

KAUNIAISTEN UIMAHALLIN SANEERAUS

INVESTOINTIHANKKEEN TARVESELVITYS

SISÄLTÖ

1.1. Tarve ja sen määrittely

Tämä tarveselvitys sisältää sekä teknisen peruseräparannustarpeen määrittämisen että käyttäjiltä tulleiden toiminnallisten tarpeiden määrittämisen. Rakennuksen teknisen kunnan tarkempaa määrittämistä varten on laadittu normaalin kuntoarvion sijaan nykytilaselvitys (liite 1). Selvityksessä on tarkemmin tutkittu uimahallin käyttöä ja huoltoa sekä esitetty korjausta vaativat kohdat sekä niiden korjausehdotukset.

1.2. Toiminta

Uimahallissa käy vuosittain 130 000 kävijää ja aukiolopäiviä vuodessa n. 330 pv joka tämä tarkoittaa n. 30 kävijää tunnissa. Hallissa työskentelee päivittäin 6 kaupungin työntekijää sekä lisäksi kansalaisopiston tuntiohjaajat (3 - 5 henkeä) ja uinninvalvojat (2 henkeä). Kävijämäärän perusteella hallin käyttöaste on hyvä. Liikenneyhteydet ovat hyvät, uimahalli on hyvin saavutettavissa sekä kevyellä että julkisella liikenteellä ja myös henkilöautolla.

Uimahallissa on iso pääallas sekä lasten allas, joka toimii myös opetusaltaana. Kesäisin on lisäksi käytössä ulkoallas. Tiloissa järjestetään uintia, vesijuoksua, vesijumppaa ja uimakoulutoimintaa. Ohjattua vesiliikuntaa järjestetään useita kertoja viikossa ja se tapahtuu pääasiassa pääaltaassa. Koulut käyttävät allastiloja arkisin ma - pe klo 8 - 16 välillä samanaikaisesti liikuntaryhmien aikana. Uimaseura harjoittelee pääsääntöisesti arkisin klo 16 - 18 välillä. Lisäksi rakennuksessa toimii kuntosali, hieronta- ja kampaamoyrittäjä sekä tällä hetkellä Kauniaisten musiikkiopiston musiikkileikkikoulu. Hallin asiakaspalvelut rajoittuvat tällä hetkellä pelkkiin kassapalveluihin.

1.3. Nykytilanne

Kauniaisten uimahalli on rakennettu vuonna 1973 ja siellä on vuosien varrella tehty normaaleja, kunnossapito-ohjelman mukaisia vuosikorjauksia. Nyt tehtyjen selvitysten mukaan (nykytilaselvitys, liite 1) rakennuksen rakennustekniikka on elinkaarensa päässä ja tekninen kunto vaatii peruskorjaustoimenpiteitä. Rakennuksen veden-, sähkön ja energiankulutus on selkeästi vertailukohteiden keskiarvoa suurempi. Tilat ovat rakentamisajankohdalle tyypilliset ja ne eivät vastaa nykytason vaatimuksia.

Uimahallin toiminnalliset tilat, henkilökunnan sosiaalityilat sekä varastotilat on mitoitettu rakennusajankohdan tarpeiden mukaan eivätkä ole riittävät. Nykyinen allastila ei ole riittävä kohdassa 1.2 mainittujen toimintojen samanaikaiseen toteuttamiseen. Tilan vähyyden vuoksi voi pääaltaassa olla samanaikaisesti useita ohjattuja ryhmiä, jolloin altaan vapaa käyttö rajoittuu yhteen uimarataan. Lasten allas ei sovellu uinnin opetukseen altaan mataluuden johdosta. Ohjattujen vesiliikuntatuntien välineillä ei ole asianmukaisia säilytys- ja kuivatustiloja. Uimahallissa on pukukaappitilaa yhteensä 236 kävijälle. Suihku-, pesu- ja pukukaappitilat eivät ole ruuhka-aikaan riittävät. Henkilökunnalla (6 henkilöä + valvojat) ei ole riittäviä ja asianmukaisia sosiaalityiloja. Tilojen sijoittautuminen halliin ei myöskään ole nykytarpeen mukainen. Esimerkiksi kulku sosiaalityiloihin tapahtuu valvomon kautta sekä henkilökunnan sosiaalityilat ovat suoraan yhteydessä valvomoon ilman väliovea. Uimavalvomo on sijoitettu uinninvalvonnan kannalta huonosti, näkyvyys lastenaltaaseen on heikko mikä lisää

vaaratilanteiden riskiä huomattavasti. Lisäksi varastotilan puutteen vuoksi tekniset tilat on jouduttu ottamaan varastokäyttöön, mikä hankaloittaa huoltotoimenpiteitä.

Uimahallin toimintaan liittyvinä huomioina voidaan mainita, että lisäksi mm. suihku- ja pesutilojen pintarakenteiden (lattiapinnoitteet ja laattojen saumat) huonon kunnon takia tilojen puhtaanapito ei vastaa edellytettyä tasoa.

Tällä hetkellä uimahallin kysyntä kasvaa jatkuvasti mutta tilaa tai käyttöaikaa ei ole mahdollista lisätä. Näin ollen kansalaisopiston ryhmille ei ole antaa lisää vuoroja mikä tarkoittaa sitä että ohjatun liikunnan jonot kasvavat jatkuvasti. Uimahallissa toimivien seurojen tarpeeseen ei myöskään voida vastata, koska allas on nykymuodossaan täysin käytössä (kaikki radat ovat käytössä). Hallin toiminnot on sijoitettu käyttäjälle hankalasti, allasalueelle ei ole esteetöntä pääsyä muuten kuin alakerran tilaussaunatiloista eikä pelkästään kyseisten tilojen käyttö esteettömyyttä tarvitsevien asiakkaiden tarpeisiin riittä kattamaan Kauniaisten ikääntyvän väestön tarpeita.

1.4. Tavoiteltu tilanne

Uimahallin toiminnan kannalta oleellista on peruskorjata ja laajentaa nykyiset tilat vastaamaan tämän päivän ja tulevaisuuden vaatimuksia. Hallin kehittäminen toiminnaltaan monipuolisemmaksi, kaikki käyttäjäryhmät huomioon ottavaksi ja esteettömäksi liikuntapaikaksi lisää hallin vetovoimaa ja käyttäjämääriä.

Tekniset tavoitteet

Hankkeen teknisenä tavoitteena on peruskorjaus, jossa uusitaan teknisesti vanhentuneet rakenteet ja järjestelmät.

Tilojen pinnat ja kalusteet uusitaan. Rakennukset julkisivuelementit ja vesikatto uusitaan sekä rakenteiden tiiveyttä parannetaan.

Vesi-, viemäri- ja ilmanvaihtotekniikka korjataan sekä energiatehokkuutta parannetaan. Sähkötekniikka korjataan osittain. LVIS- järjestelmän nykyaikaistamisella saadaan energiankulutuksessa säästettyä vuositasolla n. 50 000 €. LVIS- järjestelmän nykyaikaistamisella saavutetaan myös hallissa paremmat sisäilmaolosuhteet ja parannetaan siten asiakkaiden viihtyvyyttä.

Toiminnalliset tavoitteet

Hankkeen toiminnallisena tavoitteena on perusparannus ja tilojen laajennus, joissa tilat on tarkoitus saada niin sijoitteluiltaan kuin myös laajuudeltaan nykyvaatimuksia ja -toimintoja vastaaviksi. Nykyiset allastilat eivät täytä vesiliikunnan ja muiden erilaisten ohjattujen toimintojen vaatimuksia. Liikuntaesteisten tarpeita ei ole huomioitu riittävästi ja esteettömyyttä tulee parantaa.

Nykytilaselvityksessä tehtyjen asiakaskyselyjen mukaan asiakkaat toivoivat, että peruskorjauksen lisäksi tehtäisiin laajennus, johon tulisi terapia-allas, poreallas sekä höyrysauna. Lisäksi asiakkaat ovat toivoneet lisää ratoja uima-altaaseen koska nykyinen määrä on riittämätön. Laajennustarpeen suuruudeksi arvioidaan n. 600 m²

Ohjattujen liikuntaryhmien kysynnän arvioidaan kasvavan lähivuosina. Väestöennusteen mukaan ikääntyvien osuus Kauniaisissa tulee lisääntymään, jolloin erityisesti vesiliikunnan tarve tulee jatkossa lisääntymään liikuntakyvyn ylläpitämiseksi ja edelleen omatoimisen asumisen lisäämiseksi.

Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuudeksi esitetään kahta eri vaihtoehtoa. Vaihtoehdot perustuvat Insinööritoimisto Vahanen Oy:n nykytilaselvityksessä (liite 1) tehtyihin tutkimuksiin.

Tarkempien, korjauslaajuuden ja kustannusten määrittämiseen tarvittavat lisätutkimukset laaditaan hankesuunnitteluvaiheessa.

VE 1 - Peruskorjaus

Uusitaan teknisesti vanhentuneet rakenteet ja järjestelmät. Laatutasoa ei nykyiseltään paranneta. Suoritettavat korjaustoimenpiteet on esitetty Insinööri-toimisto Vahanen Oy:n laatimassa nykytilaselvitysraportissa (liite 1).

VE 2 - Perusparannus ja laajennus

Tehdään vanhan osan perusparannus sekä rakennetaan n. 600 m² laajennusosa uudisrakennuksena. Perusparannuksella pyritään nostamaan aiempaa laatutasoa sekä parantaa tilojen toiminnallisuutta. Asiakasviihtyvyyttä ja käyttöturvallisuutta parannetaan rakentamalla lisää allas-, sauna- ja pukutiloja sekä näitä palvelevat uudet tekniikkatilat. Tilaohjelma tulee tarkentumaan seuraavan suunnitteluvaiheen yhteydessä.

Vaadittavat korjaustoimenpiteet voivat olla oletettuja laajempia ja niiden aikataulu- ja kustannusvaikutuksiin varaudutaan jo hankkeen alussa.

1.5. Väistötilat

Uimahallitoiminnolle ei voida järjestää korvaavia väistötiloja. Tilat ovat pois käytöstä korjaustöiden ajan (arvio kestosta 12 - 18 kk). Kampaamo- ja hierontapalveluja tuottavien yrittäjien kanssa tulee neuvotella vuokrasopimuksen voimassaolosta korjaustöiden ajalta. Henkilökunnan sijoittaminen muihin korvaaviin työtehtäviin saneerauksen ajaksi tulee myös huomioida.

1.6. Vaikutukset käyttöasteeseen

Kävijämäärää voidaan arvion mukaan kasvattaa nykyisestäään 15 - 20 %:lla parantamalla asiakasviihtyvyyttä, rakentamalla lisää suihkutiloja, altaita ja erikoissaunoja sekä pidentämällä aukioloaikaa. Tämä tarkoittaa kuitenkin myös lisäresurssien varaamista, esim. lisäämällä henkilökuntaa tai työaikaa. Kävijämäärän kasvatuksella voidaan kasvattaa pääsylipputulota tämän hetkisillä hinnoilla n. 40 000 - 50 000 €.

1.7. Toteutusaikataulu

Hankkeen kokonaiskestoksi arvioidaan, huomioiden suunnittelu- ja rakentamisvaihe sekä kaikki tarvittavat kilpailutukset ja lupa- ja päätöksenteon tarvitsemat ajat huomioiden on 3 - 4 vuotta.

Hankkeen toteutusaikataulu vaiheittain:

| | |
|---|------------|
| - Päätöksenteko | 3 - 6 kk |
| - Suunnittelun valmistelu ja kilpailutus | 3 - 4 kk |
| - Suunnitteluvaihe | 9 - 12 kk |
| - Suunnitelmien hyväksyminen ja investointipäätös | 1 - 2 kk |
| - Rakentamisen valmistelu ja kilpailutus | 3 - 4 kk |
| - Toteutus / rakentaminen | 12 - 18 kk |
| - Käyttöönottovaihe | 2 kk |

Yhteensä n. 3 - 4 vuotta

2. Alustavat kustannus selvitykset

2.1. Käyttötalousvaikutukset

Kustannussäästö energiatehokkuuden parantamisesta

Kauniaisten uimahalli kuuluu nykyisellään energialuokkaan D, joka on selvästi keskimääräistä Suomen uimahallien tasoa heikompi. Energiankulutus on siis keskimääräistä selvästi suurempaa ja hallin nykyaikaistamisella kulutuksen taso voidaan saada selkeästi putoamaan. Lisäksi nykyaikainen lämpötilojen, painesuhteiden ja ilmanvaihdon hallinta lisää asiakkaiden viihtyvyyttä huomattavasti. Mikäli Kauniaisten uimahallin energiankulutus saadaan laskettua hallien keskiarvojen tasolle, merkitsisi se tämänhetkisillä energianhinnoilla n. 50 000 € säästöjä vuodessa.

Laajennusosan ylläpidon lisäkustannukset

Laajennusosan vaikutukset ylläpidon yksikkökustannuksiin ovat esitetyllä laajuudella noin 70 000 €. Kustannukset tarkentuvat seuraavassa suunnitteluvaiheessa. Käyttäjien mukaan laajennuksella ei ole henkilöstövaikutuksia, nykyinen henkilöstömäärä on riittävä myös laajennus huomioonottaen.

2.2. Investointikustannukset

Esitettyjen vaihtoehtojen alustavat investointikustannusennusteet ovat:

VE 1 - Peruskorjaus: 4,5 milj. € (alv 0 %)

VE 2 - Perusparannus ja laajennus: 6,3 milj. € (alv 0 %)

Vertailuhintana todettakoon, että kooltaan nykyistä vastaavan uimahallin uudishinta on vuoden 2014 hintatason mukaan noin 7 - 8 milj. € (alv 0). Hinta ei sisällä purku- ja tonttikustannuksia.

Investointien poistoaika (arviolta 18 vuotta) huomioiden on investoinnin vaikutus käyttäjähallintokunnan käyttömenoihin sisäisessä vuokrassa maksettavassa pääomakustannuksessa seuraava:

VE 1 - Peruskorjaus: 250 000 €/vuosi (alv 0 %)

VE 2 - Perusparannus ja laajennus: 350 000 €/vuosi (alv 0 %)

Vaihtoehtojen ilmoitetut kustannusennusteet ovat karkeita arvioita, jotka perustuvat arvioituihin neliöhintoihin. Hankkeen kustannusennuste tarkentuu hankesuunnitteluvaiheessa, kun hankkeen sisältö, laajuus ja tavoiteltava laatutaso on määritelty.

3. Vaihtoehtojen vertailu ja johtopäätös

Uimahallin teknisen kunnan kannalta on tarpeellista peruskorjata rakennus ja sen tekniset järjestelmät. Tässä vaihtoehdossa lopputulos vastaa alkuperäistä sekä tekniseltä laatutasoltaan että toiminnallisuudeltaan. Hallin toiminnot ja palvelut pysyvät nykyisellä tasolla eikä mm. esteettömyys parane nykyisestä.

Uimahallilla järjestettävien toimintojen ja palvelujen kannalta on tarpeellista perusparantaa ja laajentaa nykyiset tilat vastaamaan tämän päivän ja tulevaisuuden vaatimuksia. Tässä vaihtoehdossa lopputulos ylittää alkuperäisen teknisen laatutason sekä parantaa hallin toimintoja ja palveluja. Hallin kehittäminen toiminnaltaan monipuolisemmaksi, kaikki käyttäjäryhmät huomioon ottavaksi ja esteettömäksi liikuntapaikaksi lisää hallin vetovoimaa ja käyttäjämääriä.

Uimahallin teknisten ja toiminnallisten tavoitteiden pohjalta hankkeen valmistelua esitetään jatkettavaksi vaihtoehto 2 (perusparannus ja laajennus) mukaisesti.