



Iisalmen kaupunki

Iisalmen jäähalli- ja
monitoimiareenaselvitys
Raportti

05.12.2024

Sisällys

1. Selvitystyön tausta ja tavoitteet
2. Selvitysprosessin kulku
3. Jäähallin tai monitoimiareenan rakentamis- ja sijoittamisvaihtoehtojen arviointi
4. Vaihtoehto A Kankaan liikunta-alue
5. Vaihtoehto B Linja-autoaseman alue
6. Vaihtoehto C Muu alue keskustan tuntumassa
7. Lähteet ja liitteet maankäytölliseen selvitykseen
8. Vaihtoehtoiset omistusrakenteet
9. Omistusrakenteiden vertailu
10. Tarkastelunäkökulma omistukseen ja operointiin
11. Taustaluvut
12. Oman pääoman turvin toteutettu investointi
13. Leasing-rahoituksella toteutettu investointi
14. Yhteenveto
15. Liite (keskimääräiset kulutustiedot jäähalleissa)

Selvitystyön tausta ja tavoitteet

- Iisalmen kaupungin tavoitteena on selvitystyön avulla arvioida uuden jäähallin tai monitoimiareenan sijoittumis- ja rakentamisvaihtoehtoja. Vaihtoehtoisissa huomioidaan rakentajien ja käyttäjien näkökulmaa.
- Uuden jäähallin sijoittumisvaihtoehtoisista selvitetään uuden jäähallin sijoittumista **nykyiselle alueelle** tai vaihtoehtoisesti **kaupungin keskusta-alueelle**.
- Selvityksessä huomioidaan ja arvioidaan sijaintivaihtoehtojen lisäksi rahoitus- ja hallinnointimallivaihtoehtoja
 - kaupungin rahoittama uusi jäähalli, hankkeen investointi- ja käyttökustannukset sekä arvioidut käyttäjähinnat
 - kaupungin ja yrityksen/yritysten rahoittama uusi jäähalli, yhtiöittämisvaihtoehdot, yhtiön rahoitus, hallin käyttökustannukset sekä käyttäjähinnat
 - yrityksen/yritysten rahoittama uusi jäähalli, hankkeen investointi- ja käyttökustannukset, yhtiön rahoitus ja hallin käyttökustannukset, kaupungin osallistuminen hankkeeseen
 - Esim. pitkä vuokrasopimus
 - Sopimusmallin tarkastelu
 - Muu rahoitus-/hallinnointimalli
- Selvityksessä tulisi ottaa kantaa uuden **jäähallin** rakentamiseen liittyviin kaavoituksellisiin kysymyksiin:
 - Kaavoituksen kannalta on täsmennettävä mahdollisen uuden hallin laajuutta.
 - Tarkasteluun on taustatietoa Iisalmen kaupungin toimittamasta jäähallin tarveselvityksestä
- **Monitoimiareena** vaihtoehdon selvittäminen, jolloin tiloihin voisi sijoittua palveluja ja yrityksiä:
 - Sijaintivaihtoehdot monitoimiareenalle
 - Mahdolliset monitoimiareenaan sisältyvät toiminnot
 - Kaavoitukselliset vaihtoehdot

Maankäytöllisen selvitysosion on toteuttanut Iisalmen kaupungin toimeksiannosta 9 – 12 / 2024 FCG Finnish Consulting Group Oy. Asiantuntijoina ovat toimineet Mirjam Hyvönen, Jari Laitakari, Pauli Santala ja Kari Sainio

Selvitysprosessin kulku





Jäähallin tai monitoimiareenan rakentamis- ja sijoittamisvaihtoehtojen arviointi

Jäähallin tai monitoimiareenan rakentamis- ja sijoittamisvaihtoehtojen arviointi

Tarkastelun tarve ja tarkoitus

- Tarkastelussa käydään läpi kaavoitukselliset vaihtoehdot jäähallin / monitoimiareenan sijoittamiselle.
- Tarkastelun lähtökohtana on, että jäähalli korvataan uudisrakennuksella, joka sijoittuu eri paikkaan kuin nykyinen jäähalli käytön jatkuvuuden turvaamiseksi.
- Uuden jäähallin toteuttaminen edellyttää kaikissa vaihtoehdoissa asemakaavan muuttamista.
- Tämä tarkastelu toimii päätöksenteon tukena. Tarkasteltavien alueiden maakäyttö ratkaistaan asemakaavalla.

Tarkastelun menetelmät

- Tarkastelu on toteutettu Iisalmen kaupungilta lähtötietona saadun taustamateriaalien analysointina asiantuntijoiden kirjoituspöytätyönä.
- Lisäksi on hyödynnetty aloituskokouksen yhteydessä suoritetun maastokatselmuksen havaintoja sekä Iisalmen karttapalvelua. Tarkasteluun kuuluvat esiin nostettujen sijoittamisvaihtoehtojen arviointi sekä mahdolliset uudet esiin tulevat sijoittamispaikat.
- Tarkastelussa on hyödynnetty Jäähallien suunnittelu RT-103449 ohjeistusta. Kunkin sijaintivaihtoehdon yhteenveto on koottu kyseisen RT-kortin jäähallin sijaintivaihtoehtoja vertailtaessa huomioitavia asioita -kohtaa mukaillen.
- Jäähallin / monitoimiareenan pohjatietona on käytetty vertailutietoja vastaavan kokoluokan jäähalleista. Tietolähteenä on käytetty myös jaahalliportaali.fi -sivustoa.
- Monitoimiareenana jäähalli mahdollistaisi käytön esimerkiksi messu-, kokous-, ja konserttipaikkana.

Monitoimiareenan toteutuksen keskeiset seikat

- Monitoimiareenana jäähalli mahdollistaisi käytön esimerkiksi messu-, kokous-, ja konserttipaikkana.
- Monitoimiareenakäytössä hyödynnetään yleensä permantotilaa katsomoiden lisäksi.
- Jääurheilun aktiivisena toiminta-aikana (n. 10 kk vuodessa) monitoimiareenan toiminta mahdollistetaan käyttämällä lämpöeristettyjä tarkkaan mittojen mukaan toteutettuja jäänpeittolevyjä.
- Monitoimiareenan yleisömäärää palvelevat tilat, kuten riittävän leveät käytävät, useat poistumis-tiet permannolta ja katsomoista varmistavat suunnitelmassa turvallisen liikkumisen areenalta sisään ja ulos tapahtumien alkaessa sekä päättyessä. Hätäpoistumisteiden huolellinen suunnittelu varmistaa mahdollisuuden järjestää monitoimiareenalla myös päätylavakonsertteja, joissa permannolle voidaan ottaa suurehkoja henkilömääriä. Permannelle voidaan sijoittaa noin yksi henkilö / m² tapahtuman myyntijärjestelyistä riippuen.
- Tapahtumia varten tulee taata kynnyksetön kulku permannelle tapahtumien rakentamista sekä purkamista varten. Kynnyksettömyys tulee varmistaa myös permannolla yleisötiloihin esteettömän asiakaskulun varmistamiseksi. Hallin sisääntuloaukkojen (leveät ja korkeat) tulee mahdollistaa kahden kuorma-auton yhtäaikaisen lastauksen sekä purkamisen sekä esimerkiksi henkilönostimen kuljettamisen sisääntuloaukoista.
- Monitoimiareenan akustiset tarpeet tulee selvittää tilasuunnittelun yhteydessä huomioiden n. 2500 – 3000 hengen konserttiakustiikka. Tarvittavat ripustukset sekä sähköliitännät tulee suunnitella nykyaikaisen esitystekniikan tarpeiden mukaisesti.
- Esiintymislava sijoitetaan tapahtumissa määritettyyn päätyyn. Lavan rakenteille tulee varmistaa riittävät varastointitilat, mikäli lava hankittaisiin hallin omaisuudeksi.

Vertailtavat vaihtoehdot

- A. Kankaan liikunta-alue
- B. Linja-autoaseman alue
- C. Luuniemen juhlakenttä



FCG.

Vaihtoehto A

Kankaan liikunta-alue

Sijaintipaikka A Kankaan liikunta-alue

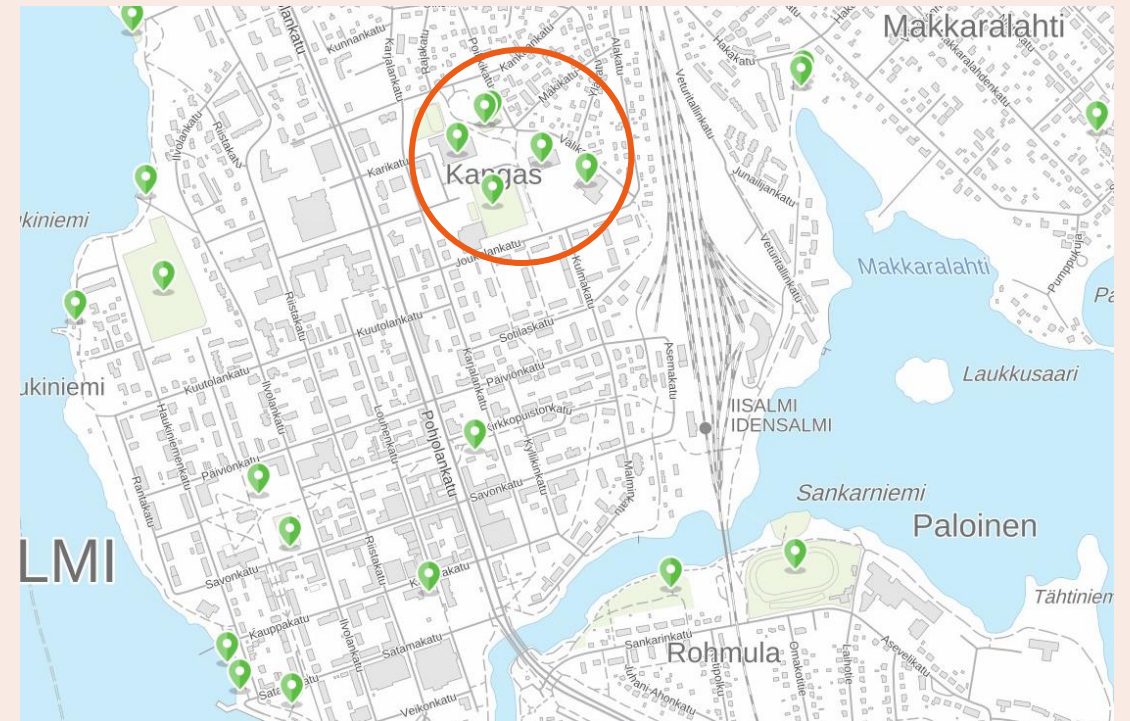
Alueen kuvaus

- Tarkastelualueella sijaitsee lisalmen jäähalli, liikuntahalli, uimahalli sekä tekonurmikenttä. Näiden lisäksi alueella on yksityisomisteinen keila- ja liikuntahalli, liikekiinteistö ja asuin-kiinteistöjä sekä pysäköintialueita. Kattamaton ulkojää sijaitsee jäähallin yhteydessä hallin pohjoispuolella. Kesällä ulkojään paikalla on pelikentät sulkapallolle ja pickleballille. Ulko-jään vieressä sijaitsee skeittiparkki. Alueen koillisosassa on parkour-leikkikenttä-liikunta-alue sekä telemasto.
- Alueen toteutunut rakennuskanta on pääasiassa suurimittakaavaista ja harvaan sijoittuvaa. Rakennuskanta on eri-ikäistä, rakennushistoriallisesti tarkasteltuna varsin nuorta. Tarkastelualueen pientalot, liikekiinteistö ja pienkerrostalo Karjalankadun varressa ovat 1960-luvulta. Asuinkerrostalo on rakennettu 1990-luvun alussa ja liikuntahalli 2000-luvun alussa. Ns. keilahallin rakennus on rakennettu 1980-luvun lopulla ja sitä on myöhemmin laajennettu. Jäähalli on valmistunut vuonna 1990. Alueen uusinta rakennuskantaa edustaa vuonna 2023 valmistunut uimahalli sekä jäähallin uusi huoltorakennus, joka on valmistunut vuonna 2024. Kaava-alue rajautuu itä- ja pohjoisosiltaan Kankaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen pientaloalueeseen.
- Alueella on maisemallisesti arvokasta mäntytuustoa. Alueen puustoisilla alueilla kulkee reitistöä (ulkoilupolku / hiihtolatu) ja alueen virkistyskäytön arvoa lisää se, ettei alueella ole muita lähiliikuntapaikkoja tai virkistyskäyttöön soveltuvia alueita. Alue on hiekkakangasta ja sille ominaista on huomattavat korkeuserot. Maisemallisesti jäähalli ja tekonurmikenttä sijoittuvat ympäröivää maanpintaa alemmalle tasolle. Alueen keskiosa on ympäröivää katuverkkoa ja alueen itäosaa noin 6 m alempana.

Sijaintipaikka A Kankaan liikunta-alue

Palvelut ja toiminnot

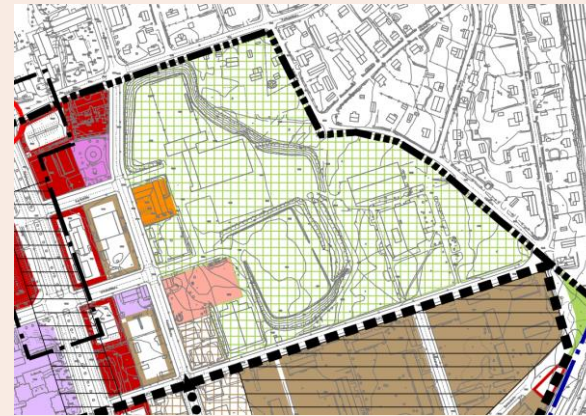
- Alue on hyvin suosittu urheilupainotteinen alue, jolle sijoittuu useita keskeisiä liikuntatiloja. Alueella on pitkä historia urheilualueena. Vuonna 1962 päätettiin jääkiekkokaukalon sijoittamisesta alueelle ja 1970-luvun alkupuolella rakennettiin uimahalli. Uusi uimahalli valmis-tui 4/2023 vanhan uimahallin viereen ja vanha uimahalli purettiin uuden valmistuttua. Kankaan liikunta-alueella on kaupungin liikuntapalveluiden lisäksi myös yksityisiä liikuntapalveluita sekä kokoontumistiloja. Alueen palvelut muodostavat merkittävän osan lisalmen keskusta-alueen liikuntapaikoista, jonka myötä alueelle suuntautuu liikennöintiä myös ulkopuolelta. Naapurikunnat käyttävät alueen palveluita, etenkin uimahallia.
- Oheisen karttatarkastelun perusteella nähdään, että Kankaan alueelle keskittyy tällä hetkellä useita liikunta- ja ulkoilupalveluiksi luokiteltuja toimintoja lisalmen keskusta-alueella.



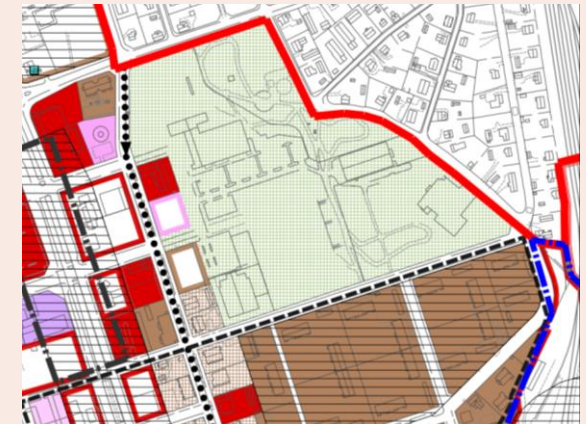
Liikunta- ja ulkoilupalvelut, Kankaan liikunta-alue ympyröity (Iisalmen karttapalvelu)

Kankaan liikunta-alueen kaavatilanne

- **Maakuntakaavassa** alue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle. Liikunta-alueen pohjois- ja länsiosa rajoittuvat maakunnallisesti arvokkaaseen Kankaan alueen (MA1 110) kulttuuriympäristöön. Pohjois-Savon maakuntakaava on parhaillaan päivittymässä ja kaavaehdotus on nähtävillä.
- **lisalmen keskustaseudun strategisessa osayleiskaavassa** (2007), ydinkeskusta, Kankaan alue on osoitettu pienin toimenpitein kehitettäväksi virkistysalueeksi. Alueelle kohdistuu myös liike- ja toimistorakennusten korttelialue sekä autopaikkojen korttelialue -merkinnät. Keskustaseutu -kaavakartassa alueelle kohdistuu pohjoisesta viheryhteystarve / kehitettävä ulkoilureitti -merkintä.
- **lisalmen strategisessa yleisaavassa** (KValt hyv. 18.3.2024 § 4. Kaavasta on jätetty kaksi valitusta Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.) Tarkastelualue on suurilta osin merkitty voimassa olevan osayleiskaavan mukaisesti pienin toimenpitein kehitettäväksi virkistysalueeksi. Karjalankadun varressa on keskustatoimintojen aluetta ja autopaikkojen aluetta sekä pientalovaltainen asuntoalue.



Vas. Lainvoimainen strateginen osayleiskaava (2007)



Oik. Strateginen osayleiskaava (hyv. 2024)

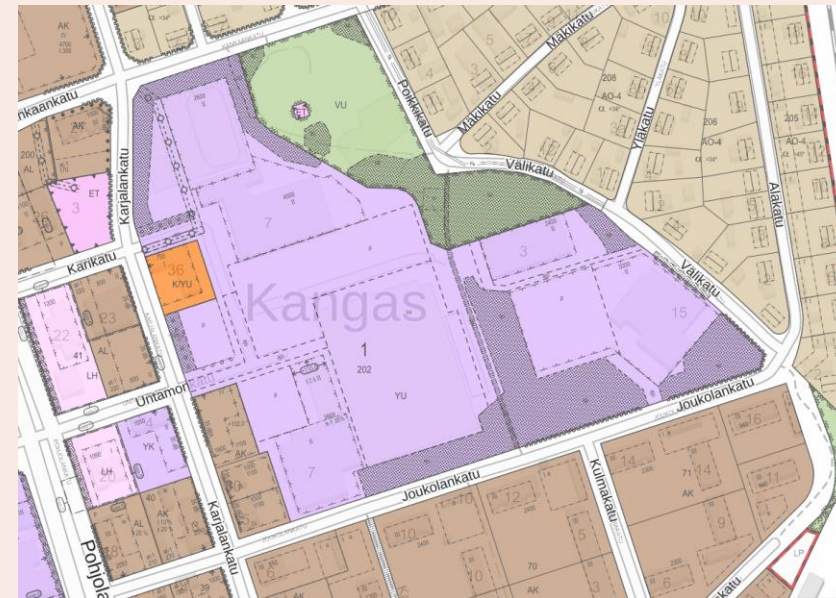
Kankaan liikunta-alueen kaavatilanne

- Uimahallihankkeen yhteydessä alueelle on laadittu asemakaavan muutos (hyv. 10.6.2019 §36). **Asemakaavassa** tarkastelualue on suurilta osin osoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU), joka käsittää myös näille toiminnoille varattujen pysäköintialueiden sekä kenttäalueiden sijoittamisen.

YU-alueen kaavamääräyksen mukaan: *Suuret hallirakennukset tulee rakennuksen kattomuodon ja korkeuden osalta sovittaa ympäristöön. sekä Välikadun läheisyyteen rakennettaessa uudisrakennus tulee sijoittaa pääty Välikadun suuntaan. Yhtenäisen julkisivun enimmäispituus Välikadun suuntaan on 25 metriä. Mikäli julkisivu on tätä pidempi, tulee se porrastaa selkeästi julkisivulinjasta sisäänvedettynä. Rakennuksen aukotus tulee suunnitella siten, ettei se pääasiallisesti avaudu pientaloalueen suuntaan. Myös rakennuksen huoltotilat ja -piha tulee suunnitella siten, etteivät ne avaudu suoraan pientaloalueen suuntaan. Rakennuksen arkkitehtuurissa tulee huomioida läheisen pientaloalueen mittakaava rakennuksen mittasuhteissa ja julkisivun jäsentämisessä.*

- Koillisosaltaan alue on osoitettu urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi (VU), jonka tarkoituksena on mahdollistaa alueen virkistyskäyttö sekä esimerkiksi palloilu ja urheilualueiden sijoittaminen. Kaava-alueelle on osoitettu sp-merkintä, joka tarkoittaa alueen osia, joiden puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.

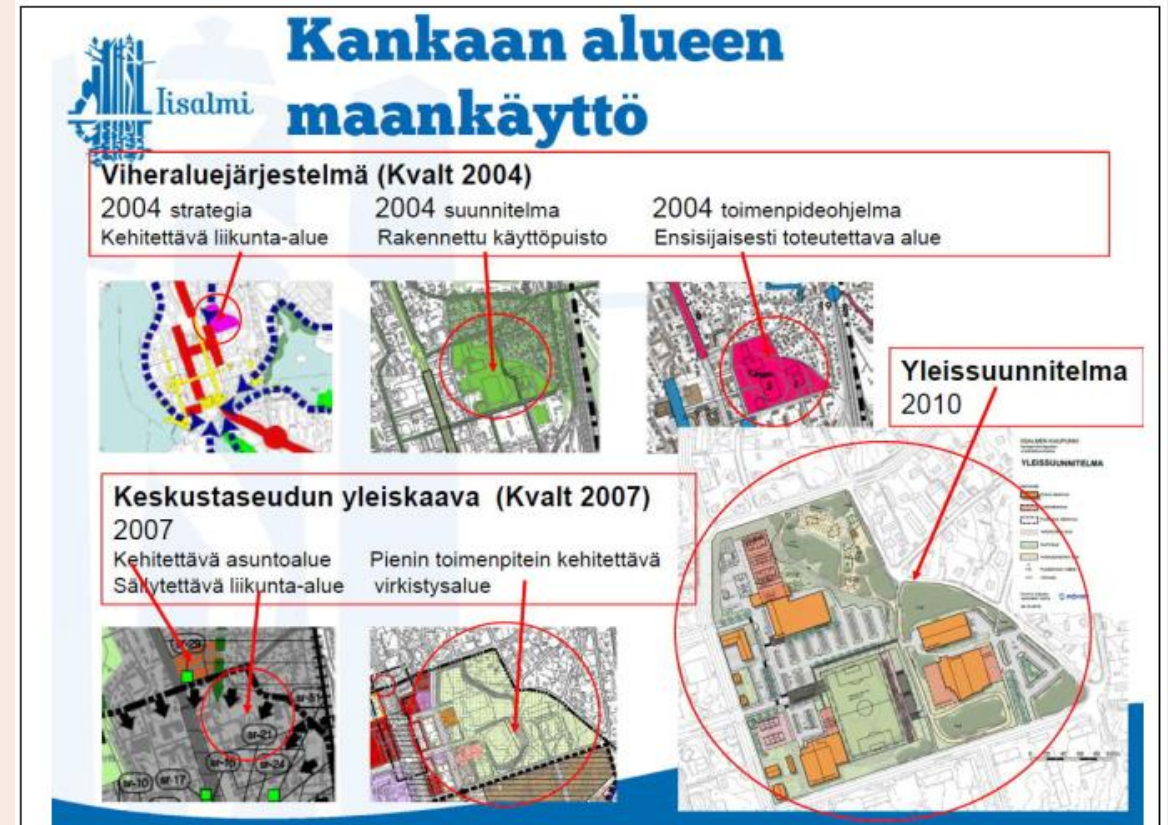
- Karjalankadun varressa on asuinkerrostalojen korttelialue (AK).
- Karjalankadun varren liikekäyttöön osoitetulla tontilla on K/YU-kaavamerkintä, joka mahdollistaa sekä liike- ja toimistorakennusten että urheilutoimintaa palvelevien rakennusten rakentamisen. Asemakaavassa on osoitettu hallin rakentamismahdollisuus ulkojään paikalle alueen pohjoisosaan.



Lainvoimainen asemakaava (2019) Iisalmen karttapalvelu.

Kankaan liikunta-alueen kaavatilanne

- Asemakaavassa on osoitettu pysäköimispaikat omilla varauksillaan. Asemakaavan mukaan pysäköintipaikkoja tulee toteuttaa seuraavasti: *YU-alueen pysäköintialueita voidaan hyödyntää vuoropysäköintiin, mikäli se todetaan alueella tarpeelliseksi.*
- Kankaan alueen maankäytön taustalla on pitkäjänteistä suunnittelua. Kankaan liikunta-alue on huomioitu Iisalmen keskusta-alueen viheraluejärjestelmän viheraluestrategiassa merkinnällä ”liikunta-alueiden kehittäminen osana viherympäristöä”. Viheraluejärjestelmässä osa-alue 1 Keskustan ruutukaava-alue – Luuniemi kartassa alue on merkitty ”rakennetut käyttöpuistot ja toiminnalliset viheralueet” -merkinnällä ja alueen läpi kulkee toiminnallinen viheryhteys. Viherjärjestelmän päivitys on meneillään. Päivityksessä Kankaan liikunta-alueelle ei ole tulossa merkittäviä muutoksia voimassa olevaan viheraluejärjestelmään verrattuna. Alueelle on laadittu 2010 Kankaan alueen yleissuunnitelma. Alueen kehittyminen liikunta-alueena ja virkistyskäytössä ilmenee hyvin oheisessa kuvassa.
- Iisalmissa on meneillään vaiheasemakaava pysäköintimääräysten muuttamiseksi. Kaavamuutos koskee pysäköintiin liittyviä kaavamääräyksiä Iisalmen keskusta-alueella. Vaiheasemakaavassa ei käsitellä kaikkia tavallisen asemakaavan teemoja, vaan se koskee vain rajattuja aiheita – tällä alueella AK- ja K/YU-tontteja. Kyseisellä vaihekaavalla tehdään tarkistuksia vain pysäköintimääräyksiin.



Alueen pitkäjänteistä suunnittelua, Kankaan alueen maankäyttö (asemakaavan selostus)

Yhteenveto vaihtoehdosta A

Arvioitava tekijä	+ / - arviointi	Sanallinen arviointi
Väestöllinen painopiste	++	sijaitsee 1 km ydinkeskustasta alue palvelee lähialueen väestöä
Koulujen läheisyys	++	1–2 km
Muut liikuntapaikat	+++	samalla alueella
Lauhdelämmön hyödyntäminen	+++	samalla alueella
Ajoneuvo- ja kevyen liikenteen yhteydet	+++	hyvin saavutettavissa eli kulkumuodoilla
Pysäköintiolosuhteet	++	alueella pysäköintikapasiteettia
Lähiympäristön autopaikkojen hyödyntäminen	++	kadunvarsipysäköintiä
Kaavoitustilanne	+++	asemakaavassa käyttötarkoitus mahdollistaa rakentamisen, rakennusoikeuden osalta asemakaavamuutos, ylemmät kaavatasot mahdollistavat
Kaupunkikuvallisten vaatimusten vaikutukset rakennuskustannuksiin	++	alue montussa, mikä eduksi isomittakaavaiselle rakennukselle
Tontin kunnallistekninen valmiusaste	++	liityttävissä, on varauduttu
Tontin pohjaolosuhteet	++	hyvät
Tontin ilmansuunnat	+/-	neutraali
Laajentumismahdollisuudet	+/-	Mahdollinen (riippuu valittavasta vaihtoehdosta)
Yhteenveto		Sopii hyvin sijaintipaikaksi

Yhteenveto vaihtoehdosta A

- Tarkastelun perusteella **Kankaan liikunta-alue sopii hyvin jäähallin / monitoimiareenan sijoituspaikaksi.**
- Alue on merkittävä liikuntapalveluiden alue lisälmissä ja se on vakiintunut urheilupalveluiden ja virkistyskäytön alueena. Aluetta käytetään urheiluun monipuolisesti ja alueen reitit ja puustoinen viheralue ovat myös alueen asukkaiden virkistyskäytössä. Alue on hyvin saavutettavissa eri kulkumuodoin. Kankaan liikunta-alueelle on sijoittunut sekä kaupungin että yksityisen tarjoamaa urheilu- ja liikuntatoimintaa. Liikenne- ja pysäköintiolosuhteet ovat hyvät ja niitä on kehitetty hiljattain lisäämällä pysäköintikapasiteettia. Nykyistä jäähallia on kunnostettu ja uusi huoltorakennus on valmistunut 2024, joten sen hyödyntäminen tulevaisuudessa on järkevää.
- Jäähallin (1) ja monitoimiareenan (2) mahdollisia sijoituspaikkoja Kankaan alueella. Mitoituksena on käytetty jäähallin osalta n. 3 500 m² kokoluokkaa, jossa jään koko on Mestis-kriteerien mukainen 28 x 60 m sekä monitoimiareenan osalta n. 4000 m² kokoista rakennusta, jossa vastaavasti yhden kentän koko on 28 – 30 m x 60 m.
- Kuvasovitteessa on esitetty vaihtoehto (3), joka on lähinnä teoreettinen. Siinä liikuntahalli purettaisiin ja siirrettäisiin nykyisen jäähallin paikalle. Kustannukset nousisivat korkeiksi, joten yhteinen investointikustannus kasvaisi kovin suureksi.
- Pinta-ala määräytyy pukuhuoneiden ja teknisten tilojen sijoittelun perusteella sekä katsomon koon mukaan. Oheistilojen koko ja sijoittelu vaikuttaa pinta-alaan. Monitoimihallin (2) osalta voi varautua 4500 m² pinta-alarpeeseen.
- Tarkemmat sijoitteluvaihtoehdot esitellään seuraavalla sivulla.



Jäähallin mahdollisia sijoituspaikkoja Kankaan liikunta-alueella (1) Tekojään paikalle "pitkittäin" (2) Nykyisen jäähallin suuntaisesti (3) Liikuntahallin paikalle

Kankaan liikunta-alue, Jäähallin sijoitusvaihtoehto 1

- Tarkastelun perusteella **Kankaan liikunta-alue sopii hyvin jäähallin / monitoimiareenan sijoituspaikaksi.**
- Sijoittamisessa nykyisen jäähallin pohjoispuolelle on kaksi vaihtoehtoa
- Havainnollistuksessa on käytetty pohja-alaltaan 3800 m² mitoitusta, jolloin hallin bruttoneliömetrimääräksi tulee n. 4500 brm².
- Nykyisen tekojään paikalle pitkittäin suhteessa nykyiseen jäähalliin sijoitettu vaihtoehto (1) olisi varsin ahdas ratkaisu käytettävissä olevaan tilaan nähden.
- Kuvasovitteen mukaisesti pitkittäin sijoitettu halliratkaisu rajoittaisi hallin ympärille sijoitettavan huoltotien toteuttamista. Myös yleisön kulku halliin sekä tapahtumissa tarvittavat suurikokoiset oviaukot olisi haastava saada toteutettua tilan puitteissa.
- Nykyisen jäähallin purkamisen jälkeen vapautuisi uutta tilaa pysäköintiin ja jäähallialueen kulkujärjestelyihin.
- Pinta-ala määräytyy varsinaisen tilasuunnittelun pohjalta pukuhuoneiden ja teknisten tilojen sijoittelun perusteella sekä katsomon koon mukaan. Oheistilojen koko ja sijoittelu vaikuttaa pinta-alaan.



Kankaan liikunta-alue, Jäähallin sijoitusvaihtoehto 2

- Tarkastelun perusteella **Kankaan liikunta-alue sopii hyvin jäähallin / monitoimiareenan sijoituspaikaksi.**
- Sijoittamisessa nykyisen jäähallin pohjoispuolelle on kaksi vaihtoehtoa
- Havainnollistuksessa on käytetty pohja-alaltaan 3800 m² mitoitusta, jolloin hallin bruttoneliömetrimääräksi tulee n. 4500 brm².
- Nykyisen jäähallin suuntaisesti sijoitettu vaihtoehto (2) olisi käytännössä toimivin vaihtoehto sillä perusoletuksella, että nykyistä jäähallia ei purettaisi, vaan siinä turvattaisiin jääolosuhteet vähintään niin pitkäksi aikaa, kunnes uusi jäähalli on kokonaan valmis. Lisäksi lisälmen kaupungin näkökulmasta nykyistä hallia käytettäisiin sen teknisen käyttöikänsä loppuun.
- Nykyisen jäähallin suuntainen uuden jäähallin toteutus edellyttäisi vuonna 2024 toteutetun pukuhuone- ja toimistotilarakennuksen (tilaelementtitoiteutus) siirtoa. Näin saataisiin uuden jäähallin ympärille riittävästi tarvittavaa tilaa ja sijoittuminen olisi mahdollista ilman kohtuuttoman suuria maansiirtotöitä.
- Nykyisen jäähallin paikalle vapautuisi purkamisen jälkeen pysäköintitilaa ja mahdollinen pieni aukio pitkälle sivulle sijoittuvan pääsisäänkäynnin etupuolelle.



Vaihtoehdot Kankaan liikunta-alueella

- Kankaan liikunta-alueella on alustavan tarkastelun mukaan löydettävissä kaksi vaihtoehtoista sijaintipaikkaa uuden jäähallin / monitoimiareenan sijoittamiselle.
- Selvityksen aikana esillä oli kolmas sijoitusvaihtoehto nykyisen liikuntahallin paikalle, mutta kustannussyistä siitä luovuttiin.
- Lähtökohtana on se, että nykyinen jäähalli pystyy jatkamaan toimintaansa siihen saakka, että uusi halli valmistuu.
- Ohessa kooste vaihtoehtoihin liittyvistä huomioitavista seikoista.

Vaihtoehto	Kuvaus	Sanallinen arviointi
1	Tekojään paikalle (lyhyt sivu Kankaankadun suuntaisesti)	Maastollisesti ahdas ja edellyttää jonkin verran maastonmuokkausta Mittakaavallisesti kookas halli jää katu- ja asuinalueita matalammalle Ottelutapahtumien yleisön kulku varsin ahdas
2	Osaksi tekojään paikalle (pitkä sivu Kankaankadun suuntaisesti)	Maastollisesti hieman ahdas ja edellyttää koillisosan virkistysalueen muokkausta. Ei estä ulkoilualan käyttöä. Mittakaavallisesti kookas halli jää katu- ja asuinalueita matalammalle. Sijainti on nykyisen jäähallin vierellä. Nykyinen jäähalli puretaan muutaman vuoden sisällä uuden hallin avaamisesta. Nykyisen jäähallin yhteydessä oleva pukuhuone- ja toimistotilarakennus tulisi siirtää uuden jäähallin tieltä.
		Molemmissa vaihtoehdoissa voidaan todennäköisesti hyödyntää jäähallin lauhdelämpöä / hyötylämpöä uimahallikiinteistön lämmityksessä, vaikka etäisyyttä on muutama sata metriä. Hyötylämmön käytettävyys riippuu verkoston toimintalämpötilasta. Kaavallisesti hallin sijoittamisessa Kankaan liikunta-alueelle selvitetään asemakaavamuutoksella.

FCG.

Vaihtoehto B

Linja-autoaseman alue

Sijaintipaikka B linja-autoaseman alue

Alueen kuvaus

- Tarkastelualue sijaitsee Iisalmen ydinkeskustan keskeisellä alueella Pohjolankadun varressa Palosvirran ylittävän sillan pohjoispuolella. Torin vieressä sijaitseva linja-autoaseman ympäristö on kaupunkikuvallisesti merkittävää aluetta ja sen läheisyydessä sijaitsee kulttuurihistoriallisesti merkittävää aluetta. Lähimpänä tarkastelualueita sijaitseva kauppahalli on osa torin aluekokonaisuutta. Pohjolankadulla on kulttuurihistoriallisia arvoja ja sen varressa sijaitseva Raatihuone on osa Pohjolankadun Maakunnallisesti merkittävää aluekokonaisuutta. Tarkastelualueen ympäristö on tiiviisti rakennettua ruutukaava-alueita.
- Tarkastelualueella sijaitsee Iisalmen linja-autoasema sekä taksiasema liikennöinti- ja taksipihoineen. Näiden lisäksi alueella on liityntäpysäköintiä. Vuonna 1965 rakennettu linja-autoaseman rakennus on alkuperäisessä käytössään.
- Alue on luonteeltaan avoin ja liittyy maisemallisesti Iisalmen ydinkeskustan sisääntuloalueeseen sekä puistokatumaiseen Pohjolankatuun. Maisemallisesti Iisalmen keskustaa leimaavat vesistöt ja jyrkkäpiirteiset maastonmuodot. Tori ja linja-autoasema muodostavat alavimman osan, josta maastonmuodot kohoavat jyrkästi sekä pohjoisen ja lännen suuntaan.

Sijaintipaikka B linja-autoaseman alue

Saavutettavuus

- Tarkastelualue sijaitsee Pohjolankadun ja Satamakadun risteuksen tuntumassa ja rajautuu idässä puistokatumaiseen Pohjolankatuun. Pohjoisessa alue rajautuu Kauppakatuun. Linja-autoaseman alue liittyy viereiseen torialueeseen, jonka sivuitse kulkee tärkeä kävelypainotteinen pohjois-eteläsuuntainen kävelyn ja pyöräilyn yhteys. Linja-autoaseman alue sijaitsee Iisalmen ydinkeskustassa ja on hyvin saavutettavissa eri kulkumuodoilla.
 - Linja-autoaseman tontin itäosa rajautuu Pohjolankatuun, joka on osa kaupungin läpi kulkenutta entistä viitostietä.
 - Linja-autoaseman ja torin eteläpuolella sijaitseva Satamakatu on pääreitti Luuniemen alueelle, jossa sijaitsee mm. Olvin tehdasalue sekä satama.
- Linja-autoliikenne on järjestetty linja-autoille tarkoitetun ajoliittymän molemmin puolin. Takseille on osoitettu oma alueensa pysäköintialueen yhteyteen. Kevyenliikenteen yhteydet täydentävät kevyenliikenteen verkostoa ydinkeskustassa ja jäsentävät liikennöintipihan aluetta. Liikennemäärien lisääntymiseen tulevaisuudessa on varauduttu Satamakadulla ajokaistoja lisäämällä.
 - Asemakaavoituksessa on tutkittu keskustan ydinalueen pysäköintiratkaisuja ja vaihtoehtoisina sijainteina pysäköinnille on esitetty nykyistä Keisarinkulman paikoitusaluetta ja nykyistä linja-autoaseman liikennöintipihaa (maan alla, yhdessä kerroksessa). Keskitetyn pysäköintilaitoksen rakentamisen kustannukset ovat korkeat. Keskitetyn pysäköintilaitoksen rakentaminen edellyttäisi kaupungin, kiinteistön omistajien, yrittäjien ja muiden toimijoiden yhteistä panostusta pysäköintilaitoksen rakentamiseksi.

Sijaintipaikka B linja-autoaseman alue

Palvelut ja toiminnot

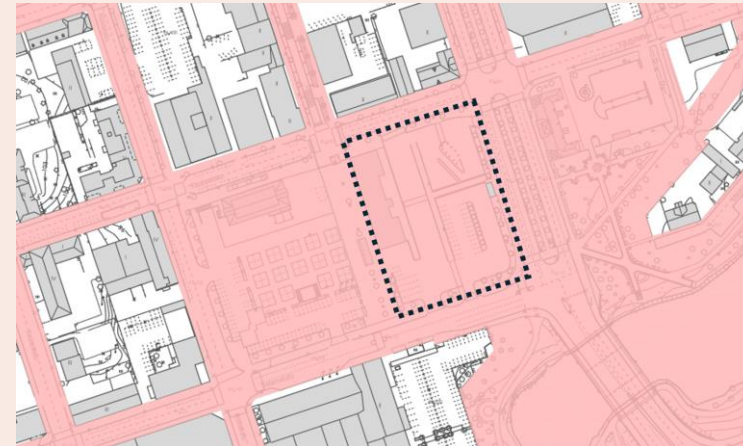
- Alue on tärkeä joukkoliikenteen pääkeskus, joka palvelee sekä paikallis- että seutuliikennettä. Matkahuollon palvelut sijoittuvat muulle alueelle.
- Myös taksiasema sijaitsee linja-autoaseman yhteydessä. Iisalmen ydinkeskustan palvelut ovat tarkastelualueen ympärillä ja läheisyydessä.
- Tori sijoittuu linja-autoaseman viereen, sen länsipuolelle. Lähikortteleissa on monipuolisia keskustapalveluita sekä asumista. Lähialueella on puistoalueita ja virkistysreittejä.

Yhdyskuntatekniikka

- Tarkastelualue sijaitsee Iisalmen ydinkeskustassa, jossa on olemassa olevat kattavat kunnallistekniset verkostot. Olevia verkostoja voidaan hyödyntää, mutta lisärakentaminen ja tiivistyvä kaupunkirakenne luo tarpeita myös osittain täydentää verkostoja.

Alueen laajuus ja mitoitus

- Tarkastelualueen (linja-autoaseman alue) pinta-ala on noin 1 ha. Alue on Iisalmen kaupungin omistuksessa. Ympäröivillä alueilla on runsaasti yksityistä omistusta.



Kaupungin maanomistus vaaleanpunaisella, tarkastelualue mustalla (Iisalmen karttapalvelu)

Linja-autoaseman alueen kaavatilanne

- **Maakuntakaavassa** alue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle. Pohjois-Savon maakuntakaava on parhaillaan päivittymässä ja kaavaehdotus on nähtävillä.
- Alue rajautuu maakunnallisesti arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin: Tori (MA1 106), Pohjolankatu (MA1 107) sekä Palosvirran alue (MA 109). Numerointi viittaa Pohjois-Savon maakuntakaavojen yhdistelmä - keskustojen kulttuuriympäristöt, ote liitteenä 1. Näiden lisäksi maisemallisena dominanttina tarkastelualueelta luoteeseen sijaitsee Pyhän ristin kirkko (sr-152) sekä siihen liittyvä valtakunnallisesti arvokas Kirkkoaukio ja puistoakselit (MA-v 002).

Suunnittelumääräyksen mukaan: *suunnittelulla tulee luoda edellytykset korkeatasoisen ja vetovoimaisen keskusta-alueen kehittämiselle sekä monipuolisten erikoiskaupan palveluiden sijoittumiselle. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristön arvoihin, saavutettavuuteen sekä alueen liittymiseen muuhun kaupunkirakenteeseen.*

- **Iisalmen keskustaseudun strategisessa osayleiskaavassa (2007)** tarkastelualue on osoitettu kaupallisen kehittämisen kohdealueeksi ja olennaisesti muuttuvia keskustatoimintojen sekä liikenteellisesti kehitettävää aluetta. Alueen ympäristöön kohdistuu myös kehitettävä risteysalue Satamakadun ja Pohjolankadun risteyksessä.

- **Iisalmen strategisessa yleiskaavassa (KValt hyv. 18.3.2024 § 4.** Kaavasta on jätetty kaksi valitusta Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.)

Strategisessa yleiskaavassa (2024) tarkastelualueelle kohdistuu merkinnät: kaupunkikuvallisen kehittämisen kohdealue, kaupallisen kehittämisen alue, liikenteellisesti kehitettävä alue, olennaisesti muuttuva keskustatoimintojen alue. Alueen ympäristöön kohdistuu myös kehitettävä risteysalue Satamakadun ja Pohjolankadun risteyksessä. Viivarasterilla on merkitty alueelle *Maakunnallisesti tai paikallisesti arvokas kulttuuriympäristö tai maisema-alue. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kaupunkikuvallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen.*

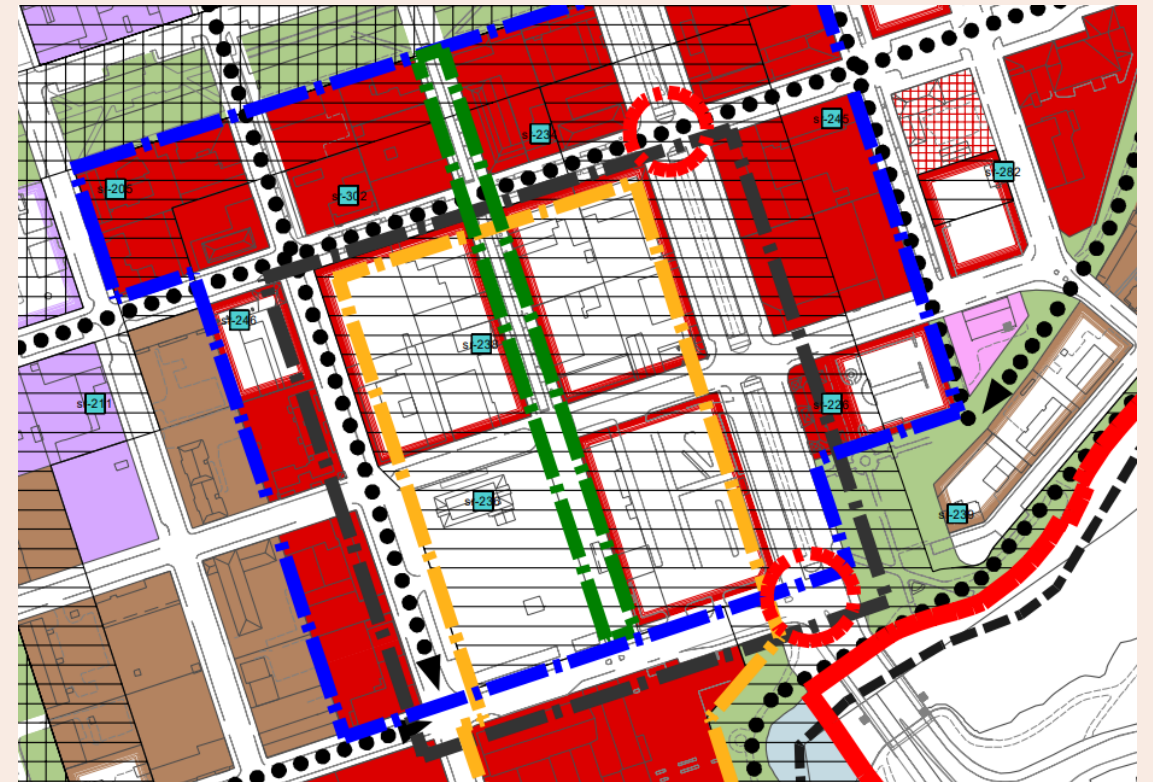


Vas. Lainvoimainen strateginen osayleiskaava (2007) Oik. Strateginen osayleiskaava (hyv. 2024)

Linja-autoaseman alueen kaavatilanne

lisalmen strategisessa yleiskaavassa:

- Kaupunkikuvallisen kehittämisen kohdealueiksi merkityillä alueilla asemakaavoituksessa tulee erityisesti ottaa huomioon alueiden kaupunkikuvalliseen kehittämiseen liittyvät tarpeet ja mahdollisuudet. Rakentamisella on lisäksi pyrittävä kehittämään alueista kaupunkikuvallisesti korkeita keskustan sisääntuloalueita.
- Kaupallisen kehittämisen kohdealueella aluetta tulee kehittää seudullisten palvelujen keskuksena. Alueen asemakaavoituksen yhteydessä tulee tarkemmin tutkia edellytykset kaupan lisärakentamiseen, alueen kehittäminen edellyttää erillisen kaupallisen selvityksen laatimista. Lisäksi Louhenkatu torilta Kirkkopuistoon asti on esitetty kehitettäväksi kävelykatuna.
- Linja-autoasema on osa liikenteellisesti kehitettäviä aluetta. Linja-autoaseman pysäköintijärjestelyihin ja ympäristön viihtyisyyden parantamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Linja-autoaseman ja torin pohjoispuolisten korttelialueiden kehittämisen yhteydessä tulee varmistaa pysäköintiin varattujen alueiden riittävyys. Kaupallinen kehittäminen edellyttää korttelien sisälle sijoitettavien pysäköintilaitosten tai pysäköintikansien rakentamista tai vaihtoehtoisesti pysäköintimääräysten ajan tasalle saattamista.
- Kehitettävän risteysalueen tavoitteena on parantaa risteysalueiden liikenneturvallisuutta ja edustavuutta mm. kivetysten, korotusten ja istutusten avulla.



Strateginen osayleiskaava (hyv. 2024)

Linja-autoaseman alueen kaavatilanne

lisalmen keskusta-alueen viheraluejärjestelmä

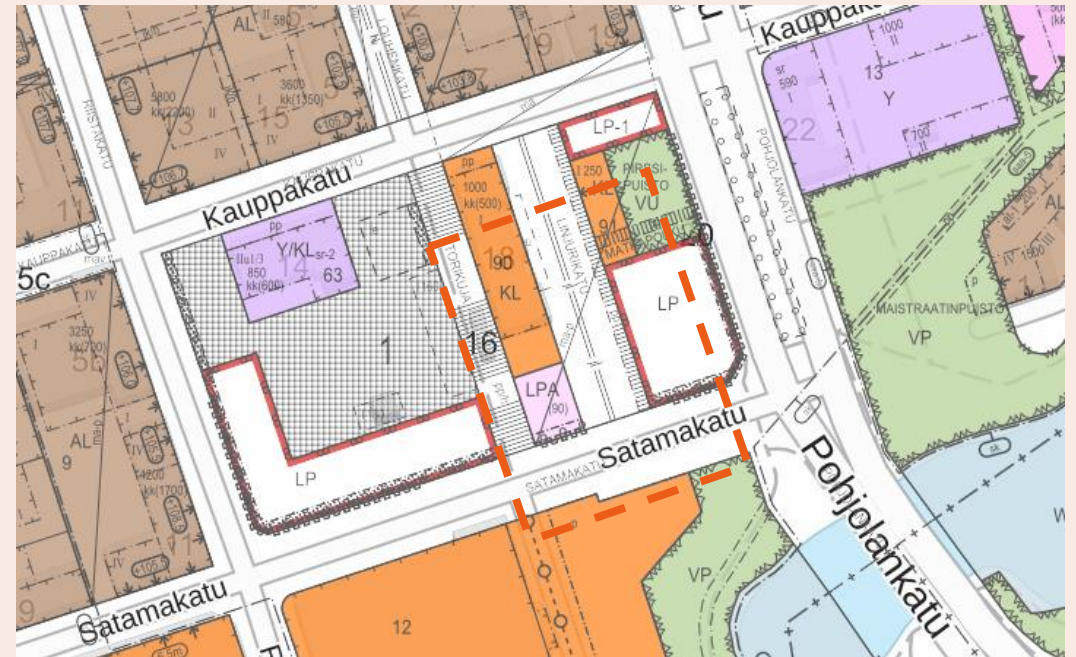
- lisalmen keskusta-alueen viheraluejärjestelmässä tarkastelualue on osa korkeatasoisesti hoidettuja keskustapuistoja ja aukioita sekä kulttuurihistoriallisesti arvokasta viheraluetta. Viherjärjestelmän päivitys on meneillään. Päivityksessä keskustan ydinalueelle ei ole tulossa merkittäviä muutoksia voimassa olevaan viheraluejärjestelmään verrattuna.



Ote viheraluejärjestelmästä

Linja-autoaseman alueen kaavatilanne

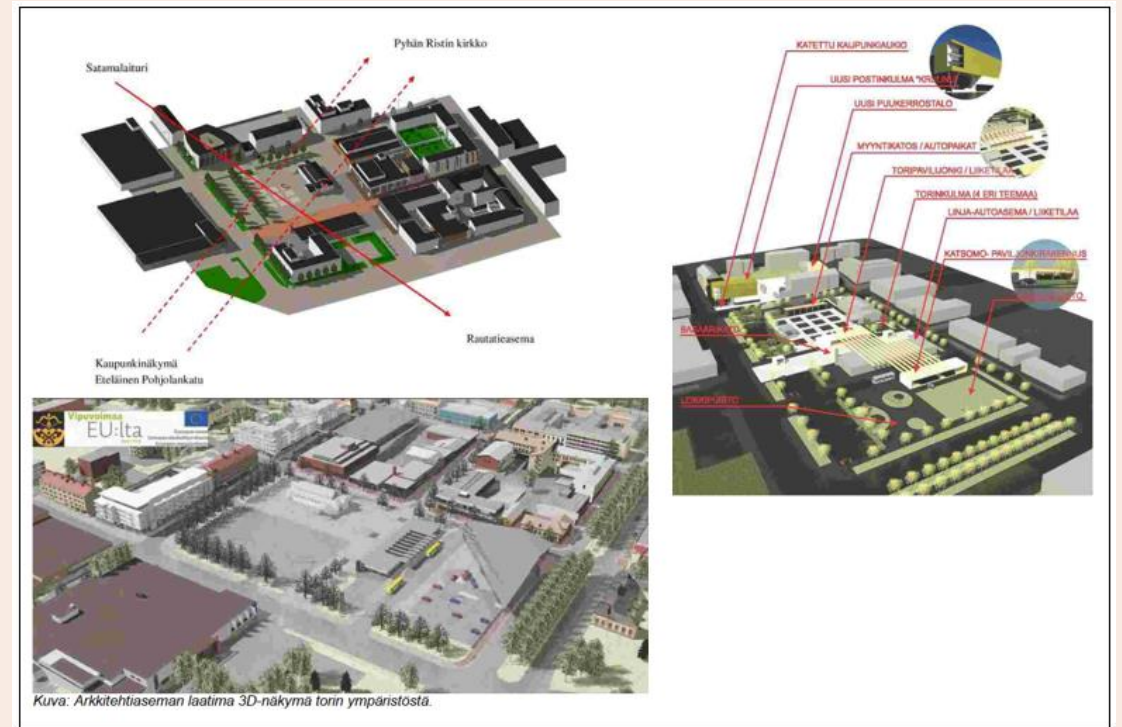
- Alueella on voimassa AK 360 Ydinkeskustan asemakaavan muutos (hyv. 31.10.2016 §92). Voimassa olevan kaavamuutoksen tavoitteena on ollut lisätä erityisesti asumista ydinkeskustan alueella.
- **Asemakaavassa** tarkastelualue on osoitettu yleiseksi pysäköintialueeksi (LP), yleiseksi pysäköintialueeksi / taksipysäköintiin osoitetuksi alueeksi (LP-1), urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU) – Pirssipuisto. Linja-autoasema ja taksiasema ovat liikerakennusten korttelialuetta (KL) ja niiden väliin jäävä alue joukkoliikenteelle varattu katu / tie - Linjurinkatu.
- Satamakadun varressa torin puolella on autopaikkojen korttelialue (LPA) ja koko tarkastelualueutta koskee alueen osa, jolle saa rakentaa maanalaista paikoitustilaa (ma). Linja-autoaseman ja torin välissä kulkee jalankululle ja pyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h) – Torikuja.
- Tarkastelualueen sisällä kulkee kevyen liikenteen yhteyksiä (pp). Liittymäkiellot kohdistuvat Satamakadun ja Pohjolankadun risteysalueen tuntumaan sekä LPA-alueen ja Pirssipuiston kohdalle.



Lainvoimainen asemakaava (2019) lisälmen karttapalvelu, rajaus katkoviivalla.

Linja-autoaseman alueen kaavatilanne

- Voimassa olevan asemakaavan selostuksessa kuvataan hyvin alueen kaavahistoria sekä tarkastelualueita koskevia suunnitelmia, päätöksiä ja selvityksiä. Linja-autoaseman tontille on laadittu erilaisia idea- ja kehittämissuunnitelmia sekä liikenteellisiä suunnitelmia. Suunnitelmissa lähtökohtana on ollut linja-autoaseman alueen hyödyntäminen tulevaisuudessakin julkisena, vähintään osittain avoimena kaupunkitilana, jossa rakentaminen sopeutuu ympäristön mittakaavan ja rakentamisen tapaan. Linja-auto- ja taksiliikenteen on ideoitu pysyvän jatkossakin nykyisellä tutulla paikallaan.
- lialmessa on meneillään vaiheasemakaava pysäköintimääräysten muuttamiseksi. Kaavamuuotos koskee pysäköintiin liittyviä kaavamääräyksiä lialmen keskusta-alueella. Vaiheasemakaavassa ei käsitellä kaikkia tavallisen asemakaavan teemoja, vaan se koskee vain rajattuja aiheita – tällä alueella AK- ja K/YU-tontteja. Kyseisellä vaihekaavalla tehdään tarkistuksia vain pysäköintimääräyksiin.



Kooste ydinkeskustan kehittämissuunnitelmista koskien linja-autoasemaa (asemakaavan selostus)

Arvioitava tekijä	+ / - arviointi	Sanallinen arviointi
Väestöllinen painopiste	+++	sijaitsee ydinkeskustassa
Koulujen läheisyys	++	alle 1 km – 1 km
Muut liikuntapaikat	--	ei merkittäviä synergiahyötyjä puistoja ja virkistysreittejä lähellä
Lauhdelämmön hyödyntäminen	--	ei synergiahyötyjä
Ajoneuvo- ja kevyen liikenteen yhteydet	++ ---	+ hyvät yhteydet eri kulkumuodoilla keskeisen sijainnin ansiosta - vilkasliikenteinen risteys sekä pääreitit lähellä, mikä vaatii liikennesuunnittelua ja huolellista yhteensovittamista - edellyttää linja-auto- ja taksiliikenteen palvelun siirtämistä
Pysäköintiolosuhteet	--	alueen kehittäminen lisärakentamisella edellyttää maanalaisen pysäköinnin tutkimista
Lähiympäristön autopaikkojen hyödyntäminen	--	tontti- ja kadunvarsipysäköintiä rajallisesti
Kaavoitustilanne	--	asemakaavassa edellyttää käyttötarkoituksen muutoksen ja lisää rakennusoikeutta ylemmiltä kaavatasoilta vahvaa ohjausvaikusta liittyen alueen arvoihin
Kaupunkikuvallisten vaatimusten vaikutukset rakennuskustannuksiin	---	Alue sijaitsee tärkeällä sisääntuloalueella, hallirakentaminen eroaa toiminnallisesti, mittakaavaisesti ja kaupunkikuvallisesti ympäristöstä Suunnittelussa tulee erityisesti huomioida alueen sijainti kaupunkikuvallisesti herkällä paikalla ja maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön alueella. Rakentamiselta edellytetään arkkitehtuurin korkeatasoisuutta. Hallirakentaminen tulisi olemaan ympäröivää rakennuskantaa korkeampaa.
Tontin kunnallistekninen valmiusaste	++	liityttävissä
Tontin pohjaolosuhteet	+/-	neutraali, asemakaavoituksessa tutkittu maanalaista pysäköintiä
Tontin ilmansuunnat	+/-	neutraali
Laajentumismahdollisuudet	---	erittäin haastavaa pienen alueen ja ympäröivien toimintojen vuoksi
Yhteenveto		Sopii heikosti sijaintipaikaksi

Yhteenveto vaihtoehdosta B 1/2

- Tarkastelun perusteella **linja-autoasema sopii heikosti uuden jäähallin / monitoimiareenan sijoituspaikaksi.**
- Jäähalli / monitoimiareena poikkeaa toiminnallisesti, kaupunkikuvallisesti ja mittakaavallisesti tarkastelualueen muusta rakennetusta ympäristöstä. Käyttötarkoitukseltaan ympäröivä alue on liikunta- ja urheilurakentamisesta poikkeavaa.
- Uusi massatapahtumia mahdollistava toiminto voisi toteutuessaan tuoda keskustan ydinalueelle uutta elinvoimaa ja näin se edistäisi kaupunkikulttuuria. Synergiaetuja voisi syntyä esimerkiksi ravintolapalveluiden ja ympärivuotiseen tapahtumatoritoimintaan liittyen.
- Alue on erittäin hyvin saavutettavissa eli kulkumuodoin, mutta toiminnan vaatima pysäköinti tuo haasteita ja luo tarpeen tarkastella maanalaisen pysäköinnin järjestämistä. Myös jäähallin / monitoimiareenan liikenne- ja huoltoyhteyksien sovittaminen liikenteellisesti vilkkaalle alueelle on haastavaa yhdessä alueen muun liikenteen kanssa.
- Uuden toiminnon sijoittaminen edellyttäisi linja-auto- ja taksiliikenteen siirtymistä pois alueelta. Linja-auto- ja taksiaseman rakennusten tulevaisuus ratkaistaan asemakaavoituksessa.
- Mitoitusperusteena on käytetty kaukalon 30 m x 60 m kokoa sekä Mestis-sarjaan riittävää katsomokokoa. Pinta-alaltaan kokoluokka olisi 4500m². Pinta-ala määräytyy pukuhuoneiden ja teknisten tilojen sijoittelun perusteella sekä katsomon koon mukaan. Lisäksi keskustan ytimessä tulisi todennäköisesti tarpeita muille oheistiloille jäähallin yhteydessä.



Jäähallin mahdollinen sijoituspaikka linja-autoaseman alueella

Yhteenvedo vaihtoehdosta B 2/2

- Maakuntakaavassa on seuraava keskustatoimintojen aluetta koskeva suunnittelumääräys:
 - *Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristön arvoihin, saavutettavuuteen sekä alueen liittymiseen muuhun kaupunkirakenteeseen ei tue mittakaavalta ympäristöstä poikkeavan rakennuksen sijoittamista alueelle.*
- Yleiskaavassa on seuraava kaupunkikuvallisen kehittämisen kohdealuetta koskeva kehittämistavoite:
 - *Kaupunkikuvallisen kehittämisen kohdealue. Alueen asemakaavoituksessa ja muussa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityisesti ottaa huomioon alueen kaupunkikuvalliseen kehittämiseen liittyvät tarpeet ja mahdollisuudet. Rakentamisella ja muilla toimenpiteillä on pyrittävä kehittämään alueesta kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen keskustan sisääntuloalue ei tue mittakaavalta ympäristöstä poikkeavan rakennuksen sijoittamista alueelle.*
- Viheraluejärjestelmän tavoitteet korkeatasoisesti hoidetut keskustapuistot ja aukiot sekä kulttuurihistoriallisesti arvokas viheralue ja näihin liittyvät tarkemmat periaatteet eivät tue käyttötarkoitukseltaan poikkeavan rakennuksen sijoittamista alueelle.
 - Jäähalli- / areena-toimintaan liittyy mm. huoltoalueita, koneiden ja laitteiden aiheuttamaa melua ja jäähoidosta aiheutuvan sohjon läjitysalueita ym. huomioitavia seikkoja, jotka vaikuttavat ympäristöönsä eivätkä luonteeltaan ole sopivia ympäröivien alueiden käyttötarkoitukseen.
- Jäähallin / monitoimiareenan sijoittaminen edellyttää asemakaavan muutosta vähintään sekä käyttötarkoituksen ja rakennusoikeuden osalta ja muutos olisi merkittävä voimassa olevaan kaavaan verrattuna. Voimassa olevassa asemakaavan kaavaprosessin aikana tai sitä edeltäneissä suunnitteluvaiheissa ole tutkittu linja-autoaseman alueelle lisärakentamista tai kaupunkirakenteen tiivistämistä tai merkittävää käyttötarkoituksen muutosta. Kaavoitusprosessin aikana saadun palautteen perusteella alueelle ei toivota korkeaa rakentamista.

Alueen lisä- ja täydennysrakentaminen edellyttäisi arkkitehtuurin korkeatasoisuutta ja huolellista sovittamista alueen arvoihin. Kaupunkikuvallisten vaatimusten vaikutukset rakennuskustannuksiin voivat olla merkittävät.

FCG.

Vaihtoehto C

Muu alue keskustan tuntumassa

Sijaintipaikka C Luuniementapahtumakentän alue

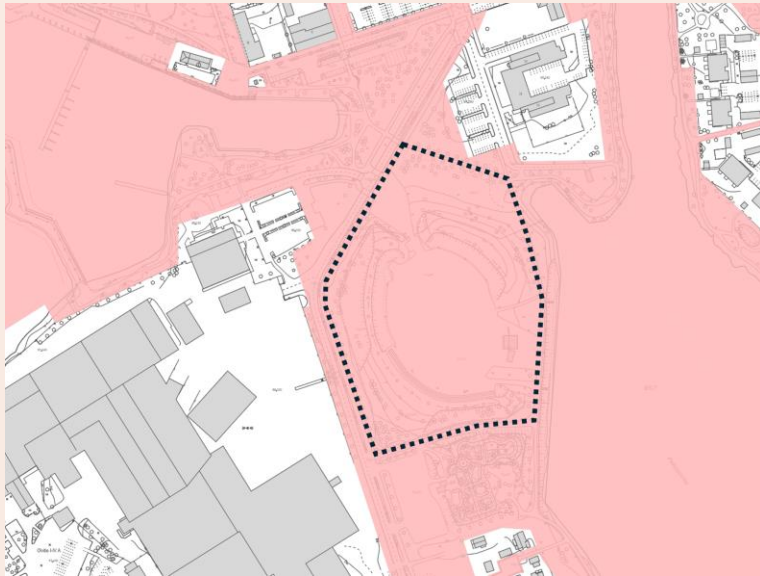
Alueen kuvaus

- Keskusta-alueelta tarkasteluun otettiin mukaan Luuniemen puisto- ja tapahtuma-alue. Luu-niemen tapahtumakentällä järjestetään erilaisia tapahtumia varsinkin kesäaikaan.
- Alue soveltuisi sijainnin, saavutettavuuden sekä laajuutensa ansiosta kohtuullisen hyvin jää-hallin / monitoimiareenan sijoittamispaikaksi. Lisäksi esimerkiksi Olvin tapahtuma- ja vierailijatoiminnoilla voisi olla yhteistä synergiaa hallin / areenan kanssa.
- Kaavatarkastelun ja kaava-aineiston läpikäynnin pohjalta todettiin, että alueen rakentaminen on hyvin haastavaa maaperän olosuhteiden vuoksi. Alueella on runsaasti täyttömaita ja alueen historiaan liittyviä pidempiaikaisia haittoja, jotka tulee huomioida alueen suunnittelussa ja rakentamisessa. Luuniemen alueella on harjoitettu sahatoimintaa 1980-luvun loppupuolelle saakka. Sahatoimintaan liittyen alueella on käytetty käsittelyaineita, jotka ovat aiheuttaneet maaperän saastumista. Käsittelyaineiden jäämät muodostavat keskeisen rajoittavan tekijän alueen rakentamiselle.
- Alla lyhyesti merkittävimpiä tarkasteluun vaikuttavia perustietoja alueesta.

Sijaintipaikka C Luuniementapahtumakentän alue

Alueen laajuus ja mitoitus

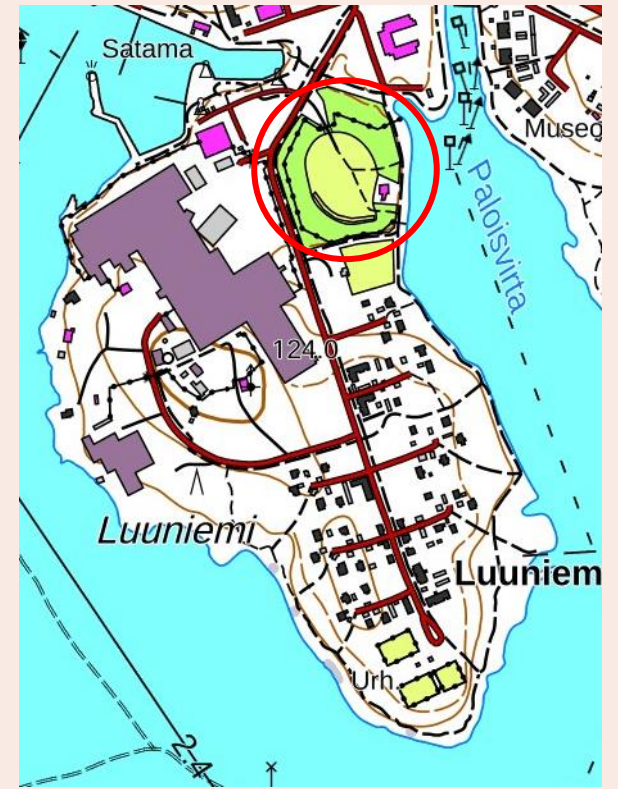
- Tarkastelualueen (Luuniemen tapahtumakenttä) pinta-ala on noin 3,8 ha. Alue on lisalmen kaupungin omistuksessa.



Kaupungin maanomistus vaaleanpunaisella (lisalmen karttapalvelu)



Oik. Luuniemi 1991, tark. alue pun. (Vanhat kartat) Vas. Luuniemi nyt (lisalmen karttapalvelu)



Yhteenveto vaihtoehdosta C

- Luuniemen aluetta on tässä yhteydessä tarkasteltu siltä osin, että alueesta on saatu riittävästi tietoa. Tietojen perusteella tapahtumakentän aluetta ei suositella rakennuksen sijaintipaikaksi.
- Maaperän saastumisen ja siihen liittyvien riskien hallintaan liittyy paljon epävarmuuksia.
- Mikäli aluetta ryhdytään rakentamaan, tulee varautua merkittäviin selvitys- ja lupaprosesseihin ja huomioida alueen haastavien ominaispiirteiden vaikutus rakentamisen aikatauluun kustannuksiin.
- Uuden toiminnon sijoittaminen Luuniemen tapahtumakentän alueelle edellyttää pysäköinnin tutkimista osana alueen toimintojen kehittämistä.
- Tarkastelun perusteella **Luuniemen tapahtumakentän alue sopii heikosti uuden jäähallin / monitoimiareenan sijoituspaikaksi.**

Lähteet ja liitteet

Maankäytölliseen selvitykseen

Lähteet

AK 372 Kankaan liikunta-alue, asemakaavan aineisto liitteineen

AK 360 Ydinkeskustan asemakaavan muutoksen aineisto liitteineen

AK 285 Luuniemi – Satama-alue asemakaavan muutos

Iisalmen jäähallin tarveselvitys 2023, Nouplan

Iisalmen karttapalvelu

Iisalmen keskustaseudun osayleiskaava

Iisalmen kulttuuriympäristö, keskustaseutu. <https://iisalmi.fi/wp-content/uploads/2024/04/isalmen-kulttuuriymparisto-keskusta-alue-osat-1-3.pdf>

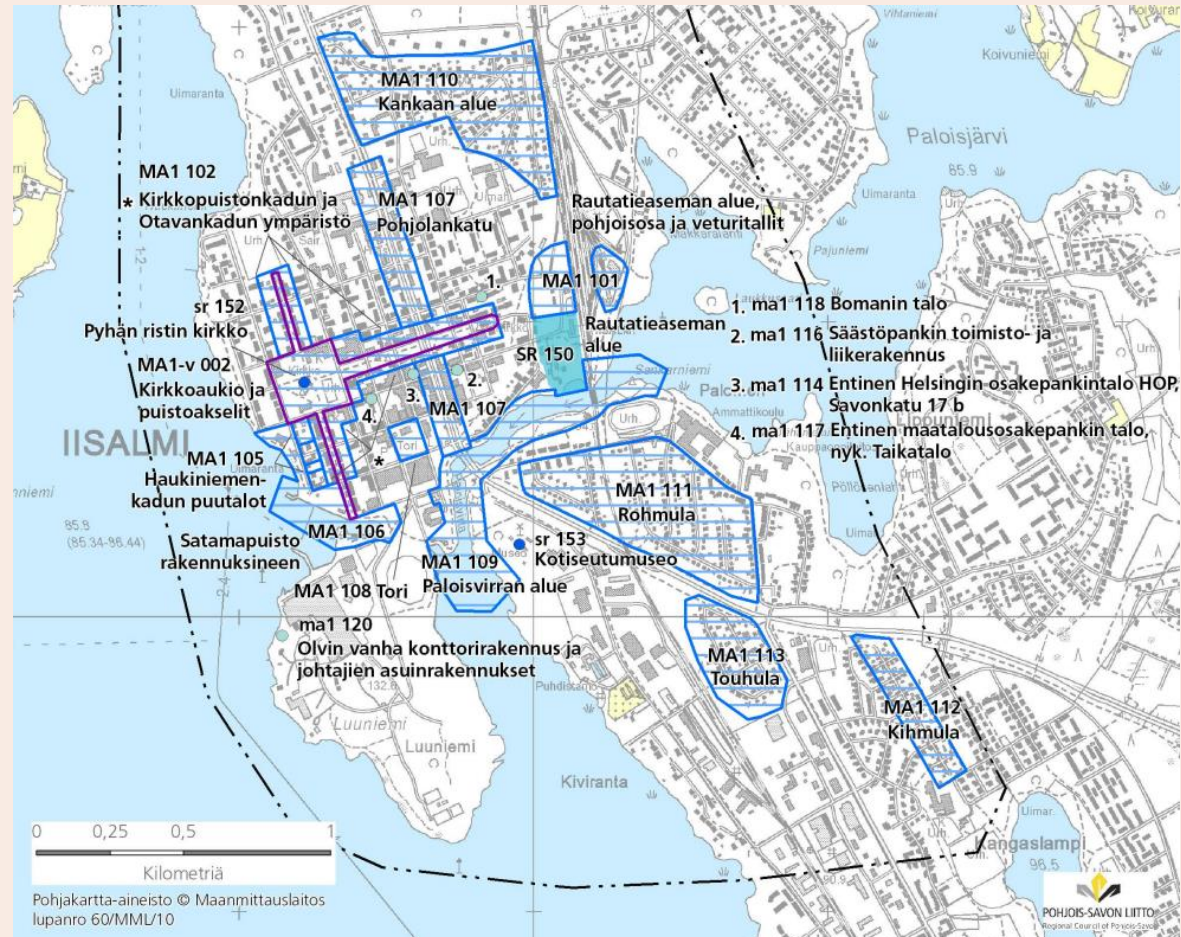
Jäähallien suunnittelu RT-103449

Maakuntakaava-aineisto

Strateginen yleiskaava

Liitteet

Pohjois-Savon maakuntakaavojen yhdistelmä - keskustojen kulttuuriympäristöt ([linkki](#))



FCG.



lisalmen kaupunki

lisalmen jäähalli- ja monitoimiareenaselvitys

Taloudelliset laskelmat ja hallintomalli

Taloudellisen selvityksen taustaa ja tavoitteita

- Selvityksessä huomioidaan ja arvioidaan sijaintivaihtoehtojen lisäksi rahoitus- ja hallinnointimallivaihtoehtoja
 - kaupungin rahoittama uusi jäähalli, hankkeen investointi- ja käyttökustannukset sekä arvioidut käyttäjähinnat
 - kaupungin ja yrityksen/yritysten rahoittama uusi jäähalli, yhtiöittämisvaihtoehdot, yhtiön rahoitus, hallin käyttökustannukset sekä käyttäjähinnat
 - yrityksen/yritysten rahoittama uusi jäähalli, hankkeen investointi- ja käyttökustannukset, yhtiön rahoitus ja hallin käyttökustannukset, kaupungin osallistuminen hankkeeseen
- Sijaintivaihtoehtoja on tarkasteltu erillisessä raporttiosassa.

Selvityksen on toteuttanut Iisalmen kaupungin toimeksiannosta 9 – 12 / 2024 FCG Finnish Consulting Group Oy. Asiantuntijoina ovat toimineet Jari Laitakari, Pauli Santala, Kari Sainio, Mikko Ahlfors, Riitta Ekuri ja Mirjam Hyvönen.

- **Omistusvaihtoehdot:**

- **A)** Jäähallin-/monitoimiareenan omistus ja operointi voi olla kuntaenemmistöisellä kiinteistöosakeyhtiöllä. Osakkaana voi olla paikallisia yrityksiä, jotka sijoittaisivat kiinteistöyhtiöön alkuvaiheen pääomaa. Kuntaenemmistöisenä jäähalli voisi saada liikuntapaikkarakentamisen valtionapua.
 - Liikuntapaikkojen valtionapu on pudonnut aikaisempaan tasoon verrattuna. Nyt laskelmissa on käytetty valtionavusta arviolukua 6 % investointisummasta.
- **B)** Jäähallin omistus ja operointi kokonaan kaupungilla. Operointivastuu nykyiseen tapaan kaupungilla. Liikuntapaikan valtionapu investointiin mahdollinen. Päätöksenteko suoraan kaupungin liikunta- ja vapaa-aikapalveluiden kautta
- **C)** Yksityisomisteinen jäähalli on teoriassa mahdollinen, mutta käytännössä lisälmen kokoisella talousalueella taloudellisesti haastava yhtälö. Yksityisomisteinen jäähalli toimisi siten, että lisälmen kaupunki vuokraisi tilat pitkällä vuokrasopimuksella vuokranantajalta 100%:sti.
 - Operaattori voisi olla investoritahosta tai sijoittajaryhmästä erillinen toimija, joka vastaisi kiinteistön ylläpidosta ja tilojen vuokrauksesta sekä ravintolatoiminnasta.
- **D)** Kaupungin tai kaupunkienemmistöisen kiinteistöyhtiön omistus ja operointi yksityisellä taholla tai seuralla vuokratoimijana. Haasteena vuokratoimijalla on riittävän kassavirran saaminen jäävuoroista, ravintola- ja kahvilatoiminnasta sekä tilojen vuokrauksesta tapahtumiin. Saatavat tulot voivat riittää operointikuluihin, mutta eivät täysimääräiseen vuokranmaksuun ja sitä kautta rahoituskuluihin

Omistus	Investointi / rahoitus	Päätöksen-teko	Operointi	Huomioitavaa	Arviointi lisälmen olosuhteisiin
Jäähallin-/monitoimiareenan omistus ja operointi kunta-enemmistöisellä kiinteistö-osakeyhtiöllä	<ul style="list-style-type: none"> Oman pääoman investointi Leasing-rahoitus 	Kiinteistö oy osakepääoman suhteessa. Itsenäinen asema, kaupungilta omistajaohjausta	Kiinteistö-osakeyhtiö	Omistus ja operointi yhdessä.	++
Jäähallin omistus ja operointi kokonaan kaupungilla.	<ul style="list-style-type: none"> Suora investointi Leasing 	Kaupungin päätöksenteko	Kaupunki, työntekijät suoraan kaupungilla	Nykyhallin toimintamalli, suorat kaupungin päätökset	+
Yksityisomisteinen jäähalli, kaupunki 100 % vuokralainen	Yksityinen investointi, oman pääoman rahoitus tai laina	Hallikiinteistö: omistaja Liikuntakäyttö: kaupunki	Operaattori mahdollisesti erillinen	Vaikea saada kannattavuus yksityiselle omistajalle	-
Kaupungin halli tai kiinteistö-yhtiö → vuokraus seuralle tai yksityiselle	<ul style="list-style-type: none"> Suora investointi Leasing 	Kaupungilla vastuu kiinteistöstä	Urheiluseura tai yksityinen yritys	Haastavaa saada riittävä kassavirta	-

- Konsultin ehdotuksena on kaupunkienemmistöisen kiinteistöosakeyhtiön malli. Kaupunkienemmistöinen kiinteistöosakeyhtiö toteuttaisi jäähallin / monitoimiareenan investoinnin ja vastaisi hallin operoinnista.
- Ehdotus perustuu vertailutietoon, IPK Hockey Oy:n toimitusjohtajan haastatteluun 14.11.2024 (edustaen samalla muita seuroja) sekä kokonaistaloudellisen näkemyksen perusteella.
- Kuntaenemmistöisenä kiinteistöosakeyhtiönä jäähalli voisi saada liikuntapaikkarakentamisen valtionapua. Vuonna 2024 kokonaisvaltionapu pudonnut n. 40 %.
- Jäähalli / monitoimiareena toimisi ensisijaisesti liikuntapaikkana.
- Kiinteistöosakeyhtiö vuokraisi lähtökohtaisesti kaiken eli jääajan, tilat, ravintola-, kahvila- ja kioskitoiminnan, aitiot, mainostilat, tapahtumiin käytettävät tilat ja ajan, sekä jäähallin teknisen henkilöstön osaamisen.
 - *Paikallisesti lisälmen kaupunki ja toimijat keskenään päättävät, miten ja millä ehdoilla mainos- ja näkyvyyystilojen myynti toteutetaan ja miten näkyvyyden myynnistä saatavat tulot kohdistetaan (seurat?)*
- Kiinteistöosakeyhtiö vastaisi jäähallin investoinneista, hallin ja tekniikan ylläpidosta sekä kaikista operatiivisista kustannuksista.
- Jääurheilun harjoitukset, ottelut ja kilpailut toteutetaan seurojen voimin sekä monitoimiareenan muut tapahtumat ulkopuolisten tapahtumajärjestäjien tekeminä.

- Iisalmen kaupungin enemmistöosuus yli 50 % osakkeista antaa kaupungille suurimman määräysvallan yhtiössä.
- Yksityisten yritysten panostukset osakepääomaan sekä jäähalli-investointiin tekisivät kaupungille helpommaksi tehdä päätöksen lähteä jäähalli-investointiin.
- Osapääoman sijoittamisen kautta yksityisten tahojen on tärkeä sitoutua pitkäjänteisesti jäähalli-/monitoimiareenan omistukseen
 - Yksityiset sijoittajat pystyisivät vaikuttamaan esimerkiksi tilasuunnitteluun ja toteutukseen siten, että pystyttäisiin luomaan yleisöä, seuroja ja sijoittajajoukkoa palvelevia ratkaisuja ja kohentamaan tapahtumakokemusta.
- Enemmistöosakkaana kaupunki pystyisi vaikuttamaan jäävuorohinnoitteluun tasapainottaen hintatason siten, että erillisiä avustuksia jääurheiluun ei myönnettäisi.
- Kiinteistöosakeyhtiö kuuluisi Iisalmen kaupunkikonserniin. Päätöksenteko olisi itsenäistä, mutta kuitenkin kaupunki pystyy toteuttamaan tarvittavaa omistajaohjausta yhtiökokouksen kautta.
- Kaupungin liikuntatilojen hallinta voidaan kytkeä suoraan yksityistä omistusta paremmin kiinteistöyhtiön toimintaan. Luontaisin yhteys syntyisi jäähallista syntyvän hukkalämmön (=hyötylämmön) hyödyntämisestä uimahallin yhtenä lämmönlähteenä.
- Jäähalli-monitoimiareenan toiminnasta vastaava kiinteistöosakeyhtiö on käytännössä voittoa tavoittelematon yhtiö. Yhtiössä mukana olevat yritykset panostavat erityisesti alkuvaiheessa jääurheilun olosuhteisiin, nuorisotoimintaan, liikuntakasvatukseen sekä ottelujen ja kilpailujen osallistujakokemuksiin.
- Kiinteistöosakeyhtiön kautta ei tapahtuisi sponsorointia tai tukea urheiluseuroille. Mahdollinen yritysten tuki seuroille toteutuisi suoraan seurojen ja yritysten välisillä sopimuksilla.
- Urheiluseuroille ja muille toimijoille mahdollistuisi liiketoiminta ja varainhankinta kiinteistöyhtiöltä vuokratuissa tiloissa

INVESTOINTIKOHDE	Iisalmen jäähalli
Investoinnin arvo	3000 € / brm ² 4500 brm ² 14 M€
Pinta-alat ja tilavuudet	400 brm ² , 34 000 brm ³
Katsomokapasiteetti	Istumapaikat n. 1 500 Seisomapaikat n. 500
Investoinnin tarkastelu-aika	30 vuotta
Kiinteistön pitoaika	30 vuotta tasapoistot
Pääoman tuottovaatimus käytettynä laskelmissa	4 % - 8 % omistajatahosta riippuen (korkeampi tai ”rahan hinta” sijoitetulle pääomalle)
OPM liikuntapaikka-avustus	Käytettävissä, mikäli kaupungin omistama tai kaupunkienemmistöinen
Muut käyttöomaisuusinvestoinnit, esim. jäänhoitokone	Operaattori = kiinteistöosakeyhtiö vastaa kalusto- ja laitteistoinvestoinneista

Käyttöarviot		Hinta	Tunnit	Tuotot
Käyttöpäivät / vuosi	270 pv / vuosi		Nettotunnit 11 h / pv	
”Prime time”, suositut ajat	6 h / pv	100 € / h	1 620 h / v	162 000 €
Muut ajat (aamu, alkuilltapäivä, myöhäisilta)	5 h / pv	85 € / h	1 350 h / v	114 750 €
Varatut käyttötunnit			2 970 h / v	276 750 €
Tapahtumatuotot	10 tapahtumapäivää / vuosi	á 3 100 € / pv		33 000 €
Vuokratuotot: ravintolat, toimistot	400 m ²	11 € / m ² ; 10 kk/vuosi		44 000 €
Aitiot 6 kpl	25 Mestis-kotipeliä /v	200 € / aitio / peli		30 000 €
<i>Sponsori- ja mainostuotot</i>	<i>Laitamainokset, jumbotron</i>	<i>Kiinteistöyhtiö VAI seurat?</i>		<i>(80 000) e</i>

Oman pääoman turvin toteutettu investointi

Vaihtoehtolaskelma

VAIHTOEHTOISET INVESTOINTIMAHDOLLISUUDET JÄÄHALLIN TOTEUTTAMISEKSI

- **Kiinteistöyhtiön oman pääoman turvin toteutettu investointi**
 - Kiinteistöyhtiön omistus osakepääoman suhteessa. Osakepääoma investoinnin suuruinen + oman pääoman puskuri mahdollisten tappioiden varalta tuleville vuosille.
 - Osakepääoma esimerkiksi suhteessa 2/3 lisalmen kaupunki; 1/ 3 alueen yritykset
 - Osakepääoma 16 milj. €, kaupunki 12 milj. €; yritykset 4 milj. €
 - Uusi jäähalli-investointi, arvio / tavoite 14 milj. €
 - Oman pääoman turvin yhtiö on käytännössä velaton.
 - Taloutta rasittaa kirjanpidossa vuosittaiseksi kuluksi kirjattavat poistot. Poistoaika on 30 vuotta, poistojen määrä on 389 000 € 14 milj. € investoinnista laskien.
 - Sijoitetulle pääomalle tulisi pystyä maksamaan ns. vaihtoehtoistuottoon perustuva korvaus eli esimerkiksi 3 % sijoitetun pääoman summasta vuodessa. Jäähalli- monitoimiareenan tuotto- / kulurakenne ei käytännössä mahdollista tuottoa sijoitetulle omalle pääomalle.
 - Myyntikate on arvion mukaan tuottojen ja kulujen pohjalta vuositasolla +/- 0 €
 - Poistojen jälkeen tulos olisi vuosittain negatiivinen n. 400 000 €.
 - Yhtiö tulee tarvitsemaan alkuvaiheen käynnistykseen sekä muutaman vuoden sisällä toiminnan käyttöpääomarahoitusta. Lisäksi tarvitaan oman pääoman lisäystä selvitystilän välttämiseksi.

TULOSARVIO, 5 VUOTTA 1 000 €	Vuosi 1	Vuosi 2	Vuosi 3	Vuosi 4	Vuosi 5
Jään myynti	276	281	287	295	301
Tapahtumatuotot	33	33	34	35	36
Sponsori- ja mainostulot (nimi, kaukalo, jumbo)	80	80	80	82	82
Vuokrat, seurojen tilat, ravintolat, kahvila, varastot, oheisharj., yht. 400 m2, á 11 €/ m2/kk (10 kk)	44	44	45	46	47
Aitioiden vuokratuotot	22	22	22	22	22
TUOTOT YHTEENSÄ , kasvu vuodessa n. 2%	455	460	468	480	488
Arvio tuotoista, mikäli mainostulot seuroille	375	380	388	398	406
Henkilöstökulut (sis. sosiaalikulut)	-240	-245	-249	-254	-259
Muut ylläpitokustannukset	-45	-45	-46	-47	-48
Muut liiketoiminnan kulut	-10	-10	-10	-10	-10
Kaluston leasing-vuokrat (jääkone, lattialevyt)	-32	-32	-32	-32	-32
Energiakulut (sähkö, lämpö, vesi ja jätevesi)	-105	-107	-109	-111	-113
KULUT YHTEENSÄ , kasvu vuodessa n. 2 %	-432	-440	-448	-456	-464
LIIKEVOITTO ENNEN POISTOJA	23	20	20	24	24
Liikevoitto, mikäli mainostulot seuroilla	-57	-60	-60	-58	-58
POISTOT	-389	-389	-389	-389	-389

Leasing-rahoituksella toteutettu investointi

Vaihtoehtolaskelma

VAIHTOEHTOISET INVESTOINTIMAHDOLLISUUDET JÄÄHALLIN TOTEUTTAMISEKSI

- **Kuntaenemmistöinen kiinteistö Oy tai kaupungin omistus kokonaan → Kuntarahoituksen kiinteistöleasing**
 - Kiinteistöleasingsopimusten tyypillinen kesto on 20 vuotta. Kun leasingkausi päättyy, asiakas voi joko lunastaa kohteen, jatkaa leasingsopimusta tai osoittaa kohteelle ostajan. Kiinteistölle lasketaan jäännösarvo, josta asiakas aina vastaa.
 - Leasing-rahoituksella katettava investointi 8 686 000 €
 - Leasing-rahoittajan tuottovaatimus 8 %, kattaa koron, riskin ja leasing-rahoittajan palkkion
 - **Leasing-rahoituksen keskiarvo / vuosi 799 000€**, mukaan laskettu kaupungin takausprovisio 0,5% takauksen arvosta
 - Lunastusarvo 20 vuoden kohdalla laskennallisesti 4 624 000 €, kaupunki lunastaisi jäähallin. Poistot käynnistyvät, poistoaika arvioidun käyttöiän mukaan 10 – 20 vuotta.
 - Kaupungin / kiinteistöyhtiön turvattava leasing-rahoituksen maksusuoritukset. Kaupungin panostus nykyiseen jäähalliin n. 635 000 € / v; vuonna 2024 toteutettujen pukutilojen vuokra vuosittain n. 425 000 €.

TULOSARVIO, 5 VUOTTA 1 000 €	Vuosi 1	Vuosi 2	Vuosi 3	Vuosi 4	Vuosi 5
Jään myynti	276	281	287	295	301
Tapahtumatuotot	33	33	34	35	36
Sponsori- ja mainostulot (nimi, kaukalo, jumbo)	80	80	80	82	82
Vuokrat, seurojen tilat, ravintolat, kahvila, varastot, oheisharj., yht. 400 m ² , á 11 €/m ² /kk (10 kk)	44	44	45	46	47
Aitioiden vuokratuotot	22	22	22	22	22
TUOTOT YHTEENSÄ , kasvu vuodessa n. 2%	455	460	468	480	488
Henkilöstökulut (sis. sosiaalikulut)	-240	-245	-249	-254	-259
Muut ylläpitokustannukset	-45	-45	-46	-47	-48
Muut liiketoiminnan kulut	-10	-10	-10	-10	-10
Kaluston leasing-vuokrat (jääkone, lattialevyt)	-32	-32	-32	-32	-32
Energiakulut (sähkö, lämpö, vesi ja jätevesi)	-105	-107	-109	-111	-113
KULUT YHTEENSÄ , kasvu vuodessa n. 2 %	-432	-440	-448	-456	-464
LIIKEVOITTO	23	20	20	24	24
LEASING sisältää kaupungin takausprovision 0,5 %	-799	-799	-799	-799	-799

- Jäähalli-investointi lisälmeen on järkevä toteuttaa monitoimiareenana, koska monitoimiareenan aiheuttamat lisäkustannukset eivät ole merkittävät tavalliseen jäähalli-investointiin verrattuna. Investointikustannusten arviona on käytetty eriä lähteistä kootun tiedon perusteella 14 000 000 €
- Jäähalli, johon sijoitettaisiin n. 2 000 katsomapaikkaa, palvelee monitoimikäytössä suurissa kokouksissa, alueellisissa messutapahtumissa ja konserttitapahtumissa.
- Talouslaskelmissa on arvioitu erilaisia omistus- ja investointivaihtoehtoja. Investoinnin toteutuksen ja tulevan operoinnin kannalta selvityksen perusteella on järkevä käyttää kiinteistöyhtiömallia.
- Kiinteistöosaakeyhtiön tulee olla kuntaenemmistöinen valtion liikuntapaikka-avustuksen turvaamiseksi.
- Kiinteistöosaakeyhtiöissä voi olla myös yksityisomistusta
- Jäähalli-investoinnin toteuttamiseksi on kaksi päävaihtoehtoa:
 - **Omalla pääomalla toteutettava investointi** ilman suoraa lainanottoa. Jäähallikiinteistön rajallisten tulomahdollisuuksien ja korkeiden käyttökustannusten vuoksi kiinteistöyhtiön omistajien on *subventoitava* jäähalli-/monitoimiareenaa pitkällä aikavälillä oman pääoman säilymiseksi positiivisena. Lisäksi on mahdollisesti tarvetta ajoittaiseen käyttöpääomarahoitukseen esimerkiksi ylläpitoon liittyen.
 - **Leasing-rahoitus.** Jäähallin leasing-kausi olisi 20 vuotta, jonka aikana vuotuiset leasing-maksut ovat ennakoitavissa. Leasing-kauden jälkeen halli lunastettaisiin, jolloin arvioidaan tulevaa käyttöikä. Leasingin rahoittamiseksi tarvitaan kaupungin tai kiinteistöyhtiön kautta kanavoitua subventioita vuosittain summalla, joka on varsin tarkkaan vertailukelpoinen siihen summaan, jolla kaupunki subventoi nykyistä jäähallia. Subventiosumma on 700 000 € ja 1 000 000 € välillä.
- lisälmassa olisi tulevaisuudessakin yksi jäähalli yhdellä kaukalolla. Nykyinen jäähalli purettaisiin pois uuden hallin valmistuttua.

Liite

Vertailukelpoisten jäähalliratkaisujen energian, veden ja sähkön kulutusarviot

OMINAIS- KULUTUKSET Lähde: jaahalliportaali.fi	KESKIARVO Kaikki	KESKIARVO Vastaava kokoluokka *	KESKIARVO 2010 luvulla rakennettu **	KESKIARVO Energiatehokas jäähalli ***
SÄHKÖ, kWh/rm3	33	30	21	10
LÄMPÖ, kWh/rm3	16	17	12	12
VESI, ltr/rm3	105	96	60	60
SÄHKÖ 80 €/Mwh		72 000 €	50 400 €	24 000 €
LÄMPÖ 50 €/Mwh		25 500 €	18 000 €	18 000 €
VESI 2,5 €/m3		75 000 €	45 000 €	45 000 €
		172 500 €	113 400 €	87 000 €

Jäähalliportaali antaa tiedot tietokannassa olevien hallien sähkö-, lämpö- ja vesikulutuksista kokonaiskulutuksena (MWh) ja ominaiskulutuksena tilavuuteen nähden (kWh/rm3).

FCG.