

# Lausunto hankesuunnitelman hyväksymisestä, Sipoon uimahalli / Utlåtande för godkännande av projektplan, Sibbo simhall

## Arjen ja vapaa-ajan valiokunta / Utskottet för vardag och fritid 28.04.2026 § 35

179/10.03.02.00/2026

Valmistelija / Beredare: Erytisuunnittelija / Specialplanerare Hanna Kindstedt, hanna.kindstedt(at)sipoo.fi

Liikuntalaissa todetaan, että kunnan tehtävänä on luoda edellytyksiä asukkaiden liikunnalle järjestämällä liikuntapalveluja sekä terveyttä ja hyvinvointia edistävää liikuntaa eri kohderyhmät huomioon ottaen, tukemalla kansalaistoimintaa sekä rakentamalla ja ylläpitämällä liikuntapaikkoja. Kuntaliitto luonnehtii liikuntaa kunnan peruspalveluna, joka on tärkeä osa kuntalaisten hyvinvointia. Arjen- ja vapaa-ajan toimialan toimintasäännön mukaan liikuntapalvelut tuottaa liikuntalain mukaiset palvelut.

Sipoon kunnassa on valmisteltu mahdollista uimahallihanketta vuosien ajan ja ollaan edetty vaiheeseen, jossa on laadittu hankesuunnitelma ja päätöksenteossa käsitellään sen hyväksymistä ja investointipäätöksen tekemistä.

### Hankkeen tavoitteet

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 sekä tarkasteltu hankkeen riskejä.

Suunnittelun lähtökohtana on ollut teknistaloudellisen selvityksen perusteella vahvistettu, vesipinta-alaltaan n. 600 m<sup>2</sup> vaihtoehto VE1 ja tilatarvearvion perusteena on ollut oletamus n. 120 000 vuosikävijämäärästä. Tavoitteena oli suunnitella arkkitehtonisesti ja toiminnallisesti laadukas ja viihtyisä sekä esteetön uimahalli määritellyille käyttäjärhyhmille.

### Hankeesta 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 Teknis-taloudellinen 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 15.4.2025 teknistaloudellisen selvityksen vaihtoehdon 1 eli 600 allas-m<sup>2</sup> uimahallin, joka on myös kunnanhallituksen 2019 päätöksen mukainen perusuimahalli, jatkokehityksen pohjaksi.

Päätettäessä talousarviosta vuodelle 2025 varattiin yhdyskunnan ja ympäristön käyttötalousosassa varoja uimahallin hankesuunnittelua varten. Hankesuunnitelma on valmistunut 12.12.2025 ja siihen on tehty alkuvuodesta 2026 joitakin päivityksiä, ks. liite 1.

Kunnanhallitus on asettanut uimahallihankkeen poliittisen ohjausryhmän 1.12.2025 sekä tarkentanut ohjausryhmän tehtävänantoa ja toimikautta 8.12.2025. Poliittinen ohjausryhmä on kokoontunut 21.1 sekä 24.2.2026. Ohjausryhmä on antanut evästyksen ja hyväksynyt, että poliittiseen päätöksentekoprosessiin voidaan edetä.

## Hankesuunnitelmatyön eteneminen

Hankesuunnitteluvaiheen työtä on ohjannut kunnan toimihenkilöt hankesuunnitteluryhmässä, johon on lisäksi kuulunut ulkopuolisia konsultteja. Hankesuunnitteluryhmän työn tuloksia on puolestaan kommentoinut yhdyskunnan ja ympäristö-, arjen ja vapaa-ajan- sekä koulutustoimialojen toimialajohtajista sekä konsernipalveluiden talousjohtajasta koostuva ohjausryhmä.

Määriteltyjen uimahallin sijainnin ja kokoluokan pohjalta laadittiin tilaohjelmaluonnos, jota kehitettiin edelleen käyttäjien tarpeiden mukaan.

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

## Selostus hankesuunnitelmasta



epoksijärjestelmää betonialustasta lähtien ja altaiden reuna-alueilla ja suihkutiloissa epoksipohjaisia saumaustaasteja.

Kiinteistö liitetään

sähköverkkoyhtiön jakeluverkkoon, kaukolämpöverkoston sekä käyttövesi-, jätevesi-, ja hulevesiverkoston Lukkarintiellä. Mikäli uimahalli päätetään toteuttaa jo ennestään kuormitettuja viemäriverkoston putkia tulisi vaihtaa suuremmiksi. Vedenkäsittely-järjestelmät toteutetaan perinteisellä painehiekkasuodatuksella. Suodatusta tehostetaan suodattimien aktiivihilikerroksella sekä UV-laitteilla.

### **Talousvaikutukset**

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 epävakaassa 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<sup>2</sup>)

Ensikertainen kalustus (arvio) 300 000 €

Yhteensä (alv 0 %) 16 600 000 €

Sisäiseksi kokonaisvuokraksi ml. pääomaosuus ja ylläpito on laskettu yhteensä 139 167 €/kk (51,64 €/m<sup>2</sup>/kk). Laskelmassa käytettyyn huoneistoalaan 2 695 ht-m<sup>2</sup> sisältyy vedenkäsittelyn tilat.

### **Riskiarvio kävijämääristä**

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.

### **Uimahallihankkeen poliittisen ohjausryhmän esittämät muutokset hankesuunnitelmaan**

Uimahallihankkeen poliittinen ohjausryhmä esittää, että uimahallin laajuuteen sisällytetään seuraavat toiminnot, jotka on mahdollista sijoittaa

suunnitellun rakennuksen rungon sisään, ks. liite 2 uudet pohjaluonnokset V1.1 ja V1.2:

- Unisex-puku- ja pesuhuoneet
- Höyrysauna
- Kuntosali (laitteiden lisäkustannusarvio on alustavasti noin 76.600 e, alv 0%)
- Kiipeilyseinä

Poliittinen ohjausryhmä katsoi myös, että hankesuunnitelmassa esitettyjen laatoitettujen teräsbetonialtaiden rinnalla uimahalliin tulee selvittää teräsaltaiden kustannusvaikutus ja mahdolliset hyödyt. Päätös materiaalista tehdään ennen tarkempaa suunnittelua. Toisesta vastaavasta hankkeesta saadun referenssitiedon mukaan teräsaltaista aiheutuu noin yhden miljoonan euron lisäys hankkeen investointikustannuksiin.

Ulkoaltaan tilavarauksen rinnalle esitetään lisättäväksi tilavaraus mahdolliselle vesileikkialueelle. Näitä ei kuitenkaan nähdä toteutettavaksi vielä uimahallin rakentamisen yhteydessä. Mahdolliset myöhemmät lisäaluehankinnat loisivat näille paremmat toteutusmahdollisuudet ja mm. lisääutopaikoille.

Poliittinen ohjausryhmä on myös käynyt uudestaan keskustelua kahdesta lisäradasta sekä hyppytelineistä ja -tornista, mutta todennut kustannusvaikutuksien olevan liian suuret ja vaativan hankesuunnitelman päivytystä.

### **Päätöksenteko ja aikataulu**

Taloussuunnitelmassa ei toistaiseksi ole esitetty varauksia uimahallin rakentamiselle, koska siitä ei ole vielä tehty investointipäätöstä eikä päätetty aikataulua. Mikäli hankesuunnitelman hyväksyminen ja investointipäätös tapahtuu keväällä 2026, uimahalli voisi valmistua 2030-luvun alkuvuosina.

Hankesuunnitelman hyväksymisellä päätetään hankkeen toteuttamisesta hankesuunnitelman mukaisella tilaohjelmalla ja tavoitehinnalla. Nämä asiat tulevat päätetyiksi hankesuunnitelmassa, jonka kunnan hallintosäännön mukainen taho hyväksyy. Kunnan voimassa olevassa hallintosäännössä yli 5 milj. euron hankesuunnitelmat hyväksyy kunnanvaltuusto.

Yhdyskunnan ja ympäristön toimialan ohjesääntö määrittelee, että toimialan tehtävänä on tarjota kuntalaisille viihtyisää, turvallista ja toimivaa elinympäristöä suunnittelemalla, toteuttamalla, ylläpitämällä ja vaalimalla sipoolaista yhdyskuntaa ja ympäristöä. Toimiala vastaa kunnan strategisesta suunnittelusta ja investoinneista, kaavoituksesta, infrasta, toimitiloista, kiinteistöistä sekä rakentamisen ja ympäristön viranomaistoiminnasta.

Tekninen valiokunta päätti kokouksessaan 10.3.2026 lähettää hankesuunnitelman lausunnoille arjen ja vapaa-ajan, varhaiskasvatus- sekä koulutusvaliokuntiin, vanhus- ja vammaisneuvostoihin sekä nuorisovaltuustoon. Toimielinten lausunnot pyydetään toimittamaan mahdollisimman nopeasti, kuitenkin viimeistään **29.4.2026 klo 12** mennessä osoitteeseen anne.suojoki(at)sipoo.fi.

Tekninen valiokunta käsittelee hankesuunnitelman uudelleen toimielinkierroksen jälkeen toukokuussa 2026 ja esittää sen kunnanhallituksen ja valtuuston hyväksyttäväksi.

Lisätietoja kuntakehityksen asiantuntija Anne Suojoki, puh. 040 508 6546, anne.suojoki(at)sipoo.fi.

Esittelijä / Föredragande Toimialajohtaja, arki ja vapaa-aika / Sektordirektör, vardag och fritid  
Pietinen Jukka

Ehdotus / Förslag

Arjen ja vapaa-ajan valiokunta päättää

1. merkitä Sipoon uimahallin hankesuunnitelman tiedoksi.
2. antaa liitteen 3 mukaisen lausunnon koskien Sipoon uimahallin hankesuunnitelmaa ja siihen esitettyjä muutoksia.

Utskottet för vardag och fritid beslutar

1. att anteckna Sibbo simhallens projektplan för kännedom.
2. att ge ett utlåtande om Sibbo simhallens projektplan och föreslagna ändringar enligt bilaga 3.

Käsittely / Behandling

Lilli Kahri ehdotti, että lausuntoa muutetaan seuraavasti:

Valiokunta kannattaa tilakaavioista vaihtoehtoa 1.2. Oma tila kuntosalille ja näkymä kahviosta altaalle on valiokunnan näkemyksen mukaisesti kannatettava vaihtoehto.

Arjen ja vapaa-ajan valiokunta hyväksyi yksimielisesti Lilli Kahrin ehdotuksen.

Lilli Kahri föreslog att utlåtandet ändras enligt följande:

Utskottet understöder alternativ 1.2 av lokalschemana. Enligt utskottets synpunkt är ett eget utrymme för gymmet och en vy från kaféet till bassängen ett alternativ som kan understödjas.

Päätös / Beslut

Utskottet för vardag och fritid godkände enhälligt Lilli Kahrin förslag.

Arjen ja vapaa-ajan valiokunta päätti hyväksyä lausunnon hankesuunnitelman hyväksymisestä liitteen 3 mukaisesti seuraavalla muutoksella:

Valiokunta kannattaa tilakaavioista vaihtoehtoa 1.2. Oma tila kuntosalille ja näkymä kahviosta altaalle on valiokunnan näkemyksen mukaisesti kannatettava vaihtoehto.

Utskottet för vardag och fritid beslutade godkänna utlåtandet om godkännande av projektplanen enligt bilaga 3 med följande ändring:

Utskottet understöder alternativ 1.2 av lokalschemana. Enligt utskottets synpunkt är ett eget utrymme för gymmet och en vy från kaféet till bassängen ett alternativ som kan understödjas.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Sipoon uimahallin hankesuunnitelma

Liite Bilaga 2 - Tilakaaviot

Liite Bilaga 3 - Lausunto Sipoon uimahallin hankesuunnitelmaan arjen- ja vapaa-ajanvaliokunta