

Uimahalli- saneeraushankkeen hankesuunnittelu

197/10.03.02/2015

LIIKL 25.08.2015 § 33

Lisätiedot:

Kulttuuri- ja vapaa-aikapäällikkö Anders Lindholm-Ahlefeldt
puh 0503664251
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Yhdyskuntalautakunta § 45 21.04.2015

Liikuntalautakunta § 23 23.04.2015

Kaupunginhallitus § 106 06.05.2015

Hankkeen lähtökohtana on kaupungin rakennusten kunnossapito-ohjelman mukainen kuntoarvio sekä sen pohjalta teetetty nykytilaselvitys. Mainitussa nykytilaselvityksessä on perehdytty rakennuksen ja sen laitteiden ja koneiden tekniseen kuntoon tavanomaista kuntoarviota tarkemmin. Uimahalli on alunperin rakennettu vuonna 1973 ja hallissa on tehty laajempia korjaustöitä viimeksi vuosina 1999-2000. Hankkeen kustannukset olivat 1,6 M€.

Hanketta on valmisteltu kaupunginvaltuuston 1.2.2010 hyväksymistä (§ 4) rakennusinvestointihankkeiden toteutusohjeista poiketen sikäli, että investointihankkeen tarveselvityksen on käyttäjähallintokunnan (kulttuuri- ja vapaa-aikatoimi) sijaan tehnyt yhdyskuntatoimi. Syynä tähän on saneeraustarpeen johtuminen ensisijaisesti rakennuksen teknisestä kunnosta. Käyttäjien toiminnallisten tarpeiden vaikutukset saneeraushankkeen sisältöön on kuitenkin huomioitu tarveselvityksessä ja ne tullaan myös huomioimaan hankkeen jatkovalmistelussa.

Yhdyskuntatoimessa tehtyjen selvitysten pohjalta on todettavissa, että kiinteistön sekä sen teknisten laitteiden ja -järjestelmien kunto on pääosin teknisen käyttöikänsä päässä ja ne vaativat peruskorjausta. Pelkästään teknisessä peruskorjauksessa hankkeen lopputulos vastaa alkuperäistä sekä tekniseltä laatutasoltaan että toiminnallisuudeltaan. Hallin toiminnot ja palvelut pysyvät nykyisellä tasolla eikä mm. esteettömyys parane nykyisestä.

Tämänkaltaisen peruskorjauksen (vaihtoehto 1) alustava investointikustannusennuste on 4,5 M€ (alv 0). Vaikutus käyttäjähallintokunnan käyttötalousmenoihin muodostuu investointimenon poistosta, josta tuleva pääomakulu on arviolta noin 250 000 €/vuosi (alv 0) arvioidulla poistoajalla 18 vuotta.

Tilojen käyttäjää edustava kulttuuri- ja vapaa-aikatoimi on myös osaltaan selvittänyt mahdollisen saneeraushankkeen yhteydessä tehtäväksi esitettäviä toiminnallisia muutostarpeita. Uimahallin toiminnan kannalta oleellista on perusparantaa nykyiset tilat ja laajentaa olemassa olevia tiloja.

Perusparannuksessa lopputulos ylittää alkuperäisen teknisen laatutason sekä parantaa hallin toimintoja ja palveluja, joten uimahalli sekä sen tilat ja palvelut saadaan paremmin vastaamaan tämän päivän ja tulevaisuuden vaatimuksia. Hallin kehittäminen toiminnaltaan monipuolisemmaksi, kaikki käyttäjäryhmät huomioon ottavaksi ja esteettömäksi liikuntapaikaksi lisää hallin vetovoimaa sekä käyttäjämääriä ja tältä osin myös saatavia lipputuloja.

Perusparannuksen ja laajennuksen (vaihtoehto 2) alustava investointikustannusennuste on 6,3 M€ (alv 0). Investointimenon poistosta käyttäjähallintokunnan käyttötalousmenoksi tuleva pääomakulu on arviolta noin 350 000 €/vuosi (alv 0) arvioidulla poistoajalla 18 vuotta sekä lisäksi laajennusosan tuomien lisäneliöiden vaikutus käyttäjähallintokunnan käyttötalousmenoihin on arviolta noin 70 000 €/vuosi (alv 0). Yhteensä ennuste tämän vaihtoehdon vaikutuksesta käyttäjähallintokunnan käyttötalousmenoihin on siis noin 420 000 €/vuosi (alv 0).

Uimahallin käyttäjiltä saatujen asiakaspalautteiden mukaan nykyisten tilojen toiminnalliset muutokset, kuten terapia- ja poreallas, höyrösauna sekä uima-allastilojen lisääminen, ovat tarpeellisia ja lisäävät asiakastyytyvyyttä.

Alustavasti on myös selvitetty mahdollisuuksia vaikuttaa kaupungin energiatehokkuussopimuksessa sitoutumaan energiankulutuksen säästöön. Tehtyjen selvitysten perusteella uimahallin nykyinen energiankulutus on keskimääräistä uimahallia suurempi ja siitä on rakennuksen perusparantamisella sekä järjestelmien nykyaikaistamisella saatavissa merkittäviä säästöjä.

Tavoitteena on saada tämän saneeraushankkeen yhteydessä nykyiset tilat päivitettyä palvelemaan paremmin nykytarpeita. Tarve suurelle peruskorjaukselle on joka tapauksessa olemassa, jolloin samassa yhteydessä on järkevää parantaa myös uimahallin toiminnallisuutta.

Hanke sisältyy vuosien 2015 - 2019 investointiohjelmaan siten, että kaupunginvaltuuston hyväksymässä vuoden 2015 talousarviossa on hankkeen hankesuunnitelman tekoon varattu 20 000 € määräraha vuodelle 2015. Lisäksi vuodelle 2014 myönnetystä hankkeen valmisteluun varatusta määrärahadista (20 000 €) käyttämättä jäänyt osuus (10 400 €) on tilinpäätöksen yhteydessä siirretty vuodelle 2015. Täten hankkeen jatkovalmisteluun ja hankesuunnittelun käynnistämiseen on jo olemassa määräraha.

Liikuntalautakunta hyväksyi omalta osaltaan tarveselvityksen vaihtoehto 2 mukaan 23.4.2015 (vaihtoehto 2, perusparannus ja korjaus)

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 6.5.2015 (§ 106) hyväksyä esityslistan liitteenä olevan uimahallin saneerauksen tarveselvityksen (YLK § 45 21.4.2015, LII § 23 23.4.2015) vaihtoehdon 1 mukaisella sisällöllä (peruskorjaus) siten, että lisäallastilojen rakentamista ilman uimahallin laajennusosan rakentamista selvitetään. Lisäksi KH kehotti liikuntatointa suorittamaan uimahallin käyttövuorojen uudelleen tarkastelua huomioimalla

vesiliikuntaharrastajien kasvavat käyttötarpeet. Kaupunginhallitus hyväksyy tarveselvityksen, hankkeen valmistelu jatkuu hankesuunnittelun käynnistämällä ja hankesuunnitelman tekemisellä vuoden 2015 aikana.

Liikuntapalvelut ja yhdyskuntatoimi ovat yhdessä selvittäneet mahdollista lisäallastilojen rakentamista ja tilojen uudelleensijoittamista uimahallirakennukseen viitaten edellä mainittuun kaupunginhallituksen hyväksymään peruskorjauksen ehtoon jossa lisäallastilojen rakentamista ilman uimahallin laajennusosan rakentamista selvitetään.

Näin ollen liikuntapalvelut, pyytää liikuntalautakuntaa käyvän lähetekeskustelua liittyen uimahallin hankesuunnittelua ja ottamaan kantaa uimahallitilojen mahdolliseen tulevaan olemukseen. Lisäallastilojen rakentamiseen ja tilojen uudelleensijoittamiseen liittyvät tarkemmat selvitykset esitetään kokouksessa.

Sivistystoimenjohtaja:

Liikuntalautakunta käy lähetekeskustelua uimahallin saneeraushankkeen hankesuunnitteluun liittyen ja valtuuttaa sivistystoimenjohtajan sekä kulttuuri- ja vapaa-aikapäällikön viemään liikuntalautakunnan tahtotilaa ja näkemyksiä eteenpäin hankesuunnittelun eri vaiheissa.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Lautakunta painotti erityisesti hankesuunnittelun edetessä seuraavia asioita. Esteettömyys kaikissa uimahallin tiloissa, kuntosalitoiminnan olemassaolo, mahdollisimman kookkaan terapia-altaan sijoittaminen halliin sekä kassan ja kahvion yhteensovittaminen. Lautakunta piti alustavia, suuntaa antavia ehdotuksia hyvinä ratkaisuina ja painotti että uimahallin tulee palvella kaikkia kuntalaisia nimenomaan liikuntakeskuksena.