

# **Espoonlahden uimahalli**

## **Lisäselvitykset valtuustolle**

1/2025

# **Espoonlahden uimahalli**

**Nykytila-arvio ja ylläpitokorjaustarpeet 2025**

Lisätiedot:

Espoon kaupungin Tilapalvelut-liikelaitos  
Suunnittelupalvelut

# Yhteenveto

- Jäljempänä kuvattujen tutkimuksiin ja ylläpidon havaintoihin perustuvien korjaustarpeiden perusteella halli on mahdollista pitää käytössä joitakin vuosia, edellyttäen, että tarvittavat moninaiset korjaustoimenpiteet tehdään.
- Todettuja korjaustarpeita ja riskikohteita on paljon ja tulevia vaurioita ja laitteistojen vikaantumisia on vaikea ennakoida. Korjaukset vaikuttavat hallin käytettävyyteen ja halli voidaan joutua sulkemaan korjausten ajaksi nopealla aikataululla. Isompien korjausten aikana halli voidaan joutua pitämään suljettuna viikkoja ehkä jopa joitakin kuukausia. Tämä riski on hyvä tiedostaa.
- Lisäksi tehtäväksi tulevat terveystarkastajan terveysturvallisuuden näkökulmasta edellyttämät korjaukset.
- Hallin kattorakenteiden kuormitustilannetta tarkkaillaan ja tarvittaessa kevennetään.
- Hallin ylläpitämiseksi on syytä varautua noin 500 000 eurolla vuodessa pakollisiin korjauksiin vuosina 2025-27, mahdollisesti vuoteen 2029 mikäli nykyisen hallin tulisi olla käytössä uuden valmistumiseen asti.

# Kuntotutkimukset

- **Rakenteelliset tutkimukset:** Useita tutkimuksia on tehty rakennuksen rakenteiden kunnan ja jäljellä olevan käyttöiän selvittämiseksi
- **Tutkimukset:**
  - 2024: Allasrakenteiden (nostopohjan, jakoseinän ja allastason) kuntotutkimukset ja rakenteiden käyttöikä tarkastelu (Renovatek).
  - 2020: Käyttöikä tarkastelu (Renovatek).
  - 2019: Rakenteiden kuntotutkimus (Renovatek).



# Havainnot 2024

- **Pääaltaan rakenteet:**

- Nostopohjassa ja jakoseinässä havaittiin vaurioitumismekanismia, joiden aste ja laajuus ovat edellisistä tutkimuksista edenneet. Nostopohja on jouduttu poistamaan käytöstä syksyllä 2024.
- Tutkituissa rakenteissa havaittiin käynnistynyttä ja edennyttä **alkalikiviainesreaktion** (AKR) aiheuttamaa halkeilua ja täytteisyyttä, mutta betonin vetolujuutta reaktio ei ole vielä merkittävästi heikentänyt
- Klooripitoisen veden aiheuttamaa pintakerroksen rapautumista havaittiin yleisesti tutkituissa näytteissä
- Jäljellä oleva käyttöikä on arvioitu **10-15 vuodeksi, jos vauriot korjataan.**
- Jäljellä olevan käyttöiän arviota pienentävät erityisesti melko suuri riski piilossa etenevistä korroosiovaurioista sekä pitkälle edennyt alkalikiviainesreaktio.

- **Perustukset ja kantavat rakenteet:**

- Ei välittömiä korjaustarpeita perustuksissa.
- Kantavien rakenteiden käyttöikä 10-15 vuotta.
- Uima-allastilan yläpohjan jännebetonipalkeissa todettiin **kloridien tunkeumaa ja halkeamia**, jolloin riskinä on kloridien aiheuttamat jännepunosten korroosiovauriot. Käyttöikää jäljellä arviolta 10 vuotta, **mutta suunniteltuja kuormituksia ei saa ylittää, esim. lumitilannetta seurattava jatkuvasti.**

# Kunnossapito ja korjaukset

- **Tiedossa olevat ylläpitokorjaustarpeet 2025:**
  - Irtoavien laattojen korjaus ja betonin rapautumisen käsittely, vuosittaista.
  - Ison altaan jakoseinän syvennyksen sisäpintojen ja ulkopintojen korroosiovaurioiden paikkauskorjaukset
  - Ison altaan halkeamien injektointi (vettä valuu alustilaan)
  - Sadevesiviemärien korjaukset vesivuotojen mukaan
  - Vesikaton laitteiden suojapellityksien korjauksia
  - Kahvilan keittiön korjaukset
  - Terveystarkastajan vaatimat laajemmat korjaukset WC- ja pesutiloihin (seinä- ja lattiapintojen sekä alakattojen korjaukset)
  - Merkittävät korjaukset nostopohjaan ja ison altaan jakoseinään tai nostopohjan rakenteiden uusiminen, nostopohja nyt pois käytöstä
  - Suurten hihnavetoisten puhaltimien suunnittelu ja varautuminen korjaukseen tai uusimiseen
  - Allastilojen konvektorityyppisten pattereiden uusiminen
  - Julkisivujen lämmöneristeiden kosteusvaurioiden korjaaminen (mikäli esiintyy sisäilmaongelmia)

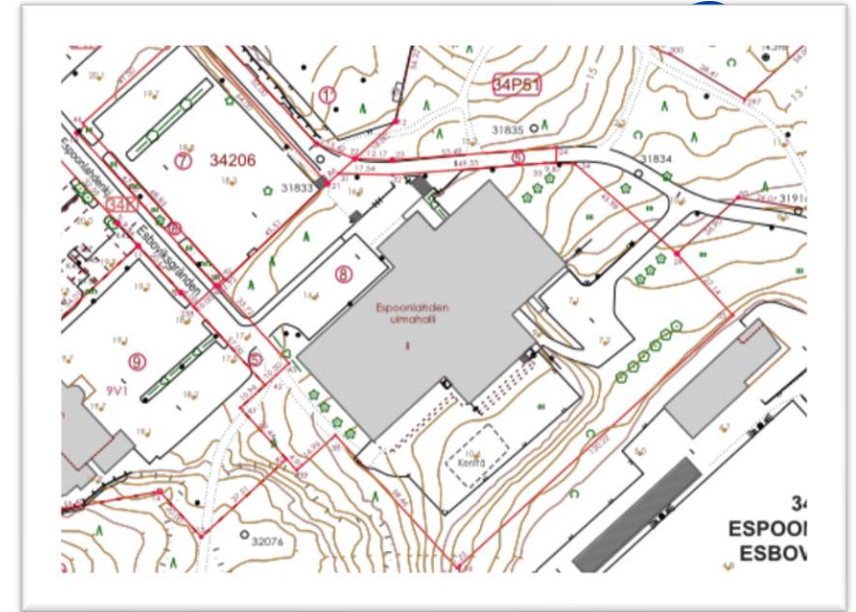
# **Espoonlahden uimahalli**

## **Vaihtoehtoisten sijaintien tarkastelu**

1/2025

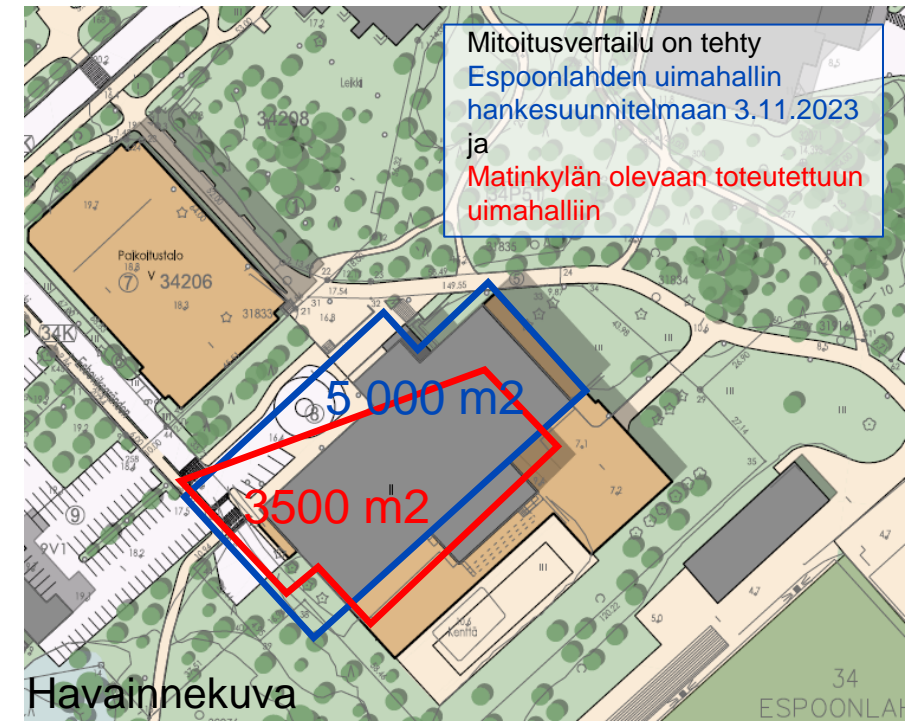
# Espoonlahden uimahallin Y-tontti 34206/7

- Tontin pinta-ala noin 13 100 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 8 000 km<sup>2</sup>
- LPA 23206/7, ala noin 3 100 m<sup>2</sup>
  - Riittävä pysäköintialue sekä linja-autojen saattoliikenne.
- Uuden hallin rakentaminen ei juuri edellytä louhintaa.
- Rakennettavuusluokka 2 (normaali rakennettavuus), 3A (vaikeasti rakennettava pehmeikkö) ja 4 (vaikeasti rakennettava syvä pehmeikkö).
- Uimahallin toteuttaminen LPA-alueelle siten, että nykyisen uimahallin käyttö jatkuu, ei erityisesti turvallisuussyistä ole mahdollista.



## Jos uimahalli sijoitetaan toisaalle, nykyinen sijainti tarvitaan edelleen liikunnalle:

- Urheilupuistoon on tunnistettu useita liikunnan tarpeita, jotka palvelevat nykyisiä ja tulevia asukkaita.
- [Espoonlahden virkistysvisiossa](#) (KSK 2018) sekä [Espoonlahden urheilupuiston Kehittämisperiaatteet ja kokonaistarkastelu](#) –raportissa (KSK/AK 2019) urheilupuiston alue on varattu kokonaan urheilulle.
- Tiivistyvässä, kasvavassa kaupungissa liikuntatoiminnoille soveltuvien alueiden löytäminen on erittäin haastavaa – urheilupuiston aluetta ei kannata pienentää, vaikka uimahalli sijoitettaisiin toisaalle.

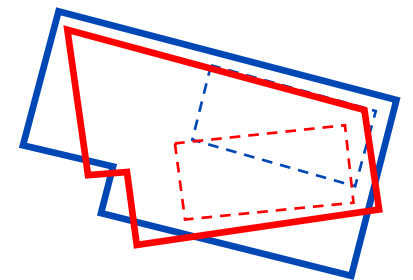


Mitoitusvertailu on tehty  
Espoonlahden uimahallin  
hankesuunnitelmaan 3.11.2023  
ja  
Matinkylän olevaan toteutettuun  
uimahalliin



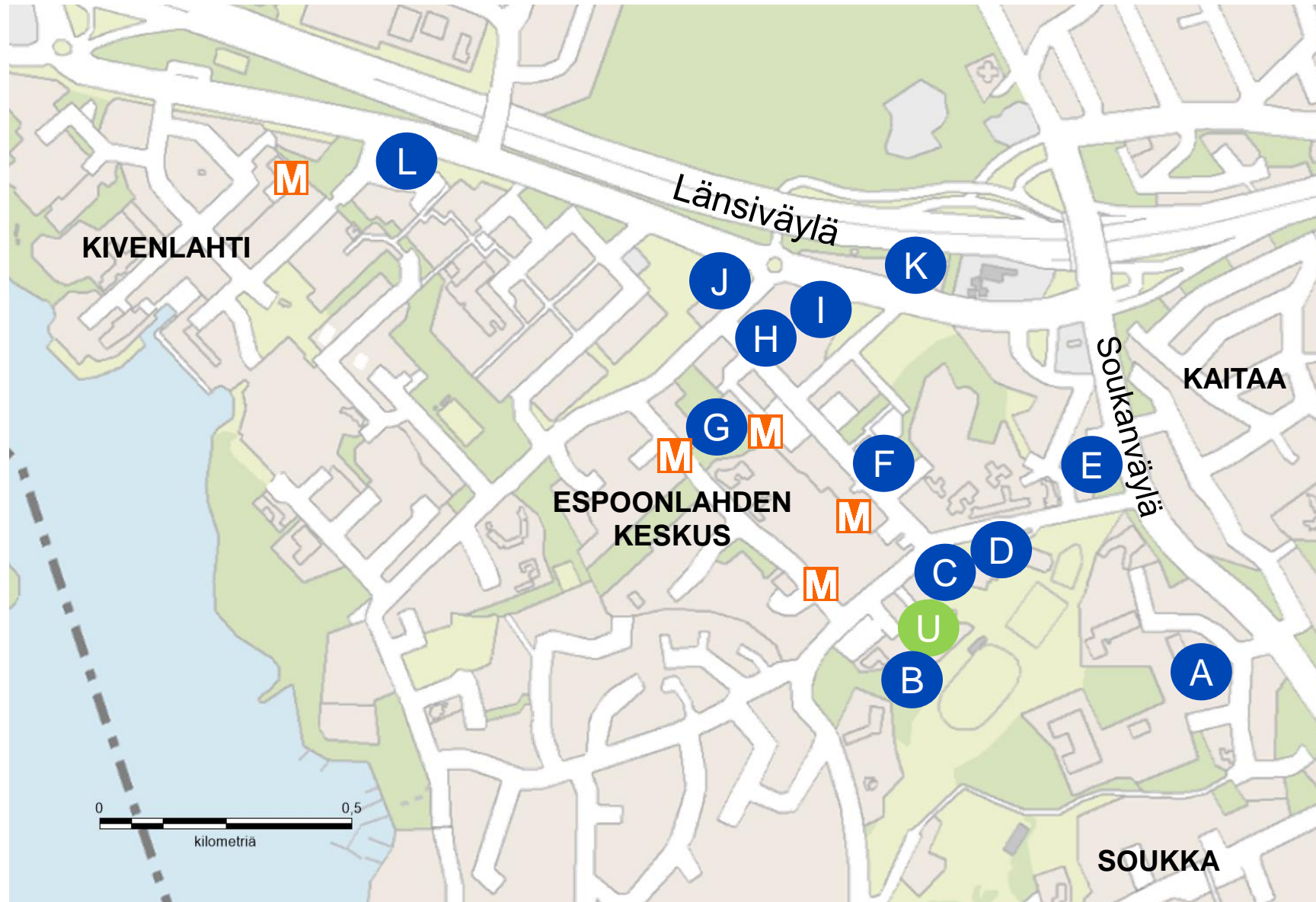
# Tarkastellut vaihtoehtoiset sijainnit

- Kohdekohtaisten diojen karttaotteissa on keskenään sama mittakaava.
- Havainnekuvalle tai ilmakuvalla sijoitetut rajaukset kuvaavat Matinkylän uimahallin (punainen) ja Espoonlahden uimahallin hankesuunnitelman (sininen) rakennusten esimerkinomaista asettumista kohteeseen.
- Kaikki aineistot © Espoon kaupunki 2024



Kohteiden mitoitusvertailu on tehty  
Espoonlahden uimahallin  
hankesuunnitelmaan 3.11.2023  
ja  
Matinkylän olevaan toteutettuun  
uimahalliin

# Tarkastellut alueet



- A. 34E8, Espoonlahden paloaseman vanha tontti
- B. 34P28, Uimahallin eteläpuolinen alue
- C. 34208, Uimahallin pohjoispuolinen alue
- D. 34P8, Harjoitusjäähallin paikalle
- E. 34348/3, Soukanväylän tontti YO-1
- F. 34P79, Tähystäjänrinne
- G. 34333/2, Merikarhunkuja
- H. 34340/1, Mårtensbro A / AK-kortteli
- I. 34341, Mårtensbro B / AK-kortteli
- J. 34P2, Maininkipuisto
- K. 34343/2, Länsiväylän varsi, yksityinen
- L. 34048/1, Yksityinen pysäköintialue Kivenlahdessa
- U. Nykyinen Espoonlahden uimahalli

Kaikki tarkastellut alueet vaativat kaavamuutoksen uimahallin toteuttamiseksi.

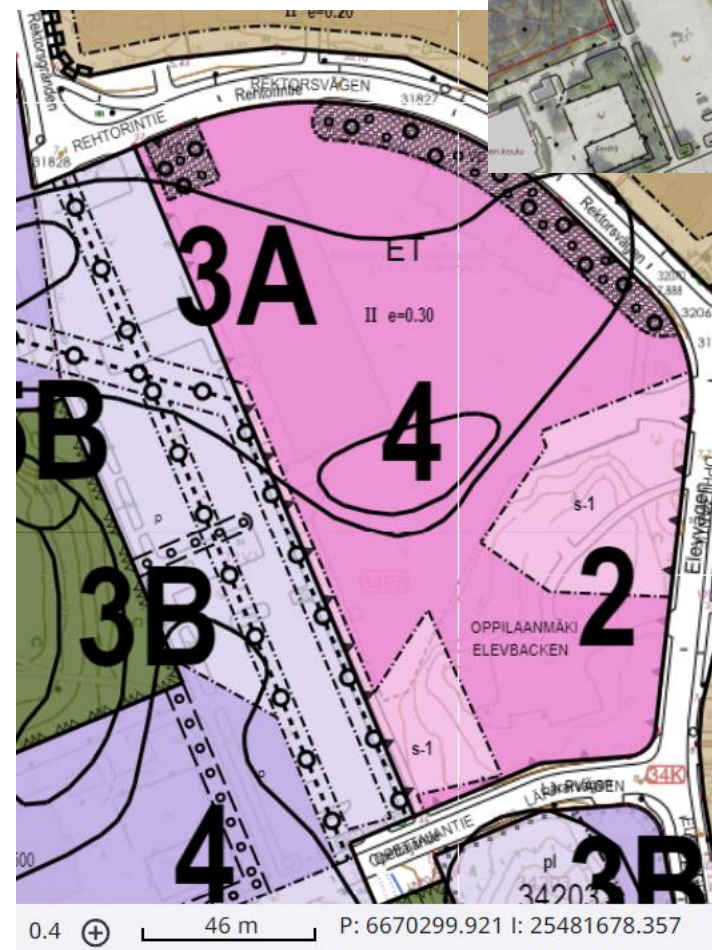
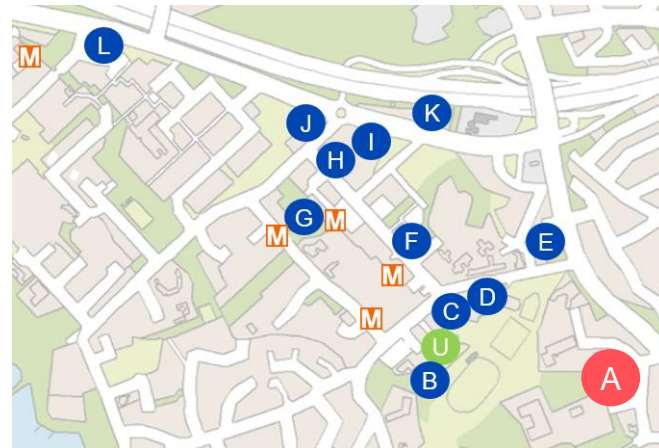
Kar-talla	Sijainti	Kuvaus	Plussat ja miinukset, lueteltu myös kohdekorteissa	Aikataulu*	Kaupungin maata
A	34E8	Espoonlahden paloaseman vanha tontti	Plussat: Väljä alue, mahdollistaa pysäköinnin ja saattoliikenteen. Miinukset: Huono yhteys keskustasta, kaukana metrolta. Lisääntyvän liikenteen vaikutukset naapurustoon.	A	Kyllä
B	34P28	Uimahallin eteläpuolinen alue	Plussat: Sijainti urheilupuistossa. Miinukset: Rinnemaasto, kallis rakentaa. Huoltoliikenteen järjestäminen. Liito-oravien elinalue.	B	Kyllä
C	34208	Uimahallin pohjoispuolinen alue	Plussat: Hyvä sijainti kaupunkirakenteessa, jäähallin vieressä. Miinukset: Rinnemaasto, kallis rakentaa. Edellyttää päiväkodin purkamista.	B	Kyllä
D	34P8	Harjoitusjäähallin paikalle	Plussat: Sijainti urheilupuistossa, jäähallin vieressä. Miinukset: Jäähalliresurssi pois käytöstä. Merkittävät vaikutukset urheilupuiston liikenteeseen ja pysäköintiin.	A	Kyllä
E	34348/3	Soukanväylän tontti YO-1	Plussat: Riittävä pysäköintitila, yhteydet autolla esim. vierasjoukkueiden busseille. Miinukset: Espoonlahden alueen päähulevesireitti. Sivussa metrolta, huono rakennettavuus.	A	Kyllä
F	34P79	Tähystäjänrinne	Plussat: Hyvä sijainti kaupunkirakenteessa Miinukset: Ahdas tontti. Vaatisi lisäsuunnittelua ja maanhankintaa. Liikenne- ja ratkaisuille vähän tilaa.	B	Osittain
G	34333/2	Merikarhunkuja	Plussat: Hyvä sijainti kaupunkirakenteessa. Miinukset: Alue liian pieni, mahdoton toteuttaa.	B	Kyllä
H	34340/1	Mårtensbro A / AK-kortteli	Plussat: Hyvä sijainti kaupunkirakenteessa. Miinukset: Asukkaiden ja myyntitulojen merkittävä menetys. Kallis pysäköintiratkaisu. Huono rakennettavuus.	B	Kyllä
I	34341	Mårtensbro B / AK-kortteli	Plussat: Hyvä sijainti kaupunkirakenteessa Miinukset: Asukkaiden ja myyntitulojen merkittävä menetys. Kallis pysäköintiratkaisu.	B	Kyllä
J	34P2	Maininkipuisto	Plussat: Kohtuullinen sijainti ja yhteys Espoonlahden keskustaan. Miinukset: Alueella asuntokaava vireillä. Ahtaahko alue, isot liikenteelliset haasteet. Liito-oravien kulkuyhteys.	B	Kyllä
K	34343/2	Länsiväylän varsi, yksityinen	Plussat: Tyydyttävä sijainti ja reilu koko pysäköinnille sekä saatolle Miinukset: Yksityisen toimijan omistama kaupan paikka. Kulkuyhteyksien kehittäminen metrolta.	B	Ei
L	34048/1	Yksityinen pysäköintialue Kivenlahdessa	Plussat: Kivenlahden metroaseman läheisyys. Normaali rakennettavuus. Miinukset: Korvaavan pysäköinnin järjestäminen asukkaille kaupungin kustannuksella. Ahdas alue.	B	Ei

\*Kaavamuutos tarpeen kaikissa vaihtoehtoisissa sijainneissa. Aikataulu-sarake tarkoittaa tontin toteuttamiskelpoisuuden aikataulua: A =Tavanomainen 1-3 vuotta, B = Haastava yli 3 vuotta.

# A: 34E8

## Espoonlahden vanhan paloaseman tontti

- Ala noin 18 500 m<sup>2</sup>
- Kaava ET
- Rakennettavuusluokka vaihtelee normaalisti rakennettavasta (2) vaikeasti rakennettavaan syvään pehmeikköön (4).



Plussat	Miinukset
Väljä alue, mahdollistaa pysäköinnin ja saattoliikenteen.	Huono yhteys keskustasta, kaukana metrolta. Lisääntyvän autoliikenteen vaikutukset naapurustoon.

# B: 34P28

## Uimahallin eteläpuolinen alue

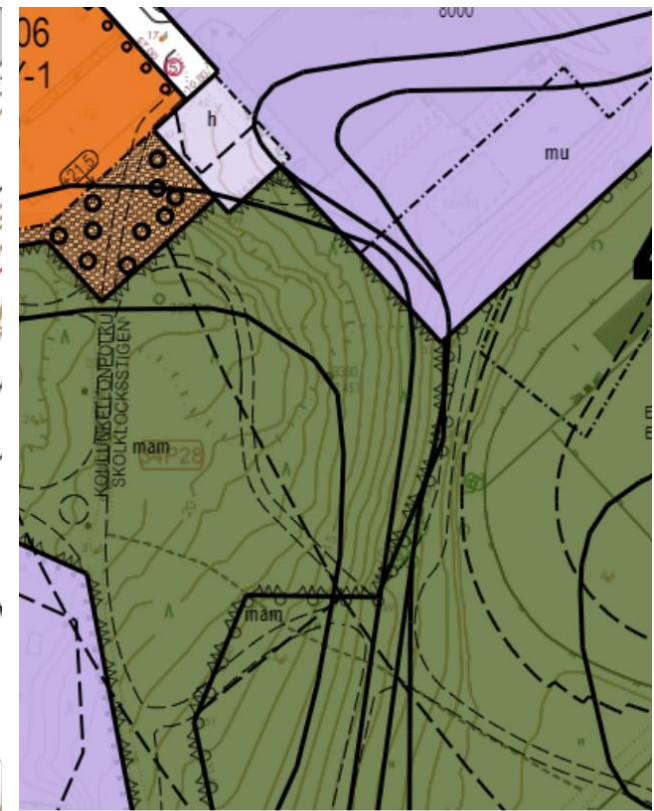
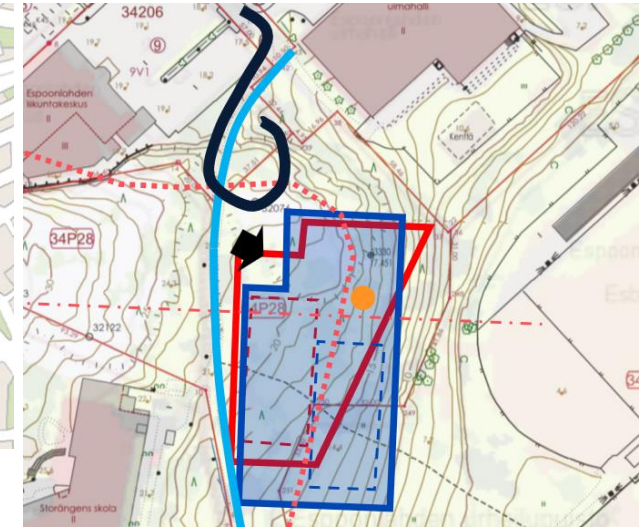
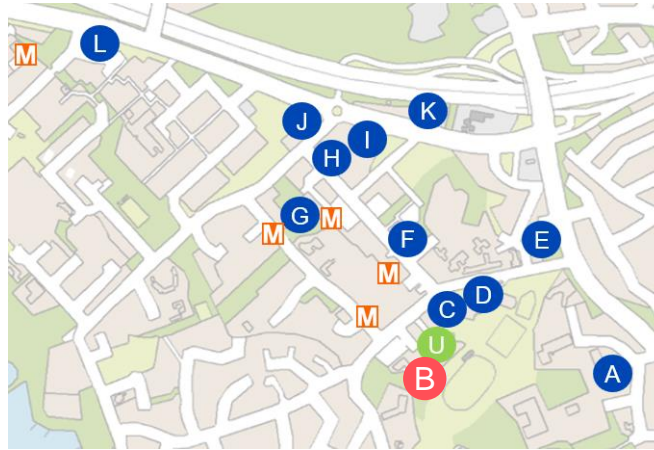
- Ala noin 10 000 m<sup>2</sup>
- Asemakaava P.
- Rakennettavuus vaihtelee normaalisti rakennettavasta (2) vaikeasti rakennettavaan rinnemaastoon (3b).
- Erityisen esteettömyyden toteutuminen rinnemaastossa.
- Liito-oravayhteys ja osittain elinalue, tarkistettava. Voi myös estää tämän vaihtoehdon kokonaan.

### Plussat

Sijainti urheilupuistossa.

### Miinukset

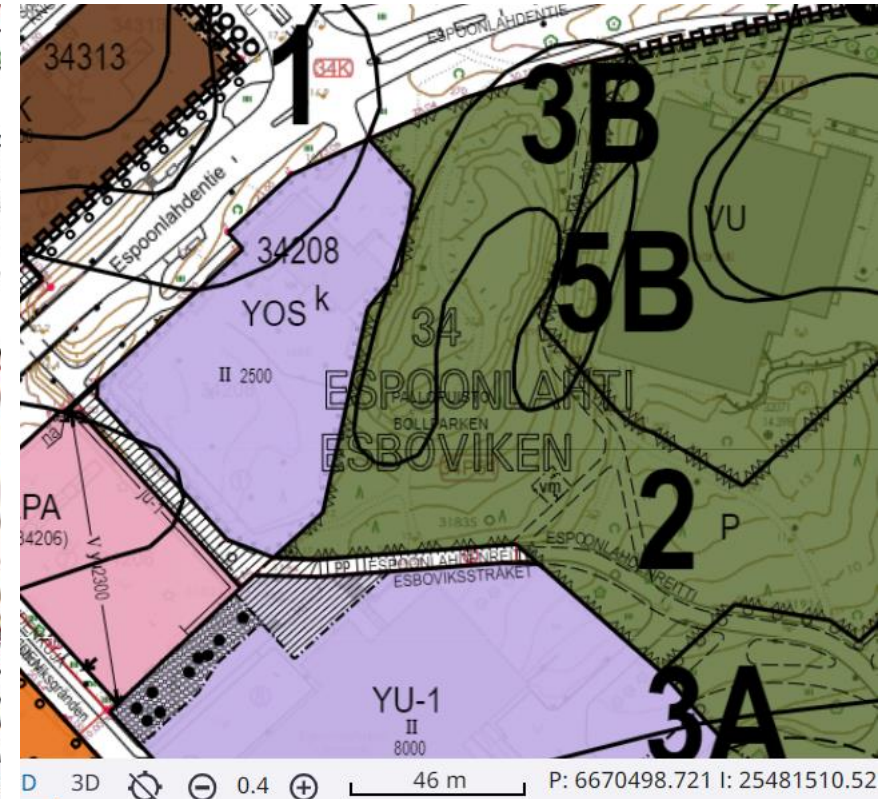
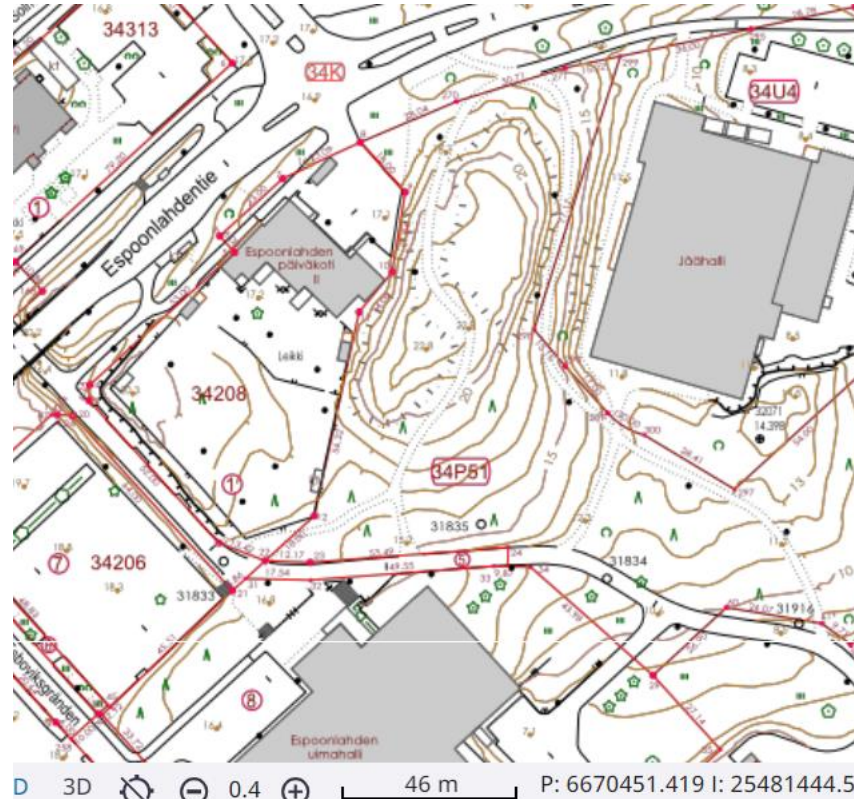
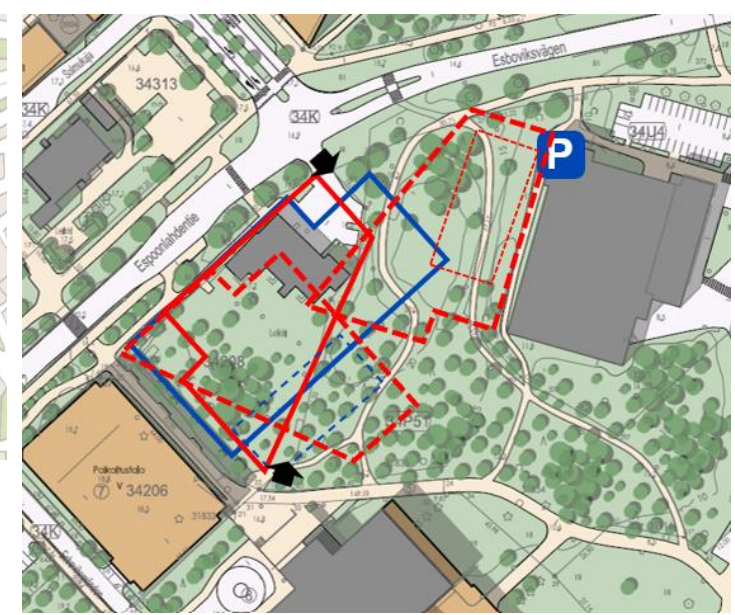
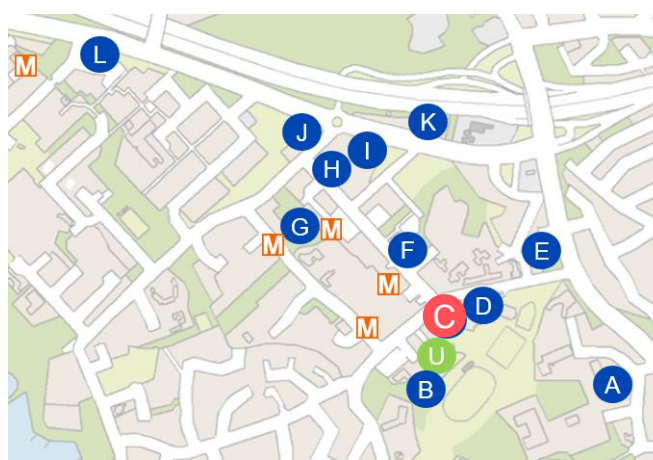
Rinnemaasto, kallis rakentaa.  
Huoltoliikenteen järjestäminen.  
Liito-oravien elinalue.



# C: 34208

## Uimahallin pohjoispuolinen alue

- Ala noin 10 000 m<sup>2</sup>
- Asemakaava YOS-k ja VU. Vaatisi kaavamuutoksen sekä Espoonlahden päiväkodin purkamisen.
- Rakennettavuus vaihtelee normaalista rakennettavasta (2) erittäin vaikeasti rakennettavaan jyrkkään rinteeseen (5b).



### Plussat

Hyvä sijainti kaupunki-rakenteessa, jäähallin vieressä.

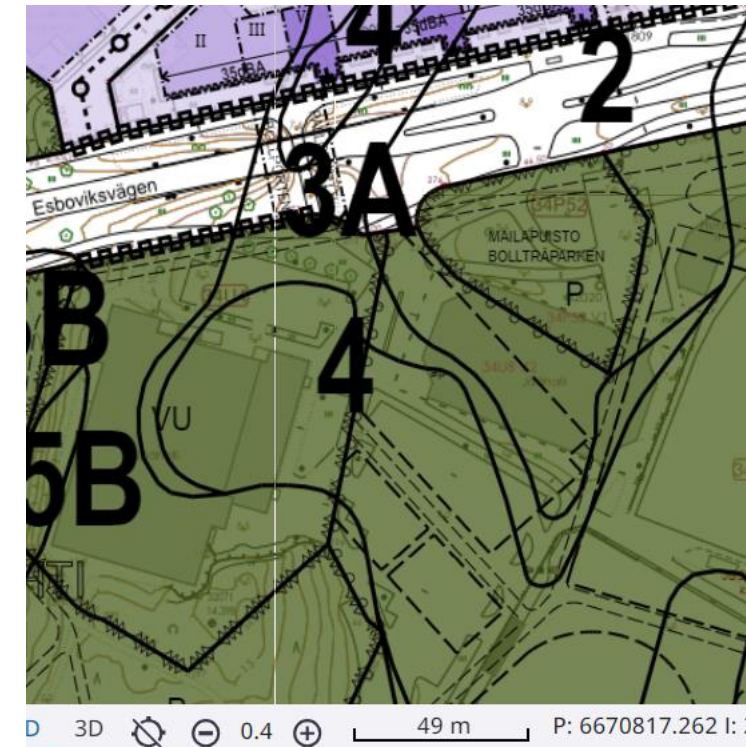
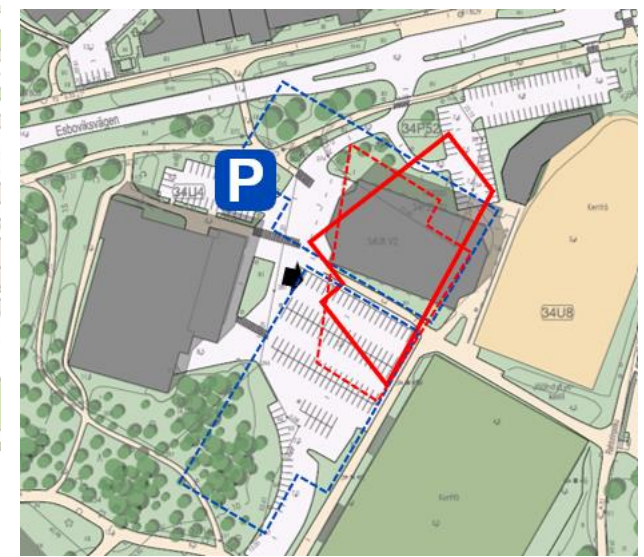
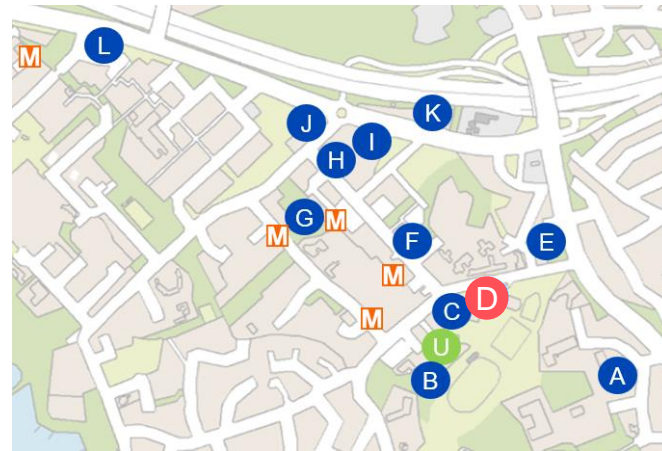
### Miinukset

Rinnemaasto, kallis rakentaa. Edellyttää päiväkodin purkamista.

# D: 34P8

## Harjoitusjäähallin paikalle

- Ala noin 10 000 m<sup>2</sup>
- Asemakaava P ja U<sup>4</sup>.
- Rakennettavuus vaihtelee normaalisti rakennettavasta (2) vaikeasti rakennettavaan pehmeikköön (4).
- Korvasi Espoon Jääurheilun tuki ry:n harjoitusjäähallin.
- Vaatisi Espoonlahden urheilupuiston toimintojen tarkastelua: huolto, pysäköinti, liikenne ml. jalankulku ja pyöräily.



### Plussat

### Miinukset

Sijainti urheilupuistossa, jäähallin vieressä.

Jäähalliresurssi pois käytöstä. Merkittävät vaikutukset urheilupuiston liikenne- ja pysäköinti-ratkaisuihin.

# E: 34348/3

## Soukanväylän tontti YO-1

- Ala noin 13 700 m<sup>2</sup>
- Rak.oik. 6000 km<sup>2</sup>
- Nykyisin osittain puutarhamyymälän käytössä
- Kaava YO-1:

<b>YO-1</b>	Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa päiväkodin. §§ 1, 11, 15 ja 17-20.
-------------	--

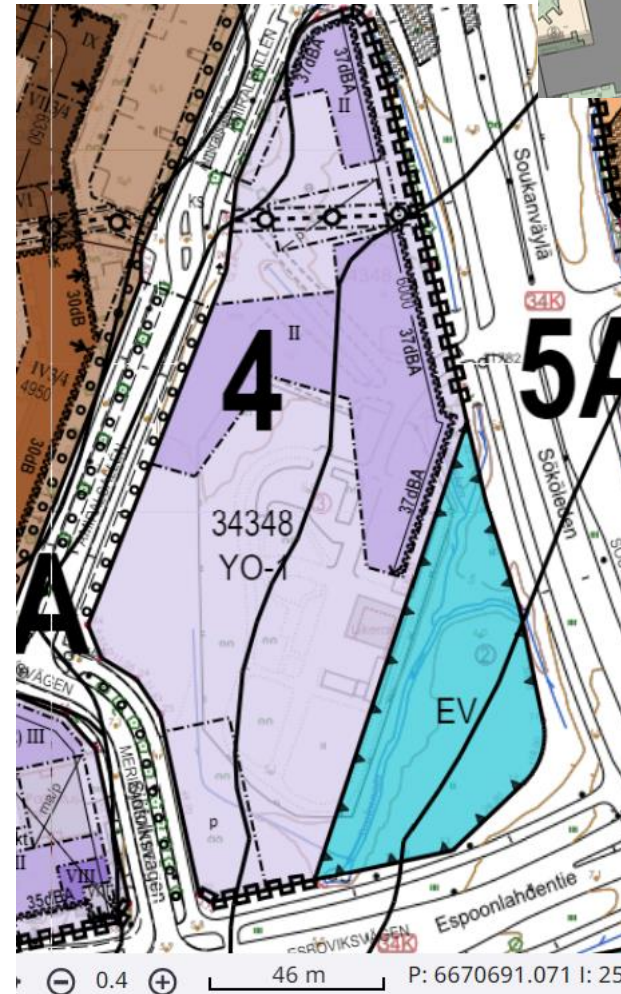
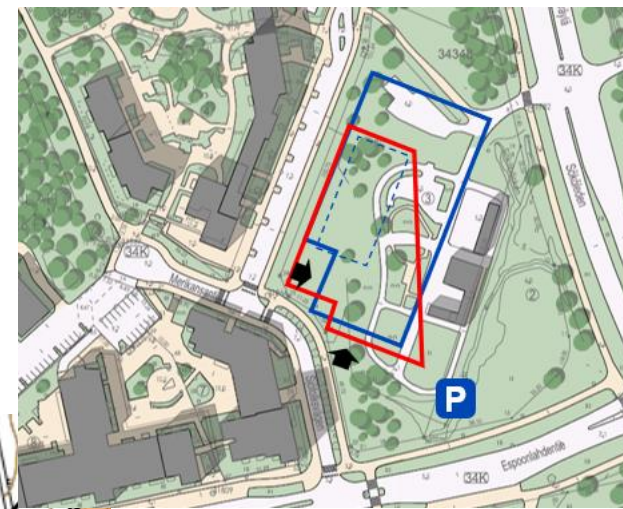
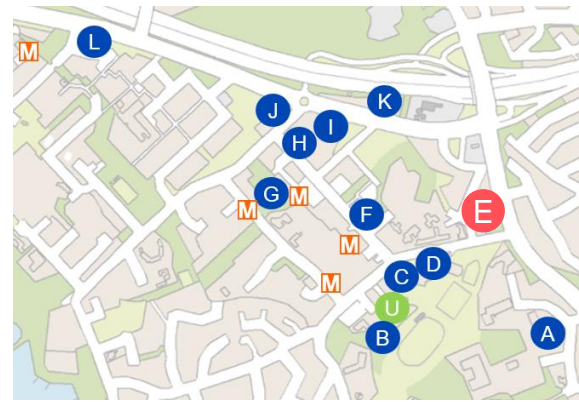
- Heikot jalankulun ja pyöräilyn yhteydet metrolta.
- Rakennettavuusluokka vaihtelee vaikeasta (4) erittäin vaikeasti (5A) rakennettavaan syvään pehmeikköön.

### Plussat

Riittävä pysäköintitila, yhteydet autolla esim. kilpailuissa vierasjoukkueiden busseille.

### Miinukset

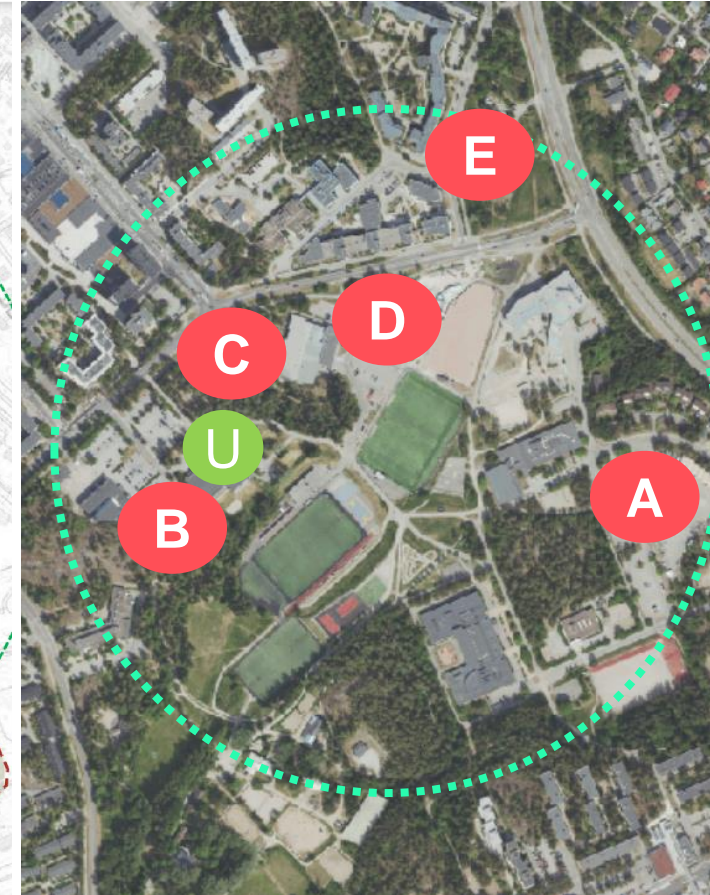
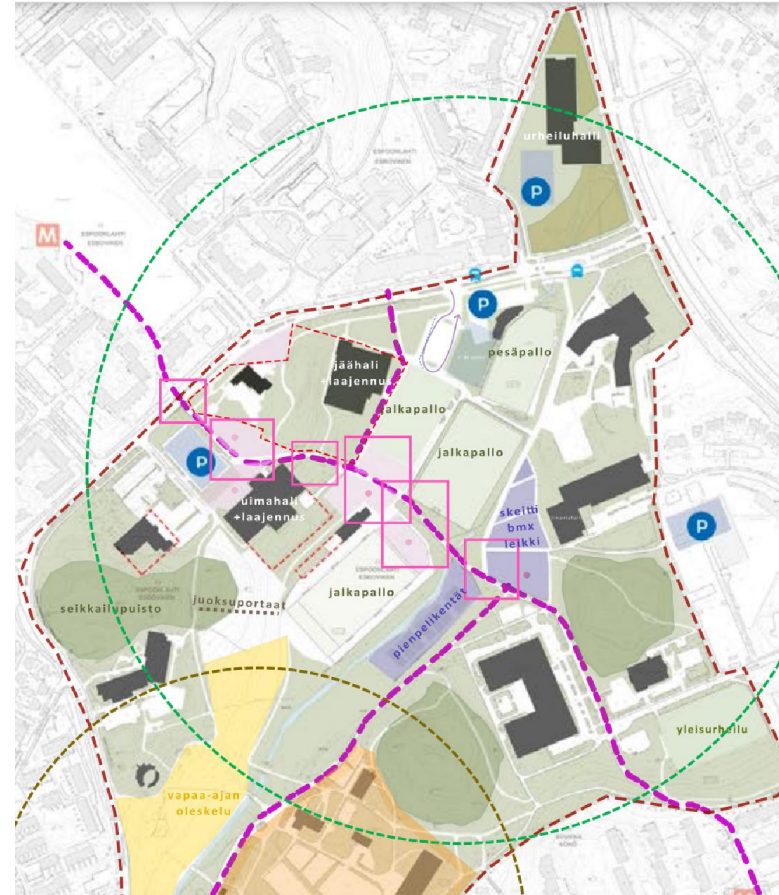
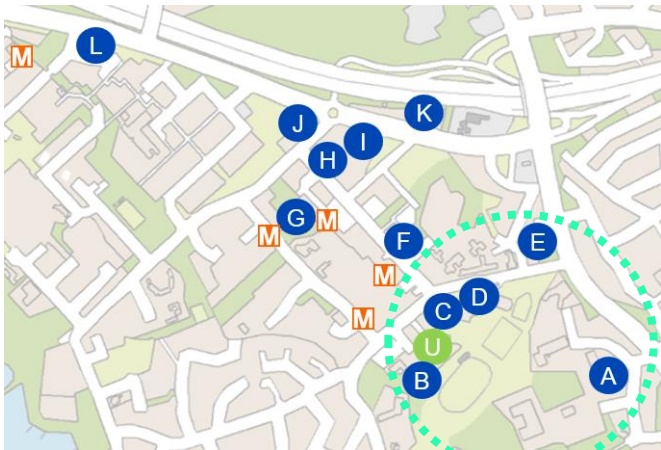
Espoonlahden alueen päähulevesireitti. Sivussa metrolta, huono rakennettavuus.






# Urheilupuiston alue muilta osin kuin sijainnit A-E

- Alue on varsin täyteen rakennettu.
- Pysäköintikapasiteetti on nykyiselläänkin riittämätön.
- Uimahallin sijainti vaikuttaa muiden urheilupuistoon tunnistettujen tulevaisuuden liikuntatoimintojen sijoitteluun.
- Myös vapaalle liikunnalle on tarpeen jättää tilaa, kuten lounaisosan metsäkumpareet.



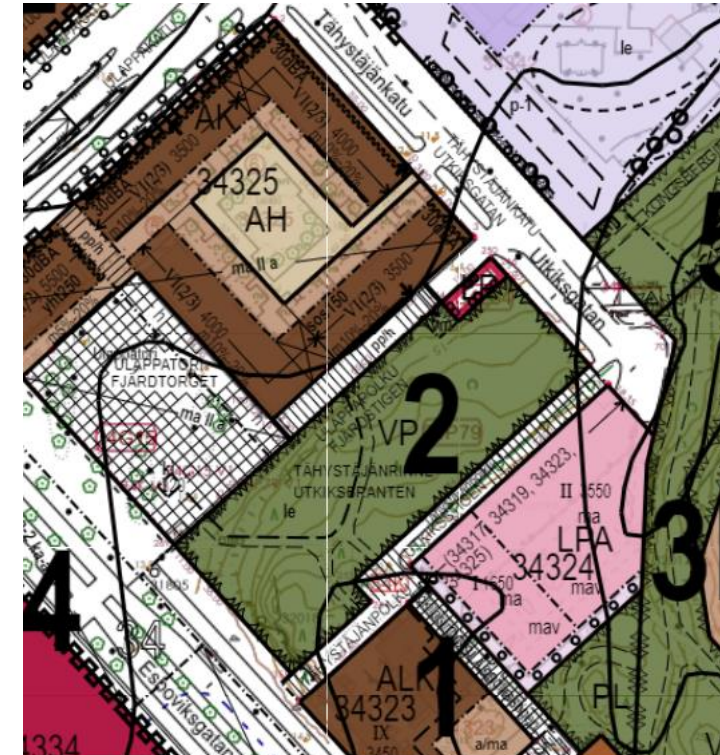
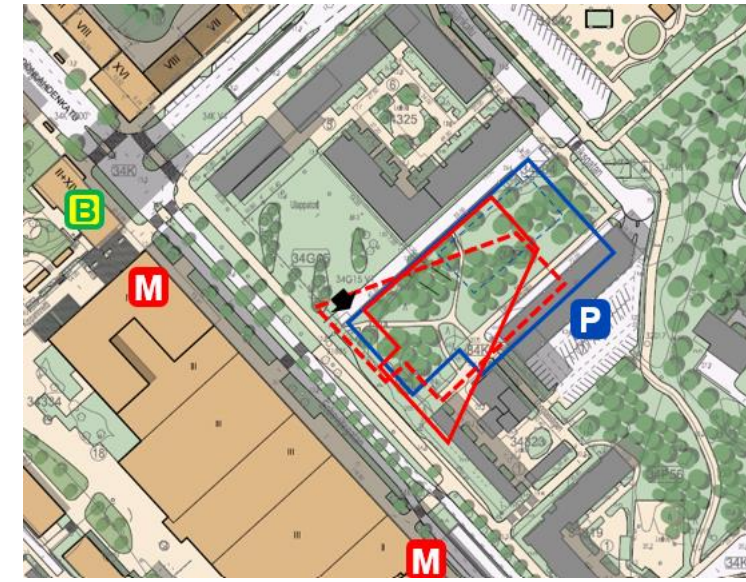
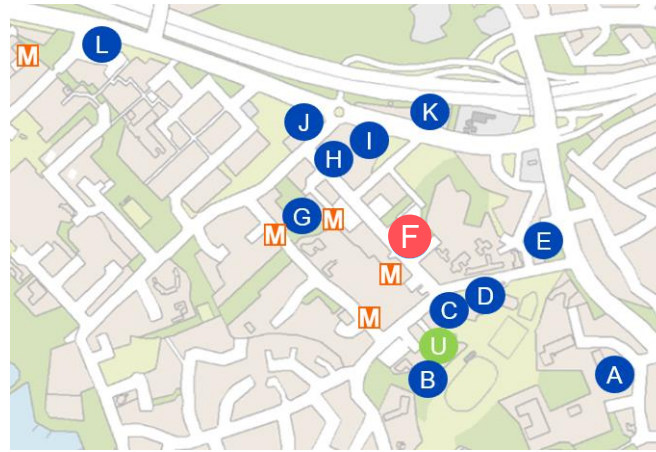
Kuvakaappaus [Espoonlahden urheilupuiston Kehittämisperiaatteet ja kokonaistarkastelu](#) –raportista (KSK/AK 2019).

 Pallopuisto: Seura- ja kilpaurheilun alue

# F: 34P79

## Tähystäjänrinne

- Ala noin 4 700 m<sup>2</sup>
- Kaavassa VP, tunnistettu mahdollisuus (osittain) kaavamuutokseksi Y-käyttöön.
- Uimahallitarkoitukseen vaatisi lisätilaa ympäröiviltä alueilta (vaatii lisäsuunnittelua)
- Korkeusero tontilla 8 m.
- Rakennettavuusluokka normaalisti rakennettava (2).



### Plussat

### Miinukset

Hyvä sijainti kaupunki-rakenteessa.

Ahdas tontti, asumista hyvin lähellä. Vaatisi lisäsuunnittelua ja maanhankintaa. Liikennetkaisuille hyvin vähän tilaa.

# G: 34333/2

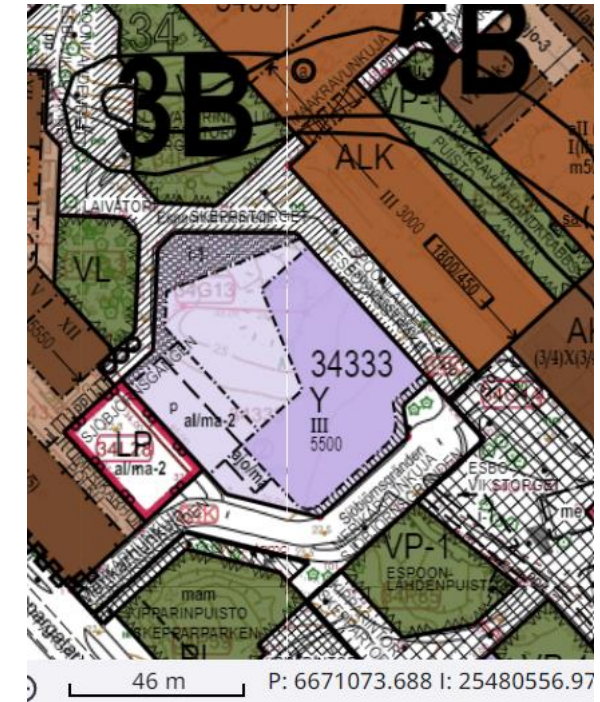
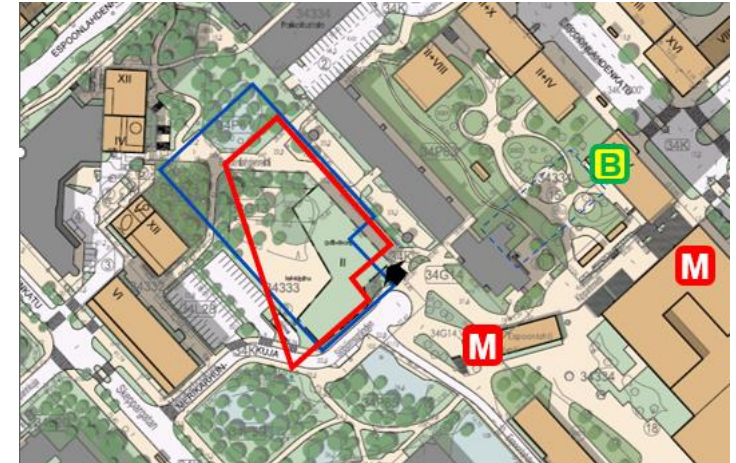
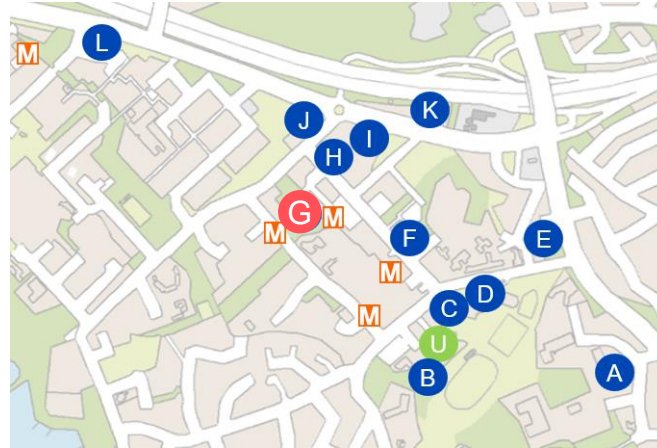
## Merikarhunkuja

- Kaupungin maaomaisuutta
- Ala noin 3 200 m<sup>2</sup> - riittämätön
- Rakennusoikeus noin 4 300 km<sup>2</sup>
- Kaava Y:



Yleisten rakennusten korttelialue.  
(1, 2, 4, 6-9 §)

- Rakennettavuusluokka normaalisti rakennettava (2).
- Keskusteltu hoiva-asumiseen, mutta haluttu pitää kaupungin omana varantona.

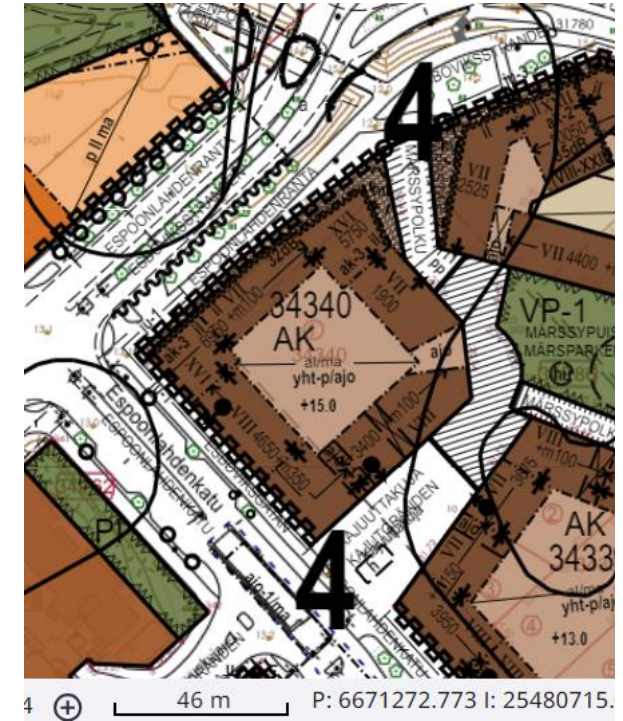
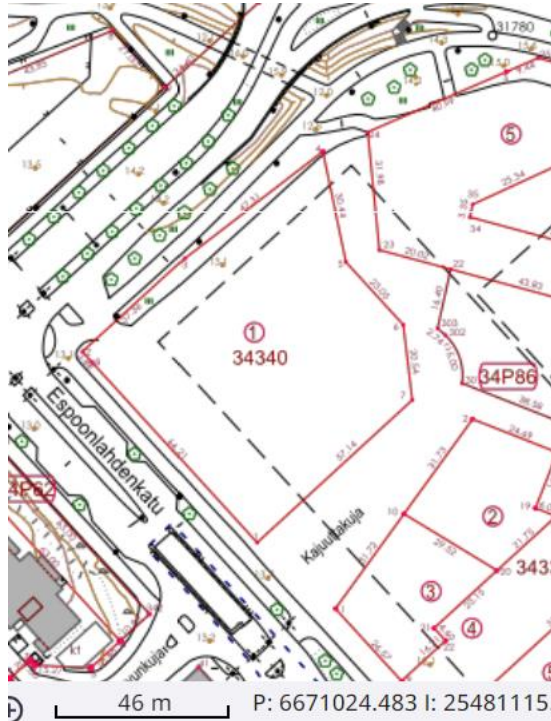
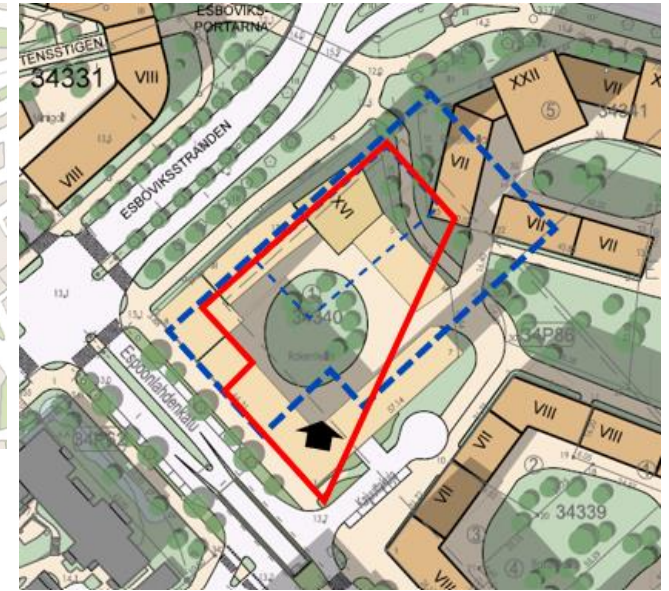
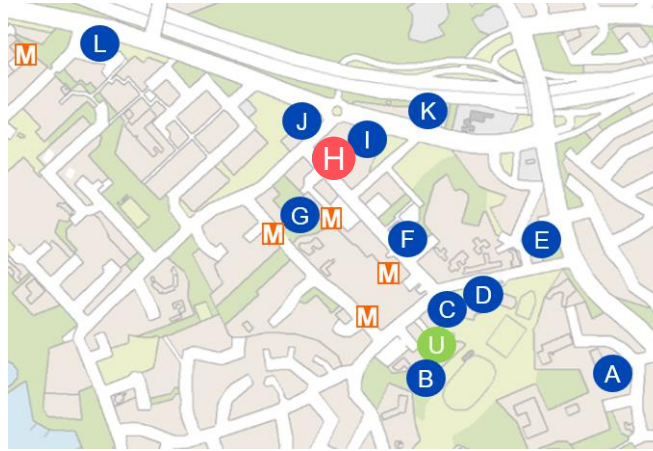


Plussat	Miinukset
Hyvä sijainti kaupunki-rakenteessa.	Alue liian pieni, mahdoton toteuttaa.

# H: 34340/1

## Mårtensbro A / AK-tontti

- Kaupungin maaomaisuutta, osa SRV:n suunnitteluvarausaluetta
- Ala noin 4 900 m<sup>2</sup>, lisäksi tarvitaan osa naapurikorttelista
- Kaava AK
- Poistuva rak.oik. noin 38 000 km<sup>2</sup> -> myyntitulojen menetys noin 32 milj. e
- Rakennettavuusluokka vaikeasti rakennettava syvä pehmeikkö (4).



### Plussat

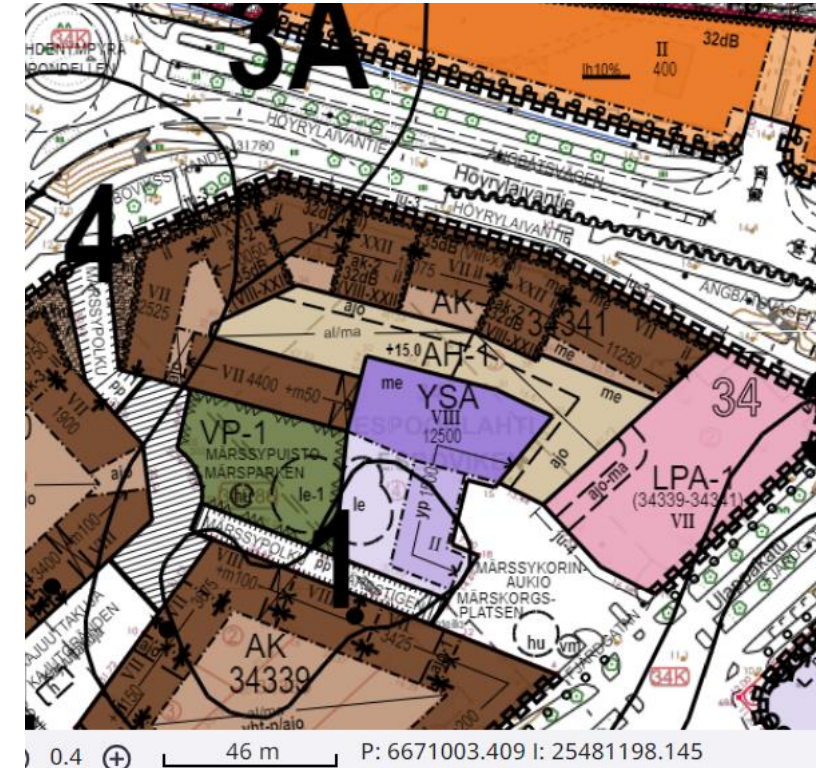
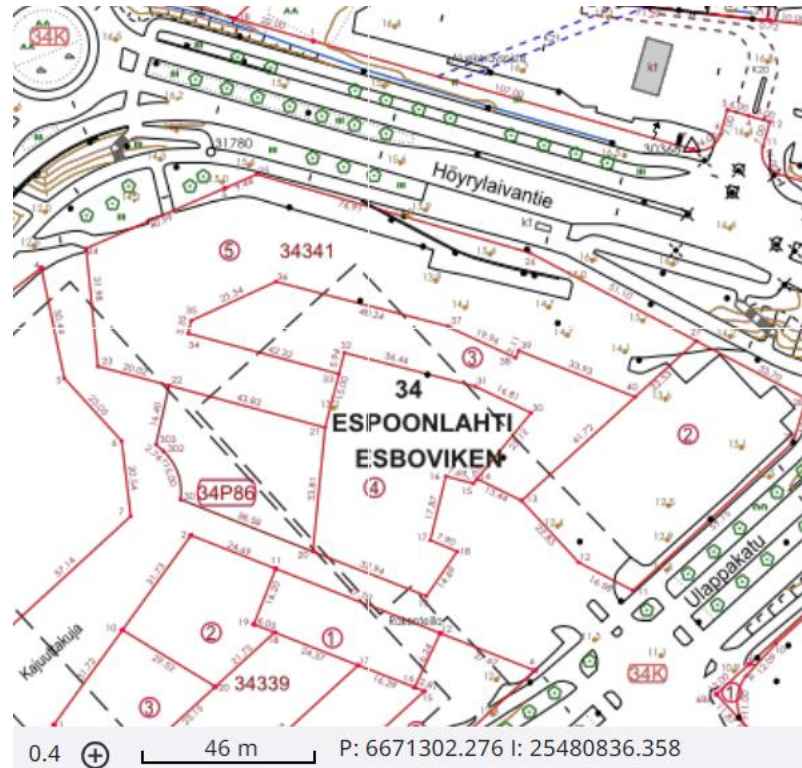
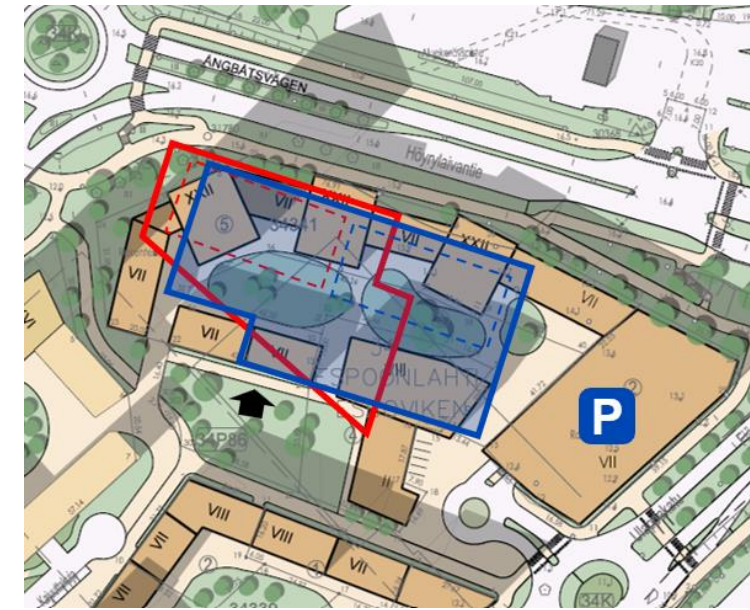
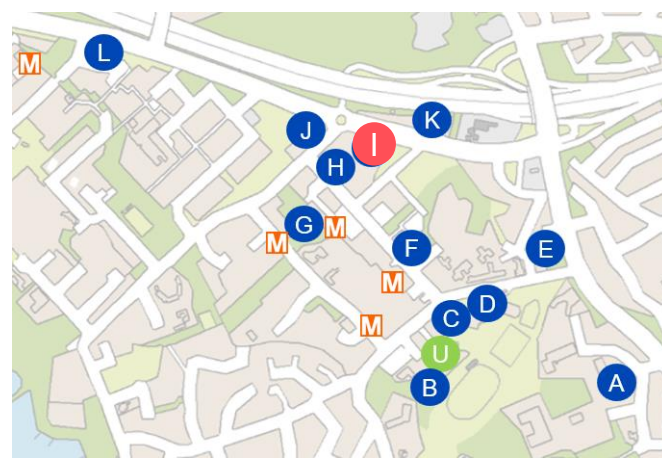
Hyvä sijainti kaupunki-rakenteessa.

### Miinukset

Vahva kaava asumiseen, asukkaiden ja myyntitulojen merkittävä menetys. Kallis pysäköintiratkaisu. Huono rakennettavuus.

# I: Kortteli 34341 Mårtensbro B / AK

- Kaupungin maaomaisuutta, osa SRV:n suunnitteluvaraus-luettla
- Ala noin 9 000 m<sup>2</sup>
- Kaava AK / AP-1 / YSA
- Rak.oik. 52 000 km<sup>2</sup>, myyntitulojen menetys noin 41 milj. e
- Rakennettavuusluokka pääosin normaalisti rakennettava (2).



## Plussat

Hyvä sijainti kaupunki-rakenteessa.

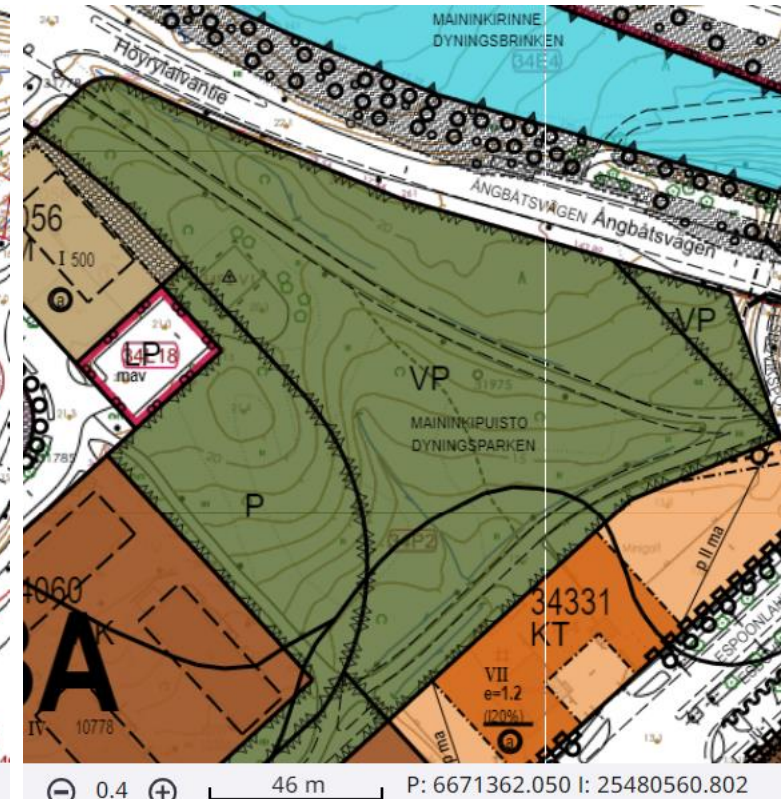
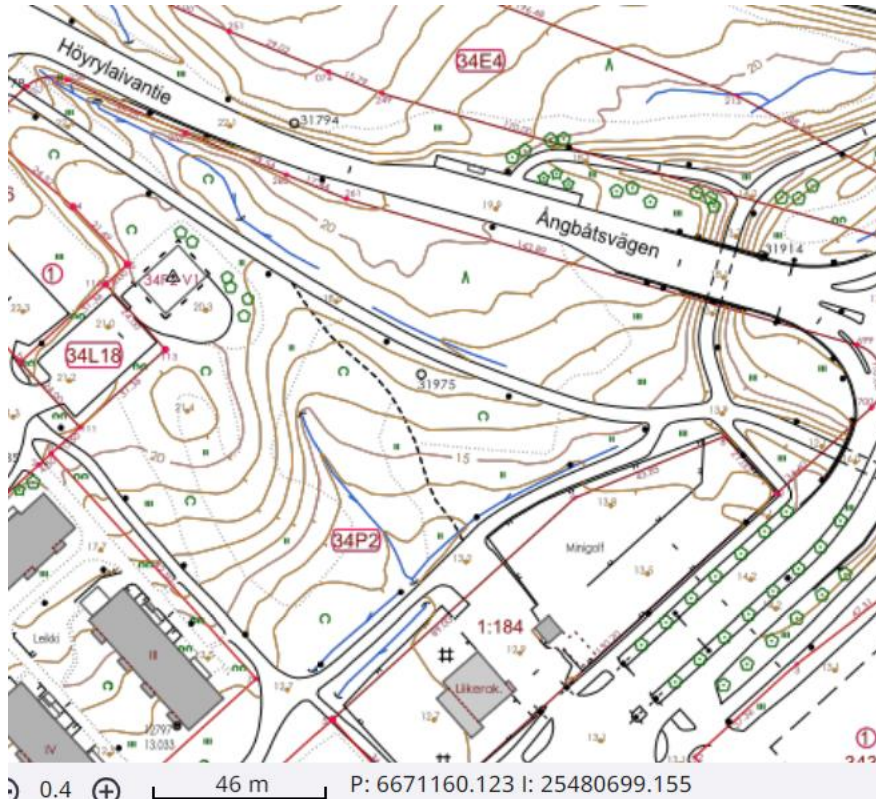
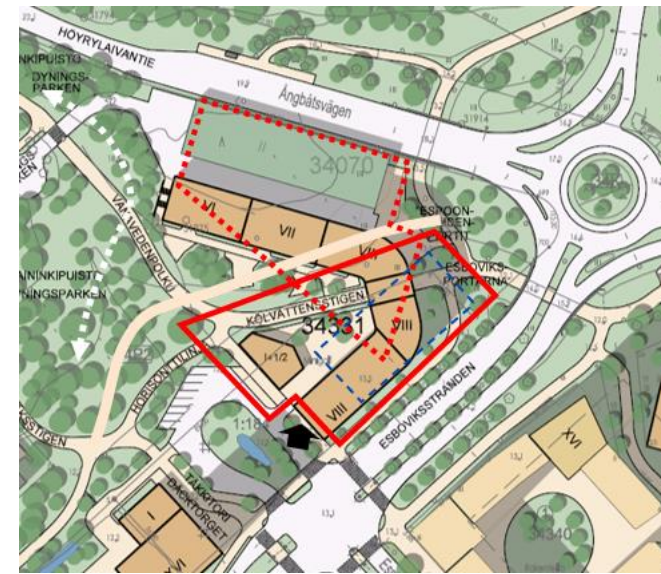
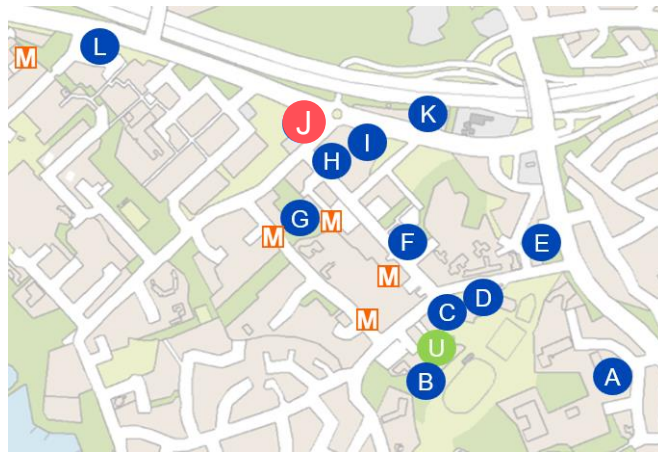
## Miinukset

Vahva kaava asumiseen, asukkaiden ja myyntitulojen merkittävä menetys. Kallis pysäköintiratkaisu.

# J: 34P2

## Maininkipuisto

- Käytettävissä oleva ala noin 5 000 m<sup>2</sup>
- Kaupungin maaomaisuutta
- Kaavaehdotus AK (KSL hyväksynyt), rakennusoikeus noin 11 000 k-m<sup>2</sup>
- myyntitulojen menetys noin 9 milj. e
- Nykyinen asemakaava VP
- Rakennettavuusluokka pääosin normaalisti rakennettava (2).



### Plussat

Kohtuullinen sijainti ja yhteys Espoonlahden keskusta.

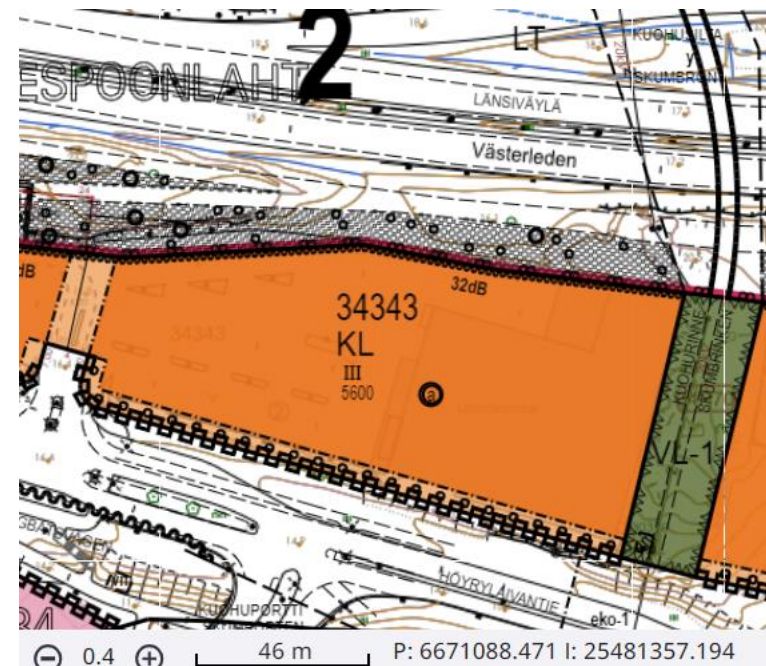
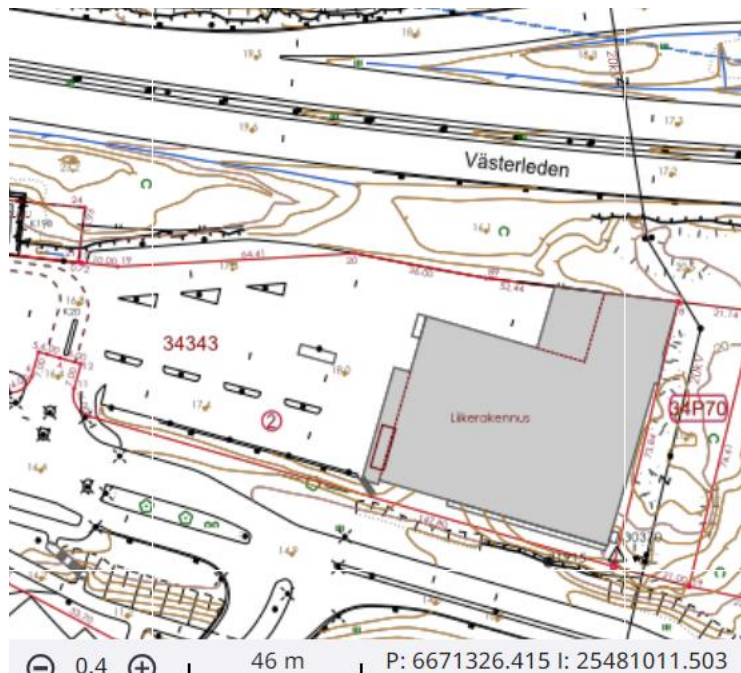
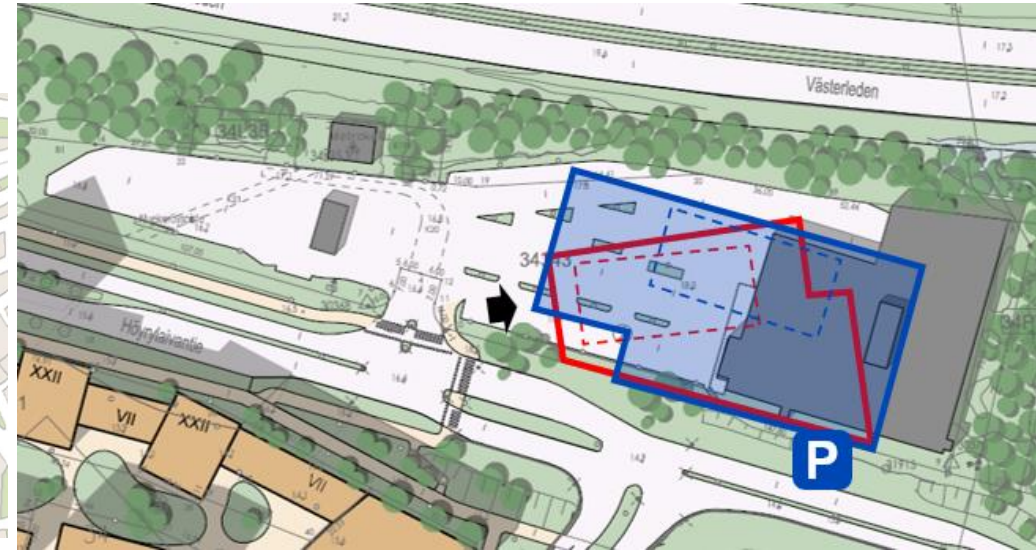
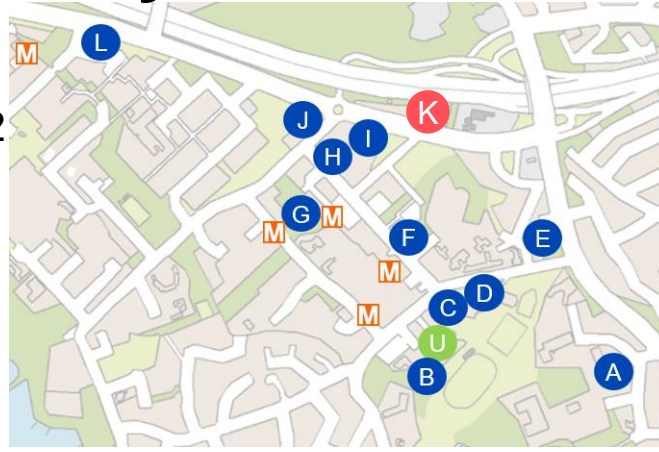
### Miinukset

Alueella asuntokaava vireillä. Ahtaahko alue, isot liikenteelliset haasteet. Liito-oravien kulkuyhteys.

# K: 34343/2

## Länsiväylän varsi, yksityinen

- Yksityinen maanomistus
- Käytettävissä oleva ala noin 8 500 m<sup>2</sup>
- Kaava KL
- Toiminnassa oleva kauppa.
- Rakennettavuusluokka normaalisti rakennettava (2).



### Plussat

Tyydyttävä sijainti ja reilu tila pysäköinnille sekä saatolle.

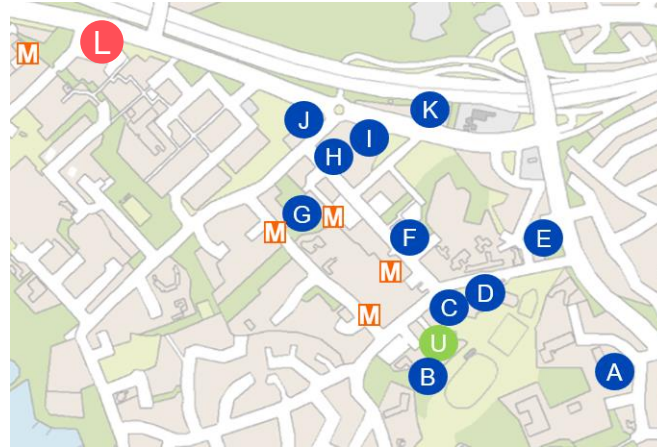
### Miinukset

Yksityisen toimijan omistama kaupan paikka. Kulkuyhteyksien kehittäminen metrolta.

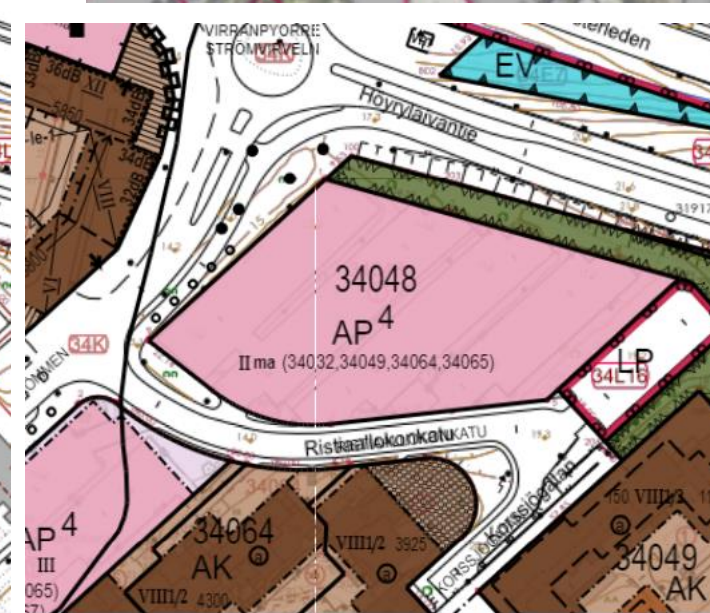
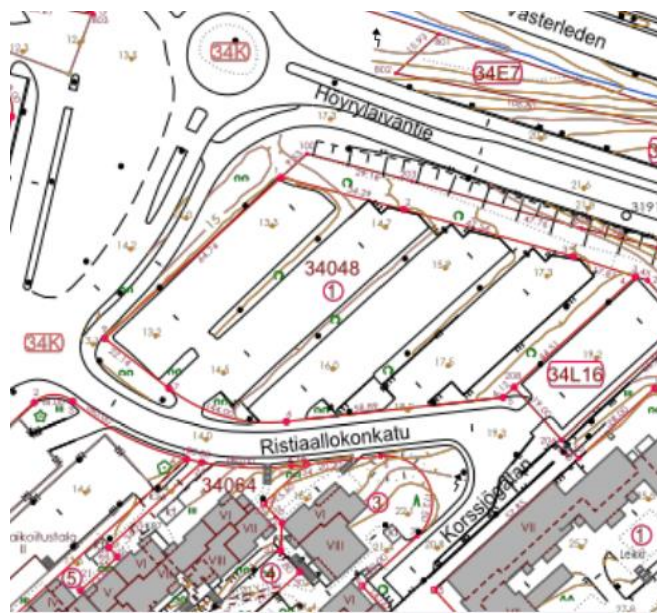
# L: 34048/1

## Pysäköintialue Kivenlahdessa

- Yksityinen maanomistus
- Ala noin 5 860 m<sup>2</sup>
- Kaava AP<sup>4</sup>
- Rakennettavuusluokka pääosin normaalisti rakennettava (2).



Plussat	Miinusukset
Kivenlahden metroaseman läheisyys. Normaali rakennettavuus.	Korvaavan pysäköinnin järjestäminen asukkaille kaupungin kustannuksella. Ahdas alue.



0.4 46 m P: 6671314.537 I: 25480461.540

0.4 46 m P: 6671316.836 I: 25480348.099