

Sipoon uimahallin teknistaloudellinen selvitys / Teknisk-ekonomisk utredning om Sibbo simhall

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 11.12.2024 § 165

602/10.03.02.00/2024

Valmistelija / Beredare: Investointipäällikkö / investeringschef Marika Kämppi, marika.kamppi(at)sipoo.fi

Taustoitus syksyn työskentelylle

Kunnanhallitus päätti 2.11.2020, että Sipoon kunnan vesiliikuntapalveluja kehitetään Nikkilään toteuttavan ns. perusuimahallivaihtoehdon pohjalta. Selvityksessä ja sitä seuranneessa päätöksenteossa on tutkittu useita eri toteutusvaihtoehtoja, joilla on pyritty vähentämään hankkeen investointikulua ja tutkittu, voitaisiinko tuloja kasvattaa.

Vuonna 2021 kunnantalousarvion käsittelyn yhteydessä tehtiin kannatettu talousarvioaloite, jonka jälkeen talousarvioon lisättiin maininta, että *"Vesiliikuntaselvitys päivitetään Nikkilään sijoittuvan suunnitelmien mukaan pian suunnitelmakauden 2022-2024 jälkeen toteutettavan uimahallin osalta koskien taloudellisia laskelmia."* Tässä selvityksessä on tutkittu keväällä esiteltyjä vaihtoehtoja ja laskettu niiden taloudellisia laskelmia.

Selvityksen sisältö

Syksyn 2024 aikana on päivitetty ja täsmennetty uimahallin selvityksiä teknistaloudellisella arviolla. Työn tavoitteena oli selvittää keväällä 2024 linjattujen tutkittavien vaihtoehtojen mahdollisuuksia ja kannattavuutta tarkemmin.

Vaihtoehdot olivat 1.) VE1 Kunnanhallituksen aiemman päätöksen mukaisesti (vesipinta-ala noin 600m²) 2.) Vastaava uimahalli kuin VE1, jossa vesipinta-ala on supistettu noin 17 % 500m²:ön, 3.) Maauimala kunnan taseeseen ja 4.) Maauimala yksityisen toimesta.

Selvitettäviä näkökohtia ovat olleet muun muassa uimahallihankkeiden toteutusmallit, operointi, riskit, päävaiheet ja niiden vaatimat aikaikkunat, luvitus ja tarkemmat kustannusvaikutukset ja kannattavuus myös kunnan investointeihin ja käyttötalouteen. Selvityksessä tuli myös kuvata uimahallien tutkittuja yleishyödyllisiä vaikutuksia esimerkiksi asukkaiden terveyteen ja toimintakykyyn sekä uimataitoon.

Uimahallista ja maauimalasta tehtiin myös kuntalaiskysely syksyllä 2024. Kyselyn tavoitteena oli kartoittaa kuntalaisten kiinnostusta ja tarpeita liittyen uimahallin tai maauimalan käyttöön. Tulokset tarjoavat tietoa käyttäjäpotentiaalista, palvelutarpeista ja nykyisten liikuntapalveluiden käyttötottumuksista.

Kysely oli valtavan suosittu. Siihen vastasi yli 1800 kuntalaista eli noin 8 % sipoolaisista. Saaduissa vastauksissa korostuvat tavanomaiset tarpeet: vastaajien mielestä uimahallissa olisi hyvä olla kahluuallas, opetusallas, monitoimiallas, kunto- ja kilpauintiallas (25 metriä) sekä kahvila tai kioski. Myös muunlaisia ominaisuuksia toivottiin, mutta selvästi edeltäviä vähemmän. Sipoolaiset halusivat uimahallin tai maauimalan kuntaansa ja arvioivat, että kävisivät niissä hyvin tai melko usein. Uimahalli on selvästi suositumpi vaihtoehto kuin maauimala.

Uimahallihankkeen mahdollinen aikataulu

Uimahalli- tai maauimalahankkeen toteutusaikataulut vaihtelevat hankkeen toteutusmallin, laajuuden, rahoituksen, lupaprosessien ja muiden paikallisten tekijöiden mukaan, mutta yleensä uimahallihankkeet kestävät kokonaisuudessaan vähintään 3–5 vuotta.

Uimahallihankkeet ovat aina vaativia toteutettavia, joten niiden huolellinen valmistelu suunnitteluvaiheessa ja toteutusvaiheessa ovat avainasemassa. Selvityksen aikana ei noussut esiin mitään normaalia uimahallihankkeesta poikkeavia merkittäviä riskitekijöitä. Suunniteltu tontti sijaitsee pohjavesialueella ja uimahallirakennus saattaa tarvita ympäristöluvan.

Uimahallin arvioitu talous

Eri vaihtoehtojen investointi- ja operointikustannukset on arvioitu uimahallien osalta Rambollin toimesta rakennusallalla yleisesti käytössä olevan TAKU-työkalun avulla. VE1 600 allasneliöinen perusuimahallivaihtoehto maksaisi arviolta 12,5 milj.euroa (alv 0 %) ja 500 allasneliöllä noin 11,7 milj. euroa (alv 0 %) Maauimavaihtoehto olisi noin 3,2 milj. euroa (alv 0%).

Uimahallien vaihtoehtojen kokoerolla toisiinsa ei ollut merkittävää vaikutusta em. taloudellisista näkökulmista, mikä puoltaa 600 allasneliömetristä uimahallia kuntalaiskyselyn tavoin. Uimahallin tai maauiman tuottoarvot todettiin vertailussa kohtalaiseksi heikoudeksi, mutta ne eivät eroa juurikaan toisistaan peilattuna käyttökuukausiin. Taloudellisen riskivertailun mukaan kunnan omistama maauimala on rakentamisen rahoituksen sekä investointi-, operointi- ja ylläpitokustannusten perusteella parempi vaihtoehto kuin uimahalli.

Kunnan tuki mahdollisesti perustettavalle uimahalliyhtiölle (VE1-VE 1.1) olisi ensimmäisenä vuonna noin 1,0 milj. eur/ vuosi, mutta putoaisi vuosien kuluessa. Lähtöoletuksena taustalla on kunnan alkupääoma 800 000 euroa ja OKM:n avustus. Uimahallin käyttökustannukset vaihtelivat pienemmän ja isomman vaihtoehdon kesken 800 000 -850 000 /vuosi kesken

Etenemispolku

Edetäkseen uimahallihanke tai maauimalavaihtoehto edellyttää investointipäätöstä ja tätä varten hankkeesta tulisi laatia hankesuunnitelma.

Hankesuunnitelmavaihe kestää noin vuoden hankintaprosesseineen ja luottamuselin käsittelyineen. Uimahallihankkeen hankesuunnitelma on arviolta noin 120 000 euroa (alv 0 %).

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Tekninen valiokunta päättää hyväksyä liitteen 1 mukaisen selvityksen ja pyytää siitä lausunnot sivistysvaliokunnalta ja vapaa-ajanjaostolta sekä vanhus- ja vammaisneuvostolta ja nuorisovaltuustoilta. Tekninen valiokunta käsittelee lausunnot ja hankkeen jatkotehtävät helmikuun kokouksessaan.

Tekniska utskottet beslutar godkänna utredningen enligt bilaga 1 och begär utlåtanden från bildningsutskottet och fritidssektionen samt

äldrerådet, rådet för personer med funktionsnedsättning och ungdomsfullmäktige. Tekniska utskottet behandlar utlåtandena och definierar fortsatta uppdragen inom projektet vid sitt möte i februari.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Tekninen valiokunta hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Tekniska utskottet godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Sipoon uimahallin selvitys liitteineen