

Uimahallin peruskorjaushankkeen hankesuunnitelma

197/10.03.02/2015

YLK 01.12.2015 § 122

Lisätiedot:

rakennuttajapäällikkö Tommi Metsälä, puh. 09 5056 212
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Taustaa

Peruskorjaushankkeen lähtökohtana on kaupungin omistamien 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.

Yhdyskuntatoimi on selvittänyt vuonna 1973 rakennetun uimahallin teknistä kuntoa. Tehtyjen selvitysten pohjalta kiinteistön sekä sen teknisten laitteiden ja -järjestelmien kunto on pääosin teknisen käyttöikänsä päässä ja ne vaativat peruskorjausta. Hallissa on tehty laajempia korjaustöitä viimeksi vuosina 1999 – 2000 ja tuolloin hankkeen kustannukset ovat olleet 1,6 M€. Tuolloin on mm. uusittu allastilan ilmanvaihtokone ja lisätty ilmanvaihtokanavointia, uusittu ison altaan laatoitus ja korjattu vedenpuhdistusjärjestelmää. Lisäksi vanha asunto muutettiin kuntosaliksi sekä tehtiin lukuisia muita pienimuotoisia tilamuutoksia.

Hanketta on valmisteltu kaupunginvaltuuston 1.2.2010 hyväksymistä (§ 4) Rakennusinvestointihankkeiden toteutusohjeista poiketen ja kaupunginhallituksen 6.5.2015 hyväksymän tarveselvityksen on tehnyt yhdyskuntatoimi. Syynä tähän on korjaustarpeen laajuus ja sen johtuminen ensisijaisesti rakennuksen teknisestä kunnosta, ei käyttäjien toiminnallisista tarpeista. Käyttäjien toiminnallisten tarpeiden vaikutukset hankkeen sisältöön on kuitenkin yhteistyössä sisällytetty hankesuunnitelmaan ja ne ovat luonnollisesti mukana myös hankkeen jatkovalmistelussa.

Hankkeen valmistelua on tarveselvityksen hyväksynnän jälkeen jatkettu Rakennusinvestointihankkeiden toteutusohjeiden mukaisesti tekemällä hyväksytyn tarveselvityksen pohjalta hankesuunnitelma sekä siihen liittyviä alustavia suunnitelmia tukemaan investointipäätöksen tekoa.

Liikuntatoimen edustajana hankkeen ohjausryhmässä hankesuunnitteluvaiheessa toiminut uimahallin hallimestari on ollut tiiviisti mukana tilasuunnittelussa ja hankesuunnitelman laadinnassa, ja käyttäjää edustava lautakunta on saanut hankesuunnitelma-aineiston lausunnon antamista varten kokoukseensa 26.11.2015. Liikuntalautakunta päätti lausua hankkeesta seuraavasti: *Liikuntalautakunta hyväksyy omalta osaltaan uimahallin peruskorjauksen ja muutostyöt, oheismateriaalin mukaisesti. Lautakunta päättää esittää omalta osaltaan kaupunginhallitukselle, että se esittäisi kaupunginvaltuustolle esityslistan oheismateriaalina olevan uimahallin peruskorjauksen hankesuunnitelman hyväksymistä ja vahvistamistahankkeen*

tavoitekustannuksiksi 9,5 M€ (alv 0), ja että määrärahavaraus investointiohjelmassa päivitetään tämän mukaiseksi.

Hankesuunnitelma

Hankesuunnitelmavaiheen tuloksena ovat **liitteinä** olevat hankesuunnitelma, alustavat viitepiirustukset, eri suunnittelualojen alustavat rakennustaselostukset (ARK & RAK sekä LVIA ja SÄH) sekä tavoitehintalaskelma.

Tavoitehintalaskelma pohjautuu tarveselvitysvaiheessa kaupunginhallituksen valitsemaan peruskorjausvaihtoehtoon, jossa rakennuksen teknisesti vanhentuneet rakenteet ja järjestelmät uusitaan, säilyttäen nykyinen laatu-taso, sekä selvitetään lisäallastilojen rakentamista ilman uimahallin laajennusosan rakentamista.

Hankkeen yhteydessä on tarkoitus uusia rakennuksen teknisesti vanhentuneet rakenteet ja järjestelmät. Lisäksi tilojen ja toimintojen uudelleen sijoittelulla pyritään lisäämään allastiloja sekä parantamaan uimahallin toiminnallisuutta, sisä- ja ulkotilojen viihtyvyyttä ja esteettömyyttä. Hankesuunnitelman mukaisesti koko rakennus peruskorjataan ja talotekniikka uusitaan. Julkisivu- ja vesikattorakenteet uusitaan lämmöneristeineen, samoin sokkelien ulkokuoret ja lämmöneristeet. Vesikattorakenteet uusitaan kantavia palkkeja lukuun ottamatta. Vesikatolle rakennetaan kaksi uutta IV-konehuonetta. Puku- ja pesutilojen välipohjat ja väliseinät puretaan ja rakennetaan uudelleen. Pesutilojen ja iv-konehuoneen alapuolista kellaritilaa louhitetaan alemmas ja kellarin tehdään uutta huolto- ja tekniikkatilaa. Altaiden kaikki pintarakenteet uusitaan. Pääallasta levennetään, sen vedenpinta nostetaan allastilan lattian tasoon ja altaan pohjan muotoa ja syvyyttä muutetaan. Lastenallas säilyy nykyisen kokoisena, allastilaa laajennetaan ja laajennusosille rakennetaan kahluallas ja terapia-allas. Kaikki puku-, pesu- ja saunatilat siirretään 2. kerrokseen. Monitoimisali rakennetaan nykyisen kahvilan paikalle. Kaikki sisäpuoliset pintarakenteet ja kalusteet uusitaan. Puku- ja pesutiloista johdetaan allaskerrokseen uusi, tilojen esteettömyyttä palveleva hissi.

Mahdollisuuksia uusiutuvien energialähteiden kuten aurinkoenergian ja maalämmön hyödyntämiseen sekä niiden kannattavuutta selvitetään jatkosuunnittelussa.

Kustannukset

Peruskorjaus & lisäallastilat:

Hankesuunnitelmavaiheessa teetettiin kustannusarvio, jonka mukaan hankkeen ennakoidut kokonaiskustannukset mainitulla sisällöllä ovat 9,6 M€, alv 0 (n. 4800 €/m²). Laskelmissa on huomioitu hankevarauksena 8,2 % hankkeen ennakoituista kokonaiskustannuksista.

Kaupunginhallituksen edellyttämän lisäselvityksen sisältämien toimenpiteiden (lisäallastilojen rakentaminen ilman uimahallin laajennusosan rakentamista) kustannusvaikutusten ennakoidaan olevan n. 2,5 M€ (alv 0). Kustannukset sisältyvät edellä ilmoitettuihin hankkeen ennakoituihin kokonaiskustannuksiin. Mainittujen toimenpiteiden vaikutukset kokonais-

kustannuksiin ovat:

- | | |
|---|--------|
| 1. Ison altaan uusiminen ja laajennus yhdellä radalla | 1,0 M€ |
| 2. Terapia-allas ja sen aiheuttamat tilamuutokset | 1,3 M€ |
| 3. Kahluuallas | 0,2 M€ |

Peruskorjaus:

Edellä mainittujen kustannusten lisäksi selvitettiin myös kaupunginhallituksen hyväksymän tarveselvityksen pohjaehdotuksena olleen vaihtoehdon (peruskorjaus ilman lisäallastilojen rakentamista) ennakoitujen kustannukset. Pelkän peruskorjauksen osalta arvio hankkeen ennakoituista kokonaiskustannuksista on 7,1 M€, alv 0 (n. 3500 €/m²). Laskelmissa on huomioitu hankevarauksena 8,2 % hankkeen ennakoituista kokonaiskustannuksista.

Kustannusarviot edustavat nykytiedoin laskettuja kustannusten minimiä, jotka saattavat kohota perustamis-, purku- tai LVISA-töistä aiheutuvista syistä. Kustannuslaskentakonsultti ennustaa hintasuhdanteen nousevan vasta vuoden 2016 lopulla ja vuonna 2017 maksimissaan n. +2 - +4 %.

Mainittakoon, että vastaavan uimahallin uudishinta on arvioitu olevan 8,51 M€, alv 0 (4300 €/m²).

Määrärahatilanne

Hankkeen toteutus sisältyy vuosien 2016 – 2019 investointiohjelmaan siten, että kaupunginvaltuuston 16.11.2015 hyväksymässä vuoden 2016 talousarviossa ja vuosien 2017 – 2019 taloussuunnitelmassa on hankkeen toteutukseen varattu yhteensä 4,5 M€ määräraha (0,5 M€ vuodelle 2016, 1,0 M€ vuodelle 2017, 3,0 M€ vuodelle 2018). Ennuste määrärahatarpeesta on perustunut tarveselvitysvaiheessa olleeseen tietoon hankkeen sisällöstä ja laajuudesta, joka ei sisältänyt mm. lisäallastilojen rakentamista.

Vuodelle 2016 osoitettu määräraha on riittävä hankkeen toteutussuunnitelun käynnistämiseksi, mutta mikäli hankesuunnitelman pohjalta päätetään jatkaa hankkeen valmistelua, vuosien 2017 ja 2018 osalta tulee määrärahat sekä niiden jaksotus taloussuunnitelmavuosille päivittää vastaamaan hankesuunnitelman mukaista tavoitehintaa 9,6 M€ (tai 7,1 M€ pelkässä peruskorjausvaihtoehdossa) sekä hankkeen aikatauluarviota:

- Vuodelle 2016 suunnitteluun 0,5 M€
- Vuodelle 2017 suunnitteluun ja toteutuksen käynnistämiseen 1,0 M€
- vuodelle 2018 toteutukseen 8,1 M€

Lopullisesti määrärahatarve tarkentuu syksyn 2017 aikana urakkakilpailutuksen myötä.

Aikataulu

Hankesuunnitteluvaiheen aikatauluarvion mukaan hankkeen ajantarve kaupunginvaltuuston investointipäätöksestä vastaanottopäätökseen on n. 36

kk (suunnittelu n. 18 kk, urakoitsijakilpailutus ja urakoitsijavalinta n. 4 kk ja toteutus n. 14 kk), huomioiden myös kaupungin oma päätöksentekoprosessi.

Mikäli lautakunnan, kaupunginhallituksen sekä kaupunginvaltuuston käsittelyjen jälkeen hankesuunnitelman hyväksymisen ohessa tehdään investointipäätös, ajoittunee se joulukuulle 2015. Talonrakennushankkeiden ohjeellinen aikatauluarvio sekä kaupungin oma päätösprosessi huomioiden kohteen vastaanotto ajoittuu täten keväälle 2019. Lisäksi tulee huomioida käyttäjähallintokunnan toimenpiteet ennen käyttöönottoa (muutto, kalustaminen yms.). Edellä mainitut asiat huomioiden ovat tilat käyttöönottokunnossa kesällä 2019.

Johtopäätös

Uimahalli on rakennuksena teknisen käyttöikänsä päässä sekä merkittävien kunnostustoimenpiteiden tarpeessa vähintään rakenteiden ja teknisten järjestelmien osalta. Myös toiminnalliset parannukset kannattaa ottaa huomioon näin laajan peruskorjauksen yhteydessä. Lisäksi uimahalli on yksi kaupungin merkittävimmistä, ellei jopa merkittävin, energian käyttökohteista ja omaa samalla myös merkittävimmän energiankulutuksen säästöpotentiaalin.

Tilojen nykyinen ja ennakoitu tuleva käyttö, niiden toiminnallisuus ja esteettömyys huomioiden, on teknisesti ja taloudellisesti perusteltua tehdä esitetyt tilamuutokset ja laajamittainen peruskorjaus, kiinteistön energiatehokkuuden parantamiseen tähtäävät toimenpiteet huomioiden.

Rahoitus

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

YTJ:

Lautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se esittäisi kaupunginvaltuustolle esityslistan oheismateriaalina olevan uimahallin peruskorjauksen hankesuunnitelman hyväksymistä esitetyllä sisällöllä (sisältäen ison altaan uusimisen ja laajentamisen yhdellä radalla sekä terapia-altaan ja kahluualtaan rakentamiset ja niiden aiheuttamien tilamuutosten rakentamisen) ja vahvistamista hankkeen tavoitekustannuksiksi 9,6 M€ (alv 0), ja että määrärahavaraus investointiohjelmassa päivitetään tämän mukaiseksi (0,5 M€ vuodelle 2016, 1,0 M€ vuodelle 2017 ja 8,1 M€ vuodelle 2018). Esitetty määrärahavaraus poikkeaa merkittävästi vuoden 2018 osalta kaupunginvaltuuston talousarviokäsittelyn yhteydessä 16.11.2015 hyväksymästä investointiohjelmasta.

.....

Rakennuttajapäällikkö oli kokouksessa esittelemässä asiaa.

Pj Eklund esitti asian palauttamista siten, että asiaan palataan uimahallin käyttöönoton jälkeen nykyisten, käynnissä olevien palosaneeraustöiden valmistuttua. Esitys sai lautakunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Asia palautettiin.