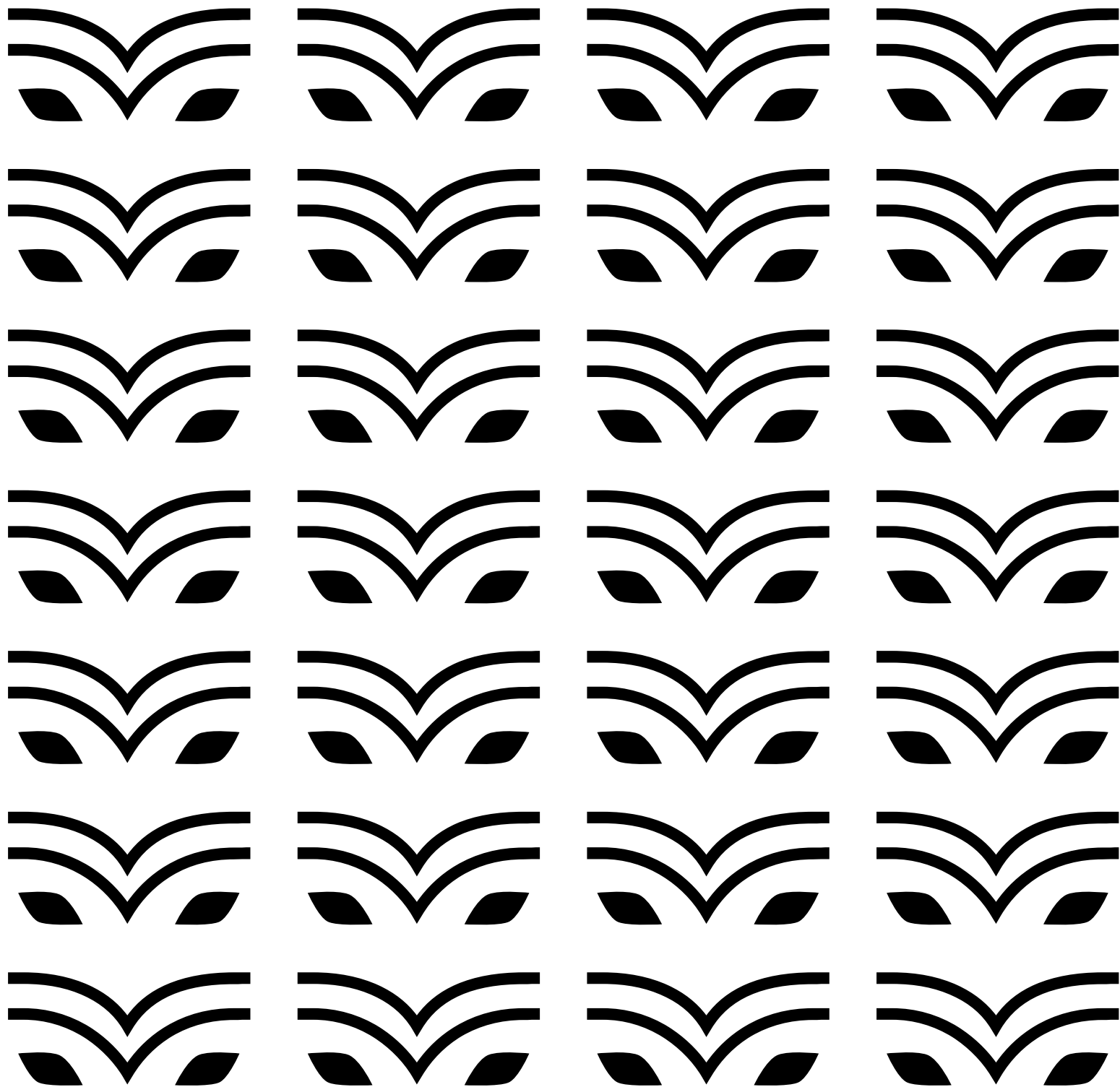




Sipoon uimahalli -hankesuunnitelma

2.3.2026



HANKESUUNNITELMA

1.	TIIVISTELMÄ	4
2.	HANKESUUNNITELMAN LAADINTA.....	5
	2.1 Hankkeen tarkoitus.....	5
	2.2 Hankkeen osapuolet.....	5
3.	HANKKEEN TARPEIDEN MÄÄRITTELY.....	6
	3.1 Tilantarve ja tilaohjelman perusteet	6
	3.2 Arjen ja vapaa-ajan toimialan tarpeet	6
	3.3 Käyttäjryhmien tarpeet.....	6
	3.4 Alueen saavutettavuus ja liikenne	7
4.	HANKESUUNNITELMAN LÄHTÖKOHDAT JA TEHDYT PÄÄTÖKSET	8
	4.1 Hankkeesta tehdyt selvitykset ja päätökset	8
	4.2 Rakennuspaikka.....	8
	4.2.1 Sijainti ja hallinta.....	8
	4.2.2 Kaavatilanne ja kaavamääräykset	9
	4.2.3 Rakennuspaikan ominaisuudet ja rakennettavuus.....	10
	4.2.4 Kunnallistekniikka ja liitettävyyys.....	11
	4.2.5 Liikenne ja pysäköinti	11
5.	RATKAISUT	12
	5.1 Suunnittelumetodit ja vaihtoehtojen tarkastelu.....	12
	5.2 Alueellinen ratkaisu	13
	5.3 ARK-suunnitelmat, tilalliset ja toiminnalliset ratkaisut	13
	5.4 Altaat.....	14
	5.5 Tekniset ratkaisut	15
	5.5.1 Rakennetekniset suunnitteluratkaisut	15
	5.5.2 LVIA-tekiset suunnitteluratkaisut	15
	5.5.3 Vedenkäsittelytekiset suunnitteluratkaisut	16
	5.5.4 Sähkö-, tieto, ja turvallisuustekiset ratkaisut	16
	5.6 Ympäristötavoitteet.....	17
6.	TOTEUTUSMUOTO JA AIKATAULU	18
7.	TOIMINNAN KUVAUS JA OPEROINTI.....	19
8.	TALOUSVAIKUTUKSET	20
	8.1 Investointikustannukset	20

8.2 Käyttökustannukset	20
8.3 Omistusmuoto	21
8.4 Lipputulot	22
8.5 Vuokrakustannukset	23
8.6 Rahoitus	23
8.7 Talouden mallinnus	24
9. RISKIEN ARVIOINTI	24
9.1 Saavutettavuus ja käyttäjämäärät	24
9.2 Tekniset ja toteutuksen riskit	28
10. PÄÄTÖKSENTEKO	28
11. VIESTINTÄ	28
LIITTEET (EI JULKISIA)	29

1. TIIVISTELMÄ

Hankesuunnitelmassa Sipoon uimahallin mitoittamisen lähtökohtana on tarveselvityksen arvio, jonka mukaan hallilla olisi noin 120 000 kävijää vuodessa. Suunnitelman mukaan uimahalliin rakennetaan kuusiratainen, 25 metriä pitkä pääallas, 85 neliömetrin monitoimiallas, opetusallas, kahluuallas sekä kylmäallas. Yhteensä vesipinta-alaa on noin 600 m².

Uimahalli sijoittuisi Nikkilään, Nikkilän kartanon keskukseen rakennettavan kokoojakadun varrelle, osaksi laajempaa palvelukeskittymää.

Hankkeen tavoitteena on toteuttaa arkkitehtonisesti korkealaatuinen, toiminnallisesti monipuolinen, teknisesti nykyaikainen ja eri käyttäjäryhmien tarpeet huomioiva uimahalli. Samalla pyritään varmistamaan, että investoinnin ja koko elinkaaren kustannukset pysyvät toimintaan nähden kustannustehokkaina.

Suunniteltu rakennus olisi pääosin yksikerroksinen, ja siihen rakennettaisiin kellarikerros sekä tekninen ullakkokerros. Viitesuunnitelman mukaisena rakennuksen bruttoala on 4 322 m².

Rakennushankkeen kokonaiskustannusarvio on 16,6 miljoonaa euroa, ja uimahallin arvioidut ylläpito- ja käyttökustannukset ovat 1,24 miljoonaa euroa vuodessa. Vuosittainen uimahallin operointiin osoitettava summa kunnan taloudesta on 1,24 miljoonaa euroa, kun lipputulot ja rahoituskustannukset ovat lähes samansuuruiset. 120 000 kävijämäärällä tuki kullekin uintikerralle olisi 10,33 euroa/ kävijä.

Sipoon naapurikunnista löytyy kohtuullisen ajomatkan päästä useita uimahalleja, mikä muodostaa epävarmuustekijän kävijämäärien suhteen. Hankesuunnittelun aikana kävijämääristä tehtiin uusi tarkastelu, jossa perustui matka-aikaan sekä vaihtoehtojen määrään. Selvityksen perusteella päädyttiin lähes puoleen (67 570 kävijää/ vuosi) aikaisemmasta arviosta. Kun vaihtoehtoja on tarjolla monia, käyttäjät jakaantuvat eri kohteisiin ja Sipoon uimahallin kävijämäärän arvioidaan jäävän aikaisempaa alhaisemmaksi. Kävijämääriin liittyy näin ollen epävarmuustekijöitä.

2. HANKESUUNNITELMAN LAADINTA

2.1 Hankkeen tarkoitus

Sipoon kunnanhallitus on tehnyt vuonna 2019 laaditun tarveanalyysin perusteella päätöksen Nikkilään sijoittuvan uimahallihankkeen koosta, periaatteellisesta sijainnista ja aikataulusta. Hankesuunnittelussa asetetaan rakennushankkeelle täsmälliset laajuutta, toimivuutta, laatua, kustannuksia, ajoitusta ja ylläpitoa koskevat tavoitteet päätöksenteon pohjaksi.

Hankesuunnitelmassa on selvitetty uimahallin toiminnalliset ja tekniset tarpeet sekä tehty tilaohjelma ja viitesuunnitelmat. Näiden pohjalta on laadittu investoinnin tavoitehinta-arvio sekä kartoitettu käytön kustannukset ja uimahallin vaikutukset kunnan talouteen.

2.2 Hankkeen osapuolet

Tilaaja: Sipoon kunta

Käyttäjät: Sipoon kunta / Arjen ja vapaa-ajan toimiala

Hankesuunnitteluryhmä:

Sipoon kunta

Anne Suojoki	projektipäällikkö
Karolina Blomqvist	rakennuttajainsinööri
Jesse Ahoilta	talotekniikka-asiantuntija
Katriina Sahala	liikuntapalvelupäällikkö

Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy

Arto Aho	pääsuunnittelija
Tuomas Perttula	arkkitehti

Ideastructura Oy

Tarja Anttila	rakennesuunnittelu
---------------	--------------------

Sweco Finland Oy

Lauri Paanala	LV-suunnittelu
Jouni Vallinen	IV-suunnittelu / LVI Projektipäällikkö
Juho Pirttinen	sähkösuunnittelu / SÄH Projektipäällikkö
Antti Laakoli	vedenkäsittelysuunnittelu

Ohjausryhmä

Albert Andersson/ Eric Roselius	Yhdyskunnan ja ympäristön toimiala
Tommi Eränpalo/ Riikka Strandström	Koulutuksen toimiala
Jukka Pietinen/ Katriina Sahala	Arjen ja vapaa-ajan toimiala
Tuula Ahvonen/ Edward Frisk	Konsernipalvelut

3. HANKKEEN TARPEIDEN MÄÄRITTELY

3.1 Tilantarve ja tilaohjelman perusteet

Teknistaloudellisen selvityksen perusteella valittu, vesipinta-alaltaan n. 600 m² vaihtoehto VE1 on ollut tilaohjelman (Liite 1) lähtökohta. Tilatarvearvion perusteena on ollut olettamus n. 120 000 vuosikävijämäärästä.

3.2 Arjen ja vapaa-ajan toimialan tarpeet

Uimahallin operatiivinen toiminta tulisi kuulumaan liikuntapalveluihin, jotka on organisoitu Arjen ja vapaa-ajan toimialalle.

Toimialan tarpeet uimahallille kohdistuvat lähinnä kahteen seikkaan. Siihen, että uimahalli on tiloiltaan toimiva kaikille asiakasryhmille ja työntekijöille sekä toisaalta helposti huollettavissa ja ylläpidettävissä. Kaikessa suunnittelussa on huomioitava niin asiakkaiden turvallisuus kuin työntekijöiden työturvallisuus.

Uimahallin operoimiseksi toimialalle tulee palkata siihen perehtynyttä henkilökuntaa (ks. tarkemmin kohta 6) ja heille tulee järjestää paikan päällä asianmukaiset työ-, sosiaali- ja taukotilat.

3.3 Käyttäjärühmien tarpeet

Uimahallissa halutaan mahdollistaa liikkuminen mahdollisimman laajoille kohderyhmille ympäri vuoden. Eri käyttäjäryhmien tarpeita on kuvattu alempana.

Lapset ja perheet

Lapsille olennaista on vesiliikunnassa leikillisuus, totuttautuminen vesielementtiin ja virkistäytyminen turvallisuuden korostuessa. Uimahallin palveluihin halutaan sisällyttää myös vauvauinti, joka vaatii lämpimämpiä olosuhteita sekä perheiden huomioimista mm. pukuhuonejärjestelyissä ja ajoituksessa.

Koululaiset ja esikoululaiset

Koululaisten ja esikoululaisten palvelut koostuvat hyväksytyjen opintosuunnitelmien mukaisista koululaisuinneista ja uimaopetuksesta. Koulujen uimaopetus Sipoossa järjestetään nykyisin yksityisellä Solbackan altaalla Massbyssä Söderkullassa. Uimaopetusta järjestetään tällä hetkellä 1.–2. luokkalaisille kaksi kertaa lukuvuodessa ja 3.–4. luokkalaisille neljä kertaa lukuvuoden aikana sekä erityisluokille 4 kertaa lukuvuoden aikana. Tämä on tällä hetkellä oppilasmäärään nähden riittävä määrä.

Koululaisten loma-aikoina Solbackan altaalla ja Nikkilän Sote-altaalla toteutetaan pop up -uimakouluja eri kohderyhmille, vapaita uimavuoroja perheille ja uimataitoisille lapsille ja nuorille sekä merenneitounteja. Koululaiset luonnollisesti käyttävät uimahallia myös vapaa-ajallaan.

Nuoret

Nuorille halutaan tarjota hyviä tapaamis- ja vapaa-ajanviettopaikkoja. Uimahalliin voi tulla sitoutumatta seura- tai yhdistystoimintaan. Wibit -rata omassa altaassa olisi mahdollinen ja suosittu erityisesti loma-aikojen toiminnassa.

Erityisryhmät

Ikäihmisten ja muiden erityisryhmien vesiliikunnassa tärkeimpänä korostuvat kuntoilu ja kuntoutus. Heille tarjotaan mahdollisuus virkistykseen ja kuntoiluun, sillä osalle erityisryhmäläisistä vesiliikunta on ainoa mahdollisuus aktiiviseen arkeen ja sosiaalisiin kontakteihin. Suunnittelussa kiinnitetään huomiota esteettömyyteen ja uimahallista tulee löytyä tarvittavat apuvälineet.

Pukeutumisjärjestelyissä tulee huomioida erillinen puku- ja pesutila sekä mahdollinen avustajatarve. Eri ryhmien vaatimukset tiloille tulee varmistaa. Hankesuunnitteluvaiheessa on alustavat ehdotussuunnitelmat käyty läpi Paralympiakomitean asiantuntijan kanssa. Suunnittelun edetessä myös muita potentiaalisia ryhmiä osallistetaan parhaan lopputuloksen aikaansaamiseksi.

SoTe-talon fysioterapian kuntoutusallas Nikkilässä on tarkoitettu ensisijaisesti fysioterapeuttiseen kuntoutukseen. Fysioterapiaosaston oman käytön lisäksi Sipoon kunnan Liikuntapalvelut ja Sipoon opisto tarjoavat altaalla vesiliikuntaryhmiä. Näiden lisäksi Liikuntapalvelut järjestävät erityislasten, -nuorten ja aikuisten uintiryhmiä Nikkilän SoTe-altaalla.

Kuntoilu ja virkistys

Osa radoista osoitettaisiin kuntoiluun ja virkistäytymiseen. Uimisen lisäksi vesijumppa ja -juoksu ovat haluttuja toimintoja. Monitoimialtaan lämmin vesi ja hierontasuikukut houkuttelevat monia ryhmiä.

Liikuntapalvelut, urheiluseurat, Sipoon Opisto

Sipoossa ei tällä hetkellä ole omaa uimaseuraa, mutta hallissa varaudutaan harrastus- ja kilpailutoiminnan mahdollistamiseen. Kunto/-kilpa-altaan reunalle varataan tilaa verryttelyyn ja ryhmien ohjaukseen. Ryhmäpukuhuoneissa ja aulakahvion taiteovella erotettavassa kabinetissa mahdollistetaan kokoontuminen erilaisissa tarkoituksissa.

Solbackan altaalla järjestetään erilaista ohjattua vesiliikuntaa. Iltaisin ja viikonloppuisin allas on Sipoon opiston kurssien, vauvauintikurssien, muiden yksityisten toimijoiden sekä Ingmanin työntekijöiden käytössä. Sipoon opisto järjestää vesiliikuntakursseja myös SoTe-talon altaalla ilta-aikaan.

Oheispalvelut

Uimahallin suunnittelussa pyritään keskittymään pääkäyttötarkoitukseen kuuluviin tiloihin. Alustavaan ehdotussuunnitelmaan sisällytetään mahdollisuus kahvilapalveluille sekä yksi palvelutila, joista jälkimmäistä voidaan käyttää esim. päivisin liikuntaneuvontaan ja iltaisin fysioterapiaan, jalkahoitoon tai muiden palvelujen tuottamiseen. Myöhemmässä vaiheessa tarkistetaan, olisiko Keski-Uudenmaan työterveydellä tai hyvinvointialueella yleensä palvelu- ja tilatarpeita, jotka voitaisiin toteuttaa uimahallin yhteydessä.

3.4 Alueen saavutettavuus ja liikenne

Nikkilä on Sipoon suurin taajama sekä kunnallisten ja koulupalvelujen keskus. Nikkilän taajama sijaitsee pääkaupunkiseudun kupeessa, n. 30 km Helsingistä, n. 25 km Porvoosta ja n. 10 km Keravalta, joihin on hyvät ja nopeat yhteydet seututietä nro 148 (Kerava–Porvoo) ja yhdystietä nro 1521 (Helsingin suuntaan) pitkin. Lisäksi yhdystie nro 1494 johtaa Nikkilästä Pornaisiin.

Uimahallin liikenneyhteydet ja saavutettavuus perustuvat pääosin rakennettaviin tieyhteyksiin. Uimahallin tontti sijaitsee Nikkilän kartanon keskukseen rakennettavan kokoojakadun varrella. Lähin julkisen liikenteen pysäkki tällä hetkellä on Nikkilän terveysaseman pysäkki Nikkiläntiellä n. 400 m päässä uimahallista. Julkiset reitit tulisivat todennäköisesti kehittymään alueella entisestään, kun Nikkilän kartanon keskusta aletaan rakentaa asemakaavan mukaisesti. Lähialueelle tutkitaan myös henkilöliikenteen juna-aseman rakentamista.

4. HANKESUUNNITELMAN LÄHTÖKOHDAT JA TEHDYT PÄÄTÖKSET

4.1 Hankkeesta tehdyt selvitykset ja päätökset

2019 Vesiliikuntaselvitys

Vesiliikunnan tarvetta arvioitiin selvityksessä asiakasryhmien kautta, liikuntapalvelujen täydentämisen kautta sekä saavutettavuuden näkökulmasta. Selvityksessä arvioitiin yhteensä kahdeksan eri vaihtoehtoa.

Kunnanhallitus valitsi 2.11.2020 vaihtoehdon VE1 perusuimahalli Nikkilään jatkosuunnittelun pohjaksi.

2024 Vaihtoehtoselvitys

Raportin tavoitteena oli vuonna 2019 toteutetun vesiliikuntapalveluiden tarveanalyysin päivittäminen. Raportti sisälsi lisäksi katsauksen vertailukohteisiin.

2024 Kuntalaiskysely

Kuntalaiskyselyllä kartoitettiin mm. asukkaiden ajatuksia Nikkilään sijoitettavasta uimahallista, liikuntapalveluiden käyttöä ja uimahalliin toivottuja palveluita.

2024 Teknistaloudellinen selvitys

Selvitystyössä tarkasteltiin Nikkilään suunnitellun uimahallin sekä maauimalan eri vaihtoehtoja sekä niiden kustannuksia. Lisäksi selvityksessä otetaan kantaa hankkeen riskeihin ja mahdollisuuksiin sekä hyötyihin eri näkökulmista.

Tekninen valiokunta pyysi 11.12.2024 teknistaloudellisesta selvityksestä lausunnot sivistysvaliokunnalta, vapaa-ajan jaostolta, sekä vanhus- ja vammaisneuvostoilta ja nuorisovaltuustolta. Saatujen lausuntojen pohjalta tekninen valiokunta hyväksyi kokouksessaan 15.4.2024 teknistaloudellisen selvityksen ja valitsi jatkokehittäväksi vaihtoehdoksi VE1 eli 600 allas-m² uimahallin. Valittu vaihtoehto on myös kunnanhallituksen 2019 päätöksen mukainen perusuimahalli.

Päätettäessä talousarviosta vuodelle 2025 varattiin käyttötaloudesta varoja uimahallin hankesuunnittelua varten.

4.2 Rakennuspaikka

4.2.1 Sijainti ja hallinta

Vesiliikuntaselvityksessä 2019 todettiin, että mikäli Sipooseen rakennetaan uimahalli, Nikkilässä sijaitsevan uimahallin saavutettavuus on kaikkien sipoolaisten kannalta paras sijoittamispaikka.

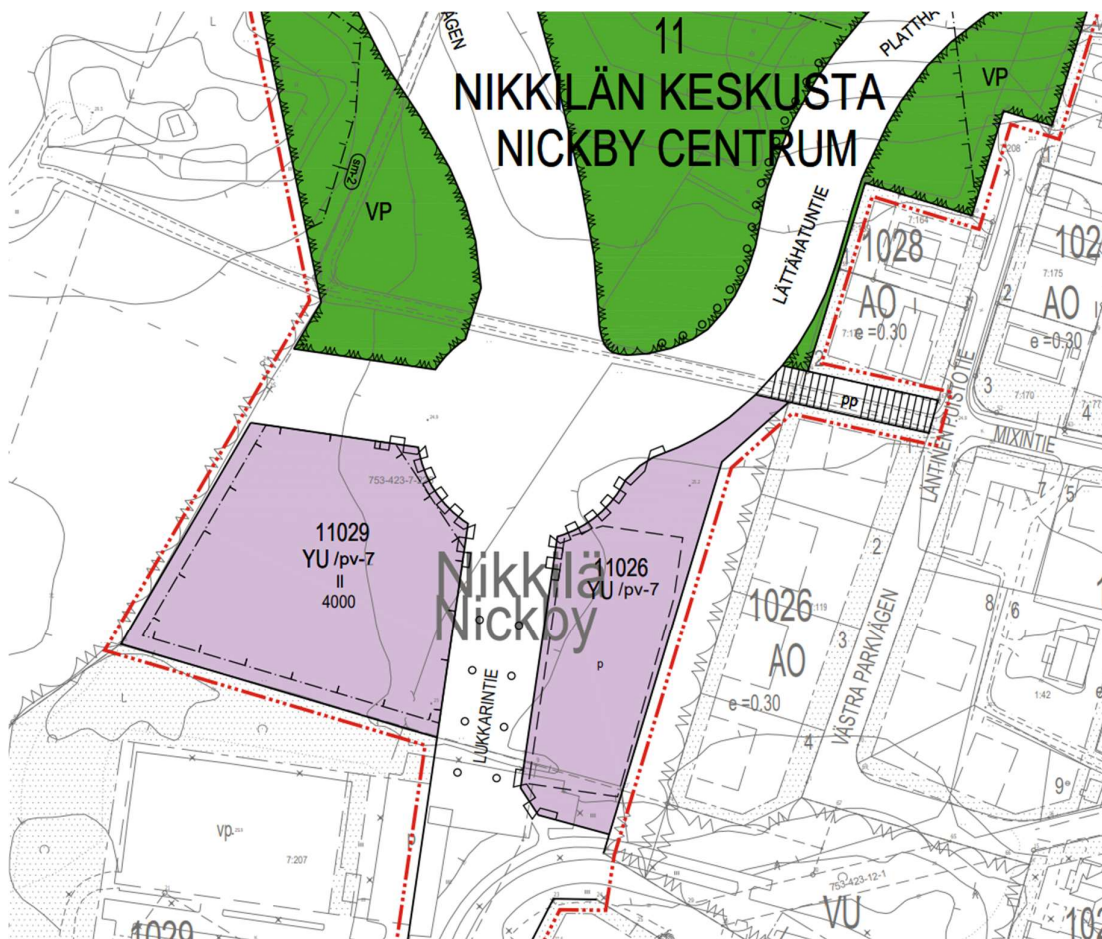
Nikkilästä ei löytynyt valmista uimahallin sijainniksi soveltuvaa rakennuspaikkaa. Nikkilän kartanon keskuksen asemakaavatyön yhteydessä mahdollinen uimahallin rakentaminen huomioitiin toimintaan soveltuvalla korttelilla kaavan eteläosassa. Uimahalli sijoittuisi osaksi keskittymää, jossa on muun muassa Lukkarin koulu, Sipoon monitoimihalli, kuplahalli jalkapalloilijoille sekä palvelutalo Elsie. Myös Nikkilän sydämen koulukeskus on lähellä.

Urheilutoimintaan kaavoitetun tontin pinta-ala on 5 493 m², ja uimahallia palvelevan pysäköintialueen tontin pinta-ala 3 459 m².

Rakennuspaikan alueen maan omistaa Sipoon kunta.

4.2.2 Kaavatilanne ja kaavamääräykset

Rakennusalueella on voimassa oleva asemakaava: NG8 Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava ja asemakaavan muutos. Asemakaava on tullut voimaan 16.1.2025



Kuva 01. Asemakaavakartta

Rakennuspaikan kortteleiden 11029 ja 11026 kaavamerkintä:

- YU- Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue
- Rakennusoikeus: 4 000 kem²
- Kerrosluku: II

KORTTELIA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

/pv-7

Sijaitsee pohjavesialueella. Pohjavesialueella määrätään:

- Alueella ei saa käyttää lämmitysjärjestelmiä, joista voi aiheutua haittaa pohjavedelle.

Maalämpöjärjestelmiä ei saa sijoittaa pohjavesialueelle.

- Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjaveden laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen.

Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin suurimman yksittäisen astian tai säiliössä varastoitavan nesteen suurin määrä. Säiliöt on varustettava vuodonilmaisujärjestelmällä sekä ylitäytön estolaittein. Maanalaiset säiliöt ovat kiellettyjä.

- Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatu muutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnankorkeuteen. Rakentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista.
- Pysäköintialueet on päällystettävä vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla ja pysäköintialueiden hulevedet tulee hallitusti johtaa hulevesien johtamispaikasta riippuen soveltuvan öljynerottimen tai biosuodatuksen kautta. Määräys ei koske alle 5 auton autopaikkoja.
- Autojen pesu on kiellettyä pohjavesialueella muualla kuin tarkoitukseen rakennetulla asianmukaisella pesupaikalla.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Rakennustapa

- Tätä asemakaavaa koskevat sitovat rakennustapaohjeet.
- Julkisuvujen on oltava paikalla muurattuja, rapattuja, puuverhoiltuja tai vastaavaan laatutasoon rakennettuja.
- Tonttien riittävän viherpinta-alan takaamiseksi, hulevesien hallitsemiseksi ja kaupunkikuvan parantamiseksi tulee esittää Sipoon viherkerroin-työkalulla laadittu laskelma alueen vihertehokkuudesta. AKR-korttelialueilla vihertehokkuuden tavoiteluku on 0,8 ja AL-korttelialueella 0,3.

Hulevedet

- Tonteille on rakennusluvan hakemisen yhteydessä laadittava hulevesisuunnitelmat, joissa osoitetaan hulevesien kerääminen ja poistaminen, myös rakentamisvaiheen aikana. Hulevesijärjestelyt on sovitettava yhteen vierekkäisten tonttien kesken.
- Tonteilla pintavedet on mahdollisuuksien mukaan imeytettävä maahan tai ne on johdettava kunnan hulevesijärjestelmän kautta pintavesien imeytykseen ja viivytykseen soveltuville viheralueille. Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää käyttämällä piha-alueilla mahdollisimman paljon läpäiseviä pintamateriaaleja ja yhtenäisiä istutusalueita. Vettä läpäisemättömiä pintoja tulee välttää paitsi pysäköintialueilla.
- Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee viivyttää ja käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä siten, että tontilta purettava vesi ei heikennä vastaanottavan vesistön veden laatua.
- Rakentamisen aikaisten vesien laskeutusrakenteiden on oltava valmiina jo maanrakentamisen alkaessa siten, ettei savisamenteisia hulevesiä missään tilanteessa johdeta suoraan Sipoonjoen laskuosiin. Työmaavedet on ohjattava kunnan hulevesijärjestelmän kautta.

4.2.3 Rakennuspaikan ominaisuudet ja rakennettavuus

Rakennuspaikka on nykytilassaan peltoa. Rakennuspaikka on pääosin tasainen ja viettää hieman itään päin. Maanpinnan korkeus vaihtelee uimahallin ja pysäköintialueen tonttien alueella noin tasovälillä +24.6...+26.0 viettäen loivasti kohti alueen keskelle tulevan Lukkarintien kohdalla kulkevaa oja, jonka pohja on alimmillaan tasolla +23.9. Pääasiallinen perustamisratkaisu on kuvattu kohdassa 5.5.1. Laadittu pohjatutkimus ja alustava perustamistapalausunto on tämän hankesuunnitelman liitteenä.

Tontin viereen rakennettavan Lukkarintien korkoasema vaihtelee tontin reunalla osoitetun tonttiliittymän kohdan +24,600 ja liikenneympyrän +23,900 välillä.

Pohjaveden yläpinnan taso on n. +21,000. Viitesuunnitelmassa rakennuksen kellarin lattiapinnan taso on +21,500, ja maantasokerroksen lattiapinnan taso +25,500. Hankkeen sijainti pohjavesialueella asettaa lisävaatimuksia rakentamiselle.

4.2.4 Kunnallistekniikka ja liitettävyys

Kiinteistö liitetään kaukolämpöverkostoon sekä käyttövesi-, jätevesi-, ja hulevesiverkostoon Lukkarintiellä. Asemakaavan mukaan parkkialueen sadevedet edellyttävät öljynerotusjärjestelmää.

Kunnan vesijohtovedestä otettiin vesinäyte monitoimitalon alakerrassa sijaitsevan altaan vesihanasta ja toimitettiin se laboratorioon tutkittavaksi veden aggressiivisuuden määrittämiseksi. Näytteen Langelierin indeksi (LSI) oli noin -0,5. Negatiivisilla arvoilla vesi voi rapauttaa sementtipohjaisia aineita ja normaaleja teräslaatuja. Mikäli LSI on alle -0,5, suositellaan hartsipohjaisten tuotteiden käyttöä. Jos se on alle -1, suositellaan kokonaisvaltaista hartsipohjaista järjestelmää. Vesijohtoveden aggressiivisuus on otettava huomioon suunnitteluratkaisuissa ja vedenkäsittelyn laadunvalvonnassa.

Vesi- ja viemäri liittymien riittävyyden varmistamiseksi on määritelty alustavat virtaamat uimahallista, ja vesilaitos on laatinut niiden pohjalta simuloinnin verkostojen toimivuudesta. Selvityksen lopputuloksena jo ennestään kuormitettuja viemäriverkoston putkia tulisi vaihtaa suuremmiksi, mikäli uimahalli päätetään toteuttaa.

4.2.5 Liikenne ja pysäköinti

Uimahallia palveleva pysäköintialue sijoitetaan asemakaavan mukaisesti uimahallista katsoen rakennettavan Lukkarintien toiselle puolelle. Lisäksi uimahallitontille rakennetaan kaksi liikuntaesteisten pysäköintipaikkaa. Pysäköintialueille järjestetään lain ja asetusten mukaiset latausmahdollisuudet sähköautoille.

Asemakaavan mukaiset pyöräpysäköintipaikat, yhteensä noin 60 kappaletta (1 pp / 40 k-m²), sijoitetaan uimahallitontille pääsisäänkäynnin yhteyteen. Katusuunnitelmat on jo hyväksytty, mutta ratkaisujen parantamista uimahallin näkökulmasta on selvitetty erityisesti kevyen liikenteen yhteyksien osalta, sillä pysäköintialueelta uimahallille johtavien yhteyksien järjestäminen mahdollisimman sujuviksi on ollut haaste.

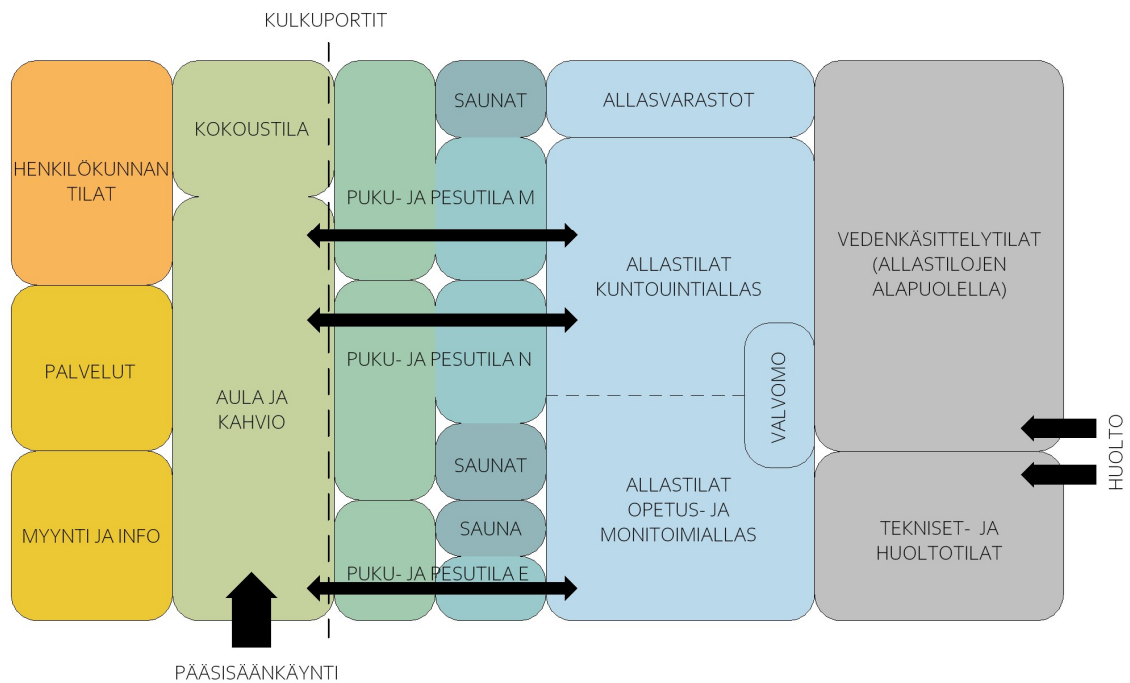
Esteetön kulku pysäköintialueelta uimahallille ohjataan tonttiliittymän eteläpuolisen suojatien kautta. Lisäksi tontin reunaa alemmalle tasolle rakennettavasta liikenneympyrästä toteutetaan luiskayhteys uimahallin pääsisäänkäynnille. Linja-autosaattoliikenteelle on pysähtymispaikka Lukkarin koulun edustalla, ja mahdollinen lisäpysäköintipaikka suunnitellaan kuplahallia vastapäätä tulevalle pysäköintialueelle läheisen monitoimitalon tontille.

Huoltoliikennettä varten uimahallin ja viereisellä tontilla sijaitsevan kuplahallin väliin rakennetaan huoltopiha rakennuksen eteläpuolelle. Huoltopiha mitoitetaan siten, että jäteauto voi kääntyä alueella ilman tarvetta peruuttaa huoltopihan ulkopuolisille liikennealueille.

5. RATKAISUT

5.1 Suunnittelumetodit ja vaihtoehtojen tarkastelu

Suunnittelun lähtökohtana toimi dokumentti ”Uimahallin projektisuunnitelma” ja ”Sipoon uimahallin hankesuunnittelun tavoitteet ja lähtökohdat”, joissa oli määritelty uimahallin sijainti ja kokoluokka. Näiden lähtötietojen pohjalta laadittiin tilaohjelmaluonnos, jota kehitettiin edelleen käyttäjien tarpeiden mukaan.



Kuva 02. Toiminnallinen kaavio

Rakennuksesta laadittiin kolme toiminnallista luonnosta, joissa tarkasteltiin muun muassa kerroslukua, toiminnallisuutta ja arkkitehtonista ilmettä, ja joiden eroavaisuuksista laskettiin karkeat kustannusarviot päätöksenteon tueksi.

Vaihtoehto VE1 oli suorakulmainen ja tilankäytöltään tehokas perusratkaisu. Kaikki asiakastilat sijoituivat maantasokerrokseen ja huoltotilat maanalaisiin kellaritiloihin.

Vaihtoehto VE2 oli arkkitehtuuriltaan monimuotoisempi ja elämyksellisempi ratkaisu, jossa allastilat muodostivat polveilevan julkisivun yhtenäisen katosrakenteen alle. Pukutilat oli toteutettu pukukoppiratkaisuna, jossa sukupuolittain jaettujen pukuhuoneiden sijasta käytetään yksittäisiä pukeutumiskoppeja. Vaatekaapit oli sijoitettu yhteiseen vaatesäilytystilaan.

Vaihtoehdossa VE3 vedenkäsittelytilat oli sijoitettu maantasokerrokseen, jolloin erillistä kellarikerrosta ei tarvittu. Ratkaisun etuina ovat rakenteellinen yksinkertaisuus ja vedenkäsittelyn huollon helppous. Heikkoutena on kuitenkin se, että kulku sisäänkäynnistä puku- ja pesutilojen kautta allastiloihin edellyttää porrasta ja hissiyhteyttä.

Ohjausryhmä valitsi hankeryhmän esittämän vaihtoehdon VE1 jatkosuunnittelun pohjaksi. Uimahallin esteetöntä toimivuutta pidettiin kustannustehokkuuden ohella valinnan tärkeimpänä kriteerinä. Kehittämiskohteiksi määriteltiin muun muassa rakennuksen arkkitehtoniset ja toiminnalliset vetovoimatekijät ja näkymät. Puku- ja pesutilojen suunnittelussa kiinnitetään huomiota yksityisyyden turvaamiseen.

Hankesuunnittelun yhteydessä tarkasteltiin myös mahdollisuutta laajentaa pääallas kahdeksanrataiseksi, sekä mahdollisuutta toteuttaa hyppyalas erillisenä laajennushankkeena. Pääaltaan myöhempi laajentaminen todettiin rakenteellisesti erittäin haastavaksi, eikä siihen varautumista pidetty perusteltuna. Rakennuksen laajentaminen myöhemmin uudella altaalla on mahdollista, mutta koska uusi allas tarvitsee joka tapauksessa oman vedenkäsittelyjärjestelmänsä, ei myöskään erityisiä toimenpiteitä siihen varautumiseksi koettu tarpeellisina hankesuunnittelun yhteydessä. Hyppyaltaan syvempi perustamistaso vaatisi vesitiiviitä rakenteita ja pohjaveden alentamista, mikä edelleen kasvattaisi kustannuksia. Näiden teknisten arvioiden ja kustannuslaskelmien perusteella laajennusvarauksista päätettiin luopua. Tarkemmat tiedot löytyvät rakennetekniikan selostuksesta, liite 3.

Viitesuunnitelmassa on osoitettu mahdollinen sijainti ulkoaltaalle.

5.2 Alueellinen ratkaisu

Uimahallille kaavoitettu tontti vastaa kooltaan uimahallin tarpeita varsin tarkasti, ja rakennus ympäröivine liikennealueineen täyttää tontin ja uimahallille asemakaavassa osoitetun rakennusalan lähestulkoon täysin.

Viitesuunnitelmassa suorakulmainen uimahallirakennus on asemoitu rakennettavan Lukkarintien ja olevan kuplahallin suuntaisesti siten, että Lukkarintien ja hallin väliin jää tila pääsisäänkäyntiaukiolle ja vaadittavalle polkupyöräpysäköinnille, ja uimahallin ja kuplahallin väliin tila huoltopihalle. Tämän lisäksi rakennuksen sijoittamisessa tontille on huomioitu mahdollisuus laajentaa uimahallia erillisellä ulkoaltaalla hallin länsipuolella.

Rakennuksen sijoittamisessa tontille huomioidaan rakennuksen näkyminen rakennettavan Lukkarintien suuntaisesti etelään viereisen kuplahallin ohi.

5.3 ARK-suunnitelmat, tilalliset ja toiminnalliset ratkaisut

Tavoitteena on rakentaa arkkitehtonisesti ja toiminnallisesti laadukas ja viihtyisä sekä esteetön uimahalli määritellyille käyttäjäryhmille. Rakennuspaikan sijainti ja maisemallisuus mahdollistavat laajat näkymät ympäröivään luontoon, jolla saadaan allastiloihin valoa, tilantuntua ja vuodenaikojen vaihtelua. Harkituilla materiaalivalinnoilla ja miellyttävillä kontrasteilla sekä epäsuoralla valaistuksella luodaan rauhoittava ympäristö ja kylpylämäinen tunnelma. Akustiikka on keskeinen osa viihtyisyyttä. Korkealaatuiset, ääntä vaimentavat ratkaisut tekevät tilasta miellyttävän hiljaisen, jolloin uimareiden on helppo keskittyä rauhalliseen liikkumiseen ja palautumiseen.

Alustavan ehdotussuunnitelman laajuudet: 2 695 ht-m² ja 4 322 br-m²

Puku-, pesu- ja saunatilat on jaettu miesten ja naisten osastoihin ja lisäksi on kaksi ryhmäpukuhuonetta, jotka ovat joustavasti liitettävissä kumpaan tahansa osastoon. Lisäksi on

erillinen puku-pesu- ja saunaosasto esimerkiksi avustajan kanssa käytettäväksi. Naisten ja miesten puku- ja pesutiloissa on pari yksityisempää pukukoppia vaatteiden vaihtoa varten.

Allastilat on sijoitettu siten, etteivät toiminnot häiritse toisiaan. Lämpimämmät allastilat on erotettu lasiseinillä kuntouintialtaasta. Aukotuksessa huomioidaan ympäristön näkymät sekä minimoidaan haitallisten heijastusten aiheuttama häikäisy.

Allastekniset tilat sijoitetaan kellarikerrokseen, johon kemikaalihuolto putkitetaan suoraan rakennuksen huoltopihalta kemikaalituloihin sekä huollolle varataan nostolaite tai tavarahissi. Uimahalliin ei lähtökohtaisesti rakenneta väestönsuojaa, mutta alueen tilanne tarkistetaan jatkosuunnittelussa.

Uimahallit luokitellaan käyttötarkoitukseltaan paloteknisessä mielessä kokoontumis- ja liiketiloiksi. Tyypillisesti uimahallit on Suomessa toteutettu paloluokkaan P1 tai P2. Palotekniset ratkaisut määritellään lopullisesti jatkosuunnittelussa, jossa voisi olla hyödyllistä tarkastella toiminnallisen palomitoituksen käyttämistä erityisesti varsinaisissa allastiloissa.

Suunnittelu- ja toteutusratkaisuissa on huomioitava turvallisuusnäkökohdat rakentamisen ja käytön näkökulmasta.

5.4 Altaat

Altaat suunnitellaan betonirakenteisina ja laatoitettuina.

Kuntouintiallas

- 25 metriä pitkä kuusiratainen kuntouintiallas
- Ratojen leveys 2,5 metriä, reunimmaisten ratojen 2,7
- Syvyys 1,35–2 m
- Veden lämpötila +28 °C
- Altaaseen laatoitetut portaat sekä kiinteä nostinlaite
- Portaiden lisäksi altaan muissa kulmissa terästikkaat
- Allasmerkinnät FINA:n ohjeiden mukaisesti, altaan mitoituksessa varaudutaan ajanottolaitteiston käyttöön (kokonaispituus n. 25 030 mm)
- Kourut mallia Finland, pitkillä sivuilla kourut varustetaan kiinni pitämisen mahdollistavalla reunalaatalla
- Altaan pitkillä sivuilla seisonbareunat 1,35 m syvyydessä
- Altaan syvässä päädyssä lähtökorokkeet. Lähtökorokkeiden jalustaan rakennetaan tarvittava putkitus ajanottojärjestelmän johtoja varten.
- Allastilaan sijoitetaan neliviisarinen uintiharjoituskello
- Rataköydet varastoidaan kellarissa, rataköysiä varten luukut lattiaan altaan pätyyn

Opetusallas

- Syvyys 0,6–0,9 m
- Veden lämpötila +30 °C
- Pinta-ala 100 m²
- Ympärikierrättävä

Tenava-allas

- Syvyys 0,0–0,3 m
- Veden lämpötila +30 °C
- Pinta-ala 15 m²

Monitoimiallas

- Syvyys 1,2–1,4 m
- Veden lämpötila +30 °C, lisälämmitysmahdollisuus vauvauintia varten +33 °C
- Pinta-ala 85 m²
- Altaaseen portaat ja kiinteä nostinlaite. Lisäksi terästikkaat
- Vesihieronta-asemat ja niskahierontasuihkut
- Altaan reunalla tila vesijumpan ohjaajaa varten ja sijoituspaikka esitysnäytölle
- Altaan pohjan kallistus poikittain esityssuuntaan nähden siten, että eri pituisille henkilöille löytyy sopiva syvyys vesijumppaa varten

Kylmävesiallas

- Syvyys 1,2 m
- Veden lämpötila +8 °C
- Pinta-ala 15 m²
- Läpikuljettava malli, portaat molemmissa päissä

5.5 Tekniset ratkaisut

5.5.1 Rakennetekniset suunnitteluratkaisut

Uimahallin suunnittelukäyttöikä on 50 vuotta ja seuraamusluokka on CC3. Uimahallien keskimääräinen peruskorjausväli on 25 vuotta. Rakennus perustetaan paaluttamalla. Pohjaveden korkeusaseman vuoksi perustukset, kantavan paalulaatan alapuoliset betonirakenteet sekä kantava paalulaatta tehdään vedenpitävästä betonista.

Rakennuksen runko on hybridirakenne: pilarit ovat teräsbetonipilareita ja palkit puupalkkeja. Perustukset, perusmuurit, sokkelit, kellarin seinät ja pilarit, allasrakenteet, allastilan välipohja, pilarit sekä jäykistävät seinät ovat teräsbetonirakenteisia. Altaat toteutetaan vedenpitävästä betonista ja varustetaan erillisellä vedeneristeellä. Märkätilojen väliseinät tehdään kivirakenteisina.

Kaikki teräsosat valmistetaan allasveden ja uimahallin sisäilmaolosuhteet kestävästä laadusta. Teräsosien sekä laatoitustuotteiden valinnassa huomioidaan veden aggressiivisuudesta tehty laboratoriokokeet, ja käytetään laatoitettavissa altaissa kokonaisvaltaista epoksijärjestelmää betonialustasta lähtien ja altaiden reuna-alueilla ja suihkutiloissa epoksipohjaisia saumaustaasteja.

5.5.2 LVIA-tekniset suunnitteluratkaisut

Kiinteistön päälämmöntuotantomuotona on kaukolämpö, ja jäähdytysjärjestelmän hukkalämpöä hyödynnetään lämmitykseen sekä käyttöveden esilämmitykseen. Lämmönluvutus tapahtuu vesikiertoisella lattialämmityksellä, pattereilla ja kiertoilmapuhaltimin.

Työ- ja kokoontumistiloissa sekä sähkötiloissa on tilajäähdytys.

Vesijohdot yleisötiloissa asennetaan uppoasennuksena ja märkätilat varustetaan matalapainepesujärjestelmällä puhtaanapidon helpottamiseksi.

Rakennus varustetaan koneellisilla tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmillä ja lämmön talteenotolla sekä erillis- ja radonpoistoin. Ilmanjakoperaate on pääosin sekoittava, allastiloissa lisäksi syrjäyttävä osittain.

Materiaalien valinnassa huomioidaan uimahallin olosuhteiden kestävyydelle asettamat vaatimukset.

Automaatiojärjestelmä toteutetaan vapaasti ohjelmoitavalla säätö- ja valvontajärjestelmällä.

Tarkempi selostus löytyy liitteestä 4.1.

5.5.3 Vedenkäsittelytekniset suunnitteluratkaisut

Vedenkäsittelyjärjestelmät toteutetaan perinteisellä painehiekkasuodatuksella. Suodatusta tehostetaan suodattimien aktiivihiilikerroksella sekä UV-laitteilla.

Altaiden kemikaalien mittaus-, annostelu- ja säätöjärjestelmät ovat automatisoidut ja järjestelmät sisältävät myös kokonaiskloorin (sidotun kloorin) mittauksen, jonka arvojen avulla voidaan ohjata UV-laitteiden käyntiaikoja.

Kemikaalit kohteeseen tuodaan 830–1000 l konttikuljetuksena ja/tai 30 l kanistereissa lavakuljetuksena jakeluautolla. Kloori tuotetaan laitoksessa paikan päällä elektrolyysilaitteistolla ja tätä varten tuotava suola tuodaan kohteeseen lavakuljetuksena.

Altaiden lämmitys toteutetaan allasjärjestelmiin soveltuvilla avattavilla / huollettavilla vaihtimilla.

Huuhteluviesien lämmöntalteenotto tapahtuu ennen suodattimien huuhtelua.

Putkistot toteutetaan pääosin PE-putkistoja käyttäen. Betonisissa allasvaluissa putket ovat PVC:tä sekä lämmönsiirrinlinjoissa PP-putkistoja.

Vedenkäsittelyjärjestelmälle toteutetaan omat ryhmäkeskukset sekä oma automaatiojärjestelmä.

Tarkempi selostus löytyy liitteestä 4.2.

5.5.4 Sähkö-, tieto, ja turvallisuustekniset ratkaisut

Kohteeseen toteutetaan tarvittavat sähkö-, tele- ja turvajärjestelmät. Uimahallille ja pysäköintialueelle toteutetaan erilliset sähköliittymät. Uimahallille toteutetaan ulkoista varavoiman liittämistä varten varavoimanliitäntäpiste. Sähkön jakelu hoidetaan pää- ja jakokeskusten kautta tarvittaville kojeille, laitteille sekä valaistukselle. Sähköautojen latausta varten toteutetaan lain edellyttämät latauspisteet. Rakennuksen katolle sijoitetaan aurinkopaneelit aurinkosähkön tuottamiseksi kohteen sähkönkäyttöä varten. Kohteeseen toteutetaan mittausjärjestelmiä energian kulutuksen seuranta varten.

Kohteen valaistuksessa huomioidaan oikea ja riittävä valaistustaso, valaistuksen miellyttävyys ja vähäinen häikäisy. Valaistuksen ja valaistuksenohjausten suunnittelussa kiinnitetään huomioita valaistuksen laatuun, tarpeen mukaiseen valaistukseen sekä energian kulutuksen hyvään hallintaan.

Kohteeseen toteutetaan tarvittavat telejärjestelmät tietoliikenneyhteyksiä sekä erilaista viestintää varten. Allas- ja kokoustiloihin toteutetaan AV ja äänentoistojärjestelmät esityksiä ja liikunnanohjausta varten. Järjestelmien toteutuksessa huomioidaan käyttäjien erityistarpeet.

Kohteeseen toteutetaan turvajärjestelmät tilojen ja kulkemisen valvontaa sekä ohjausta varten sekä mahdollisia palo-, pelastus- ja poikkeustilanteita varten. Turvallinen poistuminen tiloista

varmistetaan poistumistievalaisimin. Tilat varustetaan kameravalvonnalla myös uimavalvonta huomioiden.

Tarkempi selostus löytyy liitteestä 4.3.

5.6 Ympäristötavoitteet

Hankesuunnitteluvaiheen budjetti ja aikataulu eivät mahdollistaneet energia-, hiilijalanjälki- tai elinkaarilaskelmien tekemistä. Ympäristötavoitteiden määrittelyyn paneudutaan tarkemmin jatkosuunnittelussa. Alla on selvitetty joitakin kokemukseen perustuvia ratkaisuja, joita kuitenkin käytettiin.

Ilmanvaihtojärjestelmät varustetaan lämmöntalteenottolaitteistoin. Allastilojen iv-koneiden lämmöntalteenotossa hyödynnetään lämpöpumpputekniikkaa.

Lämmitysenergian tuotannossa hyödynnetään jäähdytysjärjestelmän hukkalämpöä. Jatkosuunnittelussa tarkastellaan erillisen suihkuvesien lämmöntalteenottolaitteiston kannattavuus.

Altaiden huuhteluvesien lämmöntalteenotto tapahtuu ennen suodattimien huuhtelua, jolloin saadaan paras mekaaninen hyötysuhde. Huuhteluvesien mahdollinen jälkikäsitely ennen viemäröintiä esim. takaisinkierätysohjelmien osalta voidaan tarkastella jatkosuunnittelun aikana.

Natriumhypokloriittiliuos (kloori) valmistetaan kloorielektrolyysilaitteella suolasta ja vedestä. Elektrolyysilaitteelle ja sen tarvitsemille suolaliuos- ja tuoteluossäiliöille varataan oma huonetila. Valmistus tehdään paikan päällä, jotta vältetään kuljetukset, joista suurin osa olisi vettä.

Allasjärjestelmien putkistot toteutetaan pääosin PE- ja PP-putkistoja käyttäen niiden kierrätettävyyden vuoksi.

Kohteeseen toteutetaan aurinkoenergiajärjestelmä. Järjestelmän paneelit asennetaan vesikatolle. Tuotettua energiaa hyödynnetään rakennuksen sähkönkäytössä ostoenergian määrän vähentämiseksi.

Viitesuunnitelmien julkisivuissa on käytetty pintahiillettyä ja öljyhtyä saha-, höylä ja rakennusteollisuuden sivuvirroista valmistettua kiertopuuta. Kiertopuu -tuotteiden valmistamisessa käytetään energialähteenä puun omaa energiaa ja sytytysaineena niin ikään ekologista, elintarvikejätteistä valmistettua biokaasua. Poltetun, eli hiilittyneen pinnan suoja perustuu siihen, että hiilittyneessä pinnassa ei ole enää ravinteita, jotka kiinnostaisivat lahottajia. Hiiltynyt pinta hylkii myös vettä ja estää sen imeytymistä puun rakenteisiin.

6. TOTEUTUSMUOTO JA AIKATAULU

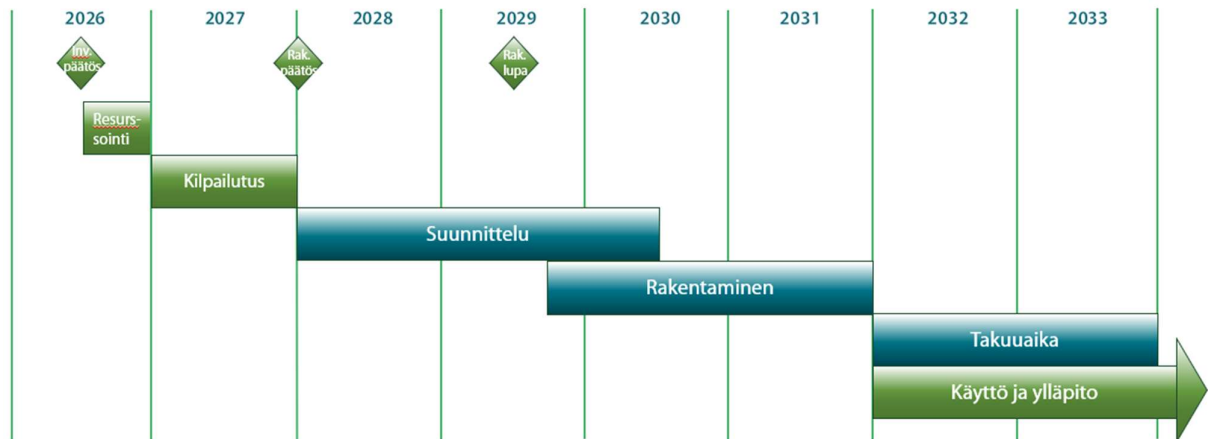
	URAKKAMUOTO	SOPIMUKSEN SUUNNITELMAT	VASTUU SUUNNITELMISTA	PÄÄTÖKSET ALIURAKOISTA
SUUNNITTELE JA RAKENNA -MUODOT	SR-urakka	Hanke- tai ehdotus-suunnitelma	Toteuttaja	Toteuttaja
	Teknisten ratkaisujen urakka	Ehdotus- tai yleis-suunnitelma	Vastuu siirtyy toteuttajalle	Toteuttaja
PÄÄURAKKAMUODOT	Kokonais-urakka	Yleis- tai toteutus-suunnitelma	Rakennuttaja	Toteuttaja
	Jaettu urakka	Yleis- tai toteutus-suunnitelma	Rakennuttaja	Toteuttaja
PROJEKTINJOHTO-MUODOT	PJ-urakka	Päätetään hankkeen mukaan	Rakennuttaja tai vastuu siirtyy	Rakennuttaja
	PJ-palvelu	Hanke- tai ehdotus-suunnitelma	Rakennuttaja	Rakennuttaja
	PJ-rakennuttaminen	Yleis- tai toteutus-suunnitelma	Rakennuttaja	Rakennuttaja
YHTEISVASTUU-MUODOT	Hanke-kumppanuus	Päätetään hankkeen mukaan	Yhteinen vastuu	Päätetään yhdessä
	Projekti-allianssi	Hanke-suunnitelma	Yhteinen vastuu	Päätetään yhdessä
ELINKAARIVASTUU-MUODOT	Elinkaari-urakka (PPP)	Ehdotus-suunnitelma	Toteuttaja	Toteuttaja

Kuva 03. Rakennushankkeiden urakkamuotoja. (RT 10-11223)

Toteutus- ja urakkamuotoja on esitelty yllä olevassa taulukossa. Lisäksi urakkamuodoissa voidaan käyttää erilaisia maksuperusteita. Perinteisten urakkamuotojen rinnalle ovat tulleet eritasoiset yhteistoiminnalliset mallit ja perinteiset urakkamuodotkin ovat alkaneet saada yhteistoiminnallisia piirteitä.

Sipoon kannalta tärkeimpiä kriteerejä valittaessa urakkamuotoa ovat olemassa olevat resurssit, kuinka paljon suunnitteluratkaisuihin halutaan vaikuttaa, mitkä ovat ennestään tuttuja malleja ja kuinka paljon riskiä halutaan kantaa. Kunnassa on yleensä käytetty pääurakoita, mutta uimahalleista ei varsinaisesti ole osaamista. Urakkamuodoista KVR:llä saadaan kunnan riskit parhaiten rajattua. Suunnitteluratkaisuihin voidaan vaikuttaa huolellisella vaatimusten määrittelyllä ja panostamalla kilpailuttamiseen. Päädyttiin suosittelemaan uimahallin toteutusmuodoksi KVR-urakkaa. Toteutusmuodosta päätetään, kun toteutusajankohta ja silloin käytettävissä olevat resurssit ovat selvillä.

Alustava toteutusaikataulu on esitetty alla. Lähtökohtana on hankesuunnitelman hyväksyminen ja investointipäätös keväällä 2026. Varsinainen rakentamispäätös tehdään urakoitsijan valinnan yhteydessä, kun urakan kustannus on tiedossa.



Kuva 04. Alustava hankeaikataulu perustuen KVR-urakkamalliin.

7. TOIMINNAN KUVAUS JA OPEROINTI

Jotta uimahalli pystyy tarjoamaan palveluja laadukkaasti ja mahdollisimman suurelle käyttäjämäärälle on tärkeää, että aukioloajat ovat riittävän kattavat. Alustaviksi aukioloajoiksi on mietitty arkisin klo 6.15–20, yhtenä arkipäivänä klo 11–20 ja viikonloppuisin klo 9–17. Tämä tarkoittaa noin 80 viikkotuntia ja sitä, että kaikissa avaintehtävissä työskentelee riittävästi henkilöitä, jotta mm. vapaapäivät pystytään hoitamaan. Uimahallissa työskentelevät henkilöt olisivat uusia työntekijöitä kunnassa.

Uimahallin henkilöstön osaamisen jakautuminen:

- Lipunmyynti ja kahviotoiminta
- Uimavalvonta
- Liikunnanohjaus ja organisointi

Uimahallin operoimiseen tarvittavan henkilöstön suuruus olisi yhteensä 9 henkeä. Henkilökuntaa tulisi kouluttaa niin, että heistä kehittyisi moniosaajia, joilla on valmius sijaistaa tarvittaessa toisiaan ja parhaimmillaan toteuttaa jonkin asteista työnkiertoa.

Asiakkaat pääsevät liikkumaan tiloissa ja käyttämään pukukaappeja älyrannekeilla tai -kortteilla, jotka on synkronoitu kassanhallintajärjestelmän kanssa. Pukutiloihin pääsee porttien kautta tai muun lukijan kontrolloimana. Älykortteilla toimiminen mahdollistaisi myös lippuautomaattien käytön.

Suunnitelmassa on varauduttu mahdollistamaan pienimuotoinen kahvilatoiminta, mikäli siihen löytyisi halukas yrittäjä. Lähtökohtaisesti kaikki elintarvike- ja juomatarjonta voidaan muutoin hoitaa automaateilla. Kahvion palvelut on suunniteltu melko vähäisiksi, koska muista uimahalleista saatujen kokemusten perusteella kahvilatoiminta laajassa mittakaavassa ei ole soittautunut kannattavaksi. Palvelupisteen laitteet rajautuvat kahvikoneeseen, jää-pakastinkaappiin, astianpesukoneeseen, uuniin ja mikroaaltouuniin. Tarjolla tulisi olemaan lähinnä terveellisiä välipaloja, muutamia kahvitteluherkkuja ja juomia.

8. TALOUSVAIKUTUKSET

8.1 Investointikustannukset

Kustannusarvio on laadittu Talonrakennuksen kustannustietokirjan mukaisella tavoitehintamenetelmällä TAKU 2025-ohjelmalla Sipoon hintatasoon (10/2025). Käytetty Haahtela-indeksi on 102,6, viimeisin julkaistu rakennuskustannusindeksi 9/2025 =112,0 (2021=100). Tarkemmat suunnitelmaratkaisut voivat vaikuttaa lopulliseen rakentamisen hintaan. Arvio kuvaa tavoiteltavaa kustannustasoa, jolla tämän tyyppinen hanke tulisi pystyä toteuttamaan.

Tämän hetken epävakaa suhdannetilanteessa kustannustason muutoksia rakentamisen aloitusajankohtaan on haasteellista arvioida, minkä vuoksi hintatasoa ja nousuvarauksia tulee tarkentaa seuraavassa laskentavaiheessa.

Rakennuskustannukset käsittävät rakennuksen, pihojen ja pysäköintialueen rakennus- ja talotekniset työt ja lisäksi investointikustannuksiin lasketaan ensikertaisen kalustamisen ja rakennuttamisen kustannukset.

Rakentamiskustannukset	16 300 000 €	(noin 3 770 €/br-m ²)
Ensikertainen kalustus (arvio)	300 000 €	
Yhteensä (alv 0 %)	16 600 000 €	

Kustannusten jakautumista niin investointikustannuksiin (ml. ensikertainen kalustus) ja ulkopuolisiin palveluihin, käyttö- ja ylläpitokuluihin kuin urakka- ja toimitusrajoja tullaan tarkentamaan myöhemmissä vaiheissa.

Lisäksi uimahallin rakentaminen edellyttää viemäriverkon putkien suurentamista, jonka arvioitu kustannus on parhaissakin olosuhteissa vähintään 0,5 miljoonaa euroa.

Verrattaessa kustannusarviota aikaisempiin on huomattavissa selkeä kustannusten nousu. Tämä selittyy suurelta osin sillä, että alustavan ehdotussuunnitelman mukaisessa ratkaisussa on pinta-alaa yli 1 000 m² enemmän kuin esim. Teknistoloudellisen selvityksen vastaavissa laskelmissa. Aikaisemmissa vaiheissa ei ilmeisesti ole osattu huomioida altaiden vaatimaa alustilaa eikä riittäviä teknisiä tiloja.

Kustannusarvio löytyy liitteestä 7.

8.2 Käyttökustannukset

Uimahallin käyttökustannukset muodostuvat henkilöstökustannuksista, energiakustannuksista sekä sisäisistä- ja ulkopuolisista palveluista ja materiaaleista.

Henkilöstön määrä on arvioitu kohdassa 6.

Energiakustannukset on arvioitu vastaavan kokoisten saatavissa olevien uimahallien kulutustietojen pohjalta (pääosin uimahalliportaali.fi) 10/2025 hintatasossa seuraavasti.

Kulutusarvio (vuodessa)		Vuosikustannus (alv 0%)
Lämpö	1 300 000 kWh	100 000 €
Vesi	20 000 m ³	75 000 €
Sähkö	1 000 000 kWh	100 000 €
Energiakustannukset yhteensä		275 000 €

Tärkeä kysymys on uimahallin puhtauspalveluiden sekä ylläpidon- ja huollon organisointi. Kunnan on haastava saada rekrytoitua näin erityistä osaamista ja vuorotyötä vaativaa henkilökuntaa. Tehtävät on myös mahdollista ulkoistaa monen muun uimahallin tapaan. Alan toimijoilta pyydettiin ennakkotarjouksia uimahallin teknisestä kokonaisvastuusta ja huolloista. Puhtauspalveluiden osalta selvitettiin siivouksen kustannuksia referenssikohteista.

Käyttökulujen on arvioitu olevan yhteensä noin 1 240 000 € vuodessa. Tähän sisältyy uimahallin toimintaan ja ylläpitoon tarvittava henkilöstö, energiakustannukset, sisäiset- ja ulkoiset palvelut ja materiaalit. Ks. tarkemmin liite 7.

8.3 Omistusmuoto

Noin 80 % Suomen uimahalleista omistaa kunnat. Vajaan kymmenesosan (7 %) omistaa lisäksi kuntaenemmistöinen yritys.

Uimahallitoiminnan yhtiöittämistä on perusteltu toiminnan sitomien taloudellisten resurssien helpommalla tarkasteltavuudella. Nykyaikaiset talouden hallinnan työkalut toisaalta mahdollistavat haluttavan mallisen seurannan. Yhtiöittäminen tuo myös lisäkustannuksia hallinnon puolelle sekä yhtiön että kunnan sisällä. Yhtiöllä ei myöskään ole mahdollisuutta saada lainaa samoilla ehdoilla kuin kunnilla ja kunta joutuisi joka tapauksessa lainan takaajaksi. Yhtiön toiminnan jatkuminen tulee lisäksi olla turvattu huolehtimalla jatkuvasti kassavirran pysymisestä positiivisena. Suoran omistuksen myötä kunnalla on kuitenkin parempi hallinta uimahallin kokonaisuudesta ja päätöksenteko uimahallia koskevista asioista on joustavampaa. Yhtiöittämistä ei katsota tarkoituksenmukaiseksi, koska siitä ei katsota olevan etua.

Osana kunnan omaa organisaatiota	Omana yhtiönään toimiva
talousjärjestelmästä saadaan uimahallin tuloslaskelma, ei raportoinnin puolelta tarvetta erilliselle yhtiölle	kirjanpito tehdään ns. erillisenä, laaditaan tilinpäätös ja tehdään tilintarkastus; ts. korkeammat kustannukset
hallinnon työ hoituu ns. osana kunnan hallintoa; ts. ei tarvetta palkata ulkopuolisia tai kilpailuttaa näitä toimijoita erikseen	palkkalistoilla olevan henkilöstön verotietojen yms. raportointi tehdään erillisenä; ts. korkeammat kustannukset hallinnossa
ei tarvetta pyörittää yrityksen hallintoa: hallitus, toimitusjohtaja (kokoukset, palkkiot)	hallinnon hoitaminen vaatii vastuuhenkilön
ei tarvetta teettää omaa tilinpäätöstä; eikä siten teettää erillistä tilinpäätöstä uimahallin osalta	raportointi säännöllisesti kunnan suuntaan; ts. vaatii myös aktiivisuutta kunnan puolelta viedä tietoa päätöksentekoon
kunta saa lainan edullisemmin markkinoilta kuin uimahalliyhtiö	konserniohje ohjaa myös tätä yhtiötä, mikäli kunnan tytäryhtiö
talousarvion ylitykset nopeampi viedä tiedoksi ja käsittelyyn valtuustoon, kun kyseessä on kunnan osana toimiva kokonaisuus	lainan saamisen edellytyksenä luultavasti kunnan takaus; takauksesta maksettava provisio kunnalle
	maksuvalmiusongelmissa odotettava kunnanvaltuuston päätöstä ja sen lainvoimaisuutta

Edellä olevassa taulukossa on arvioitu talousvaikutuksia, kun uimahalli on kunnan suorassa omistuksessa tai omana yhtiönä toimittaessa.

Liitteenä 7 olevassa taloustarkastelussa on lisäksi verrattu uimahallin suoran omistuksen ja yhtiöittämisen vaikutuksia kunnan talouteen.

8.4 Lipputulot

Alla olevaan taulukkoon on kerätty tietoja lähimpien uimahallien lippujen hinnoista.

Kilpaileva uimahalli	Aikuiset €	Alennusryhmät €	Aikuiset sarjalippu 10 x	Alennusryhmät sarjalippu 10 x
Järvenpään uimahalli	7,00	3,20	58,00	
Keravan uimahalli	6,80	3,40	58,00	
Tuusulan uimahalli	Remontissa			
Korson uimahalli	6,50	3,50	55,00	
Elmon uimahalli	Rakenteilla			
Porvoon uimahalli	6,60	3,90	60,10	34,50
Tikkurilan uimahalli	6,50	3,50	55,00	
Hakunilan uimahalli	6,50	3,50	55,00	
Jakomäen uimahalli	6,00	3,30	48,00	26,00
Kontulan uimahalli	6,00	3,40	55,00	31,15
Itäkeskuksen uimahalli	6,00	3,30	48,00	26,00
Vuosaaren uimahalli	6,80	3,70	58,00	34,20

(Hinnat kerätty 14.10.2025, muita alennuslippuja ei huomioitu)

Alennusryhmiin kuulumisen vaihtelee hieman kunnittain, mutta pääosassa ryhmän alennettuihin maksuihin ovat oikeutettuja lapset 7–17 v, eläkeläiset, opiskelijat, työttömät, invalidit, varus- tai siviilipalvelusmiehet, turvapaikanhakijat. Ilmaisryhmiin kuuluvat usein lapset, sotainvalidit, omaishoitajat tai avustajat.

Seuraavassa on arvioitu eri maksuluokkien osuudet koko Sipoon väestöstä. Kävijämäärien on tässä oletettu seuraavan väestön jakautumista ikäryhmittäin. Laskelmissa on käytetty väestösuunnitteen 2034 tietoja ja työttömyysasteena Euroopan maiden nykyistä keskiarvoa noin 6 %. Suurta eroa ei lopputuloksessa kokonaisuudessaan ole, vaikka käytettäisiin esim. vuoden 2024 lukuja.

Lipputyyppi	Ikä- tai muu ryhmä	Osuus kävijöistä (väestösuunnite 2034)
Ilmainen	0–6 v lapset, (koululaisiintaja ei huomioitu)	6 %
Normaali lippu	19–64 v (pl. työttömät)	48 %
Alennuslippu	7–18 v, yli 65 v ja työttömät	46 %
Yhteensä	29.655	100 %

Lippujen hinnoiksi on valittu 6,00 € ja 3,50 € lähimpien uimahallien lippujen hintoja seuraillen ja huomioiden, että useimmat säännöllisemmin kävijät käyttävät yleensä jotain edullisempaa sarjalippua.

Saavutettavuusarvio (ks. kohta 8.1)	Käyttäjämäärä (2034)	Lipun hinta €	Tulot yhteensä €/vuosi (alv 0%)
Lähin uimahalli, 80 %	127 150	6,00 ja 3,50	500 000
Matka-aika 1/6 + Nikkilä 5 km	67 570	6,00 ja 3,50	270 000

8.5 Vuokratustannukset

Sisäinen vuokra on tässä laskettu, vaikka sitä ei sellaisenaan huomioida talouden mallinnuksessa.

Sisäistä vuokraa peritään pääomavuokrana ja ylläpitovuokrana. Sisäinen vuokra kertoo käyttäjälle kiinteistön tilojen aiheuttamista kokonaiskustannuksista ja kannustaa kiinteistön käyttäjää optimoimaan omaa kiinteistökustannustansa.

Pääomavuokralla katetaan investoinnin pääomakulut. Pääomavuokra koostuu korko-osasta, joka lasketaan prosenttiosuutena teknisestä arvosta (nykykäyttöarvo) ja korjausosasta, joka lasketaan prosenttiosuutena jälleenhankintahinnasta sekä lisäksi maavuokraosuudesta, joka lasketaan prosenttiosuutena teknisestä arvosta.

Ylläpitovuokralla katetaan kiinteistön ylläpito kuten kiinteistön ylläpito- ja siivoustyöt sekä muuttuvat kustannukset kuten lämmitys, sähkö, vesi ja jätehuolto käsittäen myös ulkoalueet.

Kiinteistön käyttökustannukset on laskettu Sipoon kunnan sisäisen vuokran laskentaperiaattein ja niissä on huomioitu em. tekijät. Pääomakulu on suoraan verrannollinen investointikustannukseen ja ylläpitovuokra on arvioitu ilman tarkempia tietoja mm. taloteknisten ratkaisujen yksityiskohdista ja kiinteistön käyttömääristä.

Pääomaosuus on arvioitu olevan noin 76 667 €/kk (28,45 €/m²/kk) ja ylläpitovuokra 54 167 €/kk (20,10 €/m²/kk). Kuukausivuokra on näin yhteensä 130 834 €/kk (48,55 €/m²/kk). Laskelmassa käytettyyn huoneistoalaan 2 695 ht-m² sisältyy vedenkäsittelyn tilat.

8.6 Rahoitus

Vahvistamattoman tiedon mukaan liikuntapaikkarakentamiseen varattiin tulevaan valtion budjettiin vain noin puolet aikaisemmasta määrästä. Harkinnanvaraisten valtionavustusten tilanne tulevaisuudessa on epävarma.

Investoinnin rahoitus ei onnistune myöskään ns. vihreällä rahalla, koska uimahalli ei rakennuksena ole yleensä energialuokaltaan parhaimmasta päästä. Elmon vesiliikuntakeskus on kuitenkin saavuttanut B-energialuokan. Merkittävänä tekijänä oli maalämmön hyödyntäminen. Sipoon uimahallin sijainnin ollessa suunniteltu pohjavesialueelle, maalämmön toteuttaminen ei ole mahdollista ja muut vaihtoehtoiset ratkaisut ovat taloudellisesti haastavampia. Rahoituksessa on varauduttava normaaleihin kunnan investointien ehtoihin.

Rahoituksessa on varauduttu 3 %:n korkoon, jonka kustannus olisi vuosittain noin 500 000 euroa. Talouden tarkempi laskelma on esitetty liitteessä 7.

8.7 Talouden mallinnus

Taloutta on haluttu tarkastella uimahallin vuotuisena vaikutuksena kunnan talouteen. Kassavirtalaskelmaa ei ole katsottu tarpeelliseksi tilanteessa, jossa uimahalli olisi osana kunnan omaa organisaatiota. Mallinnuksessa käytetyt luvut ovat raportin laadinta-ajankohdan hintatasolla tehtyjä arvioita.

Tarkastelun perusteella uimahallilla olisi –2,07 miljoonan euron vuotuinen vaikutus kunnan tuloslaskelmaan ja –1,24 miljoonan euron vaikutus kassavirtaan (ei sisällä poistoja) 120 000 kävijän oletuksella. Mikäli kävijämäärä jäisi kohdassa 9.1 esitetyn alhaisemman riskiarvion tasolle vaikutus kunnan talouslaskelmaan olisi 2,28 miljoonaa euroa ja kassavirtaan 1,45 miljoonaa.

Laskelma on esitetty liitteessä 7.

9. RISKIEN ARVIOINTI

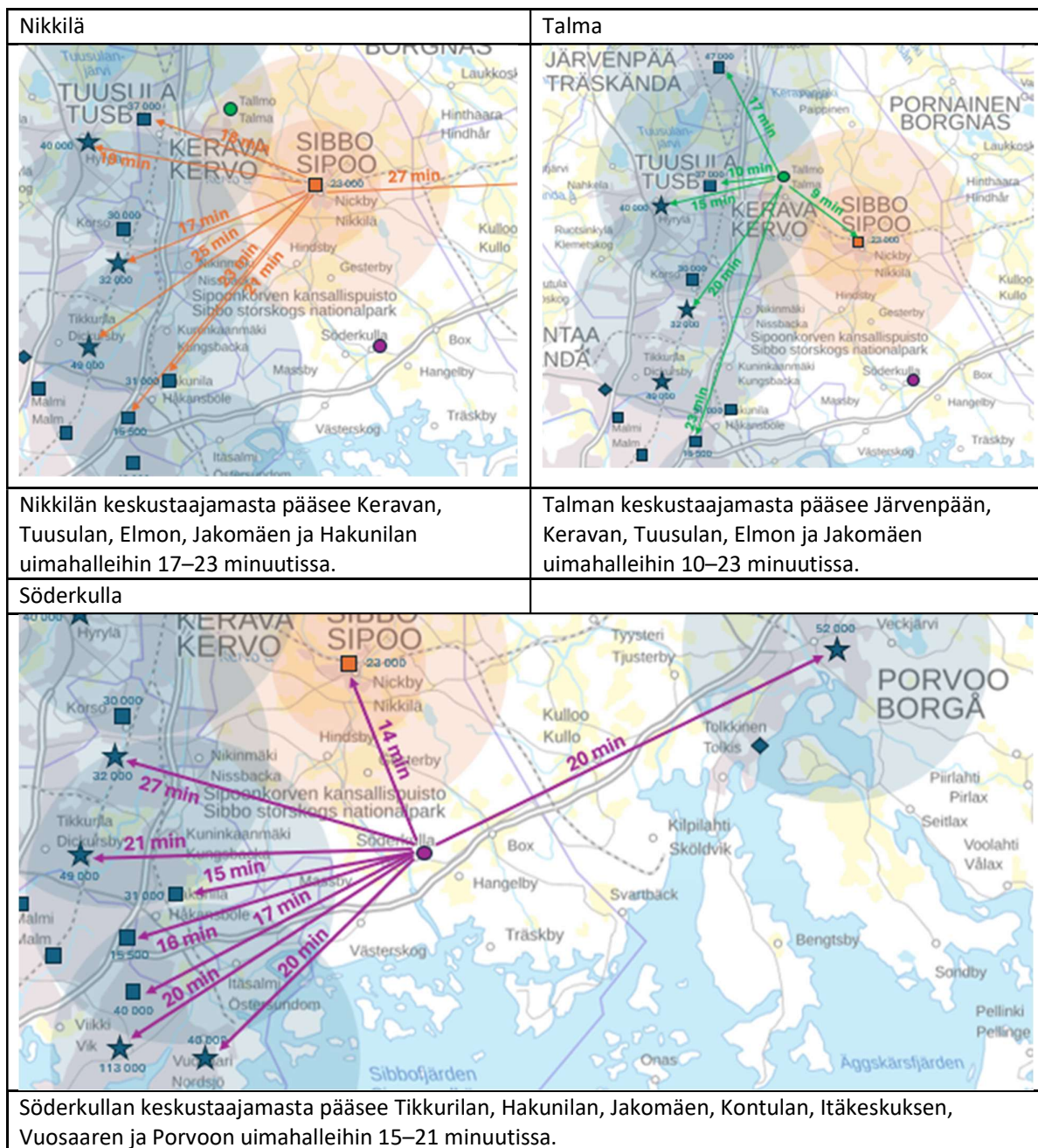
9.1 Saavutettavuus ja käyttäjämäärät

Saavutettavuutta kartoitettiin Vesiliikuntaselvityksessä 2019 paikkatiedon mallinnuksilla tutkimalla etäisyyttä uimahalleihin. Näin selvitettiin mm., kuinka pitkä matka asukkailla oli lähimpään uimahalliin ja miten tilanne muuttuisi, mikäli Nikkilään rakennettaisiin uimahalli.

Uimahallin käyntimäärän ennuste on vesiliikuntapalveluiden tarveanalyysissä (2019) ja teknistaloudellisessa selvityksessä 2024 laadittu asukasmäärään perustuvalla mallilla, jossa käyttäjäpotentiaali määritettiin kertoimen avulla. Kerroin on suomalaisten uimahallien osalta keskimäärin kuusi (RT 103059 Uimahallien suunnittelu). Kun alueen käyttäjäpotentiaali kerrotaan tällä kertoimella, saadaan uimahallin asiakaskäyntien lukumäärä vuodessa. Asukasmääräennustetta ei käytetty sellaisenaan käyttäjäpotentiaalın arvioimiseen vaan oletuksena oli, että osa kysynnästä suuntautuu ympäryskuntiin. Eri uimahalleihin suuntautuva kysyntä määriteltiin paikkatiedon avulla sen mukaan, mikä uimahalli on kullekin asukkaalle matkan perusteella lähin. Näin päädyttiin tulokseen, että noin 80 % asukkaista käyttäisi Sipoon omaa uimahallia.

Hankesuunnitelmassa haluttiin päivittää naapurikuntien uimahallien vaikutuksia Sipoon mahdollisen uimahallin käyttäjämääriin. Koivukylään rakentuvasta Elmon uudesta laajan palvelutason uimahallista ei ollut vielä varmuutta edellä mainittua käyttäjämääräarviota ja 2024 kuntalaiskyselyä tehtäessä. Elmo on valmistuttuaan valtakunnallisesti suurimpia uimahalleja. Uimahallin rakennustyöt ovat käynnistyneet tammikuussa 2025 ja sen on määrä valmistua kesäksi 2027. Riskianalyysia laadittaessa selvitettiin Sipoon olemassa olevista Söderkullan ja Nikkilän keskustaajamista ja suunnitellusta Talman keskustaajamasta käsin parhaiten saavutettavat uimahallit nopeimpien ajoaikojen (omalla autolla) perusteella. Sipoon rajan tuntumasta löytyy 11 uimahallia viiden muun kunnan alueelta, jotka olisivat saavutettavissa noin 20 min ajoetäisyydellä. Kustakin keskustaajamasta käsin löytyi vastaavan ajoajan puitteissa viisi vaihtoehtoista uimahallia, Söderkullasta jopa seitsemän. Ajoajat vaihtelevat pari minuuttia molempiin suuntiin riippuen ajankohdasta.

Sille, että kunnan asukkailla on suuri määrä vaihtoehtoisia uimahalleja käytettävänä, on nurjana puolena, että asukkaiden uimahallivierailut jakautuvat useaan sijaintiin. Seuraavassa on pyritty selvittämään Nikkilään rakentuvan uimahallin käyttäjämääriä huomioiden vaihtoehtojen määrän vaikutusta.



Kuva 05. Uimahallin saavutettavuus. Ajalliset etäisyydet.

Kun uimahalli sijaitsee alle viiden kilometrin säteellä, sen palveluja yleensä käytetään. Palveluja hyödynnetään vielä silloinkin, kun sen etäisyys on 5–10 km. Alla olevassa taulukossa on esitetty arvio Nikkilään sijoitettavan uimahallin 5 km ja 10 km säteellä palvelemista asukkaista vesiliikuntaselvityksen paikkatietomallinnuksen lukujen suhteessa tarkistetuilla väestömäärillä. Uimahalli olisi saavutettavissa Söderkullan keskustaajamasta suunnilleen vartissa ja Talmasta 10 minuutissa omalla autolla.

Väestöpotentiaali	2024	2044 (suunnite)
5 km säteellä	7 100	10 000
10 km säteellä	14 000	19 650

Seuraavassa tarkastelussa pidetään lähtökohtana keskustaajamien asukkaiden mahdollisuutta valita uimahalli sopivan ajoajan (noin 20 min päässä) perusteella huomioimatta muita uimahallien ominaisuuksia ja pitämällä Nikkilän uimahallia yhtenä kuudesta eri vaihtoehdosta. Tällöin todennäköisyys sille, että asukas valitsee Nikkilän uimahallin on 1/6 (vrt. arpakuutio). Tämä on yleistetty koskemaan koko Sipoon väestöä mallinnuksen mahdollistamiseksi, vaikka muissa osissa Sipoota vaihtoehtoisia uimahalleja voi olla ko. ajoajan sisällä vähemmän ja toisaalta jos ajoaikaa pidennettäisiin 25–30 minuuttiin vaihtoehtoja löytyisi keskustaajamista käsin enemmänkin. Voidaan kuitenkin olettaa, että 5 km etäisyydellä asuvat valitsisivat ensisijaisesti Nikkilän uimahallin. Tällöin väestöpotentiaaliin Nikkilän uimahallin käyttäjiksi laskettaisiin kaikki 5 km etäisyydellä asuvat ja muualta Sipoosta 1/6 asukkaista. Laskelman tulokset ja vertailu aikaisempaan arvioon käyttäjäpotentiaalista on esitetty alla olevassa taulukossa viimeisimmän väestösuunnitteen 2025 pohjalta.

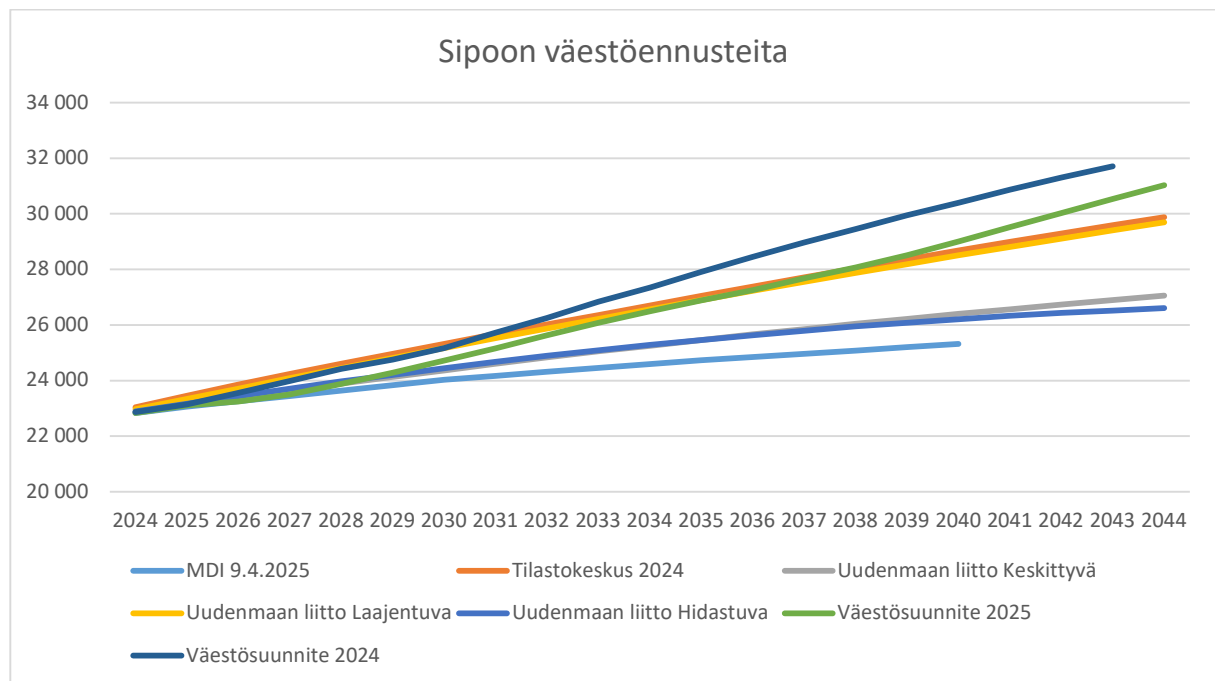
Aikaisempi käyttäjäpotentiaalin arviointitapa (lähin uimahalli)					
Vuosi	Väestömäärä/ -suunnite 2025			80 % väestöstä	Käynnit/vuosi (ed. x 6)
2024	22 826			18 260	109 560
2034	26 490			21 190	127 150
2044	31 030			24 820	148 920
Matka-aikoihin ja vaihtoehtojen määrään perustuva arviointitapa					
Vuosi	Väestömäärä/ -suunnite 2025	5 km säteellä	1/6 (=16,7 %) muualta	Yhteensä	Käynnit/vuosi (ed. x 6)
2024	22 826	7 100	2 260	9 360	56 160
2034	26 490	8 210	3 050	11 260	67 570
2044	31 030	9 650	3 560	13 210	79 260

Suomalaisten uimahallien keskimääräinen kävijämäärä on noin 120 000 käyntikertaa vuodessa. Perusuimahallin vuosittainen maksimi kävijämäärä on noin 200 000–250 000 kävijää/vuosi. Aikaisemman käyttäjäpotentiaalin arviointitavan mukaan keskimääräinen uimahallien kävijämäärä saavutettaisiin Nikkilän uimahallissa mahdollisesti noin 10 vuoden kuluttua. **Tähän sisältyy kuitenkin potentiaalinen riski siitä, että kävijämäärät jäävät merkittävästi pienemmiksi, jos asukkaat tekevät valinnan käyttämästään uimahallista muillakin perusteilla kuin mikä on matkan pituudessa heidän lähin uimahallinsa. Todennäköisempi kävijämäärä perustuu matka-aikaan ja käyttäjien olemassa oleviin vaihtoehtoihin. Tällöin kävijämäärän arvioidaan olevan melkein puolta pienempi.**

Muita tekijöitä, jotka lisäävät tai vähentävät uimahallin houkuttelevuutta, mutta joita ei ole huomioitu tässä tarkastelussa:

- Uimahallin laajemmat palvelut
- Mahdollisuus hyödyntää muita palveluita samalla
- Seuratoiminta
- Julkiset kulkuyhteydet
- Tottumus hallin käyttöön
- Aukioloajat
- Uimalipun hinta
- Uimahallin ikä

Suomessa allaspinta-alaa kohden on keskimäärin 52 asukasta. Nikkilään suunnitellun uimahallin allaspintaa noin 600 m² vastaavaksi palveltavaksi asukasmääräksi käytettäessä Suomen keskimääräistä lukua muodostuisi 32 400. Perusuimahalli riittää kuitenkin arviolta noin 50 000 asukkaan tarpeisiin. Liitteenä 6 olevaan saavutettavuuden mallinnukseen on kirjattu lähimpien uimahallien palvelualueen asukasmäärät. Ne vaihtelevat pääosin noin 30 000 asukkaasta 50 000:een. Alla olevassa kuvaajassa on esitetty eri tahojen ennusteita Sipoon kunnan väestöstä ja Sipoon kunnan väestösuunnite vuosilta 2024 ja 2025. Eri väestöennusteissa esiintyy laajasti käsitys, että lähestyttäessä vuotta 2040 kasvu alkaisi taittua. Suomen väestönkehitykseen liittyy entistä enemmän epävarmuuksia, koska kasvu on pitkälti maahanmuuton varassa.



Kuva 06. Väestöennuste.

Vesiliikuntapalveluiden tarveanalyysiraportin päivityksessä 2024 vertailtiin 2020-luvun alusta rakennettuja alle 1000 m²:n uimahalleja. Tilastokeskuksen luokituksen mukaan Sipoo kuuluu maaseutumaisiin kuntiin. Noin viidesosassa (22,3 %) tällaisista kunnista on oma uimahalli. Näitä kuntia yhdistää yleensä se, että uimahallia ei ole muutoin kohtuudella saavutettavissa. Tällöin ollaan valmiita hyödyntämään uimahallin palveluita pitempienkin matkojen takaa.

9.2 Tekniset ja toteutuksen riskit

Uimahallia rakennuksena pidetään yhtenä vaativimmista. Sitä on verrattu mm. kemiantehtaaseen. Uimahallin olosuhteet ovat haastavat ja siksi on hallittava oikeanlaiset tekniset ratkaisut kaikilla suunnittelun ja toteutuksen osa-alueilla sekä huolehdittava ylläpidosta ja huollosta.

Olemme saaneet lukea lehdistä monista ongelmista uimahalleissa. Näistä suurimman huomion saaneina esimerkkeinä betonirakenteiden rapautuminen ja laattojen irtoaminen uima-altaista. Virheistä on kuitenkin otettu oppia ja on alettu ymmärtää paremmin veden laadun vaikutuksia rakenteisiin ja löydetty eri tilanteisiin uusia ratkaisuja. On myös huomattu valvonnan tärkeys laadukkaan lopputuloksen aikaansaamiseksi. Ei riitä, että käytössä on oikeat materiaalit vaan myös niiden asentaminen pitää tehdä vaaditulla tavalla. Tähän on hyvänä apuna mm. malliasennusten tekeminen työn alussa.

Uimahalliosaaaja on rajoitetusti ja harvoista resursseista joutuu kilpailemaan muiden hankkeiden kanssa. Suomen uimahallikanta on sen ikäistä, että monia halleja on tulossa peruskorjausikään. Tekijöiden vähäisyys vaikuttaa myös siihen, että hinnat eivät ole välttämättä kovin kilpailtuja. Ylipäänsä hankinnan tärkeys korostuu, jotta kilpailutus tehdään tavalla, jolla varmistetaan, että saadaan hankkeeseen osaavat resurssit niin suunnittelija- kuin urakoitsijapuolelta. Heiltä vaaditaan oikeanlaista koulutusta sekä henkilötasoista kokemusta ja referenssejä nimenomaan uimahalleista. On myös osattava valita kunnalle parhaiten sen etuja palveleva urakkamuoto hankkeen toteuttamiseen.

10. PÄÄTÖKSENTEKO

Tämän raportin valmistuessa aloittaa poliittinen ohjausryhmä päätöksenteon valmistelun. Päätöksenteko uimahallin mahdollisesta investoinnista on alustavasti aikataulutettu keväälle 2026.

11. VIESTINTÄ

Uimahallihankkeen viestinnän tavoitteena on varmistaa avoin, ajantasainen ja ymmärrettävä tiedonkulku koko hankkeen elinkaaren ajan. Viestinnällä tuetaan hankkeen sujuvaa etenemistä, ehkäistään väärinkäsityksiä ja lisätään luottamusta. Selkeä viestintä auttaa myös asukkaita, sidosryhmiä ja muita osapuolia ymmärtämään hankkeen vaikutuksia, aikatauluja ja mahdollisia häiriöitä arjessa.

Viestintää suunnitellaan ja toteutetaan kohderyhmälähtöisesti. Keskeisiä kohderyhmiä ovat kunnan asukkaat, media, urakoitsijat sekä muut hankkeen kannalta olennaiset sidosryhmät. Viestinnässä käytetään monikanavaista lähestymistapaa, joka voi sisältää verkkosivut, sosiaalisen median, tiedotteet, asukastilaisuudet sekä yhteydenotot kunnan palautekanavan kautta. Viestinnän keskeisiä periaatteita ovat läpinäkyvyys, oikea-aikaisuus ja saavutettavuus. Viestinnässä kerrotaan hankkeen etenemisestä, keskeisistä päätöksistä, aikataulumuutoksista sekä työmaan vaikutuksista liikenteeseen ja alueen käyttöön. Mahdollisiin kysymyksiin ja palautteisiin vastataan mahdollisimman nopeasti ja rakentavasti.

Viestintä koordinoinnista vastaa hankkeen viestintävastaava tai muu nimetty taho, joka huolehtii tiedon päivittämisestä, viestien yhtenäisyydestä ja yhteistyöstä urakoitsijoiden sekä kunnan muiden toimijoiden kanssa. Viestinnän onnistumista seurataan esimerkiksi palautteen, sivustoliikenteen ja sidosryhmäkeskustelujen perusteella, ja sitä kehitetään tarvittaessa hankkeen aikana.

LIITTEET (EI JULKISIA)

- LIITE 1 Tilaohjelma
- LIITE 2 Alustava ehdotussuunnitelma
- LIITE 3 Rakennetekniikan selostus
- LIITE 4.1 LVIA-selostus
- LIITE 4.2 VK-järjestelmäselostus ja mallikaavio
- LIITE 4.3 Sähkö- ja teletekniset järjestelmät selostus
- LIITE 5 Pohjatutkimukset ja alustava perustamistapalausunto
- LIITE 6 Saavutettavuuden mallinnus
- LIITE 7 Taloudelliset laskelmat