

Yhdyskuntalautakunta
Kaupunginhallitus

§ 22
§ 26

14.02.2017
01.03.2017

Uimahallin välttämättömät korjaustoimenpiteet

197/10.03.02/2015

YLK 14.02.2017 § 22

Lisätiedot:

yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju, puh. 09 5056 234
rakennuttajapäällikkö Tomi Salminen, puh. 09 5056 232
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Taustaa

Kauniaisten uimahalli on valmistunut vuonna 1973. Rakennuksesta laadittujen kuntoarvioiden perusteella uimahalli on laajamittaisen saneerauksen tarpeessa. KH hyväksyi 6.5.2015 § 106 uimahallin saneerauksen tarveselvityksen esityksen vaihtoehdon 1 mukaisella sisällöllä (peruskorjaus) 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, 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.

KV myönsi uimahallin hankesuunnitteluun ja saneeraukseen 500.000 euron määrärahan vuodelle 2017. Vuodelta 2016 on hankkeessa käyttämättä jäänyttä määrärahaa n. 400.000 euroa, mikä esitetään tilinpäätösvalmistelun yhteydessä siirrettäväksi tuleville vuosille ja käytettäväksi nyt esitettävään välttämättömiin korjaustarpeisiin.

Kuntoarvio

Tilakeskus on teettänyt uimahallin rakenne-, LVIA- ja sähkötekniisten järjestelmien kuntoarvion ja välttämättömien korjaustoimenpiteiden kartoituksen kustannuksineen siten, että hallin käyttöikää voitaisiin jatkaa n. tulevan kymmenvuotiskauden ajan (**oheismateriaali**).

Kuntoarviossa esitetään vuoden 2017 aikana tehtävät välittömät toimenpiteet. Lisäksi on esitetty ajanjaksoille 2018 - 21 ja 2022 – 2026 suunnitellut toimenpiteet ja töiden kustannusjakauma.

On selvää, että raportissa esitetyt toimenpiteet eivät vastaa hallin laajaan peruskorjaustarpeeseen. Välttämättömät korjaustoimenpiteet suorittamalla pyrittäisiin ainoastaan saamaan uimahallille nykymuodossaan jatkoaikaa, jonka puitteissa varsinainen tuleva ratkaisu voitaisiin selvittää ja valmistella. Huomioon on myös otettava, että nyt kartoitettu tilanne ei todennäköisesti ole tyhjentävä, vaan tulevan kymmenvuotiskauden aikana on varauduttava myös sellaisiin korjauksiin, jotka eivät tähän raporttiin sisälly. On myös mahdollista, että viranomaisvaatimukset lisäävät toimenpiteiden ja niistä aiheutuvien kustannusten määrää, mikäli muuttuneiden määräysten takia joudutaan suorittamaan muutostöitä.

Kuntoarvio perustuu konsultin paikalla suorittamiin tutkimuksiin ja selvityksiin syksyn 2016 aikana, sekä koontiin ennalta tehdyistä tutkimuksista (rakenteet, allaslaitteet sekä vesi- ja viemärijärjestelmät).

Kustannukset

Korjauskustannusennuste vuosille 2017 – 2026 on n. 822.000 euroa (sis. hankevaraus 25 %) ja suunnittelu sekä rakennuttaminen n. 260.000 euroa jakson aikana.

Korjauskustannusennuste on yhteensä n. 1.082.500,- (alv 0).

Kymmenen vuoden suunniteltu elinkaaren jatkoaika kuntoarviossa mainittuun toimenpitein on kustannustasoltaan varsin kohtuullinen. Kustannukset jakautuisivat siten, että vuoden 2017 korjauskustannusennuste on n. 262.500 euroa, vuosien 2018-21 kustannusennuste on n. 426.500 euroa ja vuosille 2022-2026 kohdistuva ennuste on n. 133.500 euroa.

Tekniikan aloittain kustannusennuste jakautuu seuraavasti: rakennustekniikka 307.000 e, LVIA-tekniikka 218.250 e ja sähkötekniikka 297.250 e.

Yhteenveto

Suunnitellun kymmenvuotisjakson jälkeen rakennus on teknisen käyttöikänsä puolesta tiensä päässä. Mikäli tämän jälkeen vielä halutaan jatkaa rakennuksen käyttöä, kustannukset tulevat olemaan merkittävät ja vähintään uudisrakentamista vastaavat. Nyt suunnitellut toimenpiteet ja hallin käyttöiän jatkoaika tarkoittavat, että samanaikaisesti on selvítettävä tulevia vaihtoehtoisia ratkaisuja päätöksentekoa varten. Mahdollisia tulevia vaihtoehtoja voivat olla esimerkiksi

- hallin laaja peruskorjaus ilman laajennusosaa (vastaa KH:n hyväksymää tarveselvitystä)
- hallin laaja peruskorjaus ja laajennus
- nykyisen hallin purkaminen ja uuden hallin rakentaminen tilalle
- liikuntapuistoalueen uudelleen kaavoitus ja rakennusoikeuden lisääminen, minkä jälkeen uuden hallin rakentaminen mahdollisesti uudelle paikalle, jolloin vanha halli voisi olla käytössä uuden valmistumiseen saakka
- kaikissa rakentamisvaihtoehdoissa harkittavana voivat olla eri rahoitus- ja omistusmallit kunnan oman suoran rahoituksen ja/tai omistuksen sijaan

Mikäli nyt esitetyt ylläpitokorjaustoimenpiteitä ei suoriteta, on varauduttava siihen mahdollisuuteen, että uimahalli joudutaan teknisten ongelmien ilmestyessä sulkemaan lyhyellä varoitusajalla. Vaihtoehto toki voi olla sekin, että omasta uimahallista luovutaan kokonaan nykyisen hallin käyttöön päätyttyä.

Mikäli kuntoarviossa esitetyt välttämättömät korjaustoimenpiteet päätetään suorittaa, on niiden tarkempi suunnittelu ja toteutuksen ajoitus käynnistettävä välittömästi yhteistyössä liikuntatoimen kanssa siten, että korjausten suorittaminen ajoittuu uimahallin normaaliin kesätaukoon, mahdolliset tämän aikajakson lisäksi tarvittavat käyttökatkot voidaan minimoida ja ne ovat hyvissä ajoin selvillä ja tiedotettavissa hallin käyttäjille.

YTJ:

Lautakunta päättää pyytää liikuntalautakunnalta lausunnon kuntoarviossa esitetyistä uimahallin välttämättömistä korjaustoimenpiteistä ja niiden ajoituksesta sekä esittää KH:lle, että se hyväksyisi suunnitelman uimahallin akuuteimpien puutteiden korjaamisesta ja hallin käyttöön jatkamisesta 5-10 vuodella sekä samanaikaisesta tulevien uimahalliratkaisujen kartoittamisesta.

.....

Liikuntalautakunta ei hyväksy esitettyä suunnitelmaa ja antoi yhdyskuntalautakunnalle lausunnon joka on pöytäkirjan **oheismateriaalina**.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Lisäksi lautakunta toteaa, että selvitetään rakennuksen pidemmän aikavälin ratkaisuvaihtoehdot 5-10 vuoden tähtäimellä.

KH 01.03.2017 § 26

Liikuntalautakunta on ehdottanut uuden perushallin rakentamista ja pitänyt miljoonan euron korjausmäärärahaa riittämättömänä. Valmistelusta ilmenevän mukaisesti esitetään KH:lle yhdyskuntalautakunnan hyväksymää ratkaisua. Yhdyskuntalautakunnan yhteenveto-kohdassa esittämiä vaihtoehtoisia ratkaisuja on syytä suunnitelmallisesti ja tarkkaan selvittää, mm. niiden teknisten ja taloudellisten vaikutusten arvioimiseksi, ennen lopullista päätöstä eri vaihtoehtojen välillä.

KJ:

KH päättää hyväksyä yhdyskuntalautakunnan esittämän suunnitelman uimahallin akuuteimpien puutteiden korjaamisesta ja hallin käyttöön jatkamisesta 5-10 vuodella sekä samanaikaisesta tulevien uimahalliratkaisujen kartoittamisesta.

.....

Esittelijä muutti päätösehdotustaan ja teki päätökseksi tulleen lisäyksen esittelyssä mainittuja uimahalliratkaisuja koskevan kartoituksen aikataulusta.

Päätös:

KH päätti hyväksyä yhdyskuntalautakunnan esittämän suunnitelman uima-

hallin akuuteimpien puutteiden korjaamisesta ja hallin käyttöön jatkamisesta 5-10 vuodella sekä samanaikaisesta tulevien uimahalliratkaisujen kartoittamisesta.

Yhteenvetokohdassa mainittujen uimahalliratkaisujen yksityiskohtainen kartoitus aloitetaan vuonna 2018 ja sen tulee sisältää laskelmat eri vaihtoehtojen investointi-, käyttö- ja elinkaarikustannuksista. Asia tuodaan päätöksentekoon vuoden 2019 kevään aikana.