



Ikääntyneiden ympärivuorokautinen
palveluasumisen yksikkö, Iisalmi
Rakennushankkeen toiminnallinen suunnitelma

Kiinteistöhallinto 8.4.2025

Aluehallitus 16.6.2025 §275



Sisällys

1 RAKENNUSHANKKEEN TAUSTA.....	4
2 RAKENNUSHANKKEEN ESITTELY	4
3 TOIMINNAN KUVAUS	5
3.1 Nykytilan kuvaus.....	5
3.2 Tulevan toiminnan kuvaus.....	7
4 TILASUUNNITTELU.....	8
5 RAKENNUSHANKKEEN ALUSTAVA LAAJUUS JA KUSTANNUSARVIO.....	8
6 RAKENNUSHANKKEEN VÄLTTÄMÄTTÖMYYDEN ARVIOINTI	8

Kiinteistöhallinto

8.4.2025

Rakennushankkeen perustiedot

Nimi ja sijainti	Ikääntyneiden ympärivuorokautisen palveluasumisen yksikkö, Iisalmi
Toimialat	Ikääntyneiden toimiala
Investointisuunnittelu	Esitetään investointisuunnitelmaan 2026 taseinvestointina. Arvioitu investointihinta on 11 M€.
Toteutus	Uudisrakennus, omaan taseeseen.
Noudattaa palveluverkkosuunnitelmaa	Kyllä, R1- ja R2-suunnitelmia.
Väestöpohja ja ennuste, ikääntyneet (Tilastokeskus)	2025: 14,2 % (2890) 2040: 20,7 % (3775)
Tilaohjelman arvioitu m ² -laajuus	n. 3400 m ²

Asiakkaat, palvelut, henkilöstö ja toiminnan kustannukset

Tarjottavat palvelut	Ympäri vuorokautinen palveluasuminen ikääntyneille, 60 paikkaa
Sijoitettavat palvelut	Palvelut sijaitsevat tällä hetkellä Kirkonsalmen ja Onnimannin kiinteistöissä sekä Sonkajärven Tuulikanteleessa (lyhytaikaishoito).
Henkilöstömäärä	45
Vaikutus toiminnan kustannuksiin	Kustannusvaikutuksia on toiminnan keskittämällä, tilankäytön tehostamisella, palveluiden keskinäisellä synergiahöydellä ja sähköisen asioinnin lisäämisellä.

Rakennushankkeen tilatehokkuus ja nykyiset tilakustannukset

Tilatehokkuus	Tilasuunnittelu perustuu tilakonseptiin. Uudisrakennuksen avulla tilankäyttöä tehostetaan kiinteistö- ja toimitilastrategiset tavoitteiden ja linjausten mukaisesti.
Vaikutus tilakustannuksiin	Uuden palveluasumisen rakennuksen myötä luovutaan nykyisistä huonokuntoisista tiloista. Vuokrattua tilaa nykyisin on yhteensä 3 300 m ² = 688 800 €/vuosi. Uudisrakennuksen avulla tilankäyttöä tehostetaan kiinteistö- ja toimitilastrategiset tavoitteiden ja linjausten mukaisesti.

1 Rakennushankkeen tausta

lisalmen palveluasumisen rakentamisen tarpeita on suunniteltu jo Ylä-Savon Sote kuntayhtymän hoito- ja hoivapalveluiden toimesta vuosina 2021–2022 muun muassa yhteistyössä lisalmen kaupungin kanssa sekä Aran hankkeessa. lisalmen palveluasumishanke korvaa nykyisistä kiinteistöistä Kirkonsalmen kiinteistön sekä Onnimannin kiinteistön osalta ympärivuorokautisen palveluasumisen. Rakennusten kunto- ja toiminallisen selvityksen perusteella (vuonna 2023) kiinteistöt eivät vastaa tämänhetkisiä ympärivuorokautiselle palveluasumiselle asetettuja vaatimuksia. Kirkonsalmen kiinteistö ei tilojen osalta vastaa ympärivuorokautiselle palveluasumiselle asetettuja vaatimuksia ja kiinteistö ikänsä puolesta vaatisi myös rakennus- että taloteknisiä korjauksia. Onnimannin kiinteistö on suunniteltu muutettavan kokonaisuudessaan yhteisölliseen asumiseen. Lyhytaikaishoidon osalta Sonkajärven Tuulikanteleen lyhytaikaispaikat (10 paikkaa) on kannattavaa keskittää tulevaisuudessa lisalmeen.

Huomioiden palvelutarpeen kasvu lialmessa vuoteen 2040 mennessä ja väestöennuste alueella, on nykyiset Kirkonsalmen kiinteistön ja Onnimannin kiinteistön osittain korvaava rakennushanke välttämätön. Suunnittelussa huomioidaan myös lähialueiden Sonkajärven, Kiuruveden ja Vieremän palvelutarpeet. lialmen alueelle tarvitaan 60-paikkainen ympärivuorokautisen palveluasumisen yksikkö, joista osa paikoista kohdentuu lyhytaikaiseen/tilapäiseen asumiseen. Keskittämisen tarve on lyhytaikaisen ympärivuorokautisen palveluasumisen paikoille. Ikääntyneille tarkoitettua lialmen palveluasumisen tarvitsemia tiloja esitetään rakennettavan 60-paikkaisena uudisrakennushankkeena. Uudet rakennettavat tilat suunnitellaan toteutettavaksi siten, että ympärivuorokautisen palveluasumisen tilat muuntuvat tarvittaessa asiakaskunnan tarpeiden muuttuessa kevyemmän palvelun yksiköksi. Tämä mahdollistaa asumisyksikön monimuotoisemman käytön vastaamaan asiakaskunnan muuttuvia tarpeita. Nähdään tarpeellisenä kohdistaa osa asunnoista tilapäisen asumisen/lyhytaikaiseen asumiseen.

Nykyisten vaatimusten mukaisesti iäkkäiden asiakkaiden käytössä olevat toimitilat tulee olla riittävät, turvalliset, esteettömät, kodikkaat sekä muutenkin olosuhteiltaan sopivat heidän tarpeisiinsa nähden. Kirkonsalmen ja Onnimannin kiinteistöt eivät täytä näitä tiloille asetettuja kriteereitä. Asiakkaiden sijoittaminen yhteen kiinteistöön on tehokkaampaa taloudellisesta sekä henkilöstöressurssien näkökulmasta.

2 Rakennushankkeen esittely

Tämä rakennushankkeen toiminnallinen suunnitelma on laadittu yhteistyössä käyttäjien ja Pohjois-Savon hyvinvointialueen kiinteistöhallinnon kanssa. Toiminnallista suunnittelua ohjaavat 1) selkeä ja perusteltu tarve rakennusinvestoinnille, 2) toimitilastrategia ja –linjaukset sekä 3) asiakasprosessin vaatimukset, joista keskeisinä periaatteina asiakaslähtöisyys, sujuvat prosessit ja tilojen monikäyttöisyys.

Ympärivuorokautisen palveluasumisen uudisrakennushanke esitetään Pohjois-Savon hyvinvointialueen rakennus investointisuunnitelmaan vuodelle 2026 investointeja vastaavien sopimusten rakennushankkeena. Hanketta käsitellään investointia vastaavana sopimuksena, jossa Pohjois-Savon hyvinvointialue sitoutuu vuokraamaan tilat pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Hankesuunnitteluvaiheessa rakennushankkeen toteutusmallia selvitetään

tarkemmin ja tehdään esitys siitä, esitetäänkö rakennusta rakennettavaksi omistus- vai vuokramallilla.

Laaja-alaisessa yhteistyössä toteutettu, rakentamista edeltävä toiminnallinen suunnittelu on rakennusprojekteissa palvelutuotannon ja tilasuunnittelun peruslähtökohta. Toiminnallisen suunnittelun tavoitteena on suunnitella laaja-alaisesti ikääntyneitä asiakkaita ja palveluntuottajia palveleva tila- ja kustannustehokas kokonaisratkaisu.

Rakennushankkeen tuloksena tavoitteena on tuottaa laadukkaat ja tulevaisuuden toimintaan soveltuvat tilat. Lisäksi tavoitteena on toiminnan tehostaminen ja tilatehokkuuden kasvattaminen rakennetun ympäristön avulla. Toiminnallista suunnittelua ja tilasuunnittelua ohjaa asiakaslähtöisyys. Tilojen tulee olla helposti saavutettavissa, esteettömiä ja viihtyisiä huomioiden asiakaskunnan tarpeet.

Suunnittelun keskiössä ovat ikääntyneet asumispalveluiden asiakkaat ja moniammatillinen henkilöstö. Suunnittelua ohjaavat tilakonseptien lisäksi asiakaslähtöisyys ja -turvallisuus sekä työntekijöiden työhyvinvointi ja työympäristön toimivuus ja turvallisuus. Lisäksi huomiota kiinnitetään tilojen selkeyteen, standardointiin, joustavuuteen, yhteiskäyttöisyyteen, energiatehokkuuteen ja uusiin taloteknisiin ratkaisuihin sekä uuden teknologian hyödyntämiseen.

Kiinteistö- ja toimitilastrategisten tavoitteiden ja linjausten (2024) mukaisesti tilojen käyttöä tehostetaan uudella soteasemalla palveluverkon mukaisesti työympäristömuutoksilla, tiloja käytetään yhteiskäyttöisesti yhteisten toimintatapojen ja mallien mukaisesti, hyödynnetään digitalisaation tuomia mahdollisuuksia (mm. etäasiointi) ja suunnittelussa käytetään tilakonsepteja.

Hankkeen toiminnallista suunnittelua jatketaan vuoden 2025 aikana ja tarkempi hankesuunnittelu aloitetaan vuonna 2026. Koostettu toiminnallinen suunnitelma toimii hankesuunnitelman lähtökohtana. Hankesuunnitteluvaiheessa arvioidaan eri toteuttamis- ja sijaintivaihtoehdot Leppävirralla. Tavoitteena on saada hankesuunnitelma valmiiksi ja esitys aluehallitukselle/-valtuustolle syyskuksi 2026, jolloin lukitaan hankkeen laajuus, laatutaso ja kustannukset. Tämän jälkeen edetään hankkeessa keskeisten osapuolten kilpailutuksiin ja hankkeen toteuttamisvaiheeseen.

3 Toiminnan kuvaus

3.1 Nykytilan kuvaus

Tällä hetkellä lisalmessa ja lähiympäristössä ympärivuorokautista palveluasumista tuotetaan Pohjois-Savon hyvinvointialueen omana tuotantona sekä ostopalveluna seudullisesti. Lisalmelaisia asiakkaita on tällä hetkellä sijoitettuna seudullisesti myös lähikuntien palveluyksiköihin. Oman tuotannon palveluyksiköitä ovat lisalmessa: Kirkonsalmi (58 paikkaa, joista 4 tilapäistä), Aurinkokartano (26 paikkaa), Onnimanni (9 paikkaa). Näistä Aurinkokartanon ja Onnimannin kiinteistöt ovat Ilvola- säätiön omistamia. Kiuruvedellä ympärivuorokautista palveluasumista on Virranrannassa (39 paikkaa), Nivassa (21 paikkaa, joista 6 tilapäistä), Veikkolassa (22 paikkaa) sekä Kallionsydämessä (30 paikkaa). Sonkajärvellä ympärivuorokautista palveluasumista on Tuulikanteleessa (58 paikkaa, joista 10 tilapäistä) ja

Mosaiikissa (18 paikkaa). Yksityisiä palveluntuottajia ovat Vieremällä Attendo (52 paikkaa), Iisalmessa Attendo Pihlajaharju/lisakki (27 paikkaa + 63 paikkaa), Hoiva Mehiläinen Oy (27 paikkaa) ja Rebekan hoitokoti Oy (30 paikkaa), Sonkajärvellä Rebekan hoitokoti Oy (18 paikkaa), Koivurinteen palvelutalo (16 paikkaa). Yksityisellä palvelutuotannolla yhteensä 233 paikkaa. Omassa tuotannossa pitkäaikaisessa palveluasumisessa on 328 paikkaa tällä hetkellä.

Oman tuotannon yksiköistä Kirkonsalmen palvelukeskus, joka jakaantuu viiteen pieneen hoitokotiin, on toiminnoiltaan haasteellinen. Asuinhuoneet on tehty entisen vanhainkodin tiloihin. Yksikössä on ollut käytössä paljon kahden hengen huoneita, joista on nyt jouduttu luopumaan. Lisäksi kaikissa huoneissa ei ole omia wc- ja kylpyhuonetiloja, ja osa huoneista on soluasuntoja yhteisellä wc- ja kylpytilalla. Onnimannin yksikkö on pieni ympärivuorokautisen yksikkö, joka on muuttumassa yhteisöllisen asumisen yksiköksi. Sonkajärven yksikössä ei ole tarvetta kymmenelle (10) lyhytaikaispaikalle, joten uuden rakennushankkeen yhteydessä tilapäisen asumisen paikat keskitettäisiin Iisalmeen. Keskittämällä tuetaan palvelujen saavutettavuutta palvelutarpeita vastaavaksi, koska muun muassa julkiset yhteydet Iisalmen lähialueilla ovat haasteelliset.

Kirkonsalmi (58 paikkaa)

- Valmistunut vuonna 1965
- Huoneistoala 3 387 m² ja tilat kahdessa kerroksessa.
- Peruskorjattu vuosina 2008–2010
- Asuinhuoneet on sijoitettu ensimmäiseen kerrokseen
- Haasteet: isot huoneet, kahden hengen käytössä ei ole enää mahdollista, huonekohtaisten wc- ja kylpyhuone tilojen puuttuminen, saunatilat kellarikerroksessa, yhteisten tilojen ahtaus ja puuttuminen, keittiötilojen ahtaus, lääkehuoneiden puutteet
- Mitä hyvää: luonnonkaunis ja rauhallinen ympäristö, helposti saavutettavat ulkoilumahdollisuudet,
- Peruskorjaus ja muutostarpeet:

Onnimanni (9 paikkaa)

- Ilvola-säätiö vuokraa asunnot suoraan asiakkaille
- Pieni yksikkö, joka on muuttumassa yhteisölliseksi asumiseksi
- Valmistunut vuonna 1991
- Huoneistoala 1129 m²
- Osittainen peruskorjaus vuosina 2007–2008
- Haasteet: sokkeloiset ja ahtaat tilat, jotka eivät sovellu ympärivuorokautiseen asumiseen, alkuperäiset materiaalit, etäisyys keskustasta,
- Mitä hyvää: viihtyisä, aidattu sisäpiha ja kaunis ympäristö
- Peruskorjaus ja muutostarpeet

Tuulikannel ja Mosaiikki, Sonkajärvi (76 paikkaa)

- Yksiköissä iisalmelaisia pitkäaikaisessa sekä lyhytaikaisessa palveluasumisessa
- Lyhytaikaispaikkojen tarve keskittää Iisalmeen
- Yksiköitä Sonkajärvellä voisi vähentää vastaamaan sonkajärveläisten tarpeita
- Henkilökunnan saatavuus haasteet

3.2 Tulevan toiminnan kuvaus

Ikääntyneille tarkoitettuun lisälmen palveluasumisen uudisrakennustiloihin esitetään rakennettavan 60 ympärivuorokautisen palveluasumisen paikkaa, jossa palvelut tuotetaan hyvinvointialueen omana toimintana. Uudisrakennus korvaa osittain käyttöikänsä loppuun tulevia oman tuotannon tiloja ja vastaa alueen tarpeeseen. Osa asunnoista tulisi lyhytaikaiseen/tilapäiseen palveluasumiseen, jolla tuetaan asiakkaiden pärjäämistä kotona ja ehkäistään liian varhaista siirtymistä pitkäaikaiseen palveluasumiseen. Uudet rakennettavat tilat suunnitellaan toteutettavaksi siten, että ympärivuorokautisen palveluasumisen tilat muuntuvat tarvittaessa asiakaskunnan tarpeiden muuttuessa kevyemmän palvelun yksiköksi. Tämä mahdollistaa asumisyksikön monimuotoisemman käytön vastaamaan asiakaskunnan muuttuvia tarpeita.

Ympärivuorokautisen palveluasumisen keskittämällä katsotaan olevan vaikutusta toiminnan kustannuksiin muun muassa henkilöstökulujen ja tukipalvelujen järjestämisen osalta. Uusilla tiloilla on mahdollista tehostaa toimintaa ja saada prosesseja toimivimmiksi nykyisiin tiloihin verrattuna. Henkilökunnan osalta keskittäminen isompaan yksikköön mahdollistaa resurssien tehokkaamman käytön. Henkilökunnan saatavuus lisälmen lähikuntiin on ollut haasteellista, minkä vuoksi palvelujen keskittäminen lisälmeen varmistaisi paremman henkilöstön saatavuuden. Myös nykyaikaista teknologiaa hyödyntämällä voidaan vähentää henkilökuntatarvetta muun muassa yöaikaisessa valvonnassa.

Kirkonsalmen ja Onnimannin ympärivuorokautisessa palveluasumisessa työskentelee tällä hetkellä noin 5 sairaanhoitajaa, 36 lähihoitajaa ja 5 hoiva-avustajaa välittömässä ja välillisessä hoitotyössä. Keskittämällä ympärivuorokautista palveluasumista samaan kiinteistöön, henkilökunnan määrää ja eri ammattiryhmiä voidaan hyödyntää tehokkaammin, ja tarkastelussa voidaan huomioida muun muassa fysioterapeutin tarve. Henkilöstömitoitus välittömässä hoitotyössä ympärivuorokautisessa palveluasumisessa on oltava vähintään 0,6. Tämä tarkoittaisi vähintään 36 hoitotyöntekijää. Ympärivuorokautisen palveluasumisen keskittämällä katsotaan olevan vaikutusta toiminnan kustannuksiin muun muassa henkilöstökulujen ja tukipalvelujen järjestämisen osalta. Uusilla tiloilla on mahdollista tehostaa toimintaa ja saada prosesseja toimivimmiksi nykyisiin tiloihin verrattuna.

Ympärivuorokautisen palveluasumisen osalta uudisrakennuksen myötä paikkoja voidaan keskittää sinne, missä palvelujentarve kasvaa tulevaisuudessa eli lisälmeen. Paikkojen vähennykset tapahtuvat omasta tuotannosta Rautavaaralta, Sonkajärveltä ja Kiuruvedeltä. Lyhytaikaisen hoivan osalta keskitetään lyhytaikaisen hoivan paikat lisälmeen. Nyt lyhytaikaisen hoivan paikkoja on Kiuruvedellä, lisälmessä, Sonkajärvellä sekä Rautavaaralla. Tilapäisen asumisen/lyhytaikaisen hoivan osalta paikkojen tarve lisälmen seudulla on 0,5 % yli 75-vuotiaista ja tämä tarkoittaa yhteensä 34 paikan tarvetta vuonna 2035 sekä vuonna 2040. Tilapäisen/lyhytaikaisen asumisen paikkoja lisälmen seudulla on tällä hetkellä 22 paikkaa omassa tuotannossa.

4 Tilasuunnittelu

Tilasuunnittelun lähtökohtana toimii yksikön toimijoiden laatima palvelutuotannon toiminnallinen suunnitelma. Toiminnallisessa suunnittelussa kuvataan palvelujärjestelmän mukaiset palvelut tilatarpeineen. Lisäksi suunnitelmassa kuvataan tukipalveluiden toiminta ja niiden tilatarpeet. Suunnittelussa huomioidaan toimintojen optimaalinen sijoittuminen huomioiden asiakaslähtöisyys ja synergiaedut eri toimijoiden välillä. Uusien tilojen tulee tukea toimintaa, tehokasta työskentelyä ja työturvallisuutta sekä –hyvinvointia. Toimintatilojen ja teknologian tulee luoda toimintaedellytykset toteutettavalle hyvälle potilas- ja asiakastoiminnalle. Toimintaympäristön ja infrastruktuurin tulee olla ajanmukaisia ja toimivia. Tilojen muunneltavuus ja monikäyttöisyys otetaan huomioon toiminnallisessa suunnittelussa. Tilankäyttöä ja kapasiteetin hyödyntämistä suunnitellaan kustannustietoisesti.

Toiminnallista suunnittelua ohjaavat mm.

- PSHVA strategia 22.12.2022 §151 ja Hallinto, hankinnat ja tilat -strateginen ohjelma 5.6.2023 §187
- Toimitilojen käytön periaatteet, jotka on hyväksytty yhteistoimintaelin 29.11.2023 §70 ja hyvinvointialueen johtoryhmä 24.9.2024 §30
- Osastohoidon, asumisen ja kotiin vietävien palveluiden uudistus (R2) 17.6.2024 §47
- Kiinteistö- ja toimitilastrategiset tavoitteet ja linjaukset, joista on päätetty aluehallituksessa 2.12.2024 §384.

Uudet rakennettavat tilat suunnitellaan toteutettavaksi siten, että ympärivuorokautisen palveluasumisen tilat muuntuvat tarvittaessa asiakaskunnan tarpeiden muuttuessa kevyemmän palvelun yksiköksi. Tämä mahdollistaa asumisyksikön monimuotoisemman käytön vastaamaan asiakaskunnan muuttuvia tarpeita.

5 Rakennushankkeen alustava laajuus ja kustannusarvio

Alustavan tilaohjelman mukaan yhteenlaskettu arvioitu tilatarve uudelle palveluasumisen yksikölle on n. 3400 m². Alustava kustannusarvio kohteelle tuotettuna omaan taseeseen on noin 11 miljoonaa euroa. Arvio sisältää rakennuskustannukset, kiinteät sairaalalaitteet, kiinto- ja irtokalusteet, sekä monipalvelukutsujärjestelmän. Rakennushankkeen kustannusten lisäksi palvelutuotannon kustannuksiin tulee toiminnan tarvitsema irtaimisto ja asukkaiden hoivasängyt.

6 Rakennushankkeen välttämättömyyden arviointi

lisalmen väestöennusteen mukaan yli 75-vuotiaiden määrä tulee kasvamaan vuoteen 2040 saakka. Yli 75-vuotiaiden määrä vuonna 2025 on 14,2 %, 2890 henkilöä, vuonna 2030 18,5 %, 3613 henkilöä, vuonna 2035 19,9 %, 3749 henkilöä ja vuonna 2040 20,7 %, 3775 henkilöä (Tilastokeskus väestöennuste 2024) koko väestöstä. Tällä hetkellä ympärivuorokautisessa palveluasumisessa yli 75-vuotiaista asuu noin 8,2 %. Väestöennusteen pohjalta lisalmissa on

Kiinteistöhallinto

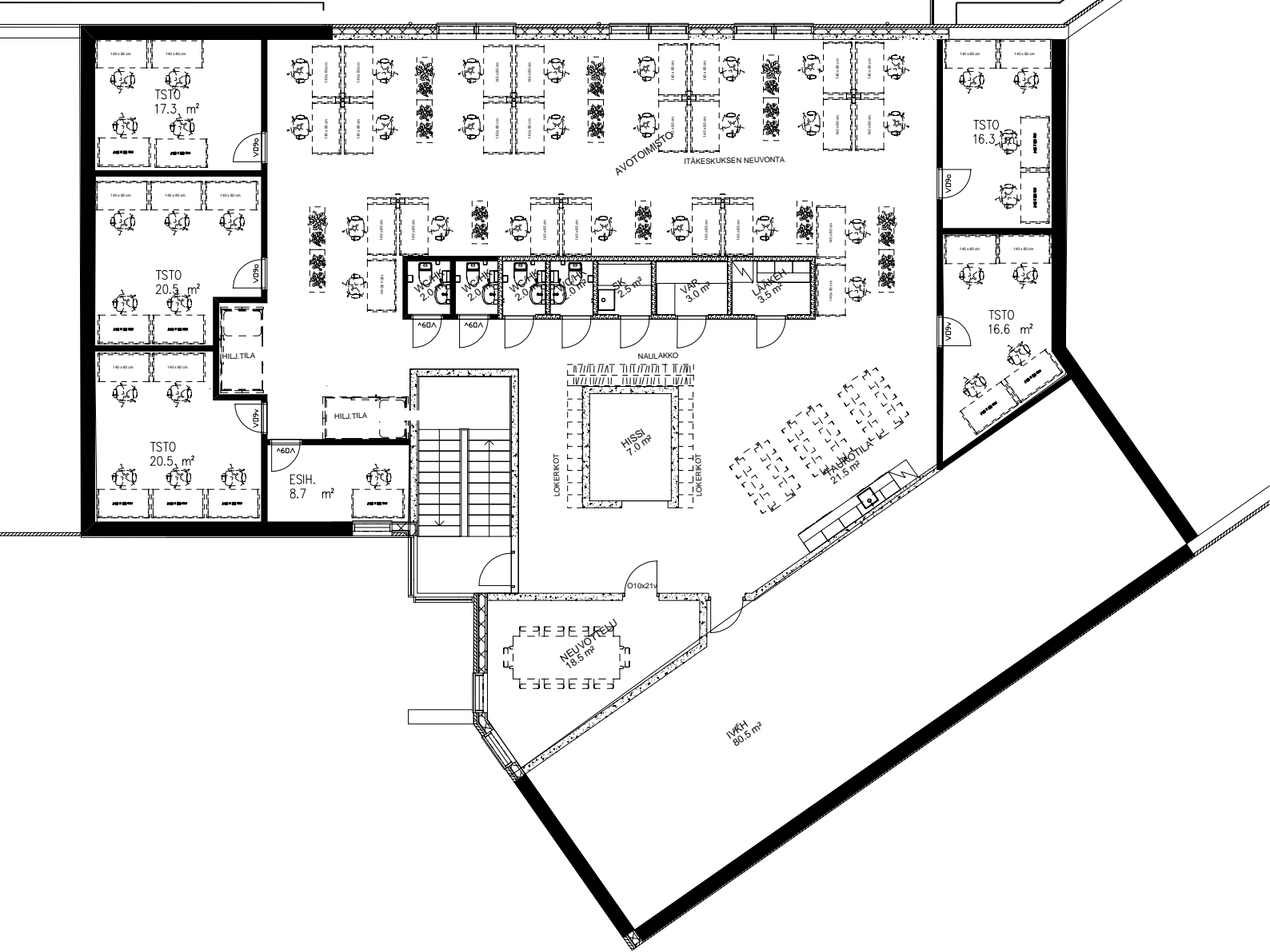
8.4.2025

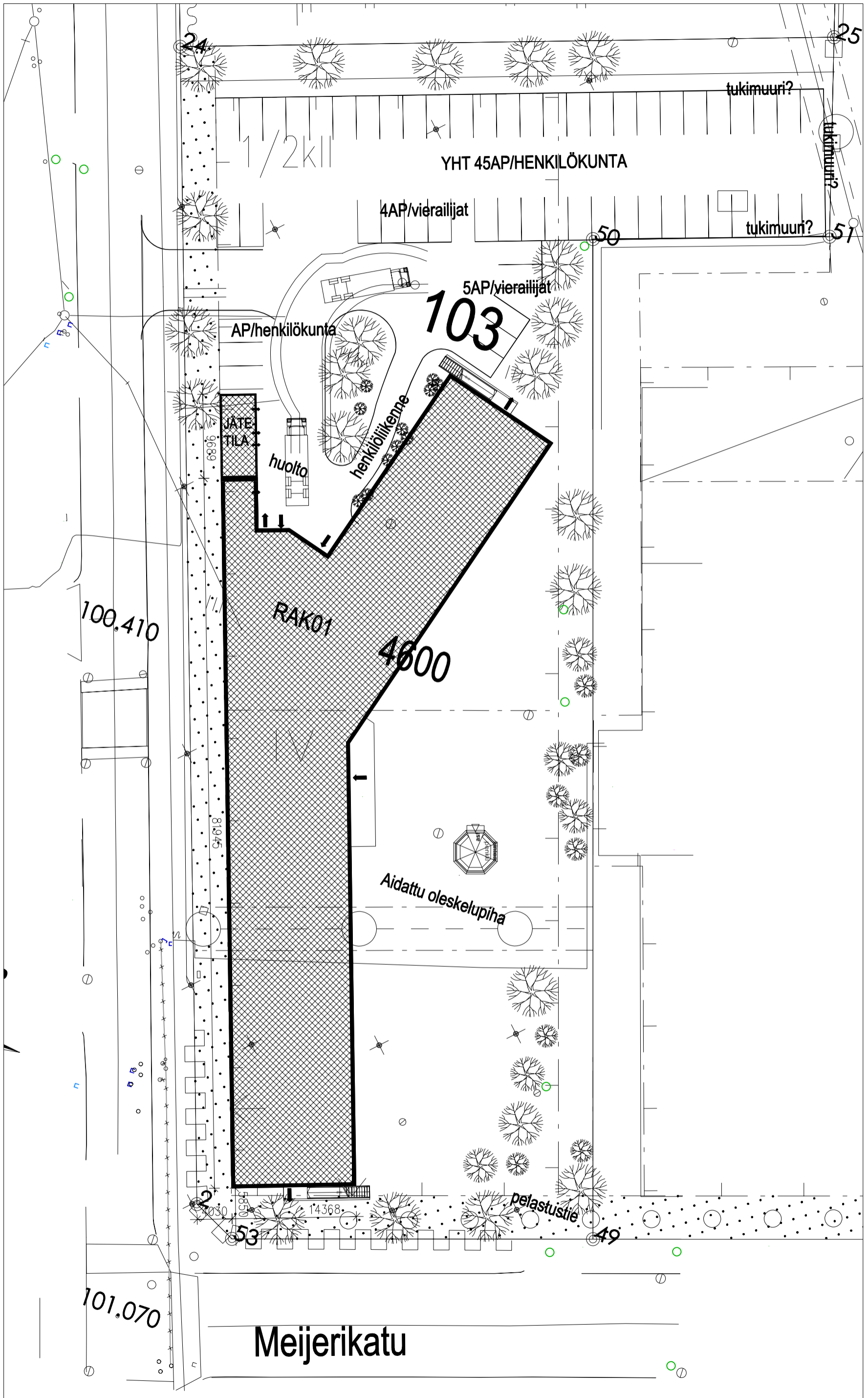
pitkäaikainen tarve uudelle asumisyksikölle. Väestöennuste ja väestörakenne puoltaa asumisyksikön rakentamista myös hyvinvointialueen palveluverkon näkökulmasta.

Uudisrakennus korvaa osittain käyttöikänsä loppuun tulevia oman tuotannon tiloja ja vastaa alueen tarpeeseen. Osa asunnoista tulisi lyhytaikaiseen/tilapäiseen palveluasumiseen, jolla tuetaan asiakkaiden pärjäämistä kotona ja ehkäistään liian varhaista siirtymistä pitkäaikaiseen palveluasumiseen. Rakennusinvestoinnin välttämättömyyden arvioinnissa on huomioitu investoinnin tavoite arvioimalla investoinnin tarpeellisuutta. Lisälmen ikääntyneiden palveluasumisen uudisrakennushanke toteuttaa Pohjois-Savon hyvinvointialueen palvelustrategiassa asetettuja tavoitteita kehittää ikääntyneiden asumispalveluita ja asumisyksiköjä vastaamaan palveluntarvetta. Hanke on tunnistettu välttämättömäksi ja kiireelliseksi ikääntyneiden ympärivuorokautisen asumispalveluiden turvaamiseksi tulevaisuudessa.

Hankkeen välttämättömyyden perusteena toimivat myös nykyisten tilojen huono kunto ja soveltuvuus toiminnalle. Toimitilojen nykykunnosta, tehottomuudesta ja epäkäytännöllisyydestä sekä kustannuksista johtuen toimintojen sijoittamisesta tilatehokkaasti suunniteltuun uudisrakennukseen on perusteltu.

KOTIHOIDON TILAT KOKONAISALA ~400m²
(ei sis. hissi, porrashuone sekä ivkh)





PSHVA Ikääntyneiden palveluasunnot lisäalumi
 Tontinkäyttöluonnos 13.04.2026 Luonnos/MKi

Tilaja:

Pohjois-Savon hyvinvointialue

Hanke:

Ikääntyneiden palvelut, lisälmen palveluasumisen rakennushanke

KESTÄVÄN RAKENTAMISEN TAVOITTEET

Kestävän rakentamisen tavoitteet

Hankkeen ympäristövastuullisuutta edistetään erityisesti vähähiilisuuden ja EU taksonomiamukaisuuden kautta. Uusi rakentamislaki (751/2023) astui voimaan 1.1.2025 ja se sisältää vaatimukset rakennuksen vähähiilisuudelle sekä rakennuksen elinkaariominaisuuksille. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla elinkaariominaisuuksiltaan ekologiseksi sekä tavoitteelliselta tekniseltä käyttöältään pitkäikäiseksi. Erityisesti huomiota on kiinnitettävä pohjarakenteiden ja kantavien rakenteiden kestävyteen sekä rakennuksen ja sen tilojen, rakennusosien sekä teknisten järjestelmien käyttöikään, käytettävyyteen, huollettavuuteen, muunneltavuuteen ja korjattavuuteen sekä rakennusosien purettavuuteen ja uudelleenkäytettävyyteen.

Rakentamisen vähähiilisuuden ja elinkaariominaisuuksien edistäminen:

- Tilaaja on selvittänyt kohteen esisuunnittelussa puurakentamisen edistämismahdollisuudet
- Hankkeessa toteutettavan rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälki ja -kädenjälki arvioidaan ja raportoidaan ilmastaselvityksen asetuksen viimeisimmän version mukaisesti.
 - Tämän hankkeen osalta määräysten mukainen hiilijalanjäljen raja-arvo 2026 - 2027 on 25,0 kgCO₂e/m² vuodessa.
- Hankkeessa tulee selvittää ja esittää 2 - 3 kustannustehokasta keinoa, joilla rakennuksen hiilijalanjälkeä pienennetään tavanomaiseen ratkaisuun nähden. Keinojen kautta saavutettava päästövähennys tulee esittää laskelmin.
- Rakennukselle laaditaan rakennustuoteluettelo, joka sisältää koneluettavassa muodossa tiedot rakentamisessa käytetyistä materiaaleista ja tuotteista.
- Tarjoajan tulee esittää lyhyt kuvaus, millä ratkaisulla rakennuksen elinkaariominaisuudet sekä kiertotalouden mukaisuus on huomioitu. Selvityksessä on otettava kantaa erityisesti tilojen muunneltavuuteen sekä järjestelmien huollettavuuteen.

EU Taksonomia ja taksonomiamukaisuus

- Hanke tavoittelee EU taksonomiamukaisuutta taksonomialuokan 7.1 Uusien rakennusten rakentaminen nojalla hankkeeseen soveltuvin osin.
- Hankkeessa toteutetaan ainakin seuraavat toimenpiteet:
 - Rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvo -20% vaatimustasosta
 - Hiilijalanjäljen raja-arvona käytetään 20,0 kgCO₂e/m² vuodessa.
 - Rakennuksen laskennallisen energiatehokkuuden vertailuluku E:n tavoitetaso on vähintään luokka B.
 - Rakennuksen E-luku -10 % em. vaatimustasosta
 - Rakennukselle toteutetaan ilmatiiveyden ja lämmönpitävyyden testaus
 - ilmanvuotoluku q50 tulee olla vähintään 0,8 m³/h/m²
- Tarjoaja esittää hankkeelleen lyhyet toimenpidekuvaukset sekä asettamansa tavoitteet seuraaville osa-alueille:
 - Työmaan jätteiden kierrätysaste (tavoite -%), vähintään 5 eri jätelajiketta
 - Tunnistetut ilmastoriskit ja toteutetut sopeutumiskäytännöt
 - Vesikalusteiden virtaamat tulee mitata eivätkä virtaamat saa ylittää LVI-järjestelmäkuvauksessa esitettyjä virtaamia.

Tavoitteiden raportointi ja seuranta

- Tarjoaja laatii kuvauksen toimenpiteistä, tarkastuksista ja mittauksista, joilla seurataan hankkeelle esitettyjen tavoitteiden täyttymistä.
- Tarjoaja laatii kolmen kuukauden välein seurantaraportin, jossa esitetään jokaisen tavoitteen tilanne. Tavoitteiden tilanne käsitellään työmaakokouksissa.
- Rakennuksen valmistuttua tarjoaja laatii loppuraportin vastuullisuustavoitteiden täyttymisestä.

Hanke:
0412026 1 Iisalmen palveluasumishanke

Riistakatu 22
74120 Iisalmi

Vaihe: Hankesuunnittelu
Paikkakunta: Iisalmi
Haahtela-ind.: 93,0 / 1.2023
Hintataso: 100,4 / 4.2026
Laajuus: 3 246 m², 3 819 brm², 13 728 rm³
Hankekoko: 3 819 brm²
Jakaja: 3 246 m²

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, UUDIS - PÄÄRYHMITÄIN

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/m ²	%
B1 Rakennuttajan kustannukset			
Suunnittelu ja tutkimukset	673 000	207	6,3
Rakennuttaminen ja valvonta	440 000	136	4,1
Liittymismaksut	94 000	29	0,9
Muut rakennuttajan kustannukset			
Yhteensä	1 206 000	372	11,3
B2 Rakennustekniset työt			
1 Aluetyöt	326 000	100	3,0
1 Rakennuksen maatyöt	108 000	33	1,0
2 Perustukset ja kellarin erityisrakenteet	183 000	56	1,7
3 Runko- ja vesikattorakenteet	1 939 000	597	18,1
4 Täydentävät rakenteet	852 000	262	8,0
5 Sisäpuoliset pintarakenteet	783 000	241	7,3
6 Kalusteet, varusteet, laitteet	251 000	77	2,3
7 Konetekniset työt	87 000	27	0,8
8,9 Työmaan käyttö- ja yhteiskust.	970 000	299	9,1
Kate	612 000	189	5,7
Yhteensä	6 110 000	1 882	57,1
B3 LVI-työt			
71 Lämmityslaitteet	134 000	41	1,2
71 Vesi- ja viemärietyöt	420 000	129	3,9
71 Muut putkityöt	159 000	49	1,5
72 Ilmanvaihtotyöt	613 000	189	5,7
72 Säätolaitteet	42 000	13	0,4
72 Muut iv-työt	39 000	12	0,4
Yhteensä	1 407 000	433	13,2

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/m2	%
B4 Sähköt			
Valaistus	331 000	102	3,1
Sähkön jakelu	45 000	14	0,4
Sähkökeskukset	47 000	14	0,4
Muu sähkö	768 000	237	7,2
Yhteensä	1 192 000	367	11,1
B5 Erillishankinnat	33 000	10	0,3
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	9 948 000	3 065	93,0
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus	140 000	43	1,3
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	610 000	188	5,7
Muut kustannukset	750 000	231	7,0
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	10 698 000	3 296	100,0
Arvonlisävero 26% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	2 728 000	840	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	13 426 000	4 136	