

Harjun alueen kehittäminen

729/12.04.01/2026
284/02.02.00/2022

363/02.02.00/2017

Tekninen lautakunta 17.11.2021 § 47

Neidonkeitaan uimahallikiinteistö alkaa olla teknisen käyttöikänsä loppusuoralla, ja sen tulevaisuutta on hahmoteltu mm. laatimalla aiheeseen liittyvä tarveselvitys. Neidonkeitaan tarveselvitys on hyväksytty kaupunginvaltuuston kokouksessa 16.5.2018 § 63. Tarveselvityksessä kuvattiin hyvin ja laajasti Neidonkeitaan kunnostamistarpeita ja suuntaviivoja eri käyttäjäryhmien tarpeiden pohjalta.

Neidonkeitaan ja sen lähialueen tulevaan kehittämiseen liittyen on myös laadittu toteutettavuusselvitys Finesco Capital Oy:n toimesta. Toteutettavuusselvityksessä on arvioitu Neidonkeitaan alueen kaupallista mahdollisuutta toimia tulevaisuudessa sekä kaupungin hallinnassa olevan virkistysuimalan että mahdollisesti myös hotelli-elämyskeskuksen sekä asuinrakentamisen sisältävänä aluekokonaisuutena. Osana harjun alueen asuinrakentamisen kokonaisuutta on Luksian ns. metallihallin kiinteistön alue, jonka osalta Luksia on esittänyt tahtotilansa kohteen mahdolliseksi muuttamiseksi asuinrakennuskäyttöön.

Lohjan kaupungin investointisuunnitelmassa on alustavasti hahmoteltu että Neidonkeitaan ensimmäinen investointivuosi olisi 2024. Tähän toiminnallisesti pääseminen edellyttää sitä, että Neidonkeitaan tarveselvitys tarkastellaan ja päivitetään uudelleen samassa yhteydessä, kun kohteen hankesuunnitelmaa laaditaan.

Neidonkeitaaseen liittyvän investointikeskustelun yhteydessä on paljon keskusteltu siitä, peruskorjataanko vanha vuonna 1970 rakennettu ja vuonna 1998 laajennettu uimala, vain tehdäänkö kokonaan uusi uimahalliratkaisu. Neidonkeitaan teknistä kuntoa on arvioitu asiantuntijatahojen (Vahnen, Ramboll) toimesta, ja tässä yhteydessä on tarkasteltu ja vertailtu keskenään vanhan uimahallikiinteistön peruskorjauskustannuksia ja aivan uuden uimahallin rakentamisen kustannuksia. Tehtyjen kustannusselvityksien perusteella peruskorjattu tai uusi uimahalliratkaisu eivät kustannustasoiltaan eroa suuresti toisistaan. Viime vuosina on myös tapauksia, jossa vanhan uimahallin peruskorjauksissa on ilmennyt peruskorjausta hankaloittavia näkökulmia mm. rakenteiden osalta.

Valmistelun yhteydessä on myös käyty keskustelua mahdollisen uuden uimahallin sijoittumispaikasta. Yleiseksi ajatusmalliksi on nyt muodostunut suunnitelma, jossa toteutetaan kokonaan uusi uimahalliratkaisu, jonka sijoituspaikka olisi lähellä nykyistä uimahallia. Alueen optimaalisen tilankäytön ja palveluiden keskittämisen kannalta toimivin sijoituspaikka määritellään jatkovalmistelun yhteydessä.

Neidonkeitaan uimahallin aikataulun osalta on suunniteltu seuraavaan kokonaisuikataulua:

- kevät 2021 tarveselvityksen pohjalta aloitettavan hankesuunnitelman tarkempi valmistelu (mitä ja minne) sekä mahdollisen kaavamuuoksen käynnistäminen

- syksy 2022 hankesuunnittelun vieminen luottamushenkilökäsittelyyn, kaavoituksen valmistuminen
- kevät 2023 päätetyn hankesuunnitelman lupaprosessin käynnistäminen ja rakennusluvan hakeminen
- syksy / talvi 2024 hankekilpailutus
- kevät 2024 valtuuston päätös rakentamisen aloittamisesta
- syksy 2024 rakentaminen aloitetaan

Edellä mainitut työvaiheet (hankesuunnittelu sekä asemakaavoitus) vievät kaikki oman aikansa, ja huomioiden Neidonkeitaan ensimmäinen suunniteltu investointivuosi 2024, on Neidonkeitaan hankesuunnittelu syytä käynnistää nopealla aikataululla, jo vuoden 2021 syksyllä.

Hankesuunnittelu-vaiheen jälkeen tai rinnalla on tarpeen käynnistää myös Harjun alueen asemakaavoitus, mikäli päädytään siihen vaihtoehtoon, että uimahalli rakennetaan uudishankkeena ja vanhaa uimahallia käytetään, kunnes uusi uimahalli on valmis ja käyttökunnossa. Tällöin uuden uimahallin alueelle on kaavoituksessa varattava Harjun alueelle riittävä aluevaraus. Samoin, jos päädytään käynnistämään Harjun alueella hotellin/elämyskeskuksen ja asuinrakentamisen edistäminen, on nämäkin toiminnot otettava tulevassa asemakaavoituksessa kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisuudessa huomioon.

Hankkeen laajuuden ja merkittävyyden takia on perusteltua myös tässä hankkeessa (vrt. Pentinkulman hankeselvitys) perustaa oma ohjausryhmä, jonka tehtävänä on ohjata tarkempaa suunnittelua ja kaavoitusta. Tekninen toimi vastaa hankkeen hankesuunnittelusta, mutta hankkeeseen liittyy tiivistä myös kaupunginhallitus, Lohjan Liikuntakeskus, kaupunkisuunnittelulautakunta sekä kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta. Ohjausryhmän puheenjohtajuus päätetään ohjausryhmän ensimmäisessä kokouksessa.

Lisätiedot

tekninen johtaja Pasi Perämäki, pasi.peramaki@lohja.fi
Lohjan Liikuntakeskus Oy:n toimitusjohtaja Jukka Vienonen, jukka.vienonen@lohja.fi
elinvoimajohtaja Pekka Puistosalo, pekka.puistosalo@lohja.fi

Oheismateriaali

-

Esitys

Elinvoimajohtaja

Tekninen lautakunta päättää

1. käynnistää Neidonkeitaan hankesuunnitelman valmistelun,
2. nimeää kaksi teknisen lautakunnan edustajaa ohjausryhmään,
3. pyytää Lohjan Liikuntakeskus Oy:ltä lausuntoa uuden uimahallin sijoituspaikasta Harjun urheilukeskuksessa,
4. pyytää kaupunginhallitusta, Lohjan Liikuntakeskusta, kaupunkisuunnittelulautakuntaa sekä kulttuuri- ja vapaa-aikalautakuntaa nimeämään kunkin edustajansa ohjausryhmään.

Esittelijän muutettu päätösesitys

Tekninen lautakunta päättää

1. käynnistää Neidonkeitaan hankesuunnitelman valmistelun,
2. pyytää kaupunginhallitusta nimeämään hankkeelle ohjausryhmän,

3. pyytää Lohjan Liikuntakeskus Oy:ltä lausuntoa uuden uimahallin sijoituspaikasta Harjun urheilukeskuksessa.

Päätös

Esittelijän muutettu päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Lohjan Liikuntakeskus Oy:n toimitusjohtaja Jukka Vienonen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 18.04.

Täytäntöönpano

ote: kaupunginhallitus, Lohjan Liikuntakeskus Oy

Kaupunginhallitus 29.11.2021 § 400

Tekninen lautakunta päätti 17.11. 2021 kokouksessaan § 47 Neidonkeitaan uimahallin hankesuunnittelun käynnistämisestä. Neidonkeitaan hanke on kaupungin hankkeiden kokoluokassa mittava, ja tästä syystä on tärkeää että hankesuunnitelman laatimiseen liittyvä työskentelyä koordinoi ohjausryhmä. Neidonkeitaan hanke sivuaa useiden toimielinten tehtäväkenttää. Erityisesti kaupunkisuunnittelulautakunta, tekninen lautakunta ja kulttuuri- ja vapaa-ajanlautakunta sekä Lohjan Liikuntakeskus Oy käsittelevät Neidonkeitaan hankkeen suunnitteluun liittyviä asioita, kuten kaavoitusta, rakentamista ja Neidonkeitaan toiminnallista sisältöä. Tämän vuoksi on perusteltua, että Neidonkeitaan hankesuunnittelun ohjausryhmässä on edustajat kaupunginhallituksen lisäksi edellä mainituista muista toimielimistä.

Neidonkeitaan hankesuunnitelman laatimisen ohjausryhmän viranhaltijajäsenistä ja näiden osallistumisesta päättää kaupunginjohtaja viranhaltijoiden työtilanne huomioiden.

Lisätiedot

elinvoimajohtaja Pekka Puistosalo, pekka.puistosalo@lohja.fi

Esitys

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää:

1. perustaa Neidonkeitaan hankesuunnitelman laatimisen tueksi ohjausryhmän;
2. että työryhmän viranhaltijajäsenistä ja näiden osallistumisesta päättää kaupunginjohtaja viranhaltijoiden työtilanne ja työryhmän kokousten sisältö huomioiden; sekä
3. nimetä edustajat ja heille henkilökohtaiset varaedustajat ohjausryhmään ja määrätä heistä puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti jättää asian pöydälle.

Täytäntöönpano

kaupunginhallituksen esityslistalle 20.12.

Kaupunginhallitus 07.12.2021 § 420

Lisätiedot

elinvoimajohtaja Pekka Puistosalo, pekka.puistosalo@lohja.fi

Esitys

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää:

1. perustaa Neidonkeitaan hankesuunnitelman laatimisen tueksi ohjausryhmän;
2. että työryhmän viranhaltijajäsenistä ja näiden osallistumisesta päättää kaupunginjohtaja viranhaltijoiden työtilanne ja työryhmän kokousten sisältö huomioiden; sekä
3. nimetä edustajat ja heille henkilökohtaiset varaedustajat ohjausryhmään ja määrätä heistä puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti:

1. perustaa Neidonkeitaan hankesuunnitelman laatimisen tueksi ohjausryhmän;
2. että työryhmän viranhaltijajäsenistä ja näiden osallistumisesta päättää kaupunginjohtaja viranhaltijoiden työtilanne ja työryhmän kokousten sisältö huomioiden; sekä
3. nimetä edustajat ja heille henkilökohtaiset varaedustajat ohjausryhmään seuraavasti:

Edustaja

Jussi Patinen
Kaisa Halme VPJ
Markku Saarinen PJ
Juhani Järvinen
Janne Moilanen
Harri Lylylahti
Anna Mustalahti
Jan Tallqvist
Kristian Sarvi
Matti Pajuoja

Henkilökohtainen varaedustaja

Kaj Sundqvist
Harry Heinonen
Pirjo-Leena Forsström
Satu Nybäck
Bror Appelsin
Janne Turunen
Päivi Kellokoski
Juha Heinänen
Laila Kakko
Hannu Makkonen

ja määrätä heistä puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan seuraavasti:

Keskustelun kuluessa kaupunginhallituksen varapuheenjohtaja Taina Lackman esitti Pirjo-Leena Forsströmin kannattamana puheenjohtajaksi Markku Saarista.

Janne Turunen esitti puheenjohtajaksi Janne Moilasta.
Varapuheenjohtajaksi Kaj Sundqvist esitti Kaisa Halmetta.

Puheenjohtajan esityksestä järjestettiin vaali puheenjohtajasta.

Äänet jakautuivat seuraavasti:

Markku Saarinen (8 ääntä): Lackman Taina, Alanne Päivi, Forsström Pirjo-Leena, Maittila Hannele, Uotila Urpo, Skaffari Laura, Saarinen Markku, Pajuoja Matti

Janne Moilanen (3 ääntä): Luoma Pekka, Sassi Jukka, Turunen Janne

Puheenjohtaja totesi, että varapuheenjohtajaksi on esitetty Kaisa Halmetta, joten Halme on valittu varapuheenjohtajaksi.

Puheenjohtaja totesi, että Markku Saarinen on valittu työryhmän puheenjohtajaksi ja varapuheenjohtajaksi on valittu Kaisa Halme.

Täytäntöönpano

ote valitut edustajat
ote/email elinvoimajohtaja Puistosalo
merkitään luottamustoimireksiteriin

Kaupunginhallitus 29.05.2023 § 203

Ohjausryhmä on jatkanut suunnittelutyötä vuoden 2022 aikana paneutuen pääosin virkistysuimalan tarveselvitykseen, kuntotutkimusraporttiin sekä uimaloiden eri palvelu mahdollisuuksiin. Ohjausryhmä teki taustatutkimusta nykyajan uimahalleista ja niiden palveluiden laajuuksista ja yhdistelmistä tutustumalla erityyppisiin ja kokoiisiin referenssikohteisiin. Suunnittelun avuksi toteutettiin arkkitehtikilpailutus uimahallin suunnittelusta ja tilaohjelmasta.

Suunnittelun yhteydessä käytiin laajaa tarkastelua eri kokonaisuuksien merkityksestä eri käyttäjäryhmille. Uimahallilla on hyvin erilaisia käyttäjäryhmiä ja uudistetun hallin toivotaan vastaavan näiden eri käyttäjäryhmien tarpeisiin mahdollisimman hyvin. Lohjan kuten koko Suomen väestö ikääntyy, joten uimahallisuunnittelussa tulee ottaa huomioon aikaisempaa paremmin iäkkäämmän väestön tarpeet, mm. kuntoutusmahdollisuudet, terapia-altaat ja esteetön liikkuminen. Uinti on ainoa urheilulaji, joka on erikseen mainittu opetussuunnitelmassa, joten uimaopetuksen fasilitetteihin tulee panostaa myös tulevassa uimahallissa, koska uimaopetuksen määrä ei näillä näkymin ole tulevaisuudessa laskemassa. Uimahallin tulisi myös palvella lapsiperheitä, jotka muodostavatkin varsin aktiivisen käyttäjäryhmän. Edellä mainittujen käyttäjäryhmien lisäksi uimahallilla on paljon erilaista seuratoimintaa sekä ohjattua liikuntaa. Nämä käyttäjäryhmät eivät vaadi mitään erikoisia palveluita, vaan perinteistä ratatilaa, mutta ratojen vähyys aiheuttaa hetkittäin vaikeuksia kaikkien toimintojen pyörittämiselle. Tulevassa uimahalliratkaisussa tulisikin huomioida myös perinteisen ratatilan määrän tarpeet, jotta uinnin ja muun vesiliikunnan harrastajat sekä kilpailijat pystyvät hallia hyödyntämään myös jatkossa. Tämä mahdollistaa myös kaupungin HYTE-työn edistämisen.

Ohjausryhmä kävi myös keskustelua siitä kuinka uimahallille saataisiin houkuteltua uusia käyttäjäryhmiä. Merkittävin käyttäjäryhmä joka loistaa uimahallissa poissaolollaan ovat nuoret. Nuorten hyvinvoinnin edistämiseksi olisikin tarpeellista lisätä heille tarjottavia liikunnan mahdollisuuksia ja uiminen on yksi hyvä vaihtoeht. Nykyinen Neidonkeitaan virkistysuimala ei kuitenkaan ole nuorten näkökulmasta kovinkaan kutsuva. Tulevan uimahallin suunnittelussa tuleekin huomioida myös nuorten tarpeet aikaisempaa paremmin, esimerkiksi action-alueen muodossa. Nuorten tarpeiden lisäksi erityisen tärkeää on suunnittelussa huomioida myös se kuinka eri käyttäjäryhmät voivat toteuttaa omia toiveitaan ja tarpeitaan uimahallilla, ilman että muut käyttäjät merkittävästi häiriintyvät.

Talven 2021-2022 Neidonkeitaan vieressä olevassa jäähallin katossa havaittiin painumia, joiden vakavuutta ei pystytty heti määrittelemään, joten jäähallin laitettiin hetkellisesti käyttökatkolle turvallisuussyistä. Keväällä 2022 jäähallille tilattiin laajarunkotarkistus, jonka lopputuloksena selvisi, että jäähallin rakenteet eivät kestä suunnitteluajankohdan mitoitustilamäärää 180 kg/m². Tarkastuslaskelmien mukaan hallin

kantavat rakenteet täyttävät nykyisten suunnitteluohjeiden mukaiset vaatimukset, kun katon lumikuorma rajoitetaan arvoon 90 kg/m². Laajarunkotarkastuksen mukaan lumikuorman suuruutta tulee seurata jatkuvatoimisella kattoristikoiden taipumien monitoroinnilla ja lumikuorma tulee poistaa, kun kattoristikoiden taipuma jänteen puolivälissä ylittää 50 mm. Hallin turvallisen käytön takaamiseksi jäähallille asennettiin jatkuvatoimiset taipumamittalaitteet, jotka hälyttävät, kun katto taipuu liikaa, jolloin sen käyttö tulee lopettaa. Järjesetelmän asennuksen jälkeen hallia on voitu käyttää turvallisesti ja se olikin normaalisti käytössä talven 2022-2023.

Jäähallin tilanteen laajuuden selvittyä, tilakeskus käynnisti hallin kuntokartoituksen kilpailutuksen ja toteutuksen. Syksyllä 2022 Sweco Finland Oy teki jäähallin kuntoarvion. Kuntoarvion mukaan jäähallissa on korjaustarpeita rakenneteknisissä osissa ja LVISAK-järjestelmissä. Ensimmäisen kuntokartoituksen tuloksien myötä käynnistettiin lisätutkimukset. Lisätutkimuksien jälkeen selvisi, että jäähallin korjausaste korjaustöiden osalta ylittää 100 %. Lopulliset tulokset saatiin 24.3.2023.

Vuonna 1988 Lohjalle rakennettiin avojää, jonka päälle on rakennettu jäähalli vuonna 1992, jota laajennettiin pukutiloilla vuonna 1996. Sweco Finlandin toteuttamissa kuntotutkimuksissa todettiin, että jäähallin peruskorjaustarve on erittäin suuri, ylittää 100 %, ja jatkotutkimuksia vaadittaisiin vielä lisää. Asiantuntijoiden suositus olikin, että seuraavan viiden vuoden aikana jäähallin käyttö lopetetaan ja uusi halli rakennetaan tilalle. Tutkimustuloksien perusteella ohjausryhmä totesi, että kokonaisuuden kannalta on järkevämpää toteuttaa täysin uusi jäähalli kuin alkaa peruskorjata vanhaa.

Jäähallin käyttötavat ja tarpeet tunnistetaan nykyisin suhteellisen hyvin. Tulevaisuuden tarpeiden huomioimiseksi on järkevää käynnistää jäähallin tarpeiden päivittäminen ja niiden koostaminen osaksi jäähallin teknistä hankesuunnitelmaa. Työryhmä ehdottaa, että jäähallin päivitetty hankesuunnitelma liitetään osaksi virkistysuimalan varsinaista hankesuunnitelmaa.

Ohjausryhmä hidasti syksyllä 2022 Neidonkeitaan virkistysuimalan valmistelutyön suunnittelua tarkoituksellisesti, koska jäähallin ratkaisut voivat vaikuttaa myös itse virkistysuimalan sijaintiin ja toteutukseen. Referenssikohteihin tutustumisen yhteydessä ohjausryhmä oli kuullut mitä hyötyjä uimahallin ja jäähallin yhdistämisellä voi olla esimerkiksi energiatehokkuuden ja yleisten tilojen suunnittelun näkökulmasta. Ohjausryhmä läpikävi jäähallin kuntotutkimuksien lopulliset tulokset 27.3.2023 kokouksessaan.

Kevään 2023 aikana ohjausryhmä on jatkanut virkistysuimalan toiminnallista suunnittelua ja siihen liittyvää tilaohjelmaan. Valmistelun yhteydessä on mietitty eri näkökulmia siihen, miten vuonna 2018 tehty tarveselvitys pystytään parhaiten toteuttamaan. Uuden virkistysuimalan ja tarveselvityksen tarpeiden yhteensovittamista lähdettiin avaamaan muutamien avaintekijöiden kautta. Ensimmäiseksi nykyinen Neidonkeidas toimii jo kapasiteetinsa äärirajoilla, eikä käyttäjämäärää voida nykyisellä tilaohjelmalla enää lisätä. Suunnittelun pohjaksi otettiin eri kävijämäärien kasvaminen tulevana vuosikymmeninä, kaupugin strategian mukaisesti. Suunnitteluajakaikkuna on n. 30 vuotta. Suunnittelun pohjaksi valittiin seuraavat kävijämäärät 350.000, 400.000 ja 425.000 kävijää vuodessa. Kävijämäärän arvioinnissa huomioitiin myös virkistysuimalan vuotuinen käyttöaste aukiolon mukaisesti, eli onko virkistysuimala auki 8 kk vai 12 kk.

Kävijämäärän lisäksi toinen painopiste suunnittelussa oli allaspinta-alan määrä suhteessa nykyisiin toimintoihin. Valittavaksi tuli jatkaa 25 metrin tai 50 metrin rataratkaisulla sekä näitä tukevillla muilla allasratkaisulla esimerkiksi opetusaltaat, terapia-altaat, nuorten ja ikäihmisten allasalueet.

Kolmannen painopisteen muodostaa virkistysuimalan ns. elämyksellisyyden lisääminen. Käytännössä tätä toteutetaan erilaisilla saunamaailmaratkaisulla niin virkistysuimalan sisätiloissa kuin ulkonakin.

Edellä mainittujen suunnitteluperusteiden kautta luotiin neljä vaihtoehtoa, joissa A ja B vaihtoehdot ovat auki 8 + kk (toisessa aukioloaikaa voidaan laajentaa ulkona olevilla saunaratkaisulla). A ja B eroavat toisistaan 25 m (a-vaihtoehto) ja 50 m (b-vaihtoehto) pääallasratkaisuihin sekä niitä tukevilla erillisaltilla. C ja D vaihtoehdoissa virkistysuimala on auki 12 kk (pl. tekniset holtokatkot). Näissäkin ratkaisuissa erottavana tekijänä on 25 m allas (c-vaihtoehto) ja 50 m allas (d-vaihtoehto).

Vuosien 2022 ja 2023 aikana ohjausryhmä on pohtinut asiaa ja päätynyt saatujen kuntotutkimuksen tuloksien sekä tarveselvityksen pohjalta siihen, että uudishankkeena rakennettava uimahalli tulee vastaamaan paremmin nykyajan tarpeisiin. Nykyisen virkistysuimalan korjausaste on yli 90%. Neidonkeitaan nykyisessä rakennepohjassa ei pystytä toteuttamaan tarveselvityksessä esille nousseita tarpeita eikä esimerkiksi huomioimaan nykypäivän esteettömyydelle asetettuja vaatimuksia.

Uuden virkistysuimalan suunnittelussa on pyritty huomioimaan mahdollisimman laajasti tarveselvityksen esille nostamia kehityskohteita. Huomioiden jäähallin ja virkistysuimalan tilanteen sekä Harjun alueen kokonaisuunnitelma ohjausryhmä on tullut johtopäätökseen, että uusi virkistysuimala sekä jäähalli on järkevää toteuttaa yhteishankkeena. Yhteishanke mahdollistaa huomattavia synergiaetuja niin rakentamiseen, energiaratkaisuihin kuin tilaohjelmaankin, verrattaen, jos hankkeet toteutettaisiin erikseen. Hankkeiden yhdistäminen mahdollistaa myös Harjun liikunta-alueen monipuolisemman suunnittelun ja kehittämisen maankäytön näkökulmasta.

Suunnittelun yhteydessä on myös arvioitu eri vaihtoehtojen kustannusarvioita. Uimahallirakentaminen koostuu hyvin erilaisista rakenneratkaisuista. Tekniset tilat tai niiden kustannusvaikutus suhteessa esim. vesielementtirakentamiseen on hyvin erilainen. Arviointia on tehty Suomessa keskimäärin toteutuneiden keskimääräisten kustannusarvioiden perusteella euroa/m². Kustannusarvio on laskettu tilaohjelman kautta, jolloin on saatu eri vaihtoehdoille karkeat kustannustasot. Kustannustasot vaihtelevat A-, B-, C- ja D-vaihtoehtojen välillä 20 M€ noin 40 M€. Näiden lisäksi jäähallin kustannusarvio on n. 4-5M€ aikaisemmin toteutuneiden hankkeiden yhteydessä.

Ohjausryhmä on päättänyt esittämään kaupunginhallitukselle tulevaisuuden virkistysuimalaksi vaihtoehtoa B (muutamilla optioilla) sekä siihen integroitua jäähalliratkaisua. Esitetyllä vaihtoehdolla saadaan virkistysuimalaan mahdollisimman paljon tarpeellista allaspinta-alaa palvelemaan eri käyttäjäryhmiä (mm. lapset, nuoret, ikäihmiset) omilla palvelualueilla. Käyttöaikaa 8 kk voidaan laajentaa kevyellä ulkoalueratkaisulla mm. erillissaunoilla ja oleskelualueilla, jotka tukeutuvat itse virkistysuimalan palveluihin. Ulkouimalaratkaisuja tai ulkoalueita ei tässä vaihtoehdossa toteuteta, vaan niille tehdään suunnittelussa tilavaraukset, mikäli niitä halutaan tulevaisuudessa kehittää.

Lisätiedot	tekninen johtaja Markus Moisio, markus.moisio@lohja.fi kaupunkirakennejohtaja Pekka Puistosalo, pekka.puistosalo@lohja.fi
Oheismateriaali	Yhteenveto tutkimuksista Lohjan jäähalli Neidonkeitaan tarveselvitys KV 16052018
Liite	Neidonkeidas huonetilaohjelma
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Perämäki Pasi
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää: 1. virkistysuimahallin rakentamisesta uudishankkeena ja suunnittelun toteuttamisesta ohjausryhmän esittämän B-vaihtoehdon mukaisesti tietyillä lisäyksillä; 2. käynnistää jäähallin tarve- ja hankesuunnittelun, joka liitetään osaksi virkistysuimalan hankesuunnitelmaa. 3. Neidonkeitaan ohjausryhmän valtuuden laajentamisesta koskemaan koko Harjun alueen suunnittelua mukaan lukien jäähalli; 4. vaihtaa Neidonkeitaan ohjausryhmän nimen Harjun alueen kehittämisen ohjausryhmäksi, jotta nimi vastaa paremmin ohjausryhmän valtuuksia; 5. yhdistää jäähallin ja uimahallin investointihankkeet yhdeksi kokonaisuudeksi; sekä 6. väliarvioida hanketta uudestaan, kun sen valmistelutyö on edennyt riittävän pitkälle.

Käsittely

Esittelijän muutettu päätösesitys

Keskustelun aikana kaupunginjohtaja Pasi Perämäki teki muutetun päätösesityksen:

Kaupunginhallitus päättää

1. virkistysuimahallin uudishankkeen suunnittelun toteuttamisesta ohjausryhmän esittämän B-vaihtoehdon pohjalta tietyillä lisäyksillä;
2. käynnistää jäähallin tarve- ja hankesuunnittelun, joka liitetään osaksi virkistysuimalan hankesuunnitelmaa;
3. Neidonkeitaan ohjausryhmän valtuuden laajentamisesta koskemaan koko Harjun alueen suunnittelua mukaan lukien jäähalli;
4. vaihtaa Neidonkeitaan ohjausryhmän nimen Harjun alueen kehittämisen ohjausryhmäksi, jotta nimi vastaa paremmin ohjausryhmän valtuuksia;
5. yhdistää jäähallin ja uimahallin investointihankkeet yhdeksi kokonaisuudeksi; sekä
6. väliarvioida hanketta uudestaan, kun sen valmistelutyö on edennyt riittävän pitkälle.

Kaupunginhallituksen puheenjohtaja tiedusteli voidaanko muutettu

päätösesitys hyväksyä yksimielisesti. Koska kukaan ei vastustanut muutettua päätösesitystä totesi puheenjohtaja sen tulleen yksimielisesti kokouksen päätökseksi.

Päätös

Kaupunginhallitus päättää

1. virkistysuimahallin uudishankkeen suunnittelun toteuttamisesta ohjausryhmän esittämän B-vaihtoehdon pohjalta tietyillä lisäyksillä;
2. käynnistää jäähallin tarve- ja hankesuunnittelun, joka liitetään osaksi virkistysuimalan hankesuunnitelmaa;
3. Neidonkeitaan ohjausryhmän valtuuden laajentamisesta koskemaan koko Harjun alueen suunnittelua mukaan lukien jäähalli;
4. vaihtaa Neidonkeitaan ohjausryhmän nimen Harjun alueen kehittämisen ohjausryhmäksi, jotta nimi vastaa paremmin ohjausryhmän valtuuksia;
5. yhdistää jäähallin ja uimahallin investointihankkeet yhdeksi kokonaisuudeksi; sekä
6. väliarvioida hanketta uudestaan, kun sen valmistelutyö on edennyt riittävän pitkälle.

Täytäntöönpano

tiedoksi Neidonkeitaan ohjausryhmän jäsenet, tiedoksi tekninen johtaja Moisio, kaupunkirakennejohtaja Puistosalo, kehittämisspäällikkö Partio

Tekninen lautakunta 12.02.2025 § 25

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 29.05.2023 § 203 päättänyt, että hanketta tulee väliarvioida uudestaan, kun sen valmistelutyö on edennyt riittävän pitkälle. Vuoden 2024 aikana alueelle on laadittu Harjun alueen kehittämisen masterplan jossa on selvitetty hankkeen

1. Aluesuunnitelma (rakennukset ja toiminnot alueella)
2. Energiajärjestelmäratkaisut (sisältäen päästöt)
3. Liikenne, liikkuminen ja pysäköinti
4. Kiertotalous ja vähähiilisen rakentamisen ratkaisut
5. Markkinakatsaus
6. Investointikustannukset
7. Vertailtu toteutusmalleja sekä eri urakkamuotoja

Selvityksessä on päädytty esittämään seuraavaa:

1. Aluesuunnitelma (rakennukset ja toiminnot alueella)
 - Jäähalli-uimahallihanke tulisi toteuttaa yhtenäisenä rakennuskokonaisuutena jäähallin eteläpuolelle vaiheistettuna. Lisäksi alueelle tulisi suunnitella kerrostaloasumista
2. Energiajärjestelmäratkaisut (sisältäen päästöt)
 - Energian kierrätys lisättynä vesi-ilmalämpöpumppuratkaisulla sekä aurinkokeräimillä
3. Liikenne, liikkuminen ja pysäköinti
 - Ei yksittäistä selkeää toteutusvaihtoehtoa, joten tarvitaan erillinen suunnittelu
4. Kiertotalous ja vähähiilisen rakentamisen ratkaisut

- Tarvitaan erillinen suunnittelu
- 5. Markkinakatsaus
 - Ei löytynyt täysin vastaavaa kohdetta, mutta toimii suuntaa antavana selvityksenä
- 6. Investointikustannukset
 - Master plan -vaihtoehtoissa esitettyjen suunnitteluratkaisujen mukainen toteutus tarkoittaa noin 40-50 M€, johon sisältyy vaihtoehdosta riippuen noin 6,5 – 8,5 milj € maksava pysäköintilaitos
- 7. Vertailtu toteutusmalleja sekä eri urakkamuotoja
 - Jatkoselvitykseen ehdotetaan tarkasteltavaksi sekä erilaisia elinkaarimalleja KVR-mallilla että perinteistä jaettua urakkaa

Harjun alueen kehittämisen ohjausryhmä on kokouksessaan 28.11.2024 päättänyt esittää kantanaan että,

"Harjun urheilukeskuksen suunnittelua jatketaan ilman asumista. Suunnittelussa tulee huomioida liikuntakiinteistöjen nykykunnosta johtuva kiireellisyysjärjestys. Ensisijaisesti tulee toteuttaa uusi jäähalli ja sen jälkeen uusi uimahalli. Suunnittelussa tulee huomioida rakennusten kaikki mahdolliset saatavat synergiahyödyt ja käyttökatkottomuus."

Keskustelussa todettiin kuitenkin, että linjaus ei poissulje asumista vaan sitä voidaan tarkastella myös kaavoitusvaiheessa

Lisäksi Harjun alueen ohjausryhmä on päättänyt esittää että:

Neidonkeitaan ja jäähallin arkkitehti- ja rakennesuunnittelu jatketaan vaihtoehto B:n pohjalta laadittavalla hankesuunnitelmalla kaupunginhallituksen 29.05.2023 § 203 päätöksen mukaisesti ja että hankkeeseen varataan suunnitelmavuosille 2027-2030 n. 45 M€ hankerahoitus, sekä suunnittelumääräraha vuosille 2025-2026 0,5M€.

Hankkeen kokonaiskustannusta arvioitaessa on haasteellista löytää vastaavaa vertailukohdetta. Kokonaiskustannusarvio nousee tasolle 45 milj €, johtuen suunniteltujen toimintojen ja palveluiden laajuudesta. Rakennettaessa pelkkä uimahalli ilman jäähallia ja muita palveluita vertailukohteena voitaisiin pitää Matinkylän tai Espoolahden uimahalleja 31,5 milj € - 35 milj €. Jäähallit taas ovat kustantaneet kohteista riippuen 8 – 15 milj €. Tarkempi kustannusarvio selviää suunnittelun edetessä.

Urakkamuotojen välisiä eroja on kuvattu liitteellä "Eri urakkamuodot", joista alustavasti valittavaksi ehdotetaan KVR (kokonaisvastuurakentaminen, liite). Tähän tulee sisällyttää myös koko alueen liikennesuunnittelu. KVR urakkamuoto takaa sen, että eri osa-alueiden suunnitelmien yhteensopivuudesta on vastuu selkeästi urakoitsijalla. Myös eri urakoitsijoiden rajapintojen vastuiden selvittäminen on urakoitsijalla. Kokonaisuus on kustannusten osalta hallittavampaa, kun riski lisätöille on merkittävästi pienempi ja ongelmatilanteissa on yksi neuvotteluosapuoli. Hankesuunnitelmaa koostetaan tästä lähtökohdasta lähtien tässä vaiheessa.

Hanke on kustannuksiltaan, mittakaavaltaan sekä kaupungin vetovoiman kannalta merkittävä. Näin ollen on nähtävissä, että kaupungin kannalta parhaimpaan lopputulokseen päästään palkkaamalla kaupungille kokenut projektipäällikkö, joka keskittyy yksistään tämän hankkeen edistämiseen. Näin kaupungin etu tulee huomioiduksi hankkeen eri vaiheissa

mahdollisimman hyvin. Projektipäällikön palkkaaminen riittävän aikaisessa vaiheessa edesauttaa myös hankesuunnitelman joutuisaa valmistelua, jolloin projektipäällikkö vastaa siitä, että laadittu hankesuunnitelma tähtää juuri tämän hankkeen osalta parhaimpaan lopputulokseen. Lisäksi hankkeelle tulee kilpailuttaa kaupunkia edustamaan eri osa-alueiden valvojat riittävän aikaisessa vaiheessa, jotta he ovat mukana myös suunnitteluvaiheessa.

Hankkeen eri rahoitusmalleja on kuvattu Masterplanissa. Kaupunki on budjettisuunnittelun yhteydessä varautunut toteuttamaan hankkeen omaan taseeseen. Kuitenkin suotavaa olisi, että kaupungin talousosasto laatisi tai laadituttaisi selvityksen eri rahoitusmuotojen vaikutuksista kaupungin talouteen tämän hankkeen osalta seuraavaan väliarvointiin. Näin päätöksentekijät saisivat mahdollisimman selkeän näkemyksen hankkeen vaikutuksista kaupungin talouteen.

Lisätiedot	Harjun alueen kehittämisen ohjausryhmän puheenjohtaja Markku Saarinen, markku.saarinen(at)lohma.fi Tekninen johtaja Markus Moisio, markus.moisio(at)lohma.fi
Oheismateriaali	- Uimahallihankkeen käynnistäminen tehtävät ja vastuut
Liite	- Harjun alueen hankesuunnitelma luonnos 27.1.2025 - Eri urakkamuodot - Harjun alueen kehittämisen Masterplan 23.1.2025
Esittelijä	Tekninen johtaja Moisio Markus
Päätösesitys	Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle hankkeen väliarvioitina että 1. harjun urheilukeskuksen suunnittelua jatketaan ilman asumista, 2. suunnittelussa tulee huomioida liikuntakiinteistöjen nykykunnosta johtuva kiireellisyysjärjestys. Ensisijaisesti tulee toteuttaa uusi jäähalli ja sen jälkeen uusi uimahalli, 3. jäähallin ja uimahallin suunnittelussa tulee huomioida rakennusten kaikki mahdolliset saatavat synergiahyödyt ja käyttökatkottomuus, 4. uimahallin osalta hankesuunnitelma laaditaan vaihtoehto B:n pohjalta.
Käsittely	
Esittelijän muutettu päätösesitys	Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle hankkeen väliarvioitina, että 1. harjun urheilukeskuksen suunnittelussa tulee huomioida liikuntakiinteistöjen nykykunnosta johtuva kiireellisyysjärjestys. Ensisijaisesti tulee toteuttaa uusi jäähalli ja sen jälkeen uusi uimahalli, 2. jäähallin ja uimahallin suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida rakennusten kaikki mahdolliset saatavat synergiahyödyt ja käyttökatkottomuus, 3. uimahallin osalta hankesuunnitelma laaditaan vaihtoehto B:n pohjalta.

Kaupunkirakennejohtaja Pekka Puistosalo poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 17.37.

Päätös Tekninen lautakunta päätti muutetun päätösesityksen mukaan.

Tiedoksi Kaupunginhallitus

Kaupunginhallitus 03.03.2025 § 74

Harjun alueen kehittämisen valmistelua on jatkettu syksyn 2023 ja vuoden 2024 aikana ns. masterplanin valmistelulla. MasterPlan:in eri vaihtoehdossa Neidonkeitaan virkistysuimala ja jäähalli sijoittuu Harjun alueen luoteiseen kulmaukseen, joka mahdollistaisi nykyisten palveluiden käytön rakentamisen aikana.

Ohjausryhmä on päättänyt esittämään kaupunginhallitukselle aikaisemmin tulevaisuuden virkistysuimalaksi vaihtoehtoa B sekä siihen integroitua jäähalliratkaisua. Kaupunginhallituksen 29.05.2023 § 203 päätöksen perusteella tarkempi suunnittelu tehdään B- vaihtoehdon mukaisesti. Esitetyllä vaihtoehdolla saadaan virkistysuimalaan mahdollisimman paljon tarpeellista allaspinta-alaa palvelemaan eri käyttäjäryhmiä (mm. lapset, nuoret, ikäihmiset) omilla palvelualueilla. Käyttöaikaa 8 kk voidaan laajentaa kevyillä ulkoalueratkaisuilla mm. erillissaunoilla ja oleskelualueilla, jotka tukeutuvat itse virkistysuimalan palveluihin. Ulkouimalaratkaisuja tai ulkoalueita ei tässä vaihtoehdossa toteuteta, vaan niille tehdään suunnittelussa tilavaraukset, mikäli niitä halutaan tulevaisuudessa kehittää.

Neidonkeitaan virkistysuimahallin osalta tarpeisiin tai tilaohjelmaan ei ole tullut esille mitään muutostarpeita. Suunnittelulle on varattava aikaa n. 12 kk ja kilpailutukselle n. 8–12 kk. Näin ollen suunnittelu tulisi pystyä käynnistämään vuoden 2025 aikana.

Uimahallirakentaminen koostuu hyvin erilaisista rakenneratkaisuista. Tekniset tilat tai niiden kustannusvaikutus suhteessa esim. vesielementtirakentamiseen on hyvin erilainen. Hankkeeseen on varattu suunnitelmavuosille 45 M€. Neidonkeitaan virkistysuimahalli ja jäähalli toteutetaan yhteisenä rakennuskokonaisuutena. Jäähallin osalta varataan tilaoptio toiselle harjoitusjäädalle tulevaisuutta varten.

Kaupungin isojen investointihankkeiden jaksotuksen kannalta on tärkeää valmistella hankekohtaiset suunnitelmat hyvissä ajoin valmiiksi. Hyvällä ja riittävän pitkällä suunnitteluajalla varmistetaan, että rakentamisen aikana ei jouduta muuttamaan suunnitelmia laajasti. Yleisesti tiedetään, että rakentamisen aikana tehtävät suunnitelmien muutokset nostavat kustannustasoa hyvin nopeasti. Tästä syystä Harjun alueen kehittämisen ohjausryhmä on esittänyt, että Neidonkeitaan virkistysuimahallin arkkitehti- ja rakennesuunnittelu käynnistetään vuoden 2025 aikana ja varaudutaan rakentamisen käynnistymiseen vuoden 2027 aikana.

Kaupungin investointisuunnitelman mukaisesti Mäntynummen hanke voidaan aloittaa tarpeeksi ajoissa ennen tätä hanketta ja ko. hankkeet menevät päällekkäin Mäntynummen lopetuksen ja Neidonkeitaan aloituksen osalta vuonna 2027.

Lisätiedot Harjun alueen kehittämisen ohjausryhmän puheenjohtaja Markku Saarinen, markku.saarinen(at)lohja.fi
Tekninen johtaja Markus Moisio, markus.moisio(at)lohja.fi

Oheismateriaali	- Uimahallihankkeen käynnistäminen tehtävät ja vastuut
Liite	- Harjun alueen hankesuunnitelma luonnos 27.1.2025 - Eri urakkamuodot - Harjun alueen kehittämisen yleissuunnitelma 23.1.2025
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Perämäki Pasi
Päätösesitys	Kaupunginhallitus päättää 1. käynnistää Neidonkeitaan virkistysuimahallin ja jäähallin tarkemman hankesuunnittelun päätöksentekoa varten, 2. että Harjun urheilukeskuksen suunnittelussa tulee huomioida liikuntakiinteistöjen nykykunnosta johtuva kiireellisyysjärjestys rakentamisessa, 3. että virkistysuimahallin ja jäähallin suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida rakennusten kaikki mahdolliset saatavat synergiahyödyt ja käyttökatkottomuus, 4. että virkistysuimahallin osalta hankesuunnitelma laaditaan vaihtoehto B:n pohjalta, 5. todeta, että kaupungin talouden suunnitteluvuosille 2027 - 2030 tulee varata n. 45 M€ hankerahoitus tulevassa vuoden 2026 talousarviokäsittelyssä sekä varata suunnittelumääräraha 0,3 M€:n vuodelle 2026.
Päätös	Kaupunginhallitus päätti esityksen mukaan.
Tiedoksi	tekninen johtaja Moisio

Kaupunginhallitus 06.10.2025 § 366

Kaupunginhallitus on 7.12.2021 § 420 perustanut Neidonkeitaan hankesuunnitelman laatimisen tueksi ohjausryhmän ja nimennyt siihen edustajat ja puheenjohtajiston seuraavasti:

Edustaja	Henkilökohtainen varaedustaja
Jussi Patinen	Kaj Sundqvist
Kaisa Halme VPJ	Harry Heinonen
Markku Saarinen PJ	Pirjo-Leena Forsström
Juhani Järvinen	Satu Nybäck
Janne Moilanen	Bror Appelsin
Harri Lylylahti	Janne Turunen
Anna Mustalahti	Päivi Kellokoski
Jan Tallqvist	Juha Heinänen
Kristian Sarvi	Laila Kakko
Matti Pajuojja	Hannu Makkonen

Lisäksi on päätetty, että viranhaltijajäsenet ja heidän osallistumisestaan kokouksiin päättää kaupunginjohtaja kunkin työtilanteen ja ohjausryhmän kokousten sisällön huomioiden.

Kaupunginhallitus on 29.5.2023 § 203 päättänyt vaihtaa Neidonkeitaan ohjausryhmän nimen Harjun alueen kehittämisen ohjausryhmäksi.

Valtuustokauden vaihtumisesta johtuen ohjausryhmän edustajat ja puheenjohtajisto on nimettävä uudelleen.

Lisätiedot Hallintopäällikkö Jarkko Lämsä, jarkko.lamsa(at)lohja.fi

Esittelijä Kaupunginjohtaja Ståhl Petra

Päätösesitys Kaupunginhallitus päättää

1. nimetä edustajat ja heille henkilökohtaiset varaedustajat ohjausryhmään ja määrätä heistä puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan

2. että työryhmän viranhaltijajäsenistä ja näiden osallistumisesta päättää kaupunginjohtaja viranhaltijoiden työtilanne ja työryhmän kokousten sisältö huomioiden.

3. että ohjausryhmän työn tavoitteena on:

1) esittää miten Neidonkeitaan hanke aikataulutetaan kaupungin muihin isompiin investointihankkeisiin nähden

2) selvittää hankkeen kilpailutuksen ja suunnittelun eri vaihtoehdot.

3) arvioida hankkeen pitkäaikaiset vaikutukset sekä hyödyllisyys eri kokoisten toteutusvaihtoehtojen osalta.

Päätös Kaupunginhallitus päätti

1. nimetä edustajat ja heille henkilökohtaiset varaedustajat ohjausryhmään ja määrätä heistä puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan seuraavasti:

Markku Saarinen (pj)

Leena Saari

Kaisa Halme (vpj)

Juha-Pekka Isotupa

Anna Mustalahti

Jan Tallqvist

Matti Pajuoja

Janne Moilanen

Kirsi Ferin

Juhani Järvinen

Taina Lackman

Maija Aaltola

Kaj Sundqvist

Jani Meling

Juha Heinänen

Birgit Aittakumpu

Sami Ibrahim

Ulla Patrikainen

2. että työryhmän viranhaltijajäsenistä ja näiden osallistumisesta päättää kaupunginjohtaja viranhaltijoiden työtilanne ja työryhmän kokousten sisältö huomioiden.

3. että ohjausryhmän työn tavoitteena on:

1) esittää miten Neidonkeitaan hanke aikataulutetaan kaupungin muihin isompiin investointihankkeisiin nähden

2) selvittää hankkeen kilpailutuksen ja suunnittelun eri vaihtoehdot.

3) arvioida hankkeen pitkäaikaiset vaikutukset sekä hyödyllisyys eri kokoisten toteutusvaihtoehtojen osalta.

Tiedoksi ote nimetyt edustajat, kaupunginjohtaja

Kulttuuri- ja vapaa-ajan lautakunta 17.06.2026 § 62

Kaupunginhallituksen määrittämän uuden ohjausryhmän toiminta alkoi 19.3.2026. Kevätkauden 2026 aikana ohjausryhmä on kokoontunut neljä kertaa, joissa on käyty keskustelua hankkeen etenemisestä. Hanketta valmistelevaan 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.

Toinen arvioitava näkökohta on virkistysuimala/ jäähalli hankkeen laajuus. Jos uusi virkistysuimala toteutetaan vaihtoehto B mukaisesti (kaupunginhallitus linjaus 29.5.2023), kustannusarvio olisi n. 48 M€. Jotta päästäisiin kaupunginhallituksen tavoitehintaan arvioon 45 M€, virkamiesvalmisteluryhmä on tehnyt vaihtoehto B osalta tarkempaa suunnittelua ilman, että hankkeen kokonaistavoitteet muuttuisivat.

Vaihtoehto B 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 bruttokokonaisuus on 5 975 m², vaihtoehto B bruttokokonaisuus on 11 141 m². Vaihtoehdossa E bruttokokonaisuus 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.

Lisätiedot	vs. kaupunkirakennejohtaja Pasi Perämäki, pasi.peramaki(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	Kulttuuri- ja vapaa-aikajohtaja Lonkainen Merja
Päätösesitys	Kulttuuri- ja vapaa-ajan lautakunta päättää tehdä kaupunginhallitukselle seuraavan päätösesityksen Kaupunginhallitus päättää 1. että hanketta valmistellaan seuraavien periaatteiden pohjalta: Hankesuunnittelua jatketaan uuden virkistysuimalan osalta vaihtoehdon E pohjalta ja jäähallin osalta uudisrakennuksena toteutettavana harjoitushallina, 2. todeta, että kulttuuri- ja vapaa-ajan lautakunta on 20.5.2026 hyväksynyt 16.4.2026 päivätyn jäähallin tarveselvityksen.
Käsittely	
Esteellisyys	Kulttuuri- ja vapaa-ajan lautakunnan puheenjohtaja Noora Kuusisto ilmoitti olevansa esteellinen tämän asian käsittelyyn ollen Lohjan Liikuntakeskus Oy:n hallituksen jäsen (yhteisöjäävi, hallintolaki § 28 1. mom. 5 kohta) ja poistui kokouksesta kello 17.30 ennen asian käsittelyn alkamista eikä näin ollen osallistunut asiasta käytyyn keskusteluun eikä päätöksentekoon. Puheenjohtajana tämän asian ajan toimi varapuheenjohtaja Satu Nybäck.
Tekninen korjaus	Teknisenä korjauksena päätösesityksen kohdassa kaksi ”kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta” korjataan muotoon ”kulttuuri- ja vapaa-ajan lautakunta”.
Päätös	Kulttuuri- ja vapaa-ajan lautakunta päätti esityksen mukaan.
Tiedoksi	Kaupunginhallitus
Tauko	Kokouksessa pidettiin tauko kello 17.37-17.45

Kaupunginhallitus 14.09.2026

Kaupunginhallituksen määrittämän uuden ohjausryhmän toiminta alkoi 19.3.2026. Kevätkauden 2026 aikana ohjausryhmä on kokoontunut neljä kertaa, joissa on käyty keskustelua hankkeen etenemisestä. Hanketta valmistelevaan 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.

Toinen arvioitava näkökohta on virkistysuimala/ jäähalli hankkeen laajuus. Jos uusi virkistysuimala toteutetaan vaihtoehto B mukaisesti (kaupunginhallitus linjaus 29.5.2023), kustannusarvio olisi n. 48 M€. Jotta päästäisiin kaupunginhallituksen tavoitehintaa arvioon 45 M€,

virkamiesvalmisteluryhmä on tehnyt vaihtoehto B osalta tarkempaa suunnittelua ilman, että hankkeen kokonaistavoitteet muuttuisivat.

Vaihtoehto B 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 bruttokokonaisuus on 5 975 m², vaihtoehto B bruttokokonaisuus on 11 141 m². Vaihtoehdossa E bruttokokonaisuus 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. Kulttuuri- ja vapaa-ajan lautakunta on päättänyt puoltaa ohjausryhmän linjausta. Kulttuuri- ja vapaa-ajan lautakunta 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.

Tekninen lautakunta on käsitellyt kokouksessaan 19.8.2026 §114 hankkeen ohjausryhmän esitystä pääkohdiltaan vastaavan pohjaesityksen pohjalta, kuin kulttuuri- ja vapaa-ajan lautakunta 17.6.2026 § 62. Tekninen lautakunta on tehnyt osaltaan asiassa seuraavan päätöksen:

”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 vaihtoehdoista 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.”

Huomioiden asiantuntijalautakuntien eriävät näkemykset hankkeen jatkosta, mutta toisaalta myös kaupunginhallituksen aiemmin hankkeelle linjaama tavoiteaikataulu, on perusteltua arvioida hankkeen jatko ja laajuus uimahallin ja jäähallin tarvekartoitusten päivittämisen kautta. Päivittämisen yhteydessä on tarpeen täydentää tarvekartoitukset käyttäjäryhmien

näkemyksellä. Samanaikaisesti tarvekartoituksen päivittämisen yhteydessä on mahdollista tuottaa näkemys hankkeen toteuttamisen vaikutuksista kaupungin talouteen.

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	Kaupunginjohtaja Ståhl Petra
Päätösesitys	Kaupunginhallitus päättää väliarvionaan, että ennen hankkeen edistämistä uimahallin ja jäähallin tarvekartoitukset on tarpeen päivittää. Tarvekartoitukset tulee päivittämisen yhteydessä täydentää sisältämään käyttäjänäkökulma. Samanaikaisesti päivityksen kanssa tulee tuottaa päätöksenteon tueksi selvitys hankkeen vaikutuksista kaupungin talouteen.
Päätös	
Tiedoksi	Harjun alueen kehittämisen ohjausryhmän puheenjohtaja Markku Saarinen, Lohjan Liikuntakeskus Oy:n toimitusjohtaja Jukka Vienonen, tietohallinto- ja kehittämisjohtaja Pasi Perämäki, projektipäällikkö Ilkka Nyman,
