
Uima- ja liikuntahallin hankesuunnitelma ja toteuttaminen

KHALL 04.11.2024 § 194

Uuden uima- ja liikuntahallin hankesuunnitelman laatiminen on päätetty käynnistää Sastamalan kaupungin kaupunginvaltuuston päätöksellä vuoden 2023 talousarvion päätöksenteon yhteydessä. Lisäksi Sastamalan kaupunginvaltuusto on linjannut ja sittemmin päättänyt 15.5.2023 § 22, että uimahalli sijoitetaan Sylvään koulun tontille ja että Sylvään koulun liikuntahalli sijoitetaan uimahallin yhteyteen. Liikuntatilan mitoituksessa on huomioitu myös Sastamalan keskustan alueen liikunta- ja tapahtumatila pitkälle tulevaisuuteen. Uimahallin taloudellisen tarkastelun lähtökohtana on 100 000 vuosittaista asiakasta. Pukutilat on kuitenkin suunniteltu mahdollistamaan lähes kaksinkertainen asiakasmäärä.

Hankkeen laajuutta on linjattu useassa valtuustoseminaarissa, lisäksi hankkeen valmistelun aikana on pidetty kaksi sidosryhmätilaisuutta, järjestetty kuntalaisten kuulemistilaisuus sekä kuultu vanhus- ja vammaisneuvostoja. Rakennuksen kerrosala on viitesuunnitelmien mukaisessa laajuudessa 7670 kem².

Rakennuksen liikuntahallin toteutuksessa on otettu huomioon mahdollisimman monipuolinen käyttö. Liikuntasalin lattiapinta-ala mahdollistaa Vareliuksen liikuntasaliin verrattavissa olevan eri lajien harrastusmahdollisuudet. Salin suunnittelussa on huomioitu puku- ja liikuntatilojen kulkuyhteydet puhdistilarajauksineen. Liikuntasalin yhteydessä on monitoimitila, joka tukee esimerkiksi erilaisia voimistelu- ja tanssitoimintoja. Liikuntasalissa on katsomoparvi, joka varustetaan 300 henkilön kokoontaitettavalla katsomolla. Katsomoparvessa on huomioitu esteettömyys. Parvi toimii myös juoksusuorana arkikäytössä. Liikuntasalin yhteydessä on kuusi ryhmäpukutilaa. Sylvään koulusta tehdään sisäyhteys liikuntatiloihin. Tilojen suunnittelussa on huomioitu myös tapahtumakäyttö ja se soveltuu jopa 1 000 hengen tilaisuuksiin.

Uimahalli toteutetaan viitesuunnitelmien mukaisesti seuraavin allasratkaisuin: hyppyallas, kuuden radan kuntoallas, kylmäallas, poreallas, lasten kahluuallas, lasten opetusallas sekä monitoimi-/terapia-allas hierontapistein. Uimahallin pukutilojen yhteydessä on kuntosali. Liikuntaesteisille on suunniteltu erillinen sauna puku- ja pesutiloineen. Näiden yhteydessä on myös kokoustila, jolloin tilaa voidaan vuokrata yksityissaunaksi.

Uimahallin ja kuntosalin pukuhuonetilat toteutetaan yhteispukutilalla, jossa on erilliset pukukopit vaatteiden vaihtoa varten. Yhteispukutilassa on huomioitu esteettömyys. Pukutilojen suunnittelun lähtökohtana on ollut yhdenvertaisuuden ja tasa-arvon toteuttaminen. Pukutilassa on pukukaappeja 250 asiakkaalle, lisäksi pukutiloissa on kahden kouluryhmän tarpeisiin suunnitellut yhteispukutilat. Pukutilojen suunnittelussa on kiinnitetty huomiota tilojen tarkoituksenmukaiseen puhtaanapitoon.

Altaat on tarkoitus toteuttaa jaloteräsaltaina, pl. kylmä- ja poreallas, jotka toteutetaan ns. vakiotuottein. Allastekniikassa kiinnitetään huomio tekniikan elinkaareen, energiatehokkuuteen ja erityisesti toimintavarmuuteen. Suodattimet toteutetaan hiekkasuodattimin.

Uima- ja liikuntahalli toteutetaan kaupungin omistaman kiinteistöyhtiön muodossa, jolta kaupunki vuokraa tilat sataprosenttisesti, lukuun ottamatta kahviota, joka vuokrataan erikseen. Kiinteistöyhtiö vastaa tilojen hallinnoinnista ja ylläpidosta. Liikuntasalin ja monitoimitilan käyttö ja varaaminen ei näinollen eroa muista kaupungin liikuntatiloista.

Sastamalan kaupunki järjestää uimahallin operoinnin. Lähtökohtaisesti uimahalliin on tarkoitus kilpailuttaa ulkopuolinen operaattori, joka järjestää uimahallin uimavalvonnan, vesinäytteet, lipunmyynnin ja kahviotoiminnan. Kunta maksaa operoinnin järjestämisestä aiheutuvat kulut. Samoin kunta perii uimahallin lipunmyyntitulot sataprosenttisesti. Lähtökohtaisesti lipunmyynnillä pystytään kattamaan operoinnista syntyvät kulut.

Operaattorin palkkio sidotaan porrastettuna uimahallin kävijämäärään. Tällä pyritään siihen, että operaattori pyrkii maksimoimaan uimahallin kävijämäärän. Lopullinen lipunmyyntihinta päätetään operaattori- ja käyttökulujen tarkennuttua, hankesuunnitelman tarkastelussa on käytetty neljän ja puolen euron keskimääräistä lipunhintaa. Lähtökohtana on pitää lipunhinnat tasolla, josta ei tule estettä uimahallin käyttäjille.

Hanke toteutetaan projektinjohtourakkana. Suurin muutos ajateltuun KVR-urakkaan verrattuna muodostuu kustannusten- ja riskien hallinnasta. Hankkeeseen kilpailutetaan tavoite- ja kattohinta sekä projektinjohtopalkkio. Tilaaja ja urakoitsija jakavat tavoitehinnan ja kattohinnan välisen riskin. Urakoitsija maksaa kattohinnan ylittäneet kustannukset sataprosenttisesti. Mikäli tavoite- tai kattohinta alitetaan, jaetaan siitä saatava hyöty liitteen prosentuaalisen jakauman mukaisesti. Projektinjohtourakoitsija on tarkoitus kilpailuttaa alkuvuodesta 2025 siten, että urakoitsijavalinta pystytään tekemään kuluvalla valtuustokaudella toukokuussa 2025. Tavoitteena on saada uimahalli käyttöön alkuvuodesta 2028, lopullinen aikataulu tarkentuu urakoitsijavalinnan jälkeen. Rakennuksen lopullinen suunnittelu tehdään yhteistoiminnallisesti projektinjohtourakoitsijan kanssa. Vastaavaa urakkamuotoa on käytetty Mouhijärven yhteiskoulun urakassa.

Hankkeen kustannusarvio on 24 217 000 euroa, alv 0 %. Hankesuunnitelman liitteenä on KPMG:n laatima selvitys uimahallin aiheuttamista kustannuksista kaupungille ja kiinteistöyhtiölle. KPMG:n selvityksen mukaan uimahallista kaupungille syntyvät vuotuiset kustannukset ovat yhteensä 2 290 000 euroa. Lopullisiin kustannuksiin vaikuttavat mm. rahoituskustannukset, lopulliset käyttö- ja operointikustannukset sekä lipunmyyntitulot. Voidaan kuitenkin todeta selvityksen antavan oikean kuvan syntyvästä kustannusrakenteesta.

Kustannukset perustavat saatuihin arvioihin ja kustannukset saattavat muuttua ottaen huomioon uimahallin avaamisajankohta. Esimerkiksi lopullinen lipputaksa päätetään lopullisesti rahoitus-, käyttö- ja operointikulujen tarkentuessa. Lähtökohtaisesti lipunmyyntihinta pyritään pitämään mahdollisimman maltillisena, kuten hankesuunnitelmassa on esitetty.

Laskelmissa on huomioitu kaupungin jo rakennusaikana myönnettävä viiden (5) miljoonan euron yhtiön pääomitus. Yhtiön on tarkoitus olla sataprosenttisesti kaupungin omistama.

Hanke on tarkoituksenmukaista toteuttaa verotuksellisista syistä kiinteistöyhtiöön heti alkuvaiheessa. Yhtiöön suositeltu pääomitus on 2-5 milj. euroa. Yhtiön toiminnan kannalta tarpeeton osuus alkupääomituksesta voidaan käyttää hankkeen rahoittamiseen. Korkeampi omavaraisuusaste tuo myös puskuria tuleville vuosille mahdollisiin toiminnan kehityshaasteisiin.

Yhtiön pääomittaminen voidaan tehdä siten, että osakepääoman lisäksi yhtiöön sijoitetaan varoja sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon (SVOP). Osakepääoman osuudeksi on tässä vaiheessa arvioitu 500 000 euroa ja tarvittavasta pääomituksesta 4,5 milj. euroa sijoitettaisiin sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Kiinteistöyhtiön on pääomituksen lisäksi haettava ulkopuolista rahoitusta hankkeen toteuttamiseen. Laskelmissa on arvioitu, että ulkopuolista rahoitusta tarvitaan lähes 19,5 milj. euroa, johon tarvitaan kaupungin täysimääräinen takaus kaupunginvaltuuston erillisellä takauspäätöksellä.

Mahdollista valtion liikuntapaikka-avusta ei ole otettu laskelmissa huomioon. Hankkeeseen haetaan liikuntapaikkarakentamisen investointiavustusta joulukuussa 2024 opetus- ja kulttuuriministeriöstä.

Uima- ja liikuntahallin hankesuunnitelma on liitteenä.

Valmistelija kaupunginjohtaja Jarkko Malmberg, tekninen johtaja Kimmo Toukoniemi, talusjohtaja Anne Kosonen

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että valtuusto päättää

1) hyväksyä liitteenä olevan uima- ja liikuntahallin hankesuunnitelman liitteineen

2) periaatepäätöksenä perustaa uima- ja liikuntahallihankkeen toteuttamista varten kaupungin sataprosenttisesti omistaman kiinteistöosakeyhtiön, jonka osakepääoma on 500 000 euroa, ja merkitä yhtiön kaikki osakkeet kaupungille sekä sijoittaa perustettavaan yhtiöön sijoitetun vapaan oman pääoman (SVOP)

rahastoon yhteensä 4 500 000 euroa vuosien 2025-2026 aikana talousarviossa päätetyllä tavalla.

Päätös

Keskustelun kuluessa jäsen Antti-Matti Mattila ehdotti jäsenten Pirjo Raunio, Janne Prihti ja Maire Villo kannattamana, että Sastamalan kaupunginhallitus päättää esittää valtuustolle uima- ja liikuntahallin suunnittelu rakennushankkeen siirtämistä toistaiseksi. Kuitenkin niin, että viimeistään vuonna 2027 valtuusto hanketta käsittelee, perusteluinaan "1. Tällä hetkellä kaupungilla monta suurta hanketta päällekkäin. Jaksotus tärkeää. 2. Kaupunki joutuu tällä tekemään kaiken rakentamisen velkarahalla, korko kulut nousevat kohtuuttomaksi. 3. Lisäksi kaupungin talouden yllä monia muita suuria uhkia: valtionosuusuudistus, työllisyysuudistus, Sote-kiinteistöjen vuokrien päättyminen, koulukuljetusten tulevat lisäkustannukset, kaikkien Sastamalan kaupungin lainojen korkokulujen nousu, kaupungin asukasluvun lasku ja erityisesti koulujen oppilasmäärien pieneneminen; nämä leikkaavat suoraan valtionosuuksia. Vuonna 2027 olisimme näistä selvästi viisaampia." Kun kaikki pyydetyt puheenvuorot oli käytetty, puheenjohtaja päätti keskustelun. Kun oli tehty kaupunginjohtajan ehdotuksesta poikkeava kannatettu ehdotus, puheenjohtaja teki äänestusehdotuksen, jonka kaupunginhallitus yksimielisesti hyväksyi. Suoritetussa nimenhuutoäänestyksessä kaupunginjohtajan ehdotus sai seitsemän (7) ääntä (Jokinen, Kaaja, Mäkipää, von Nandelstadh, Peltari, Saarela ja Hakanen) ja jäsen Mattilan ehdotus neljä (4) ääntä (Mattila, Prihti, Raunio ja Villo). Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen päättäneen äänestyksen jälkeen äänin 7-4 hyväksyä kaupunginjohtajan ehdotuksen kaupunginhallituksen päätökseksi asiassa.

Lisätietoja

kaupunginjohtaja Jarkko Malmberg, puh. 040 641 6735

KVALT 11.11.2024
56/02.08.00/2023

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että valtuusto päättää

1. hyväksyä liitteenä olevan uima- ja liikuntahallin hankesuunnitelman liitteineen

2. periaatepäätöksenä perustaa uima- ja liikuntahallihankkeen toteuttamista varten kaupungin sataprosenttisesti omistaman kiinteistöosakeyhtiön, jonka osakepääoma on 500 000 euroa, ja merkitä yhtiön kaikki osakkeet kaupungille sekä sijoittaa perustettavaan yhtiöön sijoitetun vapaan oman pääoman (SVOP) rahastoon yhteensä 4 500 000 euroa vuosien 2025-2026 aikana talousarviossa päätetyllä tavalla.

Päätös

