

## Uimahallin vaihtoehtoisten ratkaisujen selvitys

395/10.03.02/2019

YLKV 03.12.2019 § 132

Lisätiedot:

yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju, puh. 050 304 1234  
projekti-insinööri Stefan Lindholm, puh. 040 480 8650  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Tiivistelmä

Kauniaisten uimahalli on valmistunut vuonna 1973 ja siellä on vuosien varrella tehty normaaleja, kunnossapito-ohjelman mukaisia vuosikorjaustöitä, sekä viime vuosina elinkaarta jatkavia korjauksia. Rakennuksesta laadittujen kuntoarvioiden perusteella uimahalli on tekniseltä kunnoiltaan laajamittaisen saneerauksen tarpeessa.

Uimahallissa käy vuosittain n. 150 000 kävijää ja aukiolopäiviä vuodessa on n. 330, mikä tarkoittaa keskimäärin n. 30 kävijää tunnissa. Kävijämäärän perusteella hallin käyttöaste on hyvä. Uimahallin kysyntä on ollut kasvussa, mutta tilaa tai käyttöaikaa ei ole mahdollista lisätä. Uimahallin sijainti kaupungissa on keskeinen ja uimahalli on hyvin saavutettavissa sekä kevyellä että julkisella liikenteellä ja tietenkin myös henkilöautolla.

Uimahallin toiminnalliset tilat, henkilökunnan sosiaalitilat sekä varastotilat on mitoitettu rakennusajankohdan tarpeiden mukaan ja ne ovat jääneet vuosien varrella niukoiksi. Nykyinen allastila ei ole riittävä eri toimintojen samanaikaiseen toteuttamiseen. Lasten allas ei sovellu uinnin opetukseen altaan mataluuden johdosta. Uimahallin toiminnan kannalta oleellista on saada tilat vastaamaan tämän päivän ja tulevaisuuden vaatimuksia sekä toimintamuotoja. Hallin kehittäminen toiminnaltaan monipuolisemmaksi, kaikki käyttäjäryhmät huomioon ottavaksi ja esteettömäksi liikuntapaikaksi lisääisi hallin vetovoimaa ja mahdollistaisi käyttäjämäärien lisäyksen.

Tämän selvityksen tarkoitus on tuoda esiin vaihtoehtoja uimahallin tulevaisuuden ratkaisulle. Uimahallihanke on merkittävä niin kaupungin talouden kuin hallin toiminnallisuuden kannalta, joten on tärkeää koota vaihtoehdot laajasti ennen varsinaisen hankesuunnittelun käynnistymistä. Näin voidaan kohdentaa hankesuunnittelun resurssit oikein ja toisaalta pudottaa pois sellaiset vaihtoehdot, joihin ei ole tarkoituksenmukaista käyttää resursseja. Jatkotarkasteluun valituista ratkaisuista laaditaan yksityiskohtaisempi selvitys ja KH:n edellyttämällä tavalla laskelmat investointi-, käyttö- ja elinkaari-kustannuksista vuonna 2020.

Taustaa

KH hyväksyi 6.5.2015 § 106 uimahallin saneerauksen tarveselvityksen (päättös ja tarveselvitys **oheismateriaalina**) peruskorjauksena kuitenkin siten, että lisäällastilojen rakentamista ilman uimahallin laajennusosan rakentamista selvitetään.

Hanke- ja toteutussuunnittelun jatkamisessa on jouduttu kuitenkin ottamaan aikaisä huomattavan korkeiksi osoittautuneiden toteutuskustannusten vuoksi. Yhdyskuntalautakunta päätti kokouksessaan 1.12.2015 § 122 palauttaa uimahallin laajan peruskorjaushankkeen hankesuunnitelman (**ohaismateriaali**), jonka tavoitekustannukset olivat 9,6 M€ ja että asiaan palataan tuolloin käynnissä olleiden palosaneerauskorjausten valmistuttua.

KV päätti 14.11.2016 § 64 vuoden 2017 talousarvion ja investointiohjelman hyväksymisen yhteydessä, että selvitetään vaihtoehto, jossa korjataan akuuteimmat puutteet ja pyritään jatkamaan hallin käyttöikää 5-10 vuotta. Samanaikaisesti kartoitetaan erilaisia vaihtoehtoja tulevalle uimahalliratkaisulle.

KH päätti 01.03.2017 § 26 hyväksyä yhdyskuntalautakunnan esittämän suunnitelman uimahallin akuuteimpien puutteiden korjaamisesta ja hallin käyttöiän jatkamisesta 5-10 vuodella sekä samanaikaisesta tulevien uimahalliratkaisujen kartoittamisesta. **Linkki** pöytäkirjaan:

[https://www.kauniainen.fi/kaupunki\\_ja\\_paatoksenteko/paatoksenteko](https://www.kauniainen.fi/kaupunki_ja_paatoksenteko/paatoksenteko)

Rakennuksen elinkaarta jatkavia, rakenteiden ja tekniikan osittaisia korjauksia on toteutettu suunnitelman mukaisesti vuosina 2017, 2018 ja 2019. Korjaukset ovat olleet mm. vedenpuhdistusaltaiden rakenteiden korjauksia ja pinnoituksia, allastekniikan ja viemäriverkoston korjauksia, valaistus- ja sähköjärjestelmien uusimisia sekä puu-/lasijulkisivujen korjauksia.

Tilakeskus on tehtyjen selvityksien pohjalta ja elinkaarta jatkavien korjausten yhteydessä voinut vahvistaa, että uimahallin rakenteiden ja teknisten järjestelmien kunto edellyttää niiden kokonaan uusimista. Suunnittelun hallin käyttöiän jatkoajan ja käynnissä olevan kymmenvuotisjakson jälkeen (2025) rakennus on teknisen käyttöikänsä puolesta tiensä päässä.

Uimahalli on yksi kaupungin merkittävimmistä energiankulutuksen kohteista ja omaa samalla myös merkittävän energian säästöpotentiaalin.

Liikuntatoimi on teettänyt uimahallin käyttäjäkyselyn keväällä 2019. Kyselyn avulla pyrittiin selvittämään, mitä mieltä kuntalaiset ja uimahallin käyttäjät ovat hallin tulevaisuuteen liittyvistä kysymyksistä. Kyselyyn saatiin 543 vastausta, joista 37 % kannatti uuden uimahallin rakentamista, 35 % kannatti nykyisen uimahallin peruskorjausta, 25 % nykyisen uimahallin peruskorjausta ja laajennusta sekä 3 % uimahallin lakkauttamista sen elinkaaren päätyttyä.

Näiden lisäksi ratkaisuvaihtoehtoihin on sisällytetty vuosien varrella keskusteluissa mukana olleet ajatukset uimahallin korvaamisesta kylpylällä sekä laajempi tarkastelu liikuntapuistoalueen uudelleen kaavoituksesta.

#### Vaihtoehtoiset ratkaisut

0. Ns. nollavaihtoehto: uimahallista luovutaan sen saavutettua teknisen käyttöikänsä n. vuonna 2025.  
Purkukustannusten ennakoidaan olevan n. 0,5 M€.

1. Uimahallin laaja peruskorjaus tai laaja peruskorjaus ja laajennus n. 600 m<sup>2</sup>. Hankesuunnitelmavaiheessa vuonna 2015 teetettiin kustannusarvio, jonka mukaan pelkän peruskorjauksen osalta arvio hankkeen ennakoiduista kokonaiskustannuksista oli 8,5 M€, alv 0 (n. 4000 €/m<sup>2</sup>). Peruskorjauksen ja hankesuunnitelmassa esitetyn laajennuksen mukaan hankkeen ennakoidut kokonaiskustannukset olivat 9,5 M€, alv 0% (n. 4400 €/m<sup>2</sup>). Vaihtoehto on teknisesti ja taloudellisesti riskialtis.  
Pääomakustannus käyttäjähallintokunnan sisäisiin vuokriin tarkoittaisi tässä vaihtoehdossa noin 500.000 euron vuosittaista korotusta.  
Laajennuksen (rakennusoikeuden lisäys) sisältävä peruskorjausvaihtoehto edellyttää kaavallista tarkastelua. Hankkeen toteuttamiseen riittänee kaupunginhallituksen myöntämä poikkeamispäätös.
2. Nykyisen uimahallin purkaminen ja uuden uimahallin rakentaminen saman kokoisena mutta toiminnallisuutta parantamalla. Uusi sijainti liikuntapuiston alueella olisi harkittavissa ja halli toteutettavissa siten, että vanha pyrittäisiin pitämään käytössä uuden hallin valmistumiseen asti. Vastaavan uimahallin uudishinta on ennakoitu olevan n. 12 M€, alv 0% (4800 €/m<sup>2</sup>).  
Sisäisen vuokran pääomakustannusten nousu kasvaisi vaihtoehdon 1 tasosta n. 25 % suuruusluokkana 625.000 euroa vuodessa.  
Korvaavan sijainnin vuoksi hanke edellyttää kaavallista tarkastelua. Hankkeen toteuttamiseen riittänee kaupunginhallituksen myöntämä poikkeamispäätös. Sen tueksi olisi kuitenkin tarkoituksenmukaista laatia koko liikuntapuiston alueesta yleissuunnitelmatasoinen maankäyttöluonnos mahdollisten tulevaisuuden tarpeiden huomioimiseksi.
3. Nykyisen uimahallin purkaminen ja uuden uimahallin rakentaminen nykyistä laajempaan. Uusi sijainti liikuntapuiston alueella olisi harkittavissa ja halli toteutettavissa siten, että vanha pyrittäisiin pitämään käytössä uuden hallin valmistumiseen asti. Investointikustannus riippuu luonnollisesti hankkeen laajuudesta, mutta mikäli arviona käytetään vuoden 2015 hankesuunnitelman mukaista laajennusta, olisi kustannus n. 14,5 M€, alv 0% (4800 €/m<sup>2</sup>). Sisäisen vuokran pääomakustannusten nousu kasvaisi vaihtoehdon 1 tasosta n. 50 % suuruusluokkana 750.000 euroa vuodessa.  
Rakennusoikeuden lisäämisen ja uudelleen sijoittamisen vuoksi hanke edellyttää kaavallista tarkastelua. Hankkeen toteuttamiseen riittänee kaupunginhallituksen myöntämä poikkeamispäätös. Sen tueksi olisi kuitenkin tarkoituksenmukaista laatia koko liikuntapuiston alueesta yleissuunnitelmatasoinen maankäyttöluonnos mahdollisten tulevaisuuden tarpeiden huomioimiseksi.
4. Liikuntapuistoalueen uudelleen kaavoitus uusia toimintoja ja rakennusoikeutta lisäämällä. Kaavallisen tarkastelun yhteydessä ratkaistaisiin uimahallin sijainti ja hankkeen laajuus. Alueelle sijoittuvat uudet toiminnot voisivat tukea ja antaa synergiaetuja uimahallille (ja liikuntapuistolle), minkä lisäksi mahdolliset yksityiset toimijat toisivat myös tuloja. Alueella ei ole kuitenkaan nähtävissä merkittäviä tuloja

mahdollistavaa maankäyttöä. Mikäli kaavoitettaisiin kaupungin omille toiminnoille uutta tilaa, tulisi varautua huomattavan korkeisiin investointikustannuksiin. Uudisrakentamisen kustannusten ollessa n. 5000 e/m<sup>2</sup>, olisi esim. 5000 m<sup>2</sup>:n laajuisen rakennushankkeen kustannusten suuruusluokka n. 25 milj. euroa.

5. Kylpylän rakentaminen uimahallin sijaan, joko nykyiselle tai uudelle paikalle. Tämä vaihtoehto olisi puitteiltaan erilainen kuin perinteinen kunnallinen uimahalli, eikä se välttämättä vastaisi liikuntapalveluiden tarveselvityksessään esiin tuomiin toiminnallisiin tarpeisiin. Toteutuneiden kylpylähankkeiden pohjalta arvioitu investointikustannus on suuruusluokkaa 8 M€, alv 0%. Kustannustaso riippuu luonnollisesti hankkeen laajuudesta, tässä arvioitu tilantarve on n. 1 600 m<sup>2</sup> (4900 €/m<sup>2</sup>). Hanke edellyttäne käyttötarkoituksen muuttuessa todennäköisimmin asemakaavan muuttamista. Samassa yhteydessä olisi tarkoituksenmukaista laatia koko liikuntapuiston alueesta yleissuunnitelmatasoinen maankäyttöluonnos mahdollisten tulevaisuuden tarpeiden huomioimiseksi.

Kaupunginvaltuuston hyväksymien rakennusinvestointihankkeiden toteutusohjeiden mukaisesti tulee käyttäjähallintokunnan selvittää mahdolliset valtion, EU:n tai muun mahdollisen ulkopuolisen tahon avustus- / rahoitusmahdollisuudet sekä huolehtia rahoituksen hakemisesta.

YTJ:

Valiokunta päättää pyytää uimahallin vaihtoehtoisten ratkaisujen selvityksestä liikuntatoimen lausuntoa. Tämän jälkeen yhdyskuntavaliokunta valmisteleo asian KH:lle hankesuunnitelman linjauksia varten.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.