

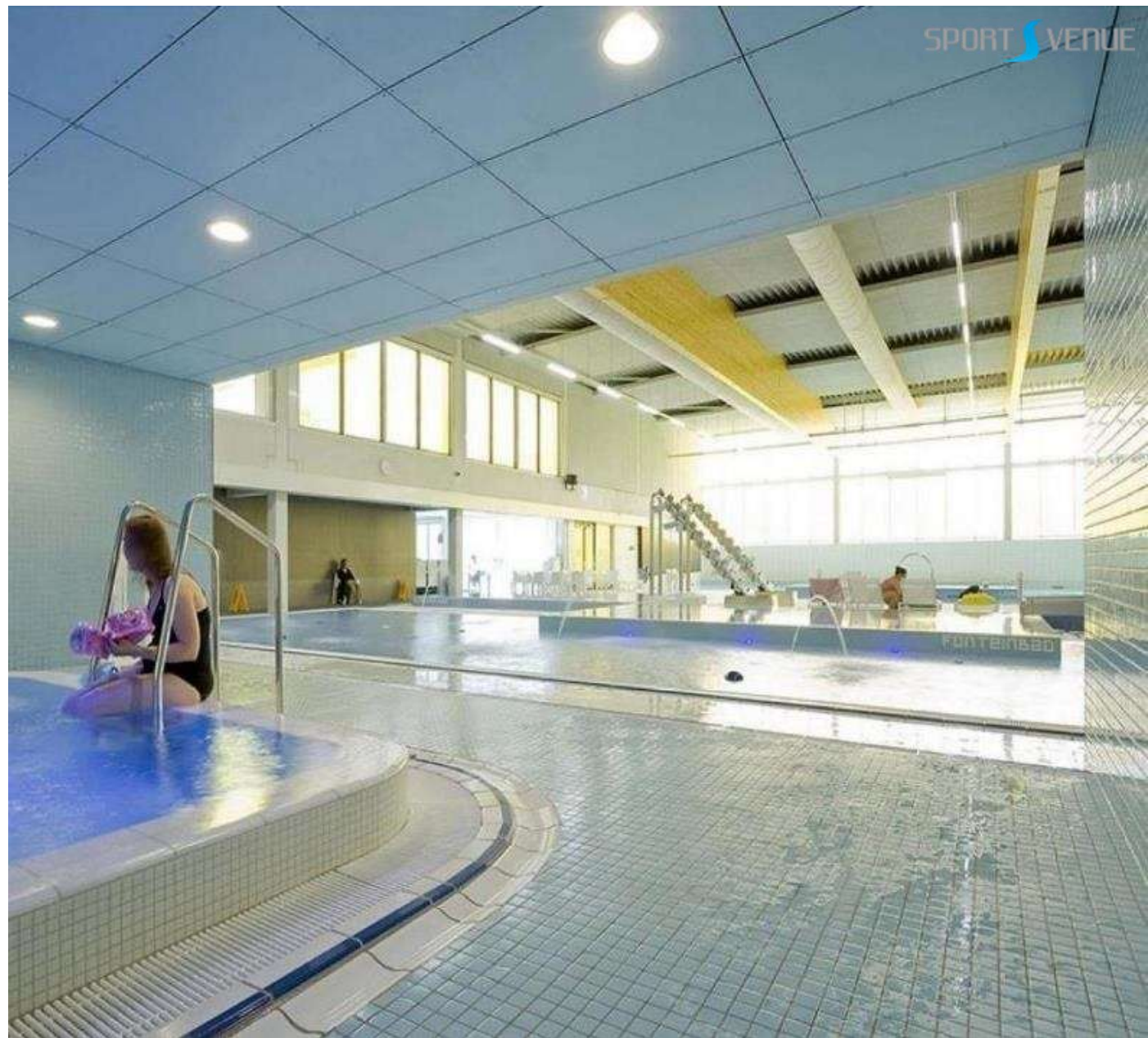


# KEMIN KAUPUNGIN UIMAHALLIN TARVESELVITYS 2018



# Sisältö

- **Yhteenveto**
- Sijainti ja demografia
- Vertailu
- Nykytila ja mahdollisuudet
- Talous ja toiminta





## YHTEENVETO

- **Väestöpohjan tuki ja tarve**

- Haluttu ja pidetty palvelu. Asiakastyytyväisyys 89%
- Tällä hetkellä Kemissä yli 65-vuotiaiden osuus 25% on Suomen keskiarvoa (21%) suurempi.
- Katsottaessa tulevaan niin jo vuoteen 2025 mennessä 65-vuotiaiden osuus kasvaa noin 31%:n nykyisestä mikä tukee hallin monikäyttöisyyttä päivän sisäisesti
  - Lisäksi muiden käyttäjäryhmien tarve mukautuvaan allastilaan on suuri jo nyt. Vesipinta-ala on riittävä mutta joustamattomat altaat eivät pysty tyydyttämään käyttäjäryhmien tarpeita.

- **Sijainti**

- Nykyinen sijainti on erittäin hyvä sekä saavutettavuuden että väestön sijoittumisen suhteen.

- **Uimahallikiinteistö ja toiminnot**

- Rakennusteknisesti uimahalli on tyydyttävässä / välttävissä kunnossa (\*WSP)
- Kävijämäärään suhteutettuna allaspinta-ala on riittävä jopa 50 000 lisäkävijälle mutta altaiden joustamattomuus ei tue nykytarpeita riittävästi.
- Sekä kuntouttavan toiminnan että koululaisuintien tuoma tarve muuntojoustavuudelle on suuri
- Tilaussaunoja olisi hyvä olla yksi lisää
- Esteettömyyteen tulee kiinnittää huomiota. Palvelumuotoilu parkkipaikalta altaaseen.
- Tällä hetkellä parkkipaikkojen määrä ei ole riittävä. Parkkipaikkoja tulisi olla n. 100 – 130 uimahallissa asioiville

- **Talous**

	Saneeraus*	Uusi halli	Maaumala /ulkoallas
Investointi	10 M€	13 M€	1.6 M€
Pääomakustannus	0.66 M€	0,86 M€	0.1 K€
Ylläpitokustannus	1.6 M€	1.6 M€	0.082 M€
Nettokustannukset	-1.45 M€	-1.65 M€	0.063 M€
Lipputulot*	0.81 M€	0.81 M€	0.125 M€**

- Operatiivinen toiminta on pääoma ja ylläpitokustannukset huomioiden voimakkaasti negatiivista
- Toiminta edellyttää kunnan subventiota pääomakustannuksiin
- Ylläpitokustannuksia katetaan pääsylipputulolla

- **Talouden vaikutusmahdollisuuksia**

- Tarve on laaja-alaisille käyttäjäryhmille, joka tulee ottaa huomioon investoinneissa sekä altaiden monikäyttöisyydessä
- Investoinniltaan oikean kokoinen oikeaan aikaan
- Energiatalous, uusiutuvat energiat
- Vuokratuotot erityisesti uimahallikiinteistössä ja uudet palvelut uimahallin lähialueella
- Yrityksille tarjottavat tilat ja palvelut

\*Uimahallin allasosasto uusitaan täysin ja kiinteistö sekä tekniikka korjataan / uusitaan. Saneeraus poisto 10v ja uusi halli poisto 20v ([rahoituslaskelma Kuntarahoitus, kalvo 37](#)). Kävijämäärä arvio 180 000 / v Nettokustannus nykyisessä hallissa 1.1 M€

\*\*Allas 25x10m, kävijämäärä 50 000 vuodessa. Auki ympäri vuoden. Lämmitys vain kesäkuukausina. Talvella avantouinti ja turismi isossa osassa.

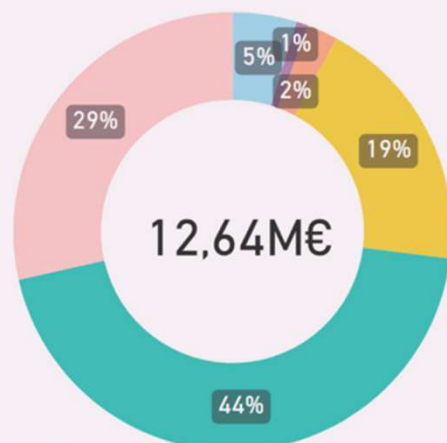
Lähteet: Uimahallikysely 2018, Kemin kaupunki, sidosryhmä haastattelut, WSP Kemin uimahalli rakennetekninen kuntotutkimus 2018

# LIKKUVIA KAUPUNKILAISIA VAUVASTA VAARIIN – MIKSI?

Infograafissa esitetyt luvut on laskennallisia arvoja UKK-instituutin ja Valtioneuvoston 2018 julkiasemasta ”Liikkumattomuuden kustannukset” raportista.

Laskenta asukasta ja työvoimaa kohti laskettu tilastokeskuksen 2018 luvuilla suhteutettuna ilmoitetuista prosenttiosuuksista. Väestöennusteen lähde on tilastokeskus.

## Liikkumattomuuden kustannukset



## Kemi

581,00 €

kustannukset min. / asukas

1 182 €

kustannukset min. / työvoima

- Ikäntyvien koti- ja laitoshoidon kustannukset
- Maksetut työttömyyskorvaukset min.
- Syrjäytymisen kustannukset
- Terveystuettujen suorat kustannukset
- Tuloverojen menetys min.
- Tuottavuuskustannukset min.

## Väestöennuste

● LAPSET ● AIKUISET ● SENIORIT 65 -



### Tuloverojen menetys

254,00 €

asukas

6M €

517,00 €

työvoima

### Tuottavuuskustannus

163,00 €

asukas

4M €

330,00 €

työvoima

### Terveystuettujen suorat kust.

109,00 €

asukas

2M €

222,00 €

työvoima

### Ikäntyvien koti- ja laitoshoido

27,00 €

asukas

€ 587K

55,00 €

työvoima

### Syrjäytyminen

13,00 €

asukas

283K €

26,00 €

työvoima

### Työttömyyskorvaukset

5,00 €

asukas

109K €

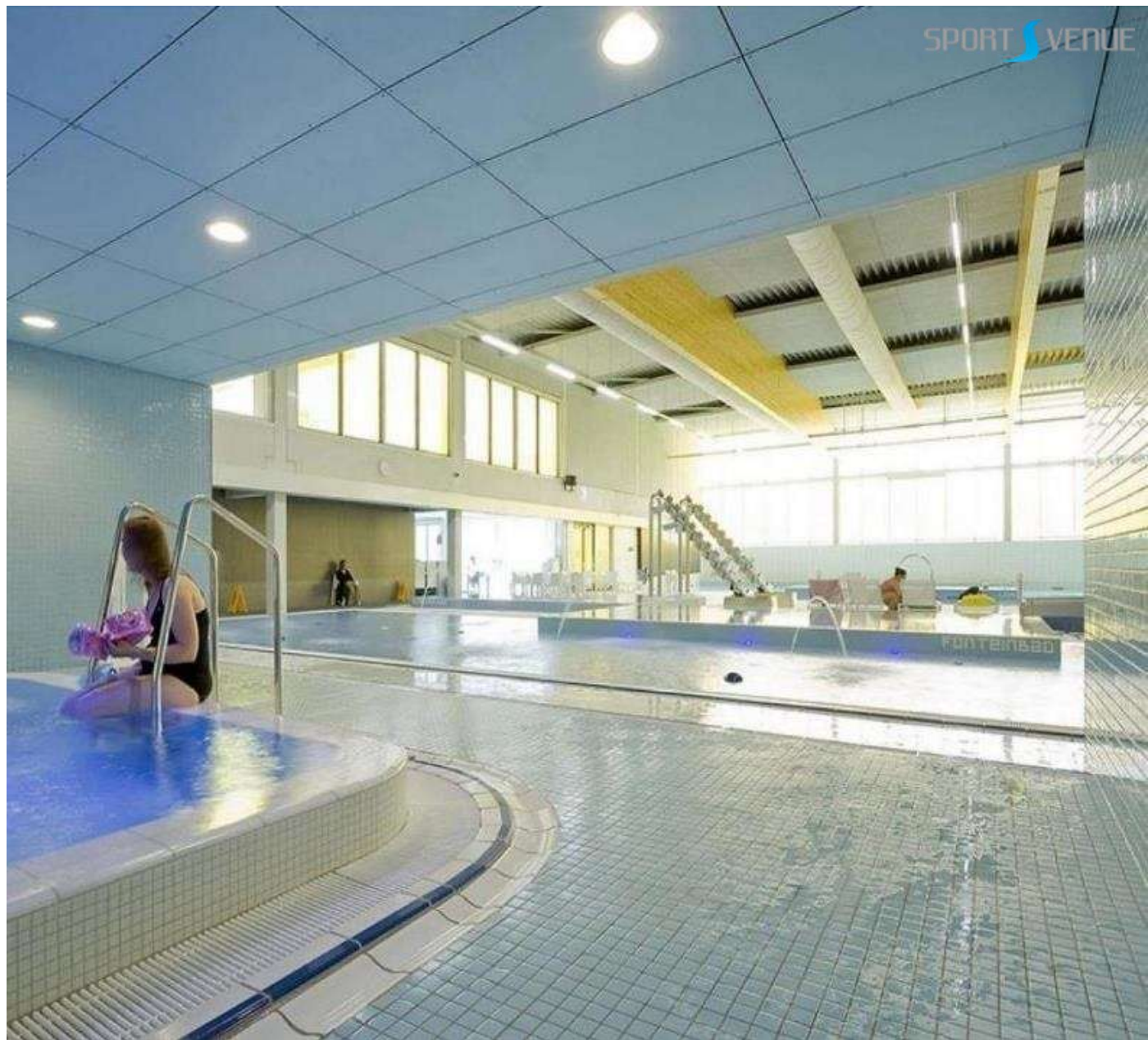
11 €

työvoima



# Sisältö

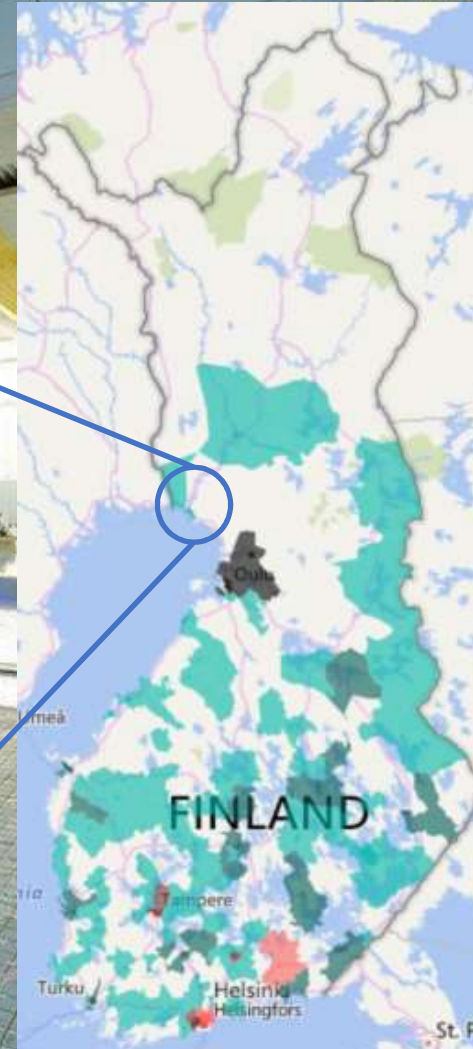
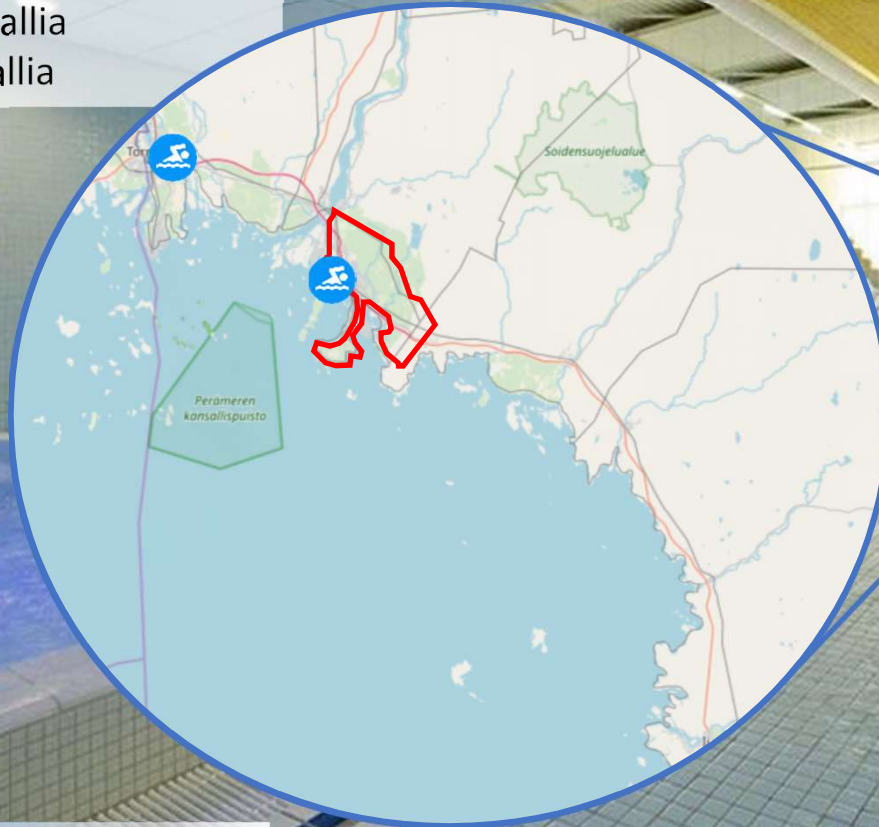
- Yhteenveto
- **Sijainti ja demografia**
- Vertailu
- Nykytila ja mahdollisuudet
- Talous ja toiminta



# UIMAHALLIT SUOMESSA JA KEMIN LÄHIALUEELLA

Suomessa n. 200 uimahallia\*

- 1 uimahalli
- 3 uimahallia
- 5> uimahallia
- Ei uimahallia



SISÄLIIKUNTA-PAIKKATYYPI	TUNNIN MITTAISET LIIKUNTASUORITTEET / VUOSI	OSUUS (%)	LIIKUNTA HARRASTAVAT KÄVIJÄT / VUOSI	OSUUS (%)
Liikuntasalit	92 804 000	45,7	74 242 800	44,8
<b>Uimahallit</b>	<b>29 040 000</b>	<b>14,3</b>	<b>23 232 000</b>	<b>14,0</b>
Kunto- ja voimailusalit	17 235 000	8,5	17 235 000	10,4
Liikuntahallit ja areenat	20 975 000	10,3	16 780 000	10,1
Jäähallit (jääradat hallissa)	19 125 000	9,4	15 300 000	9,2
Saibandykentät	7 144 000	3,5	5 715 000	3,4
Keillaradat	6 061 000	3,0	4 849 000	2,9
Jalkapallohallit	3 998 000	2,0	3 199 000	1,9
Sulkapallokentät	2 583 000	1,3	2 050 000	1,2
Tenniskentät	2 421 000	1,2	1 614 000	1,0
Kamppailulajien salit	1 350 000	0,7	1 080 000	0,7
Squashkentät	585 000	0,3	585 000	0,3
<b>Yhteensä</b>	<b>203 281 000</b>	<b>100,0</b>	<b>165 861 800</b>	<b>100,0</b>

ULKOLIIKUNTA-PAIKKATYYPI	TUNNIN MITTAISET LIIKUNTASUORITTEET / VUOSI	OSUUS (%)	LIIKUNTA HARRASTAVAT KÄVIJÄT / VUOSI	OSUUS (%)
Kuntopolut ja -radat	107 838 000	49,4	86 270 000	52,8
Muut yhdistelmäkentät	38 252 000	17,5	30 601 000	18,7
Pallokentät	30 268 000	13,9	20 178 000	12,4
Urheilukentät	15 184 000	7,0	12 147 000	7,4
Luonnonjäkäkentät ja alueet	8 144 000	3,7	5 455 000	3,3
Golfkentät	10 920 000	5,0	2 730 000	1,7
Pesäpallokentät	2 464 000	1,1	1 971 000	1,2
Tenniskentät	2 352 000	1,1	1 568 000	1,0
Tekojäät ja tekojään sisältävät yhdistelmäkentät	1 659 000	0,8	1 327 000	0,8
<b>Maaumalat</b>	<b>1 351 000</b>	<b>0,6</b>	<b>1 081 000</b>	<b>0,7</b>
<b>Yhteensä</b>	<b>218 428 000</b>	<b>100,0</b>	<b>165 861 800</b>	<b>100,0</b>

Yllä olevissa taulukoissa kävijämäärä arviota eri liikuntapaikoilta koko Suomi.

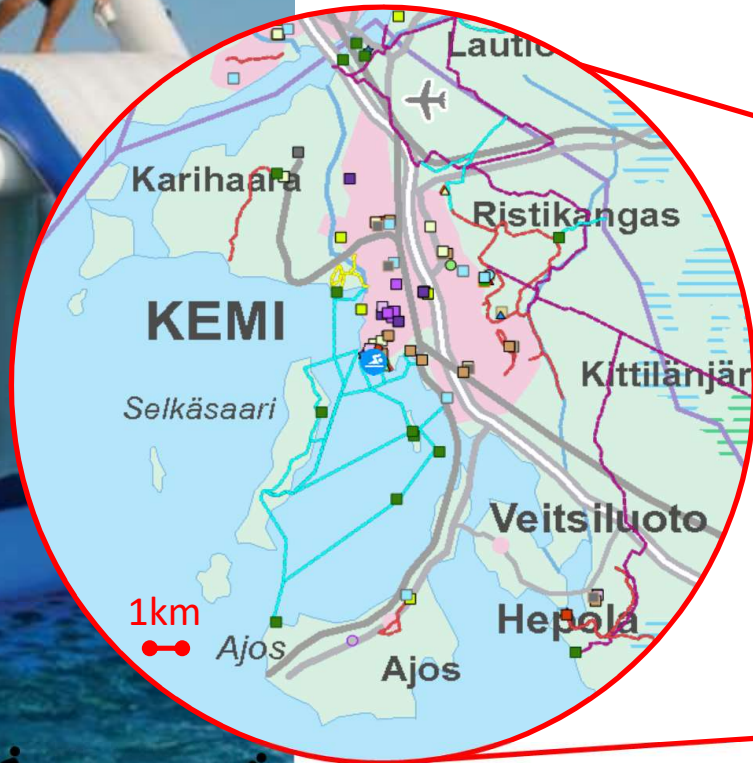
\*Näistä n. 13 on 50m allas



# URHEILUPALVELUT



- Urheilupalvelut Kemissä ovat keskittyneet keskustan alueelle
- Väestöstä yli 50% asuu 5 km ja 100% asuu 10 km säteellä liikuntapaikkakeskittymästä
- Keskimäärin etäisyys liikuntapaikoille on alle 2 km
- Kuvassa mukana liikuntapaikkojen sekä uimahallin sijainti



**Sisäliikuntatilat**  
**Vesiliikuntapaikat**  
 ■ Uimahalli  
**Liikuntareitit**  
 ■ Hiihtolatu  
 ■ Ulkoilureitti  
 ■ Kuntorata  
 ■ Luontopolku

Tyypillinen kulkutapa  
 Etäisyys keskimäärin km  
 Liikuntapaikka

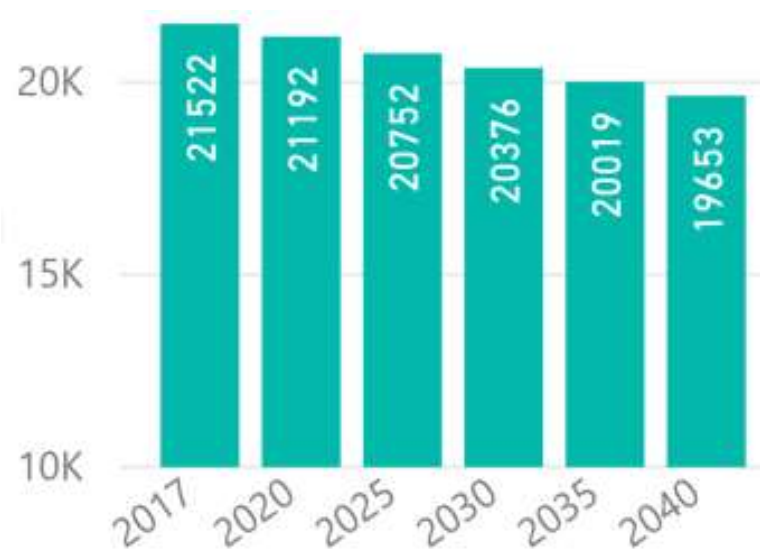
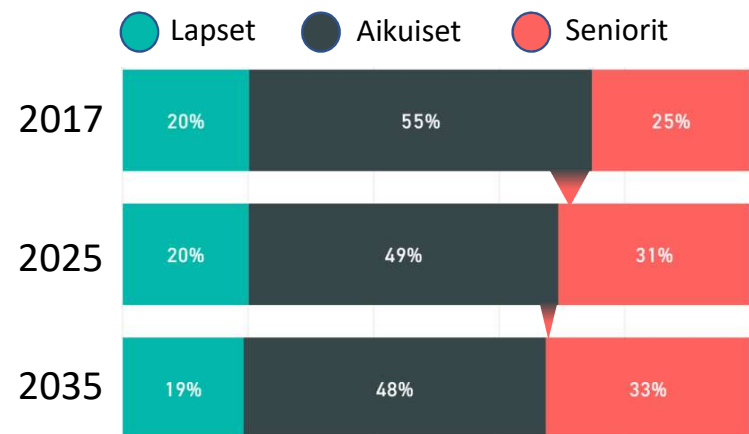
1.24	1.43	1.53	1.63	3.64	3.86	4.07
Pallokenttä	Liikuntahalli	Lähiliikuntapaikka	Kuntorata	Yleisurheilu	Uimahalli	Jäähalli

Lähteet: Lipas tietokanta, tilastokeskus, Liikuntapaikkojen saavutettavuusindeksi (LINDA) -hankkeen loppuraportti, Sport Venuen tietokanta

# KEMI + LAPPI – VÄESTÖKEHITYS

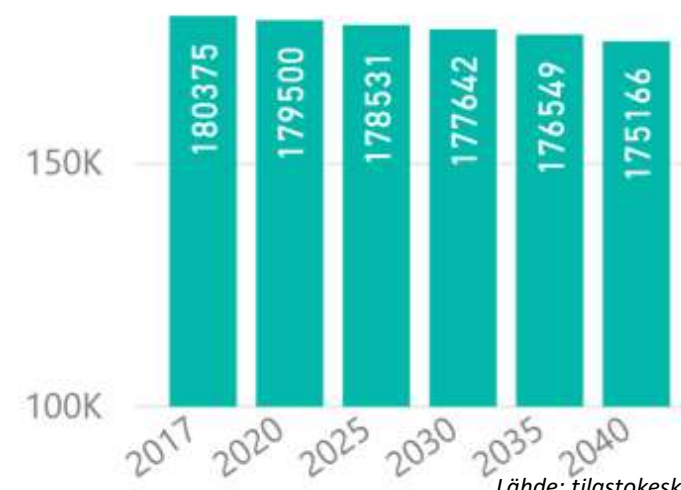
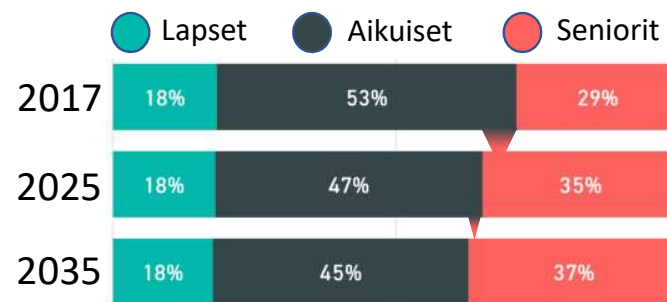


## Väestön kehitys Kemissä 2017 - 2035



Pitkällä aikavälillä Kemin ja Lapin väestömäärä pysyy melko vakaana. Suurimmat muutokset tapahtuvat senioreiden ja työikäisten osuuksissa kokonaisväestöstä.

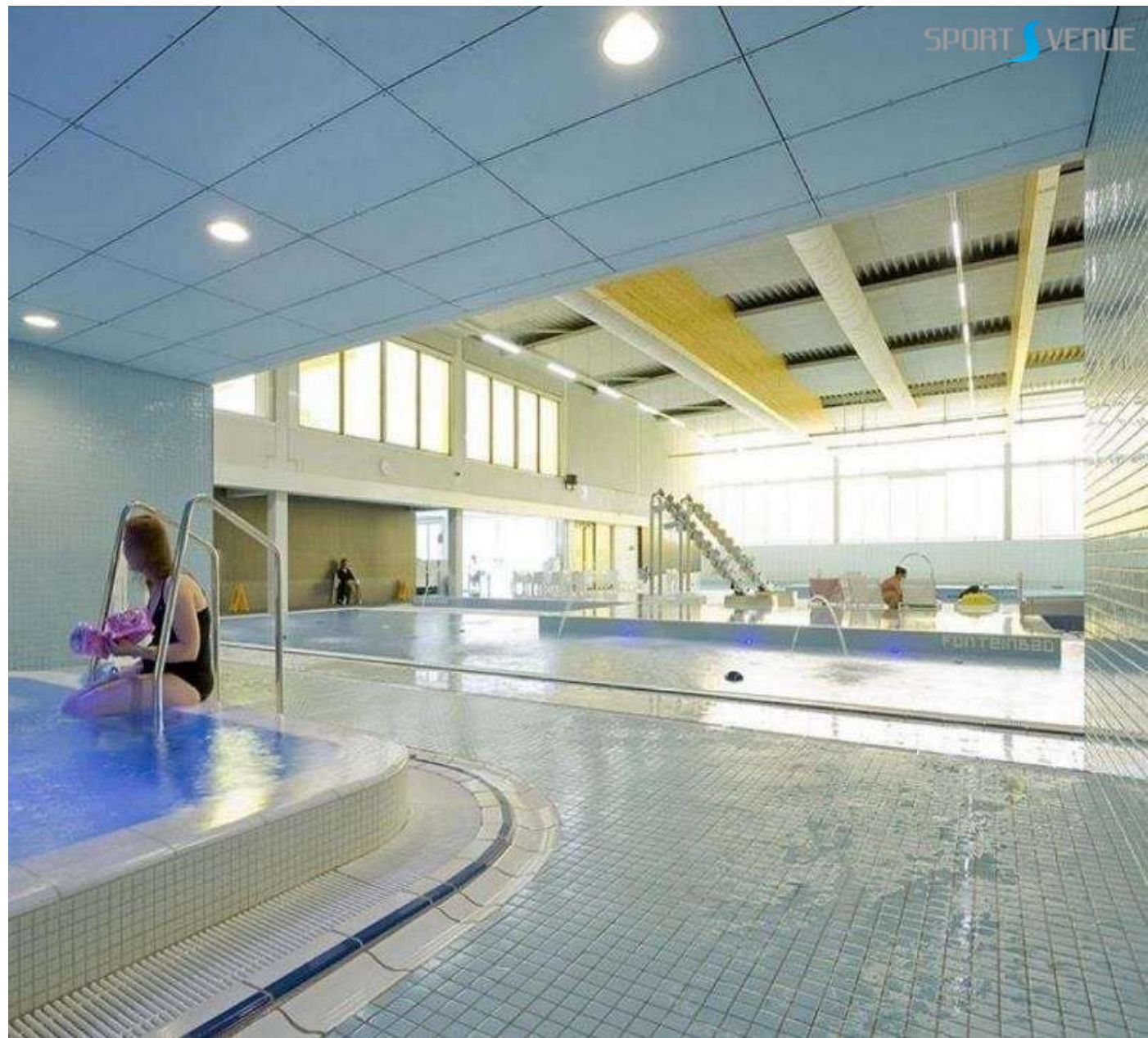
## Väestön kehitys Lapissa 2017 - 2035



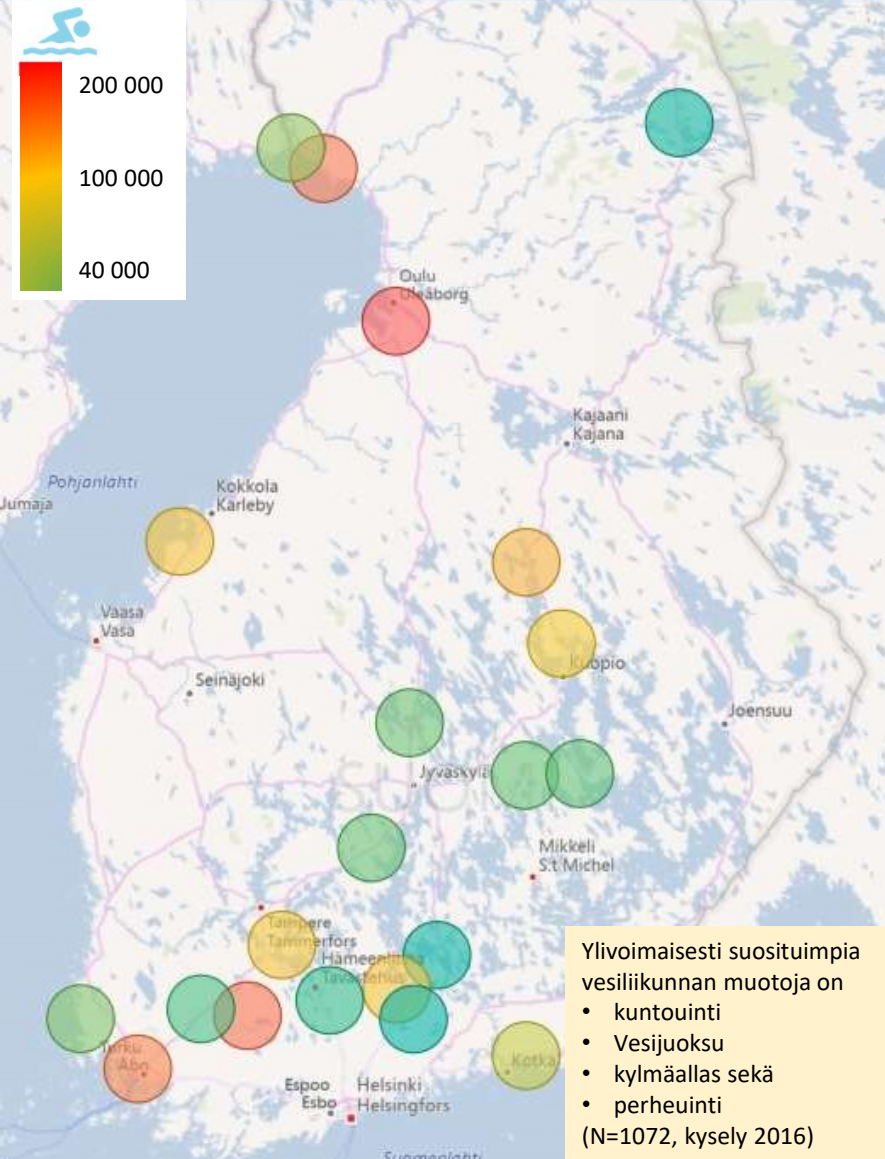


# Sisältö

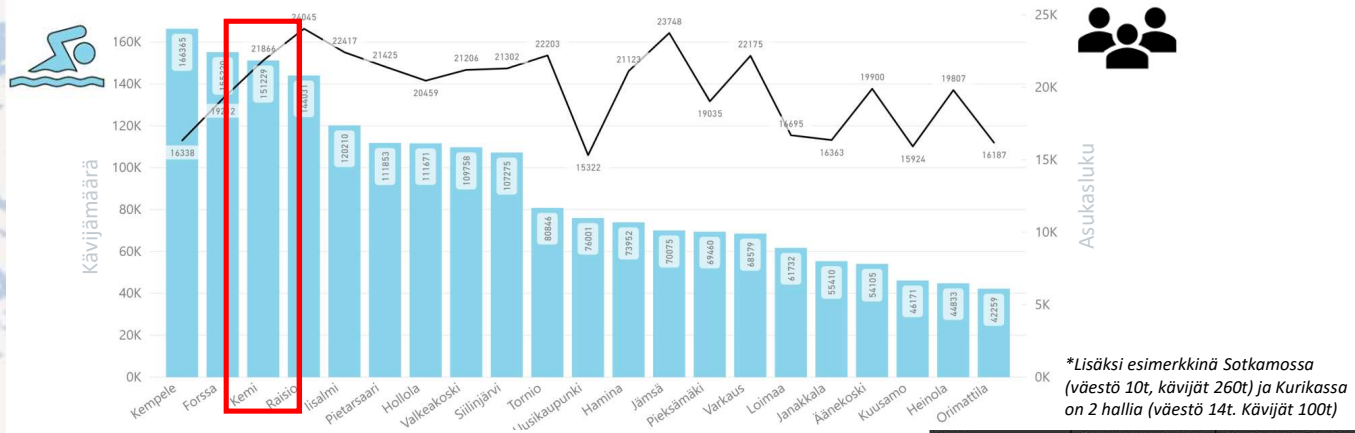
- Yhteenveto
- Sijainti ja demografia
- **Vertailu**
- Nykytila ja mahdollisuudet
- Talous ja toiminta



# KEMI – VERTAILU – KÄVIJÄMÄÄRÄ, ASUKKAAT, SAAVUTETTAVUUS



- Alla 15 000 – 25 000 asukkaan uimahallilliset paikkakunnat Suomesta ja niiden uimahallien kävijämäärät sekä saavutettavuus. Keskimäärin tämän kokoisissa kunnissa on noin 85 000 kävijää vuodessa ja etäisyys uimahalliin 8.8 km.



## Kävijämäärään vaikuttavia tekijöitä

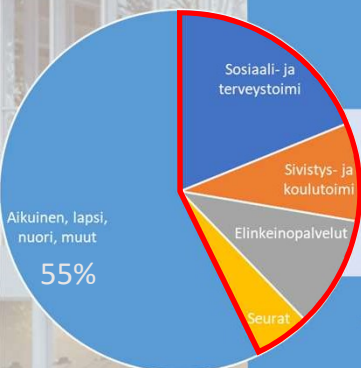
- **Sijainti** (suurimmat kävijämäärät halleissa mitkä asukaskeskitymässä)
- **Saavutettavuus** (suurimmat kävijämäärät halleissa mitkä >4km ja jos oma auto niin paikoitustilan riittävyys)
- **Aukioloajat** (suurimmat kävijämäärät halleissa mitkä vähintään auki 12t/vrk ja yli 300pv vuodessa)
- Hallissa olevat sekä lähialueen palvelut ja ohjatun liikunnan tarjonta
- Allaspinta-ala
- Altaan veden lämpötila
  - 26-28: Kuntouimarit
  - 30: Lapset ja lapsiperheet, terapia
  - 32-38: Rentoutuminen, lämminvesialtaat
- Lipun hinta vaihtelee 6-8 euron välillä uimahalleissa missä suurimmat kävijämäärät

Kunta	Saavutettavuus - km	Keskiväkilukukävijämäärä
Pietarsaari	2,21	111 853,00
Raisio	3,20	154 789,00
Forssa	3,28	159 097,73
Kempele	3,56	166 365,13
Kemi	3,86	151 206,69
Heinola	4,08	44 832,85
Valkeakoski	4,14	109 758,40
Varkaus	4,98	68 579,07
Hamina	5,41	93 775,50
Äänekoski	5,90	71 103,88
Uusikaupunki	6,27	77 275,09
Ilalimi	6,34	120 210,00
Hollola	6,55	111 670,50
Tornio	6,98	80 188,71
Pieksämäki	7,17	70 281,21
Orimattila	7,49	42 258,75
Loimaa	9,10	59 190,13
Jämsä	10,33	69 047,50
Kuusamo	10,96	44 809,00
Janakkala	12,37	55 410,40
Laukaa	19,23	
Siilinjärvi	23,49	104 820,00
Kauhava	30,61	



# SELVITETYT SIDOSRYHMÄT KEMISSÄ

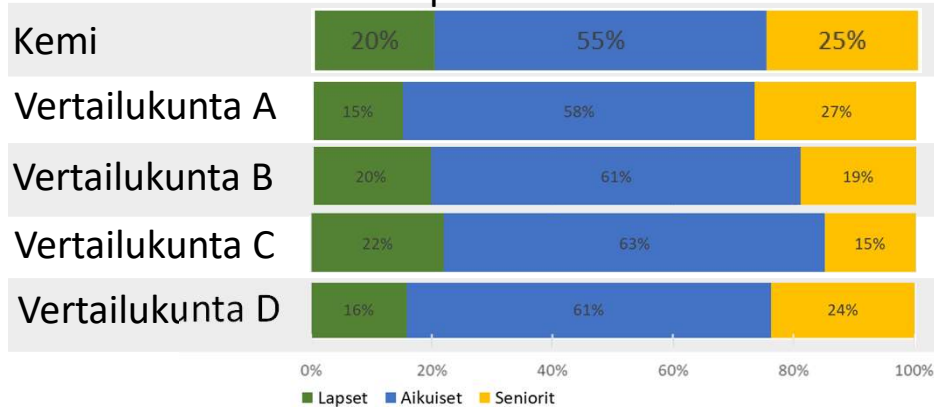
Sidosryhmä	Sosiaali- ja terveystoimi	Sivistys- ja koulutoimi	Elinkeinopalvelut	Seurat
<b>Kävijäryhmät</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Seniorit</li> <li>• Erityisryhmät</li> <li>• SOTE</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opetustoimi</li> <li>• Päiväkodit</li> <li>• Opiskelijat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Yritykset</li> <li>• Kaupunki</li> <li>• Matkailu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nykyiset</li> </ul>
<b>Kävijämäärä 2016 (45%-osuus kaikista kävijöistä)</b>	• 30 000 (20%)	• 14 000 (9%)	• 16 000 (11%)	• 8000 (5%)
<b>Johtopäätökset</b>	<p>käyttö n. 2 kertaa / viikko avustusperusteista käyttöä käyttäjäprofiili muuttunut, ei enää niin liikuntarajoitteisia kuin ennen käyttäjille nykypäivänä tarve enemmän palveluille ja räätälöidyille toiminteille päivätoimintakeskus kerran kuukaudessa uimassa, spinning, koululaisia avustajan kanssa uimassa käyviä asumisyksiköistä käydään enemmän kuin ennen (noin 3km säteellä). Paremmiin henkilökohtaisiin avustajia käytettävissä</p> <p>Sairaanhoidopiirillä oma allas terapia käyttöön mutta kaupungin fysioterapeutti palveluiden kautta käyttäjiä uimahallissa (käyttö marginaalista ehkä kymmeniä käyntejä). Yksityiset toimijat fysioterapiassa melko suuri käyttäjäryhmä ja siellä on myös joukossa hyvin vaikeastikin liikuntarajoitteisia.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Koululaisuinti keskittyy viikko keväällä ja viikko syksyllä, jolloin koululaiset käyvät ko. viikon aikana kaikkina päivinä uimassa mahdollisuuksien mukaan</li> <li>• Koululaisuinti tarjotaan myös Keminmaan koululaisille</li> <li>• Näistä syistä johtuen allastila ei ole riittävä palvelemaan näitä käyttäjäryhmiä täysipainoisesti</li> <li>• Toivottiin mm. <ul style="list-style-type: none"> <li>• suurempaa opetusallasta</li> <li>• Virtuaaliohjausta</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Yritykset tukevat työntekijöiden liikkumista ja kuten kävijämääristä näkyy, niin työntekijät käyttävät uimahalliin suuren osan</li> <li>• Matkailu ei tällä hetkellä näy juurikaan kävijämäärissä</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kemissä on 2 uimaseuraa sekä sukellusseura ja niissä aktiivisia jäseniä reilu 100</li> <li>• seuran jäsenet maksavat uinnin mutta seurat eivät maksa ratavuokraa</li> </ul>



# KEMI VERTAILU – VÄESTÖ- JA UIMAHALLIN KÄYTTÄJÄPROFIILI – 2017

Vertailukunnat: A&B=Pirkanmaa, C=Pääkaupunkiseutu, D=Itä-Suomi

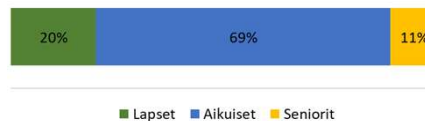
## Väestöprofiili



- Vertailukuntiin nähden Kemissä ja kunta A:ssa on eniten eläkeikäistä väestöä ja tämä heijastuu myös uimahallien käyttäjäprofiiliin
- Kunta B:**ssa on liukumäki mutta ei omaa hyppyalasta vaikka 3m hyppytorni hallissa onkin
- Kunta C:**ssä lapsilla on ylivoimaisesti suurin osuus kävijöistä
  - Hallissa on oma hyppyalas
  - Hallissa ei ole liukumäkeä
  - Hallissa on todella paljon altaita ja allaspinta-alaa
- Kunta D:**llä on ylivoimaisesti tasaisin kävijäprofiili
  - Kävijäryhmien tasaisuutta selittää lipputyypin hinnoittelut ja kohdistaminen eri aikoihin ja päiviin, jolloin tarjonta kohtaa käyttäjät parhaiten
- Uintia vähintään kerran viikossa harrastavia on Suomessa keskimäärin 10% väestöstä\* uimahalliapaikkakunnilla. Aikuisten osuus sisältää mm. sekä uintiseurat että perheiden aikuiset

Halli	Aukioloaika t/vko	Henkilökunta	Kävijää / aukiolotunti
Kunta A halli 1	30.5	6	17.5
Kunta A halli 2	24	6	11.1
Kunta B	84	13	51.4
Kunta C	90.5	19	31.4
Kunta D	75	12	32.2
Kemi	79.5	15	40.5

## Valtakunnallinen käyttäjäprofiili



## Hallien käyttäjäprofiili (luvut pyöristetty)

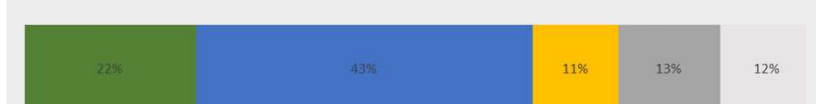
Kemi – 22 000 asukasta – 159 000\*\*\*\* kävijää – 664 vesi-m<sup>2</sup>



Kunta A – 25 000 asukasta – 41 000 kävijää – 364 vesi-m<sup>2</sup> (2 hallia)



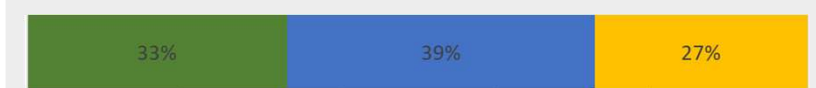
Kunta B – 31 000 asukasta – 206 000\* kävijää – 672 vesi-m<sup>2</sup>



Kunta C – 42 000 asukasta – 126 000\*\* kävijää – 981 vesi-m<sup>2</sup>



Kunta D – 22 000 asukasta – 158 000\*\*\* kävijää – 462 vesi-m<sup>2</sup>

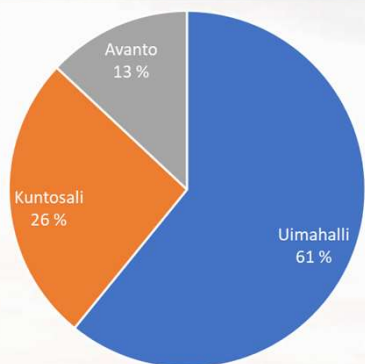


■ Koululaiset % ■ Lapset ■ Aikuiset ■ Seniorit ■ Muut

\*vain uinti, lähin seuraava halli n. 15km. Kävijöitä myös kauempaa hallipaikkakunnilta  
 \*\*vain uinti, lisäksi 80 000 kuntosalia ja 57 000 ohjattu liikunta  
 \*\*\*uinti + kuntosalia, ympäristökunnissa ei hallia (kuntosalin osuus noin 20%); kävijämäärä 2016  
 \*\*\*\*uinti + kuntosalia, ympäristökunnissa ei hallia.



# KÄVIJÄMÄÄRÄARVIO



## Tilojen mitoitusperusteet

Vuosittainen kävijätavoite on noin 160 – 200 000 kävijää vuodessa. Uusien ratkaisujen ja päivänsisäisen suunnittelun avulla voidaan tavoittaa jopa 20 – 40 000 lisäkävijää nykyiseen 150-160 000 vuotuisen kävijään. Kävijöitä ruuhkaisina päivinä voidaan olettaa olevan noin 1500 ja huipputunti noin 180. Lisäksi tilojen tulee sisältää varaus myös mahdollisille muille palveluille ja sidosryhmille, kuten:

- Kuntosali (voi lisätä vuosikäyttämäärää jopa 30-40%)
  - Vakituisten (väh. 1/vko) kävijöiden potentiaali Kemissä 2540 – 4570 mistä tulee 30 – 54 000 vuotuista kävijää kuntosalia kohti
- Seurat (varastotilat, kokoontumistilat)
- Koulujen, SOTEn, liikuntatoimen ja HYTen tarpeet voidaan kattaa paremmin. Pystytään tarjoamaan samanaikaisesti palvelua sekä erityyppisille että usealle samantyyppiselle käyttäjäryhmälle
- hieronta-, parturi- ja kampaamopalvelut
- kauneuden hoitoon, fysioterapiaan ja liikunnan aktivointiin liittyvät palvelut

## Muuntojoustovaatimukset

Altaiden tulee mukautua päivänsisäisesti eri käyttäjäryhmiin. Veden syvyys ja lämpötila tulee olla mukautettavissa eri käyttötarpeisiin. Erityyppisiä ratkaisuja on esitelty allastoiminnallisuudesta kertovilla kalvoilla sekä alla olevalla videolla.



Altaan mukautuvuus eri aikoihin ja eri ryhmille

<https://youtu.be/ApLixfNT91>

Kävijöiden jakautuminen tyyppillisesti uimahallissa missä myös läheisyydessä talviuintimahdollisuus.

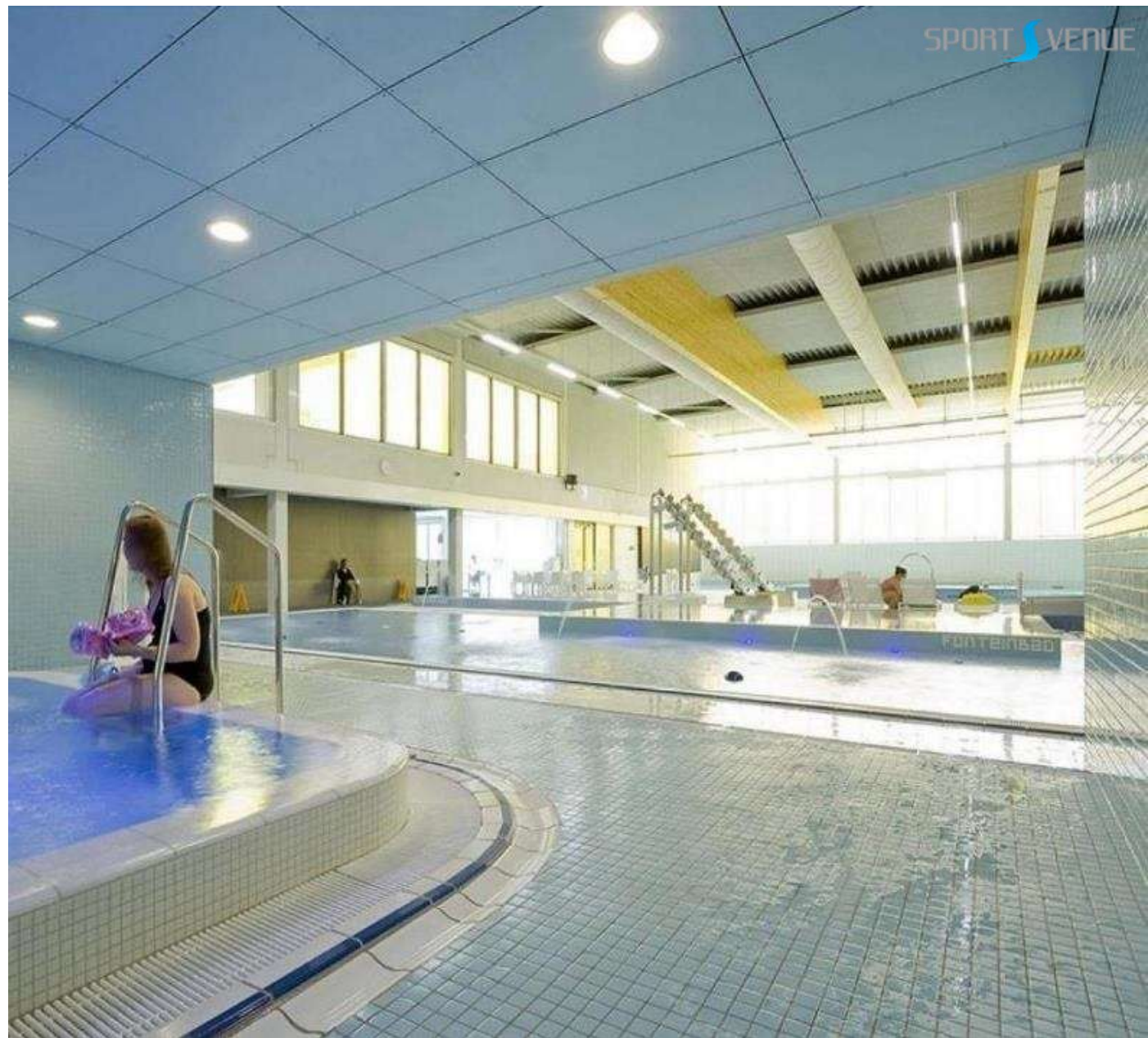
Tyyppillisesti uimahalli ja kuntosali kävijät jakautuvat 80/20. Vaihteluväli kuntosalikävijöiden osuudessa on 10%-40%.

Talviuintikävijämäärät vaihtelevat saunallisissa kohteissa tyyppillisesti 20 – 70 000 vuotuisen kävijän välillä.



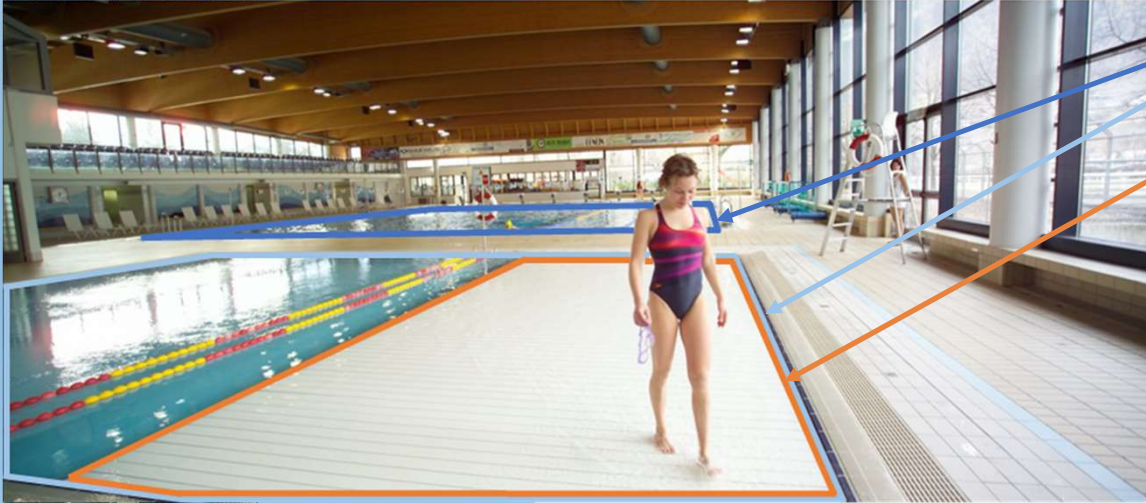
# Sisältö

- Yhteenveto
- Sijainti ja demografia
- Vertailu
- **Nykytila ja mahdollisuudet**
- Talous ja toiminta





# ALLASTOIMINNALLISUUDET – YLEISTÄ 1/3



Kuvassa iso allas missä 8-rataa sekä pienempi 5-ratainen missä muunneltava pohja

Iso allas 8-rataa 25x21m

Pieni allas 5-rataa 12.5x12.5m

2-radon leveydeltä muunneltava pohja

Muunneltavan pohjan etuja mm.

- Altaan syvyyttä voidaan säätää minuuteissa vastaamaan eri tarpeita
  - Käyttäjärühmäkohtaisesti optimaalinen syvyys
    - Lapsille matalampi kuin aikuisille
  - Käyttötarkoituksenmukainen syvyys
    - Vesijuoksu, spinning, uinti, uimahyppy
  - Toimii haihtumista estävänä peitteenä yläasentoon nostettuna
    - Tämän päällä voi kävellä turvallisesti ja pitää vaikkapa muotinäytöksen tai spinning tunnin pinnan yllä
  - Turvallisempi kuin vedentason säätäminen halutun syvyyden saavuttamiseksi, koska muunneltavan pohjan avulla veden pinnan ylätaso ei muutu



Perinteinen	Perinteinen + joustava	Toiminnallinen
<p>Oma allas käyttötarkoituksen mukaisesti</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Kuntouinti, vesijuoksu</li> <li>2 Lastenallas, hyppypallas</li> <li>3 Terapia-allas</li> </ol>	<p>Joustava perinteinen. Kuntoallas palvelee eri käyttäjäryhmiä paremmin</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kuntouintiallas voidaan jakaa kahdeksi altaaksi ja</li> <li>- Altaan syvyyttä voidaan säätää portaattomasti ja tämän lisäksi on lasten- ja terapia-allas</li> </ul>	<p>Tässä mallissa 1 allas palvelee kaikkia edellä mainittuja käyttötarkoituksia joustavasti. Tässä altaassa voidaan vesitila jakaa joustavasti 3-osaan missä on mahdollisuus myös säätää altaan syvyyttä ja veden lämpötilaa kullekin osalle sopivaksi käyttäjäryhmän tarpeiden mukaisesti.</p>

# OMINAISUUKSIA JA VIRTUAALISUUTTA – YLEISTÄ 2/3



Kuva: Tampereen uintikeskuksesta

Suuri digitaal näyttö mahdollistaa mm.

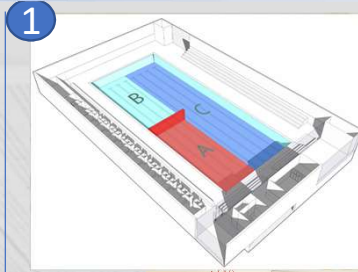
- virtuaalisen vesiliikunnan ohjauksen
- tiedottamisen
- elokuvalliat

Virtuaalivalmentaja

- Altaan pohjassa tai allasköydessä oleva valojana tahdittaa uintisuoritusta
- Suorituksen seuranta ja analysointi tietokoneella



<https://youtu.be/KGpsYktPnxc>



- 1 Hybridiallas\* 6x25 375 m<sup>2</sup> (6-rataisena, rataleveys 2.5m)
  - Syvyys: 0cm – 200cm
  - Lämpötila: 27°C – 30°C
  - Muunneltava pohja
  - Tilan jakajia

- 2 Kahluuallas 60 m<sup>2</sup>
  - Syvyys: 0cm – 40cm
  - Lämpötila: 32°C

- 3 Terapia / monitoimiallas 96 m<sup>2</sup>
  - Syvyys: 0cm – 170cm
  - Lämpötila: 32°C
  - Muunneltava pohja

\*Hybridiallas: Uima-allas mikä voidaan

- jakaa pienemmiksi altaiksi tilanjakajilla ja
- eri osioiden pohjan syvyyttä voidaan säätää sekä
- Vedenlämpötilaa voidaan muuttaa eri osioissa

## Optioita



- Poreallas
- 32°C



- Kylmäallas läpikäveltävä
- 0cm – 140cm
  - 6°C

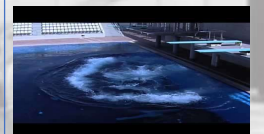


- Kylmäallas pyöreä
- 150cm
  - 6°C



- Sukellusallas
- 0m – 20m
  - 27°C

<https://youtu.be/4McxDSg028U>



- Hypyn pehennin
- Vaimentaa alastuloa rikkomalla vedenpinnan

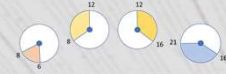
<https://youtu.be/aeqHEyhBosw>



# HYBRIDIALTAAN ETUJA MONIALLASYMPÄRISTÖSSÄ – YLEISTÄ 3/3

Muuneltavalla pohjalla sekä osiolla varustettu pääallas voi muuntua päivänsisäisesti tukemaan useamman ryhmän yhtäaikaista toimintaa jättäen muut altaat tarjoamaan lisäkapasiteettia. Muuneltava pohja mahdollistaa myös pyörätuolirampin

Altaan mukautuvuus eri aikoihin ja eri ryhmille



Kello	Käyttäjä/ryhmä	Veden syvyys CM
07.30	Uintiopetus	60 - 90
08.30	Senioreiden uinti	130
09.00	Muu aktiviteetti senioreille	110 - 140
09.30	Kuntoutusta lääkinnällisten tarpeiden johdosta	130 - 170
10.30	Hydrobic	110 - 130
11.30	vesijuoksu 55+	170
12.00	Koululaiset	60 - 110
16.00	Lasten toimintaa	50 - 60
17.00	Kunto- ja kilpauimarit	180 - 200
18.00	Uintiopetusta	60 - 90
19.00	vesijuoksua	170
20.00	vesipyöräily	110 - 130
21.00	Vesipallo	200
22.00	<b>Pohjan yöasento</b>	<b>Vedenpintataso</b>

# UIMAHALLI – POHJAKUVA 1.KRS

## 1 Pääallas

- Kloori pitoisuus on osin haitallista rakenteisiin
- Korrosio betoniraidoituksessa havaittavissa
- Betonin kunto vaihtelee välttävästä hyvään
- Altaaseen kannattaa tehdä remonti

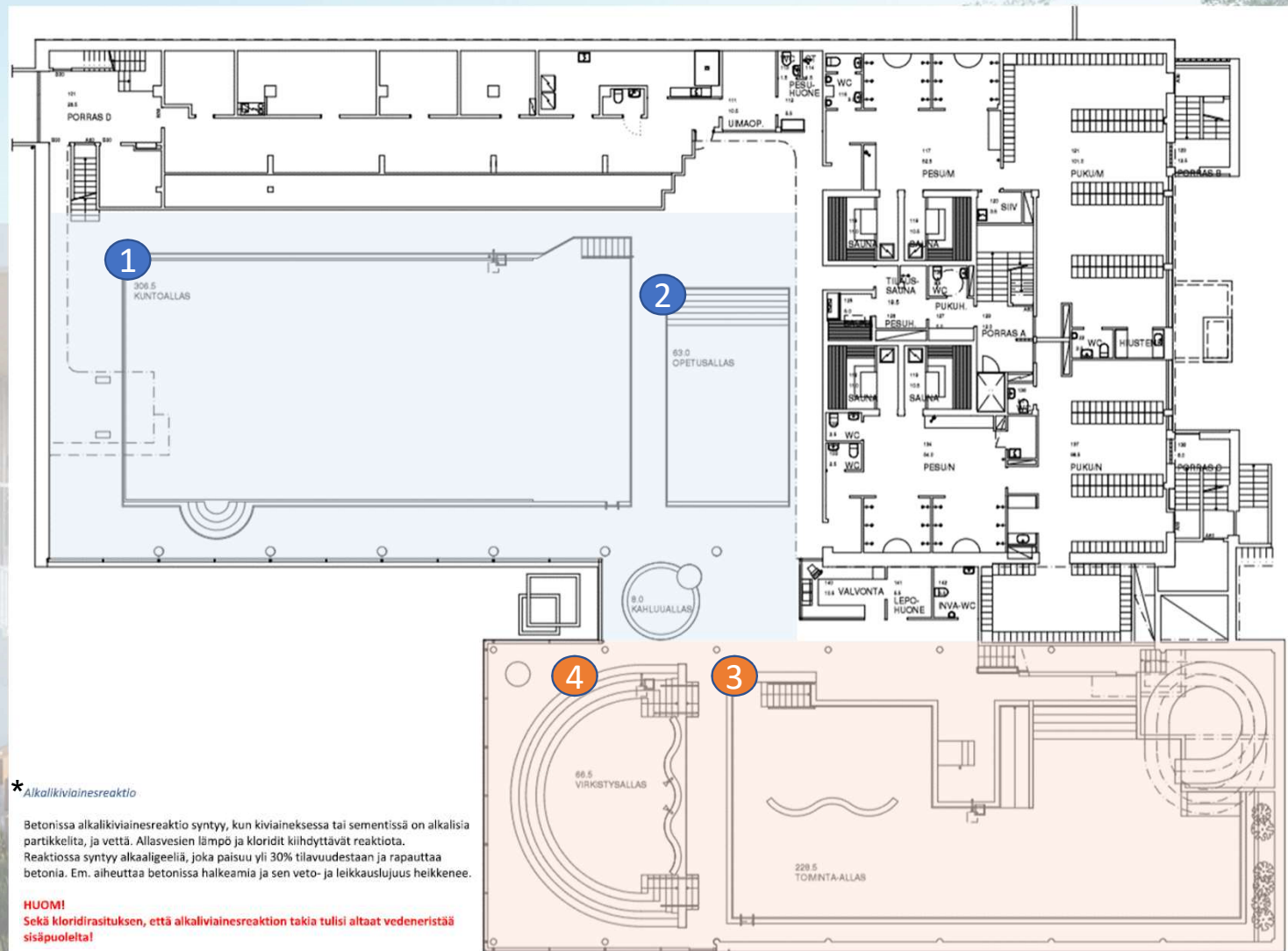
## 2 Opetusallas

- Käynnistynyt alkalikiviainesreaktio\*
- Vuotoja
- Altaaseen kannattaa miettiä muita vaihtoehtoja

## 3 Toiminta-allas

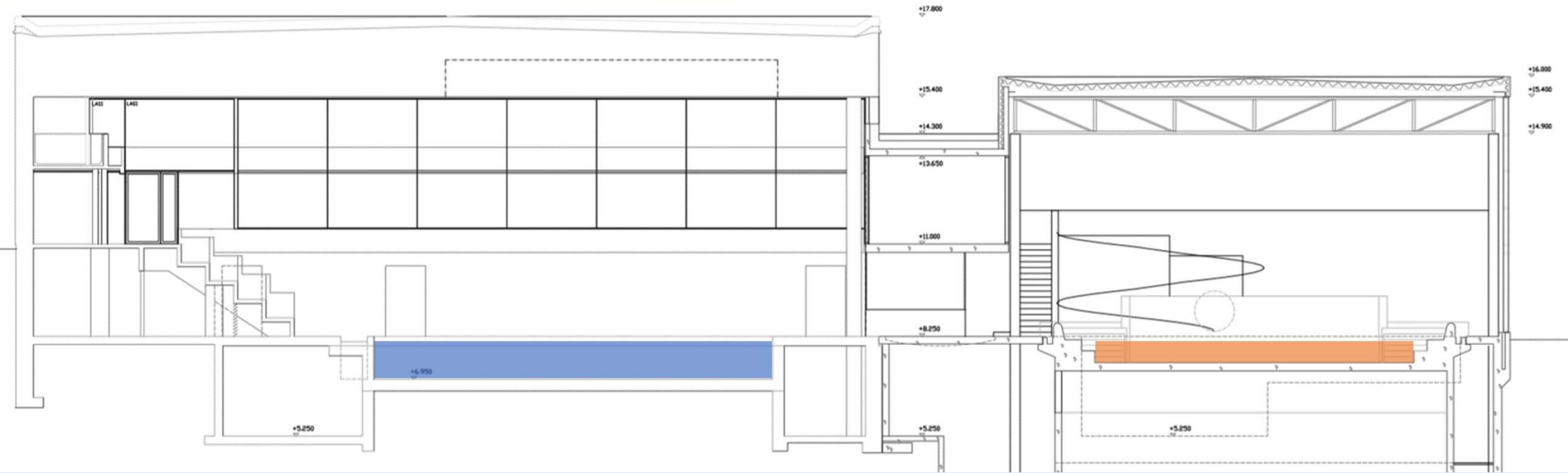
- Yleistilanne betonirakenteiden osalta tyydyttävä
- Alkalikiviainesreaktio\* on käynnistynyt
- altaiden PTS vähintään 10v aikajaksolla

## 4 Virkistysallas





# UIMAHALLI – LEIKKAUSKUVA - NYKYTILANNE



## Allasrakennevaihtoehdot

### Betoni



Uimahallikiinteistöä rakennettaessa betonialtaan tuoma lisäaika rakentamiseen on n.30%

Investointikustannukset on samat betoni ja teräsrakenteisissa altaissa.

### Teräs



Teräsallas. Lyhyempi asennusaika ja vähemmän tukirakenteita. Ei tarvitse betonin kuivumisaikaa. Moduulirakenteinen.

50% pienempi hiilijalanjälki verrattuna betonialtaaseen. 50m altaan tapauksessa tämä vastaa 100m<sup>2</sup> asunnon lämmitystä 45v. (Laskenta ACOR Consultant)

# ULKOALLAS KEMIN UIMAHALLIN YHTEYDESSÄ

## Ulkoallasvaihtoehtoja

Allas	Kustannus-arvio	Lämpötila	Auki (lämmitettynä)	Energia € (Ei allaspeitettä)	Energia € (Allaspeite)
<b>A</b> 50 x 21 m	7 M€	26 C	Touko - elokuu	50 000 € / v	20 000 € / v
<b>B</b> 25 x 10 m	1.6 M€	26 C	Touko - elokuu	12 500 € / v	5 000 € / v

Talvella avantouinti



Kesällä ajanviettoa



Havainnekuvasssa esimerkkinä 2 eri kokoista allasta

## Taloudellinen näkökanta

- Uimahallin kanssa jaettu
  - Suihkut
  - Pukuhuoneet
  - Saunat
  - Henkilöstö
- Seurojen käyttö lisäresurssina?
- Kävijämäärä: 20 000 – 50 000 / v

## Muuta

- Energianhallinta
  - Peitteet: Kyllä / Ei
  - Altaan pohja valkoinen
- Veden lämmitys: Ilmalämpöpumppu
- Allas eristetty
- Talvikausi: Avantouinti (Ei lämmitystä)

Laskennallista lipputuloa käyttäen 2.5 € eli 125 000 € / v  
(50 000 vuotuista kävijää, vaatii turismia)



Ulkoallas	Kustannus-arvio	Vuosikuluarvio	Pääoma / v (20v 1.7%)	Operointi + Energia / v	Lämmitys-kuukaudet	Energia € (Ei allaspeitettä)	Energia € (Allaspeite)	Vesi	Valvonta	Tarvikkeet
<b>A</b> 50 x 21 m	7 M€	<b>517 000 €</b> 487 000 € (peite)	462 000 €	180 000 € 150 000 € (peite)	4	50 000 € / v	20 000 € / v	80 000 € / v	40 000 € / kausi	10 000 € / v
<b>B</b> 25 x 10 m	1.6 M€	<b>63 100 €</b> 55 600 € (peite)	105 600 €	82 500 € 75 000 € (peite)	4	12 500 € / v	5 000 € / v	20 000 € / v	40 000 € / kausi	10 000 € / v



# ULKOALLAS KEMIN UIMAHALLIN YHTEYDESSÄ - MATKAILUNÄKÖKULMA

## Talvella Turismi – Uinti - Lumi

- Talviuinti
  - Kylmäaltaan korvaaja
- Lumikylvyt tähtitaivaan / revontulien alla



## Turismi Saunat – Uinti - Lumi

- Suuren osan elämyksellisyyttä muodostaa mm.
  - Saunat
  - Avanto
  - Upea näköala
  - Revontulet



## Kesällä Ajanviettoa - uimaopetusta

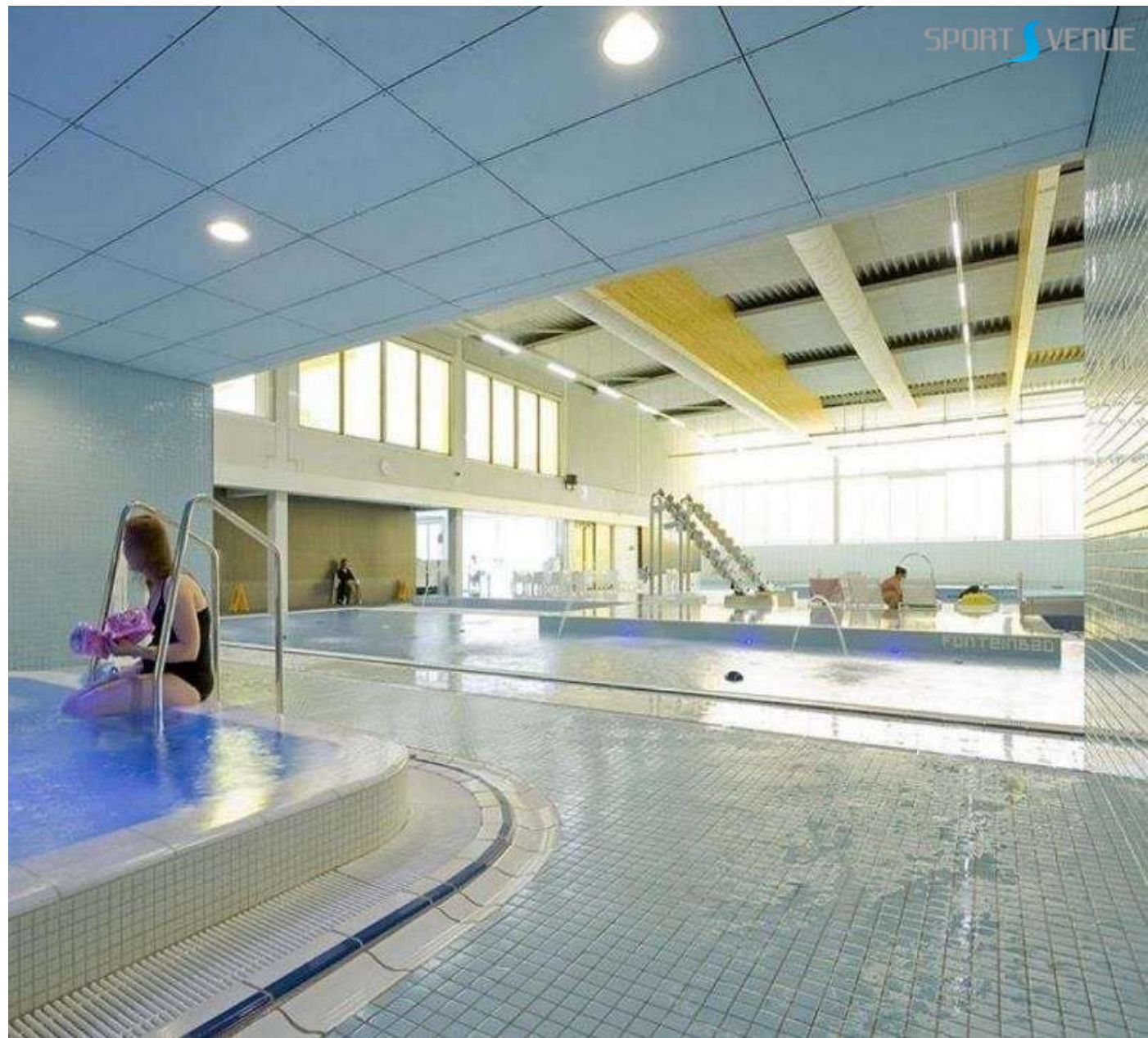
- Virkistävä ajanviettoalue
  - Picnic
  - Mahdollisuus pulahtaa joko ulkoaltaaseen tai
    - ilmojen viiletessä käydä saunassa
- Uimaopetus lämmitetyssä altaassa ilman leväongelmaa





# Sisältö

- Yhteenveto
- Sijainti ja demografia
- Vertailu
- Nykytila ja mahdollisuudet
- **Talous ja toiminta**





# NYKYTILANNE - 2016



## Nykytila

- Rakennusteknisesti uimahalli on tyydyttävässä / välttävissä kunnossa
- Hallin allaspinta-ala on kävijämääriin ja kunnan asukaslukuun nähden riittävä
- Altaat eivät pysty palvelemaan käyttäjäryhmien tarpeita
  - Uimahalli ei pysty palvelemaan useita eri käyttäjäryhmiä samanaikaisesti
  - Uimaopetus koululaisryhmille haastavaa nykyisissä altaissa. Ongelmana sopivan altaan kapasiteetti
  - Ohjattu vesitoiminta, vesijumppa, vesijuoksu ja kuntouinti kaipaa myös erityyppisiä allasratkaisuja

## TOIMINTAKATE

Vesipinta-ala	664 m <sup>2</sup>
Kävijämäärä vuodessa	151 000
Tuotot	552 819 €
Menot	1 641 355 €
<b>Toimintakate</b>	<b>-1 088 535 €</b>

## KAUPUNGIN TUKI / KÄVIJÄ

Lipun nettohinta	3.76 €
Lipun bruttohinta	10.98 €
Kunnan tuki per lippu	7.22 €
Huomioita	



## TULEVAISUUS – PTS / SANEERAUS / UUSI HALLI - KUSTANNUSTEN ARVIOINTI



	Nykyinen halli nykytila	Nykyinen halli + saneeraus (PTS)*	Nykyinen halli + saneeraus**	Uusi halli
Vesipinta-ala	664 m <sup>2</sup>	664 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>
Kävijämäärä vuodessa	159 000 (2017)	159 000 (2017)	<b>180 000 – 200 000</b>	<b>180 000 – 200 000</b>
Tuotot	552 820 € / v (2016)	552 820 € / v (2016)	810 – 900 000 € / v	810 – 900 000 € / v
<b>Menot yhteensä (kokonaiskulut)</b>	-1 641 356 € / v (2016)	-2 247 262 € / v <i>(arvio, sis. Vanha pääomavuokra)</i>	-2 379 262 € / v <i>(arvio, sis. Vanha pääomavuokra)</i>	-2 577 262 € / v <i>(arvio, sis. Vanha pääomavuokra)</i>
Investointi	-	8 000 000 €	10 000 000 € -	13 000 000 € -
Lipun netto keskiarvo	3.76 €	3.76 €	<b>4.5 €</b>	<b>4.5 €</b>
Kunnan tuki per lippu	7.22 €	10.66 €	7.85 € - 8.22€	8.84 € - 9.32 €
Pääoma ja vuokra kustannus vuodessa***	<b>-538 320 € + 550 000 €</b> <i>(nykyinen hoitovuokra)</i>	<b>-528 000€ + 550 000 €</b> <i>(nykyinen hoitovuokra)</i>	<b>-660 000€ + 550 000 €</b> <i>(nykyinen hoitovuokra)</i>	<b>-858 000€ + 550 000 €</b> <i>(nykyinen hoitovuokra)</i>
Operointi ja siivous	630 942 € (2016)	630 942 € (2016)	630 942 € (2016)	630 942 € (2016)
Kokonaiskulut vuodessa	<b>-1 641 356 € (2016)</b>	<b>1 708 942 € (+538 320 € vanha pääomavuokra)</b>	<b>1 840 942 € (+538 320 € vanha pääomavuokra)</b>	<b>2 038 942 € (+538 320 € vanha pääomavuokra)</b>
<b>Toimintakate</b>	<b>-1 088 536 €</b>	<b>-1 694 442 €</b>	<b>-1 479 262 € – -1 569 262 €</b>	<b>-1 677 262 € - -1 767 262 €</b>
Huomioita	Lipun keskihinta 3.76 € Aukiolo 70 - 86.5 t/vko	Lipun keskihinta 3.76 € Aukiolo 70 - 86.5 t/vko	Lipun keskinta <b>4.5 €</b> Aukiolo 70 - 86.5 t/vko	Lipun keskinta <b>4.5 €</b> Aukiolo 70 - 86.5 t/vko

## Tulevaisuus

- Monipuolista toimintaa päivänsisäisesti joustuen palvelen useita käyttäjäryhmiä
- Yhteistyö lähialueen palveluntarjoajien kanssa
- Yritysyhteistyö (sponsorointi, yritysliput, tilavuokraus)
- Oheistoiminta: lasten päivä- / iltapäivätoiminta vaikkapa kesäaikaan, teemasynttärät, kokouspalvelut, TYKY-toiminta

Taulukon laskelmissa tulee huomioida, että niissä ei ole huomioitu nykyisen hoitovuokran ja pääomavuokran uudelleen laskentaa esimerkiksi energian suhteen (lämpö, sähkö ja vesi tyypillisesti tämän kokoisessa hallissa noin 150 – 200 K€ / v).

**Hoitovuokra tämän kokoluokan hallissa tyypillisesti noin 350 - 450 K€**

*Pirkanmaalla on Suomen yksi tuoreimmista kohteista missä alkalikiviainesreaktio korjattu. Tämä pideni peruskorjausaika 6kk sekä altaan osalta kustannuksia noin 40%.*

*Vastaavia tilanteita menossa noin 80% 1970 - 80-luvulla rakennetuista Suomen uimahalleista.*

\*PTS suositus nykytilan ylläpitämiseksi (Kemin uimahalli rakennetekninen kuntotutkimus 31.8.2018, tekijä WSP), tutkimuksessa on esitetty 3.5 M€ mutta hinta-arviossa oli vain rakennustekniset työt, ei siis sähkö/LVIA töitä lainkaan. Jos ulkoseinät menee uusiksi, alapohja, yläpohja vanhalta puolelta, niin ei tule kasimaan riittämään. Lisäksi on toiveissa ollut uutta allasta. Vertailun vuoksi Tornion halli (<https://goo.gl/SLFLm5>) maksoi 7,6 M€ (sisältää yhden uuden teräsaltaan). Eikä siinä korjattu kuin sisäpuoli+ tekniikka. Ei koskettu seiniin tai ala/yläpohjiin.

\*\*Arvio kokonaisvaltaisesta saneerauksesta missä mm. koko allastila, altaat, pukuhuoneet, saunat tehdään vastaamaan nykyisiä ja tulevia vaatimuksia

\*\*\*Poisto kaikissa 20v ja laskenta kuntarahituksen mukaan. Pääoma- ja hoitovuokra vuoden 2016 tiedoista.

Lähteet: Kemin kaupunki, Sport Venue Oy, WSP, <https://www.rakennuslehti.fi/2018/01/vanhojen-uimahallien-betonirakenteiden-rapautuminen-aiheuttaa-miljoonakustannukset-korjauksissa/>



# RAHOITUS- JA KULUMALLIT – VERTAILU – ESIMERKKEJÄ 1/2

Laskentamalli alustavaan rahoitussuunnitteluun

## Hankkeen tiedot

Kokonaiskustannus (alv 0 %)	10 000 000 eur
Jakson pituus	20 v.

Tässä laskelmassa jakson pituudeksi valittavissa 1-30 vuotta.

## Rahoitusvaihtoehdot

### 1. Laina

Viitekorko	1,30 %
Marginaali	0,40 %
Kokonaiskorko	1,70 %

Lyhennystyyppi	Tasa
----------------	------

Tasalyhennys on tyypillisin lyhennystapa. Lainalle voidaan räätälöidä myös muu lyhennysohjelma. Annuiteettilyhennys on vertailukelpoinen leasingmaksun kanssa.

### 2. Leasing

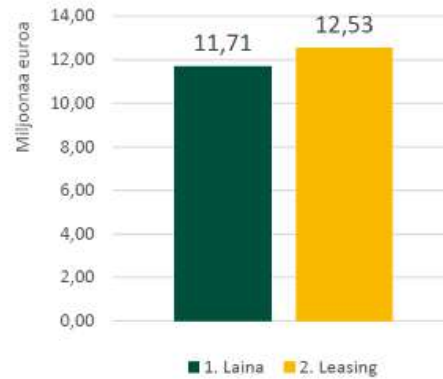
Viitekorko	1,30 %
Marginaali	0,55 %
Kokonaiskorko	1,85 %

Leasingjakson pituus	20 v.
Jäännösarvo	33 %
Lunastushinta	3 333 000 eur

Leasingvuokra (annuiteetti) määräytyy perustuen korkotasoon, vuokrajakson pituuteen ja jäännösarvoon. Jos vuokratuote on lyhyempi kuin lainassa, voidaan maksuprofiili mitoittaa pidempää tasalyhenteistä lainaa vastaavaksi.

## Pääomakulut: lainanhoitomaksut sekä vuokratulot

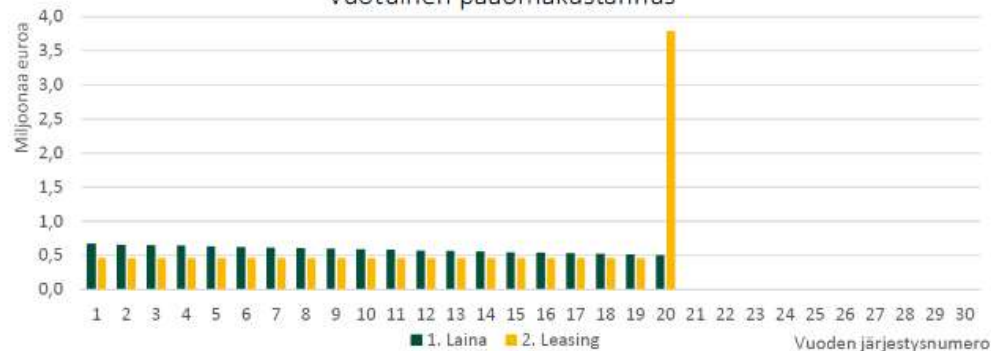
### Maksut yhteensä



### Ensimmäisen vuoden maksut

1. Laina:	666 000 eur
2. Leasing:	460 000 eur

### Vuotuinen pääomakustannus



*Laskelmissa kiinteä korko. Laskelmat sovellettavissa 10 – 30 vuoden maksuajoille ja vakioidulla kertoimella eri pääomille.*

# RAHOITUS- JA KULUMALLIT – VERTAILU – ESIMERKKEJÄ 2/2

Maksut vuosittain	1. Laina	2. Leasing
Yhteensä (eur)	11 707 083	12 533 387

Vuosi	1. Laina	2. Leasing
Vuoden nro	Lyhennys ja korko eur	Vuokra eur
1	666 104,17	460 019,36
2	657 604,17	460 019,36
3	649 104,17	460 019,36
4	640 604,17	460 019,36
5	632 104,17	460 019,36
6	623 604,17	460 019,36
7	615 104,17	460 019,36
8	606 604,17	460 019,36
9	598 104,17	460 019,36
10	589 604,17	460 019,36
11	581 104,17	460 019,36
12	572 604,17	460 019,36
13	564 104,17	460 019,36
14	555 604,17	460 019,36
15	547 104,17	460 019,36
16	538 604,17	460 019,36
17	530 104,17	460 019,36
18	521 604,17	460 019,36
19	513 104,17	460 019,36
20	504 604,17	3 793 019,36
21	0,00	0,00
22	0,00	0,00
23	0,00	0,00
24	0,00	0,00
25	0,00	0,00
26	0,00	0,00
27	0,00	0,00
28	0,00	0,00
29	0,00	0,00
30	0,00	0,00

## Laskelman lähtökohdat ja käyttö

Laskentamalli alustavaan rahoitussuunnitteluun perustuu yleisiin oletuksiin, Kuntarahoitukselle nimenomaisesti tätä tarkoitusta ja skenaariota varten annettuihin tietoihin ja työkalun laadintahetken tilanteeseen. Mallin laskelmat ovat alustavia ja niitä tulee tarkentaa ennen varsinaista rahoituspäätöstä. Laskentamallissa käytetyt tiedot ovat peräisin Kuntarahoituksen yleisesti luotettavina pitämistä lähteistä. Kyseessä on asiakkaan omaan sisäiseen käyttöön tehty laskelma ja sitä ei ole laadittu Kuntarahoituksen omia tarkoituksia varten.

Koska kyseessä on asiakkaan antamiin ja muihin edellä mainittuihin tietoihin perustuva alustava laskelma, laskelman tulkitusten tulee aina tehdä omat johtopäätöksensä laskelman hyödyntämisestä ja siitä aiheutuvista jatkotoimista harkittuaan kaikkia tässä materiaalissa mainittuja sekä myös muita yleisiä toimintaympäristönsä liittyviä seikkoja. Laskelmassa mahdollisesti esitetyt historialliset tiedot ja tulevaa kehitystä koskevat arviot eivät ole tae tulevasta kehityksestä.

Tämä laskentamalli alustavaan rahoitussuunnitteluun on tarkoitettu ainoastaan asiakkaan omaan sisäiseen käyttöön ja sitä ei saa hyödyntää julkisesti ilman Kuntarahoituksen nimenomaista suostumusta.

## Laskelmissa kiinteä korko



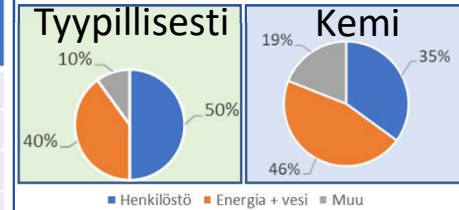


# UIMAHALLIEN KUSTANNUSVERTAILUA (luvut vuosilta 2016 ja 2017)

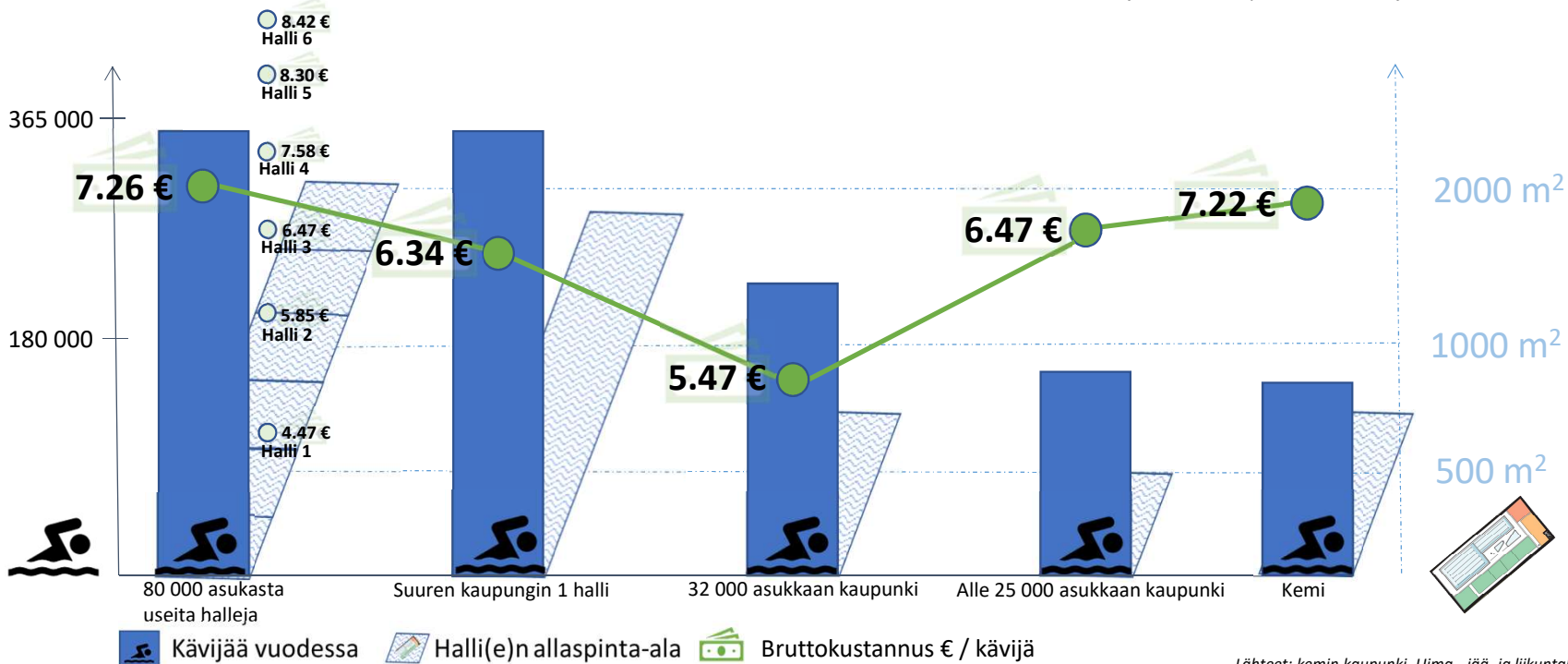
	80 000 asukasta useita halleja (kuntayhdistymisiä)	yli 200 000 asukasta (laskennassa 1 suuri uimahalli)	32 000 asukasta	alle 25 000 asukasta	Kemi
	Uimahallit 2000 vesi-m2	Uimahalli 1800 vesi-m2	Uimahalli 700 vesi-m2	Uimahalli 500 vesi-m2	664 vesi-m2
Kävijämäärä	362 772	360 101	204 062	158 000	159 000
Tulos	2 632 324 €	2 282 000 €	1 115 401 €	1 022 624 €	1 088 536 €
Lipun brutto	7.26 € (4.47 € - 8.42 €)	6.34 €	5.47 €	6.47 €	7.22 €
Henkilökunta	43	21	13	12	11

\*alle 25000 asukkaan ja Kemien kaupungin kävijämäärässä myös kuntosalikävijät

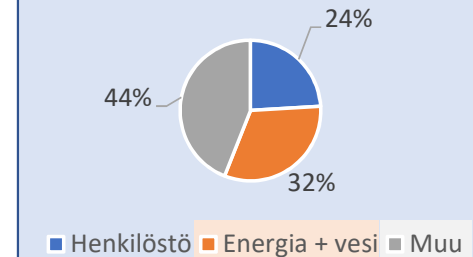
## Operatiivisten kustannusten jakautuminen



\*Tässä kuvaajassa ei mukana pääomakustannuksia!  
Energia maksetaan osana hoitovuokraa.



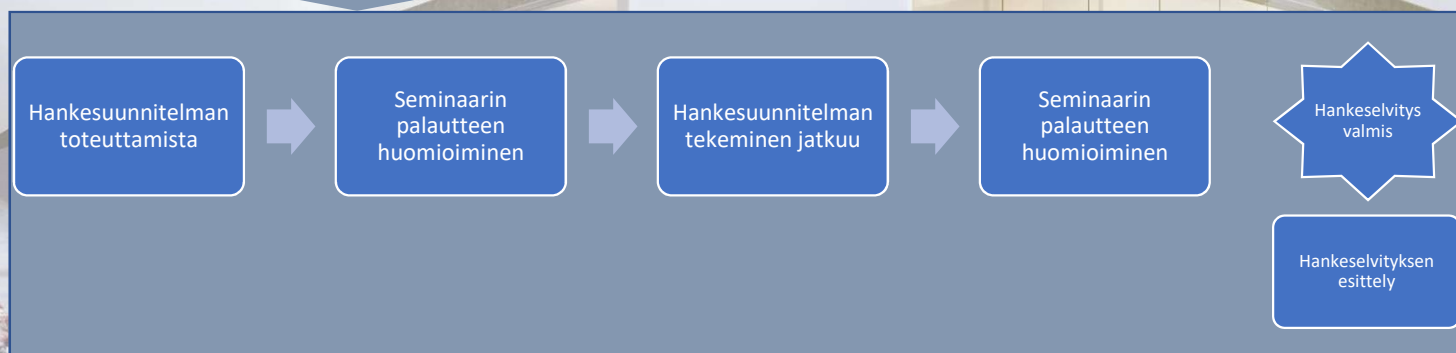
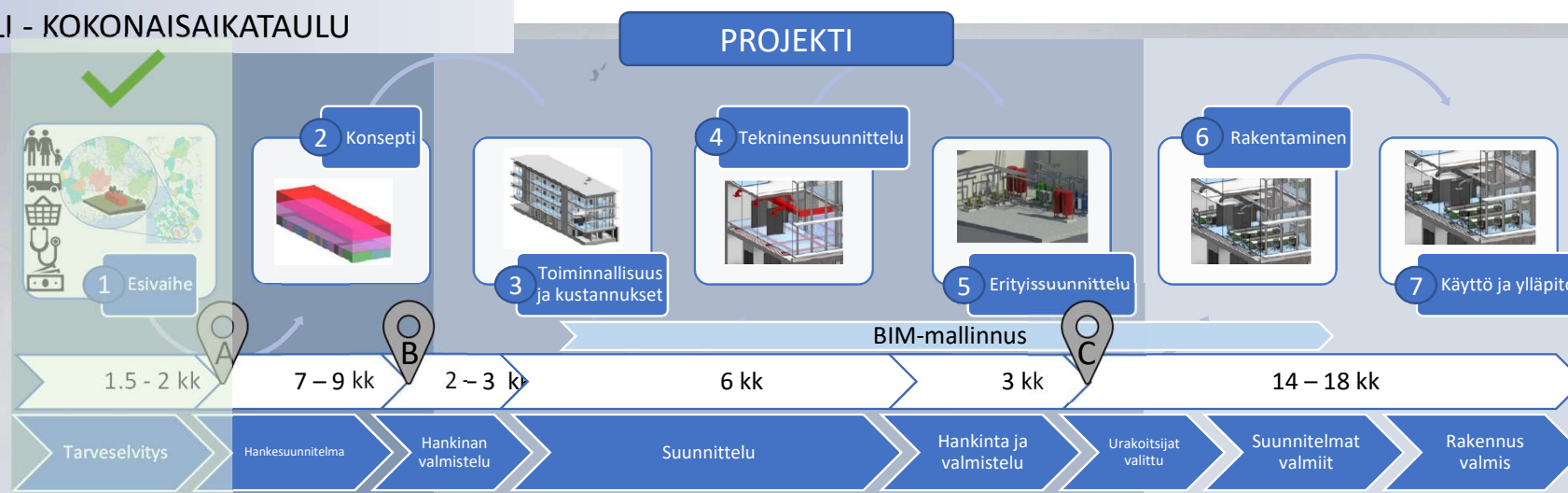
## Operatiivisten kustannusten jakautuminen Kemi



Maksetaan osana hoitovuokraa

- Aineet,
- tarvikkeet,
- Palvelut
- **pääomavuokra**

## UUSI UIMAHALLI - KOKONAISAIKATAULU



- Valtuusto päättää siirtyäkö seuraavaan vaiheeseen
- A: Tarveselvityksen perusteella päätös siirtyä hankesuunnitelman tekoon
- B: Päätös hankesuunnitelman perusteella hakea OKM-tuki
- C: Vielä mahdollista perua eteneminen





Kiitos