



128 § Valtuustoaloite monitoimijäähallin rakentamisesta Iisalmeen

Tekninen lautakunta 10.9.2025 § 128

Toimialajohtajan päätösehdotus

Tekninen lautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että monitoimijäähallihankkeen hankesuunnittelu käynnistetään vuoden 2026 aikana. Hankesuunnitelmassa esitetään mm. hankkeen toteuttamisen kokonaisaikataulu. Aikataulussa huomioidaan se, että monitoimijäähallin rakentamisvaiheen osalta ajallista päällekkäisyyttä kulttuurikeskuksen peruskorjaus ja uudistaminen -hankkeen rakentamisvaiheen kanssa ei merkittävässä määrin tule. Monitoimijäähalli otetaan huomioon lähivuosien talous- ja toimintasuunnitelmia laadittaessa. Aloite todetaan loppuun käsitellyksi.

Päätös

Keskustelun kuluessa toimialajohtaja muutti päätösehdotusta seuraavasti: Tekninen lautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että monitoimijäähalli /jäähallihankkeen hankesuunnittelu käynnistetään vuoden 2026 aikana. Hankesuunnitelmassa esitetään mm. hankkeen toteuttamisen kokonaisaikataulu. Aikataulussa huomioidaan se, että monitoimijäähallin/jäähallin rakentamisvaiheen osalta ajallista päällekkäisyyttä kulttuurikeskuksen peruskorjaus ja uudistaminen - hankkeen rakentamisvaiheen kanssa ei merkittävässä määrin tule. Monitoimijäähalli/Jäähalli otetaan huomioon lähivuosien talous- ja toimintasuunnitelmia laadittaessa. Aloite todetaan loppuun käsitellyksi.

Merkitään, että valmistelutekstiin kohtaan "Edellä mainitut seikat huomioiden nopein realistinen toteutusaikataulu monitoimijäähallin toteuttamiseksi kunnallisena rakennushankkeena valmiilla suunnitelmilla jaettuna urakkana on seuraava", tehdään tekninen korjaus vuosilukuihin seuraavasti
- urakkasopimukset 10/2027
- rakentamisen aloitus 11/2027

Hyväksyttiin toimialajohtajan muutettu päätösehdotus edellä mainituilla korjauksilla.

Valmistelu

toimialajohtaja Kari Nissinen, p. 040 669 1005



LVI-insinööri Sami Antikainen, p. 040 669 1110
kunnossapitopäällikkö Kari Hyyryläinen, p. 040 830 4350
kaupungininsinööri Jyrki Könttä, p. 040 588 9022
viher- ja liikunta-aluepäällikkö Petri Himanen, p. 040 830 2737
kulttuuri- ja vapaa-aikajohtaja Pekka Partanen, p. 040 5454567

Valtuustoaloitteessa esitetään monitoimijäähallin suunnittelun ja rakentamisen osalta seuraavaa aikataulua:

- Hanke tulee sisällyttää vuoden 2026 investointisuunnitelmaan. Suunnittelijoiden kilpailutus ja valinta tulee tehdä jo syksyn 2025 aikana, ja suunnittelu käynnistetään välittömästi valinnan tultua lainvoimaiseksi. Suunnittelun kustannukset kohdennetaan vuodelle 2026.
- Edelleen rakennustöiden kilpailutus tulee aloittaa heti suunnittelun ollessa siinä vaiheessa, että kilpailutus on mahdollinen.
- Tavoitteena on, että rakennustyöt voivat alkaa viimeistään kesällä 2026 ja halli olisi valmis kaudelle 2027-2028, jolloin Mestis-joukkue voisi aloittaa toimintansa uudessa hallissa.

Kuntarahoituksen tytäryhtiö Inspiran eri urakkamuodoista tekemän selvityksen jälkeen on Iisalmen kaupungissa pidetty periaatteena, että kaupungin omat talonrakennushankkeet toteutetaan jaettuna urakkana valmiita suunnitelmia käyttäen. Selvityksen perusteella tämä malli on elinvoimanaäkökulmasta hyvä ja mahdollistaa parhaiten paikallisten yritysten osallistumisen suunnittelu- ja urakkakilpailuihin.

Kaupungin aiemmista talonrakennushankkeista saadun kokemuksen perusteella jaettuna urakkana toteutetuissa hankkeissa hankkeiden eri vaiheiden ajalliset kestot ovat tyypillisesti olleet seuraavanlaisia (ei sisällä uimahallia, jossa hankkeen eri vaiheet olivat poikkeuksellisen pitkiä):

- tarveselvitys noin 3-6 kk, keskiarvo 4 kk
- hankesuunnittelu 6-9 kk, keskiarvo 7 kk
- rakennussuunnittelu 5-11 kk, keskiarvo 7 kk
- rakentaminen 12-22 kk, keskiarvo 15 kk

Käytännössä tarveselvitys on toteutettu vain muutamassa hankkeessa. Esimerkiksi kouluhankkeissa tarveselvitystä ei ole tarvittu, vaan tarve on todettu suoraan toimielimien hyväksymissä palveluverkkosuunnitelmissa. Aiemmistä jaettuna urakkana toteutetuista hankkeista saadun kokemuksen perusteella (ilman uimahallia) voidaan todeta, että hankesuunnittelun, rakennussuunnittelun ja rakentamisen yhteenlaskettu ajallinen kesto on ollut 24-35 kk eli 2,0-2,9 vuotta. Tämän lisäksi on vielä huomioitava eri vaiheissa tapahtuvan valmistelutyön, kilpailutusten ja hallinnollisen päätöksenteon



tuomat lisäaikavaatimukset. Nämä huomioiden jaettuna urakkana toteutettujen hankkeiden kokonaiskestot hankesuunnittelusta rakennuksen valmistumiseen (ilman uimahallia) ovat kokemusten mukaan vaihdelleet välillä 33-58 kk eli 2,8-4,8 vuotta keskiarvon ollessa 43 kk eli 3,6 vuotta.

Iisalmen kaupunki toteutti jäähallien tarveselvityksen omana työnään vuonna 2023. Lisäksi jäähalliin/monitoimiareenaan liittyen laadittiin konsulttiselvitys kaupunginhallituksen toimeksiannosta vuonna 2024. Tämän selvityksen laati FCG Finnish Consulting Group. Selvityksessä tarkasteltiin muun muassa hallin/areenan sijaintivaihtoehtoja ja taloudellisia toimintaedellytyksiä.

Nyt tehdyssä valtuustoaloitteessa esitetään, että suunnittelijoiden kilpailutus ja valinta tulee tehdä jo syksyn 2025 aikana ja että tavoitteena on, että rakennustyöt voivat alkaa viimeistään kesällä 2026. Käytännössä tämä tarkoittaisi sitä, että hankesuunnitteluvaihe jäisi pois ja että yksityiskohtaisempi rakennussuunnitteluvaihekin tulisi olemaan ajallisesti kireä, kun huomioidaan kilpailutusten ja hallinnollisen päätöksenteon edellyttämät lisäajat.

Rakennusalalla on melko laaja yksimielisyys siitä, että talonrakennushankkeen onnistunut läpivienti edellyttää laadukasta hankesuunnittelua. Hankesuunnitteluvaiheessa selvitetään ja arvioidaan yksityiskohtaisesti toteuttamistarpeet, toteuttamismahdollisuudet ja vaihtoehtoiset toteuttamistavat. Tulokset kootaan hankesuunnitelmaksi, josta ilmenevät mm. hankkeen toteutusmuoto, laajuus-, laatu- ja kustannustavoitteet sekä aikataulu. Hankesuunnitelma sisältää yleensä hankkeen onnistumisen kannalta monia tärkeitä selvityksiä ja dokumentteja, joita ovat esimerkiksi:

- rakennuspaikkaan ja sen olosuhteisiin liittyvät selvitykset
- tilaohjelma, josta ilmenevät rakennukseen tulevat huonetilat ja niiden laajuudet
- tärkeimmät tiloilta vaadittavat toiminnalliset ja laadulliset ominaisuudet
- käyttömääräarviot
- energia- ja ympäristötavoitteet
- kustannustavoitteet, sisältäen investointikustannukset, käyttökustannukset ja elinkaarikustannukset
- tuottotavoitteet
- investoinnin kannattavuuden arviointi
- toteuttamistapaan ja urakkamuotoon liittyvät vertailut ja johtopäätökset
- hankkeen kokonaisaikataulu sekä eri vaiheiden kestot ja niiden mahdolliset liittymiset
- riskianalyysit



Yleensä vasta hankesuunnitelman pohjalta tehdään lopullinen investointipäätös. Hankesuunnitelma on myös hallinnollisesti merkittävä asiakirja. On huomattava, että Iisalmen kaupungin hallintosäännön mukaan kaupunginvaltuusto hyväksyy hankesuunnitelman ja näin ollen se toimii hankkeen ohjenuorana ja pohjana tarkemmalle jatkosuunnittelulle.

Rakennushankkeen läpimenoaikaa on mahdollista lyhentää muutamia kuukausia, mikäli urakkamuodoksi valittaisiin jokin ns. rinnakkaismallinen urakkamuoto, esimerkiksi projektinjohtourakointi tai jokin suunnittelua sisältävä urakkamuoto, esimerkiksi KVR-urakointi. Rinnakkaismalliurakoissa voidaan ajallisesti limittää joitakin hankkeen vaiheita, erityisesti rakennussuunnittelua ja varsinaista rakentamista.

RT-ohjekortin (RT 10-11225 Talonrakennushankkeen kulku, rakennushankkeen kesto ja aikataulut) mukaan vaativuudeltaan tavanomaisen, rakennustilavuudeltaan 30 000 m³:n (=halli, n. 4000 m²) rakennushankkeen rakennussuunnittelun ja rakentamisen kokonaiskesto on ketjumallilla 28 kk ja rinnakkaismallilla 23 kk. Nämä arvot sisältävät siis vain rakennussuunnittelun ja rakentamisen, eivät tarveselvitys- eikä hankesuunnitteluvaihetta. Kokemusten mukaan Iisalmen kaupungin KVR-mallilla toteuttamissa hankkeissa (Päiväkeskus Purje ja Kauppiis-Heikin koulu) kokonaiskesto hankesuunnittelusta rakennuksen valmistumiseen ovat vaihdelleet välillä 22-33 kk eli 1,8-2,8 vuotta.

Laatu- ja kustannusnäkökulmasta on aivan keskeistä, että rakennuskohdetta ei lähdetä toteuttamaan ennen kuin suunnitelmat ovat riittävän valmiit.

Yhteenvedona voidaan todeta, että aloitteessa esitetty aikataulutavoite on aivan liian optimistinen ja kireä vaativan rakennuksen - kuten monitoimijäähalli on - huolelliselle toteuttamiselle kunnallisena rakennushankkeena, vaikka huomioitaisiin se, että hankkeessa on jo tehty tarveselvitys ja eräitä hankesuunnitteluun sisältyviä asioita on jossain määrin tarkasteltu mainitussa konsulttiselvityksessä.

Edellä mainitut seikat huomioiden nopein realistinen toteutusaikataulu monitoimijäähallin toteuttamiseksi kunnallisena rakennushankkeena valmiilla suunnitelmilla jaettuna urakkana on seuraava:

- hankesuunnittelun kilpailuttaminen 10-11/2025
- hankesuunnittelijan valinta ja sopimus 12/2025
- hankesuunnittelu 1/2025-5/2026
- hankesuunnitelman hyväksyntä 5/2026
- rakennussuunnittelun kilpailuttaminen 6-7/2026



- suunnittelijoiden valinnat 7/2026
- suunnittelusopimukset 8/2026
- rakennussuunnittelu 9/2026-4/2027
- rakennussuunnitelmien (yleissuunnitelmat) hyväksyntä 4/2027
- toteutussuunnittelu ja suunnitelmien viimeistely 5-6/2027
- urakkatarjouspyyntöasiakirjojen viimeistely 6/2027
- urakkatarjouspyyntöasiakirjojen hyväksyntä 6/2027
- urakkatarjouskilpailu 7-8/2027
- selonotto-/urakkaneuvottelut 9/2027
- urakoitsijavalinnat 9/2027
- valintapäätösten lainvoimaisuus 10/2027
- urakkasopimukset 10/2028
- rakentamisen aloitus 11/2028
- rakennus valmis 12/2028

Nopeimman realistisen aikataulun kokonaiskesto hankesuunnittelun kilpailuttamisesta rakennuksen valmistumiseen on 39 kuukautta eli 3,3 vuotta. Mainitun kokonaiskeston saavuttaminen edellyttää sujuvaa päätöksentekoa ja hankkeen aikana tehtävien päätösten näkökulmasta optimaalisia toimielinten kokousaikatauluja.

Iisalmen kaupungin voimassa olevan talous- ja toimintasuunnitelman investointiosassa jäähallille on varattu rahoitusta seuraavasti:

- 215 000 euroa vuodelle 2027
- 385 000 euroa vuodelle 2028
- 6 200 000 euroa vuodelle 2029.

Voimassa oleva investointisuunnitelma lähtee siitä, että vuodet 2027 ja 2028 on varattu pääasiassa jäähallin/areenan hankesuunnittelulle ja rakennussuunnittelulle, jolloin rakentaminen alkaisi vuonna 2029 ja halli valmistuisi vuoden 2030 ensimmäisellä puoliskolla.

Tämän perusteella voidaan todeta, että nopein realistinen monitoimijäähallin toteuttamisaikataulu jaettua urakkamallia käyttäen on vain noin 1,5 vuotta nopeampi kuin voimassa olevan investointisuunnitelman mukainen aikataulu.

Aikataulunäkökulmasta on tärkeää huomata myös se, että parhaillaan käynnissä oleva kulttuurikeskuksen peruskorjaus ja uudistaminen -hanke on erittäin suuri ja vaativa hanke. Laajuudeltaan se on suurempi kuin 3 viimeisintä Iisalmen kouluhanketta (Kilpijärvi, Mansikkaniemi ja Soinlahti) yhteensä. Tämä merkitsee sitä, että Iisalmen kaupungin omat rakennuttamis- ja valvontaresurssit ovat tiiviisti kiinni tässä hankkeessa. Palveluja voidaan tietysti



myös ostaa ulkoa, mutta silloinkin lopullinen päätöksenteko on tilaajalla ja se edellyttää sitä, että tilaajalla on käytettävissään riittävästi omia tilaajatoimintoresursseja. Tämä näkökulma huomioiden ei ole viisasta toteuttaa ajallisesti rinnakkain kahta suurta ja vaativaa talonrakennusrakennushanketta, vaan ne tulee porrastaa siten, että ajallista päällekkäisyyttä tulee mahdollisimman vähän.

Monelta muulta osin valtuustoaloitteessa on tuotu esille tärkeitä näkökulmia. Nämä liittyvät mm. hallin/areenan hallintamuotoon, mahdolliseen yksityiseen rahoitukseen, hallin energiatehokkuuteen sekä hankkeeseen haettavissa oleviin avustuksiin.

Muutoksenhaku

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

Otto-oikeus

Kaupunginhallitus

Toimenpiteet, otteet

Kaupunginhallitus ja kaupunginvaltuusto

Oheisaineisto

Valtuustoaloite monitoimijäähallin rakentamisesta Iisalmeen PDF

Kaupunginhallitus 9.6.2025 § 187

Kaupunginjohtajan päätösehdotus

Kaupunginhallitus merkitsee aloitteen tiedoksi ja lähettää sen valmisteltavaksi sivistys- ja hyvinvointitoimialalle sekä tekniselle ja ympäristötoimialalle. Aloite on käsiteltävä 26.11.2025 mennessä.

Päätös

Hyväksyttiin.

Valmistelu

Hallintojohtaja Niina Puumalainen, p. 0400 771 092

Markku Rautio, Kari Riihola ja Tiina-Liisa Liukkonen jättivät valtuustoaloitteen monitoimijäähallin rakentamisesta kaupunginvaltuuston kokouksessa 26.5.2025 § 41.



Muutoksenhaku

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

Otto-oikeus

Ei otto-oikeutta.

Toimenpiteet, otteet

toimialajohtaja/sivistys- ja hyvinvointitoimiala
hallintosihteeri/sivistys- ja hyvinvointitoimiala
toimialajohtaja/tekninen ja ympäristötoimiala
hallintosihteeri/tekninen ja ympäristötoimiala

Oheisaineisto

Valtuustoaloite monitoimijäähallin rakentamisesta Iisalmeen PDF