

Sipoon uimahallin teknis- taloudellinen selvitys

Sipoon kunta



Sisällys

1.	Tiivistelmä	3
2.	Johdanto.....	4
2.1.	Tausta.....	4
2.2.	Väestöennusteet ja kunnan kasvu.....	5
3.	Kuntalaiskysely	6
3.1.	Perustiedot.....	6
3.2.	Näkemykset palveluista uimahallissa tai maauimalassa.....	8
3.3.	Kiinnostus käyttää uimahallia tai maauimalaa	10
3.4.	Johtopäätökset kyselystä	11
4.	Yleishyödylliset vaikutukset.....	13
4.1.	Johdanto.....	13
4.2.	Terveishyödyt	13
4.3.	Sosiaalinen hyvinvointi.....	15
4.4.	Elinvoima	15
5.	Hankkeen päävaiheet ja aikaikkunat	16
5.1.	Uimahallin tai maauimalan rakentamisen prosessi	16
5.2.	Prosessi vertailukunnissa	19
6.	Vaihtoehtojen tarkastelu.....	24
6.1.	Toteutusmallit	24
6.2.	Operointimallien vertailu	25
6.3.	Vedenkäsittelyn vaihtoehdot	27
7.	Lainsäädäntö ja lupa-asiat.....	28
7.1.	Ympäristölupa.....	28
7.2.	Terveys ja turvallisuus.....	28
7.3.	Hankintalaki yksityisen toimijan kanssa.....	29
8.	Uimahallin tai maauimalan sijainti.....	30
9.	Talousvertailu	33
9.1.	VE 1: 600 allasneliömetrin uimahalli.....	34
9.2.	VE 1.1: 500 allasneliömetrin uimahalli.....	35
9.3.	VE 2: Maauimala kunnan taseeseen.....	35
9.4.	VE 3: Maauimala yksityisen tahon toimesta	36
9.5.	Yhteenveto	36
9.6.	Valtionavustus liikuntapaikkarakentamiseen.....	37
10.	Riskienarviointi	38
11.	Johtopäätökset	40
	Lähteet.....	42
	Liitteet.....	42

1. Tiivistelmä

Tämän selvityksen tavoitteena on arvioida Nikkilään suunnitellun uimahallin tai maauimalan hyötyjä, riskejä ja kustannuksia. Tutkittavia vaihtoehtoja on neljä: kunnallinen allaspinta-alaltaan 600 neliömetrin uimahalli (VE 1), allaspinta-alaltaan 500 neliömetrin uimahalli (VE 1.1), kunnallinen maauimala (VE 2) sekä yksityisen toimijan maauimala (VE 3).

Uimahallista toteutettiin kuntalaiskysely ajalla 21.10 – 11.11.2024. Kuntalaiskyselyn perusteella kuntaan toivottiin erityisesti uimahallia, mutta myös maauimala sai vahvaa kannatusta. Tärkeimpänä kuntalaiset pitävät uimahallissa tavanomaisia ominaisuuksia, kuten 25 metrin, lasten-, opetus- ja monitoimialtaita. Kuntalaiskyselyn tulokset ovat raportin liitteenä 1.

Uimahallin ja maauimalan arvioidaan tuovan monia terveys-, sosiaalisia ja elinvoimahyötyjä Sipooseen. Uimahalli tai maauimala voi vähentää liikkumattomuuden kustannuksia, lisätä kunnan vetovoimaa sekä toimia kohtaamispaikkana kuntalaisille. Uimahallin hyödyt olisivat maauimalaa suuremmat erityisesti terveyshyödyn näkökulmasta, sillä se mahdollistaisi ympärivuotisen liikkumisen hyvin laajoille kohderyhmille.

Sijainniksi uimahallille tai maauimalalle on kaavailtu tonttia Nikkilän monitoimihallin vieressä. Tontilla on voimassa oleva asemakaava, joka mahdollistaa uimahallin toteuttamisen. Uimahallilla tai maauimalalla olisi synergiaetuja monitoimihallin lisäksi viereisen koulun, palvelutalon ja kuplahallin kanssa. Se hyötyisi myös Nikkilän kartanon keskukseen mahdollisesti rakennettavasta asuinalueesta.

Tässä selvityksessä vertaillaan eri toteutusmalleja, operointimalleja sekä perehdytään kolmeen viimeaikaiseen uimahallihankkeeseen Suomessa. Viime vuosina suosituimmat toteutusmallit uimahalleissa ovat olleet jaettu urakka ja projektinjohtourakka. Operointimalleista tyypillisin on kunnan taseessa oleva ja kunnan itse operoima uimahalli. Osa toiminnoista voidaan ulkoistaa.

Uimahallin tai maauimalan suunnittelu, rakentaminen ja valvonta on vaativaa työtä, joka vaatii korkeaa osaamista kaikilta osapuolilta. Urakka kestää kokonaisuudessaan 3–5 vuotta ja viivästykset urakoissa ovat yleisiä. Uimahallin rakentaminen voi vaatia ympäristöluvan, ja sen operointiin liittyy monia terveyteen ja turvallisuuteen liittyviä velvollisuuksia, kuten säännöllinen vedenlaadun seuranta.

Tässä selvityksessä esitetään kahta vaihtoehtoa vietäväksi eteenpäin käsittelyyn: allaspinta-alaltaan 600 neliömetrin uimahallia (investointikustannus 12,5 miljoonaa euroa) tai kunnallista maauimalaa (investointikustannus 3,2 miljoonaa euroa). Pienemmästä uimahallista (investointikustannus 11,7 miljoonaa euroa) saadut kustannushyödyt arvioitiin jäävän pieneksi suhteessa menetettyyn kapasiteettiin. Yksityisen toimijan maauimalavaihtoehto koettiin puolestaan olevan jäsentymätön, minkä vuoksi sen hyödyllisyyttä suhteessa kunnalliseen maauimalaan oli vaikea arvioida.

Hankkeen haastavuuden vuoksi selvityksessä tehtiin myös eri vaihtoehtoja tarkasteleva riski- ja mahdollisuusanalyysi riskienhallinnan SFS-ISO 31000 standardin mukaisesti.

2. Johdanto

2.1. Tausta

Sipooseen on toivottu uimahallia vuosikymmenten ajan. Toukokuussa 2016 Tapio Virtanen ja 16 muuta valtuutettua jättivät aloitteen, jossa esitettiin uimahallin hankesuunnittelun tekemistä eri uimahallivaihtoehdoista. Sipoolaisten vesiliikunnan tarpeesta ei kuitenkaan ollut olemassa vaihtoehtoisia ratkaisuja käsittelevää selvitystä. Tämän vuoksi syntyi tarve selvittää vesiliikunnan järjestämisen vaihtoehdot Sipoossa osana koko liikuntapalvelujen ja kunnan muiden palvelujen kehitystä.

Ramboll Management Consulting Oy laati Sipoon vesiliikuntapalveluiden tarveanalyysi -selvityksen Sipoon kunnan teknisen- ja sivistysosaston tilauksesta vuonna 2018–2019. Selvityksessä tutkittiin vesiliikuntapalveluiden tarvetta Sipoossa ja esitettiin kuusi mahdollista keinoa vastata tarpeisiin. Selvityksen perusteella kunnanhallitus teki päätöksen uimahallihankkeen koosta, periaatteellisesta sijainnista ja aikataulusta. Investointi olisi kunnanhallituksen päätöksen mukaisesti määrä toteuttaa 2020-luvun lopussa. Tarkemman suunnittelutyön jatkosta tai toteutuksen ohjelmoinnista ei kuitenkaan tehty päätöstä.

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 2.11.2020, että Sipoon kunnan vesiliikuntapalveluja kehitetään Nikkilään toteuttavan ns. perusuimahallivaihtoehdon pohjalta. Selvityksessä ja sitä seuranneessa päätöksenteossa tutkittiin useita eri toteutusvaihtoehtoja.

Vuoden 2022 talousarvion käsittelyssä hyväksyttiin aloite, jossa esitettiin, että aiempi vesiliikuntaselvitys päivitetään Nikkilään sijoittuvan suunnitelmien mukaan pian suunnitelmakauden 2022–2024 jälkeen toteutettavan uimahallin osalta koskien taloudellisia laskelmia.

Uimahalliselvityksen laadinta käynnistyi keväällä 2024 Ramboll Finland Oy:n tekemällä vaihtoehtomäärittelyllä. Vaihtoehtomäärittelyn tavoitteena oli vuonna 2019 toteutetun vesiliikuntapalveluiden tarveanalyysin jatkoyöstäminen niin, että samalla löydettäisiin vaihtoehtoja investointikulujen pienentämiseksi. Samalla päivitettiin tarveanalyysitasolla perusuimahallin (VE 1, allaspinta-ala noin 600m²) tuotto- ja kustannuslaskelmat muun muassa päivitetyn väestösuunnitteen ja kustannusten osalta. Myös muiden tutkittujen vaihtoehtojen tuotot ja kustannukset arvioitiin. Vaihtoehtomäärittelyn pohjalta valittiin uimahalliselvityksessä tarkemmin tutkittavat toteutusvaihtoehdot: kunnallinen allaspinta-alaltaan 600 neliömetrin uimahalli (VE 1), allaspinta-alaltaan 500 neliömetrin uimahalli (VE 1.1), kunnallinen maauimala (VE 2) sekä yksityisen toimijan maauimala (VE 3).

Tämä teknistaloudellinen selvitys toteutettiin Rambollin asiantuntijatyöllä, asiantuntijahaastatteluilla, työpajoilla tilaajan kanssa sekä tekemällä vertailua Nokian, Mustasaaren ja Orimattilan uimahalleihin. Näitä vertailuhankkeita tutkittiin haastatteluin tai kohdekäynnein.

Seuraava vaihe mahdollisen uimahallin tai maauimalan edistämiseksi on hankesuunnitelman laatiminen.

2.2. Väestöennusteet ja kunnan kasvu

Väestöennusteet ovat tärkeitä, sillä niiden avulla voidaan arvioida uimahalli- tai maauimalapalveluiden kysyntää sekä käyttötaloutta jopa vuosikymmenien päähän. Sipoon väestönkehitys on ollut vuoden 2019 vesiliikuntapalveluselvitykseen verrattuna maltillisempaa. Vuoden 2019 selvityksessä väkiluvun arvioitiin kasvavan vuoteen 2040 mennessä 39 000 asukkaaseen. Viimeisimmän väestösuunnitteen mukaan vuonna 2040 Sipoossa tulee olemaan 30 000 asukasta. Odotettua pienempi väestönkasvu tarkoittaa pienempiä kävijämääriä ja pienempiä lipputuloja, jolloin uimahalli tulee vaatimaan tukea kunnalta odotettua enemmän myös tulevaisuudessa.

Sipoo kuitenkin jatkaa kasvuaan: Sipoossa on eri ennusteiden mukaan vuonna 2030 noin 24 000–26 000 ja vuonna 2040 26 000–33 000 asukasta, ja väestö kasvaa 300–600 asukkaalla vuosittain (ks. liite Sipoon väestöennusteet ja -suunnitteet). Seuraavien 20 vuoden aikana Sipoon väkiluku kasvaa noin 30,9 %, mikä on suhteellisesti laskettuna Suomen kolmanneksi ripeintä kasvua (Tilastokeskus 2024).

Valitettavasti myös uimahallirakentamisen kustannukset ovat kasvaneet ripeästi. Uimahallirakentamisen asiantuntijan Pentti Pernun mukaan rakentamiskustannukset ovat kasvaneet vuoden 2019 jälkeen jopa 50 prosentilla. Uimahallin tai maauimalan ja sen toiminnallisuuksien ja palveluiden tarpeellisuutta onkin todennäköisesti harkittava entistä perusteellisemmin.

Eriyisesti Sipoon kaltaisessa kehyskunnassa – jossa kuntalaiset käyvät töissä ja käyttävät paljon palveluita kuntarajan ulkopuolella – on keskeistä pohtia, mitä palveluita kuntalaisille halutaan tuottaa kuntarajojen sisäpuolella ja mitkä palvelut ovat sellaisia, joissa voidaan hyödyntää naapurikuntia. Eriyisen ajankohtainen kysymys tämä on nyt, kun Vantaan Elmoon – 14 kilometrin päähän Nikkilään suunnitellusta uimahallista – ollaan rakentamassa yhtä Suomen suurimmista ja moderneimmista uimahalleista. Uimahalli on valmistumassa kesäksi 2027.

Viime vuosina Sipoossa käydyissä keskusteluissa sekä myös tämän selvityksen kyselyn avovastauksissa on tuotu esille harmitusta siitä, ettei Sipoossa ole uimahallia, vaikka monessa selvästi Sipoota pienemmässä kunnassa sellainen onkin. Syy tähän on usein kunnan sijainnissa: vaikka Sipoossa ei ole omaa uimahallia, on sipoolaisten käytettävissä esimerkiksi Keravan, Hakunilan, Tikkurilan, Vuosaaren, Järvenpään, Tuusulan, Kontulan ja Itäkeskuksen uimahallit alle 20 kilometrin etäisyydellä sekä monen sipoolaisen suosima Porvoon uimahalli 24 kilometrin etäisyydellä. (Etäisyys on mitattu joko Nikkilästä tai Söderkullasta sen mukaan, kummasta on lyhyempi matka.) Monessa pienessä pohjoisen kunnassa välimatkat ovat pitkiä, minkä vuoksi myös pieniin kuntiin on rakennettu uimahalleja.

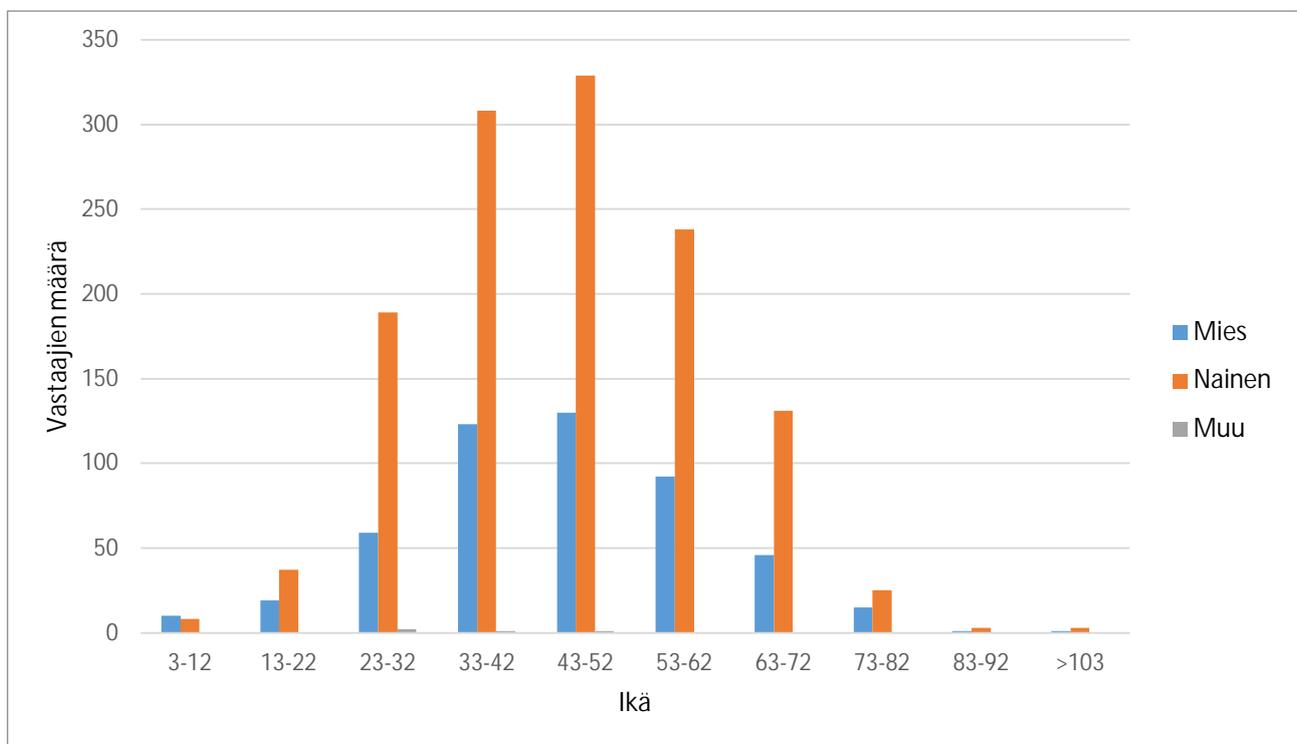
3. Kuntalaiskysely

3.1. Perustiedot

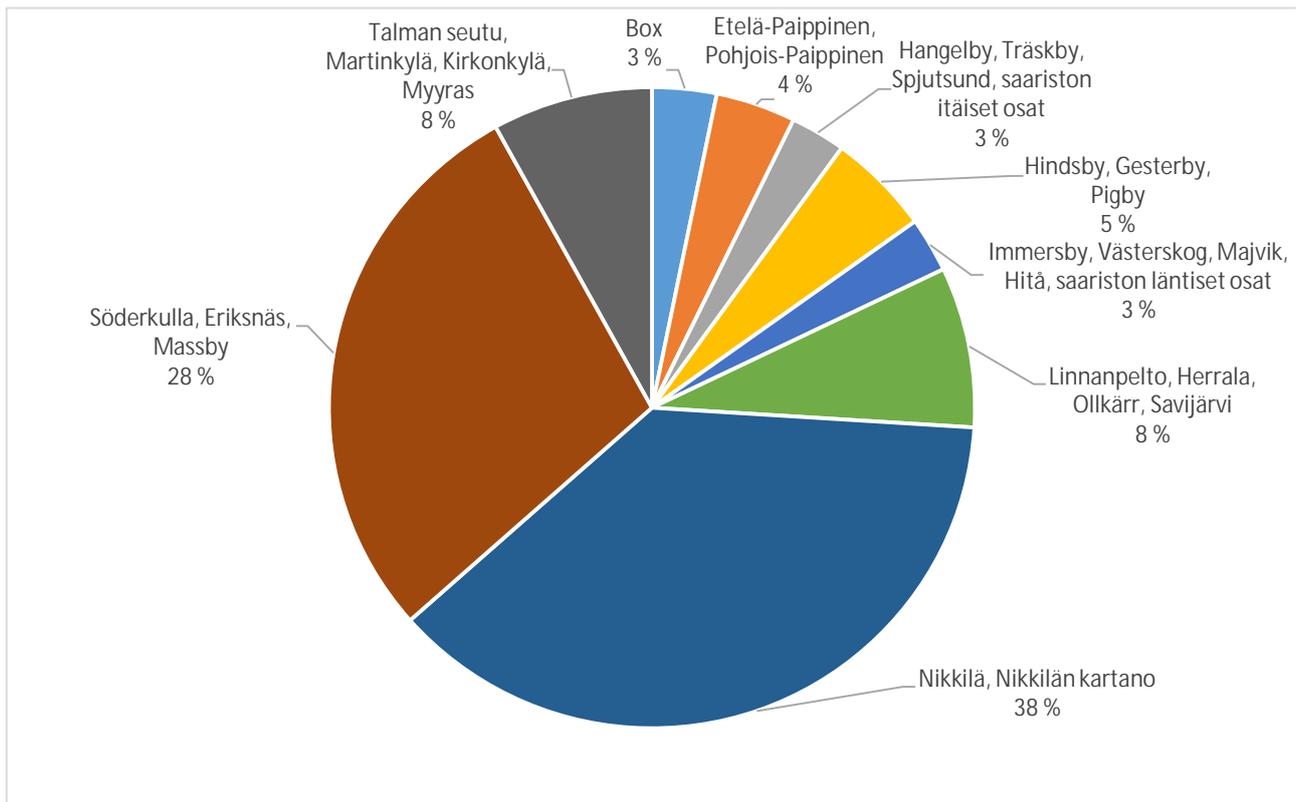
Nikkilään sijoitettavaksi suunnitellusta uimahallista tai maauimalasta tehtiin kuntalaiskysely syksyllä 2024. Kyselyn tavoitteena oli kartoittaa kuntalaisten kiinnostusta ja tarpeita liittyen uimahalliin tai maauimalan käyttöön. Tulokset tarjoavat tietoa käyttäjäpotentiaalista, palvelutarpeista ja nykyisten liikuntapalveluiden käyttötottumuksista.

Kyselyä mainostettiin laajasti Sipoon kunnan kanavissa ja siihen pystyi vastaamaan sekä verkossa että paperilomakkeella. Kysely oli valtavan suosittu: siihen vastasi yli 1800 kuntalaista eli noin 8 % sipoolaisista.

Kyselyyn vastasivat erityisesti naiset (71 % vastaajista) ja keski-ikäiset (Kaavio 1). 68 % vastaajista oli 33–62-vuotiaita. Alueina painottuivat Nikkilän (38 % vastaajista) ja Söderkullan (28 % vastaajista) alueet (Kaavio 2).



Kaavio 1. Vastaajien ikäjakauma sukupuolittain.

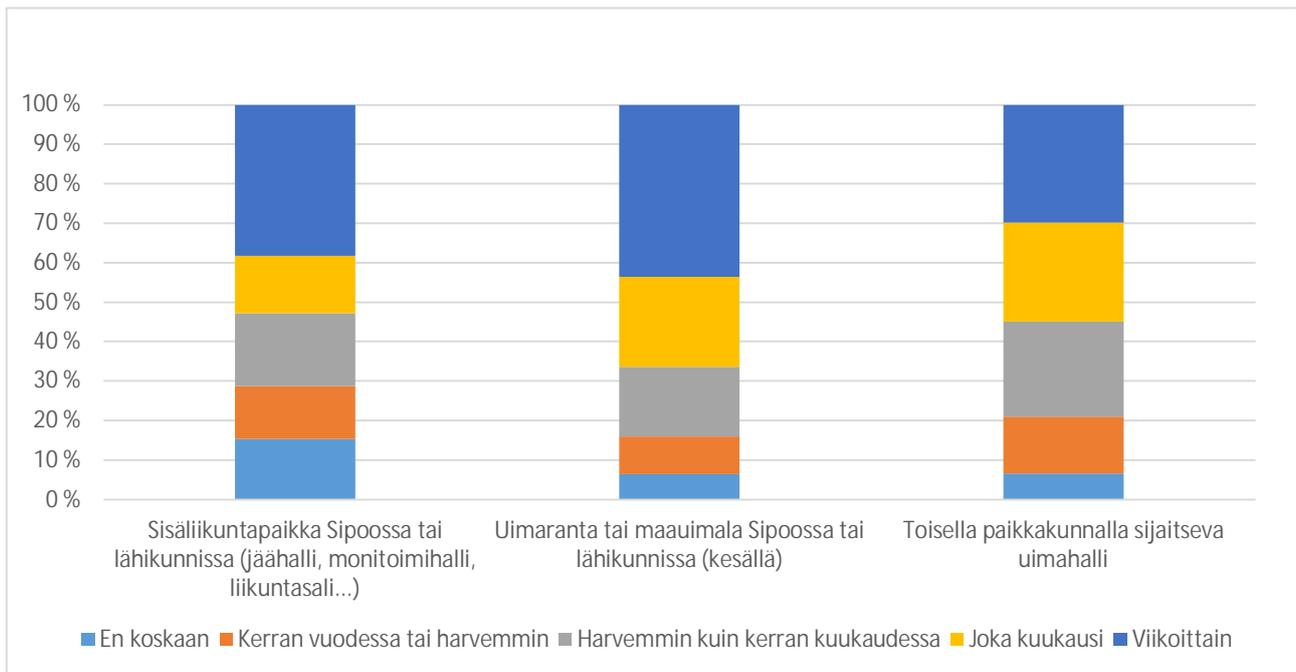


Kaavio 2. Vastaajien alueet.

Vastaajissa korostuivat uimahalleja jo nyt käyttävien vastaukset. Heistä 79 % ui uimahallissa useita kertoja vuodessa ja 55 % joka kuukausi (Kaavio 3). Sisäliikuntapaikkoja käytti kuukausittain 53 %.

Kyselyyn vastanneet uivat uimahalleissa useammin kuin Suomessa keskimäärin: Suomen Uimaopetus- ja hengenpelastusliiton teettämän tutkimuksen mukaan vain 54 % suomalaisista ui kerran vuodessa tai useammin uimahallissa (Taloustutkimus Oy 2024).

Vastaajat ovat todennäköisesti arvioineet, että kysely vaikuttaa siihen, tuleeko Sipooseen uimahalli. Siksi on oletettavaa, että kyselyyn vastasivat erityisesti he, jotka uimahalleja käyttävät ja tulisivat myös Sipoossa käyttämään. Kyselyn otos ei ole edustava, eikä siitä voida päätellä esimerkiksi, että Sipoossa olisi valtakunnan keskiarvoon verrattuna enemmän uimareita.

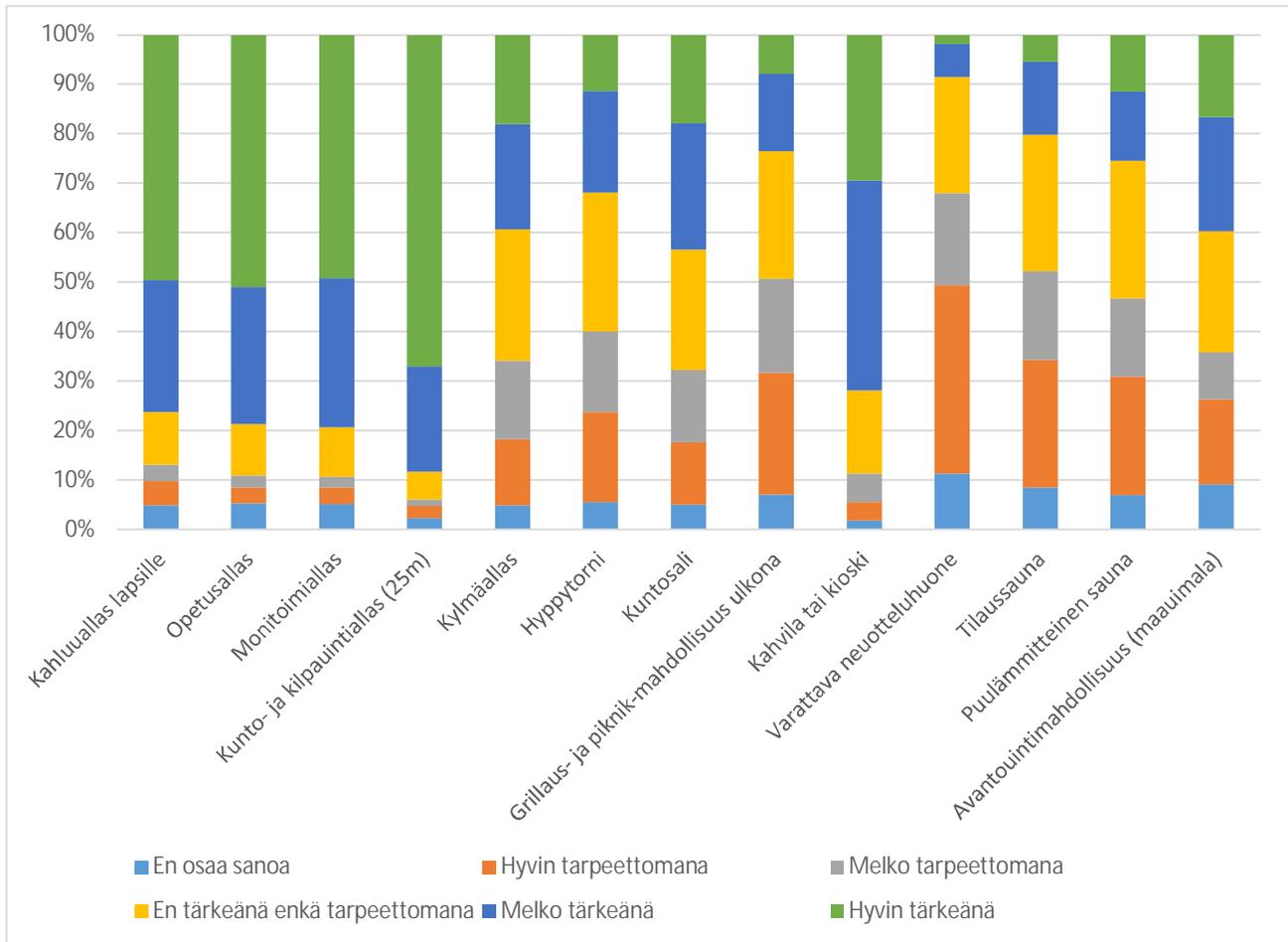


Kaavio 3. Kuinka usein vastaajat käyvät eri sisäliikuntapaikoissa, uimarannoilla, maauimaloissa ja uimahalleissa.

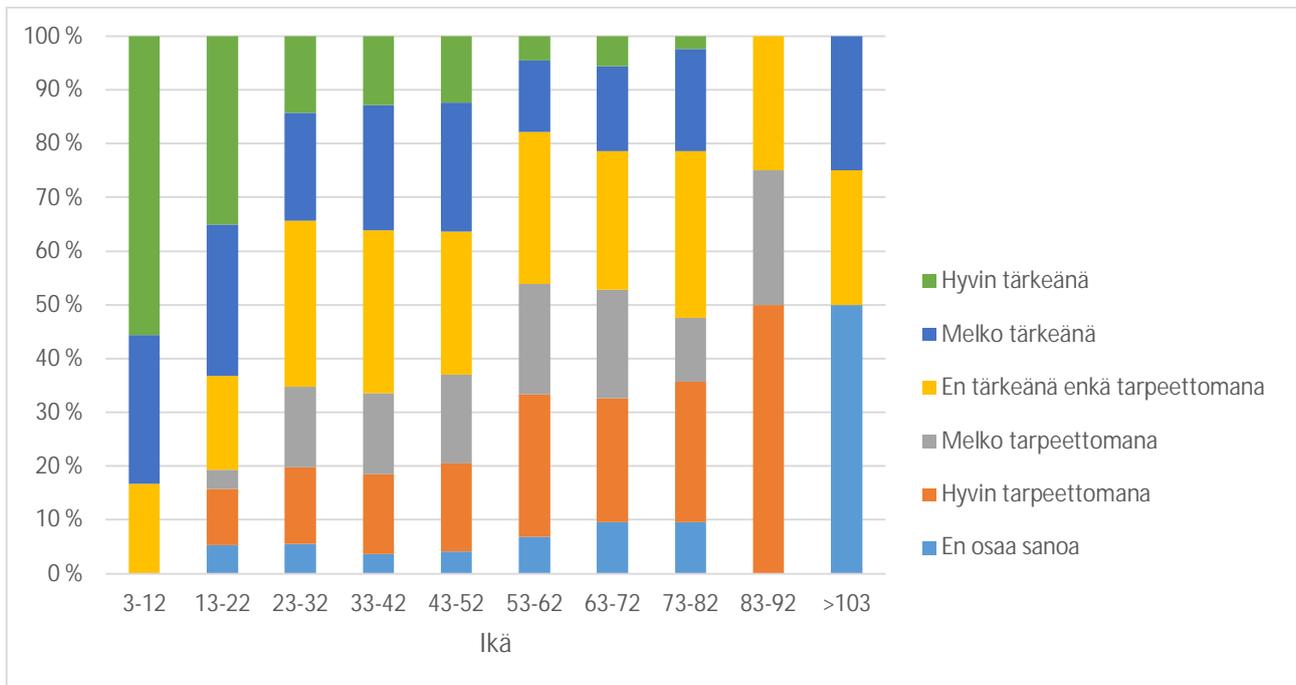
3.2. Näkemykset palveluista uimahallissa tai maauimalassa

Vastaajilta kysyttiin, millaisia palveluita he haluaisivat uimahallilla tai maauimalalla olevan. Vastauksissa korostuvat tavanomaiset tarpeet: vastaajien mielestä uimahallissa olisi hyvä olla kahluuallas, opetusallas, monitoimiallas, kunto- ja kilpauintiallas (25 metriä) sekä kahvila tai kioski (Kaavio 4). Myös hyppytornia, kylmäallasta, kuntosalia, grillaus- tai piknikmahdollisuutta, avantouintimahdollisuutta (maauimalassa) ja tilaus- ja puusaunaa toivottiin, mutta selvästi edeltäviä vähemmän. Varattavaa neuvotteluhuonetta ei pidetty kovin tärkeänä.

Vaikka hyppytorni ei keskimäärin ollut vastaajille yhtä tärkeä kuin muut palvelut, se oli kuitenkin erittäin suosittu nuorten vastaajien keskuudessa. Yli 60 % alle 22-vuotiaista vastaajista piti sitä melko tai hyvin tärkeänä (Kaavio 5). Tämä oli selvästi enemmän kuin vanhempien vastaajien keskuudessa. Muissa palveluissa ei ollut yhtä selvää eroa kiinnostuksessa ikäluokittain. Nuorten kiinnostus uimahyppyä kohtaan on todettu myös muualla: Sastamalan uimahallikyselyssä vuonna 2018 selvitettiin uimahallin tärkeimpiä ominaisuuksia ikäryhmittäin. Siinä missä eläkeläiset ja työikäiset kertoivat haluavansa lähinnä saunoa ja uida itsekseen sekä lasten ja lastenlasten kanssa, oli koululaisille saunomisen jälkeen tärkeintä pore- ja hyppyaltaat (Sastamalan kaupunki 2018).



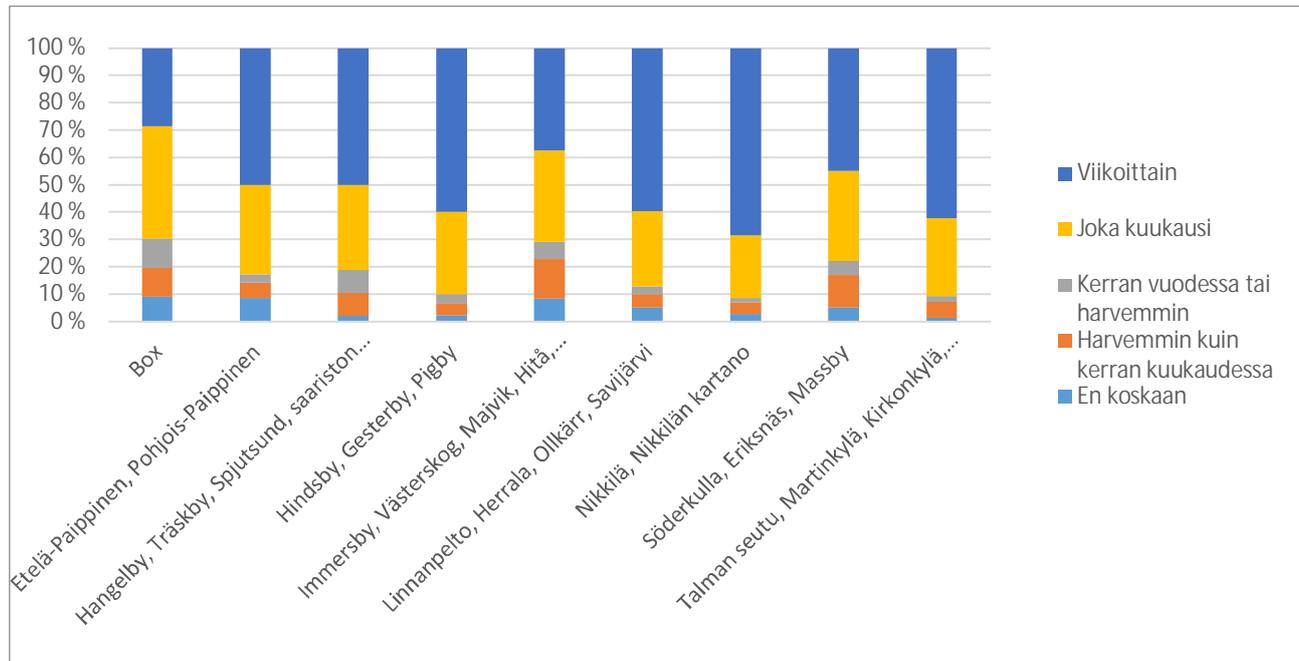
Kaavio 4. Kuinka tärkeänä vastaajat pitivät erilaisia palveluita uimahallissa tai maauimalassa.



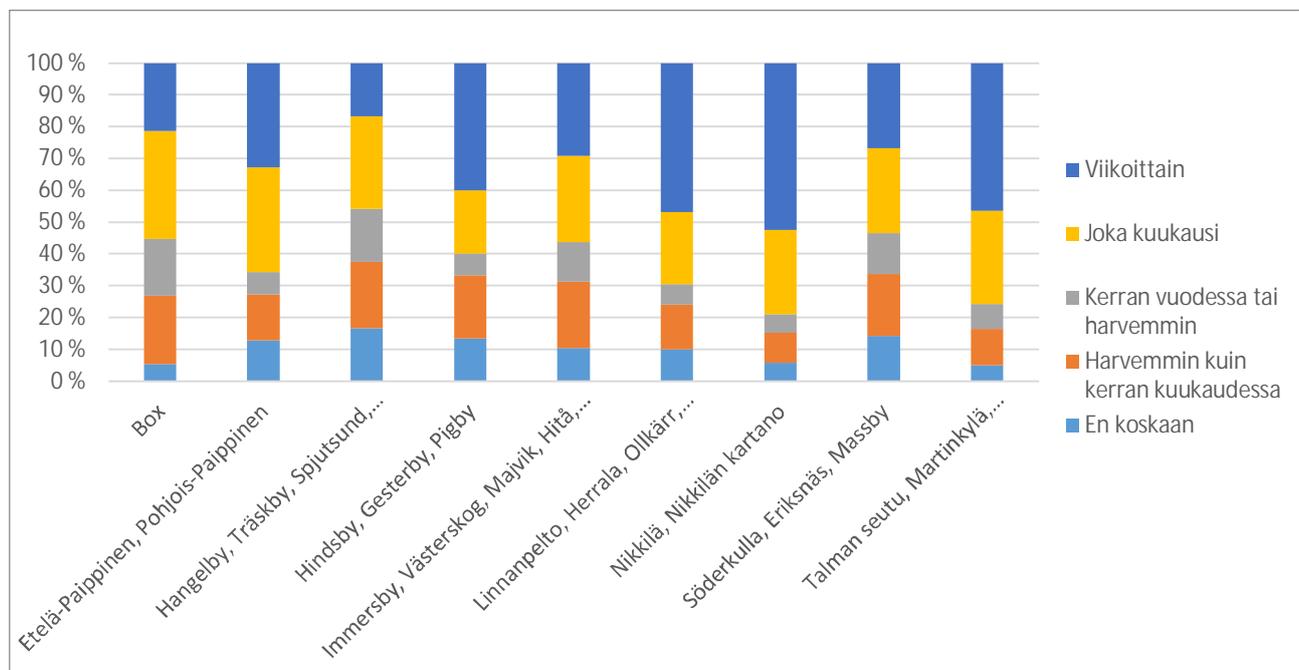
Kaavio 5. Kuinka tärkeänä vastaajat pitivät hyppytornia (ikäluokittain).

3.3. Kiinnostus käyttää uimahallia tai maauimalaa

Vastaajat olivat hyvin kiinnostuneita käyttämään uimahallia, mikäli sellainen sijaitsi Nikkilässä (Kaavio 6). Erytisesti kiinnostusta oli Nikkilän ja lähialueiden asukkailla. Söderkullan alueella kiinnostus oli samoin suurta, mutta selvästi Nikkilän aluetta vähäisempää. Myös maauimala kiinnosti vastaajia laajasti. Lähes joka alueella yli puolet vastaajista arveli käyvänsä kuukausittain maauimalassa sen aukioloaikoina (Kaavio 7).



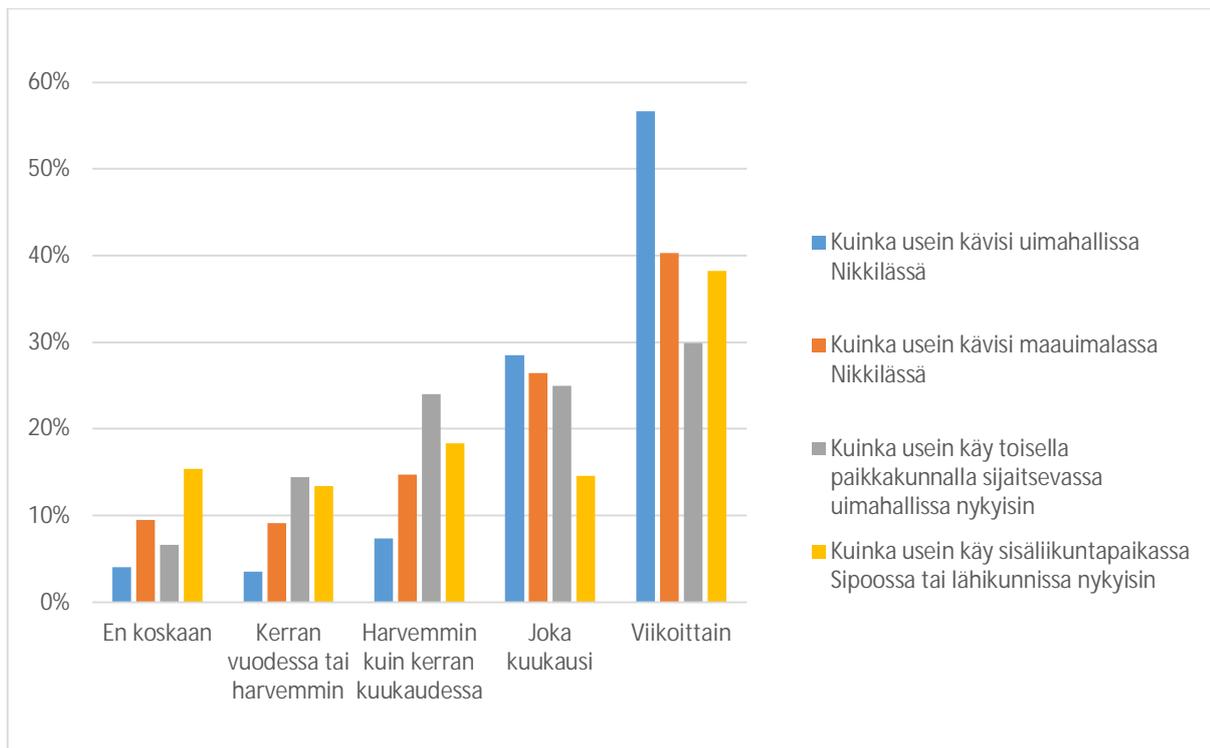
Kaavio 6. Kiinnostus käydä Nikkilässä sijaitsevassa uimahallissa (alueittain).



Kaavio 7. Kiinnostus käydä Nikkilässä sijaitsevassa maauimalassa (alueittain).

57 % vastaajista kertoi, että kävisi Nikkilässä sijaitsevassa uimahallissa viikoittain ja 28 % kuukausittain (Kaavio 8). Verrattuna nykyisiin käynteihin, erityisesti viikoittain uimahallissa käyvien määrä lisääntyisi: heidän määränsä lähes tuplaantuisi 30 %:sta 57 %:iin. Vain harva arvioi, että tulisi käymään Nikkilässä sijaitsevassa uimahallissa harvemmin kuin kerran kuukaudessa. Myös maauimalassa arvioitiin käytävän taajaan: 40 % arvioi, että tulisi käyvänsä maauimalassa viikoittain ja 26 % kuukausittain sen aukioloaikoina.

Vastauksissa on otettava huomioon se, että vastaajat todennäköisesti arvioivat kyselyn vaikuttavan päätökseen uimahallin tai maauimalan rakentamisesta. He saattoivat siksi liioitella halukkuuttaan käydä uimahallissa tai maauimalassa Nikkilässä.



Kaavio 8. Vastaajien kiinnostus käydä uimahallissa tai maauimalassa verrattuna nykyisiin käynteihin uimahallissa ja liikuntapaikoilla.

3.4. Johtopäätökset kyselystä

Sipolaiset haluavat uimahallin tai maauimalan kuntaansa ja arvioivat, että kävisivät niissä hyvin tai melko usein. Uimahalli oli selvästi suositumpi vaihtoehto kuin maauimala. Vaikka lähes kaikkia kyselyssä kysytyjä ominaisuuksia ja palveluita kannatettiin, oli osa selvästi toisia ominaisuuksia ja palveluita suosituimpia. Suosituimpia olivat ne uimahallien tavanomaisimmat palvelut ja ominaisuudet – kahluuallas, opetusallas, monitoimiallas, kunto- ja kilpauintiallas (25 metriä) sekä kahvila tai kioski. Nämä ovat ne palvelut ja ominaisuudet, joiden pohjalta myös tämän selvityksen uimahallivaihtoehdot on laadittu. Sen lisäksi hyppytorni oli nuorille tärkeä.

Avovastauksissa uimahallin tai maauimalan tuleminen Sipooseen herätti innostusta: sen koettiin lisäävän liikumista, parantavan uimataitoa ja olevan hyödyksi erityisesti lapsiperheille ja erityisryhmille. Uimahallin koettiin voivan toimia myös kohtaamispaikkana, jollaisen Sipoosta koetaan nyt puuttuvan. Kuntalaiset toivoivat erityisesti uimahallia maauimalan sijaan, sillä se palvelisi eri kohderyhmiä laajemmin ja olisi auki

pidemmän aikaa – kunhan vain lipun hinta on kohtuullinen ja paikalle pääsisi myös ilman autoa. Erityisryhmät huomauttivat erillispukuhuoneiden olevan tarpeellisia esimerkiksi muunsukupuolisille ja silloin, kun uimarilla on eri sukupuolta oleva avustaja mukanaan. Erityistoiveena monella oli saada uimahallille näytöt vesijumppavideoiden näyttämistä varten.

Soraääniäkin oli. Osa vastaajista oli hyvin kriittisiä uimahallia kohtaan sen kalleuden vuoksi suhteessa potentiaalsiin kävijämääriin ja siksi, että uimahalleja löytyy jo naapurikunnista. Montaa vastaajaa myös harmitti se, että uimahallia suunnitellaan Nikkilään eikä Söderkullaan.

Kuntalaiskyselyssä vastauksia lapsilta tuli vähän: vastaajista vain noin promille oli alle 12-vuotiaita. Lasten toiveita uimahallia kohtaan voidaan kuitenkin hahmotella vuonna 2023 Sipoon liikuntapalvelusuunnitelman päivittämisen yhteydessä tehdyn koululaiskyselyn vastausten perusteella. Kyselyn mukaan lapset toivoivat liikuntapalveluiden kehittämiseltä nimenomaan omaa uimahallia. Sen lisäksi he toivoivat, että liikuntapaikat olisivat ylipäänsä edullisia, monipuolisia ja lähellä kotia. Toisin sanoen lasten näkökulmasta monipuolinen, edullinen ja helposti saavutettava uimahalli olisi paras.

4. Yleishyödylliset vaikutukset

4.1. Johdanto

Tässä selvityksessä korostuu vahvasti taloudellinen näkökulma. Selvitys kertoo alustavalla tasolla, mitä uimahallin tai maauimalan rakentaminen ja operointi maksaa. Valitettavasti hyötyjen ”euroistaminen” on paljon haastavampaa, mikä tekee kustannusten ja hyötyjen vertailusta vaikeaa: toiset ovat euroina, toiset laadullisia. Hyötyjen arvioinnin vaikeudesta huolimatta on tärkeää tarkastella näitä laadullisia näkökulmia, jotta voidaan tehdä perusteltu päätös uimahallin tai maauimalan mahdollisesta rakentamisesta.

Sipoon vuonna 2023 päivitetyn liikuntapalvelusuunnitelman mukaan kunta edistää kuntalaisten viihtymistä ja hyvinvointia tarjoamalla kattavia liikuntapalveluita kaikille liikkujaryhmille. Tämän nähdään lisäävän kunnan vetovoimaa sekä tuoman monia terveydellisiä, sosiaalisia ja taloudellisia hyötyjä. Tässä katsauksessa keskitytään näihin kolmeen hyötyyn – terveyteen, sosiaalisiin ja elinvoimahyötyihin –, mitä uimahallin tai maauimalan rakentaminen voi tuoda.

4.2. Terveysyödyt

Suomalaiset liikkuvat liian vähän. Vain noin kolmannes lapsista ja nuorista, neljännes aikuisista ja alle viidennes ikäihmisistä liikkuu terveytensä kannalta riittävästi (Husu, ym. 2022, Kokko ja Martin 2019).

UKK-instituutti on arvioinut suosituksia vähäisemmän reippaan ja rasittavan liikkumisen määrän eli liikkumattomuuden aiheuttavan Suomessa vuosittain 3,2 miljardin euron kustannukset (Kuva 1). Suurin osa kustannuksista, 1,8 miljardia euroa, arvioidaan muodostuvan tuloverojen menetyksestä. UKK-instituutin laskurin mukaan liikkumattomuuden kokonaiskustannukset Sipoolle ovat noin 4,5 miljoonaa euroa vuodessa, joista suoria kustannuksia on noin 2,2 ja epäsuoria 2,4 miljoonaa euroa. Jos liikkumattomuuden kustannuksia saataisiin uimahallin rakentamisen myötä pienennettyä esimerkiksi viidellä prosentilla, olisi säästö Sipoon kohdalla jopa 226 000 euroa vuodessa. Sipoon väkiluvun kasvaessa kasvaisivat myös liikkumisen lisäämisestä saatavat säästöt.

Suorat kustannukset tarkoittavat kustannuksia, joita muodostuu yhteiskunnalle kansansairauksista aiheutuneista terveyspalveluiden käytöstä ja lääkityksestä sekä 70 vuotta täyttäneen väestön Alzheimerin taudista, lonkkamurtumista tai halvaantumisesta aiheutuneista koti- ja laitoshoidon kustannuksista. Epäsuorat kustannukset tarkoittavat kustannuksia, joita muodostuu työikäisen väestön työn tuottavuuden heikentymisestä sairauspoissaolojen, työkyvyttömyyseläkkeiden ja ennen aikaisten kuolemien seurauksena.



Kuva 1. Liikkumattomuuden kustannukset vuosittain Suomessa.

Liikunnallisuuden kasvattaminen on pitkäjänteistä työtä, jota on tehtävä monella saralla: kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia, harrastustoimintaa, koululiikuntaa, esteettömyyttä ja liikunnallista elämäntapaa on kaikkia kehitettävä. Sen lisäksi on toki oltava liikuntapaikkoja, joissa kuntalaiset haluavat liikkua.

Uimahallit ovat erityisen hyviä liikuntapaikkoja, sillä ne mahdollistavat liikkumisen hyvin laajoille kohderyhmille ympäri vuoden: vaikka juoksu olisi vaikeaa eikä kuntosalilla käyminen tunnu luontevalta, uimahalliin voi aina mennä. Esteettömässä ja kohtuuhintaisessa uimahallissa voi uida ikään, tulotasoon tai fyysisiin rajoitteisiin katsomatta. Uinti sopii erinomaisesti esimerkiksi ikääntyneille ja kuntoutusta tarvitseville, sillä veden noste vähentää nivelten kuormitusta. Heidän palvelemisensa on erityisen tärkeää, sillä toimintarajoitteisilla henkilöillä, joita on noin 15 % väestöstä, liikuntamäärät ovat alhaisempia kuin väestöllä keskimäärin (Kokko ja Martin 2019). Monelle kuntalaiselle uimahalli on ainut paikka harrastaa reipasta ja rasittavaa liikuntaa. Uimahallin merkitystä kansanterveyttä edistävänä liikuntapaikkana onkin vaikea korostaa liikaa.

Kuinka paljon Sipooseen rakennettava uimahalli tai maauimala sitten edistäisi sipoolaisten terveyttä ja parantaisi kuntataloutta? Tätä on valitettavan vaikea arvioida erityisesti siitä syystä, että sipolaiset käyvät jo nyt uimahalleissa naapurikunnissa. Kuntalaisykselyyn vastanneista 55 % kertoi käyvänsä uimahallissa joko viikoittain tai kuukausittain. He saavat siis jo nyt monia niistä hyödyistä, mitä Sipooseen mahdollisesti rakennettava uimahalli tuottaisi. Kuntalaisykselyn mukaan moni vastaaja kuitenkin arvioi käyvänsä uimahallissa selvästi useammin, mikäli sellainen Nikkilään rakennettaisiin. Tällöin myös uimisesta saatavat terveyshyödyt olisivat oletettavasti nykyistä suuremmat. Erityisesti omaan kuntaan rakennettavalla uimahallilla voisi olla vaikutusta heille, joille matkustaminen naapurikuntaan on vaikeaa autottomuuden, pienten tulojen, toimintarajoitteen tai arjen aikatauluhaasteiden vuoksi.

Uimahallin tuottamat terveyshyödyt tulisivat todennäköisesti olemaan maauimalan tuottamia terveyshyötyjä suuremmat erityisesti pidempien aukioloaikojensa vuoksi. Maauimalassa terveyttään voi edistää vain noin neljä kuukautta vuodessa aikana, jolloin myös luonnonvesissä uiminen on mahdollista ja jolloin ulkona liikkumiselle on paljon mahdollisuuksia. Uimahallissa voi uida vuoden ympäri, mikä auttaa ylläpitämään säännöllistä liikuntaa. Mahdollisuus uida talvisin on erityisen tärkeää toimintarajoitteisille, joille liikkuminen lumisessa ja jäisessä säässä voi olla vaikeaa tai riskialtista.

Terveyshyötyjen lisäksi uimahalli todennäköisesti parantaisi sipoolaisten uimataitoa, kun mahdollisuus harjoitella uintia tuotaisiin nykyistä lähemmäs kotia ja koulua. Uimataito on tärkeää niin virkistykseen, terveydenkin kuin turvallisuudenkin näkökulmasta. 83 % suomalaisista pitää uimataitoa henkilökohtaisesti

tärkeänä taitona ja yhteiskunnallisesti merkittävänä sitä pitää jopa 96 % (Aula Research 2022). Vastaavasti hiihtotaitoa tärkeänä pitää henkilökohtaisesti 40 % ja luistelutaitoa 35 %.

Uimataidon parantumisen ja euroissa mitattujen hyötyjen lisäksi terveys on toki myös itsessään arvokasta. Terveen elämänlaatu on usein sairasta parempi.

4.3. Sosiaalinen hyvinvointi

Uimahallit ja maauimalat ovat kohtaamispaikkoja. Vaikka Sipoossa on kirjasto, ravintoloita ja kahviloita, ei kunnassa ole yhtä selkeää kohtaamispaikkaa kaikille Sipoolaisille. Tarve kohtaamispaikalle tuli esille monessa kuntalaiskyselyn avovastauksessa sekä muissa työn aikana tehdyissä haastatteluissa.

Uimahallit ovat inklusiivisia paikkoja, jonne kaikki ovat tervetulleita. Parhaimmillaan uimahalli tai maauimala voikin vähentää yksinäisyyttä, vahvistaa ystävyyksiä ja lisätä ymmärrystä ja yhteisöllisyyttä eri väestöryhmien välillä. Uimahalliin on helppo sopia tapaaminen ystäväperheen kanssa tai käydä eläkeläisporukalla saunomassa. Uimahalleissa ja maauimaloissa voidaan järjestää myös erilaisia tapahtumia, kuten kynttiläiltoja, vesidiskoja tai vaikkapa elokuvanäytöksiä. Sen lisäksi ryhmäliikuntatunnit, kuten vesijumppa ja uinti, voivat luoda yhteisöllisyyttä ihmisten välille, jotka muuten eivät ehkä kohtaisi.

Uuden uimahallin tai maauimalan rakentaminen Sipooseen tekisi myös uimisesta nykyistä helpompaa ja tasa-arvoisempaa, mikä todennäköisesti lisäisi kävijämääriä ja saisi houkuteltua uimaan myös sellaisia sipoolaisia, jotka eivät nykyisin uimassa käy. Monen kuntalaisen elämänlaatu myös paranisi, kun matka-aika harrastukseen pieneni.

4.4. Elinvoima

Vaikka Sipoossa on muita liikuntamahdollisuuksia, paikallinen uimahalli tai maauimala voisi lisätä alueen vetovoimaa ja vahvistaa kunnan imagoa nykyaikaisena, elinvoimaisena asuinpaikkana. Strategiansa mukaisesti Sipoo haluaa houkutella kuntaan lapsiperheitä. Uimahallin tai maauimalan rakentaminen todennäköisesti edistäisi tätä tavoitetta. Se saattaa olla erityisen tärkeä liikuntapalvelu muuttoa harkitseville, sillä hyvä uimahalli palvelee laajasti eri kohderyhmiä.

Uimahalli voisi myös toimia kunnassa ankkuripalveluna, joka houkuttelisi muita hyvinvointiin liittyviä investointeja, kuten kuntosaleja, hierontapalveluita ja muita terveysyrityksiä. Tämä monipuolistaisi alueen palvelutarjontaa ja lisäisi asumisen vetovoimaa pidemmällä aikavälillä. Sen lisäksi rakennusvaihe ja uimahallin operointi luo työpaikkoja paikallisesti.

Nykyisin sipoolaiset matkustavat naapurikuntiin uimaan, jolloin myös edellä mainitut hyödyt valuvat naapurikuntiin. Jos joka tapauksessa ajaa Vantaalle, Keravalle tai Porvooseen uimaan, saattaa samalla reissulla tehdä myös ostokset, käydä syömässä ja parturissa. Uimahallin tai maauimalan ollessa Nikkilässä, on todennäköistä, että myös Nikkilän palveluita käytettäisiin enemmän.

Toisaalta elinvoimaisuudessa on otettava huomioon myös kuntatalouden tila. Vain sellainen kunta, jonka talous on vahva, pystyy edistämään kasvua ja työllisyyttä alueellaan sekä takaamaan asukkailleen riittävät lakisääteiset palvelut. Uimahallin tai maauimalan rakentamisen ja operoinnin ei soisikaan itsessään rasittaa kuntataloutta liikaa, jotta kunnalla säilyy mahdollisuus tehdä myös muita elinvoimaa lisääviä investointeja.

5. Hankkeen päävaiheet ja aikaikkunat

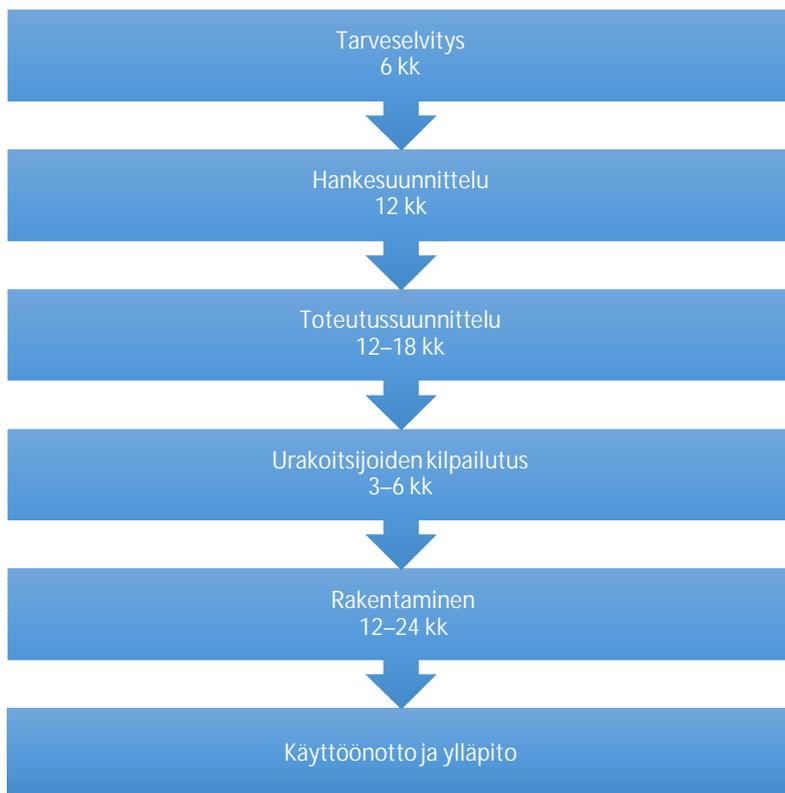
5.1. Uimahallin tai maauimalan rakentamisen prosessi

Uimahalli- tai maauimalahankkeen toteutusaikataulut vaihtelevat hankkeen toteutusmallin, laajuuden, rahoituksen, lupaprosessien ja muiden paikallisten tekijöiden mukaan, mutta yleensä uimahallihankkeet kestävät kokonaisuudessaan vähintään 3–5 vuotta sisältäen päätöksenteon ja tarveselvityksen. Kuten myös Päätöksentekoprosessit ovat usein pitkiä. Pienemmissä hankkeissa jopa kaksi vuotta voi olla mahdollinen.

Viime vuosina useita hankkeita on lykätty vaikean kuntataloustilanteen sekä inflaation vuoksi esimerkiksi Nokialla ja Kuhmossa. Tämä on hyvä ottaa huomioon, kun pyritään hahmottamaan sitä, kuinka kauan uimahallin tai maauimalan rakentamisessa voi kestää. Esimerkkejä uimahallirakentamisen prosesseista ja opeista on esitelty kohdassa 5.2.

Tiivistetysti uimahalli- ja maauimalarakentamisen päävaiheet ovat seuraavat:

Rakentamisen päävaiheet



1. Tarveselvitys (6 kuukautta)

Tarveselvitys on kunnallinen tarpeiden kartoitus, jossa määritellään uimahallin tai maauimalan tilatarpeet, toiminnalliset vaatimukset ja alustava arvio budjetista. Tämä teknistaloudellinen selvitys sekä vuoden 2018–2019 selvitys vastaavat suurilta osin näihin tarpeisiin.

Tässä vaiheessa olisi hyvä päättää, kuka hankkeen omistaa: julkinen taho, yksityinen taho vai mahdollisesti kunnat yhdessä. Sipoo ei ole tehnyt päätöstä uimahallin omistajuudesta.

2. Hankesuunnittelu (12 kuukautta)

Hankesuunnitteluvaihe sisältää uimahallin tai maauimalan konseptin suunnittelun, visualisoinnin, palveluiden tarkentamisen ja eri osapuolten kuulemisen. Tässä vaiheessa hanke konkretisoituu: mitä ja minne tehdään ja missä kokoluokassa. Myös kustannusarviota tarkennetaan. Hankesuunnittelun perusteella kilpailutetaan maauimalan tai uimahallin suunnittelu.

Hankesuunnittelun perusteella tehdään poliittiset päätökset hankkeen aloittamisesta ja budjetista. Yli viiden miljoonan euron rakennuskohteiden hankesuunnitelmien hyväksymisestä vastaa Sipoon kunnanvaltuusto. Hyväksymisprosessi alkaa teknisestä valiokunnasta: aluksi tekninen valiokunta kuulee muita valiokuntia, minkä jälkeen suunnitelma lähetetään edelleen kunnanhallitukseen ja sieltä kunnanvaltuustoon. Päätöksenteon jälkeen syntyy investointipäätös.

3. Toteutussuunnittelu (12–18 kuukautta)

Toteutussuunnitteluvaiheessa laaditaan kaikkien eri suunnittelualojen suunnitelmat tarveselvityksen ja hankesuunnitelmavaiheessa tehtyjen päätösten mukaisesti. Vaihe on vaativa ja monialainen. Siinä eri suunnittelualojen asiantuntijat, kuten arkkitehdit sekä rakenne-, akustiikka- pohjarakenne- ja talotekniset suunnittelijat sovittavat yhteen suunnitelmansa ja muodostavat toimivan kokonaisuuden.

Vaiheessa voidaan konsultoida myös muita tahoja. Esimerkiksi Nokialla hankkeessa on mukana kosteudenhallintakoordinaattori, joka huolehtii siitä, että kaikissa suunnitelmissa huomioidaan kosteudenhallinta-asiat sekä esteettömyyteen perehtynyt yhteistyötaho. Kokonaisuudessaan Nokialla on tässä vaiheessa mukana yli kymmenen kumppania.

Vaiheen seurauksena syntyy tarvittavat tekniset asiakirjat, kuten selitykset, piirustukset, kaaviot ja luettelot, joiden perusteella hanke kilpailutetaan. Tässä vaiheessa tehdyt ratkaisut vaikuttavat keskeisesti muun muassa puhtaanapidon ja huollon kustannuksiin.

Koska toteutusvaiheessa lyödään moni asia lukkoon, voi vaiheessa olla kannattava järjestää markkinavuoropuhelu tai -puheluita urakoitsijoiden kanssa. Vuoropuhelussa tilaaja kertoo urakan sisällöstä sekä mahdollisesta urakkajaosta ja kerää urakoitsijoiden näkemyksiä toteutussuunnittelusta.

4. Rakentamisen kilpailutus (3–6 kuukautta)

Urakkakilpailu on kilpailutusprosessi, jossa valitaan urakoitsija ja tarvittavat alihankkijat. Valitun urakoitsijan ja mahdollisten alihankkijoiden kanssa tehdään sopimukset. Valittu toteutusmalli vaikuttaa paljon siihen, miten kilpailutus voidaan ja kannattaa järjestää.

Uimahallin tapauksessa päätöksen valittavista urakoitsijoista tekee kunnanvaltuusto, maauimalasta kunnanhallitus (alle 5 miljoonan euron hanke).

5. Rakentaminen (12–24 kuukautta)

Uimahallit ja maauimalat ovat vaativia rakennuskohteita, joissa tarvitaan erityisosaamista ja kokemusta. Suunnittelussa korostuvat selkeät, käytännössä toimivat ja riskittömät ratkaisut sekä elinkaarikustannusten minimointi (Pernu ja Kuurne 2016). Tarkemmin uimahallien rakennuttamisen, suunnittelun, rakentamisen ja kunnossapidon ratkaisuihin voi tutustua Opetus- ja kulttuuriministeriön liikuntapaikkajulkaisusta 110 "Uimahallien ja kylpylöiden suunnittelu — Käytännössä toimiviksi todettuja ratkaisuja" (Pernu ja Kuurne 2016). Julkaisun ratkaisut ovat yleisluonteisia ja edellyttävät hankekohtaista arviointia.

Tiivistettynä rakentaminen sisältää seuraavat vaiheet:

- Valmisteluvaihe: Ennen varsinaista rakentamista työmaa valmistellaan. Tämä sisältää maaperätutkimukset, maanrakennustyöt, kuten pohjan kaivuut, ja väliaikaisten rakenteiden, kuten työmaatoimistojen ja varastointialueiden pystytyksen. Myös työmaan aitaaminen ja työturvallisuustoimenpiteet kuuluvat tähän vaiheeseen.
- Perustukset ja runkovaihe: Perustusten rakentaminen ja rakennuksen rungon pystyttäminen ovat kriittisiä vaiheita. Tämä voi sisältää esimerkiksi paalutuksen, betoni- ja teräsrakenteiden pystytyksen sekä mahdolliset kellarikerroksen työt.
- Ulkovaipan rakentaminen: Tähän kuuluvat julkisivut, katto sekä ikkunoiden ja ovien asennus. Vaiheen tavoitteena on saada rakennus "säältä suojaan," jotta sisätyöt voidaan aloittaa.
- LVI- ja sähkötyöt: Lämmitys-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto-, vedenkäsittely- ja sähköjärjestelmien asennus toteutetaan pääosin rakennuksen sisätöiden alkuvaiheessa.
- Sisätilat: Rakennuksen sisätilojen viimeistely, kuten väliseinien rakentaminen, altaiden viimeistely, pukuhuonetilat, suihkutilat ja sisustustyöt, pintamateriaalien asennus (maalaukset, laatoitukset, lattiat) sekä kiintokalusteiden ja muiden sisäelementtien asennus, tapahtuu tässä vaiheessa.

6. Käyttöönotto ja avajaiset (1–3 kuukautta)

Uimahallin tai maauimalan käyttöönottovaiheessa tilat ja järjestelmät, kuten vedenkäsittely, LVI- ja sähköjärjestelmät, tarkastetaan, minkä jälkeen uimahalli saa käyttöluvan. Sen lisäksi perehdytetään henkilökunta hallin ylläpitoon ja asiakaspalveluun ja markkinoidaan uimahallia.

7. Ylläpito, korjaukset ja kehittäminen (jatkuva)

Uimahallin tai maauimalan valmistumisen jälkeen sitä tulee ylläpitää asianmukaisesti sekä korjata ja kehittää käyttäjien ja muiden sidosryhmien toiveiden mukaisesti. Koska uimahalli ja maauimala ovat rakennusteknisesti hyvin vaativia rakennuksia, on todennäköistä, että uimahalliin tai maauimalaan tulee tehdä vähintäänkin pieniä muutostöitä sen valmistumisen jälkeen. Esimerkiksi Orimattilassa laattojen saumauksessa, allaskameroiden sijoittelussa, allasnostimissa, äänentoistossa ja uimavalvojen tiloissa on ollut haasteita, joita on ollut tarpeen korjata jälkikäteen. Puhtaanapidossa on ollut haasteita niin Mustasaassa kuin Orimattilassakin.

Vaiheessa myös tehdään erilaisia takuu- ja turvallisuuskorjauksia ja muuta jälkiseurantaa, jossa varmistetaan, että rakennus toimii suunnitellusti, ja mahdolliset tekniset ja turvallisuuspuutteet korjataan. Rakennushanke päättyy takuutarkastukseen ja takuiden vapauttamiseen.

Uuden sekä peruskorjattavan uimahallin tavoiteltava tekninen käyttöikä on 50 vuotta (UKTY ry 2010). Monia korjauksia joudutaan kuitenkin tekemään myös ennen sitä. Uudistamisen tarve liittyy keskeisesti siihen, kuinka hyvin uimahalli on tehty. Esimerkiksi uimahallien laatoitustyö merkittävästi tavanomaista

laatoitustyötä vaativampaa. Mikäli laatoitus on tehty huonosti, joudutaan se todennäköisesti uusimaan nopeammin kuin hyvin tehty laatoitus.

5.2. Prosessi vertailukunnissa

Orimattila

Orimattila on 15 000 asukkaan kaupunki Päijät-Hämeen maakunnassa 23 kilometrin päässä Lahdesta. Lähimmistä uimahalleista useimmat sijaitsevat Lahdessa. Myös Hollolassa ja Mäntsälässä on uimahallit. Orimattilan uusi allaspinta-alaltaan 509 neliömetrin uimahalli valmistui 2022 osaksi liikuntapaikkakeskittymää, jossa on liikuntahalli, tekonurmi ja keskusurheilukenttä. Vieressä on myös yhteiskoulu ja lukio. Hankkeen kokonaiskustannus oli 12 000 000 euroa (alv 0 %) ja se rakennutettiin kunnan omalla henkilöstöllä. Uimahallin rakennuttaminen ja ylläpito on koettu Orimattilassa vaativaksi.

Orimattilan uimahallihanke alkoi vuonna 2015 esteettömyyskartoituksella vanhaan uimahalliin sekä tarveselvityksellä. Tällöin tehtiin ensimmäinen hankesuunnitelma peruskorjauksesta ja uudisrakennuksesta. Vuonna 2016 suunnittelua jatkettiin ja tehtiin päätös sijainnista, uudisrakennuksen rakentamisesta karsitulla versiolla sekä rakentamisen vaiheistamisella, jossa Orimattila Areena ja viereinen uimahalli päätettiin rakentaa eri vaiheissa. Vaiheistamisen ansiosta kaupunki sai kaksi liikuntapaikka-avustusta Opetus- ja kulttuuriministeriöltä. Kaavamuutos tuli voimaan 2017.

2017–2018 toteutettiin ensimmäinen rakennusvaihe, jossa rakennettiin Orimattila Areenan palloiluhalli ja monitoimisali. Areena otettiin käyttöön 2019. Valitettavasti hankkeen aikana pääurakoitsija meni konkurssiin, minkä vuoksi rakentaminen jouduttiin kilpailuttamaan uudelleen. Konkurssin vuoksi hanke viivästyi ja siitä aiheutui lisäkuluja.

Uimahallisuunnitelmat päivitettiin vuonna 2019 konsultin avustuksella. Tällöin linjattiin mm., että rakennuksesta tulee siivouksen helpottamiseksi kengätön ja areenalle tulee lisävarastotilaa. Lisäksi täsmennettiin muun muassa allaskamerasuunnitelmia, sähkösuunnittelua, virtuaalivesijumppia sekä vesijumppavälineiden varastoja.

Uimahallin rakentaminen aloitettiin elokuussa 2020 ja se otettiin käyttöön elokuussa 2022. Jaettuna urakkana toteutettu hanke sisälsi pääsisääkäynnin, aulan, kahvion, kuntosalin, lipunmyyntipisteen, ulkopukuhuoneiden, puolikkaan juoksusuoran, kokoustilan ja uimahallin rakentamisen oheistiloineen.

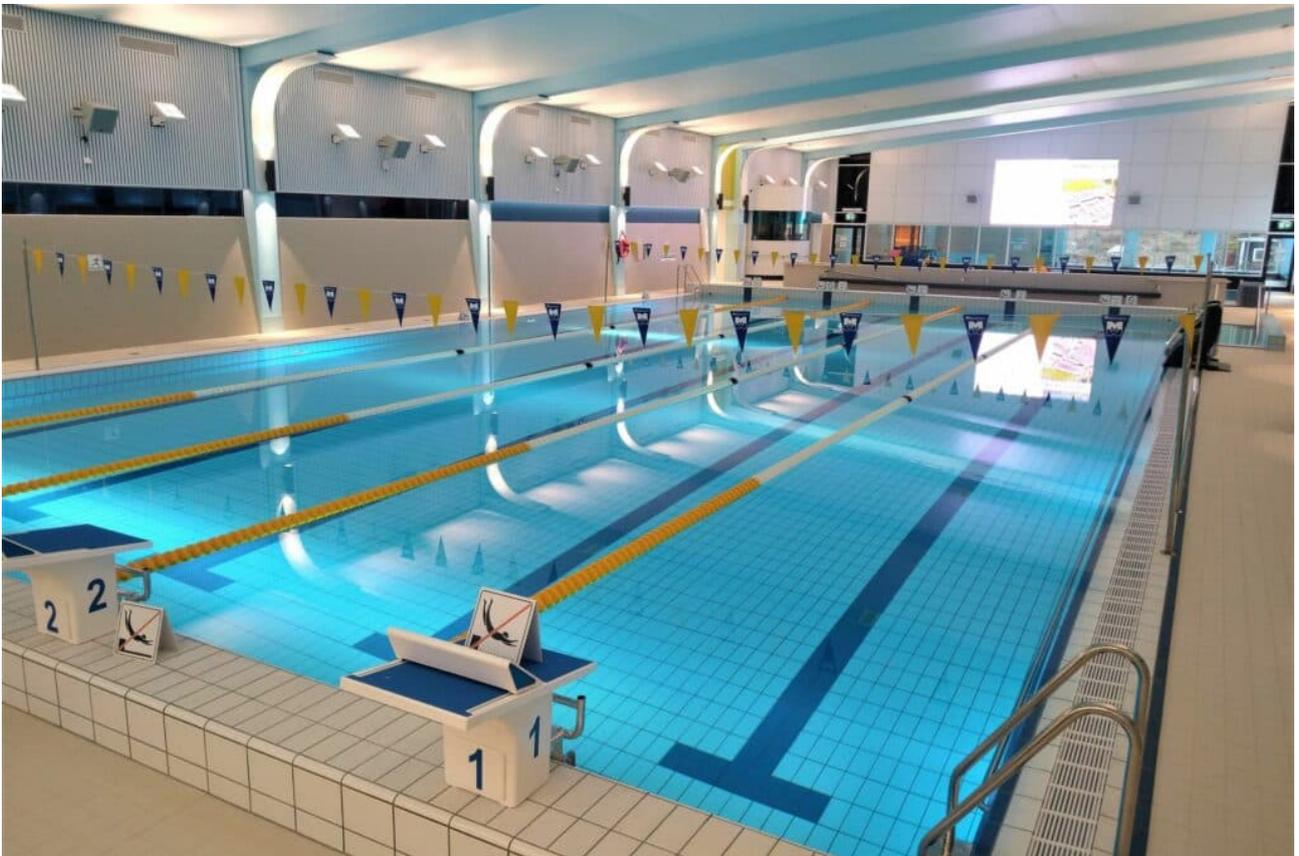
Hallissa on 25 metrin viisiratainen allas (Kuva 2), opetusallas, tenava-allas ja monitoimiallas. Monitoimialtaassa järjestetään jumppia, minkä vuoksi se on eristetty omaksi tilakseen. Altaassa on myös vesijumppanäytöt. 25 metriin altaaseen voidaan laittaa myös Wibit-vesiesterata. Kylmäallasta ei ole.

Uimahallissa käytetään kulkurannekkeita, jolla pääsee kulkemaan porteista ja jolla lukitaan pukuhuoneen kaappi. Tavallisten miesten ja naisten pukuhuoneiden ja saunatilojen lisäksi pukuhuoneissa on ryhmäpukuhuoneet omina osastoinaan sekä erikseen varattavissa oleva erillispukuhuone (perhepukuhuone / liikuntaesteisten pukuhuone), jonne voidaan kulkea suoraan aulasta ja josta pääsee suoraan allastiloihin. Erityistä uimahallissa on hyvin akustoitettu katto, minkä vuoksi hallin hälyisyys on tavanomaista vähäisempää. Kiitosta uimahalli on saanut myös opetus- ja tenava-altaiden tavanomaista korkeammasta lämpötilasta (30–32 astetta).

Uimahalli on auki 72 tuntia viikossa ja siellä on käynyt vuonna 2024 26.11. mennessä noin 75 000 asiakasta. Uimahallin kesäsulku on noin kaksi kuukautta. Orimattilan uimahallin kysyntään vaikuttaa tällä hetkellä Hollolan uimahallin sulkeminen peruskorjauksen vuoksi.

Uimahallissa työskentelee kolmen henkilötyövuoden verran uinninvalvoja-liikunnanohjaajia, kolmen henkilötyövuoden verran liikuntapaikkojen hoitopalveluita sekä kolmen henkilötyövuoden verran siivouspalveluita. Uimahalli lipunmyynti ja kahvio on ostopalvelu. Kaupunki aikoo kuitenkin siirtää kahvion ja lipunmyynnin omaksi toiminnakseen, koska se on heidän näkemyksensä mukaan ostopalvelua edullisempaa. Oma palveluna tuotettavassa mallissa kaupunki voi esimerkiksi hyödyntää nykyisiä ruokapalvelusopimuksiaan sekä oppisopimuksella olevia työntekijöitä. Orimattilan kaupunki on ulkoistanut koko kiinteistönhoitonsa, minkä vuoksi myös uimahallin kiinteistönhuolto on yksityisen toimijan, Are Oy:n, käsissä. Arella on oma uimahallitekniikkaan koulutettu henkilökuntansa. Kaupunki on kokenut yhteistyön uimahallitekniikan hoidossa Are:n henkilöstön kanssa sujuvaksi.

Orimattilassa on ollut joitain haasteita uimahallin kanssa. Erityisenä haasteena Orimattilassa on koettu järjestelmien integraatiot, minkä takia järjestelmätoimittajaa ollaan vaihtamassa. Kaupunki kokee, että järjestelmätoimittajia kilpailutettaessa on tärkeä osaa puhua toimittajien kanssa samaa "ICT-kieltä". Myös kaakeleiden saumauksessa sekä vesikierrossa on ollut haasteita.



Kuva 2. Orimattilan uimahallin 25 metrin allas.

Mustasaari

Mustasaari on vajaan 20 000 asukkaan kunta rannikolla Pohjanmaan maakunnassa. Mustasaari ympäröi Vaasan kaupunkia ja sen hallinnollinen keskus on Vaasan keskustaajamassa. Tähän hallinnolliseen keskukseen rakennettiin myös Mustasaaren kunnan ensimmäinen oma uimahalli kesäksi 2024. Uimahalli sijaitsee noin viiden kilometrin päässä Vaasan keskustasta ja kuuden kilometrin päässä Vaasan uimahallista. Allaspinta-alaltaan 234,5 neliömetrin uimahallin kokonaiskustannus oli 7,2 miljoonaa euroa.

Mustasaaren uimahallihankkeen alullepanija on paikallisen hotellin, Hotel Vallonian, omistaja. Omistaja halusi rakentaa uimahallin Vallonian yhteyteen yhdessä kunnan kanssa. Vuonna 2020 kunnanvaltuustossa pohdittiin kolmea vaihtoehtoa: yhteistyöhön ryhtymistä Vallonian kanssa, oman uimahallin rakentamista tai uimahallin rakentamatta jättämistä. Yhteistyöhön Vallonian kanssa päädyttiin, koska se nähtiin edullisimmaksi vaihtoehdoksi saada kuntaan oma uimahalli. Uimahalli koettiin tarpeelliseksi erityisesti siksi, että kouluilla oli vaikeuksia saada aikoja läheisiin Vaasan ja Laihian uimahalleihin. Koulut saivat hajavuoroja sieltä täältä, mikä synnytti lisäkustannuksia, kun saman koulun eri luokat joutuivat käymään eri päivinä uimahallissa pitkänkin matkan päästä.

Kunta perusti yhteisen kiinteistöyhtiön Vallonian kanssa uimahallin rakentamiseksi. Keskinäinen kiinteistöyhtiö toimii kuten tavallinen asunto-osakeyhtiö: kunnalla on omat osakkeet ja hotellilla omansa. Hotellin vieraat saavat käyttää uimahallia sen aukioloaikoina ja hotelli saa vuokrata uimahallia sen aukioloaikoina, kuten kuka tahansa muukin toimija. Koulujen lukuvuoden aikana uimahallissa järjestetään päiväaikaan koululaisille uimaopetusta, ja yleisölle halli on avoinna iltaisin kello 16.00 eteenpäin.

Uimahallissa on neljä 25 metrin rataa, lastenallas, poreallas, vesiliukumäki, kylmäallas ja terapia-allas sekä kävelyallas, jonka vesi on lämmintä ja kylmää (Kuva 3). Uimahallista löytyy myös sauna. Uimahallin kokoa on rajoittanut pitkälti tontti: suurempaa uimahallia tontille ei olisi mahtunut. Uimahalliin on pyritty saamaan maksimimäärä toimintoja melko kompaktiin tilaan. Esimerkiksi erillistä opetus- ja monitoimiallasta ei ole, vaan opetus ja jumpat toteutetaan 25 metrin altaassa, joka syvenee hyvin loivassa kulmassa: allas on toisesta päästään metrin syvyinen ja toisesta kahden metrin. Altaan on koettu toimivan hyvin sekä opetuksessa että jumpissa. Myös perheet pitävät uimahallista, sillä kompaktissa hallissa lapsia on helppo tarkkailla. Altaat ovat teräsaltaita. Teräsaltaisiin päädyttiin betoniallasta vähäisempien huoltokustannuksien vuoksi.

Uimahalli on ollut hyvin suosittu. Elokuusta lokakuuhun uimareita on ollut 109–127 per päivä. Lipunmyynnin ja muun oheismyynnin tulot ovat olleet elo-lokakuussa 12 700–14 800 euroa kuukaudessa.

Mustasaassa käytiin keskustelua siitä, mitä palveluita ostetaan ja mitä tuotetaan itse. Koska kunnassa ei ollut kokemusta uimahallin tekniikasta ja siivouksesta, päädyttiin ostopalveluun. Palvelusta vastaa alueellinen puhdistus-, ruoka- sekä kiinteistö- ja logistiikkapalveluita tarjoava Vaasan kaupungin tytäryhtiö TeeSe Botnia, jossa myös Mustasaari on omistajana. Kunta vastaa uimahallin operoinnista (aulapalvelu ja uimavalvonta) omalla henkilökunnalla. Uimavalvojia on kuitenkin jouduttu ostamaan myös ostopalveluna rekrytointihaasteiden vuoksi. Päivisin töissä olevat ovat uimaopettajia ja viikonloppuisin usein opiskelijoita.

Haasteina uimahallissa on koettu olevan mm. vessan puute aulatiiloista, teräsaltaiden portaiden liukkaus (erityisesti ensimmäiset ja viimeiset askeleet) sekä vaikeus välillä hahmottaa radalla uידessa, koska seinä tulee vastaan. Myös varastotilat ovat kokemusten mukaan tarpeisiin nähden turhan pienet ja sijaitsevat hieman hankalasti allasalueen ulkopuolella. Sen lisäksi haasteeksi on koettu se, että kunnan teknisellä puolella ei ole välttämättä riittävästi osaamista tehdä päätöksiä uimahalliin liittyvissä asioissa.

Yleisesti ottaen Mustasaassa on koettu, että suunnitteluvaiheessa on hyvin vaikea ottaa huomioon kaikki mahdolliset kustannukset. Uimahallin pyörittäminen on osoittautunut myös suunniteltua kalliimmaksi erityisesti siivouksen osalta. Siivousta vaikeuttaa se, että uimahallin tilat ovat niin ahtaat, ettei allasaluetta voi siivota sen ollessa käytössä.



Kuva 3. Mustasaaren uimahallin 25 metrin allas.

Nokia

Nokia on 36 000 asukkaan kunta Pirkanmaan maakunnassa 18 kilometrin päässä Tampereelta. Nokian nykyinen peruskorjauksen tarpeessa oleva uimahalli on rakennettu vuonna 1976. Toiseksi lähin uimahalli sijaitsee Tampereella Tesomassa noin 10 kilometrin päässä. Toteutussuunnitteluvaiheessa oleva Nokian uusi uimahalli sijoittuisi noin kilometrin päähän vanhasta uimahallista osaksi liikuntapaikkakeskittymää, jossa on muun muassa jäähalli, keskusurheilukenttä, jalkapallokenttiä ja tenniskenttiä ja frisbeegolfrata. Vanha uimahalli puretaan. Alustava hinta-arvio allaspinta-alaltaan 1 168 neliömetrin uimahallille on 30 miljoonaa euroa.

Prosessi uimahallin saamiseksi on ollut pitkä: keskustelua on käyty jo vuodesta 2016 asti. Erityisesti sijainnin päättämiseen on kulunut aikaa, sillä monen kuntalaisen toiveena oli saada uimahalli ydinkeskustaan eikä kilometrin päähän liikuntapaikkakeskittymään. Suunnitelma palautettiin useita kertoja valmisteluun.

Vanhaa ydinkeskustassa sijaitsevaa uimahallia ei haluttu peruskorjata, sillä esteettömyys selvityksen mukaan sitä ei tulisi saamaan esteettömäksi. Vanhan uimahallin tontti oli myös pieni, eikä siihen olisi saatu kaikkia haluttuja toimintoja.

Kun sijaintiratkaisu saatiin tehtyä, kaupunginhallitus asetti alkuvuodesta 2023 virkamiehistä ja jokaisen valtuustoryhmän edustajista koostuvan uimahallin suunnittelutoimikunnan tekemään tarveselvitystä. Virkahenkilöissä oli mukana myös ylintä virkajohtoa, kuten sivistys- ja talousjohtajat. Tarveselvityksen tavoitteena oli muodostaa perusteltu näkemys uimahallihankkeen tarpeista: toiminnoista, sijainnista sekä myös alustavasta kustannusarviosta ja aikataulusta.

Tarveselvitys tehtiin konsultin avustamana ripeässä aikataulussa kolmessa kuukaudessa. Tarveselvityksissä kuultiin muun muassa kuntalaisia (kysely), koululaisia, seuroja, yhdistyksiä, Suomen uimaopetus- ja

hengenpelastusliittoa ja kaupungin virkahenkilöstä. Erityisen hyväksi koettiin tilaisuuden järjestäminen, jossa jokainen taho sai esitellä uimahallihanketta ja sen tarpeellisuutta omasta näkökulmastaan. Tämä auttoi yhteensovittamaan eri näkemyksiä ja muodostamaan selkärangan kaupungin päätöksentekoa varten. Tarveselvitys tuotti päätöksentekoon kolme eri vaihtoehtoa uimahallin toteuttamisesta eri laajuisina vaihtoehtoina. Sivistyslautakunta esitti laajinta laajuutta, minkä myös kaupunginhallitus hyväksyi.

Tarveselvityksen jälkeen vuorossa oli hankesuunnittelu, jonka tuloksena syntyi hankesuunnitelma. Nokian kaupunginhallitus hyväksyi uuden uimahallin hankesuunnitelman 22.1.2024 ja päätti samalla käynnistää hankkeen toteutussuunnitteluvaiheen. Uimahalli on tarkoitus rakentaa vuosien 2025–2027 aikana.

Tällä hetkellä hanke on keskeytetty ja hankesuunnitelmaa tullaan tarkistamaan kunnan investointitaakan vuoksi. Uimahallihanke viivästyy. Uimahallin yhteyteen tultaisiin rakentamaan myös liikuntatiloja. Päätäjät eivät ole halukkaita tinkimään allaspinta-aloista, joten liikuntatiloista joudutaan todennäköisesti karsimaan.

Toiveena on, että kipeästi peruskorjauksen tarpeessa oleva vanha uimahalli kestää uuden uimahallin valmistumiseen asti käyttökunnassa. Uimahalli on hyvin suosittu ja siitä ovat riippuvaisia niin uintiopetus, yhdistykset kuin uimaseuratkin.

Nokia ei ole ollut kiinnostunut yhteisyrityksestä yksityisen toimijan kanssa, vaan tähtäimessä on ollut koko ajan kuntalaisia palvelevan liikuntapaikan eikä esimerkiksi uimahallikylpylän rakentaminen. Nokian kaupungissa, kun on jo yksi kylpylä: Scandic Eden Nokia. Myöskään yhteistyötä muiden kuntien kanssa uimahallin toteuttamiseksi ei ole käyty.

Hanke on saanut valtionavustusta maksimimäärän. Viivästyksen vuoksi tämä tukisumma menee kuitenkin uudelleen harkintaan. Summan pienuuden vuoksi suhteutettuna hankkeen kokonaisbudjettiin, kaupunki kokee, että uimahalli lähtisi kuitenkin rakentumaan myös ilman tukeakin.

Operointimalleista ei ole ollut kaupungissa erityisen paljon keskustelua. Uimahallin on ajateltu tulevan perinteisesti suoraan kunnan omistukseen. Ostopalveluna Nokiassa on totuttu ostamaan kahvio, lipunmyynti ja asiakaspalvelu. Muuten Nokiassa uimahallia pyöritetään ja tultaisiin pyörittämään omin voimin. Nokiassa ei nähdä, että yksityisen saaminen uimahallin operaattoriksi tuottaisi erityisiä taloudellisia tai muita hyötyjä verrattuna kunnan omaan tuotantoon.

Uimahallin yhtiöittäminen voisi Nokian mukaan auttaa tuottamaan läpinäkyvyyttä uimahallin taloudenpitoon. Nyt esimerkiksi omakustannehinnan laskeminen uimahalleille ja muille liikuntapaikoille koetaan vaikeaksi, kun moni eri hallintokunta tuottaa palveluita uimahallille. Yhtiötetyssä uimahallissa kulujen seuraaminen olisi todennäköisesti helpompaa.

Nokiassa uuden uimahallin altaat on suunniteltu rakennettavan betonista. Ratkaisun koetaan olevan perinteinen ja tunnettu. Myös uusien muuntoaltaiden, joiden pohjaa voidaan nostaa ja laskea, käyttöä on pohdittu. Nokiassa kuitenkin koettiin, että koska käyttöaste on melko korkea, ei muuntoaltaista olisi juuri hyötyä: sekä syville että matalille altaille kun on tarvetta samaan aikaan. Jos käyttöaste olisi arvioitua matalampi, voisi muuntoaltaista olla enemmän hyötyä.

6. Vaihtoehtojen tarkastelu

6.1. Toteutusmallit

Uimahallit ja maauimalat ovat vaativia rakennuskohteita. Tämä on otettava huomioon myös siinä, millainen toteutusmalli uimahalli- tai maauimalaurakkaan valitaan.

Rakennuttamisen toteutusmuodolla viitataan siihen, millä tavalla rakennushanke suunnitellaan ja toteutetaan, sekä siihen, kuinka hankkeen sopimukset, vastuut ja kaupalliset ehdot määritellään osapuolten välillä. Toteutusmuoto vaikuttaa ratkaisevasti siihen, miten hankkeen tehtävät, vastuut, riskit ja hyödyt jaetaan eri toimijoiden kesken.

Urakkamuodon valinta on tärkeää tehdä hyvissä ajoin, jotta suunnittelijat voidaan kilpailuttaa ja valita ajoissa, ja urakkakilpailutusta varten tarvittavat suunnitelmat ja asiakirjat ehditään laatia. Opetus- ja kulttuuriministeriön liikuntapaikkajulkaisun 110 mukaan uimahallihankkeisiin suositellaan jaettavaa urakkamuotoa (Pernu ja Kuurne 2016). Tässä mallissa tilaaja valitsee suunnittelijat kilpailutuksen kautta ja ohjaa suunnittelua, mikä voi mahdollistaa laadullisten ja taloudellisten tavoitteiden saavuttamisen tehokkaasti.

Ohessa on esitelty yleisemmät toteutusmallit, niiden edut ja haasteet, niiden sopivuus Sipooseen sekä esimerkkejä toteutusmalleilla toteutetuista uimahalleista (Taulukko 1). Suosituin urakkamuoto on viime vuosina ollut ministeriönkin suosittama jaettu urakka.

	Kokonaisvastuurakentaminen (KVR) tai Suunnittele ja toteuta -urakka (ST)	Jaettu urakka	Elinkaarimalli	Projektinjohtourakka
Tiivistysti	Pääurakoitsija vastaa sekä rakennushankkeen suunnittelusta että toteutuksesta tilaajan tavoitteiden mukaisesti	Hanke jaetaan usean urakoitsijan kesken Pääurakoitsija vastaa rakennustöistä ja erikoistyöt hoitavat sivu-urakoitsijat	Yksityinen toimija vastaa koko hankkeen elinkaaren kattavista palveluista, kuten suunnittelusta, rahoituksesta, rakentamisesta, ylläpidosta ja kunnossapidosta Mallia käytetään erityisesti suurissa julkisissa rakennus- ja infrastruktuurihankkeissa	Tilaaja palkkaa erillisen projektinjohtajan, joka edustaa tilaajaa ja vastaa hankkeen tai hankkeen osan kokonaisvaltaisesta johtamisesta ja valvonnasta
Edut	Projektinjohtollisesti kevyt kunnalle Edullinen vaihtoehto rahoittaa Rajattu tilaajan riski Toteuttaja voi käyttää parhaaksi toteamiaan ratkaisuja	Pieniin osiin kilpailuttaminen voi tuoda säästöjä Tilaaja voi ohjata suunnittelua ja itse kilpailuttaa erikoisurakoitsijat Tuttuus eri osapuolille	Kestävät ratkaisut ja kustannustehokkuus Riskien jakaminen Kunta määrittelee palvelun laadun	Joustavuus Kustannustehokkuus Nopeahko toteutus Riskienhallinta Julkisen hankkijan mahdollisuus vaikuttaa esim. laitevalintoihin vielä urakan aikana

Haasteet	Ylläpitokulut saattavat olla korkeammat, koska investointivaiheessa pyritään usein säästämään Kunnan vaikutus rakentamisvaiheessa pieni Vaatii tarkkaa vaatimusten määrittelyä, jotta lopputuloksesta saadaan hyvä	Vaatii rakennuttajalta kokemusta projektin- ja suunnittelunjohdosta Sopimusteknisesti vaativa Haastava lisä- ja muutostöiden osalta Tilaaaja vastaa urakoiden yhteensovittamisesta, mikä voi olla vaikeaa	Sitova pitkäaikainen sopimus Monimutkainen sopiminen Rahoitus mahdollisesti kalliimpaa Avustuskelvoton (OKM)	Projektin- ja budjetin hallinta monimutkaista Riippuvuus projektinjohtajan osaamisesta Vaatii osaamista ja suurehkon organisaation kunnalta
Sopivuus Sipooseen	On mahdollinen, mutta käytännössä ei enää kovin yleinen uimahalli- ja maauimalahankkeissa Kunnalla kokemusta	On mahdollinen: yleisin toteutusmalli uimahalleissa tällä hetkellä Rakennuttajaresurssit Kunnalla ei kokemusta	On mahdollinen, mutta vaikutukset käyttötalouteen arvioitava huolellisesti Hanke ei välttämättä ole kokonsa puolesta riittävän suuri rahoittajan näkökulmasta Avustuskelvoton (OKM) Kunnalla ei kokemusta	On mahdollinen: on käytetty useissa viimeaikaisissa uimahallihankkeissa Soveltuu uimahallin rakentamiseen, joissa useita erikoisurakoita Kunnalla ei kokemusta
Esimerkkejä viime vuosilta	Haminan uimahalli (2014)	Oulun Linnanmaan uimahalli (2024), Saukko Iisalmen uimahalli (2023), Orimattilan uimahalli (2022), Espoon Matinkylän uimahalli (2022), Suomenjoen uimahalli (2021)	Kuopion Kuntolaakson uimahalli (2020), Keski-Espoon uimahalli (2003)	Vantaan Elmon uimahalli (2027), Helsingin Yrjökadun uimahallin peruskorjaus (2025), Lempäälän vesimaailma Louhi (2024), Rajamäen uimahalli (2015)

Taulukko 1. Toteutusmallien vertailu.

6.2. Operointimallien vertailu

Uimahallien operointimalleilla tarkoitetaan tapoja, joilla uimahallien päivittäinen toiminta ja hallinnointi järjestetään. Tavallisesti kunta omistaa uimahallin tai maauimalan itse ja vastaa sen operoinnista. Sen lisäksi operointi voidaan myös ulkoistaa yksityiselle toimijalle tai se voidaan järjestää eri kuntien tai julkisen ja yksityisen yhteistyönä. Mallien valinnalla voi olla merkittäviä vaikutuksia toiminnan kustannuksiin, palvelun laatuun ja käyttäjäkokemukseen, joten niiden huolellinen arviointi on tärkeää.

Tässä työssä on yhtenä vaihtoehtona pidetty mallia, jossa yksityinen toimija rakentaisi omaan taseeseensa maauimalan ja johon kunta toivottaisiin operaattoriksi. Tällaisesta mallista ei tämän selvityksen aikana kuitenkaan löydetty esimerkkejä. Malli on jäsentymätön, minkä vuoksi sen etuja ja haasteita on vaikea arvioida, eikä sitä ole sen vuoksi vertailtu oheisessa taulukossa

	Kunnallinen omistus ja operointi	Kuntayhteistyö	Kunnan ja yksityisen yhteisyrittä	Yksityisen yrityksen omistus ja operointi
Edut	Päätäväältä säilyy kunnalla Joustavuus rakentamisessa ja käytössä Avustus (OKM) mahdollinen Osa toiminnoista (esim. kiinteistönhuolto ja kahvio) voidaan ulkoistaa	Kustannusten ja hallinnollisen taakan jakaminen Mahdollistaa hyvän käyttöasteen ja palveluvalikoiman Avustus (OKM) mahdollinen	Yksityisen toimijan osaamisen hyödyntäminen Riskien jakaminen	Ei alkuinvestointia eikä ylläpitokustannuksia Vähäinen hallinnollinen taakka kunnalle
Haasteet	Suuri alkuinvestointi Vastuu ylläpidosta ja huollosta kunnalla Lisää hallinnollista taakkaa	Monimutkainen päätöksenteko Sijainnista päättämisen vaikeus	Monimutkainen päätöksenteko Ristiriitaiset intressit suhteessa palveluihin ja hintoihin Läpinäkyvyys ja valvonta Avustuskelpoisuus (OKM) varmistettava	Kunnalla ei päätäväältä palveluihin ja hintoihin Pyrkii kannattavuuteen, eikä yleishyödyllisyyteen Riippuvuus yksityisestä toimijasta Ei avustuskelpoinen
Sopivuus Sipooseen	On mahdollinen	Haastava toteuttaa, sillä naapurikunnilla ei todennäköisesti tarvetta yhteistyölle Kokemus yhteistyöstä Keravan kanssa	On mahdollinen, mutta vaatii paljon neuvottelua yksityisen toimijan kanssa Yhteistyökumppanin löytäminen voi olla haastavaa	Yksityisen toimijan löytäminen voi olla haastavaa
Esimerkkejä	Suurin osa Suomen uimahalleista ja maauimaloista on rakennettu kunnan omina rakennuksina	Tampereen ja Pirkkalan uimahalli (esiselvityksessä); Turun, Kaarinan ja Liedon uimahalli (selvityksessä); Kerava-Sipoo Liikuntahallit (ei uimahalli)	Suomessa ainut kunnan ja yrityksen uimahalliyhteisyrittä on Lempäälän Vesimaailma Louhi (2024), josta kunta omistaa 55 % ja Ideapark Oy 45 %	Monet kylpylät ja kylpylähotellit; Allas Sea Pool -maauimala Helsingissä

Taulukko 2. Operointimallien vertailu.

6.3. Vedenkäsittelyn vaihtoehdot

Uimahallien vedenkäsittelyyn on käytännössä kaksi pääasiallista vaihtoehtoa; painehiekkasuodatukseen tai kalvosuodatukseen perustuvat tekniikat. Koska päätös vaikuttaa tilantarpeisiin sekä investointi- ja käyttökustannuksiin, on päätös valinnasta suositeltavaa tehdä mahdollisimman aikaisessa vaiheessa.

Uimahallivaihtoehdoissa altaiden vedenkäsittelyt on yhdistelty allastyypin ja lämpötilojen perusteella seuraavasti. Pienemmässä uimahallivaihtoehdossa kuntoaltaan pinta-ala on 100 m² pienempi.

- Vedenkäsittely 1
 - Kuntoallas 390 m² / 290 m², lämpötila 26...28 °C
- Vedenkäsittely 2
 - Monitoimiallas 150 m², lämpötila 30...32 °C
- Vedenkäsittely 3
 - Opetusallas 100 m², lämpötila 30...32 °C
 - Kahluuallas 15 m², lämpötila 30...32 °C
- Vedenkäsittely 4
 - Kylmäallas 3 m², lämpötila 4...8 °C (painehiekkasuodatukseen perustuva käsittely kylmäaltaalle joka tapauksessa)

Vedenkäsittelyn mitoitus perustuu RT-korttien ohjeistukseen. Ohjeistus taipuu sellaisenaan painehiekkasuodatukseen perustuvaan mitoitukseen, mutta kalvosuodatukseen perustuva järjestelmä voidaan mitoittaa jopa 50 % pienemmälle virtaamalle paremman käsittelytehon ansiosta. Pienempi virtaama tarkoittaa pienempiä pumppujen tuottoja, pienempiä putkikokoja ja niin edelleen, mikä säästää osaltaan hieman investointi ja käyttökustannuksissa. Joihinkin altaisiin voidaan joutua toteuttamaan lisäksi pikakiertoja veden vaihtuvuuden turvaamiseksi. Vastaavasti käsittelyjärjestelmänä kalvosuodatus on investointikustannuksiltaan kalliimpi.

Laitteiston painehäviöt ja pumputta siten vaadittavat nostokorkeudet ovat kalvosuodatuksessa hieman painehiekkasuodatusta suuremmat, mikä näkyy käyttökustannuksissa. Yksi investointikustannuksiin vaikuttava asia juontaa erosta järjestelmien toimintaperiaatteesta. Kalvosuodattimia huuhdellaan tiheästi kohtuullisen pienillä vesimäärillä, kun taas painehiekkasuodattimet huuhdellaan harvemmin, mutta vedenkulutus on suurempi. Tämä heijastuu tarvittavien huuhteluvesialtaiden kokoon.

Käsittelymenetelmästä riippumatta täydentävänä käsittelynä on tyypillisesti aktiivihilisuodatus ja UV-desinfiointi. Kalvosuodatus on pienemmän tilantarpeen vuoksi harkitsemisen arvoin vaihtoehto etenkin saneerauskohteissa (esim. Yrjönkadun uimahalli), mutta se on valittu käsittelymenetelmäksi useassa uudessakin kohteessa (esim. Karin Kampuksen uimahalli ja Elmon uimahalli). Kalvosuodatus on laitteistona hieman monimutkaisempi ja kalvojen kemikaalipesut edellyttävät kemikaalipesuja, joita ei painehiekkasuodatuksessa käytetä. Kemikaalipesujen vedet on laimennettava tai neutraloitava ennen purkua viemäriin.

Varsinaisen vedenkäsittelymenetelmän valinnan lisäksi toinen merkittävä päätös liittyy likaisten huuhteluvesien hyötykäyttöön. Useimmissa kohteissa huuhteluvesistä otetaan lämpö talteen ennen niiden johtamista viemäriin. Mutta huuhteluvedet on mahdollista käsitellä omalla käsittelyjärjestelmällään, jolloin lämmön lisäksi saadaan talteen noin 60–70 % huuhteluvesistä. Tämä parantaa uimahallin vesitasetta ja pienentää käyttökustannuksia.

7. Lainsäädäntö ja lupa-asiat

7.1. Ympäristölupa

On mahdollista, että maauimala tai uimahalli tarvitsee ympäristöluvan erityisesti vedenkäsittelyn ja tontilla käsiteltävien ja varastoitavien kemikaalien vuoksi ja siksi, että rakennukselle kaavailtu tontti sijaitsee I-luokan pohjavesialueella.

Ympäristöluvan tarve riippuu käytettävien kemikaalien määrästä ja tyypistä. Ympäristövalvonta arvioi luvan tarpeen sille toimitettujen tietojen perusteella kemikaalien varastoinnista ja käytöstä, vedenkäsittelyprosessista sekä mahdollisista ympäristöriskeistä. Kemikaalien varastoinnista tulee tehdä ilmoitus pelastuslaitokselle.

Hankkeen sujuvuuden kannalta on tärkeää aloittaa ympäristölupaprosessi ajoissa ja varmistaa, että kaikki tarvittavat tiedot ja suunnitelmat ovat valmiina ennen hakemuksen vireillepanoa. Uusien rakennusten perustaminen pohjavesialueilla vaatii huolellista suunnittelua, kuten saven kerrostumien ja vedenjohtavien kerrosten huomioimista. Rakennusjärjestys määrittää, miten rakentaminen toteutetaan pohjavesialueilla. Rakennusvalvonta valvoo näiden määräysten noudattamista.

Ensin tulee laatia tarkat suunnitelmat prosesseista, kuten vedenkäsittelyn suljetun kierron ja poistovesien hallinnasta. Kun aineisto on valmis, ympäristöluvan hakemus voidaan jättää lupapiste.fi-palvelun kautta. Hakemus sisältää hankeselvitykset, lupapiirustukset ja muut liitteet.

Ympäristöluvan valmistelu ja valmiin hakemuksen käsittely voi vaikuttaa hankkeen aikatauluun. Käsittelyaika on minimissään 6 kuukautta, mutta se voi pitkittyä esimerkiksi lisätietopyyntöjen tai valitusten vuoksi.

7.2. Terveys ja turvallisuus

Uimahallin tai maauimalan käytön tulee olla aina turvallista. Siksi niiden rakentamisessa, operoinnissa ja kunnossapidossa tulee noudattaa monia turvallisuutta koskevia säädöksiä, kuten terveydensuojelulakia ja kuluttajansuojalakia.

Kunnan terveydensuojeluviranomaiset tekevät säännöllisiä tarkastuksia uimahalleihin ja maauimaloihin ja niiden operaattorien tulee itse säännöllisesti seurata vedenlaatua. Sen lisäksi uimahallissa ja maauimalassa työskentelevillä henkilöillä, jotka työtehtäviensä kautta voivat vaikuttaa allasveden laatuun, pitää olla voimassa oleva vesityökortti.

Kattava katsaus uimaloiden rakentamiseen ja ylläpitoon sovellettavista oppaista, ohjeista ja säädöksistä löytyy Suomen Uimaopetus- ja hengenpelastusliiton sivuilta osoitteesta suh.fi. Oppaisiin, ohjeisiin ja säädöksiin tutustuminen ennalta on erityisen tärkeää Sipoon kaltaisessa kunnassa, jolla ei ole kokemusta oman uimahallin tai maauimalan operoinnista.

Vedenlaaduntarkkailu sekä vedenkäsittelyjärjestelmän käyttö voi olla joko kunnan omaa toimintaa tai se voidaan ulkoistaa. Esimerkiksi vertailukohteena olleessa Orimattilan uimahallissa kiinteistönhuolto ja laadun omavalvonta on ulkoistettu, sillä kunta on ulkoistanut kiinteistönhuollon kokonaisuudessaan.

7.3. Hankintalaki yksityisen toimijan kanssa

Yksi tässä selvityksessä esitetty vaihtoehto on yksityisen toimijan rakentama maauimala. Eräs yksityinen toimija on jo esittänyt alustavan kiinnostuksensa maauimalan rakentamista kohtaan. Toimijan esittämässä mallissa yksityinen toimija rakentaisi maauimalan, johon kunta tulisi vuokralle maauimalaa operoimaan. Toimija on kiinnostunut keskustelemaan myös muista toteutusmalleista, mutta ei maauimalan operoinnista.

Tilanteessa, jossa yksityinen maanomistaja rakentaa kunnan omistamalle tontille maauimalan ja kunta vuokraa maauimalan ja operoi sitä, saatetaan soveltaa hankintalakia (laki julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista, 1397/2016). Se sovelletaanko hankintalakia, riippuu siitä, miten sopimus järjestetään ja mitä elementtejä se sisältää.

Jos kyse on puhtaasta vuokrasopimuksesta ilman palvelu- tai urakkaelementtejä, hankintalakia ei yleensä sovelleta. Jos esimerkiksi rakentaminen tapahtuisi yksityisen aloitteesta ja riskillä ilman kunnan sitoumuksia, tilanne ei yleensä kuulu hankintalain piiriin. Tällöin kunta voisi yksinkertaisesti vuokrata yksityisen omalla riskillään rakentaman maauimalan ja operoida sitä.

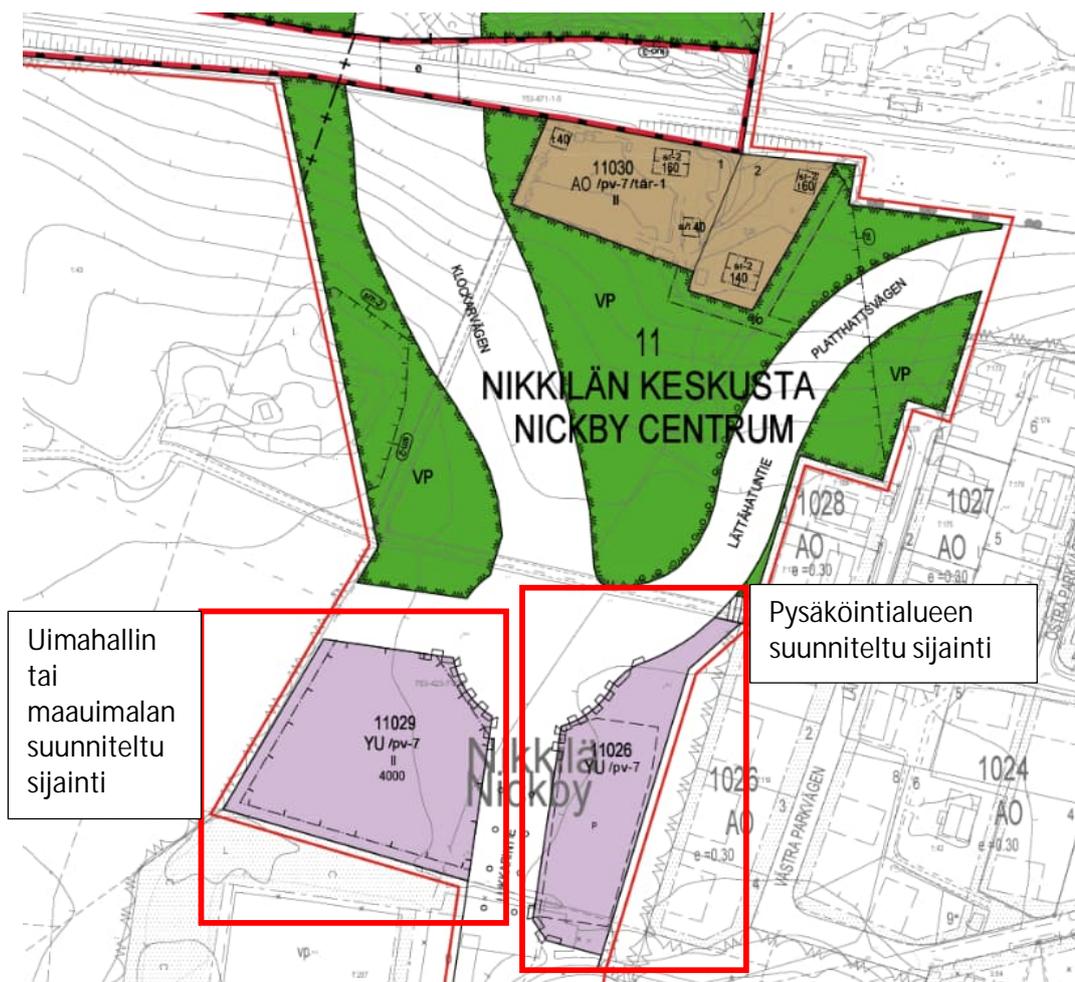
Hankintalakia kuitenkin todennäköisesti sovelletaan, jos kunta tekee yksityisen toimijan kanssa sopimuksen, jossa tämä sitoutuu rakentamaan maauimalan kunnan tarpeiden mukaan. Mikäli kunta haluaa edistää mallia, jossa yksityinen toimija rakentaisi maauimalan, on suositeltavaa, että kunta arvioi tilanteen juridisesti varmistaakseen lakien noudattamisen.

8. Uimahallin tai maauimalan sijainti

Uimahallin tai maauimalan on kaavailtu sijoittuvan Nikkilän kartanon keskuksen eteläosaan (Kuva 4). Tontti on NG8 Nikkilän kartanon keskuksen alueella (kaava vahvistamaton) ja sillä on jo aiemmin ollut varaus urheilurakennuksille. Vuoden 2019 vesiliikuntapalveluiden tarveanalyysissä todettiin, että Nikkilään sijoittuva uimahalli toisi parannuksen etäisyyden osalta nykytilanteeseen verrattuna, sillä sipoolaisten keskimääräinen etäisyys asuinpaikasta uimahalliin laskisi 13,5 kilometristä 8,2 kilometriin.

Nikkilän kartanon keskuksen asemakaavatyön yhteydessä pohdittiin uimahallin sijoittamista rautatien pohjoispuolelle. Eteläistä sijaintia kuitenkin pidettiin parempana siksi, että se olisi lähempänä kouluja ja siksi, että sinne olisi helpompi niin Söderkullasta kuin myös joukkoliikenteellä monesta suunnasta sekä mahdollisesti myös alueelle tulevalta juna-asemalta. Julkiset reitit tulisivat kehittymään alueella entisestään, mikäli Nikkilän kartanon keskusta aletaan rakentaa asemakaavan mukaisesti.

Uimahalli tai maauimala sijoittuisi osaksi keskittymää, jossa on muun muassa Lukkarin koulu, Sipoon monitoimihalli, kuplahalli jalkapalloilijoille sekä palvelutalo Elsie. Myös Nikkilän sydämen koulukeskus on lähellä. Tässä keskittymässä uimahalli voisi jakaa muun muassa yhteistä parkkitilaa monitoimihallin ja kuplahallin kanssa sekä henkilöstöresursseja monitoimihallin kanssa. Koulun ja palvelutalon läheisyys parantavat erityisesti palvelutalon asukkaiden ja Lukkarin koulun koululaisten mahdollisuuksia käydä uimahallissa. Sen lisäksi uusi Nikkilän kartanon kaava toisi toteutuessaan uimahallin lähelle paljon uutta asumista ja siten myös potentiaalisia uimahallin käyttäjiä.



Kuva 4. Ote NG8 Nikkilän kartanon keskuksen asemakaavasta. Kuplahalli sijaitsee uimahallin eteläpuolella (merkintä vp).

Uimahallin käyttötaloutta voi helpottaa, mikäli sen yhteyteen saadaan liitettyä muita palveluita ja muodostettua palvelukeskittymä. Uimahallien läheisiä muita palveluita ovat tyypillisesti muut liikuntapaikat, koulut, kahvilat ja ravintolat, kaupat ja kauppakeskukset sekä muut kunnalliset palvelut.

Palvelukeskittymissä on synergiaa. Niiden etuja ovat muun muassa tilojen ja henkilöstökulujen jakaminen, energiatehokkuus, houkuttelevuus ja yhteiset myynti- ja markkinointipanostukset:

- Tilojen ja henkilöstökulujen jakaminen: Palvelukeskittymissä tiloja ja palveluita voi jakaa, mikä vähentää rakennus- ja ylläpitokustannuksia. Uimahallin kohdalla yhteisiä tiloja voivat olla esimerkiksi pysäköinti-, aula- ja saniteettitilat sekä kahvilat ja ravintolat. Henkilökustannuksissa ja ostopalveluissa säästöä voidaan taas saada jakamalla esimerkiksi siivousta, vartiointia ja asiakaspalvelua.
- Energiatehokkuus: Uimahalli vaatii paljon lämmitysenergiaa. Palvelukeskittymässä mahdollisesti ylijäävää energiaa (hukkalämpöä) voidaan mahdollisesti käyttää muiden tilojen lämmittämiseen ja näin vähentää energiakustannuksia. Esimerkiksi Nokialla on pohdittu energiayhteistyötä uimahallin lähellä olevan jäähallin kanssa.
- Houkuttelevuus: Kun uimahalli on osa suurempaa kokonaisuutta, se houkuttelee laajempaa asiakaskuntaa, mikä voi johtaa suurempaan kävijämäärään ja parempaan käyttöasteeseen. Kun käyttöaste on korkea, alueelle on helpompaa järjestää myös paremmat julkisen liikenteen yhteydet ja se on kiinnostava myös yrittäjien näkökulmasta.
- Myynti ja markkinointi: Palvelukeskittymässä voi olla yhteinen brändi ja yhteistä markkinointia, mikä tuo säästöä ja lisää tunnettuutta. Myös palveluiden ristiin myynti helpottuu: esimerkiksi hotelliasiakkaalle voidaan myydä kylpyläpalveluita ja uimahallin asiakkaille hierontaa.

Laajemman palvelukeskittymän muodostaminen alueelle on kuitenkin haastavaa. Nikkilän kauppakeskittymä on jo rakentunut toisaalle, eikä Nikkilän kartanon kaavassa uimahallin välittömään läheisyyteen ole osoitettu tilaa muille palveluille kuin uimahallille: uimahallin pohjoispuolelle on kaavoitettu puisto ja erillispientalojen alue (Kuva 4). Hotellia, kauppakeskusta tai vastaavaa uimahallin läheisyyteen ei siis nykyisten suunnitelmien mukaan rakenneta.

Palvelukeskittymät ovat usein tärkeitä erityisesti silloin, jos uimahallin tai maauimalan rakennuttajaksi halutaan houkutella joko kokonaan tai osittain yksityinen taho. Toistaiseksi ainut kunnan ja yksityisen yrityksen yhdessä omistama uimahalli on syksyllä 2024 avautunut Lempäälän Louhi -vesimaailma, jossa kunta omistaa uimahallista 55 % ja Koy Ideapark Ab 45 %. Uimahalli rakennettiin kauppakeskus Ideaparkin alle, jossa on kauppojen ja ravintoloiden lisäksi myös tapahtumia, muita liikuntapalveluita sekä kulttuuripalveluita. Myös muut yksityisen rahan uimahalli- ja maauimalahankkeet, kuten Helsingin Katajanokalla sijaitseva Allas Sea Pool, on rakennettu hyvien kulkuyhteyksien varrelle tiiviiseen palvelukeskittymään. Kylpylät puolestaan voivat sijaita palvelukeskittymien ulkopuolellakin, mutta ne saavat tyypillisesti asiakasvirtaa hotellissa yöpyjistä.

Palvelukeskittymän ei tarvitse toki olla suuren suuri, jotta synergiaetuja syntyisi. Mutta jos palvelukeskittymä on liian pieni, alkavat synergiaedut karsiutua ja kierteestä muokkautua negatiivinen: jos kävijöitä alueella ei ole tarpeeksi, voidaan palvelutasoa joutua laskemaan, jolloin kävijöitä saattaa tulla entistä vähemmän. Jos esimerkiksi kahvila nojaa asiakashankinnassaan vain uimahallin kävijöihin, ei heitä ole välttämättä tarpeeksi kannattavan yritystoiminnan ylläpitämiseksi. Jos kahvila sulkee ovensa, on uimahalli vähemmän houkutteleva kohde kävijöille, mikä saattaa vaikuttaa heidän halukkuutensa käyttää uimahallia. Ja jos kävijöitä uimahallilla on vähemmän, saattaa syntyä painetta karsia kuluja lyhentämällä aukioloaikoja ja niin edelleen.

Kevään 2024 selvityksen perusteella pienissä kunnissa sijaitsevilla uimahallien kahviloissa onkin ollut vaikeaa ylläpitää kannattavaa liiketoimintaa: sekä Suonenjoella vuonna 2021 avautuneessa että Iisalmissa vuonna 2023 avautuneessa kahvilassa yrittäjät olivat lopettaneet toimintansa. Nikkilän sote-talossa aiemmin sijainnut Cafe Aamu lopetti toimintansa vuonna 2022 oltuaan toiminnassa vain vuoden.

9. Talousvertailu

Sipoon kunnan toimeksiannon mukaisesti raportissa tarkastellaan talouden eli tuottojen, investointi- ja operointikustannusten sekä kuntatalousvaikutusten osalta neljää eri vaihtoehtoa:

- VE 1: 600 allasneliömetrin uimahalli,
- VE 1.1: 500 allasneliömetrin uimahalli,
- VE 2: Maauimala kunnan taseeseen ja
- VE 3: Maauimala yksityisen tahon toimesta.

Vaihtoehdosta VE 1, VE 1.1 ja VE 2 laadittiin tuotto- ja kustannusarviot, joita käytettiin talousmallin laatimiseen. VE 3 osalta kustannusarvio on yksityisen toimijan laatima hyvin yleisellä tasolla oleva arvio investointikustannuksesta, mutta arviota käyttökustannuksista eikä tuotoista ole. Talousmallissa on oletuksena, että uimahallin rakentamista ja toimintaa varten perustetaan yhtiö, johon kunta sijoittaa alkupääoman ja joka sitten hakee lainaa ja valtion avustusta liikuntapaikkarakentamiseen investoinnin rahoittamiseksi. Lainan on ajateltu olevan kaikissa malleissa pitkäaikainen, 3 % vuotuisella nimelliskorolla oleva laina, joka lyhennetään kahdessakymmenessä vuodessa pois. Investoinnin poistoajaksi on puolestaan asetettu 23 vuotta ja inflaatioksi 2 %, joka on otettu huomioon sekä tuotto- että kustannuspuolella. Poistoaika asetettiin mallinnusteknisistä syistä pidemmäksi kuin mitä Sipoon kunnassa on käytetty perinteisesti (20 vuotta), mutta jäljempänä esitetyissä analyyseissä on viitattu myös lyhempään poistoaikaan. Merkille pantavaa talousmallissa verrattuna vuoden 2019 selvitykseen on, että tällä kertaa, samoin kuin kevään 2024 selvityksessä, käytetään arvonlisäverotonta investointikustannusta, kun taas 2019 selvityksessä käytettiin arvonlisäverollista kustannusta. Tämän todettiin yhdessä tilaajan kanssa antava oikeamman kuvan investoinnin suuruudesta.

Talousmallissa, joka laadittiin vaihtoehdoille VE 1, VE 1.1 ja VE 2, on konkreettisesti näkyvissä hankkeen tuottama kassavirta ja tuloslaskelma. Oletuksena on, että ensimmäinen toimintavuosi olisi vuosi 2028. Vaikutukset kuntatalouteen arvioidaan vuosittaisena määränä kunnan rahallista tukea, joka tarvitaan annetuilla lähtötiedoilla, jotta sekä toiminnan kassavirta että toiminnan tulos olisivat positiivisia. Kassavirtaa tarvitaan, jotta juoksevat kulut, lainan lyhennykset ja korot voidaan maksaa. Tulonäkökulma on tärkeä siksi, että yhtiön tulisi olla vakavarainen. Negatiiviset tulokset vaarantaisivat yhtiön vakavaraisuuden ja siten aiheuttaisivat myöhemmässä vaiheessa yhtiön pääomittamistarpeen.

Tuottojen arvioinnissa taustalla on Sipoon kunnan väkimääräennuste. Väkimäärän perusteella on arvioitu asiantutija-arvioihin perustuen uimahallikäyntien määrä vuositasolle. Uimahallin käyntimäärän ennuste on keskeinen sekä uimahallin tarpeen että uimahallin talouden osalta. Tässä raportissa käyntimäärät on laadittu samalla kokemuseräisesti laaditulla asukasmäärään sovitetulla mallilla kuin vuoden 2019 vesiliikuntapalveluiden tarveanalyysissä, jossa käyttäjäpotentiaali määritettiin kertoimen avulla. Kertoimen suuruus perustuu Sipoossa vuoden 2019 selvityksen yhteydessä suoritetuissa asiantuntijahaastatteluissa saatuun arvioon. Arvion mukaan kerroin on suomalaisten uimahallien osalta keskimäärin kuusi. Kun alueen käyttäjäpotentiaali kerrotaan tällä kertoimella, saadaan uimahallin asiakaskäyntien lukumäärä vuodessa. Asukasluennustetta ei kuitenkaan käytetty sellaisenaan käyttäjäpotentiaalın arvioimiseen vaan oletuksena on, että vain 80 % asukkaista käyttää Sipoon tarkastelun kohteina olevia vaihtoehtoja ja loppuosa kysynnästä suuntautuu ympäryskuntiin. Tämä oletus perustui vuoden 2019 selvityksessä laaditun paikkatietoanalyysin tuloksiin. Lippujen hinnoittelussa on käytetty vertailuna pääkaupunkiseudulla sijaitsevia uimahalleja ja maauimaloita (Taulukko 3). Tämän perusteella lipunhinta on asetettu kaikissa vaihtoehdoissa 5,5 eur (keskimääräinen, sis. alv) per kävijä lähtötilanteessa.

Uimahalli tai maauimala	Normaali hinta	Alennusryhmän hinta*
Kerava uimahalli	6,5 €	3,2 €
Tuusula	6,5 €	3,2 €
Porvoo	6,3 €	3,7 €
Kallio, Kontula, Malmi, Siltamäki ja Töölö	6,0 €	3,4 €
Vuosaari	6,5 €	3,7 €
Mäkelänrinne	7,2 €	3,7 €
Kumpula	5,8 €	3,2 €
Uimastadion	5,8 €	3,2 €
Keravan maauimala	6,5 €	3,2 €

*Lapset, eläkeläiset, varusmiehet, siviilipalveluksessa olevat, opiskelijat ja erityisryhmät

Taulukko 3. Lipunhintoja pääkaupunkiseudun uimahalleissa ja maauimaloissa.

Investointi- ja operointikustannukset on arvioitu uimahallien osalta Rambollin kustannuslaskijan toimesta rakennusosalalla yleisesti käytössä olevan TAKU-työkulun avulla. Työkalu antaa tavoitehinta-arvion perustuen tekohetken kustannustasoon määritellyn tilaohjelman perusteella. Maauimala-vaihtoehdon VE 2 (maauimala kunnan taseeseen) osalta investointikustannukset arvioitiin Tampereelle vuonna 2018 avatun maauimalan perusteella skaalaamalla kustannukset suunnitelman mukaiseen pienempään maauimalaan. Operointikustannukset arvioitiin Tuusulaan maauimalaan liittyvän suunnitelman perusteella. Vaihtoehdon VE 3 (Maauimala yksityisen tahon toimesta) investointikustannukset otettiin sellaisenaan yksityisen toimijan suunnitelmasta.

9.1. VE 1: 600 allasneliömetrin uimahalli

Vaihtoehdossa VE 1 Nikkilään suunnitellaan ja rakennetaan uimahalli, jossa on yksi iso allas (25 metriä, 6 rataa, n. 400 m²), opetusallas (100 m²), terapia-allas (85 m²) ja lasten allas (15 m²) sekä suihkut, tavalliset saunat ja pukeutumistilat naisille ja miehille. Lisäksi rakennukseen tulisi aula-kahviotilat (100 m²) toimisto-, kokous- ja fysioterapiatiloja noin 170 neliömetrin verran. Naisten että miesten pesutiloihin varattaisiin yhteensä 100 neliötä ja saunoihin 60 neliötä. Pukeutumistilat mahtuisivat 200 neliöön. Muuta tilaa olisi esimerkiksi wc-tilat, valvomo, lipunmyynti, aula/kahvio, tauko- ja varastotilat sekä kokouksetilat. Kokonaisuudessaan rakennuksen pinta-ala olisi 2770 m².

Vaihtoehdon VE 1 investointikustannukseksi saatiin TAKU-laskelman perusteella 12,5 miljoonaa euroa. Investointi rahoitetaan pankkilainalla, jonka suuruus on 11,4 miljoonaa euroa sekä kunnan 800 000 euron sijoituksella uimahalliyhtiön toimintaan ja 400 000 euron valtionavustuksella. Uimahallin käyttökustannukset ovat yhteensä 851 000 euroa. Tästä lämmityksen osuus on 129 000 euroa, sähkön osuus 62 000 euroa, veden osuus 226 000 euroa, lipunmyynti ja uimavalvonta 218 000 euroa sekä hallinto, huolto, siivous, korjaukset ja vakuutukset yhteensä 216 000 euroa. Investointikustannus on arvioitu perinteisen betonialtaan perusteella. Rambollin kustannuslaskijan arvio teräältään lisäkustannuksesta on noin miljoona euroa, ja allas tulisi toimittajan arvion mukaan elinkaarikustannuksiltaan perinteistä allasta edullisemmaksi.

20 vuoden ajalle (2027-2047) laaditulla talousmallilla, jossa laina lyhennetään 20 vuodessa ja investoinnin poistoaika on 23 vuotta, saadaan edellä kuvatuilla lähtötiedoilla keskimääriseksi kunnan operatiivisen tuen määräksi 773 000 euroa. Ottaen huomioon, että maksettava korkokustannus, lainan lyhennys ja poistot pienenevät ajan myötä, myös kunnan tuki alenee kyseisellä ajanjaksolla. Poistoaajan lyhentäminen 20 vuoteen aiheuttaisi ensimmäisenä toimintavuonna (2028) tuloksen heikkenemisen n. 4000 eurosta noin -77 000 euroon. Diskonttaamaton tuki ensimmäisenä toimintavuonna on 1 070 000 euroa ja 20. vuonna

405 000 euroa. Suhteutettuna uimahallin kävijämääriin keskimääräiseksi tueksi per lippu saadaan 5,58 euroa.

9.2. VE 1.1: 500 allasneliömetrin uimahalli

Vaihtoehdossa VE 1.1 Nikkilään suunnitellaan ja rakennetaan uimahalli, joka on muutoin tiloiltaan sama kuin vaihtoehdossa VE 1, mutta, sekä uima-altaiden että allashuoneen kokoa on pienennetty. Muutoksia ovat pääaltaan koon pienentäminen 400 neliöstä 330 neliöön, opetusaltaan koon pienentäminen 100 neliöstä 80 neliöön, terapia-altaan koon pienentäminen 85 neliöstä 75 neliöön ja allashuoneen koon pienentäminen 600 neliöstä 500 neliöön (uima-altaiden yli jäävän osuuden koko). Kokonaisuudessaan rakennuksen pinta-ala olisi 2555 m².

Vaihtoehdon VE 1 investointikustannukseksi saatiin TAKU-laskelman perusteella 11,7 miljoonaa euroa. Investointi rahoitetaan pankkilainalla, jonka suuruus on 10,5 miljoonaa euroa sekä kunnan 800 000 euron sijoituksella uimahalliyhtiön toimintaan ja 400 000 euron valtionavustuksella. Uimahallin käyttökustannukset ovat yhteensä 798 900 euroa. Tästä lämmityksen osuus on 116 000 euroa, sähkön osuus 58 000 euroa, veden osuus 210 000 euroa, lipunmyynti ja uimavalvonta 218 000 euroa sekä hallinto, huolto, siivous, korjaukset ja vakuutukset yhteensä 196 500 euroa. Investointikustannus on arvioitu perinteisen betonialtaan perusteella. Rambollin kustannuslaskijan arvio teräältään lisäkustannuksesta on noin miljoona euroa, ja allas tulisi toimittajan arvion mukaan elinkaarikustannuksiltaan perinteistä allasta edullisemmaksi.

20 vuoden ajalle (2027–2047) laaditulla talousmallilla, jossa laina lyhennetään 20 vuodessa ja investoinnin poisto-aika on 23 vuotta, saadaan edellä kuvatuilla lähtötiedoilla keskimääräiseksi kunnan tuen määräksi 655 000 euroa. Ottaen huomioon, että maksettava korkokustannus, lainan lyhennys ja poistot pienenevät ajan myötä, myös kunnan tuki alenee kyseisellä ajanjaksolla. Poistoajan lyhentäminen 20 vuoteen aiheuttaisi ensimmäisenä toimintavuonna (2028) tuloksen heikkenemisen n. 19 000 eurosta noin - 57 000 euroon. Diskonttaamaton tuki ensimmäisenä toimintavuonna on 970 000 euroa ja 20. vuonna 285 000 euroa. Suhteutettuna uimahallin kävijämääriin keskimääräiseksi tueksi per lippu saadaan 4,75 euroa.

9.3. VE 2: Maauimala kunnan taseeseen

Vaihtoehdossa VE 2 Nikkilään suunnitellaan ja rakennetaan maauimala kunnan toimesta, kunnan omistukseen ja operoitavaksi. Suunnitelma kattaa ison altaan (koko noin 13,5m * 25m) ja lastenaltaan (koko noin 5m*13,5m). Näiden lisäksi tontille tulevan palvelurakennuksen, jossa olisivat saunat, suihkut ja pukuhuoneet sekä jätehuoneen, varaston, uimavalvonnan tilan.

Vaihtoehdon VE 1.1 investointikustannus arvioitiin Tampereelle rakennetun maauimalan perusteella yhteensä 3,2 miljoonaksi euroksi. Tämä luku pitää sisällään hankevarauksen (10 %) ja rakennuttajan kustannukset (10 %). Summasta 2,1 miljoonaa euroa olisi rakennusurakan, maanrakennusurakan ja teräsaltaan kustannus, allaslaitteiden kustannus 200 000 euroa, LVI-kustannus 150 000 euroa, SU-kustannus 100 000 euroa ja RAU-kustannus 20 000 euroa. Maauimalan käyttökustannukset ovat yhteensä 253 000 euroa. Tästä lämmityksen osuus on 20 000 euroa, sähkön osuus 20 000 euroa, veden osuus 80 000, henkilöstö 123 000 euroa, ja muut kustannukset yhteensä 10000 euroa.

20 vuoden ajalle (2027–2047) laaditulla talousmallilla, jossa laina lyhennetään 20 vuodessa ja investoinnin poisto-aika on 23 vuotta, saadaan edellä kuvatuilla lähtötiedoilla keskimääräiseksi kunnan tuen määräksi 158 000 euroa. Ottaen huomioon, että maksettava korkokustannus, lainan lyhennys ja poistot pienenevät ajan myötä, myös kunnan tuki alenee kyseisellä ajanjaksolla. Poistoajan lyhentäminen 20 vuoteen aiheuttaisi ensimmäisenä toimintavuonna (2028) tuloksen heikkenemisen n. 1 000 eurosta noin - 20 000

euroon. Diskonttaamaton tuki ensimmäisenä käyttövuonna on 255 000 euroa ja 20. vuonna 41 000 euroa. Suhteutettuna uimahallin kävijämääriin keskimääräiseksi tueksi per lippu saadaan 3,47 euroa.

9.4. VE 3: Maauimala yksityisen tahon toimesta

Yksityinen yritys Sipoossa on ilmaissut kiinnostuksena toteuttaa maauimalan Nikkilään. Heidän alustavan suunnitelmansa mukaan tontille tulisi myös kuntosali ja kahvila, ja yrityksen toiveena on tehdä alueesta viihtyisä kohtaamispaikka, jossa toimintaa myös talvella avantouinnin, kahvilan ja kuntosalipalveluiden muodossa.

Yritys on tehnyt alustavia hahmotelmia altaiden ja rakennusten sekä uimahallivarauksen sijoittelusta tontille sekä rakentamisen kustannuksista. Kustannustehokas rakentaminen on yritykselle tärkeää ja heidän arvionsa mukaan toteuttaminen maksaisi 3–5 miljoonaa euroa, mikä on samassa suuruusluokassa Rambollin laskeman vaihtoehdon VE 2 kanssa. Maauimalasta voitaisiin mahdollisesti kattaa yksi allas talvisin. Kesäisin katetun altaan seinät voitaisiin avata.

Rahoitus ja operointimalli ovat vielä avoimia, mutta yritys suhtautuu joustavasti eri vaihtoehtoihin. Yritys voisi esimerkiksi rakentaa maauimalan ja vuokrata sitä kunnalle. Tällöin luultavasti toimintamalliin liittyisi se, että kunta vuokraisi tontin yksityiselle yhtiölle, joka vastaisi maauimalan rakennuttamisesta ja operoinnista ja kunta sitoutuisi pitkälle ajalle ostamaan palveluita maauimalan operoinnista vastaavalta yhtiöltä. Jos tällainen vaihtoehto toteutuisi, tietämättä yksityisen toimijan suunnitelman yksityiskohtia, voidaan olettaa, että vuotuiset kustannukset kunnalle olisivat samassa suuruusluokassa vaihtoehdon VE 2 kanssa.

9.5. Yhteenveto

	VE 1: 600 allasneliömetrin uimahalli	VE 1.1: 500 allasneliömetrin uimahalli	VE 2: maauimala kunnan taseeseen	VE 3: Maauimala yksityisen tahon toimesta								
Sijainti	Nikkilä	Nikkilä	Nikkilä	Nikkilä								
Käyttöönotto	2028	2028	2028	2028								
Palvelut	Pääallas 25 m x 6 rataa (n. 400 m ²) Opetusallas 100 m ² Terapia-allas 85 m ² Lasten allas 15 m ² Saunat (tavallinen) 60 m ² Toimisto-, kokous- ja fysioterapiatiloja 170 m ² Yhteensä 2770 m ²	Pääallas 25 m x 6 rataa (n. 330 m ²) Opetusallas 80 m ² Terapia-allas 75 m ² Lasten allas 15 m ² Saunat (tavallinen) 60 m ² Toimisto-, kokous- ja fysioterapiatiloja 170 m ² Yhteensä 2555 m ²	Lastenallas 68 m ² Pääallas 338 m ² Palvelurakennus 70 m ² Jätehuone Varastotilat Ulma- ja valvonnan tilat	Lastenallas Pääallas 25 m pituinen Hyppyallas Saunat 70 m ² Kahvilarakennus 80 m ² Kuntosali 50 m ²								
Investointikustannukset	12 512 t€	11 684 t€	3 200 t€	3 000 t€ - 5 000 t€								
Lipputulot	650 t€ vuodessa	650 t€ vuodessa	220 t€ vuodessa	Samaa tasoa kuin VE 2:ssa.								
Käyttökustannukset (pl. korot ja poistot)	851 t€ vuodessa	800 t€ vuodessa	235 t€	Muodostuu vuokrasta yksityiselle								
Investoinnin rahoitus (esimerkiksi)	Kunnan sijoitus halliyhtiön omaan pääomaan 0,8 M€ Laina 11,4 M€ Valtion tuki liikuntapaikka-rakentamisen 0,4 M€	Kunnan sijoitus halliyhtiön omaan pääomaan 0,8 M€ Laina 10,5 M€ Valtion tuki liikuntapaikka-rakentamisen 0,4 M€	Kunnan sijoitus halliyhtiön omaan pääomaan 0,2 M€ Laina 2,8 M€ Valtion tuki liikuntapaikka-rakentamisen 0,2 M€	Ei sitoutuvaa omaa pääomaa tai tarvetta lainaan investoinnin rahoittamiseksi.								
Kunnan vuotuinen uimahallille (ml. korot, poistot ja lainan lyhennykset)	2028 1070 t€	2035 865 t€	2045 515 t€	2028 970 t€	2035 740 t€	2045 390 t€	2028 255 t€	2035 185 t€	2045 75 t€	2028 Vuokra	2035 Vuokra	2045 Vuokra
Vuotuisten tukien summa ajalta 2027-2047	16 250 t€	13 890 t€	3 361 t€	Vuotuisten vuokrien summa								
Vuotuisten tukien nykyarvojen summa ajalta 2027-2047	12 770 t€	11 029 t€	2 704 t€	Vuotuisten vuokrien nykyarvojen summa								

Taulukko 4. Yhteenveto vaihtoehdoista.

9.6. Valtionavustus liikuntapaikkarakentamiseen

Sipoon kunnan uimahalli- tai maauimalahankkeeseen voi olla saatavissa valtionavustusta. Opetus- ja kulttuuriministeriö myöntää harkinnanvaraisia avustuksia liikuntapaikkojen ja niihin liittyvien vapaa-aikatiilojen perustamishankkeisiin. Niillä tuetaan erityisesti kunnalle liikuntalaissa määrättyä tehtävää luoda edellytyksiä asukkaidensa liikunnalle rakentamalla ja ylläpitämällä liikuntapaikkoja.

Avustuksen myöntämisessä painotetaan, että liikuntapaikan tulisi

- vastata ensisijaisesti laajojen käyttäjäryhmien, kuten kuntalaisten, seuratoiminnan ja huippu-urheilun muuttuviin olosuhdetarpeisiin,
- edistää tasa-arvoa ja yhdenvertaisuutta liikunnassa ja huippu-urheilussa,
- edistää esteettömyyttä ja saavutettavuutta liikunnassa ja huippu-urheilussa sekä
- edistää kestävästä kehitystä liikuntapaikkarakentamisessa.

Ehtoina on, että liikuntapaikan tulee olla

- avustuksen saajan omistuksessa,
- kunnan, kuntayhtymän taikka niiden määräämisvallassa olevalla yhteisöllä,
- vaiheessa, jossa rakentamista ei ole aloitettu ennen valtionapupäätöstä ja jonka rakentaminen käynnistyy myöntövuonna.

Koska uimahalli- tai maauimalahankkeen kustannukset ovat käytännössä aina kustannuksiltaan yli 1,2 m€, on hankkeissa valtionapuviranomaisena Opetus- ja kulttuuriministeriö. Pienemmissä hankkeissa viranomaisena toimii Aluehallintovirasto.

Avustus voi olla enintään 20 prosenttia hankkeen kustannusarviosta (alv 0 %), ei kuitenkaan enempää kuin 600 000 euroa. Avustusten määrä on pienentynyt viime vuodesta. Aiemmin avustus sai kattaa enintään 30 prosenttia hankkeen kustannusarviosta, ei kuitenkaan enempää kuin 750 000 euroa. Myös uimahalleille aiemmin myönnetystä korotetusta avustuksesta, 800 000–1 000 000 euroa tilaohjelman mukaan, on luovuttu.

Valtionavustusta uimahalleille on siis haettavissa nykyisin 200 000–400 000 euroa vähemmän. Samalla jaettavaa on leikattu noin 30 miljoonasta eurosta 20 miljoonaan euroon ja kilpailu avustuksista kiristyy, kun entistä useampi liikuntapaikka tulee korjausrakentamiskään. Opetus- ja kulttuuriministeriön tuoreimman arvion mukaan kaikkien Suomen liikuntapaikkojen korjausvelka on noin 680–1 335 miljoonaa euroa (Isoniemi ja Isoniemi 2020). Erityisesti uimahalleissa on paljon korjattavaa: yli 65 % uimahalleista on rakennettu ennen vuotta 1980.

Harkinnanvaraisen avustuksen saaminen uimahallin tai maauimalan rakentamiseksi Sipooseen voi siis olla tulevana vuosina epävarmaa. Uimahallit vastaavat kuitenkin paremmin avustuksen myöntämisen kriteereihin (laajat käyttäjäryhmät, tasa-arvo, esteettömyys, saavutettavuus...) verrattuna jäähalleihin ja moniin muihin liikuntapaikkoihin. On siis oletettavaa, että kaikista liikuntapaikoista nimenomaan uimahallit pärjäävät vähäisten rahojen jakamisessa hyvin.

10. Riskienarviointi

Osana Sipoon uimahallin teknistaloudellista selvitystä on laadittu eri vaihtoehtoja tarkasteleva riski- ja mahdollisuusanalyysi. Analyysi toteutettiin riskienhallinnan SFS-ISO 31000 standardin mukaisesti. Analyysin tavoitteena oli tunnistaa eri vaihtoehtoihin liittyviä mahdollisuuksia ja heikkouksia teknistaloudellisesta näkökulmasta sekä luoda kokonaiskuva eri vaihtoehtojen eroista.

Analyysi sisältää seuraavat tarkastelunäkökulmat:

Tavoitteet ja yhteiskunta

- o Sipoon strategiset tavoitteet
- o Ympäristövaikutukset
- o Kuntalaisten näkökulma

Tekninen näkökulma

- o Kaavoitus ja lupamenettelyt
- o Uimahallin tekninen toimivuus

Taloudellinen näkökulma

- o Suunnittelun ja rakentamisen rahoitus, uimahallin tuotot ja hinnoittelu
- o Investointi-, operointi-, ylläpito- ja elinkaarikustannukset

Riskeihin ja mahdollisuuksiin liittyviä asioita kerättiin projektin välikokouksissa ja konsultin sisäisissä kokouksissa kokonaisuuden täsmentämiseksi. Varsinainen riski- ja mahdollisuusanalyysi toteutettiin järjestämällä kaksi (2) erillistä riskityöpajaa. Ensimmäisessä työpajassa täydennettiin tarkasteltavia näkökulmia sekä tunnistettiin vaihtoehtoihin liittyviä riskejä ja mahdollisuuksia. Ensimmäiseen työpajaan osallistuivat konsultin avainhenkilöt ja riskienhallinnan asiantuntijat. Toisessa riskityöpajassa analyysiä käsiteltiin ja täydennettiin yhdessä tilaajan ja konsultin asiantuntijoiden kesken.

Riski- ja mahdollisuusanalyysin yhteenveto

Sipoon kunnan strategiaan tavoitteisiin nähden uimahalli tai maauimala lisää kunnan vetovoimaisuutta ja parantaa asukastytyväisyyttä. Lisäksi Sipoon kunnan ympäristötavoitteet ovat toteutettavissa, koska ympäristövaikutukset on mahdollista ottaa huomioon rakentamisen ja käytön aikana. Kuntalaiskyselyn perusteella 85 % vastanneista arvioi käyttävänsä Nikkilään sijoitettua uimahallia kuukausittain tai viikoittain. Pohjois-Sipoolaisten näkökulmasta saavutettavuus on hyvä ja julkisilla liikuttaessa lähin bussipysäkki on tällä hetkellä noin 500 metrin päässä. Uintimahdollisuus palvelisi erityisesti lapsiperheitä, erityisryhmiä ja pienituloisia. Lisäksi uimaopetusta ja uimaseuratoimintaa olisi helpompi järjestää. Kuntalaiskysely puoltaa uimahallia enemmän kuin maauimalaa. Mikäli uimahallia tai maauimalaa ei rakenneta, se olisi kuntalaisille suuri pettymys.

Tämänhetkisen tiedon ja parhaan näkemyksen perusteella uimahallin tai maauimalan teknisten järjestelmien ja energiatehokkuuden näkökulmista vertailussa ei tunnistettu suuria eroavaisuuksia, joista muodostuisi erityisiä riskejä. Vastaavasti lupamenettelyihin, jotka ovat selvityksen alla, ja käsittelyssä olevaan kaavaprosessiin ei tässä vaiheessa ole tunnistettu riskejä hankkeen suunniteltuun aikatauluun nähden.

Taloudellisen riskivertailun mukaan kunnan omistama maauimala on rakentamisen rahoituksen sekä investointi-, operointi- ja ylläpitokustannusten perusteella parempi vaihtoehto kuin uimahalli. Uimahallien vaihtoehtojen 1 ja 1.1 välisellä 100 allasneliömetrin kokoerolla toisiinsa ei ole merkittävää vaikutusta em.

taloudellisista näkökulmista. Uimahallin tai maauiman tuottoarvot todettiin vertailussa kohtalaiseksi heikkoudeksi, mutta ne eivät eroa juurikaan toisistaan peilattuna käyttökuukausiin.

11. Johtopäätökset

Sipoo on kuntastrategiassaan linjannut tavoitteekseen olla Suomen halutuin kunta, jossa on mahdollisuus yhteisölliseen asumiseen ja vapaa-aikaan ja jossa asukkaiden hyvinvointi ja turvallisuus ovat kunnan perusedellytyksiä. Uimahallin tai maauimalan rakentaminen edistäisi näitä tavoitteita: se hyvin todennäköisesti lisäisi kunnan vetovoimaa sekä kuntalaisten yhteisöllisyyttä ja terveyttä.

Kuntalaisille olisi todennäköisesti suuri pettymys, jos uimahallia tai maauimalaa ei rakenneta. Kuntalaiskyselyn, johon vastasi yli 1800 kuntalaista, perusteella 85 % vastanneista arvioi käyttävänsä Nikkilässä sijaitsevaa uimahallia kuukausittain tai viikoittain ja 67 % maauimalaa kuukausittain tai viikoittain sen aukioloaikoina. Uimahallin tai maauimalan palveluista ja ominaisuuksista erityisen tärkeitä sipoolaisille ovat tavanomaiset palvelut, kuten kahluuallas, opetusallas, monitoimiallas, kunto- ja kilpauintiallas (25 metriä) sekä kahvila tai kioski. Uimahallia pidettiin parempana erityisesti siksi, että se palvelisi eri kohderyhmiä laajemmin ja olisi auki pidemmän aikaa. Osa vastaajista suhtautui uimahalliin hyvin kriittisesti sen kalleuden vuoksi suhteessa potentiaaliin kävijämääriin.

UKK-instituutti arvioi liikkumattomuuden kokonaiskustannusten olevan Sipoolle noin 4,5 miljoonaa euroa vuodessa. Uimahalli tai maauimala voisi pienentää näitä kustannuksia erityisesti heidän osaltaan, joille liikkuminen on vaikeaa. Esimerkiksi viiden prosentin vähennys liikkumattomuuden kustannuksiin tarkoittaisi jopa 226 000 euron vuosittaista säästöä Sipoolle. Sipoon väkiluvun kasvaessa kasvaisivat myös liikkumisen lisäämisestä saatavat säästöt. Sitä, kuinka paljon tarkalleen ottaen uimahalli tai maauimala lisäisi liikuntaa, on vaikea arvioida erityisesti siksi, että sipoolaiset käyvät jo nykyisin ahkerasti uimahallissa – naapurikunnissa. Uimahalli vähentäisi liikkumattomuuden kustannuksia maauimalaa enemmän, sillä se mahdollistaa ympärivuotisen liikkumisen. Uimahalli tai maauimala lisäisi myös sosiaalista hyvinvointia tuomalla sipoolaisille uuden kohtaamispaikan.

Tämänhetkisen parhaan tiedon perusteella uimahallin tai maauimalan teknisten järjestelmien (mm. rakenteelliset ratkaisut, tekniset järjestelmät, toimintavarmuus, kemikaalit sekä energiatehokkuus) näkökulmista vertailussa ei tunnistettu suuria eroavaisuuksia, joista muodostuisi erityisiä riskejä. Vastaavasti lupamenettelyihin, jotka ovat selvityksen alla, ja käsittelyssä olevaan kaavaprosessiin ei tässä vaiheessa ole tunnistettu riskejä hankkeen suunniteltuun aikatauluun nähden.

Taloudellisen riskivertailun mukaan kunnan omistama maauimala on rakentamisen rahoituksen sekä investointi-, operointi- ja ylläpitokustannusten perusteella parempi vaihtoehto kuin uimahalli. Uimahallien vaihtoehtojen kokoerolla toisiinsa ei ole merkittävää vaikutusta em. taloudellisista näkökulmista, mikä puoltaa 600 allasneliömetristä uimahallia kuntalaiskyselyn tavoin. Uimahallin tai maauimalan tuottoarvot todettiin vertailussa kohtalaiseksi heikkoudeksi, mutta ne eivät eroa juurikaan toisistaan peilattuna käyttökuukausiin.

Tunnistettujen hyötyjen perusteella selvityksessä esitetään kahta vaihtoehtoa vietäväksi eteenpäin käsittelyyn: allaspinta-alaltaan 600 neliömetrin uimahallia (VE 1, investointikustannus 12,5 miljoonaa euroa) tai kunnallista maauimalaa (VE 2 investointikustannus 3,2 miljoonaa euroa). Pienemmästä uimahallista (VE 1.1 investointikustannus 11,7 miljoonaa euroa) saadut kustannushyödyt arvioitiin jäävän pieneksi suhteessa menetettyyn kapasiteettiin. Esimerkiksi seuratoiminnan järjestäminen pienennetyllä 25 metrin radalla olisi vaikeampaa kuin isommassa uimahallissa. Keskimääräinen kunnan vuotuinen tuki käyttökustannusten kattamiseen olisi laskelmien mukaan VE 1 osalta 773 000 euroa ja VE 2 osalta 158 000 euroa. Näiden lisäksi tulisivat sijoitukset alkupääomaan VE 1 osalta 800 000 euroa ja VE 2 osalta 200 000 euroa.

Yksityisen toimijan maauimalavaihtoehto, jossa yksityinen toimija rakentaisi omaan taseeseensa maauimalan ja johon kuntaa toivottaisiin operaattoriksi, koettiin puolestaan olevan tämänhetkisillä

tiedoilla hieman jäsentymätön. Ja se vaatisi lisäselvittelyjä, jos mallilla haluttaisiin edetä. Tällaisella mallilla rakennettuja maauimaloita ei tiettävästi Suomessa ole, toisin kuin puhtaasti yksityisen toimijan hankkeita, joissa toimija rakennuttaisi omasta aloitteestaan ja riskillään maauimalan, johon toimija tulisi itse operaattoriksi.

Kunnallinen maauimala on hyvä vaihtoehto tapauksessa, jossa kunta haluaa vastata kuntalaisten vesiliikuntapalveluiden tarpeeseen kohtuullisin investointi- ja operointikustannuksin. Maauimalan rakentaminen jättäisi kunnalle enemmän liikkumavaraa kuntatalouteen. Maauimalan heikkoutena on se, että se palvelisi kuntalaisia vain kesäaikana, jolloin myös muita liikkumisen mahdollisuuksia on paljon tarjolla.

Uimahallin tai maauimalan on kaavailtu sijoittuvan Nikkilän kartanon keskuksen eteläosaan osaksi keskittymää, jossa on muun muassa Lukkarin koulu, Sipoon monitoimihalli, kuplahalli jalkapalloilijoille sekä palvelutalo Elsie. Uusi Nikkilän kartanon kaava toisi toteutuessaan uimahallin lähelle paljon uutta asumista ja siten myös potentiaalisia uimahallin käyttäjiä.

Lähteet

- Aula Research. 2022. "Kysely kansalaisliikuntataidoista 2022: tulospaketti medialle."
- Husu, Pauliina, Kari Tokola, Henri Vähä-Ypyä, ja Tommi Vasankari. 2022. "Liikuntaraportti. Suomalaisten mitattu liikkuminen, paikallaanolo ja fyysinen kunto 2018-2022." *Opetus- ja kulttuuriministeriön julkaisuja*.
- Isoniemi, Harri, ja Tommi Isoniemi. 2020. *Suomen kuntien ja kuntayhtymien rakennusten reaaliarvojen, korjausvelan ja perusparannustarpeen määrittäminen ja laskenta v. 2019*. 9. 10.
<https://okm.fi/documents/1410845/46074517/Trellum+OKM+Liikuntarakennusten+korjausvelka+ja+perusparannustarve+raportti.pdf>.
- Kokko, Sami, ja Leena Martin. 2019. "Lasten ja nuorten liikuntakäyttäytyminen Suomessa. LIITU-tutkimuksen tuloksia 2018." *Valtion liikuntaneuvoston julkaisuja*.
2023. *Paikallaanolon kustannukset Suomessa*. 13. 1.
<https://ukkinstituutti.fi/liikkuminen/liikkumattomuuden-kustannukset/paikallaanolon-kustannukset-suomessa/>.
- Pernu, Pentti, ja Veikko Kuurne. 2016. *Uimahallien ja kylpylöiden suunnittelu — Käytännössä toimiviksi todettuja ratkaisuja : Nro 110*. Rakennustieto.
- Sastamalan kaupunki. 2018. "Uimahallikysely."
- Taloustutkimus Oy. 2024. *Suomen uimaopetus- ja hengenpelastusliitto*. 11. 27.
<https://suh.fi/materiaalit/uimahallibarometri/>.
- Tilastokeskus. 2024. *Tilastokeskuksen maksuttomat tilastotietokannat*. 1. 12.
https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__vaenn/statfin_vaenn_pxt_14wx.px/.
- UKTY ry. 2010. "Uimahallien ja kylpylöiden rakennuttaminen." *Opetus- ja kulttuuriministeriön liikuntapaikkajulkaisuja* 15.

Liitteet

- LIITE 1 Kyselylomake ja sähköisen kyselyn yhteenveto
- LIITE 2 Sipoon väestöennusteet ja -suunnitteet
- LIITE 3 Taloudelliset laskelmat, 3 kpl
- LIITE 4 Riski- ja mahdollisuusanalyysi

Kysely sipoolaisille uimahallien ja muiden liikuntapaikkojen käytöstä

Sipoon kunta on käynnistänyt selvityksen tekemisen Nikkilään sijoitettavaksi suunnitellusta uimahallista tai maauimalasta. Osana selvitystyötä Sipoon kunta tutkii asukkaiden liikuntapalveluiden käyttöä sekä kartoittaa asukkaiden toiveita ja ajatuksia uimahalliin tai maauimalaan liittyen.

Uimahalli sijaitsisi kokonaan sisätiloissa. Maauimalassa olisi lämmitetty ulkoallas tai lämmitettyjä ulkoaltaita sekä niihin liittyviä sisätiloja, kuten pukuhuoneita ja sauna.

Vastaamalla asukaskyselyyn autat Sipoon kuntaa hahmottamaan, miten uimahalli tai maauimala palvelisi kuntalaisia sekä mitä toimintoja uimahalliin tai maauimalaan toivottaisiin.

Kyselyyn voi vastata sekä suomeksi että ruotsiksi. För att svara på svenska, ändra språket ovan.

Kysely on avoinna 31.10.2024 asti.

Kiitos arvokkaista vastauksistasi!

Lisätietoja kyselystä antavat:

Marika Kämppe, marika.kamppe(at)[sipoo.fi](mailto:marika.kamppe@sipoo.fi)

Otso Alasko, otso.alasko(at)[ramboll.fi](mailto:otso.alasko@ramboll.fi) (kyselyn tekninen toteutus)

Kyselyn toteutuksesta vastaa Ramboll Finland Oy Sipoon kunnan toimeksiannosta.

Kyselyssä ei kerätä tietoja, kuten nimiä tai yhteystietoja, joiden avulla vastaajat voitaisiin tunnistaa. Kyselyn tietoja säilytetään kolme kuukautta kyselyn tekemisestä

Perustiedot

1. Ikä *

The value must be a number

2. Sukupuoli *

- Mies
- Nainen
- Muu
- En halua sanoa

3. Asuinalue *

- Etelä-Paippinen, Pohjois-Paippinen
- Talman seutu, Martinkylä, Kirkonkylä, Myyras
- Nikkilä, Nikkilän kartano
- Linnanpelto, Herrala, Ollkärr, Savijärvi
- Hindsby, Gesterby, Pigby
- Box
- Söderkulla, Eriksnäs, Massby
- Hangelby, Träskby, Spjutsund, saariston itäiset osat
- Immersby, Västerskog, Majvik, Hitä, saariston läntiset osat
- Other

Uimahallien ja liikuntapalveluiden käyttö

4. Kuinka usein käyt seuraavissa paikoissa? *

	Viikoittain	Joka kuukausi	Harvemmin kuin kerran kuukaudessa	Kerran ha
Toisella paikkakunnalla sijaitseva uimahalli	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
Sisäliikuntapaikka Sipoossa tai lähikunnissa (jäähalli, monitoimihalli, liikuntasali...)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
Uimaranta tai maaumala Sipoossa tai lähikunnissa (kesällä)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	

5. Missä uimahalleissa käyt useimmiten? *

Please select at most 3 options.

- Järvenpää
- Kerava
- Porvoo
- Hakunila, Vantaa
- Itäkeskus, Helsinki
- Jakomäki, Helsinki
- Kontula, Helsinki
- Vuosaari, Helsinki
- En käy uimahallissa
- Other

Nikkilän selvitystyön alla oleva uimahalli tai maauimala

6. Miten usein asioit tai käytät palveluita Nikkilässä tai sen lähiympäristössä? *

	Viikoittain	Joka kuukausi	Harvemmin kuin kerran kuukaudessa	Kerran ha
	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	

7. Kuinka usein luulet, että kävisit uimassa uimahallissa tai maauimalassa, jos sellainen olisi Nikkilässä? *

	Viikoittain	Joka kuukausi	Harvemmin kuin kerran kuukaudessa	Kerran ha
Uimahalli	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
Maaumala (kesällä)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	

8. Kuinka tärkeänä pidät, että uimahallilla tai maaumalalla olisi seuraavat palvelut? *

Alla listattu osa mahdollisista palveluista. Uimahalli tai maaumala tulisi olemaan esteetön.

	Hyvin tärkeänä	Melko tärkeänä	En tärkeänä enkä tarpeettomana	Melko tarpeettomana
Kahluuallas lapsille	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Opetusallas	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Monitoimiallas	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Kunto- ja kilpauintiallas (25m)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Kylmäallas	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Hyppytorni	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Kuntosali	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Grillaus- ja piknik-mahdollisuus ulkona	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Kahvila tai kioski	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Varattava neuvotteluhuone	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Tilassauna	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Puulämmitteinen sauna	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Avantouintimahdollisuus talvella (maaumala)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

9. Mitä muita palveluja toivoisit maaumalalla tai uimahallilla olevan?

10. Mitä muuta haluaisit sanoa?

This content is neither created nor endorsed by Microsoft. The data you submit will be sent to the form owner.

 Microsoft Forms

Vastausten yleiskatsaus

Suljettu

Vastaukset

1799



Keskimääräinen aika

05:54



Kesto

52 Päivät



1. Ikä

1799

Vastaukset

Uusimmat vastaukset

"33"

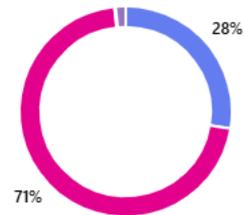
"70"

"62"

...

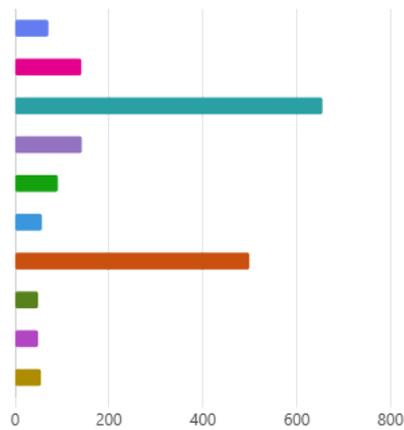
2. Sukupuoli

Mies	496
Nainen	1272
Muu	4
En halua sanoa	27



3. Asuinalue

Etelä-Paippinen, Pohjois-Paippinen	70
Talman seutu, Martinkylä, Kirkonkylä, Myyras	140
Nikkilä, Nikkilän kartano	654
Linnanpelto, Herrala, Ollkärr, Savijärvi	141
Hindsby, Gesterby, Pigby	90
Box	56
Söderkulla, Eriksnäs, Massby	498
Hangelby, Träskby, Spjutsund, saariston itäiset osat	48
Immersby, Västerskog, Majvik, Hitä, saariston läntiset osat	48
Muu	54



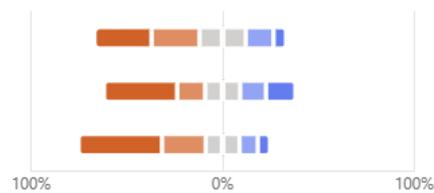
4. Kuinka usein käyt seuraavissa paikoissa?

Viikoittain Joka kuukausi Harvemmin kuin kerran kuukaudessa Kerran vuodessa tai harvemmin En koskaan

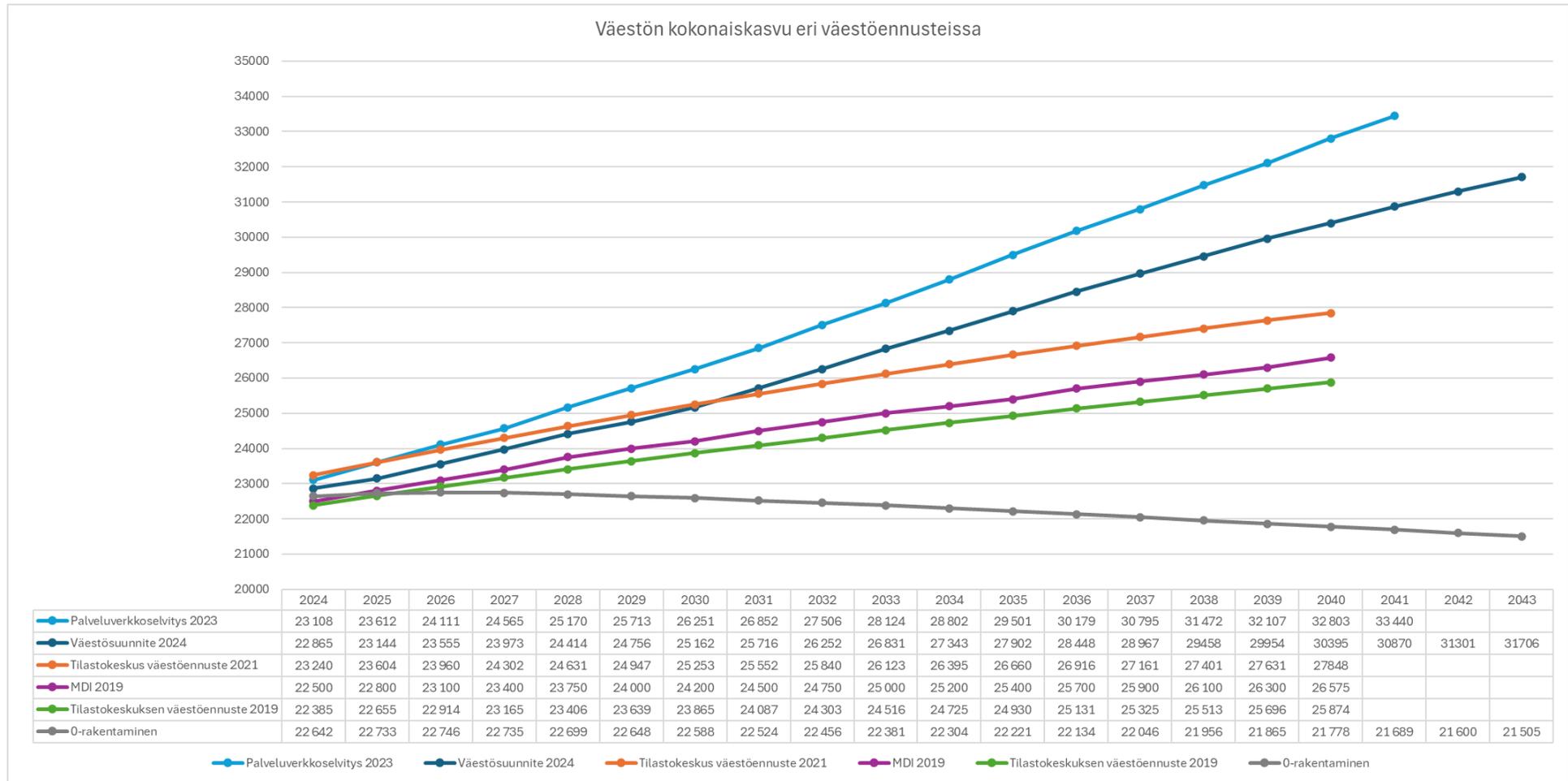
Toisella paikkakunnalla sijaitseva uimahalli

Sisäliikuntapaikka Sipoossa tai lähikunnissa (jäähalli, monitoimihalli, liikuntasali...)

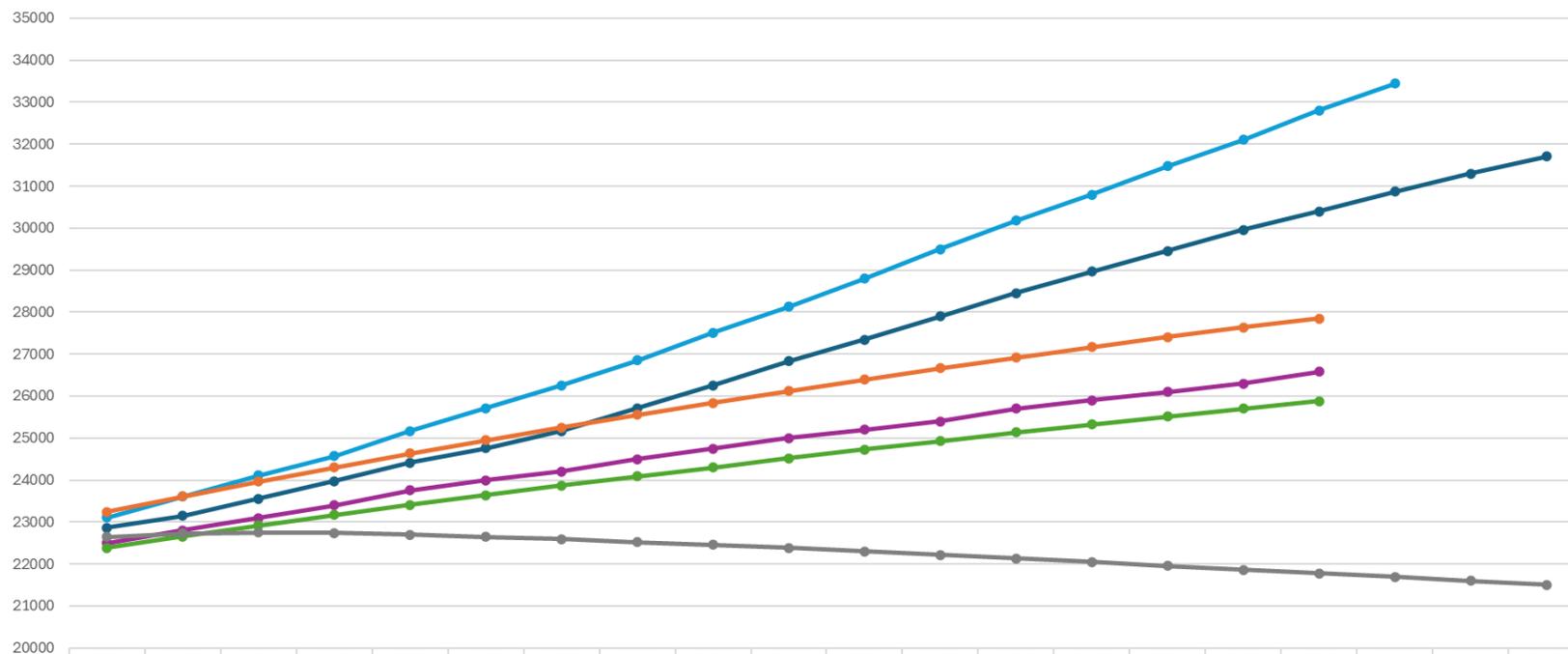
Uimaranta tai maauimala Sipoossa tai lähikunnissa (kesällä)



Sipoon väestöennusteet ja -suunnitteet



Väestön kokonaiskasvu eri väestöennusteissa



	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
Palveluverkkoselvitys 2023	23 108	23 612	24 111	24 565	25 170	25 713	26 251	26 852	27 506	28 124	28 802	29 501	30 179	30 795	31 472	32 107	32 803	33 440		
Väestösuunnite 2024	22 865	23 144	23 555	23 973	24 414	24 756	25 162	25 716	26 252	26 831	27 343	27 902	28 448	28 967	29 458	29 954	30 395	30 870	31 301	31 706
Tilastokeskus väestöennuste 2021	23 240	23 604	23 960	24 302	24 631	24 947	25 253	25 552	25 840	26 123	26 395	26 660	26 916	27 161	27 401	27 631	27 848			
MDI 2019	22 500	22 800	23 100	23 400	23 750	24 000	24 200	24 500	24 750	25 000	25 200	25 400	25 700	25 900	26 100	26 300	26 575			
Tilastokeskuksen väestöennuste 2019	22 385	22 655	22 914	23 165	23 406	23 639	23 865	24 087	24 303	24 516	24 725	24 930	25 131	25 325	25 513	25 696	25 874			
0-rakentaminen	22 642	22 733	22 746	22 735	22 699	22 648	22 588	22 524	22 456	22 381	22 304	22 221	22 134	22 046	21 956	21 865	21 778	21 689	21 600	21 505

—●— Palveluverkkoselvitys 2023
 —●— Väestösuunnite 2024
 —●— Tilastokeskus väestöennuste 2021
 —●— MDI 2019
 —●— Tilastokeskuksen väestöennuste 2019
 —●— 0-rakentaminen

Liite: Talouslaskelma VE 2: Maauimala kunnan taseeseen

Alkutilanteen muutujat																									
Hallin kohdistuva pöytäala - kerroin	0,8																								
Käyttötien määrä - kerroin	6																								
Väestön kasvu 2044-2046	0,025	Henkilöstö	3	uimavalvaja, lipunmyynti/hahvio 3, silvoss 2, kunnossapito 2, lisäksi tuuras, yhteensä 11	123200																				
Upun hinta	5,5	Lämpö	20000	eur	Tuusulan maauimala suunnitelma																				
Inflaatio	0,02	Sähkö	20000	eur	Tuusulan maauimala suunnitelma																				
Korko	0,03	Vesi	80000	eur	Tuusulan maauimala suunnitelma																				
Laina	2 800 000 €	Muut	10000	eur	Tuusulan maauimala suunnitelma																				
Investointi	3 200 000 €	Vertailukohteiden investointikustannukset																							
Lainan lyhenyys (20-30 vuotta)	20	Vihti	2	M€	Iso asiallas 25 m *13,5 m + lastenallas	439	Idea: kun alkutilanteen muutujat on asetettu kohdilleen, etsitään rivin 46 avulla kunnan uimahallille myöntämä tuki sellaiselle tasolle, että sekä tulos (rivi 66) että kassa (rivi 47) ovat plussalla jokaisena vuonna. Laskelmassa voidaan myös huomioida oman pääoman sijoitus (rivi 33) ja kunnan muu vesiliikunnan tuki (rivi 49).																		
Poistot (20-30 vuotta)	20	Tuusula	7	M€		700																			
Alkupaäoma	200 000 €	Tampere	11	M€	Iso asiallas 50 m, hyppypallas 25 m + lastenallas																				
Avustukset	200 000 €	Sjipoo	4,3	M€	Yrittäjien suunnitelma																				
		Investointi-ajankohta	Käyttöönotto																						
			0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
TUOTTELASKELMA		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
Asukkaita yhteensä		22666	23183	23691	24216	24799	25321	25851	26441	26962	27558	28081	28677	29173	29697	30223	30782	31186	31590	32008	32463	33172	34001	34851	35723
Hallin kohdistuva potentiaali		18133	18546	18953	19373	19839	20257	20681	21153	21570	22046	22465	22942	23338	23758	24178	24626	24949	25272	25606	25890	26538	27201	27881	28578
Käyntikertaja per vossi (4kk)					39678	40514	41362	42306	43139	44093	44930	45883	46777	47515	48357	49251	49898	50544	51213	51781	53075	54402	55762	57156	58612
Keskimääräinen lipunhinta					5,5	5,6	5,7	5,8	5,9	6,0	6,1	6,2	6,3	6,4	6,5	6,6	6,7	6,8	6,9	7,0	7,1	7,2	7,3	7,4	7,5
Lippumatot					218 231 €	231 827 €	241 413 €	251 861 €	261 960 €	273 106 €	283 855 €	295 677 €	306 807 €	318 564 €	330 691 €	343 543 €	355 013 €	366 805 €	379 091 €	390 962 €	408 750 €	427 349 €	446 793 €	467 122 €	487 192 €
KASSAVIRTALASKELMA		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2046
Alkukassa		0	0 €	0 €	0 €	0 €	231 €	194 €	1 778 €	2 741 €	2 630 €	2 383 €	3 493 €	2 923 €	3 866 €	4 833 €	4 074 €	4 195 €	3 690 €	3 753 €	7 752 €	11 140 €	10 701 €	10 109 €	11 070 €
Kassaan maksut					0 €	218 231 €	231 827 €	241 413 €	251 861 €	261 960 €	273 106 €	283 855 €	295 677 €	306 807 €	318 564 €	330 691 €	343 543 €	355 013 €	366 805 €	379 091 €	390 962 €	408 750 €	427 349 €	446 793 €	467 122 €
Lippumatot			0 €	0 €	0 €	218 231 €	231 827 €	241 413 €	251 861 €	261 960 €	273 106 €	283 855 €	295 677 €	306 807 €	318 564 €	330 691 €	343 543 €	355 013 €	366 805 €	379 091 €	390 962 €	408 750 €	427 349 €	446 793 €	467 122 €
Lainat		0 €	0 €	0 €	2 800 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
A. Omistajan (kunnan) sijoitukset uimahalliin		0 €	0 €	0 €	200 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Liikuntapaikkarakentamisen avustukset valtiolta		0 €	0 €	0 €	200 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Yhteensä		0 €	0 €	0 €	3 200 000 €	218 231 €	232 058 €	241 607 €	253 639 €	264 701 €	275 736 €	286 237 €	299 170 €	309 730 €	322 430 €	335 524 €	347 617 €	359 208 €	370 494 €	382 844 €	398 714 €	419 890 €	438 050 €	456 901 €	478 192 €
Kassasta maksut					0 €	123 200 €	125 664 €	128 177 €	130 741 €	133 356 €	136 023 €	138 743 €	141 518 €	144 348 €	147 235 €	150 180 €	153 184 €	156 247 €	159 372 €	162 560 €	165 811 €	169 127 €	172 510 €	175 960 €	179 479 €
Henkilöstökustannukset (nimellinen)		0 €	0 €	0 €	0 €	120 000 €	122 400 €	124 848 €	127 345 €	129 892 €	132 490 €	135 139 €	137 842 €	140 599 €	143 411 €	146 279 €	149 205 €	152 189 €	155 233 €	158 337 €	161 504 €	164 734 €	168 029 €	171 390 €	174 817 €
Käyttökustannukset (nimellinen)		0 €	0 €	0 €	0 €	10 000 €	10 200 €	10 404 €	10 612 €	10 824 €	11 041 €	11 262 €	11 487 €	11 717 €	11 951 €	12 190 €	12 434 €	12 682 €	12 936 €	13 195 €	13 459 €	13 728 €	14 002 €	14 282 €	14 568 €
Muut kustannukset (nimellinen)		0 €	0 €	0 €	0 €	79 800 €	75 600 €	71 400 €	67 200 €	63 000 €	58 800 €	54 600 €	50 400 €	46 200 €	42 000 €	37 800 €	33 600 €	29 400 €	25 200 €	21 000 €	16 800 €	12 600 €	8 400 €	4 200 €	
Korkokulut		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Investoinnit		0 €	0 €	0 €	3 200 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Lainan lyhenyys		0 €	0 €	0 €	0 €	140 000 €	140 000 €	140 000 €	140 000 €	140 000 €	140 000 €	140 000 €	140 000 €	140 000 €	140 000 €	140 000 €	140 000 €	140 000 €	140 000 €	140 000 €	140 000 €	140 000 €	140 000 €	140 000 €	
Yhteensä		0 €	0 €	0 €	3 200 000 €	473 000 €	473 864 €	474 829 €	475 898 €	477 072 €	478 353 €	479 744 €	481 247 €	482 864 €	484 597 €	486 449 €	488 422 €	490 519 €	492 741 €	495 092 €	497 574 €	500 189 €	502 941 €	505 832 €	508 865 €
Kassajäännös 1		0 €	0 €	0 €	0 €	-254 769 €	-241 806 €	-233 222 €	-222 259 €	-212 370 €	-202 617 €	-193 507 €	-182 077 €	-173 134 €	-162 167 €	-150 926 €	-140 805 €	-131 310 €	-122 247 €	-112 248 €	-98 860 €	-80 299 €	-64 891 €	-48 930 €	-30 673 €
B. Kunnan avustus uimahalliin toimintaan		0 €	0 €	0 €	0 €	255 000 €	242 000 €	235 000 €	225 000 €	215 000 €	205 000 €	197 000 €	185 000 €	177 000 €	167 000 €	155 000 €	145 000 €	135 000 €	126 000 €	120 000 €	110 000 €	91 000 €	75 000 €	60 000 €	41 000 €
Kassajäännös 2		0 €	0 €	0 €	0 €	231 €	194 €	1 778 €	2 741 €	2 630 €	2 383 €	3 493 €	2 923 €	3 866 €	4 833 €	4 074 €	4 195 €	3 690 €	3 753 €	7 752 €	11 140 €	10 701 €	10 109 €	11 070 €	12 327 €
C. Kunnan muu vesiliikunnan tuki		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Yhteensä kunnan tuki vesiliikuntaan (A+B)		0 €	0 €	0 €	200 000 €	255 000 €	242 000 €	235 000 €	225 000 €	215 000 €	205 000 €	197 000 €	185 000 €	177 000 €	167 000 €	155 000 €	145 000 €	135 000 €	126 000 €	120 000 €	110 000 €	91 000 €	75 000 €	60 000 €	41 000 €
Pitkäaikainen laina		0	0 €	0 €	2 800 000 €	2 660 000 €	2 520 000 €	2 380 000 €	2 240 000 €	2 100 000 €	1 960 000 €	1 820 000 €	1 680 000 €	1 540 000 €	1 400 000 €	1 260 000 €	1 120 000 €	980 000 €	840 000 €	700 000 €	560 000 €	420 000 €	280 000 €	140 000 €	0 €
TULOSLASKELMA		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
Tuotot		0 €	0 €	0 €	0 €	218 231 €	231 827 €	241 413 €	251 861 €	261 960 €	273 106 €	283 855 €	295 677 €	306 807 €	318 564 €	330 691 €	343 543 €	355 013 €	366 805 €	379 091 €	390 962 €	408 750 €	427 349 €	446 793 €	467 122 €
Toiminta-avustus		0 €	0 €	0 €	0 €	255 000 €	242 000 €	235 000 €	225 000 €	215 000 €	205 000 €	197 000 €	185 000 €	177 000 €	167 000 €	155 000 €	145 000 €	135 000 €	126 000 €	120 000 €	110 000 €	91 000 €	75 000 €	60 000 €	41 000 €
Henkilöstökustannukset (nimellinen)		0 €	0 €	0 €	0 €	123 200 €	125 664 €	128 177 €	130 741 €	133 356 €	136 023 €	138 743 €	141 518 €	144 348 €	147 235 €	150 180 €	153 184 €	156 247 €	159 372 €	162 560 €	165 811 €	169 127 €	172 510 €	175 960 €	179 479 €
Käyttökustannukset (nimellinen)		0 €	0 €	0 €	0 €	120 000 €	122 400 €	124 848 €	127 345 €	129 892 €	132 490 €	135 139 €	137 842 €	140 599 €	143 411 €	146 279 €	149 205 €	152 189 €	155 233 €	158 337 €	161 504 €	164 734 €	168 029 €	171 390 €	174 817 €
Muut kustannukset (nimellinen)		0 €	0 €	0 €	0 €	10 000 €	10 200 €	10 404 €	10 612 €	10 824 €	11 041 €	11 262 €	11 487 €	11 717 €	11 951 €	12 190 €	12 434 €	12 682 €	12 936 €	13 195 €	13 459 €	13 728 €	14 002 €	14 282 €	14 568 €
Poistot (tasapaino)		0 €	0 €	0 €	0 €	160 000 €	160 000 €	160 000 €	160 000 €	160 000 €	160 000 €	160 000 €	160 000 €	160 000 €	160 000 €	160 000 €	160 000 €	160 000 €	160 000 €	160 000 €	160 000 €	160 000 €	160 000 €	160 000 €	
Korkokulut		0 €	0 €	0 €	0 €	79 800 €	75 600 €	71 400 €	67 200 €	63 000 €	58 800 €	54 600 €	50 400 €	46 200 €	42 000 €	37 800 €	33 600 €	29 400 €	25 200 €	21 000 €	16 800 €	12 600 €	8 400 €	4 200 €	
Tulos		0 €	0 €	0 €	0 €	-19 769 €	-20 037 €	-18 416 €	-19 037 €	-20 111 €	-20 247 €	-18 889 €	-20 570 €	-19 057 €	-19 033 €	-20 759 €	-19 879 €	-20 506 €	-19 937 €	-16 001 €	-20 439 €	-20 593 €	-19 039 €	-20 743 €	
Käyttömäärä		0 €	0 €	0 €	3 200																				



Sipoon uimahalli - Teknistaloudellinen riski- ja mahdollisuusanalyysi

Uimahallin toteutusvaihtoehtoihin liittyvät riskit/heikkoudet ja mahdollisuudet/vahvuudet

25.11.2024

++	Merkittävä vahvuus/etu/mahdollisuus
+	Kohtalainen vahvuus/etu/mahdollisuus
0	Ei sisällä erityistä riskiä/mahdollisuutta
-	Kohtalainen heikkous/uhka
--	Merkittävä heikkous/uhka

Vertailunakokulma	VE 0 Uimahallia tai maauimalaa ei rakenneta	VE 1 Uimahalli 600 allasneliometriä	VE 1.1 Uimahalli 500 allasneliometriä (2 uimarataa pienempi)	VE 2 Maauimala, kunnan omistus	VE 3 Maauimala, yksityisen omistus
TAVOITTEET JA YHTEISKUNTA					
SIPOON STRATEGISET TAVOITTEET - Kunnan asukkaiden hyvinvoinnin edistäminen - Palvelujen järjestäminen ja tuottaminen - Kunnan tehtäviä koskeissa laeissa säädetyt palvelutavoitteet - Omistajapolitiikka - Henkilöstöpolitiikka - Kunnan asukkaiden osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuudet - Elinympäristön ja alueen elinvoiman kehittäminen	- Kunnan vetovoima on vähäisempi alueella (mm. Nikkilän alue). - Kuntatalous voi paremmin. Kunnan investointitalous ei rasitu. Arjen ja vapaatoimialan käyttötalous kevyempi ilman uimahallia. Kunnan tuen rakentamisuoteen laskettu nykyarvo 12,7 milj. eur - 2,7 milj. eur.	Kunnan vetovoima kasvaa erityisesti Nikkilän alueella Uintiopetus helpompi järjestää Asukastytyväisyys paranee Päätantavalta täysin kunnalla.	Kunnan vetovoima kasvaa erityisesti Nikkilän alueella Uintiopetus helpompi järjestää Asukastytyväisyys paranee Päätantavalta täysin kunnalla.	Kunnan vetovoima kasvaa jonkin verran Uintiopetus jonkin verran helpompi järjestää Päätantavalta täysin kunnalla Pienempi alkuinvestointi	Kunnan vetovoima kasvaa jonkin verran Uintiopetus jonkin verran helpompi järjestää Kunnan ja yksityisen toimijan mahdolliset poikkeavat tavoitteet Mahdollisten yleisten alueiden toteuttamiskulut Toimintamalli ja rahoitusmekanismi avoimna Kunnan päätantavalta rajoittuu
YMPÄRISTÖVAIKUTUKSET - Kunta kehittyy kestävästi - Luonnonvaroja käytetään säästeliäästi - Maaperä säilyy elinvoimaisena - Vesitöt ja ilma säilyy puhtaana - Luontoarvot ja lähiluonnon säilyminen - Energiatehokkuus	- Rakentamisen ja käytön päästöt eivät toteudu - Liikkumisen päästöt ovat suuremmat, jos uimahalli on kaukana - Pohjavesialueen kemikaaliriski poistuu.	Sipoon kunnan ympäristötavoitteet ovat toteutettavissa - Tontilla on vain vähän luontoarvoja, joten luontoarvot eivät rakentamisen myötä heikenny. - Energiatehokkuutta voidaan parantaa maalämmöllä ja aurinkoenergialla. - Lähellä oleva uimahalli vähentää liikkumisen päästöjä - Huuhteluvesien lämmön talteenotto (60-70%). - Tontin läheisyydessä (300m) Natura-alue, joka otetaan huomioon rakentamisen ja käytön aikana.	Sipoon kunnan ympäristötavoitteet ovat toteutettavissa - Tontilla on vain vähän luontoarvoja, joten luontoarvot eivät rakentamisen myötä heikenny. - Energiatehokkuutta voidaan parantaa maalämmöllä ja aurinkoenergialla. - Lähellä oleva uimahalli vähentää liikkumisen päästöjä - Huuhteluvesien lämmön talteenotto (60-70%). - Hieman vähemmän energiankulutusta (vrt. VE1) - Tontin läheisyydessä (300m) Natura-alue, joka otetaan huomioon rakentamisen ja käytön aikana.	Sipoon kunnan ympäristötavoitteet ovat toteutettavissa - Tontilla on vain vähän luontoarvoja, joten luontoarvot eivät rakentamisen myötä heikenny. Tontin läheisyydessä (300m) Natura-alue, joka otetaan huomioon rakentamisen ja käytön aikana.	Sipoon kunnan ympäristötavoitteet ovat toteutettavissa - Tontilla on vain vähän luontoarvoja, joten luontoarvot eivät rakentamisen myötä heikenny.
KUNTALAISTEN NÄKÖKULMA	- Suuri pettymys kuntalaisille - Kuntalaiset liikkuvat vähemmän - Uintiopetusta ja uimaseuratoimintaa vaikea järjestää	Kuntalaiset toivovat uimahallia. 85 % kuntalaiskyselyyn vastanneista arvioi käyttävänsä Nikkilään sijoitettua uimahallia kuukausittain tai viikoittain. - Palvelisi erityisesti lapsiperheitä, erityisryhmiä ja vähävaraisia, joilla on korkeampi kynnyks menna naapurikuntaan uimahalliin. Pohjois Sipoolaisten näkökulmasta saavutettavuus on hyvä. Julkisilla liikuttaessa lähin bussipysäkki on tällä hetkellä noin 500 metrin päässä. Kahden ison koulun ja Nikkilän terveysasema sekä palveluasumisen läheisyys. Julkisten reittien kehitys tulevaisuudessa NG8:n ja juna-aseman tullessa.	Kuntalaiset toivovat uimahallia. 85 % kuntalaiskyselyyn vastanneista arvioi käyttävänsä Nikkilään sijoitettua uimahallia kuukausittain tai viikoittain. - Palvelisi erityisesti lapsiperheitä, erityisryhmiä ja vähävaraisia, joilla on korkeampi kynnyks menna naapurikuntaan uimahalliin. Pohjois Sipoolaisten näkökulmasta saavutettavuus on hyvä. Julkisilla liikuttaessa lähin bussipysäkki on tällä hetkellä noin 500 metrin päässä. Kahden ison koulun ja Nikkilän terveysasema sekä palveluasumisen läheisyys. Julkisten reittien kehitys tulevaisuudessa NG8:n ja juna-aseman tullessa.	-67 % kuntalaiskyselyyn vastanneista arvioi käyttävänsä Nikkilään sijoitettua maauimalaa sen aukioloaikana kuukausittain tai viikoittain. - Maauimala on auki vain kesäisin, jolloin talviuimamahdollisuudet ovat vain naapurikunnissa. Pohjois Sipoolaisten näkökulmasta saavutettavuus on hyvä. Julkisilla liikuttaessa lähin bussipysäkki on tällä hetkellä noin 500 metrin päässä. Kahden ison koulun ja Nikkilän terveysasema sekä palveluasumisen läheisyys. Julkisten reittien kehitys tulevaisuudessa NG8:n ja juna-aseman tullessa.	-67 % kuntalaiskyselyyn vastanneista arvioi käyttävänsä Nikkilään sijoitettua maauimalaa sen aukioloaikana kuukausittain tai viikoittain. - Maauimala on auki vain kesäisin, jolloin talviuimamahdollisuudet ovat vain naapurikunnissa.
TEKNINEN NÄKÖKULMA					
LUPAMENETTELYT - Aikataulu		Kohde on I-luokan pohjavesialueella, lupien selvitys Mahdollinen ympäristölupa: Kemikaalien tai polttoaineiden varastointi, käyttö ja käsittely selvityksen alla.	Kohde on I-luokan pohjavesialueella, lupien selvitys Mahdollinen ympäristölupa: Kemikaalien tai polttoaineiden varastointi, käyttö ja käsittely selvityksen alla.	Kohde on I-luokan pohjavesialueella, lupien selvitys Mahdollinen ympäristölupa: Kemikaalien tai polttoaineiden varastointi, käyttö ja käsittely selvityksen alla.	
KAAVOITUKSEN AIKATAULU		Mahdollinen kaavan käsittely korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Ei todennäköisesti tule vaikuttamaan uimahallin rakentamisen aikatauluun.	Mahdollinen kaavan käsittely korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Ei todennäköisesti tule vaikuttamaan uimahallin rakentamisen aikatauluun.	Mahdollinen kaavan käsittely korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Ei todennäköisesti tule vaikuttamaan uimahallin rakentamisen aikatauluun.	
TEKNISET JÄRJESTELMÄT - Vedenkäsittelyjärjestelmät (kalvo- tai painesuodatus) - Ilmanvaihto- ja ilmastointijärjestelmät - Lämmitys- ja jäähdytysjärjestelmät - Valaistusjärjestelmät - Tilavalvonta- ja turvajärjestelmät		Vedenkäsittelymenetelmän valinta (painesuodatus tai kalvosuodatus) vaikuttaa tilantarpeisiin, investointikustannuksiin, virtaamiin, käytettäviin kemikaaleihin ja käyttökuukausiin. Vaatii päätöksen. Lämmitysjärjestelmän valinta (painesuodatus tai kalvosuodatus) vaikuttaa tilantarpeisiin, investointikustannuksiin, virtaamiin, käytettäviin kemikaaleihin ja käyttökuukausiin. Vaatii päätöksen.	Vedenkäsittelymenetelmän valinta (painesuodatus tai kalvosuodatus) vaikuttaa tilantarpeisiin, investointikustannuksiin, virtaamiin, käytettäviin kemikaaleihin ja käyttökuukausiin. Vaatii päätöksen.	Vedenkäsittelymenetelmän valinta (painesuodatus tai kalvosuodatus) vaikuttaa tilantarpeisiin, investointikustannuksiin, virtaamiin, käytettäviin kemikaaleihin ja käyttökuukausiin. Vaatii päätöksen.	
ENERGIATEHOKKUUS - Veden- ja energiankulutuksen monitorointi ja hallinta		Energiatehokkuutta voidaan parantaa maalämmöllä ja aurinkoenergialla Huuhteluvesien lämmön talteenotto Huuhteluvesien talteenotto. Puhdistamisen avulla vettä pystytään uudelleen käyttämään (noin 50%) Viemäriverkoston kapasiteetti huuhteluvesien hallinnan kannalta varmistettava	Energiatehokkuutta voidaan parantaa maalämmöllä ja aurinkoenergialla Huuhteluvesien lämmön talteenotto Huuhteluvesien talteenotto. Puhdistamisen avulla vettä pystytään uudelleen käyttämään (noin 50%) Viemäriverkoston kapasiteetti huuhteluvesien hallinnan kannalta varmistettava	Energiatehokkuutta voidaan parantaa maalämmöllä ja aurinkoenergialla Huuhteluvesien lämmön talteenotto Huuhteluvesien talteenotto. Puhdistamisen avulla vettä pystytään uudelleen käyttämään (noin 50%) Viemäriverkoston kapasiteetti huuhteluvesien hallinnan kannalta varmistettava	

Vertailunakokulma		VE 0 Uimahallia tai maauimalaa ei rakenneta	VE 1 Uimahalli 600 allasneliometriä	VE 1.1 Uimahalli 500 allasneliometriä (2 uimarataa pienempi)	VE 2 Maauimala, kunnan omistus	VE 3 Maauimala, yksityisen omistus
TALOUDELLINEN NAKOKULMA						
RAHOITUS JA KUNTATALOUS	SUUNNITTELUN JA RAKENTAMISEN RAHOITUS		Velkarahoitus, 12,5 milj. € lisää kunnan taloudellista riskiä OKM:n (Opetus- ja kulttuuriministerio) rahoitus (max. 0,6 milj.) epävarmaa.	Velkarahoitus, 11,7 milj. €. lisää kunnan taloudellista riskiä OKM:n (Opetus- ja kulttuuriministerio) rahoitus (max. 0,6 milj.) epävarmaa.	Velkarahoitus, arvio 3,2 milj. €. OKM:n (Opetus- ja kulttuuriministerio) rahoitus (max. 0,6 milj.) epävarmaa.	Vain yksi toimija alustavasti kiinnostunut, tulisi kilpailutettavaksi. Kunnalta ei sitoudu pääomaa investointiin. Ei voi saada OKM:n liikuntapaikka-avustusta, koska omaisuus ei tule kunnalle tai kunnan omistamalle yhtiölle.
	UIMAHALLIN TUOTOT JA HINNOITTELU		Läpi vuoden käytettävissä, tuottoarvio 0,7 milj. €. Tuotot arviolta 40 % uimahallin käyttökustannuksista (ml. korot ja poistot). Lipun keskimääräisellä 5,5 € hinnalla. Kuluja katettava muulla rahoituksella. Kunta vastaa kaikilta osin kustannuksista joita ei voida kattaa lippu- ja muilla tuloilla. Kahvilatoiminnasta saatavat vuokratuotot.	Läpi vuoden käytettävissä, tuottoarvio 0,7 milj. €. Tuotot arviolta 40 % uimahallin ylläpitokuluista (ml. korot ja poistot). Lipun keskimääräisellä 5,5 € hinnalla. Kuluja katettava muulla rahoituksella. Kunta vastaa kaikilta osin kustannuksista joita ei voida kattaa lippu- ja muilla tuloilla. Kahvilatoiminnasta saatavat vuokratuotot.	Käytettävissä kesäaikana, tuottoarvio 0,25 milj. €. Tuotot arviolta 50 % ylläpitokuluista. Lipun 5,5 € hinnalla. Kuluja katettava muulla rahoituksella. Kahvilatoiminnasta saatavat vuokratuotot.	Käytettävissä kesäaikana, kunnan sitoumukset ennalta päätettävissä. Mahdollisesti kalliit lipunhinnat, mutta yksityisen toimijan päätettävissä.
KUSTANNUKSET	INVESTOINTIKUSTANNUKSET - tontti ja tontin rakennettavuus - verkostoihin liittyminen - varastointi- ym. piha-alueet - LVIAS, tele, energia/alueetekniikka - materiaalien hintavaihtelut (maailmantilanne)	Tontille mahdollista kaavoittaa jokin toinen edullisempi liikuntapaikka, mutta kuntalaiset toivovat kyselyn perusteella uimamahdollisuutta.	Kustannusarvio 12,5 milj. € Vesijohtoverkosto riittävä.	Kustannusarvio 11,7 milj. € Vesijohtoverkosto riittävä.	Kustannusarvio 3,2 milj. € Vesijohtoverkosto riittävä.	Yksityinen toimijan kustannusarvio 2,8-4,3 milj. €. Kunnalta ei sitoudu pääomaa investointiin. Vesijohtoverkosto riittävä.
	OPEROINTI- JA YLLÄPITOKUSTANNUKSET - henkilöstö - energia - vedenkäyttö ja jätevesi - kiinteistönhoito - vakuutukset - markkinointi		Arvio operointi- ja ylläpitokustannuksista 1,7 milj. €/v (ml. korot ja poistot). Kunta vastaa kaikilta osin kustannuksista joita ei voida kattaa lippu- ja muilla tuloilla. Yhdistettyä aulapalvelua muiden toimintojen kanssa tulee selvittää. Erillinen kahvilatoiminta.	Arvio operointi- ja ylläpitokustannuksista 1,6 milj. €/v (ml. korot ja poistot). Kunta vastaa kaikilta osin kustannuksista joita ei voida kattaa lippu- ja muilla tuloilla. Yhdistettyä aulapalvelua muiden toimintojen kanssa tulee selvittää. Erillinen kahvilatoiminta.	Arvio operointi- ja ylläpitokustannuksista 0,5 milj. €/v. Kunta vastaa kaikilta osin kustannuksista joita ei voida kattaa lippu- ja muilla tuloilla. Henkilöstötarve todennäköisesti pienempi. Erillinen kahvilatoiminta.	Yksityinen rakennuttaa ja kunta vuokraa. Kunnan kustannukset ennalta määrättyt.
	ELINKAARIKUSTANNUKSET - Rakennuksen kestävyys ja modernisoinnin tarve - Teknisten järjestelmien kestävyys ja modernisoinnin tarve - Tulevat kehitystarpeet		Teräsallas. Arvio lisäkustannuksesta 1 030 000 € verrattuna betonialtaaseen. Elinkaarikustannukset alhaisemmat, koska vaatii vähemmän huoltoa. Huom! Ei referenssitietoa toteutuneista kustannuksista.	Teräsallas. Arvio lisäkustannuksesta 1 030 000 € verrattuna betonialtaaseen. Elinkaarikustannukset alhaisemmat, koska vaatii vähemmän huoltoa. Huom! Ei referenssitietoa toteutuneista kustannuksista.	Myös maauimala mahdollinen teräsallaalla. Elinkaarikustannukset alhaisemmat, koska vaatii vähemmän huoltoa.	