

*Nykyisen uimahallin ja
urheilutalon
peruskorjaus selvitys 2019*

Mitra

Tehdyt selvitykset

- Konsulttitoimisto Vahanen Oy tehnyt selvityksiä 2014-2019
 - **Kuntokartoitus 2014:** uimahallin ja urheilutalon alapohjissa viitteitä kosteusongelmista, ilmanvaihtojärjestelmän heikko toimivuus, ulokkeelliset parvekerakenteet huonokuntoiset, urheilutalon kaari-ikkunat välttävässä kunnossa, urheilutalon kaarikaton pellitys tyydyttävä, uimahallissa pesutilojen ja pintamateriaalien uusiminen, valurautaiset viemärit huonokuntoisia -> välttämättömät korjaukset tehty
 - **Kuntotutkimus uimahalli 2015-2016:** vesivuotoja uima-altaan liikuntasaumoissa sekä allastilan läpivienneissä ja liitoskohdissa, kaarikaton tuuletuskoteloissa mikrobivaurioita-> riski lahovaurioille katon puurakenteissa, pohjakerroksen muovimatoissa kosteusvaurioita, maaperän korkea kosteuspitoisuus rasittaa kiinteistöä, uimahallin paikallavalubetoni heikkolaatuista, ilmanvaihdon tuloilmakoneista puuttuvat puhdistus- ja huoltoluukut
 - Kuntotutkimuksen pohjalta tehtiin **riskien arviointi (9/2019)**, jonka tarkoitus oli vertailla peruskorjauksen jälkeen rakenteisiin jääviä riskejä verrattuna uudisrakennukseen.
- Lisäksi yksittäisiä paikallisia sisäilmatutkimuksia tehty lähivuosien aikana (kohde on ollut sisäilmatyöryhmän listoilla):
 - 1/2020 rakenneteknisiä tutkimuksia: juoksusuoran ja toimistosiiven ulkoseinärakenteissa mikrobivaurioita ja kosteusindikaattoreita
-> vaikutus sisäilmanlaatuun, haitallinen altistuminen mahdollista
- Olosuhdeongelmia kiinteistöissä (ilmanvaihto, lämpötilat)



Johtopäätökset selvityksistä/ kustannusarvio

- Tutkimusten mukaan allasrakenteissa käytetty betoni on huonolaatuista, eikä täytä altaiden betonirakenteille asetettuja vaatimuksia esim. betonin tiiveyden osalta. Altaiden betonirakenteiden pitkäaikainen kunnossa pysyminen on altaisiin asennettujen vedenpaine-eristysten varassa.
- Peruskorjaukseen liittyy runsaasti riskejä, joista suurta osaa voidaan kuitenkin hallita hyvällä suunnittelulla ja huolellisella toteutuksella. Monet riskit realisoituvat käytännössä rakenteiden lyhyempänä käyttöikänä
- **Kustannusarvio peruskorjaukselle 20,4 M€** (uimahalli 8,9 M€, urheilutalo 11,4 M€)
 - Ei sisällä piha alueita, ainoastaan sisätilan korjaukset.
 - Korjausaste 71,6%



*Uimahallin ja urheilutalon
sijoittumispaikkojen vaihtoehtoja*

Kartoitettuja sijoittumisvaihtoehtoja

- Virran puisto
- Pässinniemen ja Imatrankosken välinen rakentamaton maa-alue (kosteikko, vaatii rakentamiselta erityistoimenpiteitä, infra puuttuu - kallis)
- Pulliaisen talon tontti ja viereinen tontti Mansikkalassa juna-aseman ja radan toisella puolella (toinen tontti Evälahden omistuksessa ja toinen yksityisellä sijoittajalla, ahdas, parkkipaikkoja niukasti)
- Vanha Mansikkalan terveysaseman tontti ja viereinen tontti (Suunniteltu liiketoiminnalle)
- Saimian korkeakoulun tontti (pieni)
- Linnalan koulun nykyinen maa-alue (suojelumerkintä, kaavamuutos tarvitaan)

Poissuljettuja:

- Ivon alue (pientaloalueeksi kaavoitettu ja loput Fortumin omistuksessa)
- Teollisuusalue Mansikkalassa entisen Prisman takana (edellyttää laajemman kaavamuutoksen kaikkine suunnitteluineen)
- Kosken koulun urheilukenttä, tarvitaan koulun käyttöön ja maaperä ei salli raskaampaa rakentamista
- Linnalan kenttä, tarvitaan koulun käyttöön
- Imatran Kylpylän yhteyteen



Millä vaihtoehtoilla jatketaan valmistelua?

1. Urheilutalo Ukonniemeen jäähallin läheisyyteen ja uimahalli (25m) Mansikkalaan tai läheisyyteen
2. Urheilutalo ja uimahalli (25m-50m) Ukonniemeen jäähallin läheisyyteen



MITRA

Imatran Rakennuttaja Oy

**Urheilutalon ja Uimahallin uudisrakentamis
vaihtoehtojen selvitys**

Taustaa laskennasta

- Kustannusarviot perustuvat **Haahtelan Talonrakennuksen kustannustietojärjestelmään**, joka on yleisesti alalla käytetty ja Finanssialan keskusliiton hyväksymä
- Kustannuksia on vertailtu viime aikoina muualla Suomessa toteutuneiden hankkeiden kustannuksiin
- Uimahalli mitoitettu sekä 50m, että 25m altaille (nykyinen 25m/ 5-ratainen, joka ei täytä nykynormeja)
- Lisäksi uimahalliin mitoitettu opetusallas ja terapia allas, ei muita lisäpalvelualtaita (hyppypaikka, poreallas, liukumäki)

Mitoitustietoja uimahalli

- Perustuu tarvekartoituksen pohjalta tehtyyn tilaohjelmaan
- Tilatehokkuus esiteltynä alla olevassa taulukossa nykyisen uimahallin tilajakauma ja uuden 25 m hallin jakauma

SAMOILLA TARPEILLA LÄHES 1000M2 (25%)
HUKKANELIÖTÄ

Nykyisen uimahallin tilajakauma:

TILA	Pinta-ala [m2]	Jakauma [%]
Hallinto	231	6,16%
Kokoontuminen	680	18,13%
Ravintola	97	2,59%
Sisäuinti	2097	56,10%
Yhteistoiminta (pukuhuone, saunat, pesuhuoneet, WC:t yms.)	638	17,01%
Yhteensä	3750	100,00%

Taulukko 1.

Vaihtoehto 1 tilajakauma:

TILA	Pinta-ala [m2]	Jakauma [%]
Hallinto	100	5,00%
Kokoontuminen	100	5,00%
Ravintola	100	5,00%
Sisäuinti	2000	60,00%
Säilytys ja tekninen tila	100	5,00%
Yhteistoiminta (pukuhuone, saunat, pesuhuoneet, WC:t yms.)	400	20,00%
Yhteensä	2800	100,00%

Taulukko 2.

Mitoitustietoja urheilutalo, vertailu

- Perustuu tarvekartoituksen pohjalta tehtyyn tilaohjelmaan
- Tilatehokkuus esiteltynä alla olevassa taulukossa *uusi vs. nykyinen*

Tilaryhmä	Uusi Urheilutalo	Nykyinen Urheilutalo
Hallitila/suorituspaikat	5192	3325
Tekniset tilat/varasto Yms	53	160
Pukuhuone/pesutilat	261	666
Käytävät ja portaat	220	577
Aula	99	123
Kahvio,Keittiö	57	264
WC:T	55	37
Yhteensä	5937	5152

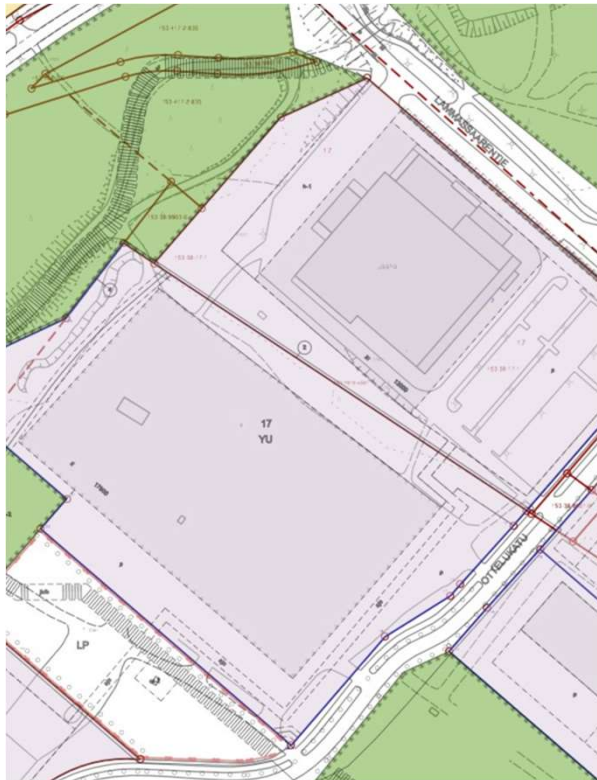
Taulukko 1. Tilajakauma uuden ja vanhan urheilutalon osalta.

HUOM! Keilahallit jätetty pois kummastakin laskelmasta

Suorituspaikat n. 1900m2 isommat

Kokonaisalan. 800m2 suurempi

Urheilutalo jäähallin läheisyyteen



- Kaava: Valmis, mahdollistaa rakentamisen pienellä poikkeamalla ja tonttijaon muutoksella
- Rakentamisolosuhteet: Erinomaiset
- Pysäköinti: Runsaasti tilaa alueella
- Synergiaedut: Lämmitysjärjestelmässä mahdollisuus käyttää jäähallin hukkalämpöä, osa tiloista yhteiskäytössä, joka luo tila tehokkuutta. Tukee Ukkonniemen alueen urheilumatkailua
- Liikenne: Hyvät yhteydet, mitä enemmän palveluita ja käyttöä, niin joukkoliikenne taloudellisesti kannattavaa
- Muuta: Kehittää ukkonniemen urheilupaikkainfraa ja vetovoimaa. Toiminnallisuus laajenee: 3 kenttää, 3 monitoimitilaa, kuntosali, pukuhuoneet ja kahviot, laajuus n. 5 900kem.

- Kustannusarvio: **10,3 M€**

Uimahallin uudisrakentaminen Virran puistoon



- Kaava: Vaatii muutoksen asemakaavassa. Rakennusoikeutta (7.200 kem) liian vähän uimahallin (25m) ja urheilutalon yhteishankkeelle: kaavamuutos, tontin laajennus ja rakentaminen 2-tasoon.
- Rakentamisolosuhteet: maaperä routivaa silttiä, pohjavesi korkea johtuen Vuoksen pinnasta
- Pysäköinti: Tilaa pysäköinnille tontilla vähän, lisäinvestointina pysäköintihalli tai pysäköinti muualta
- Liikenne: Hyvät yhteydet kaupungin keskustan läheisyydessä. Joudutaan rakentamaan liikenneyhteys.
- Kustannusarvio:
 - Uimahalli 25m **8 M€+ pysäköinti**
 - + Katu- ja infrarakentaminen

Uimahalli jäähallin läheisyydessä yhdessä urheilutalon kanssa



- Kaava: Valmis, mahdollistaa rakentamisen pienellä poikkeamalla ja tonttijaon muutoksella
- Rakentamisolosuhteet: Erinomaiset
- Pysäköinti: Runsaasti tilaa alueella, mahdollista lisätä
- Synergiaedut: Lämmitysjärjestelmässä mahdollisuus käyttää jäähallin hukkalämpöä, osa tiloista yhteiskäytössä joka luo tila tehokkuutta. Tukee Ukoniemen alueen urheilumatkailua.
- Liikenne: Hyvät yhteydet, mitä enemmän palveluita ja käyttöä, niin joukkoliikenne taloudellisesti kannattavaa
- Muuta: Kehittää ukoniemen urheilupaikkainfraa ja vetovoimaa. Muodostaa urheilukiinteistökeskuksen, mahdollisuus hankekehityksellä saada yksityisiä investointeja mm. hotelli ja liiketiloja alueelle.
- Kustannusarvio:
 - 7,3 M€ (25 metrin altaalla)
 - 13,3 M€ (50 metrin altaalla)

Eri vaihtoehtojen vaikutukset käyttökustannuksiin jatkoselvityksen kohteena

Investointikustannusten rasitus käyttötalouteen:

Energiatehokkuus:

Henkilöstön yhteiskäyttö:

- Kiinteistöjen sijoituessa eri puolille kaupunkia, menetetään henkilöstön yhteiskäytön mahdollisuus liikuntapalveluiden osalta. Liikuntapalveluissa työskentelee tällä hetkellä 6 liikunnanohjaajaa. Mikäli palveluntarjonta halutaan säilyttää ennallaan (uinninvalvonta, uinninopetus, ohjattu erityisryhmäliikunta ja liikuntaneuvonta), lisää hajasijoitus henkilöstön tarvetta 1-2 henkilöllä aukioloajoista riippuen (+35 000-70 000€/vuosi).
- Laitosmiespalveluiden osalta molempien kiinteistöjen keskittäminen jäähallin läheisyyteen mahdollistaisi henkilöstön kustannustehokkaan käytön.

Joukkoliikenne:



Uimahallin ja urheilutalon uudisrakentaminen

Ennakkovaikutusten arviointi ja asukasosallistuminen päätösten valmistelussa, Arja Kujala

Laaja ennakkovaikutusten arviointi tarvitaan

Päätös on strategisesti, toiminnallisesti tai taloudellisesti merkittävä.

Päätöksellä on välittömiä ja/tai pitkän aikavälin suoria vaikutuksia tai merkittäviä epäsuoria vaikutuksia

- kuntalaisten hyvinvointiin, terveyteen, elinoloihin, ympäristöön ja ilmastoon
- elinkeinoelämään
- johonkin ihmisryhmään tai kaupungin alueeseen
- palvelujärjestelmään: mitä palveluja tarjotaan ja, miten niitä saavutetaan.



Valmistelussa huomioitavaa

- Liikkumishjelman yhteydessä tehty kysely liikkumistottumista 5/2019, Kouluterveyskysely 2019, MOVE-mittaukset 2019, liikuntasuositukset, Liikuntapoliittinen ohjelma ym. Muu tutkimustieto
- IKIOMA IHANA IMATRA osahanke 5, raportti sisäaktiviteettipuisto 8/2019
- Kuntalaisadressi 11/2019
- Viestintäsuunnitelma 1/20
- Yritysten kuuleminen, Kehy 3.2 ja 18.2
- Kysely kuntalaisille, asukasilta 28.1
- Lasten ja nuorten kuuleminen (lastenparlamentti 23.1, nuorisovaltuusto 5.2)
- Varhaiskasvatuksen esimiehet Mansikkalassa ja Mansikkalan koulujen rehtorit (Harri) 12/19
- Urheiluakatemia (Harri) 12/19
- Seurafoorumi (Arja ja Harri) 30.1
- Vammaisneuvosto 20.2
- Vanhusneuvosto 13.2
- Lausuntopyyntöt ympäristökunnilta (Puumala, Ruokolahti ja Rautjärvi) 2/20
- Työnantajat, joiden henkilöstöllä käytössä erilaiset liikuntasetelit (Stora Enso, Ovako ym.) 2/20
- Etelä-Karjalan Urheilu ja Liikunta 2/20
- Liikennejärjestelyt (Päivi) 2/20
- Hyvinvointi- ja koulutuspalveluiden YTT
- Henkilöstöinfot (liikuntapalvelut ja Imatran Kiinteistö- ja Aluepalvelut)
- Käsittely luottamuselimissä 3/20



Nykyistä urheilutaltoa ja uimahallia käyttävien liikuntaseurojen tapaaminen 25.11.2019

- Mikäli uusi uimahalli ja urheilutalo rakennetaan nykyiselle paikalle ja nykyiset tilat eivät ole käytössä noin 1½ vuoden aikana, vaikutukset monen lajin harjoittelun osalta ovat vaikeat Imatralla
 - Osalle seuroista voidaan osoittaa korvaavia tiloja käytössä olevien koulujen liikuntasaleista (salibandy, kamppailulajit ja osa yleisurheilusta)
 - Yleisurheilun suurta osaa harjoittelusta ei pystytä toteuttamaan, koska yleisurheilun lajivaatimukset täyttäviä harjoituspaikkoja ei ole. Ukkonniemi-areenan alhainen lämpötila ei mahdollista lajitekniikoiden opettamista ja harjoittamista täysipainoisesti talvikaudella
 - Harraste- ja kilpatelinevoimisteluryhmät eivät voi toteuttaa lajia koulujen saleissa, ellei niiden varustelu vastaa nykyistä urheilutalon voimistelusalua. Seura tarvitsee nykyiset voimistelusalin välineet ja telineet pysyvästi mahdolliseen väistötilaan (volttimonttu, eritasonojapuut, joustokanveesi, puomit, pukit ym.) -> telinevoimistelun kilpatoiminta päättyy seurassa kokonaan ja isolle osalle harrastetelinevoimistelun ryhmistäkin käy samoin, mikäli urheilutalon tilat eivät ole käytettävissä.
 - Rytmiselle voimistelulle ei ole osoittaa riittävän korkeaa tilaa esim. koulujen liikuntasaleista
 - Uintiseuran toiminta lakkaa, koska korvaavia tiloja ei ole Imatralla osoittaa. Uimakouluja ei pystytä toteuttamaan lapsille.
- Paikalla olleiden seurojen kannalta ei ole merkitystä uimahallin tai urheilutalon sijoittumisen suhteen (pois lukien uintiseura). Oleellista on saada toiminnan kannalta toimivat tilat.



Kannanottoja:

- Erillisen lausunnon vaikutuksista seuran toimintaan ovat 5.12.2019 mennessä toimittaneet Uinti Imatra, Imatran urheilijat, Vuoksenniskan Vesan painijaosto ja Imatran liikuntaseura.
- Imitsin kannanotto: Uimahalli Mansikkalaan, urheilutalo joko Mansikkalaan tai Ukonniemeen. Perusteluina Mansikkalassa liikkumisen helppous nuorille ja ikäihmisille, Imatrankosken läheisyys (ostovoima ym.).
- Kuntalaisaloite 14.10.2019: paremmat tilat telinevoimistelijoille. Nykyinen sali koetaan pienenä, välineitä joudutaan siirtelemään, joka muodostaa ajoittain turvallisuusriskin (paljon pieniä lapsia paikalla). Ei mahdollista kilpailutoimintaa ja kilpatasolla etenemistä.
- Suorat asiakaspalautteet:
 - Uimahalli nykyiselle paikalle
 - Uimahalli nykyiselle paikalla, koululaiset ja ikäihmiset pääsevät kävelen ilmastonmuutoksen aikana
 - Uuteen uimahalliin rungosta lukittavat pyörätelineet
 - Kartalla eri sijoittumisvaihtoehtoja
 - Urheilutalo Ukoskaan ja uimahallin muuttamista korkean tilan tarvittavaan uusien urheilulajien harrastustilaksi. Uusi uimahalli voitaisiin rakentaa nykyisen urheilutalon paikalle (koulujen käyttö kävelymatkan päässä)



Vaikutusten arviointi kuntalaisten näkökulmasta

- Terveyden ja hyvinvoinnin edistäminen
- Kuntalaisten yhdenvertaisuus
- Työllisyys ja työelämä
- Turvallisuus, mukaan lukien liikenneturvallisuus
- Palveluiden taso ja saatavuus kunnan eri alueilla

