



# Hankesuunnitelma

## 1C9096 Iisalmen palveluasumisen rakennus- hanke

Ikääntyvien palveluiden toimiala

Kiinteistöhallinto 7.5.2026

Ikäihmisten ja hoivapalveluiden lautakunta 21.5.2026 § 43

## Sisällys

1 Rakennushankkeen tausta ja tarve .....	5
2 Hankkeen tavoitteet.....	6
3 Hankkeen toimintojen ja tilojen kuvaukset.....	6
3.1 Ympäri vuorokautinen palveluasuminen .....	6
3.2 Hoiva- ja hoitohenkilöstö .....	7
3.3 Ikääntyvien palveluiden asiakasohjaus ja kotiin annettavat palvelut .....	8
4 Hankkeen suunnitteluratkaisut .....	9
4.1 Tilasuunnittelu .....	9
4.2 Ruokapalveluiden tilat .....	10
4.3 Siivouspalveluiden tilat.....	10
4.4 Saunatilat .....	10
4.5 Huoltotilat .....	10
4.6 Tekstiilipalveluiden tilat .....	11
4.7 Lääkehuollon tilat .....	11
4.8 Apuvälinetilat.....	11
4.9 Auto- ja polkupyörä sekä apulaitepaikoitus tarpeet.....	11
5 Rakennus- ja talotekniset suunnitteluratkaisut .....	11
5.1 Rakennuksen sijainti ja tontti.....	12
5.2 Rakennustekniset ratkaisut .....	12
5.3 Paloturvallisuus .....	12
5.4 LVIA- ja sähköjärjestelmät.....	12
6 Hankkeen toteutus .....	14
7 Hankkeen aikataulu.....	14
8 Hankkeen rahoitus ja kustannukset.....	15
8.1 Toteutusvaihtoehto vuokramallilla .....	15
8.2 Toteutusvaihtoehto omistusmallilla .....	15
9 Hankkeen välttämättömyyden arviointi.....	16
10 Hankeryhmän esitys .....	16

---

## LIITTEET

Liite 1. Ikääntyneiden ympärivuorokautinen palveluasumisen yksikkö, Iisalmi. Rakennushankkeen toiminnallinen suunnitelma.

Liite 2. Luonnokset pohjakuvista ja tontin käytön suunnitelma.

Liite 3. Kestävän rakentamisen tavoitteet.

Liite 4. Perustamiskustannukset.

---

## Rakennushankkeen perustiedot

Nimi ja sijainti	Ikääntyneiden palveluasumisen yksikkö, Iisalmi
Toimiala	Ikääntyneiden toimiala
Investointisuunnittelu	Hyväksytty investointisuunnitelmaan 2026 omaan taseeseen 11 M€.
Toteutus	Uudisrakennus, omaan taseeseen
Noudattaa palveluverkkosuunnitelmaa	Kyllä, R2-suunnitelmia.
Yli 75-vuotiaiden määrä ja ennusteet (Sotkanet)	2025: 14,2 % (2890) 2040: 20,7 % (3775)
Tilaohjelman arvioitu m <sup>2</sup> -laajuus	3750 m <sup>2</sup>

## Asiakkaat, palvelut, henkilöstö ja toiminnan kustannukset

Tarjottavat palvelut	Ympäri vuorokautinen palveluasuminen ikääntyneille, 65 paikkaa. Ikääntyvien asukasohjauksen ja kotiin annettavia palveluita Iisalmessa.
Sijoitettavat palvelut	Asumispalvelut, jotka sijaitsevat tällä hetkellä Kirkonsalmen ja Onnimannin kiinteistöissä sekä Sonkajärven Tuulikanteleessa (lyhytaikaishoito). Kirkonsalmessa ja Iisalmessa sijaitsevat ikääntyneiden asukasohjauksen ja kotiin annettavat palveluita.
Henkilöstömäärä	45 asumispalvelussa ja 43 ikääntyvien asiakasohjauksen ja kotiin annettavissa palveluissa.
Vaikutus toiminnan kustannuksiin	Kustannusvaikutuksia on toiminnan keskittämällä, tilankäytön tehostamisella, palveluiden keskinäisellä synergiahyödyllä.

## Rakennushankkeen tilatehokkuus ja nykyiset tilakustannukset

Tilatehokkuus	Tilasuunnittelu perustuu tilakonseptiin. Uudisrakennuksen avulla tilankäyttöä tehostetaan kiinteistö- ja toimitalastrategiset tavoitteiden ja linjausten mukaisesti.
Vaikutus tilakustannuksiin	Uudisrakennuksen myötä luovutaan nykyisistä vuokratuista tiloista Kirkonsalmessa ja Iisalmessa. Vuokrattua tilaa nykyisin asumispalveluilla, asukasohjauksella ja kotiin annettavilla palveluilla on yhteensä n. 3 460 m <sup>2</sup> = 876 640 €/vuosi.

---

## 1 Rakennushankkeen tausta ja tarve

Kansallisen ikäohjelman yhtenä vaikuttavuustavoitteena on ikäystävällinen asuminen ja asuinympäristö. (Sosiaali- ja terveysministeriön julkaisuja 2020:31) Ikääntyneiden asumispalveluiden uudistus mahdollistaa monimuotoisten asumis- ja palvelukokonaisuuksien luomisen niin, että iäkkäille henkilöille voidaan tarjota joustavia, yhteisöllisiä ja toimintakyvyn säilymistä tukevia asumis- ja palveluratkaisuja kotona asumisen ja ympärivuorokautisen palveluasumisen väliin. Hankesuunnittelussa on huomioitu Pohjois-Savon hyvinvointialueen ikääntyvien hyvinvointisuunnitelma ja ikääntyvien palveluiden järjestäminen strategisen tason suunnitelma. Suunnitelmat on hyväksytty aluehallituksessa 30.3.2026 §113. Iäkkäiden ihmisten asumispalveluiden tavoitteena on turvata ja tukea ikääntyneiden kotona asumista ja tarjota erilaisia asumisvaihtoehtoja. Palveluilla pyritään edistämään ikääntyvien ihmisten hyvinvointia ja elämänlaatua.

Iisalmen palveluasumisen rakentamisen tarpeita on suunniteltu jo Ylä-Savon Sote kuntayhtymän hoito- ja hoivapalveluiden toimesta vuosina 2021–2022 muun muassa yhteistyössä Iisalmen kaupungin kanssa sekä Varken (ent. ARA) hankkeessa. Iisalmen alueelle tarvitaan ympärivuorokautisen palveluasumisen yksikkö, joista osa paikoista kohdentuu lyhytaikaiseen/tilapäiseen asumiseen. Keskittämisen tarve on lyhytaikaisen ympärivuorokautisen palveluasumisen paikoille. Iisalmen palveluasumishanke korvaa nykyisistä kiinteistöistä Kirkonsalmen kiinteistön sekä Onnimannin kiinteistön ympärivuorokautisen palveluasumisen osalta. Rakennusten kunto- ja toiminnallisen 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. Lyhytaikaishoidon osalta Sonkajärven Tuulikanteleen lyhytaikaishoidon paikat on kannattavaa keskittää tulevaisuudessa Iisalmeen. Huomioiden palvelutarpeen kasvu Iisalmissa vuoteen 2040 mennessä ja väestöennuste alueella, on nykyiset Kirkonsalmen kiinteistön ja Onnimannin kiinteistön korvaava rakennushanke välttämätön. Suunnittelussa huomioidaan myös lähialueiden Sonkajärven, Kiuruveden ja Vieremän palvelutarpeet. 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.

Iisalmen palveluasumisen rakennushankkeesta on koottu toiminnallinen suunnitelma (liite 1), joka on hyväksytty vuoden 2026 investointisuunnitelmaan aluehallituksessa 16.06.2025 §275. Hankesuunnitelma pohjautuu palvelutuotannon laatimaan rakennushankkeen toiminnalliseen suunnitelmaan ja suunnitelma on R2 palvelujärjestelmäudistuksen mukainen. Toiminnallisessa suunnitelmassa esitettiin asiakaspaikkaluvuksi 60. Rakennuksen luonnossuunnittelun myötä asiakaspaikkoja saatiin viisi paikkaa lisää ja siten kokonaispaikkaluvuksi saatiin 65. Hankesuunnitelmassa esitetään, että 65 palveluasumisen lisäksi rakennukseen sijoitetaan ikääntyvien asukasohjauksen ja kotiin annettavien palveluiden tiloja. Siirtyvät palvelut sijaitsevat nykyisin Kirkonsalmen kiinteistössä ja Iisalmissa vuokratiloissa. Uudisrakennuksen myötä saadaan kustannussäästöjä luopumalla vuokratiloista ja saavutetaan synergiaetuja ikääntyvien palveluiden läheisestä sijainnista Iisalmen kampus Vireeseen. Uudisrakennus esitetään rakennettavaksi Iisalmen Riistakadulle kampus Vireen läheisyyteen. Hankesuunnitelman valmisteluun on osallistunut laajasti hyvinvointialueen ikääntyvien palveluiden henkilökuntaa, turvallisuuden, työsuojelun, tukipalveluiden, tietohallinnon ja kiinteistöhallinnon asiantuntijoita. Hankesuunnitelman koordinoituvastuu on ollut kiinteistöhallinnolla.

---

## 2 Hankkeen tavoitteet

### 2.1 Palvelutuotannon tavoitteet

lääkäiden henkilöiden palvelujen kokonaisuuden uudistamisen tavoitteena on hallita kalliiden hoitopalvelujen kasvua sekä toisaalta turvata iäkkäille henkilöille laadukkaat, yhdenvertaiset ja kustannustehokkaat palvelut sekä varmistaa palvelujen laatua ja saatavuutta. Huomioiden palvelutarpeen kasvu, ja tarve purkaa laitospuolesta palvelurakennetta, tarvitaan uudenlaista toimintamallia ja asumispalveluyksikkö, jossa palveluiden tuottaminen lähtee uusista lähtökohdista: palvelut räätälöidään asukkaalle tarpeista ne tuodaan hänen kotiinsa. Uudisrakennushanke mahdollistaa uudenlaisen ikääntyvien palvelukokonaisuuden toimitilojen osalta siten, että asumisen tilat ja kotiin annettavien palveluiden toimitilat voidaan sijoittaa toisensa läheisyyteen. Tavoitteena on tukea ja tiivistää uudenlaista asumispalveluiden ja kotiin annettavien palveluiden yhteistyötä eri toimijoiden välillä.

### 2.2 Tiloihin liittyvät tavoitteet

Toimitilojen ja teknologian tulee luoda toimintaedellytykset toteutettavalle hyvälle asiakastoiminnalle. Toimintaympäristön ja infrastruktuurin tulee olla ajanmukaisia ja toimivia. Tilojen muunneltavuus ja monikäyttöisyys otetaan huomioon suunnittelussa. Tilankäyttöä ja kapasiteetin hyödyntämistä suunnitellaan kustannustietoisesti.

Suunnittelua ohjaavat mm.

- Osastohoidon, asumisen ja kotiin vietävien palveluiden uudistus (R2), aluevaltuusto 17.6.2024 §47
- Toimitilojen käytön periaatteet, hyvinvointialueen johtoryhmässä 24.9.2024 §30
- Kiinteistö- ja toimitilastrategiset tavoitteet ja linjaukset, aluehallitus 2.12.2024 §384.
- Iisalmen ikääntyneiden palveluasumisen rakennushankkeen toiminnallinen suunnitelma 16.6.2025 §275
- Pohjois-Savon hyvinvointialueen strategia, aluevaltuusto 6.10.2025 §72
- Ikääntyneiden hyvinvointisuunnitelma sisältäen palveluverkkosuunnitelman. Ikääntyneiden ja hoivapalveluiden Itk 19.03 2026 §26 ja aluehallitus 30.3.2026 §113.

Uudet rakennettavat tilat suunnitellaan toteutettavaksi siten, että asumisen tilat muuntuvat tarvittaessa asiakaskunnan tarpeiden muuttuessa. Tämä mahdollistaa asumisyksikön monimuotoisemman käytön vastaamaan asiakaskunnan muuttuvia tarpeita. Kiinteistö- ja toimitilastrategisten tavoitteiden ja linjausten (2024) mukaisesti tilojen käyttöä tehostetaan työympäristömuutoksilla, tiloja käytetään yhteiskäyttöisesti yhteisten toimintatapojen ja mallien mukaisesti ja suunnittelussa käytetään tilakonsepteja.

## 3 Hankkeen toimintojen ja tilojen kuvaukset

Kyseessä on ikääntyneiden ympärivuorokautisen palveluasumisen uudisrakennushanke, jossa asukkaat asuvat asunnossa vuokralla ja kalustavat asuntonsa itse. Lisäksi rakennushanke sisältää toimitiloja ikääntyvien palveluiden asukasohjaukselle ja kotiin annettaville palveluille.

### 3.1 Ympärivuorokautinen palveluasuminen

Järjestettävää palvelua määrittää sosiaalihuoltolaki: <https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2014/20141301#L3P21c>

Laissa 21 c § ympärivuorokautisella palveluasumisella tarkoitetaan asumista yhteisöllistä toimintaa tarjoavassa esteettömässä ja turvallisessa hoivakodissa, palvelukodissa tai vastaavassa

asumisyksikössä, jossa henkilöllä on hänen tarpeitaan vastaava asunto, ja jossa hän saa asumisyksikön henkilöstöltä viipymättä ja vuorokaudenajasta riippumatta hoitoa ja huolenpitoa myös äkilliseen tarpeeseensa.

Ympärivuorokautinen palveluasuminen sisältää henkilön yksilöllisen tarpeen mukaisen vuorokaudenajasta riippumattoman hoidon ja huolenpidon, toimintakykyä ylläpitävän ja edistävän toiminnan, ateriat, vaatehuollon, siivouksen sekä osallisuutta ja sosiaalista kanssakäymistä edistävän toiminnan. Palveluasumista on toteutettava niin, että henkilön yksityisyyttä kunnioitetaan ja hänen osallisuuttaan tuetaan. Lisäksi on huolehdittava, että henkilöllä on mahdollisuus saada tarvitsemansa lääkinnällinen kuntoutus ja muut terveydenhuollon palvelut.

Ympärivuorokautista palveluasumista järjestetään henkilölle, joka tarvitsee päivittäin vuorokaudenajasta riippumatta jatkuvaa hoitoa ja huolenpitoa tai vaativaa ammatillista hoitoa, joiden järjestäminen kotihoitona, omaishoitona, perhehoitona tai muulla tavalla ei ole mahdollista tai asiakkaan edun mukaista. Ympärivuorokautista palveluasumista järjestetään henkilön tarpeen mukaan pitkäaikaisesti tai lyhytaikaisesti. Lyhytaikainen palveluasuminen voi olla tilapäistä tai säännöllisesti toistuvaa. Ympärivuorokautisessa palveluasumisessa asukkaat asuvat vuokralla omissa esteettömissä asunnoissaan ja saavat tarvitsemansa itsenäiseen asumiseen liittyvät palvelut kotiinsa. Henkilökunta on paikalla joka päivä vuorokauden ympäri, jotta apua on saatavilla aina tarpeen mukaan.

Ympärivuorokautisen palveluasumisen toiminta-ajatuksena on asiakaslähtöinen ja elämänhistorian huomioiva arki. Asiakkaiden, omaisten ja läheisten kanssa pyritään luomaan arvokasta ja laadukasta elämää asiakkaiden arkeen. Asiakkaita tuetaan käyttämään omia voimavarojaan kaikissa päivittäisissä toimissa. Asiakkaat saavat moniammatillisen, ammattitaitoisen ja laadukkaan hoidon heidän elämänsä eri vaiheissa. Hoito toteutetaan asiakkaiden ja heidän omaistensa kanssa yhdessä laaditun hoito- ja palvelusuunnitelman mukaisesti. Asiakas on itse määrittelemässä tavoitteita ja hän on mukana päätöksenteossa. Hoito- ja palvelusuunnitelma perustuu asiakkaan oman hyvinvoinnin ylläpitämiseen ja edistämiseen. Pariskunnille järjestetään mahdollisuus asua yhdessä. Asiakkaille luodaan turvallinen ja viihtyisä asuinympäristö, jossa on hyväksyvä ja yksilöä arvostava ilmapiiri itsemääräämisoikeutta kunnioittaen. Asiakkaan terveyden- ja toimintakyvyn tilaa arvioidaan aktiivisesti hyvän ja mielekkään elämän turvaamiseksi.

### **Ympärivuorokautisen palveluasumisen tilat**

Asiakkaat asuvat yhden hengen huoneissa.

Asuntoon kuuluvat tilavaatimukset:

- tavaroiden säilytystilat
- kylpyhuone ja wc
- saunomismahdollisuus talossa
- pyykinpesumahdollisuus talossa
- piha-alue ja mahdollisuudet ulkoiluun

### **3.2 Hoiva- ja hoitohenkilöstö**

Ympärivuorokautisen palveluasumisen yksiköissä työskentelee lähiesihenkilö, sairaanhoitajia sekä lähija perushoitajia, fysioterapeutti ja hoiva-avustajia sekä tukipalvelutyöntekijöitä (laitoshuolto, ruokapalvelut jne.) Varahenkilöitä sekä ulkopuolisia sijaisia käytetään eripituisissa sijaisuuksissa. Asumispalveluissa työskentelee vakituisesti yhteensä noin 45 henkilöä.

#### **Henkilökunnan tilat**

Henkilöstö tarvitsee toimistotiloja, tiloja lääkehoidon toteutukseen, ruokailu- ja kahvitauoille ja wc-tilat. Lisäksi tarvitaan neuvotteluhuone asiakasneuvotteluita ja henkilöstöpalavereita varten. Tämä tila voi

sijaita 1. kerroksen ruokailutilan yhteydessä, jolloin tila on yhdistettävissä asukkaiden ruokailutilaan ja tarpeisiin. Lisälnessä henkilökunnan työvaatteet toimittaa Sakupe Oy. Puhtaille työvaatteille tarvitaan erillinen säilytystila pukuhuoneiden viereen. Työasuille tarvitaan varastotilaa. Henkilökunnan pukuhuoneissa tulee olla pukukaappeja vakituiselle henkilöstölle ja tilapäistyöntekijöille. Henkilökunnan pukuhuoneisiin tarvitaan kuivauskaapit, pukukaappien penkit kenkätelineillä sekä pukukaappien yläosa kaltevaksi. Naisille tarvitaan pukuhuone, jossa on 40 pukukaappia ja miehille pukuhuone, jossa on 10 pukukaappia. Pukuhuoneissa tulee olla wc:t ja suihkut ja käsienpesupisteet sekä pyykkipussitelineet likaisille työvaatteille.

### 3.3 Ikääntyvien palveluiden asiakasohjaus ja kotiin annettavat palvelut

lisälmellä ikääntyneiden palveluita tuottavat asiakasohjaus ja kotiin annettavat palvelut. Työskentely tapahtuu virka-aikana ja on lähtökohtaisesti kotikäyntityötä ja toimistotyötä sekä osin etätyötä. Työssä korostuu puhetyö asiakkaiden ja yhteistyökumppaneiden kanssa. Kotiin annettavien palveluiden työskentely on pääosin liikkuvaa. Työskentelyssä hyödynnetään etäyhteyksiä (etävastaanotto) siihen soveltuvien asiakkaiden kanssa mm. asiakasohjauksessa ja kuntoutuspalveluissa. Liikkuvassa työssä työntekijöillä on käytössä omat autot. Lisälnessä Ikäkeskuksen neuvonnassa on kasvokkain toimiva palvelupiste asiakkaille sekä asiakasohjauksen, gerontologisen sosiaalityön ja muistikoordinaattorin työpisteet. Asiakasohjauksessa työskentely on lähtökohtaisesti kotikäyntityötä, tiloissa tapahtuva työ on toimistotyötä, jossa ei ole asiakastapaamisia. Tiloissa on neuvonnan palvelupiste, jossa on asiakastapaamisia erillisesti sovittuina aikoina. Se, että ikäkeskuksen neuvonta, asiakasohjaus, gerontologinen sosiaalityö sekä muistikoordinaattori työskentelevät samassa työpisteessä on koettu sujuvoittavan yhteistyötä.

	Työn kuvaus	Henkilöstömäärä	Autot, leasing	Autot, henkilökunta
Asiakasohjaus	Kotikäyntityötä ja toimistotyötä, etävastaanottoja, etätyö	19	1	10
Gerontologisen sosiaalityö ja muistihoitaja	Kotikäyntityötä ja toimistotyötä	4	0	4
Seudullinen työnjako	Toimistotyötä klo 6.30–21.30 seitsemänä päivänä viikossa	9		
Pohjoisen alueen kotihoidon resurssikoordinaattorit	Toimistotyötä arkisin yleistyöajassa	3		
Pohjoisen alueen etähoitoyksikkö	Toimistotyötä klo 6.30–21.30 seitsemänä päivänä viikossa	7		

---

## Asiakasohjauksen ja kotiin annettavien palveluiden tilat

Uuden asumispalveluyksikön myötä tavoitteena on luopua Kirkonsalmen kiinteistöstä. Ikääntyneiden palveluilla on asumispalveluiden tilojen lisäksi Kirkonsalmen kiinteistössä tilaa 120 m<sup>2</sup> ja Satamakadulla 280 m<sup>2</sup>. Näiden tilojen yhteenlasketut vuokrat kuukaudessa ovat 4 600 €/kk ja vuodessa 55 000 €. Vuoden 2026 asiakasohjauksen henkilöstömäärässä on tapahtumassa muutosta. Myös gerontologiseen sosiaalityöhön on tulossa lisää henkilökuntaa. Tarkempi tuleva henkilöstömäärä vahvistuu vuoden 2026 aikana. Henkilöstön lisääntymisen myötä Satamakadun työtilat eivät riitä henkilöstölle, mikäli neuvonnan kasvokkain palvelupisteen toiminta jatkuu. Asiakastapaamisiin ei jatkossakaan ole tarvetta lisätä tiloja. Myös tulevaisuudessa toiminta tapahtuu virka-aika ja työssä hyödynnetään osin hyvinvointialueen etätymällisiä. Koska henkilöstä käyttää työssä autoja, pysäköintitilaa on oltava henkilökunnan käytettävissä.

## 4 Hankkeen suunnitteluratkaisut

### 4.1 Tilasuunnittelu

Tilasuunnittelu perustuu hyvinvointialueen strategiaan ja ikääntyneiden toimialan palvelustrategiaan sekä tuottavuus ja taloudellishjelmaan sekä tilakonseptiin. Suunnittelua ohjaavat periaatteet ovat mm. tilojen ja laitteiden tehokas ja taloudellinen käyttö sekä tilojen muuntojoustavuus sekä erilaiset palveluasumisen oppaat ja suositukset.

Tilasuunnittelun lähtökohtina toimivat:

- Keskeinen sijainti
- Hyvä kytkeytyminen lähiympäristöön
- Esteettömyys
- Turvallisuus
- Muuntojoustavuus
- Asiakaslähtöisyys
- Omatoimisuuden ylläpitäminen
- Viihtyisyys
- Yhteisöllisyyden ja sosiaalisen kanssakäymisen edistäminen, sosiaalista kanssakäymistä edistävät tilat rakennuksessa ja piha-alueella

#### Asuntosuunnittelu

Hyvän asuntosuunnittelun tavoitteena on viihtyisä ja kodikas asukashuone, joka ilmentää asukkaansa toiveita ja tarpeita ja kuuluu hänen itsemääräämisoikeutensa piiriin. Asukashuone on ensisijaisesti siinä asuvan henkilön oma koti. Asukkaat kalustavat huoneensa itse. Tilasuunnittelussa kalusteet huomioidaan tilavarauksina asukashuoneeseen. Tilojen suunnittelussa otetaan huomioon myös henkilökunnan toiminta, mutta siten että asukkaiden asumisen yksilöllisyys ja itsenäisyys toteutuvat samanaikaisesti. Tätä on korostettava suunnittelun keinoin ja pyrittävä välttämään laitosmaisia ratkaisuja. Tilojen hahmotettavuuteen ja selkeyteen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Asukashuoneiden tulee olla viihtyisiä, valoisia ja esteettömiä sekä mahdollistettava yhdenvertainen elämä osana yhteisöä. Tilamitoituksessa liikkumisen helppous korostuu, ja asukaskohtaisesti kotiin tuotavien palvelujen toteutus tulee huomioida. Runsas apuvälineiden käyttö kasvattaa tilantarvetta. Myös niiden varastointi ja huolto on huomioitu rakennuksissa. Apuvälineiden käyttö vaikuttaa myös hissien mitoitukseen ja käytäväleveyksiin.

---

---

### Monitilatoimiston suunnittelu

Uudisrakennukseen suunnitellaan asiakasohjauksen ja kotiin annettavien palveluiden toiminnoille yhteiskäyttöiset monitilatoimistot. Uudella toimitilaympäristöllä tehostetaan tilankäyttöä, parannetaan työrauhaa, lisätäänkö yhteistyötä toimijoiden välillä, vähennetään toimitilakustannuksia ja tuetaan hybridi-työtä. Monitilaympäristön tilatyyppejä ovat hiljaiset keskittymishuoneet, puhelin- ja teamstyöskentelyn kopit, pienet kokoushuoneet (2–4 hlö), yhteiset kohtaamistilat, työpistealueet (hiljaiset / keskusteleva työ), tiimialueet, etäpalavereihin optimoidut tilat sekä taukotilat ja sosiaalialueet. Tilasuunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota tilojen hyvään ääniympäristöön kuten akustiikkaan ja materiaalivalintoihin. Tilat kalustetaan mm. säädettävillä sähköpöydillä, laadukkailla työtuoleilla ja kaappiratkaisuilla.

## **4.2 Ruokapalveluiden tilat**

Ympäri vuorokautisen asumisen asukkaiden ruokailu toteutetaan keskitettynä ruokailuna lounaan ja päivällisen osalta, jolloin pääateriat tuodaan tarjottimilla valmiiksi annosteltuina tuotantokeittiöstä. Ympäri vuorokautisen tiloissa huomioidaan jakelukeittiön ja ruokailutilojen tarpeet. Keittiössä valmistellaan kaikkia aterioita tarjoiluun, valmistetaan aamupaloja, välipaloja, kahvin keittoa, iltapalaa ja huolehditaan astiahuollosta ja asukkaiden pienempien tarjottavien valmistelusta. Keittiössä säilytetään kaikkia yksikön elintarvikkeita, juomia ja kliinisiä ravintovalmisteita, lautasliinoja, astioita, tarjoiluastioita ja -välineitä ja tehdään ruokatilauksia tietokoneella.

## **4.3 Siivouspalveluiden tilat**

Ympäri vuorokautisen palveluasumisen puolella Servican laitoshuolto huolehtii tilojen siivoamisesta palvelusopimuksen mukaisesti. Asukashuoneiden siivouksen yhteydessä pyyhitään vuoteen ja apuvälineiden kosketuspinnat. Ympäri vuorokautisessa palveluasumisessa on yleensä käytössä sähkökäyttöiset hoivasängyt, jotka hankkii laitehallinta. Laitoshuolto huolehtii poislähtevän asukkaan vuodehuollosta. Hoitohenkilökunta huolehtii muutoin vuodevaatteiden vaihtamisesta palvelujakson aikana. Ympäri vuorokautisen palveluasumisen yhteyteen osoitetaan siivoustila. Lisäksi tarvitaan kulutustavaravarasto käsihygieniatuotteille ja -papereille sekä tilaa vaipoille. Rakennukseen sijoitetaan koko rakennusta koskeva siivouskeskus.

## **4.4 Saunatilat**

Ympäri vuorokautisen palveluasumisen saunatilat sijaitsevat palveluasumisen kerroksissa. Tiloissa mahdollistetaan lavettisaunominen.

## **4.5 Huoltotilat**

Ympäri vuorokautisen asumispalveluiden kerrokseen tarvitaan puhtaan ja likaisen huoltoaseman tilat. Likainen huoltoasema toimii kerroksen syntypaikkalajitellun jätteen kokoamistilana ja tilassa tehdään likaisen perushoidon välineistön puhdistus deko-pesukoneella. Tilasuunnittelussa huomioidaan jätejakeiden lajitteluun likaiselle huoltoasemalle. Likainen huoltoasema on yhteydessä puhtaaseen huoltoasemaan, jossa säilytetään puhdas perushoitovälineistö. Tilojen välissä on heiluriovi. Jätteet ja likapyykit kerätään laitoshuoltajien toimesta rakennuksen yhteiseen jäte- ja likapyykkitalaan, josta ne käydään hakemassa eteenpäin. Jätehuollosta on luotu oma toiminnallinen tilakonsepti, jota sovelletaan hankkeen laajuuteen. Kulku tähän tilaan sääsuojatun katteen kautta. Tilasuunnittelussa tulee huomioida tilan hyvä ilmanvaihto, että hajut eivät leviä varastotilasta muualle rakennuksen tiloihin sekä hissien läheisyys. Erittäin likaiselle ja hajuhaittajätteelle tarvitaan jätekyymiö, jossa säilytetään myös erittäin likainen pyykki. Tämä kokonaisuus voi olla osa roskakatosta.

---

## 4.6 Tekstiilipalveluiden tilat

### Palveluasumisen tekstiilihuolto

Ympäri vuorokautisessa palveluasumisessa asukkaat käyttävät omia vaatteita ja asukkailla on yleensä käytössä hoivasängyt, joihin kodeissa tavallisesti käytettävät liinavaatteet eivät sovellu käytettäväksi ja siksi käytetään laitostekstiilitoimittajan Sakupe Oy:n liinavaatteita. Laitoshuoltajat jakavat asukashuoneisiin liinavaatteet, joten huoneissa tulee olla kaappitilaa tätä varten. Rakennukseen tarvitaan tekstiilivarasto jokaiseen asumispalvelukerrokseen. Lisäksi hoivasängyjen varapatjat tarvitsevat säilytystilaa.

Sakupe huolehtii asukastekstiilien huoltamisesta sekä osittain myös yksikön omien tekstiilien huoltamisesta. Kaikkiin palveluasumisen kerroksiin tarvitaan pyykinpesumahdollisuus ja pyykinkuivaustilat. Asukastekstiilien liinavaatteiden varastointiin ja lajitteluun on hyvä olla oma tilansa.

### Likapyykki

Laitoshuoltajat keräävät likaisen pesulaan menevän pyykin säkkeihin, jotka toimitetaan ja varastoidaan likapyykki- ja jätekylmiöön. Sakupe käy hakemassa säkit pesua varten. Tilan suunnittelussa tulee huomioida tilan hyvä ilmanvaihto, että haju ei leviä varastotilasta muualle rakennukseen.

## 4.7 Lääkehuollon tilat

Lääkehoidon osalta toimintaa ohjaa HVA-tasoinen lääkehoitosuunnitelma. Myös Valvira ohjeistaa sosiaalihuollon palveluasumisyksikön rajatun lääkevaraston tarvetta.

Pääsääntöisesti kaikki asiakkaat ovat koneellisen annosjakelulääkkeiden piirissä ja lääkkeet toimitetaan asumisyksikköön kahden viikon välein avoapteekista. Lääkkeet otetaan vastaan lääkehuoneeseen. Ympäri vuorokautisen palveluasumisen asiakkaiden lääkehoidosta huolehtii hoitohenkilökunta. Kaikki lääkkeet eivät kuitenkaan ole annosjakelun piirissä ja akuuttien tilanteiden varalta tarvitaan rajattu lääkevarasto, jossa varaudutaan asiakkaiden yhteiskäyttöisille lääkkeille (kipulääkkeet, adrenaliini jne.). Näiden säilytykseen tarvitaan lukittu lääkekaappi lääkehuoneeseen. Annosjakelulääkkeille tarvitaan lukittavat kaapit lääkkeiden säilytystä varten. Asukkailla voi olla myös kylmäsäilytettäviä lääkkeitä (esim. insuliini) ja niille tarvitaan lukittava lääkejääkaappi. Injektionesteitä on myös käytössä ja näille tarvitaan asianmukainen säilytys. Lääkehuoneeseen tarvitaan kulunvalvonta ja kameravalvonta sekä olosuhde-seuranta.

## 4.8 Apuvälinetilat

Asukkailla on käytössään henkilökohtaiset apuvälineet, jotka on vuokrattu. Henkilökohtaiset apuvälineet ovat asukkailla asunnoissaan. Toimintayksiköllä on myös omia yhteiskäyttöisiä apuvälineitä kuten potilasnostimia, siirron apuvälineitä, erilaisia nousutukia, pyörätuoleja jne. Yhteiskäyttöiset apuvälineet tarvitsevat säilytys- ja huoltotilaa ympäri vuorokautisen asumisen kerroksiin.

## 4.9 Auto- ja polkupyörä sekä apulaitepaikoitus tarpeet

Auto-, polkupyörä ja apulaitepaikkoja osoitetaan tarkemmin rakennuslupasuunnittelun aikana huomioiden sekä henkilökunnan että asiakkaiden, läheisten yms. asiointitarve. Apulaitepaikkoja pyritään sijoittamaan pääsuunnitelmissa pääovien välittömään läheisyyteen.

## 5 Rakennus- ja talotekniset suunnitteluratkaisut

Rakennussuunnittelu ja teknisten järjestelmien suunnittelu perustuu kiinteistöhallinnon toimesta laadittuun suunnitteluohjeeseen. Hankkeen ympäristövastuullisuutta edistetään erityisesti vähähiilisyiden ja EU taksonomiamukaisuuden kautta (liite 3. Kestävän rakentamisen tavoitteet).

---

## 5.1 Rakennuksen sijainti ja tontti

Rakennukselle on varattu Iisalmen kaupungilta Meijerikadun ja Riistakadun kulmauksesta tontti nro 140–1–103–6. Tontti on heti rakennettavissa. Tontin osoitteeksi on muodostumassa Riistakatu 22. Pinta-alaltaan tontti on 7063 m<sup>2</sup> ja tontilla on rakennusoikeutta 4600 k-m<sup>2</sup>. Kaavamääräys on YSA; Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa myös erityisryhmien ja/tai vanhusten palveluasumista. Tontin sijainti on liikenteellisesti hyvä, keskustan palveluihin matkaa on 0,3 km ja kampus Vireeseen 0,3 km.

## 5.2 Rakennustekniset ratkaisut

Lattiamateriaali tulee valita, siten, ettei se ole liukas, mutta ei myöskään liian karhea ja puhtaanapito on helppoa. Kuivissa tiloissa lattia ei saa estää liikkumista ”hihtäen”, sukat ja paljaat jalat eivät saa takertua lattiaan kiinni. Lattian tulee olla heijastamaton. Lattioissa käytetään joko saumattuja tai massasta valmistettuja ratkaisuja hygienian takia.

Märkätilan ja asuinhuoneen lattiapinnoitteen väriero ei saa olla jyrkkä. Siivouksen kannalta hyvät portaat ovat mosaiikkibetonia (ei vaaleaa), porrastasanteet ja portaat ovat samaa materiaalia, askelmat ovat molemmista päistä umpinaiset ja kaiteet on kiinnitetty seinään.

Kaikki maalatut seinäpinnat ja pilarit/pilasterit suositellaan maalattavaksi vaaleilla, spektrin keskialuetta edustavilla sävyillä, erityisesti asukastiloissa. Puupinta koetaan miellyttävänä ja lämpimänä ja puu toimii hyvin törmäyssuojana sekä kaidemateriaalina. Törmäyssuojien sijoitus ja korkeus on suunniteltava siten, että se suojaa seinää pyörätuolin, rollaattorin ja sängyn osumilta. Asukastiloissa sekä oleskelu- ja aula-alueilla voidaan käyttää esim. petsattua viilupintaa tai paneelausta, listoitettuna puulistoin. Seinäpintaa voi elävöittää myös esim. valokuvatapetein. Asukashuoneissa ja oleskelualueilla kannattaa käyttää ripustuskiskoja.

Ikkunat tulevat olla helposti puhdistettavat: ne avautuvat sisäänpäin esteettömästi, saranat ovat ikkunan sivulla, niissä ei ole pieniä ruutuja eikä pinta-asennettuja säleveroja. Asukashuoneessa tulee olla tuuletusikkuna, joka on niin kapea, että asukas ei pääse siitä putoamaan.

Rakennus suunnitellaan ja toteutetaan pitkäkestoisesti tiiviiksi. Erityishuomio pitää kiinnittää rakennusosien liittyisiin ja läpivientikohdat, jotka tulee olla tiiviit myös tilojen välillä. Rakennuksen ulkovaipan Ilmanvuotoluku q50 tulee olla enintään 0,8 m<sup>3</sup>/h/m<sup>2</sup>. Rakennusvaipan ilmanvuotoluku 50 Pa:n paine-erolla määritetään standardissa SFS EN ISO 9972 käyttäen mittausmenetelmää B (rakennuksen vaipan testaus). Tiiveyden toteutuminen varmistetaan mittaamalla rakennusvaiheessa ennen ilmatiiveydestä vastaavien rakenteiden peittämistä ja toiseen kertaan käyttöönottovaiheessa mittaamalla. Hankkeessa tutkitaan puurakentamisen hyödyntämisen mahdollisuudet.

## 5.3 Paloturvallisuus

Rakennukselle tulee laatia palotekninen suunnitelma. Rakennus (kaikki tilat) varustetaan sprinklerijärjestelmällä noudattaen Ympäristöministeriön asetusta rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017 ja SFS-EN 12845:2015 + A1:2019 Kiinteät palo-sammutusjärjestelmät. Automaattiset sprinklerilaitteistot, suunnittelu, asennus ja hoito. Sprinklerin tarkempi toteutustapa ratkaistaan toteutussuunnittelun yhteydessä. Kaikki tilat varustetaan osoitteellisella paloilmoitimmella.

## 5.4 LVIA- ja sähköjärjestelmät

LVIA- ja sähkösuunnittelu ja teknisten järjestelmien suunnittelu perustuu kiinteistöhallinnon toimesta laadittuun suunnitteluohjeeseen.

## **Valaistus**

Valaistuksen avulla tulee tukea tilojen kodikkuutta ja viihtyisyyttä. Sisätilojen sähköistyksessä huomioidaan esteettömyys. Ulkoalueiden valaistusvoimakkuuden on oltava riittävä ja tasaisia myös kameravalvonnan tarpeet huomioiden. Ulkovalaisimia ohjataan valvontajärjestelmän aikaohjelmilla ja em. järjestelmään liitetyllä hämäräkytkimellä. Valonlähteenä käytetään LED-valaisimia. Asukashuoneissa tulee olla yöaikaista valvontaa varten yövalo seinällä lattiarajassa.

## **Autopaikkojen varustus**

Autolämmityspistorasiat toteutetaan kaikille autopaikoille. Kotelon tulee olla tyyppiä, josta on valittavissa myös sähköauton hidaslatausmahdollisuus 3,7kW. Perusasennuksessa asennus tehdään 2 h digitaalisena ajastuksena. Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee varautua putkituksiin, että kaikki esitetyt autolämmityspaikat tullaan myöhemmin muuttamaan nopeiksi sähköautojen latauspisteiksi.

Normaalitehoisia latauspisteitä rakennetaan kolmelle autopaikalle. Normaalitehoisen latauspisteen teho vähintään 22 kW / paikka (22kW+22kW). Asennettavan latauslaitteen toimittaa ja kytkee PSHVA:n sähköautojen latausta operoiva sopimuskumppani. Latauspiste on operaattoritoiminen yhteyslaitteineen sekä sähkö- ja tietoliikennevaatimusten mukaisine asennuksineen siten, että latausta käyttävä voi maksaa latauksen itse suoraan operaattorille yleisillä maksutavoilla (pankkikortti/mobiilimaksu). Rakennusurakassa tehdään keskusasennukset, putkitukset, kaapeloinnit ja asennuspylväät valmiiksi. Tämän lisäksi sähkökeskukseen tulee suunnitella laajennusvaraus neljälle 22kW/paikka -latauspaikalle.

## **Aurinkosähköjärjestelmä**

Kohteeseen rakennetaan aurinkosähköjärjestelmä, jonka koko määritellään rakennuksessa kulutettavan sähkön määrän mukaan. Rakennuksen jäähdytystarve huomioitava aurinkosähkön mitoituksessa. Toteutussuunnittelussa huomioidaan aurinkosähköjärjestelmän vaatimukset kattorakenteisiin sekä kaapelireitteihin.

## **Hoitajakutsu- ja henkilöturvallisuusjärjestelmät**

Hoitajakutsu- ja henkilöturvajärjestelmäksi hankitaan tilaajan hankintana langaton monipalvelukutsujärjestelmä, jonka ensisijaisena datayhteytenä toimii kohteeseen rakennettava wlan -verkko. Järjestelmän toissijaisena yhteystapana toimii matkapuhelindata. Toteutussuunnittelun yhteydessä varmistetaan, että virransyötöt ja datapisteet ao. järjestelmälle suunnitellaan / toteutetaan. Järjestelmän on oltava paikannukseltaan huonetasoinen ja sen on oltava toimintakuntoinen myös mahdollisten sähkökatkojen ja tietoliikenneongelmien aikana. Kohteen LE-wc-tiloihin, asuntojen wc-tiloihin, asukashuoneiden wc-tiloihin sekä saunaosastoille asennetaan hätäkutsujärjestelmä, joka toteutetaan monipalvelukutsujärjestelmän osana.

## **Video- ja kameravalvontajärjestelmät**

Rakennukseen sisään tulevien kulkijoiden tunnistamiseksi sekä tilojen ja omaisuuden valvontaa varten kohteeseen toteutetaan tallentava videovalvontajärjestelmä. Perusratkaisussa kaikki rakennuksen ulko-kuoret, ovet, piha-alueet ja porttiympäristöt ja lääkehuone on voitava valvoa tallentavilla kameroilla. Suunnittelussa tulee huomioida kameroiden paikat ja niiden data- ja sähkönsyöttö. Järjestelmän IP -kamerat tulee olla varustettu liiketunnistimilla. Liike aktivoi kameran ja digitaalitalennin tallentaa ko. kamerasta jatkuvaa kuvaa. Järjestelmää tulee voida käyttää verkon kautta halutuista paikoista ja sen tulee olla akkuvarmennettu. Tallennus ja kuvien katseluoikeudet määritellään suunnittelun edetessä hyvinvointialueen turvallisuuspalveluiden ja palvelutuotannon kanssa.

---

## Ovipuhelinjärjestelmät

Monipalvelukutsujärjestelmä toimii myös videokuvan sisältävänä ovipuhelimenä (järjestelmä siirtää ääntä ja kuvaa matkapuhelimeen tai työasemalle). Järjestelmän avulla hallitaan kulkureitin sähkölukitusten ovien avausta. Järjestelmä rakennetaan kaikille ulko-oville ja keskeisten kulkureittien sisäoville.

## Kuituliittymät, WLAN-verkon ja yleiskaapelointijärjestelmät

Rakennus varustetaan kuituliittymällä sekä kattavalla langattoman verkon (Wlan) tukiasemilla, jonka pääasiallinen tarkoitus on palvella monipalvelukutsujärjestelmää. Langattoman verkon päätelaitteet toimittaa Istekki Oy. Rakennuksen tiloihin asennetaan avoimella kaapelointijärjestelmällä toteutettava yleiskaapelointiverkko. Liitäntäpisteiden määrä ja paikat suunnitellaan tarkemmin käyttäjäpalavereissa toteutussuunnitteluajana.

## AV-järjestelmät ja aikakellot

Neuvottelu- ja tapaamistilojen lisäksi asunto-osan ruokailu- ja oleskelutiloja käytetään myös esitystilana ja tilat varustetaan AV-varustuksilla. Sisätilojen käytävät, asukkaiden ruokailutilat ja henkilökunnan taukokuoneet varustetaan monipalvelukutsujärjestelmään kytketyillä käytävänäyttöillä.

## Kulunvalvonta ja lukitus

Rakennuksen lukitus toteutetaan ohjelmoitavalla iLoq S5 -järjestelmällä, joka sisältää ovikohtaisia pin-koodilukijoita (iLoq N504i). Lukitus liitetään Pohjois-Savon hyvinvointialueen lukostoon. Kiinteistö varustetaan etälukituksen ohjelmointipisteellä. iLoq lukitusjärjestelmä toteuttaa myös kulunvalvonnan. Lääkehuoneissa tulee olla kv-ovet ja kameravalvonta. Kulunvalvonta ja lukitusjärjestelmät lukituskaavioineen suunnitellaan kokonaisuudessaan toteutussuunnittelun yhteydessä käyttäjän tarpeet huomioiden. Suunniteltujen järjestelmien lisäkaapeloinnit sisältyvät hankekokonaisuuteen.

## 6 Hankkeen toteutus

Hanke toteutetaan omaan taseeseen. Hankkeen suunnittelu ja toteuttajat tullaan kilpailuttamaan. Rakennuksen tiloihin vuokralle asettuu hyvinvointialueen ikääntyvien toimialueen toimijat.

Hankkeen toteutustavaksi on valikoitumassa KVR-urakka (kokonaisvastuurakentaminen). KVR on toteutusmuoto, jossa urakoitsija vastaa rakennushankkeen suunnittelusta ja toteutuksesta avaimet käteen -periaatteella. Tilaaja määrittelee kohteen vaatimukset ja urakoitsija hoitaa toteutussuunnittelun, hankinnat sekä rakentamisen. Tämä urakkamuoto pienentää tilaajan resurssitarpeita ja vastuuta suunnittelun yhteensovittamisesta. Rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla elinkaariominaisuuksiltaan ekologiseksi sekä tavoitteelliselta tekniseltä käyttöikänsä pitkäikäiseksi (liite 3. Kestävän rakentamisen tavoitteet).

## 7 Hankkeen aikataulu

Toiminnallinen suunnittelu ja hankesuunnittelu	2025–2026
Ikäihmisten ja hoivapalveluiden lautakunta	5/2026
Pohjois-Savon hyvinvointialueen hallitus	6/2026
Kilpailutus ja toteutussuunnittelu	2026–2027
Rakennustyöt	2027–2028
Rakennuksen käyttöönotto	2028

---

## 8 Hankkeen rahoitus ja kustannukset

Rakennushanke on hyväksytty Pohjois-Savon hyvinvointialueen investointisuunnitelmaan 2026 aluevaltuustossa 22.12.2025 § 102. Aluehallituksen hyväksymän investointisuunnitelman mukaisesti investointin toteutukselle on varattu 11.000.000 euroa. Hankkeen rahoitustarve jakaantuu seuraavasti tuleville vuosille:

- 2026: 0,2 M€
- 2027: 5 M€
- 2028: 5,8 M€

Hankkeen rahoitustarpeen jakautuminen tarkennetaan hankkeen kilpailutuksen ja toteutusaikataulun laatimisen jälkeen.

Hankkeen kustannustasossa on huomioitu Pohjois-Savon hyvinvointialueen hyväksytty investointisuunnitelma 2026 sekä asumisen kustannukset Iisalmissa. KELA:n hyväksymä eläkkeensaajan asumistuen perusteena oleva asumismenojen maksimimäärä Iisalmissa on 2025 päivätyn mukaisesti 7 493 e/v ja noin 624 e/kk.

Asiakas maksaa asukashuoneestaan hyvinvointialueelle vuokraa, johon on myös jyvitetty osuus yhteisistä asumisen tiloista. Lisäksi vuokralaiselle kuuluu kustannukset käyttämästään sähköstä ja vedestä. Asukashuoneen vuokrataso on asiakkaalle kohtuullinen, jonka vuoksi asumismenojen enimmäismääränä on pidetty Kelan hyväksymää eläkkeensaajan asumistuen perusteena olevaa asumismenojen enimmäismäärää/henkilö. Asumisen osuus kustannusarviosta tässä hankkeessa on 9,5 M€ ja toimistotila osan kustannus on 1 M€.

### 8.1 Toteutusvaihtoehto vuokramallilla

Rakennushankkeen alustava rakennushankkeen kustannusarvio on noin 10,7 M€. Liitteessä 4 on esitetty hankkeen perustamiskustannukset. Vuokramallilla toteutettavan hankkeen pääomavuokratason vaikuttavat mm. rakennushankkeen kustannusarvio, rahoituskustannukset sekä tarjoajien tuotto- ja riskivaraukset sekä vuokran indeksikorotus vuosittain. Hankkeesta aiheutuvat pääomakustannukset 20 vuoden vuokra-ajalla ilman indeksikorotusta olisivat yhteensä noin 17 M€. Ottaen huomioon indeksikorotukset (2 % vuodessa) 20 vuoden vuokra-aikana, hyvinvointialueelle tulevat pääomakustannukset ovat yhteensä noin 21 M€. Vuokramallilla (oletus; tarjoajan alkutuottovaade 8 %) hankkeen kustannustaso on arvioitu olevan noin 24 €/m<sup>2</sup>/kk, jolloin pääomavuokra vuodessa olisi noin 1 M€.

Lisäksi hankkeesta aiheutuvat ylläpitokustannukset ovat noin 5 €/m<sup>2</sup>/kk, joka tarkoittaa koko rakennuksen osalta noin 216 000 € kustannuksia vuodessa. Ylläpitokustannukset sisältävät mm. energian-, jätehuollon, ulkoaluehoidon ja kiinteistöveron.

Vuokramallilla laskettu painotettu asuntokohtainen pääomavuokra on noin 1065 €/kk/asunto ja kun tähän lisätään kohteen ylläpituokra päästään kokonaisvuokrassa summaan 1290 €/kk/asunto. Asuntokohtainen vuokratuotto ylittää KELA:n eläkkeensaajan asumismenojen ylärajan jo pelkästään pääomavuokran osalta. Vuokramallilla toteutettuna hyvinvointialueelle ei tulisi rakennuksen omistamiseen liittyviä riskejä ja korjausvastuita.

### 8.2 Toteutusvaihtoehto omistusmallilla

Rakennushankkeen alustava kustannusarvio on noin 10,7 M€ (Haahtela-kustannustieto). Omistusmallilla toteutettavan hankkeen vuosittaiset pääomakustannukset koostuvat poistoista/lainan lyhennyksistä sekä korkokustannuksista. Hyvinvointialueen poistosuunnitelman mukaan rakennusten poistoaikana käytetään 30 vuotta. Rakennuksen vuosittaiset poistot olisivat 355 000 €.

---

---

Toteutusvaihtoehtojen vertailemiseksi taloudellisesta näkökulmasta 20 vuoden ajalla, 10,7 M€ lainan lyhennykset olisivat 540 000 € vuodessa ja korkokustannukset (n. 3 %) keskimäärin 160 000 € vuodessa. Hyvinvointialueelle tulevat pääomakustannukset vuodessa ovat siten noin 700 000 €, joka on 20 vuoden ajalla yhteensä noin 13,9 M€.

Lisäksi hankkeesta aiheutuvat ylläpitokustannukset ovat noin 5 €/m<sup>2</sup>/kk, joka tarkoittaa koko rakennuksen osalta noin 216 000 € kustannuksia vuodessa. Ylläpitokustannukset sisältävät mm. energian-, jätteenhuollon, ulkoaluehoidon ja kiinteistöveron.

Omistusmallilla toteutettavan hankkeen arvioitu pääoman kustannustaso olisi noin 16 €/m<sup>2</sup>/kk ja ylläpidon 5 €/m<sup>2</sup>/kk, joka tarkoittaa painotettuna noin 930 €/kk/asunto. Omistusmallilla laskettu asuntokohtainen kokonaisvuokrakustannus ylittää KELA:n eläkkeensaajan asumismenojen ylärajan. Asuntokohtainen vuokralaskelma on painotettu siten, ettei hankkeeseen sisältyvä toimistotilojen osuus vaikuta siihen. Omistusmalli tuo mukanaan hyvinvointialueelle kiinteistön omistamisen vastuut ja riskit.

Taloudellisen tarkastelun perusteella pääomakustannusten kokonaismäärä tulee omistusmallissa noin 7 M€ edullisemmaksi 20 vuoden ajalla kuin vuokramallilla toteutettava. Omistusmallissa hyvinvointialueelle tulee omistamiseen liittyvät riskit ja korjausvastuut.

## 9 Hankkeen välttämättömyyden arviointi

Iisalmen 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 2026) koko väestöstä. Tällä hetkellä ympärivuorokautisessa palveluasumisessa yli 75-vuotiaista asuu noin 8,2 %. Väestöennusteen pohjalta Iisalmissa on pitkäaikainen tarve uudelle asumisyksikölle. Väestöennuste ja väestörakenne puoltaa asumisyksikön rakentamista myös hyvinvointialueen palveluverkon näkökulmasta.

Uudisrakennus korvaa osittain käyttöikänsä loppuun tulevia oman tuotannon tiloja ja vuokratilojen käyttöä sekä vastaa alueen palvelutarpeeseen. Osa asunnoista tulee lyhytaikaiseen ja tilapäiseen palveluasumiseen, jolla tuetaan asiakkaiden pärjäämistä kotona ja ehkäistään liian varhaista siirtymistä pitkäaikaiseen palveluasumiseen. Rakennusinvestoinnin välttämättömyyden arvioinnissa on huomioitu investoinnin tavoite arvioimalla investoinnin tarpeellisuutta. Iisalmen 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 tilakustannuksista johtuen toimintojen sijoittamisesta tilatehokkaasti suunniteltuun uudisrakennukseen on perusteltu.

## 10 Hankeryhmän esitys

Iisalmen palveluasumisen hankkeen perusteita ja toiminnan suunnittelua ohjaavia periaatteita on käsitelty vuosien 2025–2026 aikana hankeryhmän toimesta. Hankesuunnitelman valmistelussa on kuultu muun muassa hyvinvointialueen ikääntyvien palveluiden henkilökuntaa, työturvallisuuden ja työsuojelun asiantuntijoita, tukipalveluiden ja tieto- ja laitehallinnon asiantuntijoita sekä kiinteistöhallinnon asiantuntijoita. Hankesuunnitelman koordinoitavuus on ollut kiinteistöhallinnolla.

---

---

Rakennushanke toteuttaa Pohjois-Savon hyvinvointialueen palvelustrategiassa ikääntyvien palveluiden asumispalveluissa asetettuja tavoitteita, jonka mukaan ikäihmiset saavat palveluntarpeeseensa ja toimintakykynsä mukaista asumispalvelua yhdenmukaisesti ja oikea-aikaisesti paikkakunnasta tai toimintayksiköstä riippumatta. Lisäksi hanke toteuttaa tavoitteita kehittää asumispalveluita ja asumisyksiköjä vastaamaan palveluntarvetta sekä tavoitetta, että asumispalveluiden piirissä olevat ikäihmiset saavat asua kodinomaisessa ympäristössä elämänsä loppuun saakka.

Hankeryhmä esittää, että Iisalmen palvelunasumisen, asukasohjauksen ja kotiin annettavien palveluiden uudisrakennuksen tiloja ryhdytään suunnittelemaan valittujen suunnittelijoiden toimesta tässä suunnitelmassa esitetyillä suunnitteluratkaisuilla ja aikataululla. Uudisrakennus varaudutaan toteuttamaan 65 ympärivuorokautisen palveluasumisen asuntoa tukitiloineen sekä toimistotiloja ikääntyvien asukasohjauksen ja kotiin annettavien palvelujen käyttöön. Iisalmeen osoitteeseen Riistakatu 22. Hankkeen laajuus on noin 3750 m<sup>2</sup>.

## LÄHTEET

Ikääntyneiden palveluasumisen yksikkö, Iisalmi. Rakennushankkeen toiminnallinen suunnitelma. 2025.

KELA. 2026. [Asumismenojen enimmäismäärä eläkkeensaajan asumistuessa | Henkilöasiakkaat | Kela](#) luettu 17.4.2026.

Kiinteistö- ja toimitilastrategiset tavoitteet ja linjaukset. PSHVA. 2024.

Osastohoidon, asumisen ja kotiin vietävien palveluiden uudistus (R2). PSHVA. 2024

Pohjois-Savon hyvinvointialueen strategia. 2025.

Sosiaalihuoltolaki 31.12.2014/1301 [Sosiaalihuoltolaki 1301/2014 - Ajantasainen lainsäädäntö - FINLEX](#) ® luettu 15.1.2026.

Sotkanet [Tulostaulukko - Sotkanet.fi, Tilasto- ja indikaattoripankki](#) luettu 15.1.2026.

Suunnitelma ikääntyvän väestön tukemiseksi. PSHVA ikääntyvien toimiala. 2026.

Toimitilojen käytön periaatteet. PSHA. 2024.

---