



KOTKAN UIMAHALLI
HANKESUUNNITELMA

24.9.2025

KOTKAN UIMAHALLI
HANKESUUNNITELMA 2025



KOTKAN UIMAHALLI HANKESUUNNITELMA

24.9.2025

KOTKAN UIMALA KATARIINA

1. TIIVISTELMÄ
2. JOHDANTO
 - 2.1. Taustaa
 - 2.2. Hankesuunnittelun tavoitteet
3. NYKYTILANNE
4. SIJAINIVAIHTOEHDOT JA KAAVATILANNE
 - 4.1. Urheilukeskus
 - 4.2. Kantasatama
5. TOIMINNALLISET TAVOITTEET
 - 5.1. Laajuustavoitteet
 - 5.2. Tilaohjelman muutokset sijaintipaikan mukaan
 - 5.3. Maauimala
 - 5.4. Käyttäjien kuuleminen
 - 5.5. Erityisryhmät
6. TILAOHJELMA
 - 6.1. Tilaohjelma
 - 6.2. Toiminnalliset optiot
7. HIILIJALANJÄLKI JA ILMASTOTAVOITTEET
8. KIINTEISTÖNPIDON ASETTAMAT TAVOITTEET
 - 8.1. Tavoitteet ylläpidolle
 - 8.2. Toiminnan asettamat tekniset tavoitteet
 - 8.3. Rakennuksen energiatehokkuus
 - 8.4. Alueen energiaselvitys
9. TEKNINEN RAKENNETTAVUUS
 - 9.1. Urheilukeskus
 - 9.2. Kantasatama
10. RAKENNUS- JA KULTTUURIHISTORIALLISET ARVOT
11. LIIKENNE JA INFRA
 - 11.1. Urheilukeskus
 - 11.2. Kantasatama



KOTKAN UIMAHALLI
HANKESUUNNITELMA

24.9.2025

12. PIHA- JA ALUESUUNNITTELU

- 12.1. Urheilukeskus
- 12.2. Kantasatama

13. IRTAIMISTO

14. LAPSIVAIKUTUSTEN ARVIOINTI

15. LUPAMENETTELYT JA VIRANOMAISTOIMET

16. INVESTOINTIKUSTANNUKSET

- 16.1. Urheilukeskus
- 16.2. Kantasatama
- 16.3. Maauimala

17. KÄYTTÖTALOUS

18. RAHOITUS JA YHTEENVETO

19. HANKESUUNNITTELUTYÖRYHMÄT



KOTKAN UIMAHALLI HANKESUUNNITELMA

24.9.2025

1. TIIVISTELMÄ

Taustaa

Kotkan uimahallin edellinen hankesuunnitelma hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 12.9.2022 § 278, mutta hanke ei edennyt suunnitteluun. Karhuvuoren urheilutalon tarveselvityksen hyväksymisen yhteydessä 2.9.2024 § 259 kaupunginhallitus teki päätöksen, että uimahallin hankesuunnitelma yhdistetään aikataulullisesti urheiluareenan hankkeeseen ja että hankesuunnittelu tulee saattaa valmiiksi vuoden 2025 loppuun mennessä.

Hankesuunnitelmille muodostettiin poliittinen ohjausryhmä, joka määritteli hankkeille tavoitteet:

a. Sijaintiin liittyvät tavoitteet:

- nykyinen sijainti Kotkan urheilukeskuksessa tai
- sijoittuminen Kantasatamaan, jolloin urheiluareena sijoittuu nykyisen uimahallin paikalle maauimalan läheisyyteen

b. Kustannustavoitteet:

- kustannuksia on saatava alaspäin nykyisen hankesuunnitelman tavoitehinta-arviosta (36 M€)

c. Toiminnalliset tavoitteet:

- palvelutason on oltava lähempänä nykyisen uimahallin palvelutasoa kuin edellisessä, vuonna 2022 hyväksytyssä hankesuunnitelmassa
- katsomokapasiteetti 150 h
- kilpaharjoittelun edellytykset täyttävä halli
- allasvalikoima: pääallas 8-ratainen 50 metrin uintiallas, erillinen hyppyalas, opetusallas, kahluuallas ja kylmäallas
- jos sijainti on Kotkan urheilukeskuksessa, rakennukseen toivotaan ravintolaa, josta on näköyhteys sekä altaille että Arto Tolsa areenalle

Hankesuunnitelmien laatimiseen hankittiin Haahtela -kehitys Oy:n Realizer pilotointi, jonka avulla määriteltiin hankkeiden laajuus- ja kustannustavoitteet.

Asemakaava

Urheilukeskuksen asemakaavassa alue on esitetty merkinnällä U (urheilualue). Rakennushanke on vanhan kaavan mukaista toimintaa. Voimassa olevan kaavan vuodelta 1950 (no 93) mukaan alueella ei ole rakennusoikeutta ja asemakaava voidaan katsoa vanhentuneeksi. Laajamittainen rakentaminen tai liikenne- ym. järjestelyjen muuttaminen alueella edellyttää asemakaavallisen tarkastelun ja uuden asemakaavan laatimisen.



KOTKAN UIMAHALLI HANKESUUNNITELMA

24.9.2025

Kantasataman alueella on soviteltu uimalaa Kantasataman Itälaiturin alueelle, nykyisen ns. I-4 hallin paikkeille (kiinteistö 285-1-139-4). Alueella on voimassa asemakaava ak 0314 vuodelta 2016 jonka mukaan alue on K liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Uimahalli ei vastaa nykyisen asemakaavan mukaista käyttötarkoitusta. Vuonna 2023 aloitetun alueen kaavamuutoksen (0420 Kantasatama III) valmistelussa on tarkoitus huomioida alueelle mahdollisesti sijoittuvat hankkeet kuten uuden uimalan tai urheiluhallin rakentaminen.

Uimahallin tilaohjelma

Sijainti Kantasatamassa:

allasalueet tukitiloineen	2798 m ²
puku- ja pesuhuonetilat	711 m ²
liikuntatilat tuki- ja palvelutiloineen	691 m ²
yleisötilat tukitiloineen	416 m ²
henkilöstötilat	130 m ²
talotekniikka	2239 m ²
osastoivat liikennetilat	214 m ²
siivous- ja kiinteistönhoito	63 m ²
yhteensä	7262 m ²

Sijainti Urheilukeskuksessa:

Jos uusi uimahalli sijoittuu nykyiseen sijaintiin Urheilukeskuksessa, tarvitaan em. tilaohjelman lisäksi AT Areenalle linkittyviä tilatarpeita. Tilaohjelman huoneistoala tässä sijainnissa on yhteensä 7595 m².

Hiilijalanjälki

Hiilijalanjälkilaskelman näkökulmasta uuden uimahallin rakentaminen nykyiseen sijaintiinsa Urheilukeskuksessa päättyy kahdesta sijaintivaihtoehdosta parempaan lopputulokseen.

Tavoitehinta-arviot ja käyttötalous

1. Sijainti Urheilukeskuksessa:

Arvonlisäveroton hankintahinta on noin 28 130 000 € ja 3 440 €/br-m².

Erillishinnat lisäys tavoitehinta-arvioon:

Hybridilämmitys +1 140 000 €

Aurinkosähkö +450 000 €

käyttötalous:

Ylläpitokulut valvonta-, ohjaus- ja kassahenkilöstön osalta: 650 000 €/v

Ylläpitokulut teknisen kunnossapidon osalta: 300 000 €/v

Ylläpitokulut kiinteistön osalta (mm. energiakulut): 980 000 €/v



KOTKAN UIMAHALLI HANKESUUNNITELMA

24.9.2025

Poistot: 1 395 700 €/v

Sisäiset vuokrat:

- Pääomavuokra: 5,25 % * investointisumma 1 742 475 €/v
- Ylläpitovuokra: arvioitu vuotuinen ylläpitokustannus 980 000 €/v

Laskelmaan sisältyy maauimalan ylläpitovuokraan sisältyvät käyttökustannukset.

2. Sijainti Kantasatamassa:

Arvonlisäveroton hankintahinta on noin 29 930 000 € ja 3 820 €/br-m².

Erillishinnat lisäys tavoitehintaa-arvioon:

Piha-alueen vahvistaminen +2 680 000 €

Aurinkosähkö +450 000 €

Käyttötalous:

Uimahalli Kantasatamassa ja maauimala Urheilukeskuksessa:

Ylläpitokulut valvonta-, ohjaus- ja kassahenkilöstön osalta: 700 000 €/v

Ylläpitokulut teknisen kunnossapidon osalta: 375 000 €/v

Ylläpitokulut kiinteistön osalta (mm. energiakulut): 780 000 €/v

Käyttökustannukset yhteensä: 1 855 000 €/v

Maauimalan käyttökustannukset, jos uimahalli sijoittuu Kantasatamaan:

Ylläpitokulut valvonta-, ohjaus- ja kassahenkilöstön osalta: 50 000 €/v

Ylläpitokulut teknisen kunnossapidon osalta: 75 000 €/v

Ylläpitokulut kiinteistön osalta (mm. energiakulut): 210 000 €/v

Käyttökustannukset yhteensä: 335 000 €/v

Käyttökustannukset yhteensä uimahalli Kantasatamassa ja maauimala

Urheilukeskuksessa: käyttökustannukset yhteensä: 2 190 000 €/v

Poistot: 1 590 200 €/v

Sisäiset vuokrat:

- Pääomavuokra: 5,25 % * investointisumma 1 983 975 €/v
- Ylläpitovuokra: arvioitu vuotuinen ylläpitokustannus 990 000 €/v

3. Maauimala

Maauimalan peruskorjauksen arvonlisäveroton korjaushinta on noin 4 600 000 €.

Erillishinnat lisäys tavoitehintaa-arvioon:



KOTKAN UIMAHALLI HANKESUUNNITELMA

24.9.2025

Uima-altaiden uusiminen +2 210 000 €
Erillinen laitetila +1 050 000 €

Yhteenveto

Hankesuunnitteluryhmä esittää uimahallin toteuttamista Urheilukeskukseen seuraavasti:

tilaohjelman mukainen tavoitehinta	28 130 000 €
optio 2, allasalueiden toteuttaminen tiiviisti	-2 200 000 €
erillishinta aurinkosähköstä	+450 000 €
maauimalan peruskorjauksen tavoitehinta	+4 600 000 €
ulkoaltaan uusiminen	+2 210 000 €
kokonaisuus yhteensä	33 190 000 €

Hankesuunnitteluryhmän esitys aikatauluksi:

Suunnittelun kilpailutus	syksy 2026
Suunnittelu	2026 – 2027
Nykyisen uimahallin ja maauimalan purku	syksy 2027
Rakentaminen	2028 - 2030

2. JOHDANTO

2.1. Taustaa

Kotkan uimala Katariinan hankesuunnitelma hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 12.9.2022 § 278 päätöksellä, että hankkeen ajoituksesta päättää kaupunginvaltuusto vuotuisessa talousarvion käsittelyssään. Hankkeen suunnittelu aloitetaan sinä vuonna, kun hyväksyttyyn talousarvioon on varattu investointimääräraha kohteen suunnittelulle. Karhuvuoren urheilutalon tarveselvitys hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 2.9.2024 § 259. Samalla tehtiin päätös, että uimahallin hankesuunnitelma yhdistetään aikataulullisesti urheiluareenan hankkeeseen ja että hankesuunnittelu tulee saattaa valmiiksi vuoden 2025 loppuun mennessä. Näistä kokonaisuuksista tuli valmistella uudet hankesuunnitelmat.

Kotkan kaupunginvaltuusto hyväksyi kokouksessaan 9.12.2024 § 139

Liikuntapaikkojen palveluverkkoselvityksen ja toimenpide-ehdotuksia vuosille 2025 – 2030. Uimala Katariinan ja maauimalan osalta tuleviksi toimenpiteiksi oli kirjattu:

- Uimala Katariina: Uudisrakennus nykyiseen sijaintiin 2030 (mahdollisuuksien mukaan aikaistettava)
- Maauimala: Peruskorjaus hyppytorneineen ja katsomoineen

Kaupunginhallitus hyväksyi kokouksessaan 13.1.2025 § 13, että hankesuunnitelmien laatimiseen hankitaan Realizer -pilotointi Haahtela -kehitys Oy:ltä. Samalla kaupunginhallitus päätti, että hankkeille muodostetaan poliittinen ohjausryhmä ja



KOTKAN UIMAHALLI HANKESUUNNITELMA

24.9.2025

nimesi siihen kaupunginhallituksen puheenjohtajiston. Poliittisen ohjausryhmän lisäksi hankesuunnittelua varten perustettiin ohjausryhmä sekä hankesuunnitelmien konkreettisesta etenemistä ja kokoamisesta vastaava seurantar ryhmä.

Nykytilanteessa Uimala Katariinan allaskapasiteetti ei vastaa suositeltua allasmitoitusta hallin toistuvina huippukävijämäärätunteina. Altaiden riittämättömyys heikentää hallin käyttömukavuutta ja alentunut käyttömukavuus osaltaan rajoittaa nykyistä kävijämäärää. Suositeltujen allasmitoitusten (RT 103059) mukaisesti suurempien altaiden osalta tulisi varautua 6 allas-m²:öön/henkilö ja pienemmissä altaissa 3 allas-m²:öön/henkilö. Laskennallisesti nykyinen allaskapasiteetti kuitenkin vastaa vain noin puoleen allastarpeesta toistuvien huippukävijätuntien aikana.

2.2. Hankesuunnittelun tavoitteet

Pilotoinnin tarkoituksena oli kehittää hankesuunnitelmaan toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutuskelpoiset tilaohjelmat ja arvioida niiden toteuttamisen vaikutuksia kustannuksiin ja hiilijalanjälkeen eri sijaintivaihtoehtoisissa. Maauimala katsomoineen tullaan hankkeen yhteydessä peruskorjaamaan ja säilyttämään käytössä riippumatta siitä, missä tarkasteltavassa vaihtoehtossa uusi uimahalli sijaitsee. Maauimala tarvitsee vedenkäsittelyjärjestelmän sekä puku- ja pesuhuonetilat, jotka voivat sijaita joko uimahallissa tai urheiluareenarakennuksessa.

Hankesuunnitelmassa sijainnin näkökulmasta tarkasteltiin kahta vaihtoehtoa:
VE 1: uimahalli sijoittuu Urheilukeskukseen nykyisen purettavan uimahallin paikalle
VE 2: uimahalli sijoittuu Kantasatamaan purettavan varastohalli I4:n paikalle

Poliittisen ohjausryhmän määrittämiä tavoitteita uimahallin hankesuunnitelmaan:

- a. Sijaintiin liittyvät tavoitteet:
 - nykyinen sijainti Kotkan urheilukeskuksessa
 - sijoittuminen Kantasatamaan, jolloin urheiluareena sijoittuu nykyisen uimahallin paikalle maauimalan läheisyyteen
- b. Kustannustavoitteet:
 - kustannuksia on saatava alaspäin nykyisen hankesuunnitelman tavoitehinta-arviosta (36 M€)
- c. Toiminnalliset tavoitteet:
 - palvelutason on oltava lähempänä nykyisen uimahallin palvelutasoa kuin edellisessä, vuonna 2022 hyväksytyssä hankesuunnitelmassa
 - katsomokapasiteetti 150 h
 - kilpaharjoittelun edellytykset täyttävä halli



KOTKAN UIMAHALLI HANKESUUNNITELMA

24.9.2025

- allasvalikoima: pääallas 8-ratainen 50 metrin uintiallas, erillinen hyppyalas, opetusallas, kahluuallas ja kylmäallas
- jos sijainti on Kotkan urheilukeskuksessa, rakennukseen toivotaan ravintolaa, josta on näköyhteys sekä altaille että Arto Tolsa areenalle

3. NYKYTILANNE

Uimala Katariina on Kotkan Katariinan kaupunginosassa sijaitseva uimahalli, jonka yhteydessä on myös maauimala katsomoinen. Ilmari Niemeläisen vuonna 1950 suunnittelema sauna- ja pesularakennus puku- sekä majoitushuoneineen valmistui vuonna 1952. Maauimalassa käytiin avauskilpailut vuonna 1954 ja yleiseen käyttöön se avattiin 1955. Maauimalalle rakennettiin uusi pukusuoja- ja kioskirakennus vuonna 1956. Vuonna 1960 rakennettiin lasten kahluuallas maauimalaan. Uimahallirakennuksen ja ulkokatsomon suunnitteli arkkitehti Einari Teräsvirta vuonna 1968 ja rakennus valmistui vuonna 1970. Maauimalan entinen pukeutumistila muutettiin voimailusaliksi vuonna 1985. Uimalaa peruskorjattiin vuosina 1996-1997 ja siinä yhteydessä rakennettiin laajennus, johon tuli kahvila ja kloorivarasto. Samalla entinen retkeilymajaosa muutettiin kuntosaliksi.

Uimahalli on tiloiltaan osin huonokuntoinen ja jossain määrin myös epäkäytännöllinen nykyisten tarpeiden ja kävijämäärien mukaan arvioiden.

Maauimalan altaalla on 2019 tehdyn korjauksen jälkeen käyttöikää jäljellä arviolta enintään kymmenen vuotta vuosittain tehtävien korjausten avulla. Altaan käytettävyyttä varmistuu rakenteellisen korjaustarvetarkastelun kautta vuosi kerrallaan.

Uimahalli ja maauimala kytkeytyvät toisiinsa vedenkäsittelytekniikan kautta. Uimahallin ja maauimalan vedenpuhdistuslaitteet sijaitsevat uimahallin kellarikerroksessa, maauimalan puoleisessa osassa rakennusta.

4. SIJAINIVAIHTOEHDOT JA KAAVATILANNE

4.1. Urheilukeskus

Urheilukeskus sijaitsee Katariinan kaupunginosassa (5) osoitteessa Puistotie 9–11, 48100 Kotka. Rakennuspaikka on Kotkan kaupungin omistuksessa. Asemakaavassa alue on esitetty merkinnällä U (urheilualue). Rakennushanke on vanhan kaavan mukaista toimintaa. Voimassa olevan kaavan v. 1950 (no 93) mukaan alueella ei ole rakennusoikeutta ja asemakaava voidaan katsoa vanhentuneeksi. Laajamittainen rakentaminen tai liikenne- ym. järjestelyjen muuttaminen alueella edellyttää asemakaavallisen tarkastelun ja uuden asemakaavan laatimisen.

Etenemistapa rakennus- tai poikkeamislupien kanssa täytyy neuvotella rakennusvalvonnan kanssa rakentamisen laajuuden tarkentuessa. Rakennuslupaa



KOTKAN UIMAHALLI HANKESUUNNITELMA

24.9.2025

edellyttävä rakentaminen vaatii poikkeamislupa tai asemakaavan muutoksen. Poikkeamislupa menee ELY:yn, jossa käsittelyaika on noin 6 kk. Kaavan laatiminen kestää vähintään 6 kk. Kaavoitus on valmistautunut (kaavoitusohjelma) käynnistämään asemakaavamuutoksen alueella.

Liite 1, ote ajantasa-asemakaavasta ja kaavamääräykset, urheilukeskus

4.2. Kantasatama

Kantasataman alueella on soviteltu uimalaa Kantasataman Itälaiturin alueelle, nykyisen ns. I-4 hallin paikkeille (kiinteistö 285-1-139-4). Hallissa toimii tällä hetkellä veneilyalan yritys. Alue on kaupungin omistuksessa.

Alueella on voimassa asemakaava ak 0314 vuodelta 2016 jonka mukaan alue on K liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Uimahalli ei vastaa nykyisen asemakaavan mukaista käyttötarkoitusta.

Asemakaava on laadittu aikoinaan kaupallista outlet-hanketta varten, joten hankkeen jäätyä toteutumatta on käynnistetty alueen kaavamuutos (0420 Kantasatama III). Kaava kuulutettiin vireille vuonna 2023 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 4.1.–3.2.2023. Kaavaluonnoksen valmistelussa on tarkoitus huomioida alueella mahdollisesti sijoittuvat hankkeet kuten uuden uimalan tai urheiluhallin rakentaminen.

Liite 2, ote ajantasa-asemakaavasta ja kaavamääräykset, Kantasatama

5. TOIMINNALLISET TAVOITTEET

5.1. Laajuustavoitteet

Kotkan uuden uimahallin mitoitus perustuu 300 000 kävijään vuodessa ja 270 kävijän toistuviin huipputunteihin. Mitoituksen taustalla ovat uimahallin nykyiset kävijämäärätilastot, palvelualueen väestön määrä ja sen rakenne sekä kaupungin liikuntatoimen näkemys kävijämäärän todennäköisestä kasvusta uimahallin allaskapasiteetin ja käyttömukavuuden kasvaessa. Uinnin lajiolosuhteiden osalta varaudutaan kilpaharjoittelun vaatimuksiin sekä monipuolisiin kunto- ja virkistysuinnin tarpeisiin.

Sisäuinnin lisäksi uimahallin yhteydessä varaudutaan kuntoliikuntaan, -testaukseen sekä liikuntapalveluihin, joiden kävijämääräksi arvioidaan 60 000/vuosi. Liikuntatoimintaa tukevinä toimintoina rakennuksessa varaudutaan katsomo-, kahvila- ja neuvottelutiloihin.

Uimahallin tilaohjelman mukainen huoneistoala (sisältäen liikennetilat ja tekniset tilat) on yhteensä 7 260 m² ja bruttoala 7 830 m². Hallin tilaohjelma on esitetty liitteessä 4.



KOTKAN UIMAHALLI HANKESUUNNITELMA

24.9.2025

Uimahallille valittava sijoituspaikka vaikuttaa tilaohjelman laajuuteen. Mikäli uimahalli sijoitetaan sen nykyiselle paikalle palvelevat sen puku- ja pesutilat myös maauimalan käyttäjiä. Lisäksi osana tilaohjelmaa tulee huomioida Arto Tolsa -areenaan linkittyviä tiloja. Näiden toteutuessa on tilaohjelman huoneistoala (sisältäen liikennetilat ja tekniset tilat) on 7 600 m² ja bruttoala 8 180 m². Tätä vastaava hallin tilaohjelma on esitetty liitteessä 5.

Allastilat

Vuosittaisen kävijämäärän ja toistuvien huippukävijämäärätuntien perusteella allasalaksi on mitoitettu yhteensä 1 335 m². Allasalan mitoitusperusteina on sovellettu suurempien altaiden osalta 6 m² allasalaa / henkilö ja pienempien altaiden osalta 3 m² allasalaa / henkilö (RT 103059 mukaillen.) Altainen valikoimassa ja laajuuksissa on huomioitu erilaisten harrastus-, opetus-, virkistys- ja kuntoutustoimintojen monipuolisuus. Suunniteltu allasvalikoima palvelee laajasti monenlaisia ja monen ikäisiä käyttäjäryhmiä.

Uimahallissa voidaan toteuttaa eri vesiliikuntamuotojen perustoimintoja, kuten kunto- ja virkistysuintia, uinninopetusta, vesivoimistelua, hengenpelastuskoulutusta sekä vauva- ja perheuintia. Hallissa voi harjoittaa myös organisoidun seuraliikunnan ja -urheilun harjoittelutoimintoja, kuten kilpauinti, taitouinti, uimahypyt, vesipallo ja uppopallo sekä urheilusukellus ja melonta. Allastilojen suunnittelussa huomioidaan kuntouttavan toiminnan mahdollistaminen. Lisäksi halliin allastiloihin sisältyy kylmäallas.

Uimahallin pääallas on 8-ratainen 50 metrin uintiallas, jossa on siirrettävä 2-osainen välisilta. Altaan riittävä koko antaa mahdollisuuden jakaa se erilaisiin osiin ja lisää näin altaan monikäyttöisyyttä ja kaikkia käyttäjäryhmiä palvelevaa muunneltavuutta, suuri ratamäärä lisää mahdollisuuksia uintiratojen osoittamiseen monille eri käyttäjäryhmille. Pääallas on leveydeltään vähintään 20,4 metriä ja pituudeltaan 51,53 metriä huomioiden riittävät rataleveydet (2,5 metriä), välisillan leveys sekä varautuminen mahdollisiin automaattisiin ajanottolaitteisiin (mukaillen RT 103059 & Suomen Liikunnan Ammattilaiset ry SLA:n uintiurheilun mitat ja merkinnät -ohjeistus). Pääaltaan monipuolisen käytön mahdollistamiseksi allas suunnitellaan toisesta päästä syvemmäksi (2 metriä) ja toisesta päästä matalammaksi (1,35 metriä). Nämä syvyydet eivät rajoita kunto- ja kilpauintia tai lähtökorokkeiden käyttöä (SLA:n uintiurheilun mitat ja merkinnät -ohjeistus). Altaan matalampaa aluetta voidaan hyödyntää esimerkiksi vesivoimisteluun ja aikuisten uimaopetukseen ja syvempää aluetta esimerkiksi vesipallon harjoitteluun (mukaillen SLA:n uintiurheilun mitat ja merkinnät -ohjeistus).

Allasalueen toiseksi suurin allas on hyppyalas. Erillinen hyppyalas mahdollistaa hyppypaikkojen käytön useampina ajankohtina sekä lisää kaikkien allasalueiden



KOTKAN UIMAHALLI HANKESUUNNITELMA

24.9.2025

turvallisuutta ja käyttömukavuutta. Hyppytoiminnan vapaampi mahdollistaminen nähdään tärkeäksi etenkin lasten ja nuorten viihtymisen ja perheasiakkuuksien kannalta. Hyppyallas mahdollistaa uimahyppyjen harjoittelun lisäksi esimerkiksi uppopallon, sukeltamisen ja taitouinnin harjoittelun, syvänveden vesijumpan sekä tarvittaessa myös vesijuoksun. Hyppyallas varustetaan 5- ja 3-metrin hyppytorneilla sekä 1- ja 3-metrin ponnahduslaudoilla. Hyppyallas on kooltaan 160 m² ja syvyydeltään 4 metriä (mukaillen SLA:n uintiurheilun mitat ja merkinnät -ohjeistus). Vähintään hyppytornien alueelta allasalueen vapaan huonekorkeuden on oltava vähintään 8,25 metriä (mukaillen SLA:n uintiurheilun mitat ja merkinnät -ohjeistus).

Allasaluetta täydentävät pienemmät ja matalammat altaat: opetusallas (100 m², syvyys 0,6–0,9 m), kahluaallas (15 m², syvyys 0,1–0,3 m) ja kylmäallas (10 m², syvyys 1,2 m). Pienemmistä altaista opetusallas ja kahluaallas ovat muita altaita muutaman asteen lämpimämpiä. Opetusallas suunnitellaan niin, että se on toiminnallisesti hyödynnettävissä myös kuntoutustoimintaan.

Allasalueen tukitilat

Allasalueen yhteyteen toteutetaan pienet katsomotilat noin 150 hengelle alueellisen kilpailutoiminnan tarpeisiin. Katsomotilat suunnitellaan monikäyttöisiksi niin, että ne soveltuvat tarvittaessa myös oheisharjoitteluun. Hyvälle näköyhteydelle allasalueille sijoitetaan asianmukainen valvomotilakokonaisuus sisältäen valvomon, ensiaputilan sekä wc-tilan. Allasalueiden yhteyteen sijoitetaan yksi esteetön wc-tila ja toinen wc-tila erityisesti lasten tarpeet huomioiden (mukaillen RT 103059). Allasalueet varustetaan riittäväillä varastointitiloilla huomioiden hallin monipuolinen käyttö, sitä tukeva välineistö sekä välineistön pesu- ja kuivumismahdollisuudet.

Muut liikuntatilat

Uimahallin yhteyteen on suunniteltu myös muutamia liikunta- ja hyvinvointitiloja. Kuntosalitilat, ryhmäliikuntatila sekä hieronta-/fysioterapiatilat tukevat uimahallin toimintaa ja vetovoimaa. Lisäksi nykyisin Karhuvuoren urheilutalolla sijaitseva testausasema suunnitellaan sijoitettavaksi osaksi uutta uimahallia tavoitteena tuoda sen palvelut paremmin saavutettavaksi laajemmalle kohderyhmälle.

Kuntosali ja ryhmäliikuntatilojen vuosittaiseksi kävijämääräksi arvioidaan nykyisten kävijämäärien perusteella noin 60 000 kävijää. Kuntosalitilat on mitoitettu toteutettavaksi kahdessa osassa, joista toinen varustetaan nykyisen kuntosalin tapaan pääosin paineilmapastuslaitteilla ja toinen perinteisemmällä kuntosalivarustuksella. Liikuntatilojen yhteydessä huomioidaan asianmukainen välinevarastointi.



KOTKAN UIMAHALLI HANKESUUNNITELMA

24.9.2025

Puku- ja pesutilat

Uimahallin puku- ja pesutilat on mitoitettu perustuen toistuviin huippukävijämäärätunteihin. Pukukaappeja on varattu 1,5 kertaa huipputunnin kävijämäärälle: pääpukutiloissa yhteensä 380 kpl ja ryhmäpukutiloissa 30 kpl. Pääpukutilojen yhteyteen toteutetaan pienet erilliset esteettömät pukutilat. Pesu- ja wc-tilat on mitoitettu RT 103059 mukaisesti huomioiden tilojen esteettömyys. Molemmissa pääpukutilakokonaisuuksissa on varauduttu kahteen erilliseen saunaan. Lisäksi toteutetaan erillinen esteetön puku-, pesu- ja saunatilakokonaisuus, joka mahdollistaa esimerkiksi esteettömien asiakkaiden toimimisen, kun avustaja on eri sukupuolta.

Muiden liikuntatilojen käyttäjien tarpeisiin on mitoitettu kaksi 23 paikan puku- ja pesutilakokonaisuutta esteettömin wc-tiloin.

Sisääntulo- ja asiakastilat

Uimahallin aula- ja asiakastilat on mitoitettu kompakteiksi ja tarkoituksenmukaisiksi. Hallin käyttäjiä palvelemaan toteutetaan kahvilatila 50 asiakaspaikalla ja sen yhteydessä rajattava monikäyttöinen kabinetti-/neuvottelutila 16 hengelle. Palvelupisteen yhteydessä varaudutaan huoltotilaan (mm. lainavälineiden pesuun) sekä varastotilaan, joka on hyödynnettävissä tarvittaessa myös opasavustajakoiran tilana.

Henkilöstön tilat

Uimahallin yhteydessä huomioidaan tarvittavat kaupungin oman henkilöstön tilat sekä suurimman yksittäisen käyttäjän eli uimaseuran henkilöstön tilat. Toimistotiloihin on mitoitettu yhteensä 7 työpistettä. Työtilojen mitoitustarve on melko väljä ja mahdollistaa pienimuotoisen kokoustyöskentelyn/kohtaamiset, tarvittavan tarvikkeiston säilytyksen tai tarvittaessa useampien työpisteiden sijoittamisen tiloihin. Henkilöstöä palvelevana neuvottelutilana hyödynnetään kahvilan yhteyteen sijoitettua kabinetti-/neuvottelutilaa. Henkilöstön virkistys- ja puku-, pesutilatarpeet on mitoitettu 10 hengen yhtäaikaisiin tarpeisiin.

5.2. Tilaohjelman muutokset sijaintipaikan mukaan

Osana hankesuunnitelmaa tarkastellaan uimahallin toteuttamista kahdessa eri vaihtoehtoisessa sijainnissa. Eri sijaintivaihtoehtojen toteutumisella on joitakin vaikutuksia hallin tilaohjelmaan.

Urheilukeskus:

Mikäli uimahalli toteutetaan urheilukeskukseen uimahallin nykyiselle sijainnille, tulee osana hallia huomioida Arto Tolsa -areenaan linkittyviä tilatarpeita.

Arto Tolsa -areenaan linkittyvinä tarpeina osana uimahallia tulee huomioida AT-areenan pääkäyttäjien kiinteät tilat, jotka koostuvat puku- ja pesutilasta, hieronta-



KOTKAN UIMAHALLI HANKESUUNNITELMA

24.9.2025

/fysiotilasta, vaatehuoltotilasta sekä erillisestä sisääntulosta. Näiden toimintojen tarpeet kasvattavat uimahallin tilaohjelmaa noin 115 m². Lisäksi uimahallin kahvilatilojen tulee palvella tarpeen mukaan myös AT-areenan ravintola-/asiakastiloina noin 150 henkeä, mikä kasvattaa kahvilan asiakastiloja noin 160 m². Laajuuden kasvaminen vaikuttaa myös tarvittaviin kiinteistö- ja tekniikkatiloihin. Kokonaisuudessa Arto Tolsa –areenaan linkittyvät tarpeet kasvattavat hankkeen tilaohjelman huoneistoalaa noin 330 m² ja bruttoalaa noin 350 m².

Kantasatama:

Sijoittuminen Kantasatamaan ei vaikuta uimahallin tilaohjelmaan.

5.3. Maauimala

Uimahallin ja urheiluareenan hankesuunnitelmiin sisältyy myös maauimalan, hyppytornin ja katsomon peruskorjaus. Uimahallin puku-, pesu- ja saunatilat palvelevat urheilukeskuksen sijainnissa myös maauimalan tarpeita kesäaikaan. Maauimalan tarpeet eivät kasvata tilaohjelmaa, vaikka toistuvat huipputuntien kävijämäärät ovat kesäaikana hieman talviaikaa korkeampia, sillä nykyisten käytäntöjen mukaisesti oletetaan, etteivät kaikki maauimalan kävijät käytä sisäpukutiloja tai tarvitse pukukaappia käyttöönsä. Näin ollen uimahallille mitoitettut puku- ja pesutilat riittävät palvelemaan kesäaikaan myös maauimalan käyttöä.

Mikäli nykyisen uimahallin paikalle rakennetaan uusi uimahalli, allaslaitetilat sijoittuvat uimahallin laitetilojen yhteyteen. Mikäli nykyisen uimahallin paikalle rakennetaan urheiluareena, maauimalan vaatimat puku- ja laitetilat toteutetaan osana urheiluareenan hanketta.

5.4. Käyttäjien kuuleminen

Hankesuunnitelman pääasiallinen sisältö ja suunniteltu huonetilaohjelma on esitelty pääkäyttäjaseuroille ja muille käyttäjätahoille 27.3.2025 pidetyssä seurafoorumissa, jonka yhteydessä pidetyissä työpajoissa kerättiin seuroilta kommentteja tilaohjelmaan liittyen.

Seurojen kommentit ja kannanotot eri sijaintivaihtoehtoihin ym. koostettuna seuraavasti (nimeämättä kannanottoja seuroittain):

- Eri altaiden lämpötilat hyvä huomioida ajatellen eri käyttäjäryhmien tarpeita. Kuntoutus sekä TULES asiakkaat hyötyvät lämpimästä vedestä.
- Kuntouttavan toiminnan mahdollistaminen sekä huomiointi allasiloja suunnitellessa.
- Kuntoutus mahdollisuuden yhdistäminen opetusaltaaseen?
- Onko hyppyaltaalle tarvetta ja ketkä sitä tulisivat käyttämään? Hyppyallassa mahdollistaa vapaamman hyppimisen lapsille ja



KOTKAN UIMAHALLI HANKESUUNNITELMA

24.9.2025

nuorille sekä toimii mahdollisesti houkuttimena nuoremman väestön asiakkuuksien lisäämiseksi. Tällä mahdollistetaan myös uimahyppyjen koordinoitu harjoittelu.

- Rataleveyden huomiointi isossa altaassa. Rataleveyttä lisäämällä verraten nykyiseen, saadaan lisättyä käyttömukavuutta kunto- ja kilpauimareille.
- Allaspinta-alan lisääntyessä myös uimareiden tila / käyttömukavuus parantuisi huomattavasti.
- Onko ulkouinnin mahdollistamista talviaikaan ajateltu?
- Katsomotilan monikäyttöisyys. Katsomotasannetta kannattaa hyödyntää esimerkiksi oheisharjoitteluun. Tilan muokattavuus.
- Sijainnin vaikutus rakentamisen aikaiseen sulkuun. Pitkä sulku ruuhkauttaisi pienempää Karhulan uimahallia sekä vaikuttaa huomattavasti uimaseuran toiminnan laajuuteen.

5.5. Erityisryhmät

Testausaseman tilatarpeet

Testausasemalla tehtävien testien osalta testaus tilan tulisi olla vähintään samaa kokoluokkaa, kuin mitä nykyinen testausaseman tila Karhuvuoressa on. On huomioitava, että esimerkiksi testausmatto on sen verran suuri, että se ei mahdu normaaleista ovista sisään vaan vaatii suuremman aukon. Sitä ei myöskään voida siirtää kauhean helposti, johtuen sen suuresta koosta ja painosta, sekä siitä että sen siirtämiseen tarvitaan erilliset kuljetusvälineet. Testausmaton yläpuolelle tulee olla mahdollista asentaa kattoon painokevennyslaite, jonka tulee kestää noin 200-300kg voima alaspäin ilman, että on vaaraa kiinnikkeiden murtumisesta.

Testausaseman tilan tulee myös olla hyvin ilmastoitu. Nykyisessä tilassa on erillinen ilmalämpöpumppu/ilmanvaihto. Testitilan olosuhde pitäisi saada mahdollisimman vakioiksi koko ajan. Tarkoittaen lämpötilalta 18-20 astetta ja ilmankosteuden alle 50%, mieluummin noin 20-30%, jotta testilaitteet toimivat oikein. Tilassa tarvitaan myös jonkinlainen ”tiskauspiste”, jossa voidaan testissä käytettäviä välineitä pestä ja kuivata.

Nykyisten testivalikoimien valossa tarvitaan myös vähintään noin 60m pitkä avoin tila, jossa voidaan juosta nopeustestejä. Tähän soveltuu periaatteessa jokin käytävä, mutta siinä ei saa olla muuta liikennettä seassa. Noissa testeissä juostaan täysillä 20-50m matka, joten kaikki ylimääräinen liikehdintä siinä tilassa on vaaraelementti. Muilta osin olisi hyvä, että testattaville olisi puku-/suihkutilat lähellä.

Liitteenä liikuntakoordinaattorin lausunto liittyen esteettömyyden huomioimiseen Kotkan uimahallin rakennushankkeessa.

Liite 3, Liikuntakoordinaattorin lausunto



KOTKAN UIMAHALLI HANKESUUNNITELMA

24.9.2025

6. TILAOHJELMA

6.1. Tilaohjelma

Kotkan uimahallin tilaohjelma on laadittu yhteistyössä hankesuunnitteluryhmän ja Haahtela -kehitys Oy:n kanssa, käyttäjien haastattelujen pohjalta.

Tilaohjelma tiivistetysti, huoneistoala sisältäen liikenne ja tekniikkatilat (sijainti Kantasatamassa):

allasalueet tukitiloineen	2798 m ²
puku- ja pesuhuonetilat	711 m ²
liikuntatilat tuki- ja palvelutiloineen	691 m ²
yleisötilat tukitiloineen	416 m ²
henkilöstötilat	130 m ²
talotekniikka	2239 m ²
osastoivat liikennetilat	214 m ²
siivous- ja kiinteistönhoito	63 m ²
yhteensä	7262 m ²

Urheilukeskus

Jos uusi uimahalli sijoittuu nykyiseen sijaintiin Urheilukeskuksessa, tarvitaan em. tilaohjelman lisäksi AT Areenalle tukitiloja. Tilaohjelman huoneistoala tässä sijainnissa on yhteensä 7595 m².

Liite 4, tilaohjelma Kantasatamassa

Liite 5, tilaohjelma Urheilukeskuksessa

6.2. Toiminnalliset optiot

Osana hankesuunnittelua on tarkasteltu kolme toiminnallista optiota.

Ensimmäisessä optiossa tarkasteltiin suurempien, 300 katsojan, katsomotilojen toteutuksen vaikutuksia kokonaisuuteen. Option toteuttaminen lisäisi tilojen toimivuutta ja käyttömukavuutta uimakilpailujen aikana, sillä jo alueellisten juniorikilpailujen osallistujat ja huoltajat huomioiden 150 katsojan katsomo on niukka. Option toteutuminen kasvattaa uimahallin huonealaa 150 m² ja bruttoalaa 160 m².

Toisessa optiossa tarkasteltiin uimahallin allasalueiden toteuttamista tiiviimmin. Perusskenaariossa allasalueiden liikenne- ja oleskelualueiden mitoitus perustuu tyypillisiin mitoituskertoimiin allaspinta-alan perusteella. Tässä mitoituksessa allasala muodostaa noin 54 % allasalueiden alasta. Vastaavan tyyppisten allasvalikoimien referenssikohteiden mukaisesti allashuoneita voidaan kuitenkin tiivistää allasalueiden turvallisuudesta tinkimättä (Uintiurheilun ja uimaseuratoiminnan olosuhteiden lajivaatimukset, 2017). Tiiviimmässä



KOTKAN UIMAHALLI HANKESUUNNITELMA

24.9.2025

mitoituksessa allasala kattaa 64 % allasalueiden alasta. Allasalueiden tiivistäminen ja sen seurausvaikutukset muihin uimahallin tiloihin pienentävät uimahallin huonealaa 1 030 m² ja bruttoalaa 1 090 m².

Kolmannessa optiossa tarkasteltiin mahdollisuutta pienentää uimahallin allasalaa toteuttamalla hyppyalas osana pääallasta. Tämän option toteuttaminen on muuttaa uimahallin palvelukykyä melko merkittävästi verrattuna perustapaukseen ja pienentää allasalaa arvioituun kävijämäärään nähden tiukaksi. Hyppyaltaan toteuttaminen osana pääallasta ja sen seurausvaikutukset muihin uimahallin tiloihin pienentävät uimahallin huonealaa 810 m² ja bruttoalaa 870 m².

7. HIILIJALANJÄLKI JA ILMASTOTAVOITTEET

Suomi tähtää hiilineutraaliuteen vuoteen 2035 mennessä. Kotkan ilmastotyön keskeinen tavoite on kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen Kotkan alueella Hinku-kuntien tavoitteen mukaisesti 80 % vuoteen 2030 mennessä verrattuna vuoden 2007 tasosta. Kotkan kaupungin ilmasto-ohjelman 2021- 2030 toiminnalliset tavoitteet ovat:

1. Energiantuotanto: Kohti hiilineutraalia energiantuotantoa
2. Rakennukset ja infra: Ilmastomyötäinen ja energiatehokas rakentaminen sekä rakennusten ja infran käyttö
3. Liikenne: Kohti hiilineutraalia ja kestäväää liikennettä
4. Tapahtumat ja matkailu: Ilmastomyötäisyyden edistäminen tapahtumissa sekä matkailussa
5. Ruoka ja ruokajärjestelmä: Ilmastomyötäisen ruokajärjestelmän edistäminen
6. Ilmastokasvatus ja -neuvonta: Aktiivinen ilmastokasvatus ja -neuvonta
7. Kiertotalous: Kiertotalouden toimintamallien edistäminen
8. Hankinnat: Ilmastönäkökulman huomiointi kaupunkikonsernin hankinnoissa
9. Yritysyhteistyö: Ilmastokumppanuudet sekä alueen yritysten ilmastobisneksen edistäminen
10. Hiilivarastot ja -nielut: Hiilivarastojen sekä hiilinielujen vahvistaminen
11. Ilmastomuutokseen sopeutuminen: Varaudutaan ja sopeudutaan ilmastomuutoksen vaikutuksiin

Rakenteita ja materiaaleja suunniteltaessa on otettava huomioon kestävän kehityksen vaatimukset. Käytettävien materiaalien kierrätettävyyys on jo tässä suunnittelun vaiheessa selvitettävä samoin kuin rakentamiseen liittyvät vaihtoehtoiset toteutusmallit.

Hankeen ja sen sisältämien suunnitteluratkaisujen hiilijalanjälkeä tulee arvioida hankkeen eri suunnitteluvaiheissa suunnitteluratkaisun tarkentuessa sekä itse toteutuksessa. Päästöohjaus tulee huomioida ehdotus- ja yleissuunnittelun aikana aina merkittävien runko- rakenne- ja järjestelmävalintojen yhteydessä vertailujen avulla. Yleissuunnitteluvaiheen jälkeen viimeistään laaditaan päivitetty



KOTKAN UIMAHALLI HANKESUUNNITELMA

24.9.2025

vähähiilisyiden arviointi ympäristöministeriön arviointimenetelmän mukaisesti, jolloin varmistetaan suunnitelmien tavoitteenmukaisuus.

Yleissuunnitteluvaiheen arvioinnin kautta tehdään tarkka materiaali- ja tuotevalintojen päästövaikutusten vertailu. Päivitetty vähähiilisyiden arviointi tehdään hankkeen käyttöönottovaiheessa toteutuneilla työmaan hankinta- ja kulutustiedoilla.

Hiilijalanjälki

Hankesuunnittelun yhteydessä Haahtela -kehitys Oy teki uimahallin hiilijalanjälkitarkastelua eri sijaintivaihtoehtoissa. Hiilijalanjälki arvioitiin YM-arviointimenetelmän mukaisella menetelmällä, joka perustuu konservatiivisiin arvoihin. Arviossa käytönaikainen energiankäyttö perustuu simuloituun energiankäyttöön.

Uimahalli urheilukeskuksessa

Rakennuksen hiilijalanjälki: 13 380 tonnia CO₂e, eli 34,2 kgCO₂e/m²/v, josta

- Ennen käyttöä: 10,69 kgCO₂e/m²/v
- Käytön aikana: 21,93 kgCO₂e/m²/v
- Käytön jälkeen: 1,56 kgCO₂e/m²/v

Rakennuspaikan hiilijalanjälki: 907 tonnia CO₂e, eli 2,59 kgCO₂e/rp-m²/v, josta

- Ennen käyttöä: 1,86 kgCO₂e/rp-m²/v
- Käytön aikana: 0,24 kgCO₂e/rp-m²/v
- Käytön jälkeen: 0,49 kgCO₂e/rp-m²/v

Uimahalli Kantasatamassa

Rakennuksen hiilijalanjälki: 13 460 tonnia CO₂e, eli 35,9 kgCO₂e/m²/v, josta

- Ennen käyttöä: 11,50 kgCO₂e/m²/v
- Käytön aikana: 22,73 kgCO₂e/m²/v
- Käytön jälkeen: 1,70 kgCO₂e/m²/v

Rakennuspaikan hiilijalanjälki: 3 190 tonnia CO₂e, eli 4,25 kgCO₂e/rp-m²/v, josta

- Ennen käyttöä: 2,66 kgCO₂e/rp-m²/v
- Käytön aikana: 0,26 kgCO₂e/rp-m²/v
- Käytön jälkeen: 1,32 kgCO₂e/rp-m²/v

Yhteenveto

Hiilijalanjälkilaskelman näkökulmasta uuden uimahallin rakentaminen nykyiseen sijaintiinsa urheilukeskuksessa päätty kahdesta sijaintivaihtoehdosta parempaan lopputulokseen, säästää hiilijalanjäljessä on elinkaaren aikana noin 14 % (Urheilukeskuksessa 14 287 tonCO₂e vrt. Kantasatamassa 16 650 tonCO₂e).



KOTKAN UIMAHALLI HANKESUUNNITELMA

24.9.2025

8. KIINTEISTÖNPIDON ASETTAMAT TAVOITTEET

8.1. Tavoitteet ylläpidolle

Rakennusautomaatio

Rakennuksen LVIA-tekniikan järjestelmien ohjaus, säätö ja valvonta toteutetaan rakennusautomaatiolla, joka liitetään kotkan Kaupungin keskitettyyn kiinteistövalvontajärjestelmään. Kiireelliset hälytykset johdetaan päivystävälle huoltohenkilölle.

Vedenkäsittelyautomaatiikan hälytykset ja ohjaukset tuodaan rakennusautomaatioon. Jotta laitekokonaisuuksien toimittajilla on mahdollisuus seurata laitteistojensa toimintaa, varataan heille automaation kautta etäseurantamahdollisuus.

Uima-allasvesien käsittelyjärjestelmät

Vedenkäsittelyn laitteistot liitetään rakennusautomaatiojärjestelmään tai niitä varten hankitaan oma automaatio. Vedenlaadun mittaukset ja hälytykset on siirryttävä järjestelmien välillä. Järjestelmän tulee antaa kattavasti tietoa allasvedestä rakennusautomaatioon ja siitä kautta liikuntapaikkojenhoitajien etähallintaan.

Kulutusseuranta

Automaation avulla seurataan kulutuksia seuraavista kohteista:

- kokonaislämpöenergia
- lämpimän käyttöveden lämpöenergia
- ilmanvaihtokonekohtaiset lämpöenergiat
- allasvesien lämmitysenergia
- nestekiertoiset LTO-järjestelmät
- ilmasta ilmaan LTO-järjestelmillä mitataan lämpötilahyötysuhdetta
- harmaan veden LTO:n energiamäärä
- kokonaissähköenergia
- kiukaiden sähköenergia
- vedenkäsittelyn sähköenergia
- valaistuksen sähköenergia
- ilmanvaihtokonekohtaiset sähköenergiat
- kylmän veden kulutus (päävesimittari)
- allasveden kokonaiskulutus
- uima-altaiden lisäveden kulutus järjestelmittain KV/LV
- lämpimän veden kulutus.

Rakennuksen mahdollisten muiden merkittävien tai erillisten kulutuskohdeiden kuten keittiön tai muiden vuokrattavien tilojen energiankulutus mitataan. Kun laitos on varustettu riittävillä kulutusmittauksilla, voidaan automaation kulutusseurannan avulla tehdä myös vuotovalvontaa lähettämällä hälytys, kun esim.



KOTKAN UIMAHALLI HANKESUUNNITELMA

24.9.2025

- lämmintä vettä kuluu hallin kiinni ollessa
- kylmää vettä kuluu hallin kiinnioloaikana muualle kuin altaan lisäveteen
- tasausaltaan täyttö kestää tavallista kauemmin tai kahden täytön väliaika on tavanomaista lyhyempi.

Vuoto-onnettomuuksien varalta alimmat tekniset tilat on varustettava vuotoantureilla. Kaikkia lämmöntalteenottojärjestelmiä valvotaan automaatiolla. Ilmastoinnin lämmöntalteenottoa valvotaan laskemalla lämmöntalteenoton lämpötilahyötysuhde ja antamalla siitä alarajahälytys. Nestekiertoiset järjestelmät varustetaan lämpömäärän mittauksella. Rakenteiden lämpö- ja kosteusteknistä toimintaa saatetaan valvoa rakennusautomaatioon liitettyjen, rakenteisiin sijoitettujen antureiden avulla.

Vedenkäsittely

Vedenkäsittelyn suunnittelussa noudatetaan RT103095 ohjeistusta ja Valviran uima-allasvesiasetusta.

Tekninen huolto

Lähtökohtaisesti hallin huoltokohteet ovat suunniteltava yhden henkilön hoidettavaksi. Kohteen tekniikka tulee olla nähtävissä yhden katselupisteen kautta. Ulkoalueissa on huomioitava jo suunnittelussa mm. talvitöiden koneellinen hoitaminen. Työvälineille tulee varmistaa tarpeelliset varastointitilat lähellä työkohteita, jotta vältytään turhilta kaluston siirroilta siirryttäessä eri kohteisiin. Rakenteet ja tekniikka tulee suunnitella siten, että hallin huolto ja käyttö on taloudellista. Laitteille on toteutettava toimintatilat huolto huomioiden ja kulkureiteissä työturvallisuus sekä poistumisturvallisuus.

Allashuoneen ikkunat varustetaan UV-kalvolla leväkasvuston ehkäisemiseksi.

Hygienia

Uimahallikiinteistön käyttötarkoitus edellyttää tiloilta korkeaa hygieniaa. Puhtauspalvelujen tavoitteena on taata käyttäjille sekä hallissa työskentelevälle henkilökunnalle viihtyisät, turvalliset ja terveelliset olosuhteet. Huono allasveden tai sisäilman laatu sekä mahdolliset puutteet pintahygieniasa voivat aiheuttaa terveyshaittoja ja heikentää palvelukokemusta. Kiinteistön siivottavuuteen tuleekin kiinnittää erityistä huomiota.

Käytettävien pintamateriaalien tulee kestää korkeita lämpötiloja, runsasta vettä sekä tavanomaisia koneellisia ammattimaisen siivouksen menetelmiä ja puhdistusaineita. Materiaalivalinnoissa puhdistettavuus ja turvallisuus tulee huomioida kokonaistaloudellisuuden rinnalla. Pintamateriaalien tasaisuus, huokoisuus ja kitkaominaisuudet vaikuttavat oleellisesti siivoukseen tarvittavaan



KOTKAN UIMAHALLI HANKESUUNNITELMA

24.9.2025

aikaan ja menetelmiin. Materiaalivalinnoilla sekä niiden puhdistettavuudella on vaikutuksia myös siivoushenkilöstön fyysiseen kuormitukseen ja työergonomiaan.

Puhtauspalvelujen tuottamisen sujuvuutta ja työturvallisuutta sekä siivouksen laatua voidaan edesauttaa monella tavoin tilojen suunnittelussa. Siivouskoneet ja -välineet tulee saada kuljetettua turvallisesti ja ergonomisesti kaikkiin siivottaviin tiloihin. Valaistus tulee suunnitella niin, että puhdistustyö voidaan suorittaa turvallisesti kaikissa tiloissa esimerkiksi lisävaloja hyödyntäen. Lattialämmitysratkaisut märkätiloissa parantavat sekä käyttäjien viihtyisyyttä ja turvallisuutta, että puhtauden ylläpitoa, kun pinnat pysyvät kuivina.

Allastiloissa tulee olla riittävästi vesiliitäntöjä siivouksen käyttöön. Lisäksi allastiloissa tulee huomioida jaksottaisissa siivoustöissä tarvittavien turvavaljaiden kiinnityspisteet. Altaiden vesirajan nostaminen lattian kanssa samalle tasolle vähentää mekaanisen työn tarvetta ja siivoushenkilöstön fyysistä kuormitusta merkittävästi. Suunnittelussa tulee huomioida mahdollisuus uimahallin ja maauimalan erilliskäytölle myös puhtauden tuottamisen näkökulmasta.

Siivouskeskuksen mitoituksessa ja kalustuksessa huomioidaan koneiden ja välineiden huoltoon tarvittava tila sekä työergonomia. Keskus varustellaan ammattikäyttöön tarkoitetuilla pyykinpesukoneella ja kuivausrummulla sekä lämpödesinfiioivalla pesuautomaatilla. Märkätiloja (allashuone + niihin liittyvät puku-pesutilat) varten suunnitellaan oma siivoushuone. Lisäksi tarvitaan varastotilaa saniteettitarvikkeiden säilytystä varten. Pienempiä siivouskomeroita ja -varastoja sijoitetaan etenkin niihin rakennuksen osiin, joihin siivousvaunun kuljettaminen on vaikeaa. Kahvion keittiötilan puhtaanapitoa varten tarvitaan oma siivouskomero, joka voidaan tarvittaessa toteuttaa myös kalusteratkaisuna.

8.2. Toiminnan asettamat tekniset tavoitteet

Teknisissä tavoitteissa tärkein lähtökohta on rakentaa tilat, joita käyttäjien on turvallista ja terveellistä käyttää. Uimahalliolosuhteissa rakenteiden ja materiaalien kestävyys edellytyksenä on toimiva talotekniikka. Uimahallin tilat jaetaan kosteusrasituksen mukaisiin ryhmiin. Jokaiselle kosteusrasituksen mukaiselle tilaryhmälle pyritään osoittamaan oma ilmanvaihtokoneensa. Tiloihin rakennetaan toiminnan kannalta riittävä koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto tehokkaalla lämmön talteenotolla. Jäähdytystä tai viilennystä vaativat tilat varustetaan tarpeenmukaisilla jäähdytysjärjestelmillä.

Uimahallit käyttävät paljon lämpöenergiaa ja tärkeässä roolissa ovatkin erilaiset energiatehokkuuteen liittyvät suunnitteluratkaisut. Vedenkäsittelyjärjestelmän tavoitteena on ylläpitää uima-altaiden vedenlaatu hyvänä kaikissa tilanteissa. Järjestelmä mitoitetaan enimmäiskävijämäärän mukaan.



KOTKAN UIMAHALLI HANKESUUNNITELMA

24.9.2025

Vesi- ja viemärijärjestelmät kalusteineen rakennetaan energiaa säästäviksi. Lämmitysjärjestelmä kaukolämpö varustetaan säätölaitteistolla. Rakennus liitetään kunnalliseen vesijohto – ja viemäriverkostoon.

Rakennukseen asennetaan aurinkopaneelijärjestelmä, joka liitetään rakennuksen sähköverkkoon. Aurinkosähkön maksimiosuuden arvion vuotuisesta sähkönkulutuksesta määrittelee sähkösuunnittelija suunnittelun aikana.

Tavoitteena on puhtausluokka P1, sisäilmastoluokka S2 ja päästöluokka M1, energialuokka-tavoite on luokka A.

8.3. Rakennuksen energiatehokkuus

Energiatehokkuustavoitteisiin pääseminen vaatii seuraavien taloteknisten järjestelmien ja rakenteellisten ratkaisujen huomiointia:

- Rakenteiden tarpeenmukainen lämmöneristävyys, lämpöhäviöiden minimointi.
- Rakennus suunnitellaan mahdollisimman ilmatiiviiksi.
- Tehokkaan ilmanvaihtojärjestelmän valinta
- Jäteilman sekä suihku- ja huuhteluvesien hukkaan menevän energian hyödyntäminen
- Lämmöntalteenoton (LTO) hyödyntäminen korkealla hyötysuhteella mm. lämpöpumppu LTO-ratkaisut
- Tarpeenmukainen ilmanvaihto ja valaistus, automatisointi.
- Järjestelmien säätö käytön mukaan.
- Energiatehokkaat sähkölaitteet.
- Vettä säästävät vesikalusteet.

8.4. Alueen energiaselvitys

Urheilukeskus:

Katariinan alueen hukkalämmön hyödyntämismahdollisuuksia on tutkittu Kaakkois-Suomen Ammattikorkeakoulun (XAMK) Hukkaveks-hankkeessa vuosina 2021-22. Selvityksissä nähdään järkeväksi muuttaa nykyinen Arto Tolsa –areenan talvikauden kenttälämmitys suorasta kaukolämmityksestä uimahallilta palaavan kaukolämpöveden hyödyntämiseen. Tällä ratkaisulla olisi mahdollista alentaa nykyisen kentänsulana-apidon lämmitysenergian kustannuksia.

Aurinkoenergiaa voidaan hyödyntää myös aurinkopaneelien avulla uimalan sähkönkulutuskohteisiin. Uimalan allas- ja talotekniikka kuluttaa sähköenergiaa paljon myös kesällä, joten XAMKin selvityksen mukaan jopa 100 kWp-aurinkopaneelijärjestelmän toteutus uimalan katolle on järkevää. Järjestelmän mitoitus tarkennetaan toteutussuunnitteluvaiheessa.



KOTKAN UIMAHALLI HANKESUUNNITELMA

24.9.2025

Katariinan uimalan päälämmönlähteenä säilytetään nykyinen kaukolämpöliittymä. Energiaratkaisuiden kumppanina toimii Kotkan Energia oy, jonka kanssa tutkitaan alueen hukkalämpöjen hyödyntämistä ja mahdollisia lauhdelämpöjä hankkeen toteutussuunnitteluvaiheessa. Kotkan Energia rakentaa kaukolämpöverkon alueella useampia suuria hukkalämpöä hyödyntäviä lämpöpumppulaitoksia, joiden tuottamaa lämpöä voidaan hyödyntää pääenergiälähteenä.

Kantasatama

Sijaintipaikka ei olennaisesti muuta suunnitelmia energiaratkaisuiden osalta, lähtökohtana edellisessä kohdassa kuvatut ratkaisut soveltuvien osin. Synergia edut Arto-Tolsa Areenan kanssa eivät toteudu tässä sijainnissa, mutta edelleen energiaratkaisuiden kumppanina toimii Kotkan Energia oy, jonka kanssa mahdollista tutkia vaihtoehtoja liittyä kantasataman alueen energiakeskukseen.

9. RAKENNETTAVUUS

9.1. Urheilukeskus

Urheilukeskuksessa rakennuksen perustamisessa varaudutaan kalliolouhintaan. Louhittu kallio hyödynnetään kaupungin hankkeissa suoraan rakentamisessa tai murskattuina kiviaineksina. Piha- ja liikennealueilla ei ole tarvetta erillisille vahvistustoimenpiteille. Rakennusten ja rakenteiden purut toteutetaan erillisurakkana ennen varsinaisen rakentamisen käynnistymistä.

9.2. Kantasatama

Kantasatamassa maaperä on täyttömaata, joka vaatii rakennukselle paaluperustuksen perustamissyvyydeltään n. 20 metriä. On varauduttava siihen, että täyttömaa sisältää mahdollisesti vanhoja puurakenteita, jotka ovat haasteena paalutustyössä. Suunnitelmissa on huomioitava alueen korkeustason nosto nykyisestä tasosta n. 2 metriä rakennuksen alueella. On myös varauduttava massanvaihtoihin alueella ja toimittamaan poistettavat pilaantuneet maat niille kuuluvaan vastaanottopaikkaan.

Piha- ja liikennealueet on vahvistettava, mikäli mahdollisia painumia ei hyväksytä. Rakennusten ja rakenteiden purut toteutetaan erillisurakkana ennen varsinaisen rakentamisen käynnistymistä.

10. RAKENNUS- JA KULTTUURIHISTORIAALLISET ARVOT

Uimala Katariinan rakennus- ja kulttuurihistoriallisista arvoista pyydettiin lausunto Kymenlaakson museolta. Lausunnon mukaan alue on osa Kotkan kansallista kaupunkipuistoa. Kiinteistön eteläosa kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) "Ruotsinsalmen merilinnoitus". Maauimala on arvotettu paikallisesti merkittäväksi kohteeksi ja sen katsotaan olevan keskeinen osa kotkalaista liikunta- ja urheilukeskusta. Lausunnon mukaan uimala Katariinan rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot keskittyvät maauimalan



KOTKAN UIMAHALLI HANKESUUNNITELMA

24.9.2025

alueelle. Maauimalaan oheisrakennuksineen ja -rakennelmineen liittyvät suojelukysymykset tulee selvittää asemakaavoituksen yhteydessä.

Uimahalli on historiansa aikana kokenut paljon muutoksia, joten siihen ei lausunnon mukaan liity erityisiä rakennussuojelullisia arvoja. Museo ei näe esteitä uimahallin muuttamiselle tai purkamiselle.

Liite 6, Kymenlaakson museon lausunto

11. LIIKENNE JA INFRA

Kotkansaaren katujen yleissuunnitelmat on toteutettu ja hyväksytty kahdessa vaiheessa (KARA 2.2.2021 ja 19.10.2021). Toinen vaihe sisältää tarkastelun myös uimalan sivuitse kulkevan Puistotien osalta (KARA 130 §/19.10.2021).

Jalankulun ja pyöräliikenteen kehittämisperiaatteiden mukaisesti kulkumuodot erotetaan toisistaan vilkkailla osuuksilla. Kotkan keskustan liikennesuunnitelmassa (2018) ja pyöräliikenteen kehittämissuunnitelmassa (2020) Puistotielle on osoitettu kehittämistarpeita, kuten esimerkiksi yksisuuntainen pyöräliikenteen järjestely.

Katujen yleissuunnitteluvaiheessa ratkaisumahdollisuutta tutkittiin yksityiskohtaisemmin. Puistotiehen kohdistuvat erilaiset tarpeet ja uudistaminen muun keskustan katuverkon mukaisilla periaatteilla edellyttäisivät laajamittaista uudistamista sekä tietä reunustavien puurivistöjen poistamista. Jalankulkuun ja pyöräliikenteeseen liittyy nykyisellä yhdistetyllä jalkakäytävä-pyörätie -järjestelyllä lukuisia vaarallisia kohtia. Erityisen vaarallisia ja ongelmallisia ovat Puistotien liittymäkohdat (myös uimalalle ja Arto Tolsa Areenan parkkipaikalle).

Edellä mainituista syistä pyöräliikennettä on ehdotettu siirrettäväksi ajoradalle, mutta Puistotien katuratkaisu on linjattu säilyväksi nykyisellään ja tutkittavan tarkemmin muutostilanteiden yhteydessä. Liittymäkulma Koulukadulle parannetaan. Eri kulkumuotojen liikennejärjestelyt ratkaistaan parhaalla mahdollisella tavalla ja myös mahdollisimman yhtenäisesti muiden katuosuuksien, kuten Koulukatu, muutostilanteen yhteydessä.

11.1. Urheilukeskus

Jalankulun ja pyöräilyn näkökulmasta sekä Kantasatama että Urheilukeskus ovat hyvin saavutettavissa. Urheilukeskuksen liikennejärjestelyt palvelevat nykytilannetta kohtalaisesti. Tapahtumien aikaan ruuhkautuminen vaikuttaa kuitenkin laajasti Kotkansaaren länsipäädyn liikennejärjestelyihin. Erityisesti haasteita on ajoneuvoliikenteen, pyöräliikenteen ja jalankulun erottamisessa toisistaan rakennuspaikalla kiinteistön lähiympäristössä. Eri kulkumuodot tulisi kuitenkin erottaa niin, että risteävää liikennettä ei tule. Tulevaisuudessa jalkapallokentän ja



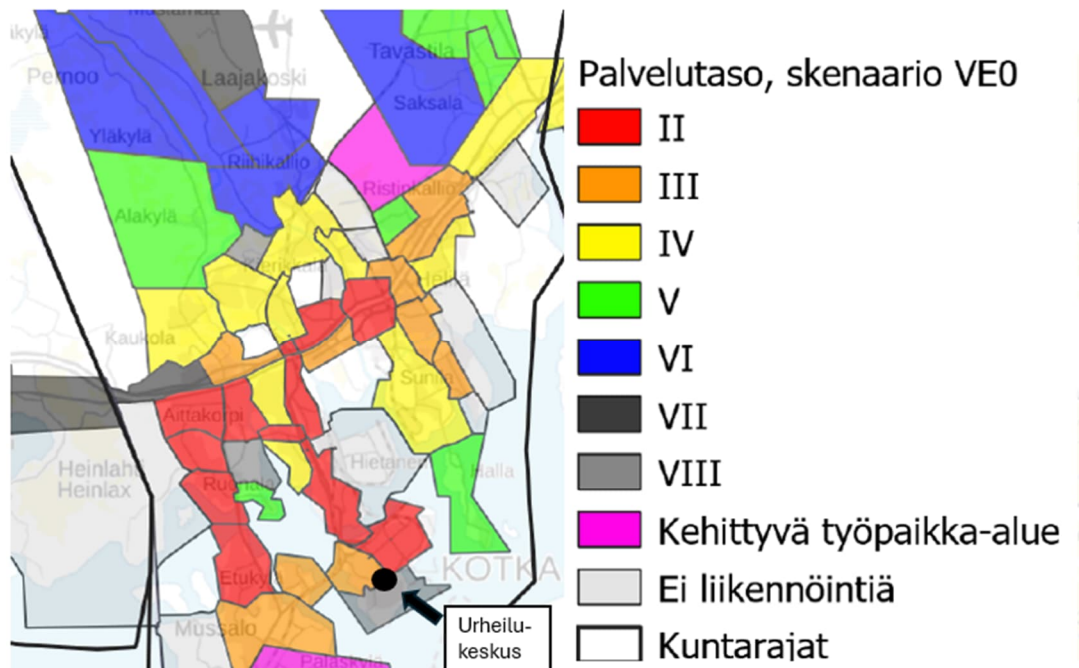
KOTKAN UIMAHALLI HANKESUUNNITELMA

24.9.2025

uimahallin välinen kevyen liikenteen reitin säilyttäminen on tärkeää. Huoltopihan sijoittaminen liikenteellisesti toimivasti ja turvallisesti nähdään haastavana.

Uimala Katariinan ajoneuvoliittymä on tarkoitus säilyttää nykyisellä paikallaan. Liittymän kautta ohjataan myös yhteys esteettömille pysäköintipaikoille ja uimahallin huoltoajo. Jalkapallokentän ja uimahallin välinen kevyen liikenteen reitti säilytetään. Rakennuspaikan ja alueen sekä ympäristön katualueiden tulevassa suunnittelussa on huomioitava mielekkäät ja turvalliset jalankulun ja pyöräilyn reitit, kulkumuotojen erottaminen toisistaan sekä erityisesti turvalliset liittymäjäjestelyt.

Paikallisliikenteen päivitetystä tavoiteltavassa palvelutasossa (joukkoliikennejaosto 12.2.2025) läntisen Kotkansaaren alue on Kotkassa toiseksi korkeimmalla palvelutasolla, eli tasolla II (vaihtoehto henkilöautolle).



Kuva: Ote joukkoliikenteen tavoiteltavasta palvelutasosta 2025 – 2035. Urheilukeskuksen kohdalle lisätty merkintä.

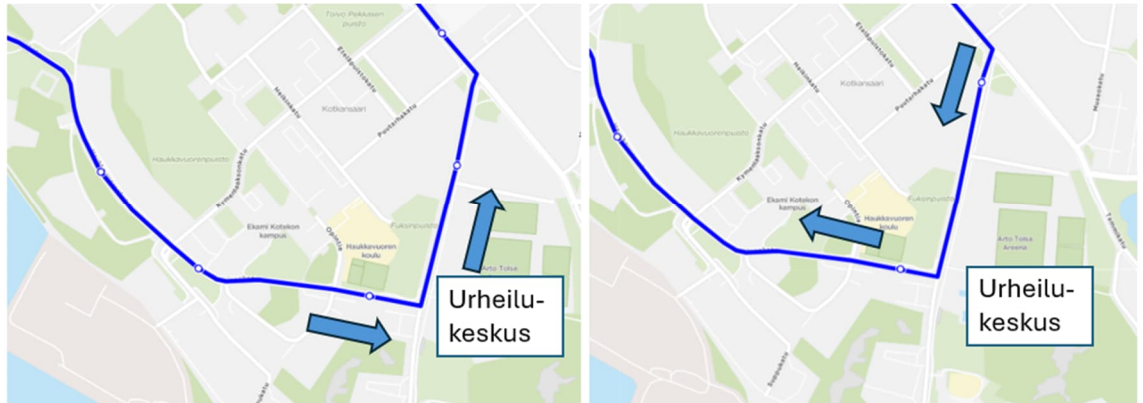
Nykytilanteessa melko tiheällä vuorotarjonnalla kulkeva bussireitti Länsi-Kotkan suuntaan kulkee liikuntakeskuksen ohi reittiä Puistotie – Kuusisenkatu. Nykylinjastolla iltaisin ja viikonloppuisin bussilinja kulkee Karhulan suuntaan. Muihin suuntiin (mm. Karhula, itäinen Kotka, Kaukolan suunta) sekä tiettyinä ajankohtina myös läntiseen Kotkaan kuljettaessa Urheilukeskukselta on noin 1,0 km kävelymatka Kirkkokadun bussipysäkillä, josta lähtee mm. tiheästi kulkevat linjat 1



KOTKAN UIMAHALLI HANKESUUNNITELMA

24.9.2025

Kotka – Hamina, 6 Keskusta – Karhula – Suulisniemi sekä 12 Keskusta – Karhuvuori – Mussalo.



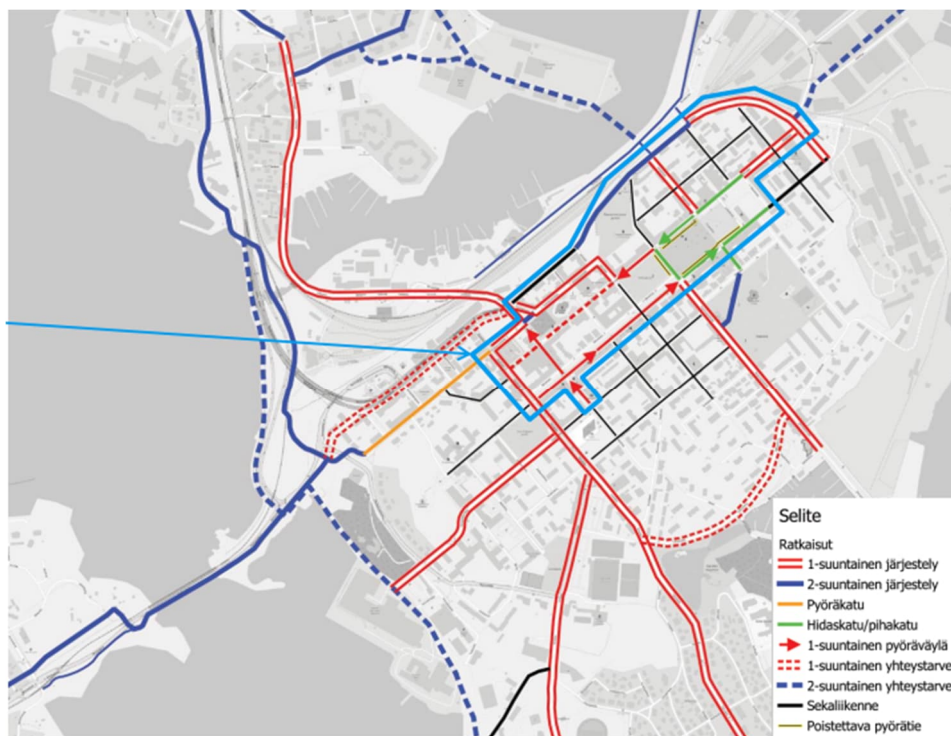
Kuva: Paikallisliikenteen reitistö urheilukeskuksen lähettävillä, pysäkit näkyvät reiteissä pallolina. Reittiä keskustan suuntaan kulkee Karhuvuoren ja Mussalon suunnalta tuleva linja 13 arkipäivien päiväsaikaan sekä iltaisin ja viikonloppuisin Karhulasta Karhuvuoren ja Mussalon kautta kulkevat 25-linjat. Keskustasta lännen suuntaan kulkee arkipäivien päiväsaikaan 27-linjat Mussalon ja Karhuvuoren suuntaan sekä iltaisin ja viikonloppuisin 25-linjat Mussalon ja Karhuvuoren kautta Karhulaan.

Länsi-Kotkan suunnalta tullessa bussipysäkin sijoittamista nykyistä turvallisempaan paikkaan Puistotien varrelle on tarpeen tutkia. Tällöin tienylitykset pysäkiltä urheilukeskukseen siirtyessä vähenevät. Länsi-Kotkan suuntaan lähdön kannalta lähin pysäkki on yksi katoksettomia pysäkkejä, joihin on tarpeen asentaa jatkossa pysäkkikatos.



KOTKAN UIMAHALLI HANKESUUNNITELMA

24.9.2025



Pyöräliikenteen kehittämissuunnitelma (2020)

Kaupunkipyöräasema on ollut viime vuosina Arto Tolsa Areenan parkkipaikalla, mutta jatkossa tarkoituksenmukaisempi paikka asemalla on Uimala Katariinan pääsisäänkäynnin välittömään läheisyyteen.

Kotkassa vuokrattavien sähköpotkulautojen toiminta alkoi kesällä 2021. Tämä, sekä yksityisomisteisten sähköpotkulautojen määrän voimakas kasvu huomioiden, uimalan asiakkaiden pääsisäänkäynnin läheisyyteen tarvitaan tilaa merkitylle sähköpotkulautojen pysäköinnille.

11.2. Kantasatama

Tapahtumakäytössä Kantasataman voidaan katsoa olevan liikenteellisesti erinomainen sijainti. Jalankulun ja pyöräilyn näkökulmasta sekä Kantasatama että urheilukeskus ovat hyvin saavutettavissa. Molempien osalta rakennuspaikan ja alueen suunnittelussa on kuitenkin huomioitava mielekkäät ja turvalliset jalankulun ja pyöräilyn reitit. Myös ajoneuvoliikenteen näkökulmasta yhteydet Kantasatamaan ovat sujuvat. Etuna on, ettei liikennevirrat ohjaudu Kantasatamaan Kotkansaaren keskustan ruutukaava-alueen kautta. Jos ruuhkahuiput saadaan purettua Kotkantien, Satamakadun ja Tornatorintien kautta, häiriö muulle Kotkansaaren liikenteelle jää pienemmäksi. Kotkansaaren pohjoisreunalla sisään tuloväylän kehittämiselle on hyvät edellytykset verraten tiivistä rakennettuun ruutukaavaan.



KOTKAN UIMAHALLI HANKESUUNNITELMA

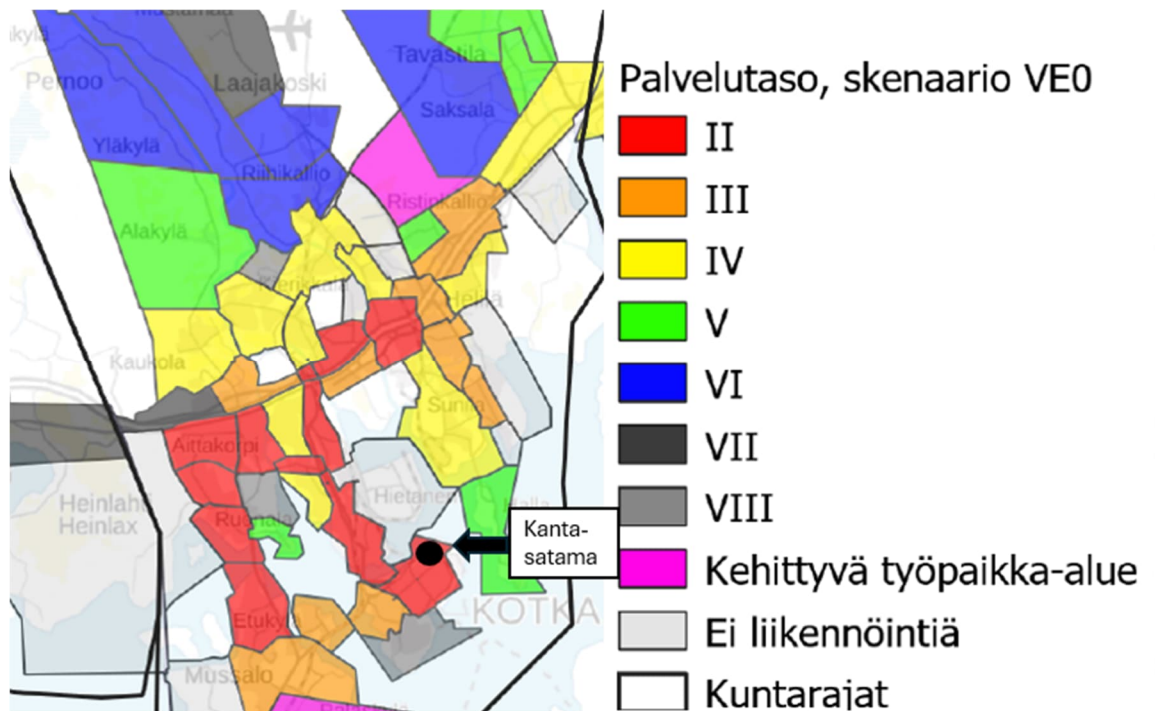
24.9.2025

Joukkoliikenne

Paikallisliikenteen päivitetystä tavoiteltavassa palvelutasossa (joukkoliikennejaosto 12.2.2025) Kantasatama on Kotkassa korkeimmalla palvelutasolla, eli tasolla II. Tasoilla II – V eri Kotkan alueiden joukkoliikenteen palvelutaso on määritelty juuri yhteyksien suhteessa Kotkan keskustaan, eli Kotkansaaren läntiseen osaan / Kantasatamaan.

Kantasataman lounaisessa osassa on paikallisliikenteen uusittu bussiterminaali (Norskankatu) on otettu käyttöön kesäkuussa 2025. Kantasatamaan on siten Kotkan mittakaavassa parhaat mahdolliset bussiyhteydet. Jalankulkuyhteyksien osalta yhteyttä bussiterminaalista uimalaan on tarpeen kehittää vähintään Satamakadun ylityksen osalta.

Paikallisliikenteen saavutettavuuden kannalta kahdesta sijaintivaihtoehdosta Kantasatama on parempi kuin Urheilukeskus.



Kuva: Ote joukkoliikenteen tavoiteltavasta palvelutasosta 2025 – 2035.
Kantasataman kohdalle lisätty merkintä



KOTKAN UIMAHALLI HANKESUUNNITELMA

24.9.2025



Kuva: Joukkoliikenteen terminaali Kantasatamassa ja saapuvien ja lähtevien reitit alkaen kesästä 2025.

12. PIHA/ALUESUUNNITTELU

12.1. Urheilukeskus

pysäköinti

Urheilukeskuksen alueella vanhentunut asemakaava ei ohjaa autopaikkojen lukumäärää. Alueen pysäköinti on keskitetty yhteisille pysäköintialueille. Pääasiassa hankkeessa hyödynnetään alueen nykyistä pysäköintiä. Kaikki mahdollinen lisätila autopaikoitukselle tulee huomioida suunnittelussa. Hallin välittömään läheisyyteen tulee sijoittaa invapysäköintiä, sekä hallin ulko-oven lähelle tulee pystyä kulkemaan linja-autolla helpottamaan eri käyttäjäryhmien kulkua halliin. Riittävä määrä polkupyöräpysäköintiä tulee myös ottaa huomioon suunnittelussa.

uimalan piha-alue

Uimahallin piha-alue tulee suunnitella esteettömyys huomioiden palvelemaan monipuolisesti eri käyttäjäryhmiä. Alueella tulee olla viihtyvyyttä ja liikunnallisuutta parantavia toimia, jotka tukevat palvelurakenteessa toisiaan. Lisäksi suunnittelussa tulee huomioida luonnon monimuotoisuus, sekä ilmastomuutokseen sopeutuminen. Istutukset ja kasvit tulevat olla helppohoitaisia, sekä ottaa huomioon suunnittelussa kasvuston kerroksellisuus.

12.2. Kantasatama

pysäköinti

Kantasataman pysäköinnissä tukeudutaan olemassaollevaan infraan. Hallin välittömään läheisyyteen tulee sijoittaa invapysäköintiä, sekä hallin ulko-oven lähelle tulee pystyä kulkemaan linja-autolla helpottamaan eri käyttäjäryhmien pääsyä halliin. Riittävä määrä polkupyöräpysäköintiä tulee myös ottaa huomioon suunnittelussa. Hyvät opasteet tulee olla myös suunnittelussa mukana.



KOTKAN UIMAHALLI HANKESUUNNITELMA

24.9.2025

piha-alue

Uimahallin piha-alue tulee suunnitella esteettömyys huomioiden palvelemaan monipuolisesti eri käyttäjäryhmiä. Alueella tulee olla viihtyvyyttä ja liikunnallisuutta parantavia toimia, jotka tukevat palvelurakenteessa toisiaan. Lisäksi suunnittelussa tulee huomioida luonnon monimuotoisuus, sekä ilmastomuutokseen sopeutuminen. Istutukset ja kasvit tulevat olla helppohoitoisia, sekä ottaa huomioon suunnittelussa kasvuston kerroksellisuus.

13. IRTAIMISTO

Pesu- ja pukutilojen kalusteet (kiinteät kalusteet ja portit osana kokonaisinvestointia, kulunvalvonnan ohjelmisto- ja rannekehankinnat irtainta)

Liikunta ja liikunnanohjaus

- Kuntosali (painopakkalaitteet ja vapaat painot)
- Seniorikuntosali (paineilmalaitteet)
- Vesijumppanäytöt (ohjauspaneelit)
- Pienirtaimisto, jumppamatot, pallot, kuminauhat jne.
- Varastointitilat irtaimistolle

Vesiliikunta- ja opetusvälineet

- Vesijuoksuvyöt, muut vesiliikuntavälineet, uimalaudat, säilytystelineet, varastointitilat
- Rataköydet, ponnahduslaudat

Uinninvalvonta

- Valvontakamerajärjestelmä (kamerat, monitorit)
- Työpiste kalusteineen (3 henk.)
- Pelastusvälineet (renkaat, köydet, pelastuskoukut jne.)
- ensiapukalusto

Äänentoisto- + ajanottojärjestelmä

Allasimurijärjestelmä kaikkiin altaisiin.

Kassa-, kahvila-, keittiö- ja toimistotilat

- Asiakasohjaajien ja liikunnanohjaajien työpisteiden kalusteet(2kpl)
- Kahvilan pöydät ja tuolit
- Liikuntapaikkojenhoitajien työpisteen kalusteet (1kpl)

Hyvinvointipalveluiden tilojen irtaimisto

- testausaseman laitteet ja kalusteet (siirretään vanhoista tiloista)
- hierontapöydät, muu palvelukalusto.



KOTKAN UIMAHALLI HANKESUUNNITELMA

24.9.2025

Taukotilojen kalusteet

Tilaussauna- ja kokoustilat, VIP-tilojen kalusteet

Edustusjoukkueiden tilojen peruskalusteet

Irtaimistoon varataan 700 000 €

14. LAPSIVAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Osana hankesuunnitelmaa toteutettiin lapsivaikutusten arviointi liikunnan, varhaiskasvatuksen, perusopetuksen ja nuorisotoimen yhteistyönä. Lapsiin ja nuoriin uuden urheiluareenan vaikutuksia arvioitiin pääasiassa sijainnin ja liikkumisen näkökulmista. Mikäli uimahalli sijoittuu Kantasatamaan, on riittävän turvallinen Satamakadun ylitys toteuduttava. Lapsivaikutusten arviointi on liitteenä.

Liite 7, lapsivaikutusten arviointi

15. LUPAMENETTELYT JA VIRANOMAISTOIMET

Voimassa olevassa kaavassa Urheilukeskuksen alueelle ei ole esitetty rakennusoikeutta. Rakentaminen vaatii asemakaavan muutoksen. Rakentamislupa haetaan normaaliin tapaan lainvoimaisen asemakaavan mukaisena ja siihen liittyen suoritetaan naapurien kuuleminen. Rakentamislupahakemukseen liitetään hankkeeseen tarvittavat liitteet.

Jos sijainti on urheilukeskuksessa, on kaavassa huomioitava riittävä määrä pysäköintipaikkoja kasvavaa käyttäjämäärää sekä AT areenan yhtäaikaista käyttöä ajatellen. Jos sijainniksi valitaan Kantasatama, on suunnitteluratkaisussa huomioitava läheisen tehdasalueen vaikutus. Seveso -alueen vaikutukset käsitellään kaavamuutoksen yhteydessä.

Ympäristövaikutusten arviointia ei tarvitse tehdä. Kunnallistekniikan osalta on liittymiskohtailmoitus oltava rakentamislupahakemuksen liitteenä, mikäli suunnittelun yhteydessä todetaan uusien liittymien tarve.

Väestönsuojan mitoituksena toteutetaan 1 % kerrosalasta. Väestönsuojatilaan sijoitetaan tilaohjelman mukaista toimintaa. Poistumistiet suunnitellaan Ympäristöministeriö asetus paloturvallisuudesta 848/2017 mukaan. Rakennuksen paloluokka on P0 (yksittäinen palo-osasto ylittää 2400 kem²). Suunnitteluvaiheessa tarvitaan palokonsultti.

Hankkeen investointi- ja käyttötalouskustannukset on laskettu erikseen kumpaankin vaihtoehtoiseen sijaintiin. Investointikustannuksiin vaikuttavat mm. tilaohjelman laajuus, tontin rakennettavuus ja pysäköinnin toteuttaminen.

Kustannukset arvioitiin Realazer®-ohjelmiston Tilat-moduulissa tilaohjelmaa perusteisesti. Laskelma perustuu uimahallin hankesuunnitelman tilaohjelmaan 31.3.2025. Osana hankesuunnittelua perusskenaarion lisäksi tarkasteltiin kolmea erillistä toiminnallista optiota. Hankkeen toteuttamista tarkasteltiin kahdessa eri sijaintivaihtoehdossa: Kantasatama, Urheilukeskus. Urheilukeskukseen toteutuessa tilaohjelmassa huomioidaan AT-areenan pääkäyttäjien tilatarpeita tilaohjelman mukaisesti.

Kustannusindeksinä on käytetty Haahtela-tarjoushintaindeksiä: pisteluku 95,8 (arvio kustannustasosta rakentamisen alkaessa huhtikuussa 4/2025) hinta-alue 5.

Laajuudet ja geometria

Rakennuksen geometria ja korkeusasematiedot:

- Tilaohjelmaa vastaava kokonaislaajuus noin 8 180 br-m²
- Rakennus oletettu toteutettavaksi osin kolmeen tasoon, jolloin oletettu rakennusala on noin 3 760 r-m²
- Rakennuksen suurimman kerroksen piiriksi oletettu noin 320 m

- Hankealueen laajuudeksi oletettiin 7 000 m²
- Varaudutaan viereisen kallioseinän louhintaan pyrkien minimoimaan vaikutukset ympäröivään puistoon.
- Nykyisellä tavalla pysäköintialueena toimii yhteisesti AT-areenan edessä oleva alue. Tätä aluetta ei huomioida laskennassa. Esteettömät autopaikat ja polkupyöräpaikat sijoitetaan uimahallin pääsisäänkäynnin läheisyyteen. Nämä sisältyvät arvioon.

- Tilojen kokonaislaajuus noin 7 520 hu-m²
- Tilojen ominaisuudet on määritetty pääosin Realaizerin mukaisin toiminnalle tyypillisin oletusominaisuuksin. Toiminta, tilaohjelma ja hankkeessa tavoiteltava yleinen laatutaso on kuvattu hankesuunnitelmassa.
- Tiloille pääasiassa määritetyt huonekorkeudet:
 - Allasalueet: 4,5 metriä, pois lukien hyppyallas 8,5 metriä
 - Muut liikuntatilat, asiakastilat, toimistotilat ja uimahallin tukitilat: 3,6 metriä



KOTKAN UIMAHALLI HANKESUUNNITELMA

24.9.2025

- Puku-, pesu-, WC- ja toimistotilat: 3,2 metriä
- Huomioitiin yksi 71 m² S1-luokan väestönsuoja, tilaohjelmaan sisältyy VSS-laitteiden ja varusteiden vaatima-ala, muilta osin oletettiin, että väestönsuojaan sijoitetaan tilaohjelman mukaista toimintaa

Arvonlisäveroton hankintahinta Haahtela-indeksin 04/2025 hintatasossa 95,8 pistettä on noin 28 130 000 € ja 3 440 €/br-m².

Erillishinnat lisäys tavoitehinta-arvioon

Aurinkosähkö +450 000 €

Optiot:

1. Katsomotilojen toteuttaminen 150 katsojan sijaan 300 katsojan kapasiteetille +510 000 €.
2. Allasalueiden toteuttaminen tiiviisti vastaavien referenssikohteiden liikenne- ja oleskelualueiden kokoja mukailleen -2 200 000 €.
3. Allasalan pienentäminen toteuttamalla hyppyyallas osana pääallasta -1 510 000 €.

	€	€/brm2	%
B1 Rakennuttajan kustannukset	2 854 444	349	10 %
Suunnittelu ja tutkimukset	1 602 020	196	
Rakennuttaminen ja valvonta	761 548	93	
Liittymismaksut	202 577	25	
Muut rakennuttajan kustannukset	288 299	35	
B2 Rakennustekniset työt	17 508 833	2 140	62 %
B3 LVI-työt	4 265 307	521	15 %
B4 Sähkötyöt	1 419 927	174	5 %
B5 Erillishankinnat	-	-	0 %
Hankevaraukset	2 081 848	254	7 %

16.2. Kantasatama

Laajuudet ja geometria

Rakennuksen geometria ja korkeusasematiedot:

- Tilaohjelmaa vastaava kokonaislaajuus noin 7 840 br-m²
- Rakennus oletettu toteutettavaksi osin kolmeen tasoon, jolloin oletettu rakennusala on noin 3 680 r-m²
- Rakennuksen suurimman kerroksen piiriksi oletettu noin 310 m



KOTKAN UIMAHALLI HANKESUUNNITELMA

24.9.2025

Alue

- Hankealueen laajuudeksi oletettiin 15 000 m²
- Veden pinnan korkeus maan pinnan olevasta tasosta n. 2 m. Oletuksena ei kellaria.

Yleiset

- Tilojen kokonaislaajuus noin 7 190 hu-m²
- Tilojen ominaisuudet on määritetty pääosin Realizerin mukaisin toiminnalle tyypillisin oletusominaisuuksin. Toiminta, tilaohjelma ja hankkeessa tavoiteltava yleinen laatutaso on kuvattu hankesuunnitelmassa.
- Tiloille pääasiassa määritetyt huonekorkeudet:
 - Allasalueet: 4,5 metriä, pois lukien hyppyallas 8,5 metriä
 - Muut liikuntatilat, asiakastilat, toimistotilat ja uimahallin tukitilat: 3,6 metriä
 - Puku-, pesu-, WC- ja toimistotilat: 3,2 metriä
- Huomioitiin yksi 67 m² S1-luokan väestönsuoja, tilaohjelmaan sisältyy VSS-laitteiden ja varusteiden vaatima-ala, muilta osin oletettiin, että väestönsuojaan sijoitetaan tilaohjelman mukaista toimintaa.

Uudishinta

Arvonlisäveroton hankintahinta Haahtela-indeksin 04/2025 hintatasossa 95,8 pistettä on noin 29 930 000 € ja 3 820 €/br-m².

Erillishinnat lisäys tavoitehinta-arvioon

Piha-alueen vahvistaminen	+2 680 000 € (ei sisälly tavoitehinta-arvioon)
Aurinkosähkö	+450 000 € (sisältyy tavoitehinta-arvioon)

Optiot:

1. Katsomotilojen toteuttaminen 150 katsojan sijaan 300 katsojan kapasiteetille +540 000 €.
2. Allasalueiden toteuttaminen tiiviisti vastaavien referenssikohteiden liikenne- ja oleskelualueiden kokoja mukaillen -2 200 000 €.
3. Allasalan pienentäminen toteuttamalla hyppyallas osana pääallasta -1 610 000 €.

	€	€/brm ²	%
B1 Rakennuttajan kustannukset	2 879 738	368	10 %
Suunnittelu ja tutkimukset	1 613 676	206	
Rakennuttaminen ja valvonta	763 710	97	
Liittymismaksut	197 720	25	
Muut rakennuttajan kustannukset	304 632	39	



KOTKAN UIMAHALLI HANKESUUNNITELMA

24.9.2025

B2 Rakennustekniset työt	19 273 612	2 460	64 %
B3 LVI-työt	4 179 199	533	14 %
B4 Sähkötyöt	1 375 980	176	5 %
B5 Erillishankinnat	-	-	0 %
Hankevaraukset	2 216 720	283	7 %

16.3. Maauimala

laajuudet

Rakennelmien ja alueen laajuus

- Hankealueen laajuudeksi oletettiin 4 700 m², josta
 - Uima-altaat (sisältäen altaan reunukset): n. 1 300 m²
 - Katsomo: n. 400 m²
 - Rakennetut kulkualueet: n. 1 800 m²
 - Nurmialueet: n. 1 200 m²
- Arviossa ei huomioida liikenne- tai pysäköintialueita
- Erilliselle uudelle laitetilalle arvioitiin erillishinta, erillinen laitetila ei sisälly kuvattuihin laajuuksiin

Korjauksen tavoitehinta-arvio

Arvonlisäveroton korjaushinta Haahtela-indeksin 04/2025 hintatasossa 95,8 pistettä on noin 4 600 000 €.

Erillishinnat lisäys tavoitehintaan

Uima-altaiden uusiminen +2 210 000 €

Erillinen laitetila, jos uimahalli sijoittuu Kantasatamaan +1 050 000 €

Maauimala yhteensä, jos uimahalli sijoittuu Kantasatamaan 7 860 000 €

17. KÄYTTÖTALOUS

Osana hankesuunnitelman mukaisen investoinnin elinkaaren aikaisen käyttötalouden ja kustannusrakenteen arviointia tulee jatkossa ottaa huomioon myös tarve kasvattaa tilojen käytöstä syntyvää tulokertymää lisääntyneen volyymin sekä (käyttövolyymia vaarantamattoman) hinnoittelun tarkistamisen kautta.

Ylläpitokulut huomioitava sijaintivaihtoehdot huomioiden. Maauimalan sijoittuminen urheiluareenan viereen vs. Uusi uimahalli maauimalan yhteydessä vaikutus erityisesti energian kulutuksiin (lämpö, vesi sähkö) ja henkilöstökuluihin liikuntapalveluiden tuottamisen osalta.

Uimahalli Urheilukeskuksessa:

Ylläpitokulut valvonta-, ohjaus- ja kassahenkilöstön osalta: 650 000 €/v

Ylläpitokulut teknisen kunnossapidon osalta: 300 000 €/v

Ylläpitokulut kiinteistön osalta (mm. energiakulut): 980 000 €/v



KOTKAN UIMAHALLI HANKESUUNNITELMA

24.9.2025

Käyttökustannukset yhteensä: 1 930 000 €/v

Poistot: 1 395 700 €/v

Sisäiset vuokrat:

- Pääomavuokra: 5,25 % * investointisumma 1 742 475 €/v
- Ylläpitovuokra: arvioitu vuotuinen ylläpitokustannus 980 000 €/v

Laskelmaan sisältyy maauimalan ylläpitovuokraan sisältyvät käyttökustannukset.

Uimahalli Kantasatamassa ja maauimala Urheilukeskuksessa:

Uimahalli Kantasatamassa:

Ylläpitokulut valvonta-, ohjaus- ja kassahenkilöstön osalta: 700 000 €/v

Ylläpitokulut teknisen kunnossapidon osalta: 375 000 €/v

Ylläpitokulut kiinteistön osalta (mm. energiakulut): 780 000 €/v

Käyttökustannukset yhteensä: 1 855 000 €/v

Maauimala:

Ylläpitokulut valvonta-, ohjaus- ja kassahenkilöstön osalta: 50 000 €/v

Ylläpitokulut teknisen kunnossapidon osalta: 75 000 €/v

Ylläpitokulut kiinteistön osalta (mm. energiakulut): 210 000 €/v

Käyttökustannukset yhteensä: 335 000 €/v

Käyttökustannukset yhteensä: 2 190 000 €/v

Poistot: 1 590 200 €/v

Sisäiset vuokrat:

- Pääomavuokra: 5,25 % * investointisumma 1 983 975 €/v
- Ylläpitovuokra: arvioitu vuotuinen ylläpitokustannus 990 000 €/v

18. RAHOITUS JA YHTEENVETO

Eri sijaintivaihtoehtoja, toiminnallisuutta, rakennettavuutta ja saavutettavuutta sekä pitkän aikavälin käyttötaloutta koskevan kokonaistarkastelun kautta on arvioitavissa, että nykyisen Katariinan uimahallin paikka on tarkastelun perusteella paras myös uudelle uimahallille.

Uimahallin yhdistyminen toiminnallisesti ja henkilöstötarpeiden sekä yhteisten asiakkuuksien kautta maauimalaan on myös käyttötalouden kannalta paras ratkaisu. Uimahallin elinkaaren aikaisiin kustannuksiin maauimalan ja uimahallin sijoittuminen samaan yhteyteen voidaan arvioida olevan miljoonia euroja. Käyttökustannusten näkökulmasta ero vuositasolla on 260 000 €/v.



KOTKAN UIMAHALLI HANKESUUNNITELMA

24.9.2025

Tämän vaihtoehdon toteutuessaan aiheuttaman noin kolmen vuoden käyttökaton ajalle tulee laatia suunnitelma kaupungin ja maakunnan muiden uimahallien (Karhula, Hamina, Kouvola) hyödyntämisestä mahdollisimman hyvin eri asiakasryhmien palvelutarpeisiin (erityisesti seuratoiminta, mutta myös muut asiakkuudet).

Katariinan uimahallin edellisen hankesuunnitelman tilaohjelmaa on tiivistetty ja päästy aiempaa pienempään tilaohjelmaan ja sitä kautta alempiin kustannuksiin. Kolmen vuoden takainen hankesuunnitelma ei ole huomionnut maauimalan korjaustarpeita riittävällä tasolla. Uimahallin osuudesta säästyvistä kustannuksista voidaan kattaa maauimalan lisääntyneet kustannukset.

Hankesuunnitteluryhmä esittää uimahallin toteuttamista urheilukeskukseen seuraavasti:

tilaohjelman mukainen tavoitehinta	28 130 000 €
optio 2: allasalueiden toteuttaminen tiiviisti	-2 200 000 €
erillishinta aurinkosähköstä	+450 000 €
maauimalan peruskorjauksen tavoitehinta	+4 600 000 €
ulkoaltaan uusiminen	+2 210 000 €
kokonaisuus yhteensä	33 190 000 €
irtaimisto	700 000 €

Hankesuunnitteluryhmän esitys aikatauluksi:

Suunnittelun kilpailutus	syksy 2026
Suunnittelu	2026 – 2027
Nykyisen uimahallin ja maauimalan purku	syksy 2027
Rakentaminen	2028 - 2030

19. HANKESUUNNITTELUTYÖRYHMÄ

poliittinen ohjausryhmä

Sami Virtanen, kaupunginhallituksen puheenjohtaja

Jouko Rauhala, kaupunginhallituksen 1. varapuheenjohtaja

Jani Paananen, kaupunginhallituksen 2. varapuheenjohtaja

ohjausryhmä

Tommi Lanki, liikuntajohtaja

Kati Homanen, hyvinvointijohtaja

Päivi Ala-Vannessuoma, tekninen johtaja

Markku Hannonen, kaupunkisuunnittelujohtaja

Pietu Mänttari, talousjohtaja

Leila Hietala, kaupunginarkkitehti



KOTKAN UIMAHALLI
HANKESUUNNITELMA

24.9.2025

Ville Suni, rakennuttajapäällikkö
Tero Huusko, toimitilapäällikkö
Mikko Rantala, liikuntapäällikkö
Aino Vuopio, infrapäällikkö
Markus Mikkola, Haahtela projektivastaava
Miska Särkkälä, Haahtela hankekehitysasiantuntija
Tuuli Härkönen, Haahtela hankekehitysasiantuntija

seurantaryhmä

Leila Hietala, kaupunginarkkitehti
Tero Huusko, toimitilapäällikkö
Ville Suni, rakennuttajapäällikkö
Juha Kaunola, rakennuttajainsinööri
Anne Hupanen, arkkitehti
Maiju Ala-Jääski, palvelupäällikkö
Miikka Jokinen, sähköinsinööri
Tommi Lanki, liikuntajohtaja
Jan Pirinen, liikuntapäällikkö
Mikko Rantala, liikuntapäällikkö
Jori Pihl, LVI -valvoja
Jari Soininen, sähkövalvoja
Patricia Broas, kaavoitusarkkitehti
Markus Mikkola, Haahtela projektivastaava
Miska Särkkälä, Haahtela hankekehitysasiantuntija
Tuuli Härkönen, Haahtela hankekehitysasiantuntija

muut asiantuntijat

Nina Kaukoranta, yhdyspintatyön suunnittelija
Tuula Tissari, nuorisopalvelupäällikkö
Marja-Leena Peltomäki, varhaiskasvatuksen palvelupäällikkö
Tarja Renlund, liikuntakoordinaattori
Esa Partanen, joukkoliikennepäällikkö