

Konserni- ja suunnittelujaosto	§ 44	27.08.2019
Kaupunginhallitus	§ 281	02.09.2019
Kaupunginvaltuusto	§ 116	23.09.2019

Uimahallin hankesuunnittelun jatko

46/10.03.02/2019

Konserni- ja suunnittelujaosto 27.08.2019 § 44

Valmistelu: tilapalvelupäällikkö Kaisa-Mari Immonen 20.8.2019

Uimahallin peruskorjauksen hankesuunnittelua varten on selvitetty peruskorjaamisen kustannusarvio, rakennushistoriallinen selvitys, on saatu lausunto uimahallin LVI-tekniikan asiantuntijalta sekä museoviraston kannanotto vanhan hallin purkamiseen.

Peruskorjauksen kustannusarvio on 11,1 M€ (ALV 0%). Korjausaste on 76 %. Vastaavalla tilaohjelmalla uudisrakennus maksaa 14,6 M€.

Rakennushistoriallisessa selvityksessä on todettu rakennuksen kulttuurihistorialliset ominaispiirteet, jotka tulee huomioida korjaustoimenpiteissä.

LVI-tekniikan asiantuntijana on kuultu Pentti Pernua, joka on erittäin kokenut ja arvostettu uimahallien LVI- suunnittelun asiantuntija. Pernu on mm. mukana laatimassa uimahallien rakentamisen uudistettavana olevaa RT-korttia. Pernu painottaa lausunnossaan: jos peruskorjausasteeksi muodostuu 70 % tai enemmän, suositellaan uudisrakentamista uudelle tontille harkittavaksi, ellei kyseessä ole kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde. Pernun mukaan Kemin uimahallin käyttäjämäärälle/ väestöpohjalle riittäisi nykyistä noin 1000 m² pienempi uimahalli, jonka kustannusarvio on 11 M€.

Museovirastolta pyydettiin lausunto vanhan hallin purkamisesta. Uimahallin vanha osa on suojeltu sr-1 merkinnällä, joka koskee rakennuksen julkisivuja ja kattomuotoa sekä sisäänkäyntiä. Museovirasto toteaa rakennussuojelun näkökulmasta, että korjaaminen on ensisijainen vaihtoehto kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden suojeltujen rakennusten kohdalla. Museovirasto kehottaa Kemin kaupunkia jatkamaan uimahallin peruskorjauksen suunnittelua huomioiden rakennuksen arkkitehtoniset arvot sekä kuntoarvioissa esitetyt lisäselvitystarpeet.

Uimahallin peruskorjaushankkeen selvittelyssä on tilatyöryhmässä noussut esiin liikuntahallin rakentaminen uimahallin yhteyteen ja tämän huomioiminen suunnittelutyössä. Liikuntahallin sijoittaminen uimahallin yhteyteen toisi synergiaetua monella tavalla. Kulunvalvonta voisi tapahtua yhdestä pisteestä, henkilökuntaa voisi hyödyntää molemmissa halleissa, pukuhuonetoiloja voisi mahdollisesti hyödyntää molempiin halleihin, kuntosaleja voitaisiin yhdistää, kahvioita tarvittaisiin vain yksi, teknisiä tiloja voisi yhdistää. Uusi halli korvaisi Tervahallin, joka tarvitsee myös peruskorjausta lähivuosina (arvio 2,5 M€),

talotekniikka on 40 vuotta vanhaa.

Tervahalliin kohdistuu OKM avustuksia 320 000 €, tämä avustus on OKM:n mukaan mahdollista siirtää korvaavaksi rakennettavaan halliin. Avustusta ei tarvitse palauttaa. Rakennusliike Lehdon antaman hinta-arvion mukaan n.3000 krs-m2 (tervahalli 3435 krs-m2) liikuntahalli maksaisi 3,69 M€ KVR urakalla toteutettuna. Halli sisältäisi täysimittaisen 1056m2 liikuntahallin sekä painisalin ja tatamin.

Rakennusvalvonta ei voi nykyisellä kaavamerkinnällä myöntää purkulupaa uimahallin vanhalle osalle. Joten kaavaa tulee muuttaa. Kaavoittaja arvioi kaavaprosessin pituudeksi 2-4 vuotta. Lopputulos ei ole varmaa, saako suojelumerkintää muutettua rakennuksen purun sallivaksi.

Uimahallin kunnan tutkimisessa osallisena olleet rakennusinsinöörit ovat antaneet altaille 4-5 vuotta "elinaikaa", josta on jo kulunut 1 vuosi. Ainakin teoriassa on siis mahdollista odottaa kaavoituksen vaatima aika.

Hankesuunnittelun jatkaminen on mahdollista peruskorjauksen ja uudisrakentamisen vaihtoehtojen selvittämisellä. Molemmat vaihtoehdot selvitettäisiin ja vertailtaisiin hankepäätyksen taustatiedoiksi. Uimahalliin liitettävä liikuntahalli huomioitaisiin molemmissa vaihtoehdoissa.

Ehdotus KJ Nissinen:

Konserni- ja suunnittelujaosto päättää esittää **kaupunginhallitukselle** ja edelleen **valtuustolle**, että Uimahallin hankesuunnittelussa huomioidaan sekä peruskorjauksen ja uudisrakentamisen vaihtoehdot, jota varten käynnistetään välittömästi myös kaavan muutosvalmistelu (suojelumerkinnän purkaminen). Suunnittelussa huomioidaan myös mahdollisen liikuntahallin rakentaminen joko KVR-urakkana tai ulkopuolisella kumppanuudella (ulkopuolinen investori, kaupunki sitoutuisi pitkäaikaisella vuokrasopimuksella) sekä sen kiinnittyminen myös mahdolliseen hotellihankkeeseen.

Päätös Konserni- ja suunnittelujaosto 27.8.2019:

Tilapalvelupäällikkö Kaisa-Mari Immonen esitteli asiaa kokouksessa.

Konserni- ja suunnittelujaosto hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunginhallitus 02.09.2019 § 281

Ehdotus KJ Nissinen:

Kaupunginhallitus päättää esittää **valtuustolle**, että Uimahallin hankesuunnittelussa huomioidaan sekä peruskorjauksen ja uudisrakentamisen vaihtoehdot, jota varten käynnistetään välittömästi myös kaavan muutosvalmistelu (suojelumerkinnän purkaminen). Suunnittelussa huomioidaan myös mahdollisen liikuntahallin rakentaminen joko KVR-urakkana tai ulkopuolisella kumppanuudella (ulkopuolinen investori,

kaupunki sitoutuisi pitkäaikaisella vuokrasopimuksella) sekä sen kiinnittyminen myös mahdolliseen hotellihankkeeseen.

Päätös KH 2.9.2019:

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunginvaltuusto 23.09.2019 § 116

Ehdotus KH:

Valtuusto päättää, että Uimahallin hankesuunnittelussa huomioidaan sekä peruskorjauksen ja uudisrakentamisen vaihtoehdot, jota varten käynnistetään välittömästi myös kaavan muutosvalmistelu (suojelumerkinnän purkaminen). Suunnittelussa huomioidaan myös mahdollisen liikuntahallin rakentaminen joko KVR-urakkana tai ulkopuolisella kumppanuudella (ulkopuolinen investori, kaupunki sitoutuisi pitkäaikaisella vuokrasopimuksella) sekä sen kiinnittyminen myös mahdolliseen hotellihankkeeseen.

Päätös KV 23.9.2019:

Kaupunginvaltuusto hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunginhallitus 30.09.2019 § 335

Ehdotus KJ Nissinen:

Valtuuston päätös saatetaan tiedoksi nuoriso- ja liikuntajohtajalle ja kaupunginarkkitehdille toimenpiteitä varten.

Päätös KH 30.9.2019

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.