

Kaupunginhallitus 11.01.2021 § 20

§ 20

Tapiolan uimahallin peruskorjauksen periaatteet ja jatkotoimet

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkinen Antti O.

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus päättää, että Tapiolan uimahalli peruskorjataan rakennuksen suojeluarvot säilyttäen liitteenä olevan 19.11.2020 päivätyn esityksen ja sen liitteenä olevan kaavion sekä seuraavien periaatteiden pohjalta:

- a) peruskorjatun rakennuksen elinkaari kaikkien keskeisten rakenteiden osalta on vähintään 50 vuotta,
- b) rakennuksen puku- ja pesutilat uudistetaan toimiviksi rakennusta vähäisessä määrin laajentamalla itään päin,
- c) peruskorjaushankkeen kustannusten hallintaan kiinnitetään erityistä huomiota,
- d) tavoitteena on uimahallin saaminen käyttöön vuonna 2024.

Lisäksi kaupunginhallitus kehottaa teknistä ja ympäristötointa laatimaan Tapiolan uimahallin peruskorjauksen hankesuunnitelman viipymättä niin, että se tuodaan kaupunginhallituksen käsiteltäväksi ennen kesää 2021.

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Tapiolan uimahalli on ollut suljettuna vuodesta 2016. Rakennuksessa todettiin tuolloin merkittäviä kosteusvaurioita, joita on sen jälkeen kattavasti tutkittu. Tutkimusten etenemisen myötä rakennuksessa on tullut esiin yhä lisää erilaisia vaurioita ja rakenteellisia ongelmia. Viimeisessä vaiheessa tutkittiin perustuksia ja tehtiin rakennuksen rakennejärjestelmän kokonaisuomallinnus. Vuoden 2020 keväällä todettiin, että rakennuksen nykytilasta on riittävä tieto jatkotoimenpiteiden arvioimiseksi.

Tehtyjen tutkimusten pohjalta pyydettiin ulkopuolisilta asiantuntijoilta (prof. Matti Pentti Tampereen yliopistosta ja DI Seppo Kivilaakso Indepro Oy:stä) lausunto uimahallin mahdolliseen peruskorjaukseen vaikuttavista tekijöistä. Lausunto valmistui 1.9.2020. Viranomaisten kanssa todettiin yhdessä, että lausunto antoi luotettavan kuvan rakennuksen korjausmahdollisuuksista sekä, että tässä vaiheessa rakennuksesta tehdyt tutkimukset olivat riittävät. Lausunnon mukaan rakennuksen korjausaste olisi noin 90 %.

Lausunnon ja viranomaisten kanssa käytyjen keskustelujen perusteella pyydettiin em. asiantuntijoilta jatkotoimenpide-ehdotus. Asiantuntijaryhmään tuli mukaan myös prof. arkkitehti Antti-Matti Siikala Arkkitehtitoimisto SARC Oy:stä. Jatkotoimenpide-ehdotus valmistui 19.11.2020. Jatkotoimenpide-ehdotus on tämän esityksen liitteenä.

Ehdotuksen lähtökohtana on, rakennuksen arkkitehtonisten ja kaupunkikuvallisten arvojen ohella, asemakaavan suojelumääräys, jonka mukaan uimahalli on *"Rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat julkisivujen, vesikattojen tai allashallin sisätilojen rakennustaiteellista tai historiallista arvoa."*

Suojelumääräyksen taustalla on rakennushistoriallisessa selvityksessä ja inventoinnissa tehty uimahallin tilojen arkkitehtonisten arvojen, käyttötarkoituksen säilymisen ja tilojen merkitysten arviointi, jossa ensimmäiseen luokkaan on määritetty vain allashalli.

Jatkotoimenpide-ehdotuksen mukaan allashallin peruskorjauksessa on mahdollista säilyttää ja kunnostaa katon pääpalkit ja kantava yläpohjalaatta sekä pilarit. Nykyisten määräysten mukaiset aikaisempaa suuremmat lumikuormat voidaan ottaa huomioon korvaamalla vesikattorakenteiden yläpuoliset rakennekerrokset kevyemmällä materiaaleilla. Pilareissa täytyy korjata osat, jotka ovat olleet alttiina roiskevesille. Pääaltaan rakenteet on uusittava kokonaisuudessaan. Perustukset on perusteltua uusida, koska niissä on alkavaa alkalikiviainesreaktiota, eikä piiloon ole syytä jättää kantaviin rakenteisiin liittyviä epävarmuuksia. Julkisivut ja kaikki talotekniset järjestelmät ovat uusimisissä.

Rakennuksen puku- ja pesutilat ovat kolmessa kerroksessa. Kerroskorkeus on suurelta osin vain 2,4 m, johon ei voida suunnitella toimivia tiloja, joissa edellytetään kunnollista ilmanvaihtojärjestelmää. Puku- ja pesutiloissa välipohjat on purettava ja kolmen tason sijaan on suunniteltava kaksi tasoa. Riittävien puku- ja pesutilojen sekä tarvittavien uusien teknisten tilojen toteuttaminen edellyttää rakennuksen vähäistä laajentamista tontin itäreunaan eli puiston rajaan saakka. Jatkosuunnittelussa tutkitaan mikä on jatko-osan arkkitehtoninen luonne. Tämä laajennus edellyttää poikkeamis päätöstä.

Peruskorjauksella tulee saavuttaa rakennuksen kantaviin rakenteisiin pitkä elinkaari. Peruskorjausprosessin on oltava selkeä ja hallittu. Näin voidaan turvata myös kustannusten pysyminen kohtuullisina. Kysymyksessä on poikkeuksellisen vaativa korjaushanke.

Selvitysten ja lausuntojen laatimisen yhteydessä kaupunki on käynyt useassa vaiheessa asioita läpi Museoviraston ja Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa. Niiden mukaan jatkotoimenpide-ehdotus on perusteltu, hyvin laadittu ja hyvä lähtökohta etenemiselle. Ehdotus edistää uimahallin korjaamista sen arvot huomioiden.

Laadittujen tutkimusten ja selvitysten perusteella uimahallin peruskorjaukseen on huolellisella suunnittelulla aikaansaataavissa ratkaisu, joka on rakennussuojelun kannalta hyvä ja, joka on toteutettavissa hallittavin korjaus- ja uusimistoimenpitein, järkevin kustannuksin ja ripeässä aikataulussa ilman pitkäkestoisia kaavaprosesseja. Muihin ratkaisuihin kuin peruskorjausvaihtoon liittyy suuria epävarmuustekijöitä sekä ratkaisujen hyväksyttävyyden että aikataulujen suhteen. Uimahallin toiminnallisuuden lisäämiseksi valmistelussa selvitetään vielä mahdollisuuksia toteuttaa rakennuksen vanhan laajennusosan vähäisen laajentamisen yhteydessä pieni opetusallas, mikäli se on vähäisin kustannuksin mahdollista hanketta viivästyttämättä.

Tämän periaatepäätöksen jälkeen hankkeesta laaditaan hankesuunnitelma, joka tuodaan käsiteltäväksi ennen kesää 2021. Hankesuunnitelmassa asetetaan hankkeen sisältö-, laatu-, laajuus- sekä toteuttamistapavoitteet sekä budjetti- ja aikataulutavoite.

Alkukevästä 2021 hankkeesta järjestetään myös asukastilaisuus.

Hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen käynnistetään varsinainen suunnittelutyö. Kysymyksessä on poikkeuksellisen haasteellinen ja korkea ammattitaitoa edellyttävä hanke. Suunnittelu- ja rakentamisvaiheissa ollaan edelleen tiiviisti yhteydessä valvovien viranomaisten kanssa. Tavoite on, että rakentamaan päästään 2022 ja että hallissa uidaan vuonna 2024.

Hanke sisältyy kaupungin nykyiseen investiohjelmahan lähivuosille.

Päätöshistoria