



## Jäähallien tarveselvitys

entinen otsikko Jääolosuhteiden tarveselvityksen käynnistäminen

### Sivistys- ja hyvinvointilautakunta 22.2.2022 § 23

#### Valmistelu

Valmistelijana kulttuuri- ja vapaa-aikajohtaja Pekka Partanen, p. 040 545 4567

Vuonna 1989 rakennettu Iisalmen jäähalli sijoittuu Iisalmen keskeisimmälle liikunta-alueelle Kankaan liikuntapuistoon. Alueella sijaitsevat jäähallin ja tekojään lisäksi uimahalli, liikuntahalli, tekonurmikenttä, skeitti- ja parkouralue sekä yksityinen Keila- ja Liikuntakeskus Liike. Koko alueen vuotuinen kävijämäärä on arvioitu olevan noin 450 000 kävijää. Alueen kaava on päivitetty vuonna 2019 ja se mahdollistaa kaavassa olevan lisärakentamisen.

Jäähallissa ja tekojäällä on arvioitu vuositasolla olevan noin 90 000 kävijää. Suurimpina käyttäjäryhminä ovat Iisalmen Pelikarhut Juniorit, Iisalmen Pelikarhut ja IPK Hockey Oy. Käyttöaste nykyisessä hallissa on varsinkin iltakäytön osalta lähes 100 % (elokuu-huhtikuu). Jäähallia ei ole kokonaisuudessaan peruskorjattu rakentamisen jälkeen. Suurimmat muutokset on tehty vuonna 2016, kun Iisalmen Pelikarhujen (IPK) edustusjoukkue nousi Mestikseen. Suurimman muutokset tuolloin olivat Mestis-määräyksistä johtuen joustokaukalon hankinta, muutokset katsomon puolen vaihtoituihin, toimitsija-aition siirto, poistumistie (portaati) ja televisioinnista johtuvat nettiyhteyksien parantaminen ja videotaulun hankinta. Myöhemmin vuonna 2016 IPK rakensi pääsääntöisesti omana työnä omat edustustilat hallin itäpäätyyn ja vuonna 2020 ravintolatilojen



laajennuksen. IPK:n edustus yhtiöitettiin vuonna 2020 IPK Hockey Oy:ksi.

Nykyisen jäähallin tekninen kunto ja toiminnalliset puutteet edellyttävät tarveselvityksen käynnistämistä.

Investointisuunnitelmaan on vuodelle 2022 budjetoitu 50 000 € tarveselvitykseen nykyisen hallin peruskorjaustarpeesta. Varsinainen suunnittelu käynnistyisi vuonna 2023. Samalla on kuitenkin syytä selvittää nykyisen hallin kunto ja eri vaihtoehdot kuten uuden hallin tai harjoitushallin tarve.

Tarveselvitys tulee tehdä yhteistyössä rakentamisesta vastaavan teknisen toimialan toimitilojen ja käytöstä vastaavan sivistys- ja hyvinvointitoimialan liikuntapalvelujen kanssa. Rakentaminen tuleville vuosille tulee myös huomioida liikuntapaikkarakentamisen rahoitusohjelmassa.

Hankkeen toiminnallisena tavoitteena tulee olla, että jääolosuhteet saadaan sekä sijoittelultaan että laajuudeltaan nykyvaatimuksia ja toimintoja vastaavaksi. Kuntokartoituksen tulokset ovat myös ratkaisevassa asemassa verrattaessa peruskorjaus- ja uudisrakentamisvaihtoehtoja.

### **Strategisten tavoitteiden ja yritysvaikutusten arviointi sekä kuntien päätösten ennakoarviointimenettely**

Päätös toteuttaa strategian etenkin tavoitteita Inspiroiva Iisalmi, Ihana Iisalmi ja Kestävä kuntatalous. Liikuntatilojen ja -alueiden verkosto edistää kuntalaisten ja eri käyttäjäryhmien hyvinvointia kannustamalla omatoimiseen liikunnan harrastamiseen sekä tarjoamalla monipuoliset, viihtyisät, turvalliset ja saavutettavat vapaa-ajan palvelut yhteistyössä kolmannen sektorin kanssa. Vaikutukset terveyteen ja hyvinvointiin ovat sekä lyhyt- että



pitkävaikutteisia. Rakentaminen työllistää hankkeessa mukana olevia yrityksiä.

### **Toimialajohtajan päätösehdotus**

Sivistys- ja hyvinvointilautakunta esittää tekniselle lautakunnalle, että tekninen toimiala käynnistää jääolosuhteiden tarveselvityksen yhdessä käytöstä vastaavan sivistys- ja hyvinvointitoimialan kanssa. Samalla tulee huomioida myös nykyisen hallin kuntokartoituksen käynnistäminen. Hanke tulee ilmoittaa myös liikuntapaikkarakentamishankkeiden rahoitusohjelmaan vuosille 2023-2026.

### **Päätös**

Hyväksyttiin.

Kirsi Niva poistui tämän pykälän aikana klo 17.13

### **Muutoksenhaku**

1 A. Päätöksestä ei saa tehdä kunnallisvalitusta tai oikaisuvaatimusta, koska päätös koskee valmistelua tai täytäntöönpanoa, kuntalaki 136 §.

### **Toimenpiteet, otteet**

tekninen lautakunta /toimialajohtaja ja hallintosihteeri

### **Tekninen lautakunta 23.3.2022 § 55**

Valmistelijana toimialajohtaja Kari Nissinen, p. 040 669 1005

**Strategisten tavoitteiden ja yritysvaikutusten arviointi sekä kuntien päätösten ennakoarviointimenettely**



Päätös toteuttaa strategian etenkin tavoitteita Inspiroiva Iisalmi, Ihana Iisalmi ja Kestävä kuntatalous. Liikuntatilojen ja -alueiden verkosto edistää kuntalaisten ja eri käyttäjäryhmien hyvinvointia kannustamalla omatoimiseen liikunnan harrastamiseen sekä tarjoamalla monipuoliset, viihtyisät, turvalliset ja saavutettavat vapaa-ajan palvelut yhteistyössä kolmannen sektorin kanssa. Vaikutukset terveyteen ja hyvinvointiin ovat sekä lyhyt- että pitkävaikutteisia. Rakentaminen työllistää hankkeessa mukana olevia yrityksiä.

### **Toimialajohtajan päätösehdotus**

Tekninen lautakunta päättää, että tekninen toimiala käynnistää jääolosuhteiden tarveselvityksen yhdessä käytöstä vastaavan sivistys- ja hyvinvointitoimialan kanssa. Samalla huomioidaan nykyisen hallin kuntokartoituksen käynnistäminen. Hanke ilmoitetaan myös liikuntapaikkarakentamishankkeiden rahoitusohjelmaan vuosille 2023-2026.

Tekninen lautakunta nimeää edustajan jääolosuhteiden tarveselvityksen suunnittelukokouksiin.

### **Päätös**

Tekninen lautakunta päätti, että tekninen toimiala käynnistää jääolosuhteiden tarveselvityksen yhdessä käytöstä vastaavan sivistys- ja hyvinvointitoimialan kanssa. Samalla huomioidaan nykyisen hallin kuntokartoituksen käynnistäminen. Hanke ilmoitetaan myös liikuntapaikkarakentamishankkeiden rahoitusohjelmaan vuosille 2023-2026.

Tekninen lautakunta nimesi edustajakseen Markku Raution ja varaedustajaksi Olavi Haankedon jääolosuhteiden tarveselvityksen suunnittelukokouksiin.

### **Muutoksenhaku**



- 1 A. Päätöksestä ei saa tehdä kunnallisvalitusta tai oikaisuvaatimusta, koska päätös koskee valmistelua tai täytäntöönpanoa, kuntalaki 136 §.

## 2. Oikaisuvaatimus / nimetyt

### Toimenpiteet, otteet

nimetyt

henkilöstöassistentti

toimialajohtaja ja hallintosihteeri / sivistys- ja hyvinvointitoimiala

toimialajohtaja ja hallintosihteeri / tekninen toimiala

kulttuuri- ja vapaa-aikajohtaja

kaupungininsinööri

talouspäällikkö

viher- ja liikunta-aluepäällikkö

LVI-insinööri

rakennuttajavalvoja

kunnossapitopäällikkö

## Tekninen lautakunta 19.4.2023 § 65

### Valmistelu

Valmistelijana toimialajohtaja Kari Nissinen, p. 040 669 1005 ja rakennusarkkitehti Minna Kesonen, p. 040 776 8413

Jäähallien tarveselvitys on valmistunut. Tarveselvitystyön tavoitteena on ollut selvittää Iisalmen nykyisen kilpajäähallin peruskorjaus-/perusparannustarve sekä harjoitusjäähallin tarve. Selvityksessä on kartoitettu eri käyttäjäryhmien tarpeita haastatteluilla ja kyselyillä. Lisäksi on tutkittu lähikuntien jäähallien käyttömahdollisuuksia Iisalmelaisten jääliikunnan harrastajien harrastuspaikkana. Tarveselvityksen laatimisesta on vastannut Nouplan Oy. Tarveselvitystyötä on ohjannut ohjausryhmä, johon on



kuulunut viranhaltijoita sekä sivistys- ja hyvinvointitoimialalta että tekniseltä ja ympäristötoimialalta. Ohjausryhmässä on ollut myös luottamushenkilöedustus molemmista lautakunnista.

Iisalmen nykyinen jäähalli on valmistunut vuonna 1990 ja sitä sekä viereistä tekojäätä palveleva huoltorakennus vuonna 1984. Jäähalli sijaitsee Kankaan liikunta-alueella. Alueelle on laadittu asemakaava vuonna 2019, jossa tontti on osoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Kaavassa nykyisen jäähallin paikalle on osoitettu rakennusoikeutta 4500 m<sup>2</sup> ja ulkojään paikalle 2600m<sup>2</sup> eli yhteensä 7 100m<sup>2</sup>. Kerrosluku on 2. Nykyisen jäähallin kerrosala on huoltorakennuksineen 3 758m<sup>2</sup>, joten rakennusoikeutta on käyttämättä 3 342m<sup>2</sup>.

Hallin keskeisiä käyttäjäryhmiä ovat urheiluseurat, järjestöt, koulut, varhaiskasvatus ja yritykset. Yleisöluistelua järjestetään sunnuntaiaamuisin. Harrasteryhmien harjoittelukausi on syyskuun alusta huhtikuun loppuun, ja koulut käyttävät jäähallia koulun lukukausien aikana. Kolmena viimeisenä vuonna jäähalli on ollut auki aina kesäkuun toiselle viikolle asti, jolloin on järjestetty suosittua kiekkokoulua.

Jäähallin kiinteistönhoito on Toimitilat-vastualueen kiinteistönhoito-toimintayksikön vastuulla. Jäähallin toiminnasta vastaavat viher- ja liikunta-alueet-toimintayksikköön kuuluvat kenttämestarit. Jäähallin käytönohjauksesta vastaa sivistys ja hyvinvointitoimiala / liikuntapalvelut.

Jäähallista laadittiin kosteus ja sisäilmatekninen kuntotutkimus Ramboll Oy:n toimesta syksyllä 2022. Kuntotutkimuksen perusteella voidaan todeta, että jäähalliosa on vielä kohtalaisessa kunnossa. Jäähalliosassa ei havaittu rakenne- tai mikrobivaurioita.



Kuntotutkimuksessa suositellaan jäähalliosalle rakenteiden korjaustoimenpiteinä seinäelementtien saumojen tiivistämistä, ikkunoiden uusimista ja salaojituksen saneeraamista sekä joidenkin pintarakenteiden uusimista. Jäähallin ilmanvaihtokoneet ja lämmönjakokeskus alkavat lähestyä teknisen elinkaarensa loppua ja ne tulisi uusida lähiaikoina. Jäähalliosan muilla taloteknisillä järjestelmillä on teknistä käyttöikää jäljellä vielä useampia vuosia.

Iisalmen kaupunki on panostanut jäähallin kunnossapitoon ja kehittämiseen viime vuosien aikana merkittävästi. Kehittämistoimenpiteitä on tehty, jotta halli soveltuisi Mestis -tason jääkiekkotoimintaan. Halliin on mm. asennettu turvakaukalo ja uusi tulostaulu, siirretty kaukalon aitioiden sijaintipaikkoja, uusittu jääkentän valaistus ja äänentoistojärjestelmä, rakennettu lisäkatsomopaikkoja ja WC-tiloja sekä parannettu poistumisturvallisuutta. Hallin vesikatto on uusittu muutama vuosi sitten.

Kuntotutkimuksen mukaan huoltorakennus on huonokuntoisempi. Huoltorakennuksen ulko- ja väliseinärakenteiden alaosissa on havaittu mikrobivaurioita, jotka heikentävät sisäilman laatua. Ulkoseinissä on ns. valesokkelirakenne, joka on vaikeasti korjattavissa ja väliseinien alasidepuut ovat vaurioituneet maakosketuksessa. Huoltorakennuksen ilmanvaihtokoneet ovat käyttöikänsä päässä. Myös pintamateriaalit ovat huonokuntoiset ja elinkaarensa päässä. Huoltorakennuksessa on myös paljon toiminnallisia ongelmia ja se soveltuu huonosti käyttäjien tarpeisiin. Pukutilojen riittämättömyys on eräs keskeinen ongelma.

Tarveselvityksen mukaan jäähallin käyttöaste ajanjaksolla 1.8-30.4. vuonna 2021 oli 80,5 %. Jäähalli on auki arkisin klo 7.00-22.00 ja viikonloppuisin klo 8.00-22.00. Ilta- ja viikonloppu ajat ovat pääosin urheiluseurojen käytössä ja jääajoista on jatkuva pula. Ilta-ajat ovat



96 % varattuina, ja usein juniorijoukkueiden vuoroja perutaan usein esim. Mestis -otteluiden takia. Päivä-aikaan klo 07-15 vuoroja on paremmin tarjolla. Päiväajan käyttöaste on n.63 %.

Harjoitusjäähallin tarvetta selvitettiin kysymällä keskeisiltä käyttäjäryhmiltä lisäjääaikojen tarvetta. Kyselyn perusteella lisäjääaikojen tarve olisi yhteensä 38 tuntia viikossa, mikä vastaisi 37 % käyttöastetta uudelle harjoitusjäälle verrattaessa koko viikkotuntimäärään 103 h (arkisin klo 7-22, viikonloppu klo 8-22). Kovin tarve jääajoille olisi kuitenkin arki-iltaisoin klo 16-22 (5\* 5 h) ja viikonloppuisin klo 10-19, eli yhteensä 43 tuntia, tähän ”prime time” -käyttöaikaan verrattuna uuden jään käyttöaste olisi 88 %. Osa nykyisen hallin jäävuoroista sijoittuu hyvin epätarkoituksen mukaisiin aikoihin, (esim. koululaiset eivät ehdi klo 15 alkaville harjoitusvuoroille), jolloin uudelle harjoitusjäälle voitaisiin siirtää jäävuoroja paremmille ajoille ja parantaa lasten ja nuorten mahdollisuutta osallistua harrastuksiin.

Selvityksen yhtenä osana kartoitettiin myös naapurikuntien jäähallien käyttöastetta ja mahdollisuutta käyttää niitä iisalmelaisten jääharrastuspaikkana. Iisalmesta neljänkymmenen kilometrin säteellä sijaitsee kolme jäähallia: Sonkajärvi, Lapinlahti ja Kiuruvesi. Sonkajärvellä ja Kiuruvedellä toimii kunnan omistamat jäähallit. Lapinlahden jäähalli on yritysvetoinen. Naapurikuntien jäähalleja on iisalmelaisseuroissa tähän mennessä käytetty todella vähän hyväksi, vaikka Iisalmen kaupunki on korvoinut seuroille matkakuluja.

Sonkajärvellä on varsin uusi harjoitusjäähalli, jossa on tarjolla myös paljon kysyttyjä ilta- ja viikonloppuvuoroja. Sonkajärvellä ollaan valmiita myös järjestelemään nykyisiä vuoroja, niin että nuorille saadaan järjestettyä harrastevuorot järkevään aikaan. Vuorovuokra on varsinkin junioreille erittäin kohtuullinen. IITA käy nykyisin





Sonkajärvellä kaksi vuoroa viikossa, ja IPK junioreiden kolme joukkuetta käyttää Sonkajärven jäähallia osassa vuoroja.

Lapinlahdella sekä Kiuruvedellä jäähallien käyttöasteet ovat korkeat, minkä vuoksi jäävuoroja on tarjolla vain satunnaisia. Myös vuokra on huomattavasti kalliimpi näissä halleissa Sonkajärveen verrattuna.

Tarveselvityksessä tarkasteltiin myös investointikustannuksia. Ramboll Oy:n laatiman selvityksen ja kustannusarvion mukaan huoltorakennuksen korjaaminen olisi hankalaa ja kustantaisi n. 1,9 milj.€. Koska huoltorakennus on toiminnallisesti huono, ei korjaamista pidetä tarkoituksenmukaisena ratkaisuna.

Tarveselvityksessä on tehty kaksi erilaista tila- ja kustannuslaskelmaa jäähallin uuden huoltorakennuksen osalle. Versiossa 1 on huomioitu käyttäjien tilatoiveet, pois lukien edustusjoukkueen tilat, jotka on mitoitettu RT- kortin RT 103449 Jäähallien suunnittelu ohjeiden mukaisesti. Tämän version koko olisi noin 1 200-1 500 m<sup>2</sup> ja sen kustannukset olisivat 3,6-4,5 milj. euroa.

Versiossa 2 on otettu huomioon IPK Hockey Oy:n toiveet laajemmista edustusjoukkueen tiloista sekä lämmittely- ja kuntosali on eriytetty eri tiloiksi. Edustusjoukkueentiloille on varattu tässä vaihtoehdossa 222m<sup>2</sup>. Muutoin tilamitoitus on sama kuin edellisessä versiossa. Versio 2 olisi kooltaan noin 1 400-1 700 m<sup>2</sup> ja sen kustannukset olisivat noin 4,2-5,1 milj. euroa. Mikäli uudet puku- ja oheistilat toteutettaisiin siirtokelpoisina vuokratiloina, arvioidaan niiden pääomavuokraksi 30-35 €/m<sup>2</sup>/kk eli noin 430 000-710 000 €/vuosi laajuuden mukaan.



Kaikkien versioiden puku- ja oheistilat tullaan suunnittelemaan niin, että ne soveltuvat palvelemaan sekä vanhaa hallia, että myöhemmin tekojään paikalle rakennettavaa uutta jäähallia.

Uusien huoltotilojen rakentamisen lisäksi tarveselvityksessä on tarkasteltu eri vaihtoehtoja aina vanhan hallin saneeraamisesta uuden hallin rakentamiseen:

#### Versioissa 1

Tässä vaihtoehdossa rakennetaan kokonaan uusi kilpajäähalli sekä puolilämmin harjoitusjäähalli. Kilpajäähalli sijoittuisi nykyisen ulkojään paikalle Kankaan monttuun, jolloin hanke voitaisiin toteuttaa vaiheittain ja vanha halli olla toiminnassa uuden jäähallin valmistumiseen saakka. Sen jälkeen vanha jäähalli korvattaisiin puolilämpimällä harjoitushallilla. Siirtymäajalla pukutilat toteutettaisiin konttirakenteisina vuokratiloina. Tämä malli mahdollistaa toiminnan jatkumisen katkeamatta rakennusaikana. Vaihtoehdon 1 hyötyala on 7 321m<sup>2</sup> ja Bruttoala 8 224m<sup>2</sup>, joka on kokonaan uudisrakennusta. Sen kustannukset olisivat noin 14,6-18,1 milj. euroa.

Tämä vaihtoehto vaatii kaavamuutoksen, koska rakennusta ei ole mahdollista rakentaa nykyisen rakennusoikeuden ja rakennusalueen puitteissa. Myös tontin poikki kulkeva kaukolämpölinja tulisi siirtää.

#### Versio 2

Rakennetaan uusi kilpajäähalli katsomoinen nykyisen ulkojään paikalle Kankaan monttuun. Nykyinen jäähalli jäisi palvelemaan harjoitusjäähallina elinkaarensa loppuun saakka, kunnes se puretaan pois. Vaihtoehdossa rakennettaisiin uudet puku- ja oheistilat, sekä uudet kahvio ja ravintolatilat kuten edellisessäkin vaihtoehdossa.



Harjoitusjäänä toimivan vanhan jäähallin osalla voidaan käyttää lyhyempää jääkautta, tasaamaan sesonkiajan ruuhkaa, kun taas uusi energiatehokas halli voi toimia pidemmällä kaudella.

Vaihtoehdon 2 hyötyala on 7 533m<sup>2</sup> ja Bruttoala 7 974m<sup>2</sup>, josta uudisrakennuksen osuus on 4 410m<sup>2</sup>. Sen kustannukset olisivat noin 12,1-14,1 milj. euroa.

Myös tämä vaihtoehto vaatii todennäköisesti kaavamuutoksen ja kaukolämpölinjan siirron.

### Versio 3

Vaihtoehdossa vanha jäähalli saneerataan kilpajäähallitoimintaan ja rakennetaan uusi puolilämmin harjoitusjäähalli sekä uudet puku- ja oheistilat. Vanhaan jäähalliin tehdään kattava saneeraus, rakenteelliset ongelmat korjataan. Katsomot uusitaan ja halliosan toimistotilojen paikalle laajennetaan WC- ja kahvio /keittiötiloja, mutta hallin ulkoseinälinjoja ei muuteta. Rakennetaan uudet puku- ja oheistilat, version 1 mukaisesti.

Uusi harjoitusjäähalli toteutetaan puolilämpimänä palvelemaan sesonkiajan ruuhkaa ja voi toimia lyhyemmällä kaudella.

Vaihtoehdon 3 hyötyala on 5 463m<sup>2</sup> ja Bruttoala 5 797m<sup>2</sup>, josta uudisrakennuksen osuus on 3 346m<sup>2</sup>. Sen kustannukset olisivat noin 12,7-14,2 milj. euroa.

Vaihtoehto on mahdollista rakentaa asemakaavan mukaisesti ja rakennusoikeuden puitteissa. Putkilinjan siirtoa ei tarvita

### Versio 4

Versiossa neljä vanhaan jäähalliin tehdään kattava saneeraus ja puku- ja oheistilat uusitaan kokonaan. Katsomo uusitaan kuten versiossa 3 ja laajennetaan päätyyn, jonne saadaan lisää katsomopaikkoja. Puku- ja oheistilat tehdään kuten aiemmissa vaihtoehdoissa. Vanhan hallin



toimistotilat puretaan ja vapautuva tila käytetään kahvi /keittiö ja wc-tilojen parantamiseen.

Vaihtoehdon hyötyala on 3 336m<sup>2</sup> ja Bruttoala 3 382m<sup>2</sup>, josta uudisrakennuksen osuus on 523m<sup>2</sup>. Sen kustannukset olisivat noin 9,7-11,2 milj. euroa.

Vaihtoehto on mahdollista rakentaa asemakaavan mukaisesti ja rakennusoikeuden puitteissa. Putkilinjan siirtoa ei tarvita.

Tarveselvitystyöryhmä pitää parhaimpana vaihtoehtona versiota 2 aikataulutettuna siten, että ensimmäisessä vaiheessa toteutetaan uudet puku- ja oheistilat ja myöhemmin toisessa vaiheessa toteutetaan uusi kilpajäähalli. Uuden kilpajäähallin valmistuttua vanha jäähalli jää teknisen käyttöikänsä loppuun saakka harjoitusjäähallikäyttöön.

Sivistys- ja hyvinvointilautakunta käsittelee jäähallien tarveselvitystä kokouksessaan 18.4.2023.

### **Vaikutusarviointi**

Päätös toteuttaa on pitkävaikutteinen ja toteuttaa strategian tavoitetta Ihana Iisalmi. Päätöksellä on positiivisia vaikutuksia ihmisten terveyteen ja hyvinvointiin.

### **Lisätietona jaetaan**

- Jäähallin tarveselvitys

### **Toimialajohtajan päätösehdotus**

Päätösehdotus annetaan kokouksessa, kun käytettävissä on tieto sivistys- ja hyvinvointilautakunnan asiaa koskevasta päätöksestä.

### **Päätös**

Toimialajohtaja antoi kokouksessa seuraavan päätösehdotuksen:



Tekninen lautakunta päättää, että käynnistetään sivistys- ja hyvinvointilautakunnan päätöksen (18.4.2023 § 39) edellyttämät lisäselvitykset.

Hyväksyttiin toimialajohtajan kokouksessa antama päätösehdotus.

Sivistys- ja hyvinvointilautakunnan pöytäkirjanote 18.4.2023 § 39 jäähallien tarveselvityksestä liitettiin pöytäkirjalle.

### **Muutoksenhaku**

1 A. Päätöksestä ei saa tehdä kunnallisvalitusta tai oikaisuvaatimusta, koska päätös koskee valmistelua tai täytäntöönpanoa, kuntalaki 136 §.

### **Toimenpiteet, otteet**

toimialajohtaja ja hallintosihteeri / sivistys- ja hyvinvointitoimiala  
toimialajohtaja ja hallintosihteeri / tekninen- ja ympäristötoimiala  
rakennusarkkitehti  
kulttuuri- ja vapaa-aikajohtaja

## **Sivistys- ja hyvinvointilautakunta 16.5.2023 § 53**

### **Valmistelu**

Valmistelijana toimialajohtaja Kari Nissinen, p. 040 669 1005 ja rakennusarkkitehti Minna Kesonen, p. 040 776 8413

Tarveselvitystyöryhmässä on laadittu sivistys- ja hyvinvointilautakunnan päätöksen (18.4.2023 § 39) edellyttämät lisäselvitykset. Lisäselvitysvaatimukset koskivat puku- ja pesuhuoneiden minimikokoa. Yhteistyössä suunnittelijakonsultin kanssa laadittiin puku- ja oheistiloista ns. mitoitusohjeiden alaraja-arvoilla minimikokoratkaisu (versio 0), jossa tilojen



kokonaislaajuudeksi tulee 1 315 m<sup>2</sup>, jos myös tekniset tilat ja jäähöitokoneen tila uusitaan tai 1015 m<sup>2</sup>, jos mainittuja tiloja ei uusita. Minimikokoratkaisun toiminnallinen tarkastelu sekä keskustelut käyttäjien kanssa kuitenkin osoittivat, että tässä ratkaisussa osa tiloista jää niin pieniksi, että se aiheuttaa jo merkittäviä haittoja toiminnalle.

Työryhmässä kuitenkin haettiin ratkaisu, jossa päästään hyvin lähelle minimikokoratkaisun mukaista laajuutta. Tämän ratkaisun laajuudeksi tulee 1 040 m<sup>2</sup> eli merkittävästi aiemmin esitettyä (1 480 m<sup>2</sup>) pienempi. Tässä ratkaisussa on mahdollista toteuttaa pukutilat ja muut keskeiset hyötytilat sopivassa hyvän käytettävyyden edellyttämässä laajuudessa kokonaispinta-alan jäädessä lähelle arvoa 1 000 m<sup>2</sup>. Esitettävä ratkaisu perustuu siihen, että siinä ei osoiteta lainkaan IPK Hockey Oy:lle erikseen vuokrattavia tiloja vaan edellytetään, että IPK Hockey Oy sopeuttaa oman toimintansa näihin tiloihin tai sitten itsenäisesti järjestää tarvitsemansa lisätilat erillisenä omana kokonaisuutenaan omalla kustannuksellaan. Asiasta on käyty neuvottelu IPK Hockey Oy:n kanssa.

Esitettävässä ratkaisussa tarveselvitystyöryhmä on päätenyt vuokrattaviin siirtokelpoisiin tiloihin. Esitystään työryhmä perustelee mm. sillä, että sopivalla vuokrasopimusjaksotuksella, esimerkiksi 5 + 15 vuotta, voidaan muutaman vuoden jälkeen osasta tiloja tai vaikka kaikista tiloista tarvittaessa luopua, jos myöhemmin rakennettavan uuden kilpajäähallin toteuttamisen yhteydessä tämä todetaan järkeväksi vaihtoehdoksi. Toisaalta joustava vuokrasopimusmalli mahdollistaa tilojen pitämisen käytössä vielä monia vuosia uuden kilpajäähallin valmistumisen jälkeenkin. Lisäksi hyvin aikataulutettuna siirtokelpoisten vuokratilojen hyödyntäminen mahdollistaa tilojen saamisen käyttöön jo kesällä 2024 eli vuotta aikaisemmin kuin perinteisellä omaan taseeseen rakennuttamisella.



Vuokramallia hyödynnettäessä ei myöskään tarvitse järjestää rakennusajaksi erillisiä väistötiloja, mikä olisi tehtävä tilat paikalla rakennettaessa. Lisäksi voidaan todeta, että siirtokelpoiset tilaelementtitilat ovat viime vuosina kehittyneet sekä käytettävyydeltään että kaupunkikuvallisilta ominaisuuksiltaan merkittävästi.

Kustannuksiltaan vuokrattavat siirtokelpoiset tilat muodostuvat pitoaikana hieman kalliimmaksi kuin omaan taseeseen rakennettavat tilat, mutta toisaalta vuokramallissa sekä sisäilma- että korjaus- ja kunnossapitovastuut jäävät vuokranantajalle.

Kustannustason selville saamiseksi pyydettiin yhdeltä toimittajalta budjettitarjous siirtokelpoisista jäähallin oheistiloista vuokratkaisuna seuraavasti: rakennus toteutetaan puutilaelementeistä. Laskennassa ei ole huomioitu käyttäjän käyttöön tulevia laitteita eikä jääkoneen tilaa, teknistä/-pajatilaa eikä väestönsuojaa. Rakennus toimitetaan perustuksineen asennettuna jäähallin yhteyteen. Oletuksena laskennassa on, että perustamisolosuhteet ovat normaalit. Hankkeesta tehdään 20 vuoden vuokrasopimus, missä vuokralaisella on mahdollisuus luopua tiloista tai siirtää tiloja erillistä siirtokustannusta vastaan 5 vuoden vuokra-ajan jälkeen. Mikäli vuokra-aikaa jatketaan 20 vuoden jälkeen, niin vuokrahinta jatkuu siitä mitä se on 20. vuokrausvuotena. Hinnat sidotaan elinkustannusindeksiin. Hinnat ovat arvonlisäverottomia. Rakennusten poistussa veloitetaan purku- ja poiskuljetus kustannukset (tämä kustannus on huomioitava myös investointimallin kustannuksissa). Toimitusaika noin 6 kuukautta tilauksesta. Hinnat ovat arviohintoja hankesuunnittelun tueksi.

Budjettitarjous:

- Koko noin 1 000 m<sup>2</sup>



- Vuokra-aika 20 vuotta (5+15 vuotta)
- Vuokrahinnat (ei sisällä ylläpitokustannuksia), jos elinkustannusindeksi ei muutu:
  - o Vuokrahinta 5 vuotta 26 000 €/kk (26 €/m<sup>2</sup>/kk)
  - o Vuokrahinta seuraavat 15 vuotta 12 000 €/kk (12 €/m<sup>2</sup>/kk)
  - o Maksettavat vuokrat yhteensä 20 vuoden aikana 3,72 miljoonaa euroa
  - o Keskimääräinen vuokrahinta 20 vuoden ajalta on 15,50 €/m<sup>2</sup>/kk
- Jos elinkustannusindeksi muuttuu keskimäärin +1,5 % vuodessa, ovat maksettavat vuokrat yhteensä 20 vuoden aikana 4,157 miljoonaa euroa ja keskimääräinen vuokra 17,32 €/m<sup>2</sup>/kk
- Jos elinkustannusindeksi muuttuu keskimäärin +2,5 % vuodessa, ovat maksettavat vuokrat yhteensä 20 vuoden aikana 4,490 miljoonaa euroa ja keskimääräinen vuokra 18,71 €/m<sup>2</sup>/kk

Toimitilat -vastuualueella on arvioitu, että puku- ja oheistilojen rakennuskustannus toteutettuna omaan taseeseen on noin 3 000 €/m<sup>2</sup> eli 1 000 m<sup>2</sup> kokonaisuudesta investointikustannukset olisivat noin 3 miljoonaa euroa. Jos pitoaikana pidetään 20 vuotta ja laskentakorkona 1,5 %, muodostuu sisäiseksi pääomavuokraksi omista tiloista 14,56 €/m<sup>2</sup>/kk. Jos pitoaika on edelleen 20 vuotta, mutta laskentakorko 2,5 %, tulee sisäiseksi pääomavuokraksi 16,04 €/m<sup>2</sup>/kk.

Tarveselvitystyöryhmän esitys kokonaisuudessaan on seuraava:  
*Tarveselvitystyöryhmä pitää parhaimpana vaihtoehtona, että edetään version 2 mukaisesti aikataulutettuna siten, että ensimmäisessä vaiheessa toteutetaan uudet puku- ja oheistilat ja myöhemmin toisessa vaiheessa erillisellä päätöksellä uusi kilpajäähalli. Puku- ja oheistilat hankitaan vuokratarkaisuna version 1 mukaisesti siten, että teknistä tilaa ja jäähallikoneen tilaa ei*





*uusita ja siitä poistetaan suoraan IPK Hockey Oy:lle allokoituvat tilat, jolloin pinta-alaksi jää noin 1040m<sup>2</sup>. Tämä ratkaisu on mitoitettu RT-kortiston mukaisesti. Työryhmä toteaa, että tätä pienemmät puku- ja oheistilat eivät ole tarkoituksenmukaisia. Työryhmä katsoo, että vuokramalli esimerkiksi vuokrasopimuksella 5+15 vuotta on tässä tilanteessa elinkaarinäkökulmasta tarkoituksenmukaisin ratkaisu. Ratkaisu tarjoaa IPK Hockey Oy:lle mahdollisuuden itse vuokrata tarvitsemansa tilakokonaisuuden muista tiloista erillisenä tilaratkaisuna normaalin rakennuslupakäsittelyn mukaisesti. Lisäksi työryhmä esittää kaupunginvaltuustolle jäähallihankkeen ottamista osaksi investointiohjelmää ja hankesuunnittelun käynnistämistä syksyllä 2023.*

#### **Vaikutusarviointi**

Päätös on pitkävaikutteinen ja strategian mukainen. Päätös toteuttaa strategian tavoitteita ihana Iisalmi ja kestävä kuntatalous. Päätöksellä on positiivisia vaikutuksia ihmisten terveyteen ja hyvinvointiin.

#### **Päätöksen liitteenä jaetaan**

- Jäähallin tarveselvitys 11.5.2023

#### **Toimialajohtajan päätösehdotus**

Sivistys- ja hyvinvointilautakunta hyväksyy tarveselvitystyöryhmän esityksen ja esittää, että tekninen lautakunta käynnistää tarvittavat toimenpiteet jäähallin puku- ja oheistilojen hankkimiseksi vuokramallilla tarveselvitystyöryhmän esityksen mukaisesti.

#### **Muutoksenhaku**

1 A. Päätöksestä ei saa tehdä valitusta tai oikaisuvaatimusta, koska päätös koskee valmistelua tai täytäntöönpanoa, kuntalaki 136 §.



## Toimenpiteet, otteet

tekninen lautakunta

### Tekninen lautakunta 17.5.2023 § 79

#### Valmistelu

Valmistelijana toimialajohtaja Kari Nissinen, p. 040 669 1005 ja rakennusarkkitehti Minna Kesonen, p. 040 776 8413

Tarveselvitystyöryhmässä on laadittu sivistys- ja hyvinvointilautakunnan päätöksen (18.4.2023 § 39) edellyttämät lisäselvitykset. Lisäselvitysvaatimukset koskivat puku- ja pesuhuoneiden minimikokoa. Yhteistyössä suunnittelijakonsultin kanssa laadittiin puku- ja oheistiloista ns. mitoitusohjeiden alaraja-arvoilla minimikokoratkaisu (versio 0), jossa tilojen kokonaislaajuudeksi tulee 1 315 m<sup>2</sup>, jos myös tekniset tilat ja jäähoidokoneen tila uusitaan tai 1015 m<sup>2</sup>, jos mainittuja tiloja ei uusita. Minimikokoratkaisun toiminnallinen tarkastelu sekä keskustelut käyttäjien kanssa kuitenkin osoittivat, että tässä ratkaisussa osa tiloista jää niin pieniksi, että se aiheuttaa jo merkittäviä haittoja toiminnalle.

Työryhmässä kuitenkin haettiin ratkaisu, jossa päästään hyvin lähelle minimikokoratkaisun mukaista laajuutta. Tämän ratkaisun laajuudeksi tulee 1 040 m<sup>2</sup> eli merkittävästi aiemmin esitettyä (1 480 m<sup>2</sup>) pienempi. Tässä ratkaisussa on mahdollista toteuttaa pukutilat ja muut keskeiset hyötytilat sopivassa hyvän käytettävyyden edellyttämässä laajuudessa kokonaispinta-alan jäädessä lähelle arvoa 1 000 m<sup>2</sup>. Esitettävä ratkaisu perustuu siihen, että siinä ei osoiteta lainkaan IPK Hockey Oy:lle erikseen vuokrattavia tiloja vaan edellytetään, että IPK Hockey Oy sopeuttaa oman toimintansa näihin tiloihin tai sitten itsenäisesti järjestää tarvitsemansa lisätilat



erillisenä omana kokonaisuutenaan omalla kustannuksellaan. Asiasta on käyty neuvottelu IPK Hockey Oy:n kanssa.

Esitettävässä ratkaisussa tarveselvitystyöryhmä on päätenyt vuokrattaviin siirtokelpoisiin tiloihin. Esitystään työryhmä perustelee mm. sillä, että sopivalla vuokrasopimusjaksotuksella, esimerkiksi 5 + 15 vuotta, voidaan muutaman vuoden jälkeen osasta tiloja tai vaikka kaikista tiloista tarvittaessa luopua, jos myöhemmin rakennettavan uuden kilpajäähallin toteuttamisen yhteydessä tämä todetaan järkeväksi vaihtoehdoksi. Toisaalta joustava vuokrasopimusmalli mahdollistaa tilojen pitämisen käytössä vielä monia vuosia uuden kilpajäähallin valmistumisen jälkeenkin. Lisäksi hyvin aikataulutettuna siirtokelpoisten vuokratilojen hyödyntäminen mahdollistaa tilojen saamisen käyttöön jo kesällä 2024 eli vuotta aikaisemmin kuin perinteisellä omaan taseeseen rakennuttamisella. Vuokramallia hyödynnettäessä ei myöskään tarvitse järjestää rakennusajaksi erillisiä väistötiloja, mikä olisi tehtävä tilat paikalla rakennettaessa. Lisäksi voidaan todeta, että siirtokelpoiset tilaelementtitilat ovat viime vuosina kehittyneet sekä käytettävyydeltään että kaupunkikuvallisilta ominaisuuksiltaan merkittävästi.

Kustannuksiltaan vuokrattavat siirtokelpoiset tilat muodostuvat pitoaikana hieman kalliimmaksi kuin omaan taseeseen rakennettavat tilat, mutta toisaalta vuokramallissa sekä sisäilma- että korjaus- ja kunnossapitovastuut jäävät vuokranantajalle.

Kustannustason selville saamiseksi pyydettiin yhdeltä toimittajalta budjettitarjous siirtokelpoisista jäähallin oheistiloista vuokratarkaisuna seuraavasti: rakennus toteutetaan puutilaelementeistä. Laskennassa ei ole huomioitu käyttäjän käyttöön tulevia laitteita eikä jääkoneen tilaa, teknistä/-pajatilaa eikä



väestönsuojaa. Rakennus toimitetaan perustuksineen asennettuna jäähallin yhteyteen. Oletuksena laskennassa on, että perustamisolosuhteet ovat normaalit. Hankkeesta tehdään 20 vuoden vuokrasopimus, missä vuokralaisella on mahdollisuus luopua tiloista tai siirtää tiloja erillistä siirtokustannusta vastaan 5 vuoden vuokra-ajan jälkeen. Mikäli vuokra-aikaa jatketaan 20 vuoden jälkeen, niin vuokrahinta jatkuu siitä mitä se on 20. vuokrausvuotena. Hinnat sidotaan elinkustannusindeksiin. Hinnat ovat arvonlisäverottomia. Rakennusten poistuessa veloitetaan purku- ja poiskuljetus kustannukset (tämä kustannus on huomioitava myös investointimallin kustannuksissa). Toimitusaika noin 6 kuukautta tilauksesta. Hinnat ovat arviohintoja hankesuunnittelun tueksi.

**Budjettitarjous:**

- Koko noin 1 000 m<sup>2</sup>
- Vuokra-aika 20 vuotta (5+15 vuotta)
- Vuokrahinnat (ei sisällä ylläpitokustannuksia), jos elinkustannusindeksi ei muutu:
  - o Vuokrahinta 5 vuotta 26 000 €/kk (26 €/m<sup>2</sup>/kk)
  - o Vuokrahinta seuraavat 15 vuotta 12 000 €/kk (12 €/m<sup>2</sup>/kk)
  - o Maksettavat vuokrat yhteensä 20 vuoden aikana 3,72 miljoonaa euroa
  - o Keskimääräinen vuokrahinta 20 vuoden ajalta on 15,50 €/m<sup>2</sup>/kk
- Jos elinkustannusindeksi muuttuu keskimäärin +1,5 % vuodessa, ovat maksettavat vuokrat yhteensä 20 vuoden aikana 4,157 miljoonaa euroa ja keskimääräinen vuokra 17,32 €/m<sup>2</sup>/kk
- Jos elinkustannusindeksi muuttuu keskimäärin +2,5 % vuodessa, ovat maksettavat vuokrat yhteensä 20 vuoden aikana 4,490 miljoonaa euroa ja keskimääräinen vuokra 18,71 €/m<sup>2</sup>/kk



Toimitilat -vastuualueella on arvioitu, että puku- ja oheistilojen rakennuskustannus toteutettuna omaan taseeseen on noin 3 000 €/m<sup>2</sup> eli 1 000 m<sup>2</sup> kokonaisuudesta investointikustannukset olisivat noin 3 miljoonaa euroa. Jos pitoaikana pidetään 20 vuotta ja laskentakorkona 1,5 %, muodostuu sisäiseksi pääomavuokraksi omista tiloista 14,56 €/m<sup>2</sup>/kk. Jos pitoaika on edelleen 20 vuotta, mutta laskentakorko 2,5 %, tulee sisäiseksi pääomavuokraksi 16,04 €/m<sup>2</sup>/kk.

Tarveselvitystyöryhmän esitys kokonaisuudessaan on seuraava:  
*Tarveselvitystyöryhmä pitää parhaimpana vaihtoehtona, että edetään version 2 mukaisesti aikataulutettuna siten, että ensimmäisessä vaiheessa toteutetaan uudet puku- ja oheistilat ja myöhemmin toisessa vaiheessa erillisellä päätöksellä uusi kilpajäähalli. Puku- ja oheistilat hankitaan vuokratkaisuna version 1 mukaisesti siten, että teknistä tilaa ja jäänhoitokoneen tilaa ei uusita ja siitä poistetaan suoraan IPK Hockey Oy:lle allokoituvat tilat, jolloin pinta-alaksi jää noin 1040m<sup>2</sup>. Tämä ratkaisu on mitoitettu RT-kortiston mukaisesti. Työryhmä toteaa, että tätä pienemmät puku- ja oheistilat eivät ole tarkoituksenmukaisia. Työryhmä katsoo, että vuokramalli esimerkiksi vuokrasopimuksella 5+15 vuotta on tässä tilanteessa elinkaarinäkökulmasta tarkoituksenmukaisin ratkaisu. Ratkaisu tarjoaa IPK Hockey Oy:lle mahdollisuuden itse vuokrata tarvitsemansa tilakokonaisuuden muista tiloista erillisenä tilaratkaisuna normaalin rakennuslupakäsittelyn mukaisesti. Lisäksi työryhmä esittää kaupunginvaltuustolle jäähallihankkeen ottamista osaksi investointiohjelmaa ja hankesuunnittelun käynnistämistä syksyllä 2023.*

### **Vaikutusarviointi**

Päätös on pitkävaikutteinen ja strategian mukainen. Päätös toteuttaa strategian tavoitteita ihana Iisalmi ja kestävä kuntatalous.



Päätöksellä on positiivisia vaikutuksia ihmisten terveyteen ja hyvinvointiin.

#### **Päätöksen liitteenä jaetaan**

- Jäähallin tarveselvitys 11.5.2023

#### **Toimialajohtajan päätösehdotus**

Tekninen lautakunta merkitsee tiedoksi sivistys- ja hyvinvointilautakunnan päätöksen ja esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että jäähallin puku- ja oheistilat toteutetaan nopealla aikataululla siirtokelpoisina tiloina vuokramallilla tarveselvitystyöryhmän esityksen mukaisesti. Mikäli kaupunginvaltuusto tekee asiasta myönteisen päätöksen, tekninen lautakunta päättää lisäksi, että:

- puku- ja oheistilojen hankintaa koskeva kilpailutus tehdään teknisen toimialan omana työnä ja
- uuden kilpajäähallin hankesuunnittelu käynnistetään syksyllä 2023 ja uusi kilpajäähalli otetaan huomioon investointiohjelman suunnittelussa.

#### **Päätös**

Hyväksyttiin.

Merkittiin tiedoksi, että päätöksen liitteelle 15.5.2023 sivulle 30 on tehty tekninen korjaus ~~Valtionavustuksen hakeminen 31.12.2023-~~ ~~mennessä~~ Vuokratiloihin ei ole mahdollista saada valtionavustusta.

Sivistys- ja hyvinvointilautakunnan pöytäkirjanote 16.5.2023 § 53 jäähallien tarveselvityksestä liitettiin pöytäkirjalle.

#### **Muutoksenhaku**



1 A. Päätöksestä ei saa tehdä valitusta tai oikaisuvaatimusta, koska päätös koskee valmistelua tai täytäntöönpanoa, kuntalaki 136 §.

**Toimenpiteet, otteet**

kaupunginhallitus ja kaupunginvaltuusto / hallintojohtaja ja  
hallintosihteeri