



29.03.2022

Asia/5

§ 57

Yrjönkadun uimahallin perusparannushankkeen tarveselvitys

HEL 2022-002497 T 10 06 00

Päätös

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta hyväksyi 7.3.2022 laaditun Yrjönkadun uimahallin perusparannuksen tarveselvityksen (liite 1).

Lautakunta edellyttää, että uusimman kustannusarvion mukaisen enimmäishinnan korotus huomioidaan talonrakentamishuoneistossa, sekä että siitä aiheutuvat käyttötalouden menot huomioidaan kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan budjetissa vuodelle 2025.

Lisäksi kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta huomauttaa, että Yrjönkadun uimahallin peruskorjaus kasvattaa merkittävästi tiloista maksettavia sisäisiä vuokria ja lisää näin toimialan käyttömenoja. Lautakunta painottaakin, että remontin jälkeistä sisäistä vuokraa määritettäessä pitää huomioida kaupunkistrategian ja kiinteistöstrategian linjaukset siitä, että vuokramallia tulee kehittää niin etteivät korjaukset nosta kohtuuttomasti toimialojen maksamia vuokria ja erityisesti huomioidaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten normaalia kalliimpien remonttien vaikutus vuokriin.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat johtava arkkitehti Mia Kuokkanen, ts. kulttuuriympäristöpäällikkö Johanna Björkman ja vuorovaikutusasiantuntija Virve Hyysalo. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Paavo Arhinmäki: Lisätään päätösehdotuksen loppuun uusi kappale:

Lisäksi kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta huomauttaa, että Yrjönkadun uimahallin peruskorjaus kasvattaa merkittävästi tiloista maksettavia sisäisiä vuokria ja lisää näin toimialan käyttömenoja. Lautakunta painottaakin, että remontin jälkeistä sisäistä vuokraa määritettäessä pitää huomioida kaupunkistrategian ja kiinteistöstrategian linjaukset siitä, että vuokramallia tulee kehittää niin etteivät korjaukset nosta kohtuuttomasti toimialojen maksamia vuokria ja erityisesti huomioidaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten normaalia kalliimpien remonttien vaikutus vuokriin.

Kannattaja: Joel Harkimo



29.03.2022

Asia/5

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta hyväksyi Paavo Arhinmäen vastaehdotuksen yksimielisesti.

Esittelijä

vs. liikuntajohtaja
Petteri Huurre

Lisätiedot

Mia Kuokkanen, johtava arkkitehti, puhelin: 09 310 35824
mia.kuokkanen(a)hel.fi
Kara Koskinen, Tiimiesimies, puhelin: 09 31024713
kara.koskinen(a)hel.fi
Petteri Huurre, Liikuntapaikkapäällikkö, puhelin: 09 31087791
petteri.huurre(a)hel.fi

Liitteet

1 Liite 1
2 Liite 2

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päättää hyväksyä 7.3. 2022 laaditun Yrjönkadun uimahallin perusparannuksen tarveselvityksen (liite 1).

Lautakunta edellyttää, että uusimman kustannusarvion mukaisen enimmäishinnan korotus huomioidaan talonrakentamisohjelmassa, sekä että siitä aiheutuvat käyttötalouden menot huomioidaan kulttuurin- ja vapaa-ajan toimialan budjetissa vuodelle 2025.

Esittelijän perustelut

Yrjönkadun uimahallin perusparannushankkeen valmistelu on käynnistetty vuoden 2021 lopussa kaupunkiympäristötoimialan teettämällä kuntutkimuksilla.

Arkkitehti Väinö Vähäkallion suunnittelema rakennus on maamme ensimmäinen uimahalli, kulttuurihistoriallisesti sekä rakennushistoriallisesti korvaamaton. Hankkeen lähtökohtana on alkuperäisen suunnitteluratkaisun kunnioittaminen ja säilyttäminen. Hankkeessa noudatetaan Helsingin kaupungin museon laatimia suojelutavoitteita vuodelta 1990. Uimahallin perusparannus on tärkeä Helsingin kaupungin liikuntapalveluiden palveluverkon toimimisen kannalta.

Tarveselvitys koskee uimahallin teknistä perusparannusta, teknisten tilojen turvallisiksi saattamista, esteettömyyden parantamista rakennus-



historiaa kunnioittaen sekä henkilökunnan työskentelytiloihin liittyviä toiminnallisia muutoksia.

Koko kaupunkia ja kaupunkilaisia palveleva ainutlaatuinen ja rakas uimahalli

Yrjönkadun Uimahalli sijaitsee erittäin keskeisellä paikalla Helsingin keskustassa, Kauppakeskus Forumin kupeessa. Uimahalli tarjoaa ainutlaatuisen arkkitehtuurinsa ja tunnelmansa ansioista kylpyläelämyksen, joka vetää puoleensa asiakkaita laajalta alueelta. Eteläisen suurpiirin alueella asuvista noin 120 000 asukkaasta 20 % on yli 65-vuotiaita. Viimeisten väestöennusteiden mukaan ikäryhmä tulee vielä kasvamaan tulevina vuosina.

Asiakaspaikkoja on yhteensä noin 230. Uimahalliin kuuluu kunto -ja liikuntasali jotka ovat monipuolisesti asukkaiden, urheiluseurojen, liikunnanohjauksen ja kaupungin henkilöstöliikunnan käytössä. Päivittäinen kävijämäärä uimahallissa vaihtelee 300–800 asiakkaan välillä. Uinti hallissa tapahtuu erikseen naisten ja miesten vuoroilla uima-asussa tai ilman. 7-vuotiaat ja sitä vanhemmat vierailevat oman sukupuolensa mukaisilla uintivuoroilla.

Hankkeen tavoitteena on palvella nykyistä laajemmin kaikkia kaupunkilaisia sekä helpotta erityisesti erityisryhmien ja ikäihmisten asiointia. Käsijohteita ja tukikaiteita voidaan sijoittaa allashuoneeseen sekä puk-, pesu- ja saunatiloihin niin että ne antavat tukea ikäihmisten liikkumiseen.

Henkilökunnan työskentelytilojen parantaminen

Hankkeen tavoitteena on parantaa henkilökunnan työskentelytilojen toiminnallisuutta. Tällä hetkellä pukuhuoneet jotka sijaitsevat hankalasti kellarikerroksessa eivät riitä koko henkilökunnalle. Taukotilat sijaitsevat epätarkoituksenmukaisissa tiloissa ensimmäisen kerroksen pyykkihuollon välissä. Jotta palvelujen tarjoaminen onnistuisi jatkossa tulisi henkilökunnan pukutilat, suihkutilat ja taukotilat suunnitella nykymääräysten mukaan, 35 henkilölle.

Tilojen erityisvaatimukset perusparannuksen perustana

Uimahallin kosteusolosuhteet, korkea lämpötila ja kemikaalit ovat rasittaneet vanhoja rakenteita ja materiaaleja. Uimahallin rakenteet, ilmanvaihto ja laitteet ovat teknisen käyttöikänsä päässä.

Vedenkäsittelyyn liittyvä kemikaalien varastointi ei täytä nykyisiä turvamääräyksiä. Uimahallin altaiden vedenkäsittelyn laitteisto on saavuttamassa teknisen käyttöikänsä ja vaatii uusimisen.



Helsingin kaupungin uimahalleille asetetut esteettömyysvaatimukset eivät myöskään toteudu. Samalla tulisi huomioida, että kohteella on korkea rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo joka asettaa tietynlaisia rajoitteita esteettömyysvaatimusten toteutukselle.

Helsingin kaupungin hiilineutraaliuden tavoitteiden mukaisesti tutkitaan hiukkassuodattimen liittämistä nykyiseen puukiukaaseen. Puumateriaalin säilytys tulisi saattaa asianmukaisemmaksi (liite 2).

Tilahanke toteuttaa strategiaa

Helsingin kaupungin strategiassa on todettu, että julkisten rakennusten investointeja käytetään keinona lisätä hyvinvointia, palvelujen viihtyisyyttä ja houkuttelevuutta. Helsingin tavoitteena on olla kaupunki, jossa edellytykset liikkuvaan ja liikunnalliseen elämään kohenevat, niin että kaupunkilaisten terveys paranee. Liikuntatarjontaa ja -olosuhteita kehitetään nykyistä paremmin myös vastaamaan niiden henkilöiden tarpeisiin, joilla on sairaus, vamma tai toimintakyvyn rajoite. Ikäihmisiä houkutellaan entistä laajemmin liikunnan pariin. Strategia velvoittaa myös huomioimaan liikuntaseurojen yhteiskäyttöä ja toimintaedellytyksiä.

Tilatarpeiden muutosten lähtökohtana ovat tämän lisäksi Helsingin kaupungin palvelujen strategiset linjaukset kuten palvelukokonaisuuden ja palvelujen järjestämistavan kehittäminen asiakaslähtöisesti, tavoitteena vaikuttavuuden, tuottavuuden, kustannustehokkuuden sekä ympäristöystävällisyyden parantaminen Helsingin kaupungin hiilineutraali ohjelman mukaan. Helsingin kaupunki haluaa myös kasvattaa kulttuurista ymmärrystä ja varjella ainutlaatuista kaupunkikulttuuriaan, joka käsitetään keskeisenä hyvän elämän mahdollistajana.

Laajuus ja kustannukset

Kaupunkiympäristön toimialan laatiman kustannusarvion mukaan hankkeen kustannukset ovat kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle arvioitu kustannustasossa 12/2021 verottomana 15 423 470 euroa, 4354 euroa/htm².

Yrjönkadun uimahallin nykyinen vuokra on 774 020 euroa vuodessa, 64 501 euroa kuukaudessa ja 18,21 euroa/htm² kuukaudessa, vuokranmaksuala 3542 m².

Perusparannuksen jälkeinen vuokra-arvio on 1 660 138 euroa vuodessa, 138 344 euroa kuukaudessa ja 38,63 euroa/htm² kuukaudessa. Näin olleen vuokra nousisi 886 118 eurolla vuodessa. Vuokranmaksun perusteena on nykyinen pinta-ala sekä henkilökunnan pukuhuonetilojen pieni laajennus, yhteensä 3581 htm².



29.03.2022

Asia/5

Perusparannettavien tilojen irtokalusteisiin ja varusteisiin on kulttuuri- ja vapaa-ajan toimiala varannut 200 000 euroa. Tieto- ja viestintäteknikan hankinnat ovat noin 82 000 euroa. Hankkeesta aiheutuvat muuttokustannukset ovat noin 55 000 euroa.

Hankkeelle on talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2022–31 varattu kokonaisuudessaan 18 miljoonaa euroa toteutettavaksi vuosina 2024–25. Tuoreen kustannusarvion mukaan perusparannusinvestointi on kokonaisuudessaan enemmän, eli noin 20 miljoonaa euroa. Kulttuurin ja vapaa-ajan osuus on tästä summasta pinta-alan mukaisessa suhteessa arvioitu 15 423 470 euroa.

Osallisuus ja muu yhteisvalmistelu

Tarveselvitys on laadittu yhteistyössä kaupunkiympäristö toimialan kanssa. Suunnittelun lähtökohtana on asiakaslähtöisyys. Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala on kerännyt käyttäjiltä tietoja Kerro kantasi palvelussa 30.11.2021–12.01.2022 välisenä aikana. Kysely tuotti 986 ideaa, kokemusta ja mielipidettä koskien Yrjönkadun uimahallin kehittämistä. Vastauksista kävi ilmi, kuinka rakas käyntikohde uimahalli on ja miten sosiaaliset, fyysiset ja virtuaaliset tekijät rakentavat asiakaskokemusta. Yrjönkadun uimahallin vahvuus on moninaiset palvelut. Asiakkaan palvelukokemuksen ja sujuvan palvelupolun muodostumisen kannalta on kuitenkin parannettava esimerkiksi opasteita, valaistusta, palvelupisteiden toimivuutta, asiointin omatoimisuutta ja itsepalvelua digitalisuuden kautta, toimintojen sijoittelua ja palvelukohtauksia. Osallistavalla suunnittelulla hankkeen suunnittelijat ohjaavat hanke- ja suunnittelu- vaiheessa aktiivisesti käyttäjiä osallistumaan oman toimintaympäristönsä suunnitteluun ja tilojen loppukäyttäjiä kommentoimaan luotuja suunnitelmien luonnoksia.

Hankkeen aikataulu

Perusparannus on aikataulutettu talonrakentamisen rakentamishjelmassa toteutettavaksi 3/2024-12/2025. Hankesuunnitelma tulee lausunolle vuoden 2022 aikana, jonka jälkeen alkaa toteutus suunnittelu- vaihe.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päättää tilahankkeesta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 10 luvun 1 §:n 3 momentin 4 kohdan mukaan kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päättää tilahanketta koskevan tarveselvityksen hyväksymisestä.

Esittelijä

vs. liikuntajohtaja
Petteri Huurre



29.03.2022

Asia/5

Lisätiedot

Mia Kuokkanen, johtava arkkitehti, puhelin: 09 310 35824

mia.kuokkanen(a)hel.fi

Kara Koskinen, Tiimiesimies, puhelin: 09 31024713

kara.koskinen(a)hel.fi

Petteri Huurre, Liikuntapaikkapäällikkö, puhelin: 09 31087791

petteri.huurre(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Liite 1
- 2 Liite 2

Oheismateriaali

- 1 Yrjönkadun uimahalli asiakasymmärrys tulosanalyysi ltk
- 2 Yrjönkadun uimahalli rakennushistoriaselvitys

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano