

Harjun alueen kehittäminen

729/12.04.01/2026

Tekninen lautakunta 19.08.2026 § 114

Kaupunginhallituksen määrittämän uuden ohjausryhmän toiminta alkoi 19.3.2026. Kevätkauden 2026 aikana ohjausryhmä on kokoontunut neljä kertaa, joissa on käyty keskustelua hankkeen etenemisestä. Hanketta valmistelemaan muodostettiin tiiviimpi työryhmä, joka koostui virkamiesedustuksesta ja ohjausryhmän puheenjohtajasta.

Neidonkeitaan virkistysuimalan / jäähallin osalta linjattiin, että hankkeen suunnittelun edetessä haetaan väliarviota tarpeen mukaan kaupunginhallitukselta. Ensimmäisessä vaiheessa väliarviointiin tuodaan kolme näkökulmaa, jotka vaikuttavat hankkeen jatkosuunnitteluun.

Ensimmäinen arvioitava näkökulma on hankkeen toteutustapa, toteutetaanko hanke kaupungin omana toimintana kaupungin taseeseen, vai hankitaanko uusi virkistysuimala / jäähalli elinkaaritoteutuksella. Ohjausryhmä linjasi ja esittää kaupunginhallitukselle, että hanke toteutetaan omana toimintana kaupungin taseeseen. Kaupungin talouden näkökulmasta hankkeen toteuttaminen kaupungin omaan taseeseen investointina on talousjohtajan näkemyksen mukaan kaupungille kokonaistaloudellisesti tarkoituksenmukaisin vaihtoehto. Näin hankkeen kustannukset käsitellään investointimenoina eivätkä ne rasita kaupungin käyttötaloutta samalla tavalla kuin elinkaarimallissa, jossa kustannukset kohdistuvat käyttötalouteen sopimuskauden aikana. Lisäksi elinkaarimallin käyttö edellyttäisi merkittävää ulkopuolista asinatuntija-avun käyttöä sekä hankkeen kilpailuttamisessa että sopimusjärjestelyjen valmistelussa ja toteuttamisessa.

Toinen arvioitava näkökohta on virkistysuimala / jäähalli hankkeen laajuus. Vuonna 2023 kaupunginhallitus on käsitellyt vaihtoehdot A-D. Jos uusi virkistysuimala toteutetaan vaihtoehto B:n mukaisesti (kaupunginhallitus linjaus 29.5.2023), pelkän uimahallin kustannusarvio olisi n. 48 M€. Kaupunginhallitus (3.3.2025) on esittänyt varattavaksi hankkeelle investointirahaa vuosille 2027-2030 noin 45 M€. Jotta hankkeen toteutuskustannukset olisivat kaupunginhallituksen esityksen mukaiset, on virkamiesvalmisteluryhmä tehnyt vaihtoehto B:n osalta tarkempaa suunnittelua ilman, että hankkeen kokonaistavoitteet muuttuisivat.

Vaihtoehto B:n osalta päätavoitteet olivat 400 000 kävijän vuositavoite sekä se, että palvelukokonaisuus on auki 12 kk. Näiden pohjalta on luotu vaihtoehto E, jossa kokonaisuutta on optimoitu huomioiden kuitenkin tarveselvityksessä esiin nostetut käyttäjätarpeet. Nykyisen uimahallin bruttoala on 5 975 m², vaihtoehto B:n bruttoala on 11 141 m². Vaihtoehdossa E bruttoala on 8 925 m².

Hankkeen kokonaiskustannukset koostuvat virkistysuimalan rakentamisen lisäksi uuden jäähallin toteuttamisesta, johon on varattu n. 9 M€, sekä vanhan uimahallin/jäähallin purkamisesta, johon on varattu 1,5 M€. Liikennejärjestelyiden parantamiseen on varattu n. 0,5 M€. Esitetyt hinnat ovat nykyarvioita ja tarkempi kustannustaso selviää jatkosuunnittelussa. Ohjausryhmä on linjannut ja esittää kaupunginhallitukselle, että hanketta suunnitellaan ja edistetään vaihtoehdon E pohjalta.

Kolmas arvioitava näkökohta on jäähallin tarpeen määrittäminen ja aikatauluttaminen. Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta on käsitellyt liikuntakeskuksen esityksen jäähallin tarpeista. Liikuntakeskus on esittänyt, että jäähalli toteutetaan samanlaisena harjoitushallina kuin olemassa oleva jäähalli. Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta on hyväksynyt tämän esityksen ja esittää edelleen kaupunginhallitukselle, että jäähalli toteutetaan nykymuotoisena harjoitushallina.

Aikataulua koskevana periaatteena ohjausryhmä esittää kaupunginhallitukselle, että Harjun alueen palvelut ovat käytössä rakentamisen aikana, eli uusi jäähalli rakennetaan ensin, jonka jälkeen vanha halli puretaan. Tämän jälkeen rakennetaan uusi virkistysuimala. Hankkeen aikana selvitetään onko vanhassa virkistysuimalassa osioita, joita voidaan hyödyntää muissa liikunnan aktiviteeteissa.

Sivistysjohtaja Juha-Pekka Lehmus on käytettävissä alustamaan hankkeen tämänhetkistä tilannetta kokouksessa.

Lisätiedot	Sivistysjohtaja Juha-Pekka Lehmus, juha-pekka.lehmus(at)lohja.fi Lohjan Liikuntakeskus Oy:n toimitusjohtaja Jukka Vienonen, jukka.vienonen(at)lohja.fi
Oheismateriaali	- Lohja 1.6.2025 esittelykalvot elinkaarimallista jää- ja uimahallin toteutuksessa sisältää vastaukset - Hankesuunnittelun tilanne 20.5.2026 - Neidonkeitaan tilavertailuja v2
Liite	- Jäähallin tarveselvitys 16.4.2026
Esittelijä	vt. Tekninen johtaja Koivuniemi Janne
Päätösesitys	Tekninen lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että: 1. uusi virkistysuimala ja uusi jäähalli toteutetaan kaupungin omana hankkeena kaupungin taseeseen. 2. hankesuunnittelua jatketaan uuden virkistysuimalan osalta vaihtoehdon E pohjalta ja jäähallin osalta uudisrakennuksena toteutettavana harjoitushallina. Vaihtoehdon E bruttoala on noin 9 000 m² ja koko hankkeen tämänhetkinen kustannusarvio on noin 48,5M€ (alv. 0%).
Käsittely	Capex Advisorsilta toimitusjohtaja Riku Tolvanen, kumppani Jon Forssell ja tekninen johtaja Kimmo Niemi liittyivät kokoukseen ennen tämän asian käsittelyn alkamista klo 16.05 ja poistuivat kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana klo 16.50. Sivistysjohtaja Juha-Pekka Lehmus saapui kokoukseen ennen tämän asian käsittelyn alkamista klo 16.07 ja poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana klo 17.17. Teknisen lautakunnan jäsen Janne Gren saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana klo 16.12.
Vastaesitys	Keskustelun kuluessa teknisen lautakunnan jäsen Sami Peltomäki esitti puheenjohtaja Juha-Pekka Isotuvan, jäsenten Sirje Mändin, Riitta Luhtalan ja Kaisa Virran kannattamana seuraavan vastaesityksen: Tekninen lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että arvioidaan hankkeen vaikutukset kaupungin talouteen uuden talousjohtajan johdolla.

Arvioinnissa huomioidaan investoinnin rahoituskulujen lisäksi kustannukset 20 vuoden käytön ajalta sekä rakennuksien tekninen kunto ja jäännösarvo. Rekrytoidaan hankkeelle projektin johtaja. Uusi virkistysuimala ja jäähalli toteutus- ja rahoitusmuoto vaihto-ehdoista tehdään tarkempi selvitys, huomioiden alan markkinatilanne ja eri rahoitus ja toteutusmuotojen taloudelliset vaikutukset kaupungille. Selvitetään lähikuntien suunnitelmat vastaavista hankkeista ja halukkuus yhteistyöhön Lohjan kaupungin hankkeen kanssa. Taloudellisten ja kuntien yhteistyön sekä toteutusmuodon selvityksien puitteissa tarkistetaan hankkeen laajuus ja toteutuksen vaiheistus ja rakennusten sijoittuminen.

Puheenjohtaja totesi, että keskustelun kuluessa on tehty kannatettu vastaesitys, josta ei olla yksimielisiä, joten siitä on äänestettävä.

Äänestys

Puheenjohtajan esityksestä suoritettiin sähköinen äänestys seuraavasti ne, jotka kannattavat päätösesitystä, äänestävät JAA ne, jotka kannattavat Sami Peltomäen vastaesitystä, äänestävät EI.

JAA: 5 ääntä (Gren Janne, Järvinen Juhani, Jalola-Korhosaari Pauliina, Valtonen Marsa ja Mettomäki Jari)

EI: 8 ääntä (Kurimo Heli, Peltomäki Sami, Luhtala Riitta, Sarvi Kristian, Virta Kaisa, Isotupa Juha-Pekka, Mänd Sirje ja Moilanen Janne)

Puheenjohtaja totesi, että äänin 5-8 Sami Peltomäen vastaesitys on tullut toimielimen päätökseksi.

Päätös

Tekninen lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että arvioidaan hankkeen vaikutukset kaupungin talouteen uuden talousjohtajan johdolla. Arvioinnissa huomioidaan investoinnin rahoituskulujen lisäksi kustannukset 20 vuoden käytön ajalta sekä rakennuksien tekninen kunto ja jäännösarvo. Rekrytoidaan hankkeelle projektin johtaja. Uusi virkistysuimala ja jäähalli toteutus- ja rahoitusmuoto vaihto-ehdoista tehdään tarkempi selvitys, huomioiden alan markkinatilanne ja eri rahoitus ja toteutusmuotojen taloudelliset vaikutukset kaupungille. Selvitetään lähikuntien suunnitelmat vastaavista hankkeista ja halukkuus yhteistyöhön Lohjan kaupungin hankkeen kanssa. Taloudellisten ja kuntien yhteistyön sekä toteutusmuodon selvityksien puitteissa tarkistetaan hankkeen laajuus ja toteutuksen vaiheistus ja rakennusten sijoittuminen.

Tiedoksi

Kaupunginhallitus
