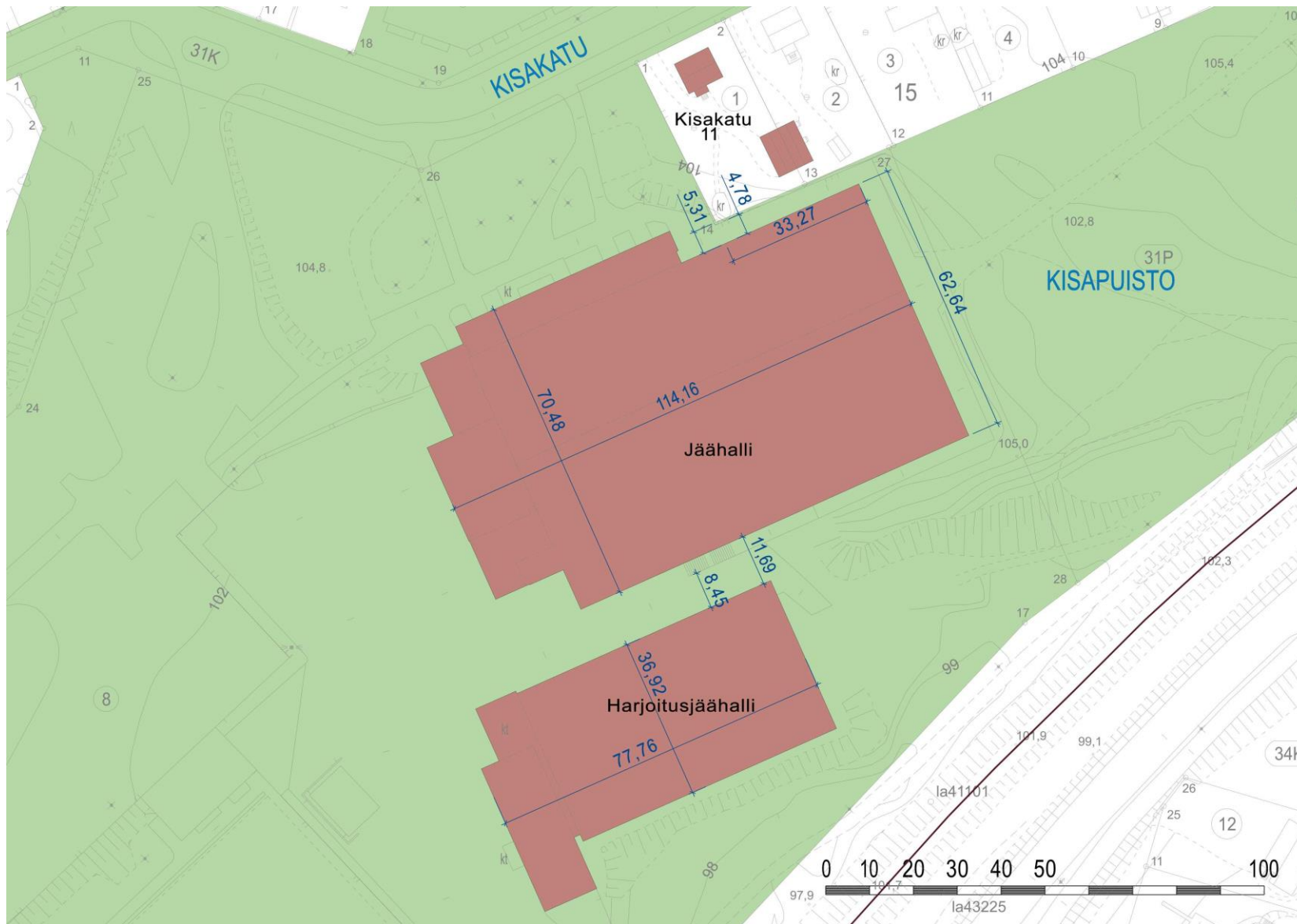
Sisäliikuntahallin rahoitus

- Hankkeen valmistelun yhteydessä on selvitetty, että yksityistä toteuttajaa taikka sijoittajaa tälle hankkeelle ei ole mahdollista saada niin, että se keventäisi kaupungin taikka käyttäjien maksuosuuksia. Hanke tulisi siis olemaan kokonaan kaupungin rahoittama pl. valtionosuus
- Investointi 5,0 milj.€ + infrakustannukset + 0,6milj.€ lämmitettävän tekonurmen peruskorjaus ja siirto
- Liikuntapaikkarakentamisen valtionosuuksia mahdollista saada molempiin, ehkä yhteensä 0,9 milj.€
- Koska sisäliikuntahalli on uusi liikuntapaikka ja uusi kustannuserä, mahdollinen rakentamispäätös tarkoittaa, että liikuntatoimen vuotuisiin käyttötalousmenoihin tulee varata hallin nettokäyttökustannuksia varten n. 500 000€/v.

2. Kisapuiston jäähalli/peruskorjaus

- Kisapuiston jäähallin pinta-ala on noin 7.800 m²,
- Valmistunut v. 1972, jolloin paikalla ollut avotekojäärata katettiin
- Laajennettu, muutettu ja peruskorjattu useaan kertaan
- Halliin on tehty muutoksia ja peruskorjauksia vuosina 1982, 1996 ja 1997. Vuonna 2004 tehtiin viimeisin noin 4,2 milj.€:n osittainen peruskorjaus, jolloin hallia laajennettiin niiltä sivuiltaan, joissa se oli mahdollista/tarpeen
- Jäähallin kylmäkoneet uusittu v. 2016.

Jäähallien tontit



Jäähallin sivuilla ei laajennusvaraa, Kisakadun puolella omakotitonttien rajalle noin 4,8 m.

Yleiskuva hallin sisältä



Kaukalon laatan alla ei routaeristystä

Seinän pilarilinja Kisakadun puolella



Ahdas
yleisökäytävä,
jota ei ole
mahdollista
leventää

Jäähallin katon kuntoselvitykset ja riskien hallinta

- Teräsvetotankojen palokuormasimulointi 2016
- Liimapuupalkkien kuntokatselmus 2016
- Katon rakenteellisen turvallisuuden tarkastelu 2016
- Katon koekuormitus 2008

- Johtopäätös: jäähallin kattorakenne kestää turvallisesti vain 0,6 kN/m² lumikuorman. Nykynormi edellyttää alueella 2,2 kN/m² lumikuorman kesto.
- Rakennusvalvonta asetti turvallisuuden takaamiseksi 29.11.2016 hallin käytölle pysyvät **rajoitteet**: 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.

Jäähallin katon korjausarvioita v. 2017 – 2019 ja muut korjaukset

Pöyry Finland Oy v. 2017:

1. Kattoristikoiden vahvistus, pilareiden korjaus injektoimalla 1,0 milj €

Tehtävissä sarjatauon aikana, ei täytä rakennusvalvonnan vaatimuksia, ei paranna tilannetta nykyisestä oleellisesti, eikä saavuteta nykynormien mukaista lumikuormien kesto

2. Kattoristikoiden vahvistus lisäteräsrakenteilla + pilarianturoiden ja pilareiden korjaus 3,2 milj €

Katto saadaan täysin pysyvästi turvalliseksi, mutta ei ole riskitöntä työaikataulujen osalta. Tarkempaa kustannuslaskentaa ja suunnittelua vaativa vaihtoehto.

3. Kattorakenteiden uusiminen kokonaan 4,4 milj. €

Ei mahdollista tehdä yhden sarjatauon aikana, vaatii kustannusten tarkentamista

Pöyry Oy:n ja Skanska Oy:n yhteistyönä tekemä arvio jäähallin katon korjaamisesta

vaihtoehdon 2. tavalla, mutta jatkuvana vuorotyönä 9,0 milj € ?

Raksystems Insinööritoimisto Oy:n v. 2019 tekemä arvio hallin talotekniikan ja rakenteiden korjaustarpeista 5,2 mil.€

Johtopäätöksiä tehtyihin selvityksiin perustuen

- Jäähallin katon korjaus, muut jäähallin talotekniikan ja rakenteiden peruskorjaukset sekä Liiga-SaiPa Oy:n vanhaan halliin esittämät noin 3,0 milj.€:n parannukset maksavat yhteensä arviolta noin **17,0 milj.€ (n. 2 200 €/m²)**. Jos peruskorjaus olisi esim. 17 milj.€, nousisi jäähallin sisäinen tilavuokra nykyisestä 0,9 milj.€:sta noin 1,6 milj.€:oon
- Vuonna 2018 katon korjausta turvallisesti (edellä esitetty vaihtoehto 2) on tutkittu Pöyry Oy:n, Skanska Oy:n asiantuntijoiden kanssa valtuustoaloitteen perusteella vielä lisää niin, että korjaus tehtäisiin jatkuvana vuorotyönä. Tästä aiheutuisi pelkästään katon korjauskustannusten kasvu alkuperäisarviosta 3,2 milj.€:a jopa noin 9,0 milj.€:oon. Työ venyisi joka tapauksessa kahdelle eri vuodelle sisältäen merkittäviä työaikatauluriskejä
- Selvitysten perusteella todettiin 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.

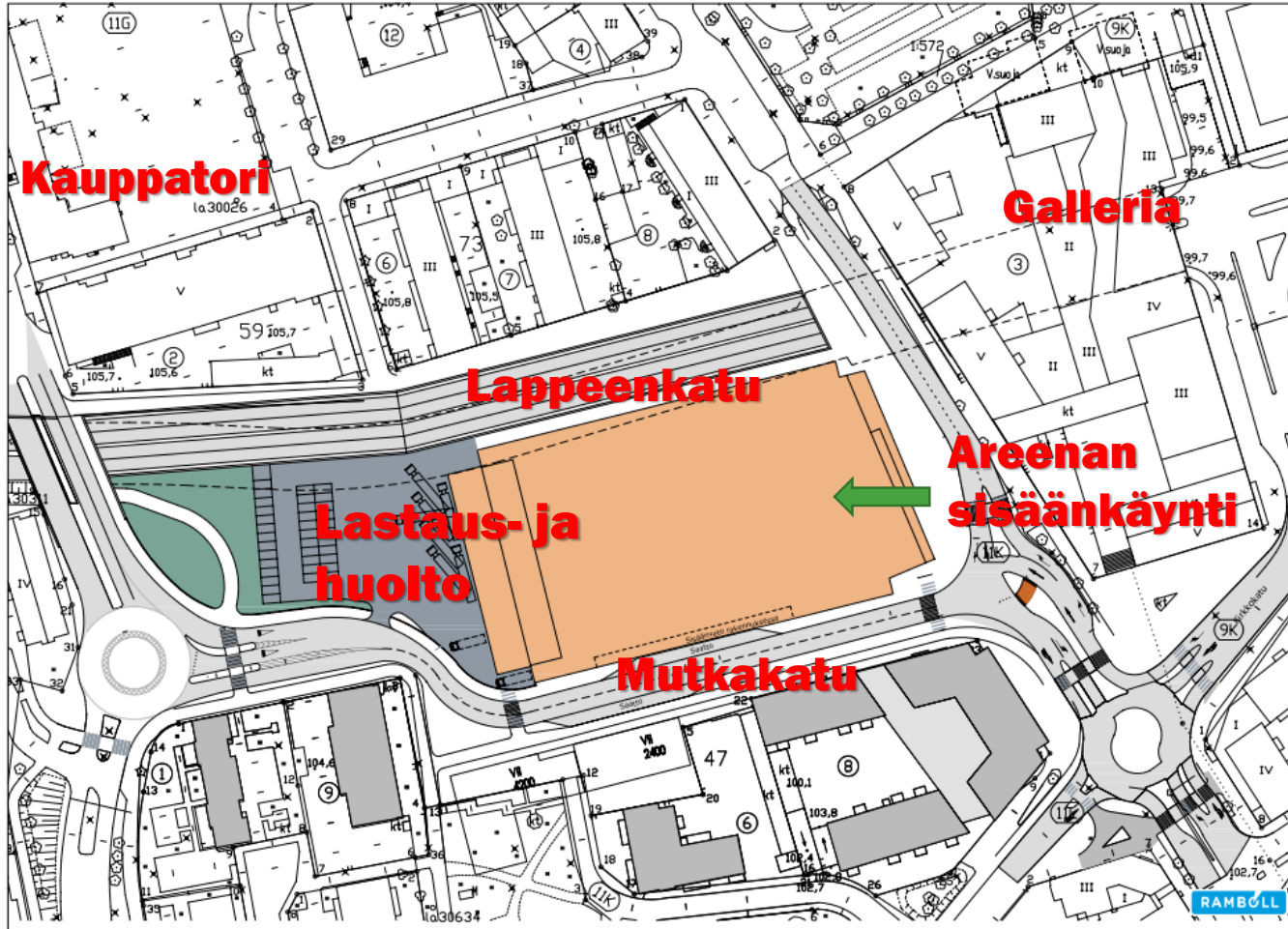
Johtopäätöksiä jatkuu

- Hallin v. 2004 peruskorjattu ilmanvaihto on nykyisten suunnitteluohjeiden mukaan alimitoitettu. Ilmanvaihto- ja rakennusautomaatiojärjestelmän täydellinen peruskorjaus tulee ajankohtaiseksi noin viiden vuoden kuluttua. Hallin katon korjausta tutkittiin jo vuoden 2004 peruskorjausta varten ja se todettiin silloinkin 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.
- Nykyinen Kisapuiston jäähalli on tullut tiensä päähän. Sen peruskorjaaminen ei ole järkevää ja siihen liittyy merkittäviä riskejä sekä peruskorjauksen onnistumisen että aikataulujen yhteensovittamisen kannalta. Peruskorjaamalla Kisapuiston jäähalli ei saada mitään uutta eikä tiloja pystytä kehittämään vastaamaan seuraavien vuosikymmenien käyttäjien tarpeita ja vaatimuksia.

3. **Monitoimiareena VE1 keskustassa**

- Toimitilatoimikunta päätti monitoimiareenan hankesuunnitelman tarkistamisesta niin, että investointikustannuksia saataisiin pienemmäksi.
- Jatkoselvittelyssä monitoimiareenan paikkaa on muutettu ja sitä on pienennetty niin, että rakennus ei enää ulotu Lappeenkadun päälle vaan on Lappeenkadun ja uudelleen linjattavan Mutkakadun välissä eikä kantta tarvita.
- VE 1 Lappeenkadulla sijaitsee kaupungin ydinkeskustassa. Sijainti keskustassa luo erinomaiset mahdollisuudet monitoimiareenan toiminnalle. Sijainti mahdollistaa hyvin erilaisten tapahtumien järjestämisen hyvän saavutettavuutensa vuoksi ja luo hyvät edellytykset liiketoiminnalle.

Monitoimiareena pienempänä (noin 5 000 henkeä) keskustassa, ilman Lappeenkadun kansirakennetta



Monitoimiareena 34 milj. €
(sisältää hankevarauksen 1,2 milj €)

Katumuutokset, pelastustie, tukimuurit Lappeenkadulle, P-alue ja huoltopiha, kunnallistekniikan muutokset, väestösuoja, vanhan hallin purku, väestösuoja 4,0 milj €. Iskun tontti 3,1 milj € ja rakennuksen purku 0,5 milj €. Oheisharjoittelutila Kisapuistoon 0,5 milj €, muuntamo, sähkökeskus sekä kaukolämpökeskus harjoitushallille ja tekojälle, 0,4 milj euroa (uusittava vanha hallin poistussa), kaikki yhteensä noin 8,5 milj. €.

Areena ja muut em. kustannukset yhteensä noin 42,5 milj €.



L5 Asemapiirros 24.2.2020
Lyhennetty areena

Monitoimiareena keskustassa

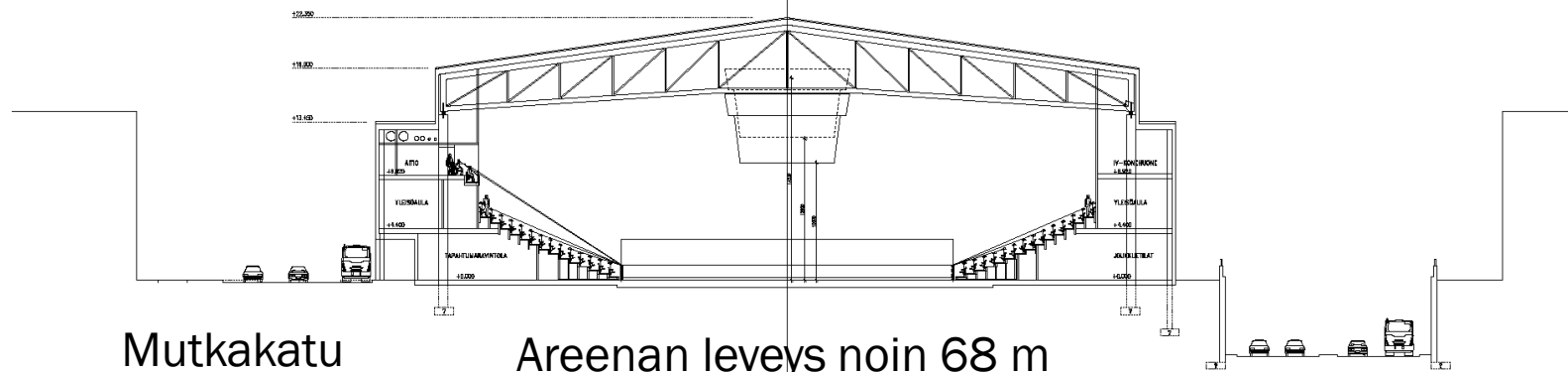


Monitoimiareena keskustassa, sisäänkäynti Kauppakadulla



Leikkauskuva idästä

POIKKILEIKKAUS KESKILINJAN KOHDALTA



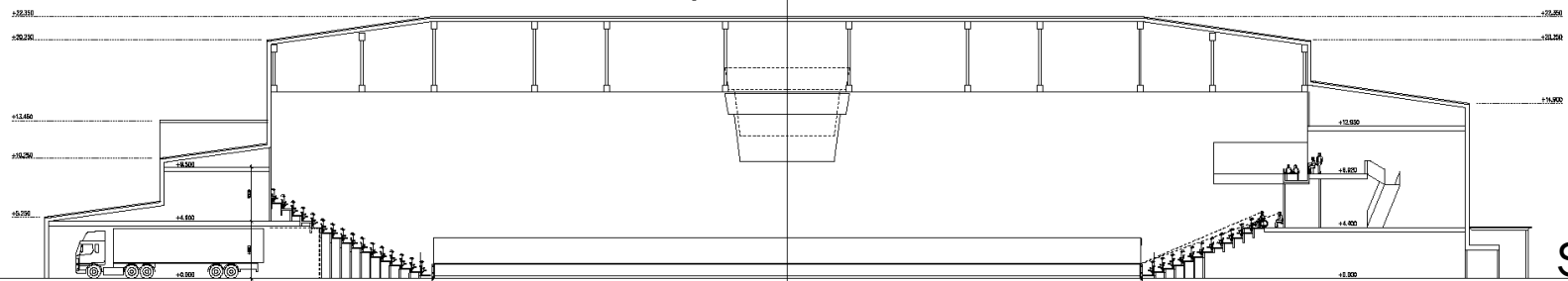
Mutkakatu

Areenan leveys noin 68 m

Lappeenkatu

Areenan pituus noin 120 m

PITUUSLEIKKAUS KESKILINJAN KOHDALTA



Lastaus ja huolto

Sisäänkäynti

Leikkauskuva etelästä

LAPPEENRANNAN MONITOIMIAREENA

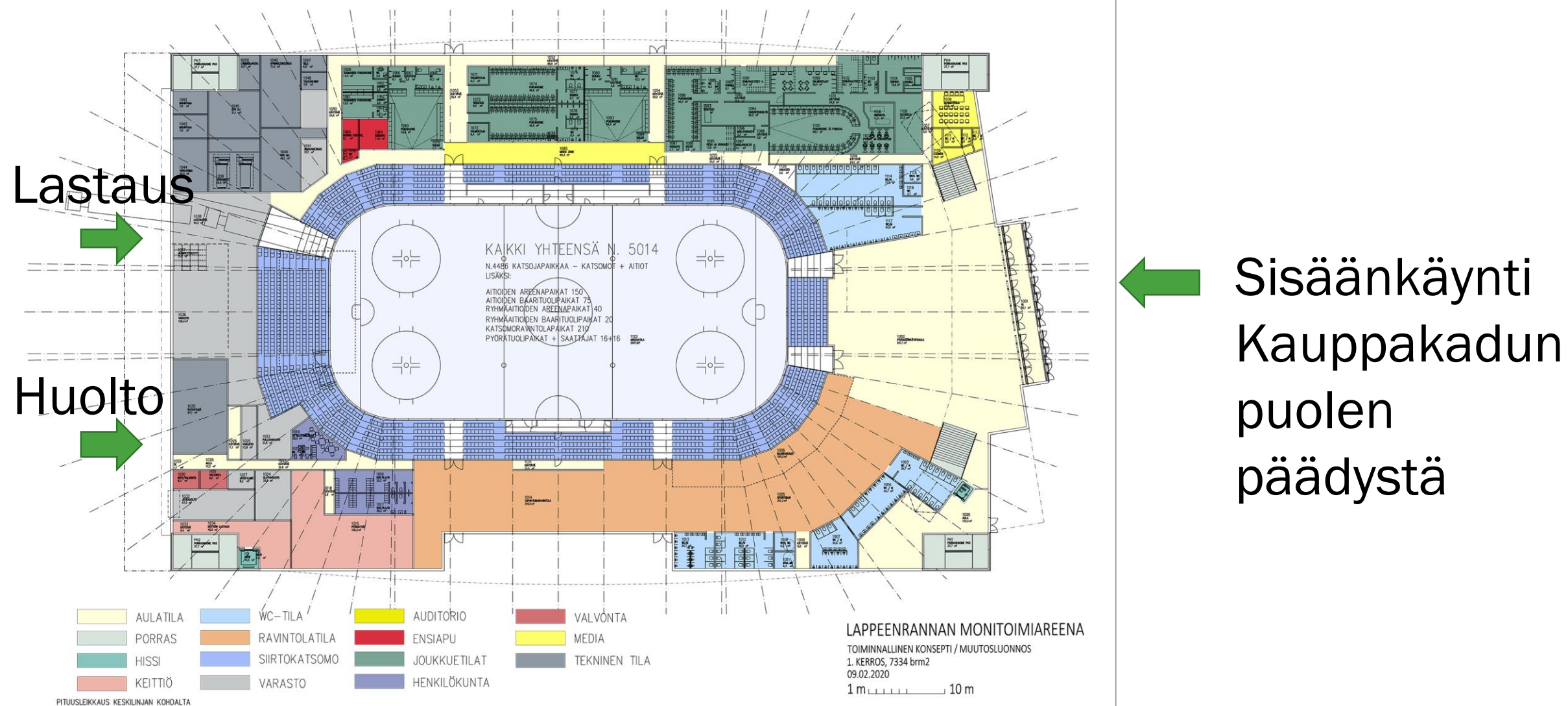
TOIMINNALLUNEN KONSEPTI / MUUTOS

PÄÄLEIKKAUKSET

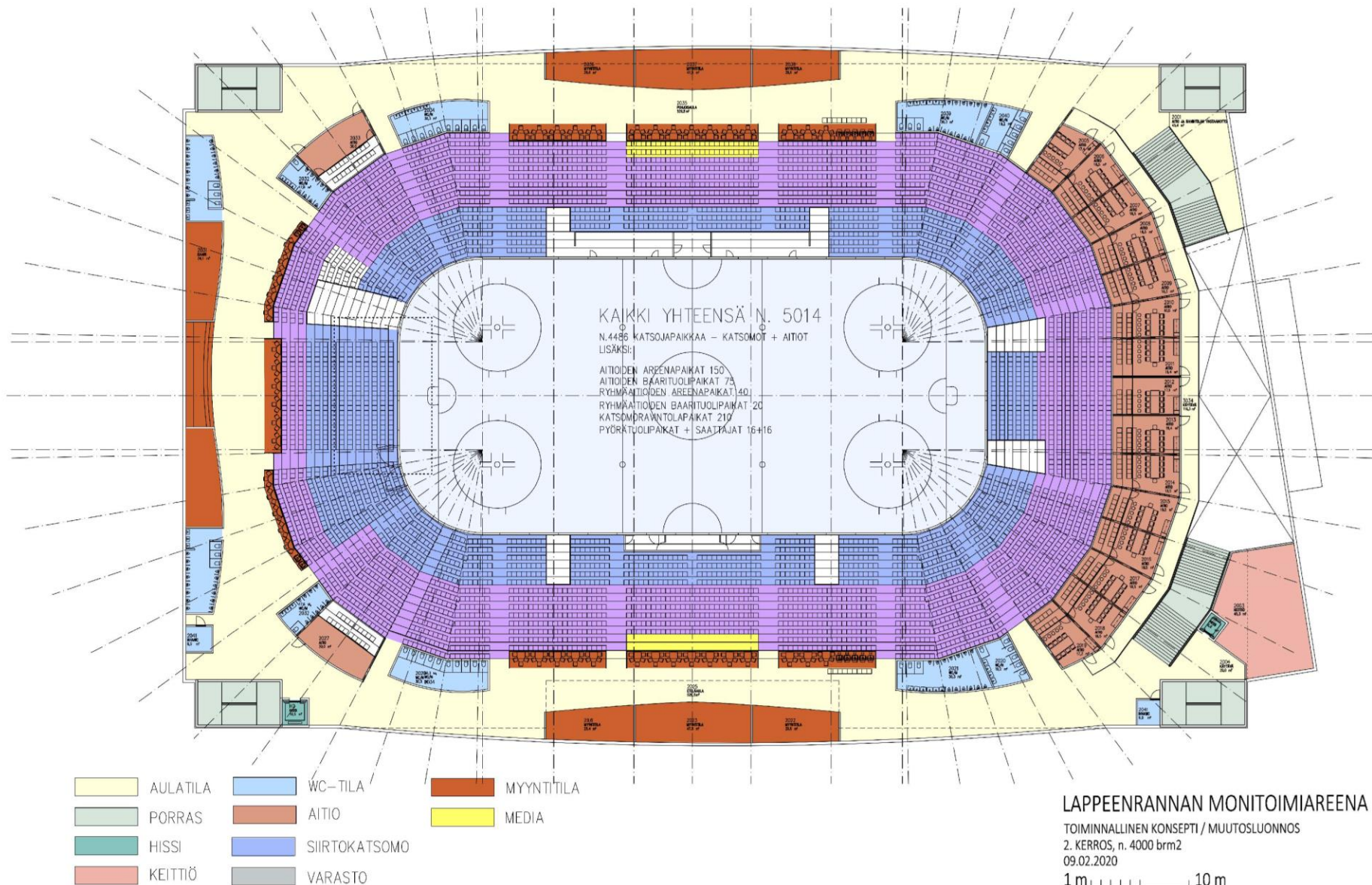
16.09.2019

1 m 10 m

Monitoimiareenan katutason kerros keskusta-vaihtoehdossa



Monitoimiareenan yleisötaso keskusta-vaihtoehdossa



Liikenne

- Liikenneselvitys ja tehdyt simulaatiot osoittavat, että jonopituudet pysyvät maltillisina keskeisissä liikenneverkon liittymissä ja tapahtumaan saapuvassa ja poistuvassa liikenteessä.
- Liikenne jakaantuu eri pysäköintialueiden ja kadunvarsipaikkojen kesken ja myös tapahtuma-aikainen muu liikenne sujuu. Liikenneverkon liittymät toimivat kokonaisuutena hyvin ja kestävän 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 arkiaamujen 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.
- 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.

Pysäköinti ja saattoliikenne

VE 1:n mukainen monitoimiareena tukeutuu keskustan pysäköintilaitoksiin ja pysäköintipaikkoihin. Sen välittömässä ympäristössä on 2 577 pysäköintipaikkaa pysäköintilaitoksissa sekä lisäksi pysäköintimittaripaikkoja kadunvarsilla 532 kesällä ja 381 paikkaa talvella. Kadunvarsipysäköintipaikat ovat maksuttomia arki-iltaisin klo 18.00 jälkeen, lauantaisin klo 15.00 jälkeen sekä sunnuntaisin. Maksuttomia kadunvarsipaikkoja on lisäksi kehämäisesti paljon keskustan eri puolilla. Niitä käytetään jatkuvasti myös mm. arkipäivinä työpaikoille ym. tultaessa.

Monitoimiareenan viereen Mutkakadulle varataan busseille ja takseille jättöpaikat.

Liikennejärjestelyistä ml. pysäköinti on tarkemmat selvitykset raportissa.

Kaupunkikehityslautakunta on käsitellyt liikennejärjestelyjä kokouksessaan 19.2.2020 ja todennut, että sijaintivaihtoehtojen osalta on selvitetty liikenteen toimivuus sekä pysäköintipaikkojen riittävyys. Molemmissa sijaintivaihtoehtoissa voidaan järjestää yksityisautoilu ja pysäköinti toimivalla tavalla.

Ulkopuolinen rahoitus/ Liiga-SaiPa Oy

- Kaupungin ja Liiga-SaiPa Oy:n välisissä neuvotteluissa yhtiö on ilmoittanut olevansa valmis rahoittamaan Lappeenkatu- vaihtoehdossa aitioiden, ravintola-, keittiö- ja myyntitilojen n. 3,7 milj.€ investointikustannukset ja vastaamaan niiden ylläpitokustannuksista sekä operoinnista. Lisäksi Liiga-SaiPa Oy hankkisi ko. tiloihin tarvittavat koneet, laitteet ja kaluston, joiden hankintakustannukset ovat arviolta noin 1,0 milj.€. Ehdotus koskee vain Lappeenkatu-vaihtoehtoa.
- Liiga-SaiPa Oy esittää edelleen, että se vuokraisi uudesta monitoimiareenasta tarvitsemansa edustusjoukkueen ja A-junioreiden puku-, pesu-, huolto, fysioterapia, yms. tilat pitkäaikaisella markkinahintaisella vuokrasopimuksella.
- Jäävuorot yhtiö maksaisi käyttötuntiansa ja pelitapahtumiensa määrän perusteella.
- Konsulttiselvitystyöhön on liittynyt ulkopuolisten sijoittajatahojen etsiminen, jonka SRV on tehnyt. Muuta ulkopuolista rahoitusta kuin em. Liiga-SaiPa Oy:n ehdotus, ei ole löytynyt edes silloin kun alkuperäisessä vaihtoehdossa oli mukana merkittävä määrä lisärakennusoikeutta mm. asumiseen.

Yhteistyömuoto

- Lappeenkatu-vaihtoehdossa 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 (noin 11,5 % kaikista areenan tiloista) ja sen omistus jakautuisi Liiga-Saipa Oy:lle sekä sen mahdollisille yhtiökumppaneille.
- Toinen jatkotyössä tutkittava vaihtoehto voisi olla ns. hallinnanjakomalli, jossa rakennus olisi jaettu kaupungin ja yhtiön välillä sopimuksella.

Tilojen ja investointikustannusten jako monitoimiareenassa, arvio 3/2020 (monitoimiareena keskustassa):

Monitoimiareena, noin 5000 henkeä, 12.830 m2, 34,0 milj € (sis. hankevaraus 1,2 milj. €)	Kustannusarvio ilman hankevarauksia	Kisapuiston jäähalli, 7.662 m2
Halliyhtiö/kaupunki: * Areenan yleiset tilat, katsomot, kaukalo, puku- ja pesutilat, tekniset tilat, kylmätekniikka, ym. * Liiga-SaiPa Oy:n edustuksen ja A-junioreiden puku- pesu-, huolto- tsto, ym. omat tilat, jotka yhtiö vuokraa halliyhtiöltä ja kalustaa kustannuksellaan Halliyhtiön/kaupungin tilat areenan tiloista n. 88,5 %	10.978 m2 28.261.500 €, 2.574 €/m2) 374 m2 846.600 €, 2.240 €/m2 Ilman kalusteita ym. irtaimistoa yhteensä 29.108.100 € - valtionapu noin 0,9 milj euroa Yhteensä noin 28,25 milj euroa	6.582 m2
Liiga-SaiPa tai muu taho: aitiot (17 kpl), aitioparvet	457 m2 1.370.200 €, 2.998 €/m2 ilman kalusteita, koneita ja laitteita	147 m2 (9 aitiota)
Liiga-SaiPa tai muu taho: ravintola- ja keittiötilat	708 m2 1.829.300 €, 2.584 €/m2 ilman kalusteita, koneita ja laitteita	noin 433 m2
Liiga-SaiPa tai muu taho: myyntitilat Liiga-SaiPan tai muun tahon tilat areenan tiloista n. 11,5 %	310 m2 533.900 €, 1.722 €/m2 ilman kalusteita, koneita ja laitteita SaiPa yhteensä 3,73 milj euroa	noin 250 m2

Hankkeen investointikustannusten jako, arvio 3/2020 (monitoimiareena keskustassa):

Kaupunki noin 37 milj.€:

- infra- ja katumuutokset, ym. hankkeesta johtuvat kustannukset noin 8,5 milj.€
- areena 28,25 milj. €

Liiga-SaiPa Oy vuokraa halliyhtiöltä areenasta edustusjoukkueen ja A-junioreiden tilat, sekä kalustaa ne kustannuksellaan. Tilojen rakentamisinvestoinnin arvo noin 0,83 milj. euroa

Valtionapuarvio areenahankkeelle 0,9 milj. € (ministeriön valtionapu koskee jääolosuhteita)

Liiga-SaiPa Oy (tai muu yksityinen taho) yhteensä noin 3,73 milj.€:

- ravintola-, keittiö-, myynti-, aitiotilat ilman kalusteita, koneita ja laitteita, 3,73 milj. € ,
- kalusteet, koneet ja laitteet hankkii Liiga-SaiPa tai muu yksityinen taho, kustannusarvio 1,0 milj. euroa

Hankevaraus areenahankkeelle on alustavan arvion mukaan 1,2 milj.€, jonka jakamisesta eri osapuolten kesken on sovittava hankkeen aiesopimuksessa.

Areenassa jäävuorot tulevat maksamaan enemmän kuin nykyisessä kaupungin jäähallissa, hintojen kasvu selviää toteutussuunnittelun yhteydessä. Kaupunki voi olla vuosittain jääajan vuokraaja erikseen päätettävällä rahoituksella per vuosi.

4. VE 2 Kisapuisto

- Konsulttityön yhteydessä on todettu, että mikäli monitoimiareena sijoitetaan ydinkeskustan ulkopuolelle, se ei samalla tavalla sovellu päivittäiseen ravintola- ja myyntitoimintaan eikä Kisapuisto-vaihtoehdossa ole samanlaisia kannattavan liiketoiminnan edellytyksiä kuin keskustassa. Käytännössä ravintola- ja myyntitilat ovat käytössä vain varsinaisina pelipäivinä kyseisen tapahtuman ajan. Keskusta-areenaa vastaavia aito-, ravintola- ja myyntitiloja ei siis sellaisenaan kannata rakentaa keskustan ulkopuolella sijaitsevaan halliin. Sen vuoksi Kisapuisto-vaihtoehdossa alkuperäistä hallikonseptia tulee pienentää niin, että siinä on vain esimerkiksi liigaottelun yleisömäärän edellyttämät aito-, ravintola- ja myyntitilat.
- Liiga- SaiPa Oy investoisi areenaan vain Lappeenkatu-vaihtoehdossa

Monitoimiareena Kisapuistossa



Monitoimiareena pienempänä, arviolta noin 27 milj €, valtionapuarvio 0,9 milj €. Liiga-SaiPa ei osallistu investointiin vaan olisi pelkästään vuokralainen.

Uusi liikenneympyrä Lauritsalantielle, josta uusi valaistu tie ja kevyen liikenteen väylä P-alueelle, P-alueen asfaltointi, hulevesijärjestelyt, vesi- ja kaukolämpölinjan siirto, sähkölinja, vanhan hallin paikka P-alueeksi, jolta uusi tie Kisakadulle, areenan huoltopiha, väestösuoja, vanhan hallin purku, maanhankinta ja ulkoilureitin siirto, yht. noin 5,88 milj €. Muuntamo, sähkö- ja kaukolämpökeskus harjoitushallille sekä tekojälle, 0,4 milj € (sijaitsevat purettavassa pääjäähallissa).

Kaupungin investointiosuus noin 33,3 milj. €

VE 2 Kisapuisto

- Kisapuisto eli VE 2 olisi siis karsittu areena. Rakennus olisi tilojen osalta lähinnä nykyaikainen jäähalli, jonka toiminnalliset muuntomahdollisuudet, tilat ja muu varustus eivät mahdollista yhtä hyvää ja monipuolista sekä joustavaa muunneltavuutta erilaisiin tapahtumiin kuten nykyaikainen monitoimiareena. Liiga-SaiPa Oy olisi jäähallissa vuokralaisena, kuten nykyisessä jäähallissa.
- Nykyaikainen noin 5 000 hengen perusjäähalli riittävillä yleisöaulatiloilla ja poistumistieväylillä sekä yleisöpalvelutiloilla olisi kooltaan arviolta vähintään noin 10 000 m². Mikäli kustannusarviona käytetään suoraan samaa keskineliöhintaa kuin monitoimiareenassa on laskettu, niin uusi jäähalli maksaisi noin 27,0 milj.€. Sisäinen

jatkuu

- Kisapuisto-vaihtoehdossa rautatien alikulkuyhteys voitaisiin korvata edullisemmalla uudella pohjoisella tieyhteydellä ja kevyen liikenteen väylällä Lauritsalantien ja Parkkarilankadun liittymästä, johon rakennettaisiin uusi kiertoliittymä.
- Lisäksi on selvitetty muut kevyen liikenteen väylät, Kisapuiston parkkialueen asfaltointi ja hulevesijärjestelyt. Vanhan hallin paikka muutettaisiin P-alueeksi, jolta olisi myös uusi tieyhteys Kisakadulle. Sen lisäksi tulee tehtäväksi vesi- ja kaukolämpölinjan siirto uuden hallin paikalta, huoltopihan rakentaminen, vanhan hallin purku, väestösuoja ja maanhankinta sekä ulkoilureitin siirto. Suunnitelmat on esitetty liitteissä. Kaikkien edellä mainittujen töiden kustannusarvio Kisapuisto-vaihtoehdossa on noin 5,88 milj. €.
- Vanhan hallin poistuessa on tekojälle ja harjoitusjäähallille rakennettava uudet sähkö-, muuntamo- ja kaukolämpökeskus, yhteensä noin 0,4 milj. €.
- Kisapuisto-vaihtoehdon kokonaiskustannukset olisivat siis yhteensä noin 33,3 milj. €. Areenan kustannuksiin on mahdollista saada liikuntapaikkarakentamisen valtionavustusta 0,9 milj.€.

Kisapuisto-vaihtoehdon arviointia

- Liiga-SaiPa Oy:n arvion mukaan Kisapuisto- vaihtoehdossa ei ole samanlaisia liiketoiminnan kehittämismahdollisuuksia kuin keskustan monitoimiareenassa, joten se ei ole valmis investoimaan Kisapuistoon eikä sen vuokranmaksukyky Kisapuisto-vaihtoehdossa oleellisesti kasva nykyiseen verrattuna.
- Liiga-SaiPa Oy maksaa vuosittain vuokria Kisapuiston jäähallista yhteensä noin 150 000€. Yhtiö on ilmoittanut pystyvänsä maksamaan vuokria yhteensä noin 180 000€ uudesta jäähallista Kisapuistossa mukaan lukien omat puku- ja muut tilansa, ravintolat, myyntitilat ja aitiot sekä jääajat.
- Kisapuiston jäähalli jäisi kokonaan kaupungin maksettavaksi investoinnin osalta ja pääosin myös käyttömenojen osalta. Sama tilanne siis kuin nytkin.
- Kisapuisto- vaihtoehto on halvempi, mutta se olisi tilojen osalta lähinnä nykyaikainen jäähalli, jonka toiminnalliset muuntomahdollisuudet, tilat ja muu varustus eivät mahdollista yhtä hyvää ja monipuolista sekä joustavaa muunneltavuutta erilaisiin tapahtumiin kuten nykyaikainen monitoimiareena. Liiga-SaiPa Oy olisi jäähallissa vuokralaisena, kuten nykyisessä jäähallissa.

Vaihtoehtojen kustannusvertailu

- Kisapuiston jäähallin peruskorjaus maksaisi arviolta noin 17,0 milj.€.
- Uudishankkeen kahden eri vaihtoehdon alustavien kustannusten vertailu:

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

Lopuksi

- Useita vuosia kestäneen monitoimiareenan ja sisäliikuntahallin selvitystyöt on saatu päätöksentekovaiheeseen. Liiga-SaiPa Oy ja muut liikuntaseurat tarvitsevat vihdoin tiedon, mikä on niiden toimintaedellytys tulevaisuudessa. Tarvitaan kaupunginvaltuuston päätös molempien hallien osalta.
- Kaupungin taloudellinen liikkumavara investointeihin ei ole tällä hetkellä mitenkään hyvä. Taloussuunnittelun lähtökohtana on jo monen vuoden ajan ollut, että kaupungilla ei ole osoittaa määrärahoja investointeihin, joista aiheutuu pysyviä lisäyksiä käyttökustannuksiin.
- Näiden hankkeiden osalta on kuitenkin todettava, että turvataksemme SM-liigatason jääkiekon säilyminen ja jääurheilun käyttötuntimäärät muutoin Lappeenrannassa, on Kisapuiston jäähalli korvattava uudella hallilla lähivuosina. Kaupungin talouden kannalta ei ole suurta merkitystä tehdäkö investointi vuotta myöhemmin tai aikaisemmin, jos se on kuitenkin tehtävä. Sisäliikuntahallin tarve on ollut ilmeinen jo vuosia. Se lisää merkittävästi kuntalaisten sisäliikuntamahdollisuuksia ja edistää tervettä ja hyvää elämää.
- Tässä tilanteessa on uskallettava investoida tulevaisuuteen.

Viranhaltijaehdotus sisäliikuntahallia koskien

- Sisäliikuntahalli tehdään loppuraportin mukaisesti osin Amiksen lämmitettävän hiekkatekonurmen paikalla ja hiekkatekonurmi siirretään ja peruskorjataan loppuraportissa osoitettuun paikkaan
- Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimialalle annetaan toimeksianto asemakaavan muuttamiseksi hanketta varten
- Vuoden 2021 talousarvioon varataan määräraha sisäliikuntahallin ja lämmitettävän hiekkatekonurmen peruskorjauksen hankesuunnitelmien laatimiseksi siten, että varsinaiset investointimäärärahat voidaan osoittaa v. 2022 talousarviossa ja hallin valmistuttua sen ylläpitoon varataan tarvittavat käyttömäärärahat
- Sisäliikuntahallin loppuraportista ja edellä olevasta päätösehdotuksesta pyydetään lausunnot kaupunkikehityslautakunnalta, kulttuuri- ja liikuntalautakunnalta, lasten ja nuorten lautakunnalta, lupalautakunnalta sekä vanhusneuvostolta, vammaisneuvostolta, nuorisovaltuustolta sekä alue- ja asukasneuvostolta.

Viranhaltijaehdotus monitoimiareenaa koskien

- Monitoimiareena tehdään loppuraportissa esitetyn VE 1:n eli Lappeenkatu- vaihtoehdon mukaisesti
- Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimialalle annetaan toimeksianto asemakaavan muuttamiseksi ja maanhankinnaksi hanketta varten
- Vuoden 2021 talousarvioon varataan määräraha monitoimiareenan hanke- ja muiden suunnitelman laatimiseksi siten, että varsinaiset investointimäärärahat voidaan osoittaa talousarvioissa v. 2022 lähtien. Hallin valmistuttua sen ylläpitoon varataan tarvittavat käyttömäärärahat
- LATO- konsernille ja konsernihallinnolle annetaan tehtäväksi laatia Liiga-SaiPa Oy:n kanssa sen kirjeessä esitetyltä pohjalta aiesopimus hankkeesta ja muut ml. kiinteistöyhtiön perustamiseen liittyvät tarvittavat sopimusasiakirjat
- Ennen kuin toimitilatoimikunta ratkaisee kantansa asiaan, tulee loppuraportista ja edellä olevista päätösehdotuksista pyytää lausunnot kaupunkikehityslautakunnalta, kulttuuri- ja liikuntalautakunnalta, lasten ja nuorten lautakunnalta, lupalautakunnalta sekä vanhusneuvostolta, vammaisneuvostolta, nuorisovaltuustolta sekä alue- ja asukasneuvostolta.

Viranhaltijaehdotus jatkuu

- Nyt esitettyjen monitoimiareena- ja sisäliikuntahalli-hankkeiden seurauksena kaupungin menot tulevat kasvamaan nykytasosta.
- Jos näiden hankkeiden ja muiden elinvoimaa tavoittelevien hankkeiden positiiviset tulovaikutukset **kaupungin tuloslaskelmassa** eivät riitä kattamaan kasvavia menoja, tulee tämä epäsuhta ratkaista muilla keinoin kuin (lasten ja nuorten) peruspalvelujen karsimisella.
- Hankkeiden infrakustannukset tulee sovittaa investointisuunnitelmaan siten, että infrainvestointien määrärahat yhteensä eivät kasva 3-5 vuoden aikana.
- Samoin tekonurmen peruskorjaus ja siirto tulee kattaa liikuntapaikkarakentamiseen varatuista investointimäärärahoista.

Toimitilatoimikunnan käsittely 31.8.2020,

sisäliikuntahalli

- Sisäliikuntahalli tehdään loppuraportin mukaisesti osin Amiksen lämmitettävän hiekkatekonurmen paikalle ja hiekkatekonurmi siirretään ja peruskorjataan loppuraportissa osoitettuun paikkaan
- Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimialalle annetaan toimeksianto asemakaavan muuttamiseksi hanketta varten
- Vuoden 2021 talousarvioon varataan määräraha uuden sisäliikuntahallin ja lämmitettävän hiekkatekonurmen peruskorjauksen hankesuunnitelmien laatimiseksi siten, että varsinaiset investointimäärärahat voidaan osoittaa v. 2022 talousarviossa ja hallin valmistuttua sen ylläpitoon varataan tarvittavat käyttömäärärahat
- Sisäliikuntahallin loppuraportista ja edellä olevasta päätösehdotuksesta pyydetään lausunnot kaupunkikehityslautakunnalta, kulttuuri- ja liikuntalautakunnalta, lasten ja nuorten lautakunnalta, lupalautakunnalta sekä vanhusneuvostolta, vammaisneuvostolta, nuorisovaltuustolta sekä alue- ja asukasneuvostolta.

Toimitilatoimikunnan käsittely 31.8.2020,

monitoimiareena/jäähalli

- Monitoimiareenan/jäähallin sijoituspaikkavaihtoehtoina jatkovalmistelussa pidetään VE 1 Lappeenkatu ja VE 2 Kisapuisto
- Monitoimiareenan käyttömenot on selvitettävä päätöksentekoa varten molemmissa em. vaihtoehtoissa
- Ennen kuin toimitilatoimikunta ratkaisee oman kantansa em. vaihtoehtojen osalta, pyydetään monitoimiareenan loppuraportista ja sitä koskevista sijoituspaikkavaihtoehtoista lausunnot syyskuun loppuun mennessä kaupunkikehityslautakunnalta, kulttuuri- ja liikuntalautakunnalta, lasten ja nuorten lautakunnalta, lupalautakunnalta sekä vanhusneuvostolta, vammaisneuvostolta, nuorisovaltuustolta sekä alue- ja asukasneuvostolta.