

Valmistelutyön linjaukset uimahallin työryhmälle

Kaupunginhallitus 31.03.2025 § 126
618/10.03.01.00/2024

Valmistelu

Kaupunginhallitus hyväksyi uimahallin tarveselvityksen ja päätti käynnistää uimahallin hankesuunnittelun ja oikeutti kaupunginjohtajan nimeämään hankesuunnittelutyöryhmän. Hankesuunnittelutyöryhmä on perustettu ja kaupunginhallitus nimesi siihen myös puheenjohtajan.

Hankesuunnittelutyöryhmän keskeisenä tehtävänä on hankeselvityksen mukaisesti uimahallin toteutus uudisrakennuksena, jossa vanha uimahalli valtuuston kaavamuutoksen mukaisesti voidaan purkaa ja tilalle voidaan rakentaa uusi. Valtuuston päätöksessä ei yksiselitteisesti linjattu, että toteutetaanko uimahalli uudisrakennuksena vaiko peruskorjauksena. Hankesuunnittelun edistämiseksi on välttämätöntä, että asia linjataan yksiselitteisesti, jotta hankesuunnittelulle on selkeä linjaus mitä hankesuunnittelu toteuttaa, jotta asiassa ei tehdä merkittävässä määrin tarpeetonta työtä.

Uimahallin osalta purun mahdollistama kaavamuutos on hyväksytty ja purkulupa vanhalle hallille on myönnetty ja saanut lainvoiman. Asiassa tehdyn valmistelun ja sen perusteiden osalta on tehty useita kuntotutkimuksia, joista mikään ei tue käsitystä, että uimahallin peruskorjaus olisi tarkoituksenmukaista tai taloudellisesti järkevää. Rakennus on tekniseltä kunnoltaan elinkaaren lopussa. Ympäristötoimialan tilaamat asiantuntijalausunnat ja perusteet asiasta liitteinä.

Peruskorjausasteen noustessa suureksi n. 79-80%, on peruskorjauksen ja uudisrakennuksen kustannusarvioiden tasot merkittävän lähellä toisiaan. Sen sijaan riskit vanhan ja uuden kiinteistön välillä ovat peruskorjausten yhteydessä aina merkittävästi suuremmat. Tästä syystä yleinen suositus on, että peruskorjaustason noustessa 70% tasoon tai sitä korkeammaksi uudisrakennusta suositellaan harkittavaksi. Toinen kustannuksiin olennaisesti huomioitava tekijä on kiinteistön ylläpitokulut, jotka ovat uudisrakennuksessa merkittävästi pienemmät. Tämä sama tilanne oli esillä esim. Tervahallin ja Areenan osalta, joiden osalta tosiasia on, että uudessa kiinteistössä kiinteistön ylläpitokustannukset ovat alhaisemmat.

Uimahallin tontille sijoittumisesta on linjattu siinä vaiheessa kun Kemi-Areenan rakentamisesta ja tilaratkaisuista on päätetty. Lähtökohtana oli, että tulevaisuudessa selvittää samalla asiakaspalvelupisteellä niin Areenan kuin uimahallin osalta, jolloin kiinteistöä ei voi sijoittaa kovin etäälle, ilman että tarve toisen asiakaspalvelupisteen ylläpidolle syntyy. Yhdellä asiakaspalvelupisteellä on merkittävä vaikutus kiinteistön vuotuisiin toimintakuluihin. Toinen keskeinen tekijä on kahden ison kiinteistön energian hyötykäyttö. Uimahalli kiinteistönä käyttää merkittävän määrän energiaa ja sen hyödyntäminen osana Areenan energiatasetta, on kokonaisuutena huomattava riippuen ratkaisusta. Mikäli kiinteistö sijoitettaisiin kauemmaksi, näitä tavoiteltuja hyötyjä ei saavuteta.

Näistä tekijöistä johtuen on valmistelussa päädytty uudisrakentamiseen nykyisen uimahallin paikalle.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Matti Ruotsalainen
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää ja esittää edelleen valtuustolle linjattavaksi, että uimahallin hankesuunnittelutyöryhmä valmistelee uutta uimahallia nykyisen uimahallin paikalle.
Päätös	Mikko Koivulehto esitti Eero Tuokilan kannattamana, että valmistellaan vaihtoehto, jossa uusi uimahalli rakennetaan vanhan uimahallin taakse meren puolelle. Suoritetussa kättennostoaänestyksessä: Kaupunginjohtajan ehdotus: Tiitinen, Aheinen Huusko, Kourula, Lescelius, Peurasaari Koivulehdon/Tuokilan ehdotus: Koivulehto, Tuokila, Mustafi, Tervahauta Kaupunginhallituksen päätökseksi tuli kaupunginjohtajan ehdotus äänin 6-4. Kaupunginhallitus päätti ja esittää edelleen valtuustolle linjattavaksi, että uimahallin hankesuunnittelutyöryhmä valmistelee uutta uimahallia nykyisen uimahallin paikalle.