

Mehtimäen uimahallin hankesuunnitelman ja kustannusarvion hyväksyminen

KONSJ 15.09.2025 § 17

1445/10.03.02.00.01/2025

Joensuun kaupunginvaltuusto päätti (12.12.2022 §145) vuoden 2023 talousarvion käsittelyssä, että kaupungin molemmista uimahalleista laaditaan hankesuunnitelmat.

Joensuun molemmat uimahallit ovat ikääntyneitä tekniikaltaan ja toiminnallisuudeltaan. Vuosina 2016-2022 tehdyissä kuntoselvityksissä on todettu, ettei nykyistä Vesikon virkistysuimalaa ei kannata korjata, koska sen korjausaste on niin merkittävä. Taloudellisessa arvioinnissa otettiin huomioon eri ratkaisuvaihtoehtojen elinkaarikustannukset. Kun uusi uimahalli rakennetaan uuteen paikkaan, voi vanha uimahalli olla käytössä uuden uimahallin valmistumiseen saakka, mikä mahdollistaa toiminnan jatkuvuuden keskeytymättä. Tämä huomioitiin jo vuonna 2022 aloitetussa Mehtimäen urheilualueen kaavatyössä, josta luonnos saatiin 5.10.2022. Tässä luonnoksessa varauduttiin uimahallin sijoittamiseen Mehtimäen alueelle urheilu- ja/tai kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueille (YU tai YYU).

Huhtikuussa 2023 järjestettiin käyttäjäkysely, jossa kartoitettiin käyttäjien näkemyksiä mm. koskien uimahallin sijaintia, kulkutapoja uimahallille ja mitä ominaisuuksia hallista olisi toivottavaa löytyä. Käyttäjäkyselyiden perusteella nykyisen uimahallin sijainti Mehtimäellä todettiin toimivaksi. Suosituin tapa on saapua pyöräillen tai omalla autolla, mutta myös kävellen saapuminen on suosittua. Pääosassa vastauksissa toivottiin perusmallin uimahallin ominaisuuksia, ei niinkään viihdekäytöllisiä elementtejä. Käyttäjäkyselyiden vastaukset sekä painotukset pyrittiin huomioimaan mahdollisimman hyvin jo hankesuunnittelussa.

Elokuussa 2023 Joensuun kaupunginhallitus (28.8.2023 §317) päätti uimahallin ensisijaiseksi paikaksi ns. Lähtelän tontin. Lisäksi kaupunginhallitus ohjeisti tekemään suunnitelmat kansalliset arvokilpailut mahdollistavan katsomotilan sisältävästä uimahallista ja ilman katsomo ja sen oheistiloja olevasta uimahallista.

Tämän jälkeen Joensuun molempien uimahallien hankesuunnitelmat valmistuivat vuodenvaihteessa talouden sopeuttamistyötä varten. Mehtimäen uudesta uimahallista esitettiin kaksi versiota; kilpauinnin SM-kisat mahdollistava kisahalli katsomoineen tai ilman katsomoa oleva uimahalli. Talouden sopeuttamistyön yhteydessä päädyttiin hylkäämään SM-kisat mahdollistava uimahalli, koska ulkopuolistarahoitusta hankkeelle ei ole ja katsomon rakentaminen olisi ollut merkittävästi kalliimpi vaihtoehto. Taloudensopeuttamistyössä niin ikään arvioitiin Rantakylän uimahallin peruskorjaamisen kustannuksia.

Nyt vuoden 2025 aikana Mehtimäen hankesuunnitelmia päivitettiin vastaamaan kaupungin Mehtimäki MasterPlan-kokonaisuusuunitelman esitystä, jossa uimahalli sijaitsee eri positiossa kuin vuonna 2023 valmistuneessa asemapiirrossuunnitelmassa. Lisäksi allastilaa laajennettiin mitoituksellisesti noin 200 henkilön katsojapaikka tilan varauksella.

Lähtelän tontti on tällä hetkellä kaavoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä kehittämis-, koulutus-, tutkimus- ja näihin verrattavaa toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Uimahallin rakentaminen tontille vaatii kaavamuutoksen ja kaavalle lainvoiman ennen

itse investointiin liittyvien hankintojen aloittamista. Taloudelliset riskit ovat merkittävät, mikäli kaava poikkeaa tähän asti esitetyistä vaihtoehtoista ja esimerkiksi uimahallin sijainti osoitetaan kaavallisesti muulle alueelle. Toisinsanoen ilman kaavan lainvoimaisuutta, ei hanketta ole mahdollista edistää. Asemakaavaprosessi on huomioitu aikataulutuksessa.

Liikuntapalveluilta saadun tiedon perusteella vuonna 2024 Joensuun kaupungin uimahalleissa oli yhteensä 339 389 käyntiä. Käynnit jakautuvat seuraavasti; Vesikko 165 841, Rantakylä 71 708, Joensuun Uimaseura 39 282 ja Seniorikortti 62 558 käyntiä.

Käyntikerrat ovat siis palautuneet koronaviruspandemiaa edeltäviin kävijämääriin ylittäen 300 000 kävijän rajan. Nyt esitettävässä uimahallissa on mitoituspäätöksenä käytetty arvioitua vuotuista käyntimäärää (350 000 käyntiä/vuosi).

Hankkeen sisältö

Käyntikertojen vuosittaisen lukumäärän lisäksi tilojen mitoitukseen vaikuttavat myös mm. esteettömyyden huomioiminen niin aula-, kahvio- ja wc-tilojen kuin poistumisteidenkin mitoituksessa. Uimahallin tilat sijoittuvat kolmeen kerrokseen. Kerrosten väliä palvelee pyörätuolimitoitettu hissi.

Kellarikerrokseen on sijoitettu tekniikkatilat, kemikaalivarastot sekä väestönsuoja, jonne sijoitetaan henkilökunnan puku-, pesu- ja taukotilat. Kellarikerrokseen sijoittuvat myös kuntosali sekä ryhmäliikuntatila. Teknisten tilojen huoltoa varten on rakennuksen pohjoissivulla huoltokuilu, joka on mitoitettu vedenkäsittelyn suurimman suodattimen mukaisesti. Ensimmäisessä kerrokseen on sijoitettu kahvio, puku-pesutilat sekä allastilat. Toisessa kerroksessa sijaitsee kokoushuone, kaksi toimistotilaa, seniorisali puku- ja pesutiloineen sekä ilmanvaihtokonehuone.

Rakennushankkeille haetaan ympäristösertifiointia, jonka avulla arvioidaan ja kehitetään rakennushankkeiden ympäristöystävällisyyttä. Ympäristöluokituksen avulla voidaan tehokkaasti vähentää rakennushankkeen työmaan ja käytönajan energiankulutusta, veden ja materiaalien käyttöä sekä jätteiden määrää, mikä johtaa merkittäviin kustannussäästöihin ja kestävämpään rakennuksen elinkaareen.

Mehtimäen uimahallissa käytettäväksi ympäristöluokitusjärjestelmäksi valittiin Rakennustiedon Ympäristöluokitus YL, joka on kehitetty erityisesti Suomen olosuhteisiin, ja se ottaa huomioon paikalliset ympäristönormit, lainsäädännön ja rakentamisen käytännöt. Rakennustiedon Ympäristöluokitus tarjoaa työkaluja rakennusten ja rakennushankkeiden ympäristövaikutusten arviointiin ja hallintaan koko niiden elinkaaren ajan.

Ympäristöluokituksen tavoitetason asettamista varten kohteelle laadittiin hankesuunnitteluvaiheessa Rakennustiedon ympäristöluokituksen esiselvitys. Esiselvityksen perusteella hankkeelle on asetettu tavoitteeksi neljän (4) tähden ympäristöluokitus.

Kohteessa pyritään mahdollisuuksien mukaan edistämään Joensuun ilmasto-ohjelman mukaisia tavoitteita myös uusiomateriaalien hyödyntämisen osalta. Kohteen jatkosuunnittelussa tulee huomioida myös ”designed for destruction”-periaate eli mitkä rakenneosat voidaan suunnitella ja toteuttaa siten, että ne ovat myöhemmin hyödynnettävissä sellaisenaan. Kiertotalous huomioidaan myös kohteen korjattavuudessa ja huollettavuudessa: esimerkiksi talotekniikan haalausreitit ja

putkitukset on hankesuunnitteluvaiheessa suunniteltu siten, että tekniikka voidaan uusia mahdollisimman vähäisin toimenpitein.

Hankkeen toteutusmuoto

Hankkeen toteutusmuodoksi on valikoitunut yhteistoiminallisena KVR-urakkana. Yhteistoiminnallisessa mallissa päätoteuttaja vastaa kohteen suunnittelusta ja toteutuksesta yhteistyössä rakennuttajan sekä rakennuttajan nimeämien asiantuntijoiden kanssa niin, että hankkeelle asetetut tavoitteet saavutetaan.

Rakentamis- ja toimitilakustannukset

Rakennusosa-arvioon perustuva kustannusarvio (Haahtela-indeksi on 104/1.2023 ja hintataso 98/6.2025) uimahallin toteuttamisesta on 34 587 000 (alv. 0 %).

Vuokra-arvio on tehty kaupungin nykyisten sisäisten vuokrien periaatteiden mukaisesti. Investoinnin kustannusarvion perusteella ja kaupungin nykyisillä sisäisen vuokran määräytymisen perusteilla laskettu liikuntatoimelle kohdistuva sisäinen toimitilavuokra-arvio on yhteensä 2 947 382 euroa/vuosi.

Uudisrakennuksen investointi tullaan poistamaan 30 vuoden poistoajalla. Lopullinen vuokra määräytyy investointiin toteutuman mukaisesti.

Aikataulu ja rahoitus

Hanke toteututetaan, kun alueen kaavatyö on valmis ja kaava tontilla lainvoimainen.

Alkatauluarvio syksyllä 2025 on seuraava:

- Hankesuunnittelu	2023–2025
- Kustannusarvion ja hankesuunnitelman hyväksyminen	2025-2026
- Asemakaavaprosessi	2026
- Viitesuunnittelu, Hankinta- ja kehitysvaihe (+suunnittelu)	2027–2028
- Rakentaminen	2028–2030
- Käyttöönotto vaihe	2030–2031

Toteutus- ja rahoitusaikataulu tarkennetaan vuosittaisen talousarvion- ja suunnitelman yhteydessä. Hankkeelle haetaan mahdollisuuksien mukaan taloudellisesti kannatavin rahoitusmuodot sekä avustukset.

valmistelija: tilakeskuksen johtaja

Kaupunginjohtajan päätösehdotus:

Konsernijaosto ehdottaa kaupunginhallitukselle, että

se ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Mehitimäen uuden uimahallin hankesuunnitelman ja kustannusarvion.

Päätös:

Konsernijaosto päätti jättää asian yksimielisesti pöydälle konsernijaoston 22.9.2025 kokoukseen. Lisäksi konsernijaosto edellyttää, että Rantakylän uimahallin peruskorjauksen hankesuunnitelma esitellään kaupunginhallitukselle asian käsittelyn yhteydessä.

Tilakeskuksen johtaja Joni Sorjonen oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.