

Neidonkeitaan tarveselvitys



Jukka Vienonen
5.3.2018

Sisällysluettelo

1. Tarveselvityksen taustaa	3
2. Nykytila-analyysi	3
2.1. Jäähalli.....	3
2.2. Urheilukenttä.....	3
2.3. Ulkoilureitistö	4
2.4. Pysäköintialueet, liikenne	4
2.5. Neidonkeidas	4
2.5.1. Käyttäjät.....	5
2.5.2. Aulatilat ja asiakaspalvelu	6
2.5.3. Puku- ja pesuhuoneet, saunat	7
2.5.4. Allastilat	8
2.5.4.1. Kuntouintiallas	9
2.5.4.2. Toiminta-allas	9
2.5.4.3. Opetusallas	10
2.5.4.4. Terapia-allas	10
2.5.4.5. Pore- ja alastuloallas	10
2.5.5. Oheistilat ja -palvelut	11
2.5.5.1. Kuntosali.....	11
2.5.5.2. Keilahalli	12
2.5.5.3. Kahvio	13
2.5.5.4. Kokoustila.....	13
2.5.5.5. Hoitotilat.....	13
2.6. Neidonkeidas – nykyinen tekninen tila	13
2.6.1. Rakennuksen kunto	13
2.6.2. Neidonkeitaan allasvesitekniikka.....	14
2.6.3. Allasveden käsittelyjärjestelmä.....	14
2.6.4. Ilmanvaihtokoneet.....	15
2.6.4.1. Arvio ilmanvaihtolaitteiden nykykunnosta	15
2.6.5. Lämmönjakokeskus.....	16
2.6.6. Paineenkorotusasema / käyttövesijärjestelmä	16
2.6.7. Saunat sekä pesu- ja pukuhuoneet	16
2.6.8. Allastila	17
2.6.9. Kiinteistöautomaatiojärjestelmä.....	18
2.6.10. AV -tekniikka, informaation kulku, äänentoisto	18
2.6.11. Neidonkeitaan energiatehokkuus	19

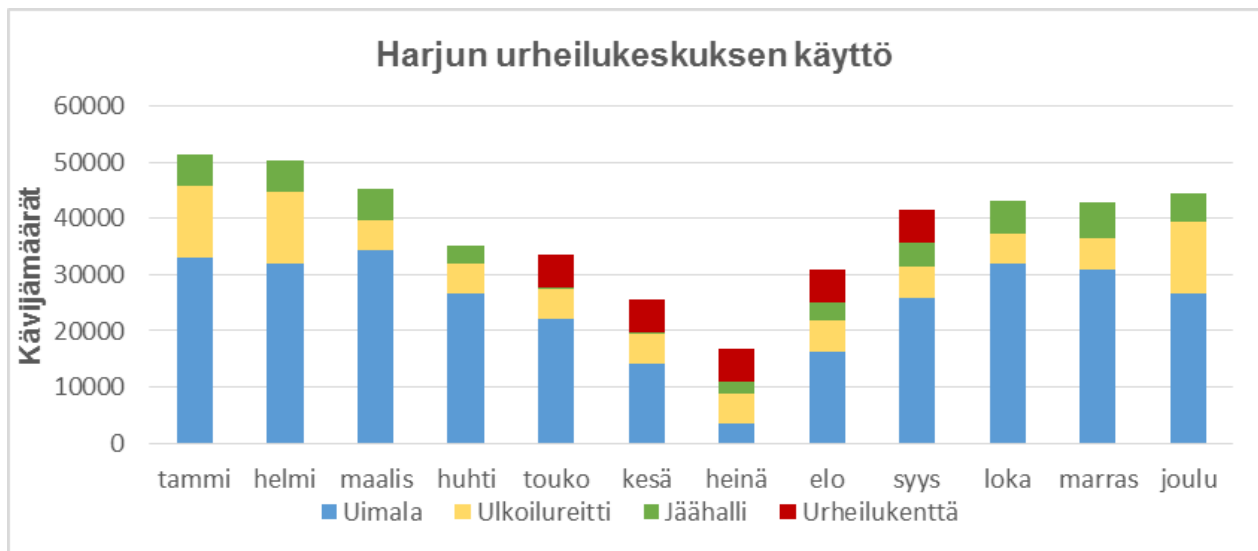
2.7.	Siivous	19
2.7.1.	Siivouskoneet ja – välineet	20
2.7.2.	Siivottavat alueet	20
2.7.2.1.	Aula	20
2.7.2.2.	Kokoustila	20
2.7.2.3.	Pukutilat	20
2.7.2.4.	Pesu- ja saunatilat	21
2.7.2.5.	Allastilat	21
2.7.2.6.	Kuntosalitilat	21
3.	Neidonkeitaan tarpeet	22
3.1.	Pysäköinti ja liikenne	23
3.2.	Aulatilat ja asiakaspalvelu	23
3.3.	Pukeutumis- ja peseytymistilat	24
3.4.	Saunamaailma	24
3.5.	Allastilat	24
3.5.1.	50 metrin allas	25
3.5.2.	Erillinen opetusallas	25
3.5.3.	Nuorten ACTION-alue	25
3.5.4.	Terapia-allas	25
3.5.5.	Ulkoalue	25
3.5.6.	Kuntosali	26
3.6.	Keilahallin tarpeet	26
3.7.	Vuokratilat	26
3.8.	Lohjan Liikuntakeskus Oy:n toimistotilat	26
3.9.	Sosiaali- ja taukotilat	26
3.10.	Tekniset tarpeet	26
3.10.1.	Peruskorjaus	27
3.10.2.	Peruskorjaus ja laajennus	27
3.11.	Alustava kustannusarvio	27
3.12.	Alustava aikataulu	28
4.	Kaavatilanne	28
5.	Tiivistelmä	29

1. Tarveselvityksen taustaa

Neidonkeidas ja Harjun urheilukeskus on nähtävä kokonaisuutena ja siitä tulee luoda ympärivuotisesti käytössä oleva eri ikäryhmiä houkutteleva ja palveleva kokonaisuus = vapaa-ajankeskus. Lisäksi tulee kartoittaa muut konseptiin sopivat palvelut. Nykyisiä ja uusia palveluja tukevia erilaisia lisäpalveluja alueelle voisivat olla mm. hotelli, hyvinvointipalvelut, ravintolat, kahvio, elokuvateatteri.

2. Nykytila-analyysi

Harjun urheilukeskus houkuttelee nykypäivänä runsaasti liikkuja, mutta käyttö on jakautunut epätasaisesti kalenterivuoden aikana. Lisäksi ongelmana on se, että nykyiset alueen palvelut; virkistysuimala Neidonkeidas, jäähalli, urheilukenttä, ulkoilureitistö, eivät muodosta yhtenäistä palvelukokonaisuutta vaan palvelut ovat erillään. Alueelta puuttuvat mm. yhteiskäytölliset WC- ja pukutilat.



kuvio 1. Harjun urheilukeskuksen käyttö vuositasona

2.1. Jäähalli

Lohjan jäähalli palvelee alueen jääkiekko-, kaukalopallo- ja taitoluistelu-seuroja sekä jääkolkaseuraa. Pukutilat ovat monesti riittämättömät varsinkin, kun niitä käyttävät myös jalkapalloseurat. Myös oheisharjoittelu- ja lämmittelytilat puuttuvat kokonaan.

2.2. Urheilukenttä

Harjun urheilukenttä remontoitiin täysin vuosien 2016 - 2017 aikana. Urheilufasilitteiteiltään täysin uudistettu urheilukenttä avattiin heinäkuussa 2017. Kentän valaistus mahdollistaa nyt myös pimeän ajan käytön.

Katsomorakennus on edelleen uusimisen tarpeessa. Vanhat puiset rakenteet alkavat olla huonossa kunnossa. Lisäksi sen yhteydestä puuttuvat kokonaan puku- ja WC-tilat, joka saa aikaan ylikuormitusta jäähallissa.

2.3. Ulkoilureitistö

Harjun ulkoilureittejä on pikkuhiljaa kunnostettu vuosien varrella, ja ne ovatkin verrattain hyvässä kunnossa. Valaistuksen uusimistakin on tehty ja sitä pitäisi jatkaa jatkossakin. Opasteiden uusiminen ajantasaisiksi on myös lähitulevaisuuden tehtävä. Ulkoilureittitoimitus valmistunee 2018 vuoden aikana. Tämän jälkeen reitistöä päästään kehittämään ulkoilureittien kehittämissuunnitelman mukaisesti yhtenä kokonaisuutena aina Virkkalan kuntoradalle asti.

Resurssi- ja aikapula saavat aikaan myös sen, että reitistön kunnossapitotoimet ovat usein myöhässä.

2.4. Pysäköintialueet, liikenne

Harjun urheilukeskus sijaitsee Lohjanharjun laella, Lohjan kaupungin keskustan välittömässä läheisyydessä. Urheilukeskuksella on oma liittymä valtatie 25:lta, Vuorisenskatu yhdistää urheilukeskuksen erinomaisesti kaupungin keskustaan ja Myyryntie vastaavasti kasvavalle ja tiheään asutulle Nummentaustan alueelle. Urheilukeskukseen johtaa lisäksi useita hyväkuntoisia kevyenliikenteen väyliä eri ilmansuunnista.

Urheilukeskusalueella on yhteensä 219 tavallista ja 8 INVA-pysäköintipaikkaa. Näistä 133 (127 + 6) on Neidonkeitaalla ja 94 (92 + 2) Jäähallilla.

Ongelmana on pysäköintipaikkojen vähäisyys, ja niillä tapahtuva kesto-/liityntäpysäköinti. Lisäksi pysäköintialueet ovat erillään ja korostavat alueen palveluiden erillisyyttä. Ursan ”ympyrä” on liikenteellisesti haastava. Mäntyparkista Rajavartiostonkadulle poistuminen on heikon näkyvyyden ja Rajavartiostonkadun suurien ajonopeuksien vuoksi riskialtista. Lisäksi Rajavartiostonkatu on erityisesti talviaikaan erittäin kapea ja vilkkaasti liikennöity asutuksen sekä hiihtolatuksen ja jäähallin aktiivisen käytön johdosta. Rajavartioston kadulla sijaitseva jäähallin liittymä on myös ahtautensa ja huonon näkyvyytensä vuoksi hankala.

Uimalan ja siihen liittyvien palveluiden huoltoliikenne tukkii tällä hetkellä pelastustiet ja haittaa asiakkaiden kulkua alueella. Nykytilassa huoltoliikennettä tapahtuu liian moneen pisteeseen. Inva-asiakkaiden pysäköinti ja saattoliikenne eivät ole nykyajan edellytysten mukaisia. Alueen kaksipyöräisten, mopojen ja polkupyörien, pysäköinti uimalan edustalla on ongelma. Harjun urheilukeskukseen pääsee erittäin huonosti julkisilla liikennevälineillä.

2.5. Neidonkeidas

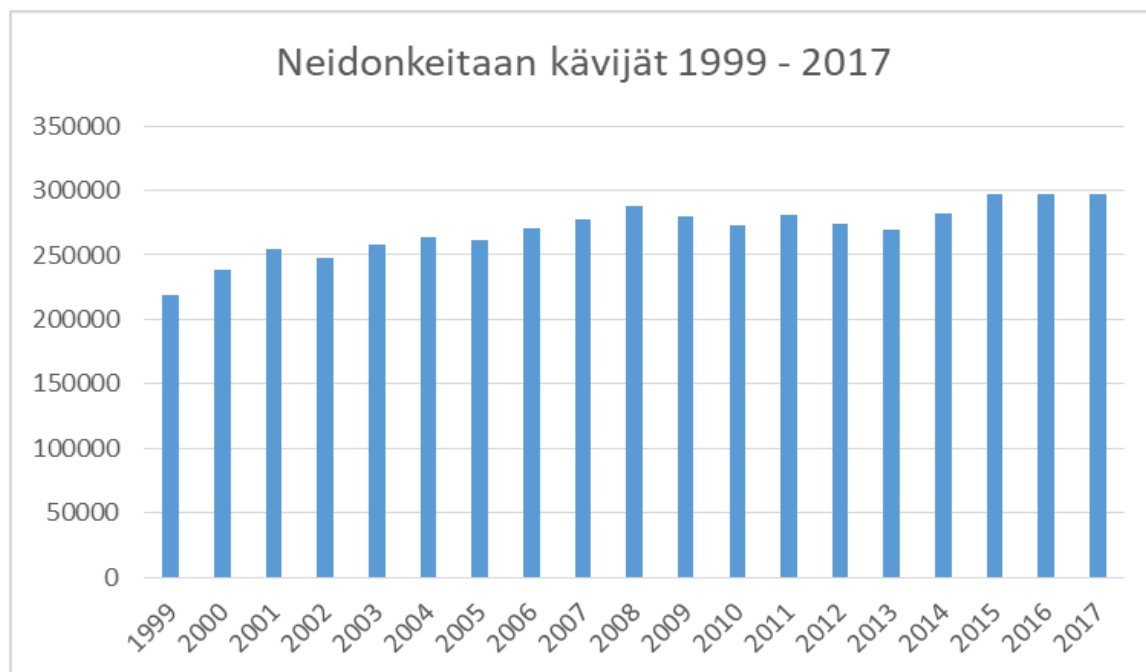
Suomen ensimmäinen uimahalli - Yrjönkadun uimahalli avattiin Helsingissä vuonna 1928. Vuonna 2017 satavuotiaassa Suomessa on jo runsaat 300 uimahallia ja kylpylää. Lohjalle uimahalli saatiin vuonna 1970, jolloin Lohjan uimahalli avattiin yleisölle. Uimahallia peruskorjattiin ja laajennettiin vuonna 1998, jolloin se myös nimettiin ja brändättiin Virkistysuimala Neidonkeitaaksi. Näiden runsaan 46 lohjalaisen uimahallivuoden aikana uimahallien käyttökulttuuri ja asiakkaiden tarpeet

ovat muuttuneet runsaasti niin Lohjalla kuin koko Suomessaakin. Uimahalleja ei enää koeta pelkkinä liikuntapaikkoina, joihin tullaan suorittamaan liikuntasuoritus. Yhä enemmän uimahalleihin tullaan viettämään vapaa-aikaa ja viihtymään kokonaisvaltaisesti erilaisista palveluista nauttien.

Neidonkeidas on vahva lohjalainen brändi. Kiinteistössä palvelee virkistysuimalan lisäksi kuntosali, keilahalli, fysioterapeutti, hieroja ja kahvio. Neidonkeitaalla on suuri merkitys lohjalaisten arjessa. Kävijämäärät ovat vuositasolla kasvaneet, mutta ongelmana on käytön epätasainen jakautuminen ja siitä aiheutuva tilojen ajoittainen ruuhkautuminen.

2.5.1. Käyttäjät

Neidonkeidas on erityisen suosittu lapsiperheiden keskuudessa. Huomioitavaa kuitenkin on se, että lasten tullessa n. 10 vuoden ikään käyttö selvästi vähenee. Yläkouluikään tullessa virkistysuimalan käyttö loppuu lähes täysin. Uimalan palvelutarjonta ei nykyisellään vastaa lasten ja nuorten tarpeita. Uimalassa ei ole mahdollista oleskella vapaasti ilman tiukkoja sääntöjä ja kohdata kavereita.



kuvio 2. Neidonkeitaan kävijät vuosina 1999 – 2017

Suomen Uimaopetus- ja Hengenpelastusliiton (SUH) Taloustutkimus Oy:ltä tilaaman Uimahallien asiakastytyväisyyystutkimuksen mukaan noin joka neljäs (26 %) 15 – 79-vuotias harrastaa uintia ja vesiliikuntaa uimahallissa vähintään kerran kuussa tai useammin. Tämä ns. Uimahallibarometri julkaistiin syyskuussa 2016. Edellisen kerran vastaava tutkimus toteutettiin vuonna 2012 ja tuolloin yhtä aktiivisesti uimahallissa kävi noin joka viides (18 %). Aktiivisimpia uimahallissa kävijöitä ovat naiset ja yli 35-vuotiaat. Valtakunnallisestikin nuoret karttavat Neidonkeitaan tapaam uimahallien käyttöä. Paitsi, että heitä houkuttelevia palveluita ei ole riittävästi, niin nuoret kokevat uimahallien erityisongelmaksi tietyn yksityisyyden puutteen.

Laurea ammattikorkeakoulun Lohjan Startup Yrityslabra toteutti syksyllä 2016 projektin, jonka avulla pyrittiin selvittämään ihmisten näkemyksiä Neidonkeitaan nykytilanteesta ja toiveita hallin kehityksen

suhteen. Nyky-Neidonkeidas koetaan siistiksi ja sijainniltaan hyväksi virkistysuimalaksi, jonka palvelut ovat vähintään kohtuullisia. Suurimmaksi ongelmaksi Neidonkeitaassa koetaan kaikenlainen ahtaus ja ruuhkaisuus aina pysäköintialueelta uima-allasosastolle asti. Neidonkeitaassa tarjottavien liikuntapalveluiden osalta tilanne koetaan vastaavanlaiseksi. Laatu on hyvä, mutta ongelma on niiden saatavuudessa. Erityisesti lasten uimakouluja ja muita ohjattuja palveluita kaivataan lisää.

2.5.2. Aulatilat ja asiakaspalvelu

Sisäänkäynti Neidonkeitaalle tapahtuu sähköisesti avautuvista ovista, jotka toimivat porrastetusti. Sähköiset ovet ovat välttämättömät liikuntarajoitteisille asiakkaille ja helpottavat myös lapsiperheiden kulkua. Kylmään aikaan ovista aiheutuu vetoa niin aula- kuin kassatiloihinkin. Aulatilat (74 m², sisältäen käytävätilat) ovat itsessään ahtaat ja ruuhkautuvat helposti päivällä, illalla ja viikonloppuisin asiakkaiden jonottaessa kassalle. Viikonloppuisin uimalan aukeamisaikaan jono kiertää kassalta ulos asti, ja ovet ovat avoinna koko ajan aiheuttaen kylmyyttä koko yläkertaan. Istumatilaa aulassa on liian vähän ja etenkin uimakoulujen aikaan illalla, aula täyttyy seisten lapsiaan odottavista vanhemmista.



Asiakaspalvelupisteen sijainti on sekä asiakkaan että asiakaspalvelijan kannalta huono. Tiskillä jonottavat asiakkaat tukkivat sisään- ja uloskäynnin lähes täysin eikä asiakaspalvelija pysty näkemään ruuhkatilanteissa mitään kulkuporteista. Pienen puolen pukutiloihin ja kuntosaliin kulku on valvottavissa vain kameroiden avulla, mutta niiden seuraaminen kiireaikoina on olematonta. Kassan palvelutiski on pieni ja kapea, ja palvelutiskin poikkipalkki on asiakkaan kasvojen kohdalla haitaten näkyvyyttä asiakkaan ja asiakaspalvelijan välillä. Myöskään asetelma asiakkaan ja asiakaspalvelijan välillä ei ole asiakaspalvelun kannalta optimaalinen, kun asiakas on seisten ja asiakaspalvelija istuen tiskin takana alempana. Kassalla pystyy palvelemaan vain yhtä asiakasta kerrallaan, mikä etenkin iltaisin ja viikonloppuisin aiheuttaa asiakkaalle pitkiäkin jonotusaikoja.

Kassan työtilat ovat myös asiakaspalvelijan näkökulmasta ahtaat, eivätkä täytä ergonomisia vaatimuksia. Työntekijällä ei ole lainkaan työskentely- ja pöytätilaa, ja asento kassapäätteeseen nähden on huono. Ilmanvaihto tilassa on puutteellinen. Kesällä haittana on kuumuus, talvella vastaavasti kylmyys ja vetoisuus. Tilannetta on pyritty korjaamaan ilmalämpöpumpulla.

Aulatiloissa sijaitseva itsepalveluautomaatti on melko vähäisellä käytöllä, asiakkaat lähinnä tarkastavat korteillaan olevien latausten määriä automaatilla. Mobiililaitteille on aulassa vuoden ajan ollut latauspiste, jonka käyttö on aktiivista.

Aulatiloissa kassan edessä on uintitarvikkeiden myyntiteline, joka myös estää asiakaspalvelijan näköyhteyttä kulkuporteille. Myyntiteline ei ole myöskään paras vaihtoehto tuotteille, koska sitä ei pysty kuljettamaan lukittuun tilaan sulkemisajan jälkeen. Myyntituotteille olisi enemmänkin kysyntää, jos niille olisi osoittaa toimivammat tilat.

Syksyllä 2016 uimalaan asennettiin kulkuportit ja pukukaappien avaimet siirrettiin pukukaappien oviin. Näin asiakas, jolla on kortille ladattuna uintituotteita, voi kulkea ilman kassa-asiointia uimalaan.

ja valita mieleisensä pukukaapin itselleen. Tämä uudistus on lisännyt asiakastyytyvyyttä, ja vähentänyt kassa-asiointia aamu- ja päiväaikaan, mutta edelleen iltaisin ja viikonloppuisin kassa ruuhkautuu. Lieveilmiönä on myös avainten hävikkiä, koska avaimet ovat pukukaappien ovista vapaasti irrotettavissa.

Pukutiloihin johtavat käytävät ovat erityisesti isolla puolella todella kapeat. Päiväsaikaan, kun koululaiset käyvät uimassa on lähes mahdotonta kulkea ohi ryhmäpukutiloihin jonottavista oppilaista. Myös meluongelma korostuu ja aiheuttaa haittaa toimitusjohtajan työtiloihin, kokoustiloihin ja henkilökunnan taukotilaan.

Yläkerran aulatiloiissa on kaksi asiakas-WC:tä, joista toinen soveltuu myös INVA-käyttöön. Tämä ei ole riittävä määrä, sillä niitä käyttävät Neidonkeitaan asiakkaiden lisäksi muutkin Harjun alueella liikkuvat ihmiset.

Aulan yhteydessä on myös kokoustilat 20 hengelle. Uimalan porttien asennuksen myötä kulku kokoustiloihin hankaloitui ja tilan käyttäjillä tulee olla kulkukortti päästäkseen kokoustilaan. Ruuhka-aikana tämäkin haittaa tilan sujuvaa käyttöä ulkoisten asiakkaiden osalta.

Esteettömyyttä uimalan aulatiloiissa on pyritty parantamaan mm. luiskien asennuksilla kynnyksille, mutta edelleen esim. pyörätuolilla tai rollaattorilla kulkevan asiakkaan on vaikea itsenäisesti avata pukutilojen ovia. Tätä ongelmaa on lievennetty asettamalla soittokellot pienen puolen pukutilojen oville. Kelloa soittamalla saa apua oven avaamiseen uimalan valvomosta.

2.5.3. Puku- ja pesuhuoneet, saunat

Pukutilat ovat pääsääntöisesti pohjaratkaisuiltaan alkuperäisestä 1970-luvun hallista. Peruskorjauksen ja laajennuksen yhteydessä 1998 kaappimäärä kasvoi 315 kaappiin. Tuon ajan esteettömyysmääräykset ovat jo nykyään vanhentuneita. Isolla puolella oviaukot ovat vain 80cm leveitä ja aivan liian kapeita mm. pyörätuoliasiakkaille. Ovet ovat myös jäykkiä ja joissakin tapauksissa aukeavat väärään suuntaan.

Lattiapinnat ovat liukuestemattoa, joka on 18 vuoden aikana kulunut liukkaaksi. Lattiaa on yritetty käsitellä erilaisilla liukuestevahoilla, mutta lattiakaatojen ollessa väärään suuntaan ja lattiakaivojen vähyyden takia, vesi lammikoituu ja aiheuttaa liukkaita sekä vähentää lattian puhtautta, pitoa ja käyttömukavuutta. Isolla puolella on puku -ja pesutilan korkeuseroa 13cm ja esteettömyys on hoidettu teennäisesti hyvin jyrkällä liuskalla, joka todellisuudessa aiheuttaa vain liukastumisriskin. Liuskat, lattian jyrkät kaadot ja kapeat kaappien väliköt vaikeuttavat apuvälineillä liikkumista. Iltaisin ja viikonloppuisin ahtaus on väistämätön. Pukutilojen penkit ovat valettuja ja suhteettoman leveitä käytävän tilaan nähden. Penkkien ollessa kiinteitä, estää se niiden muuttamisen tai siirtämisen tarvittaessa. Ison puolen pukutiloissa penkkien ympäri pystyy kiertämään ja lähestymään kaappia molemmista suunnista. Tätä mahdollisuutta ei pienellä puolella ole, jossa kaapit ovat rivissä ahtailla käytävillä. Ensimmäisen kaapin käyttäjä estää perällä olevien vapaiden kaappien käytön. Pukukaapit ovat isoja ja niihin mahtuu talvellaikin talvivaatteet sekä tarvittaessa useamman henkilön tavarat.

Ison puolen pukutiloissa, jossa muutenkin on isommat kävijä määrät, ei ole lainkaan wc-tiloja, mikä aiheuttaa erityisesti lapsiperheille ongelmia. Pienen puolen pukuhuoneissa on kummassakin yksi wc. Miesten puolella wc on erittäin ahdas ja epäkäytännöllinen; Etuosassa oleva pisulaarin käyttö estää perällä olevan wc-istuin kopin käytön. Pukutiloja on yritetty muunnella kasvavan asiakasmäärän tarpeita vastaavaksi lisäämällä kaappeja pukeutumiskoppien tilalle. Nykyajan hengen mukaan pukutiloihin on tuotu info-TV sekä apuvälineitä asiakkaiden käyttöön. Se ei kuitenkaan poista rakenteellista ongelmaa ja ahtautta, joka pukutiloissa on. Pukukaappien

lukumäärän kasvaessa yksityisyys on hävinnyt pukeutumiskoppien poistuessa. Pukuhuoneiden ovien avautuminen suoraan käytävälle, on myös yksityisyyden kannalta huono.

Pesutilat ovat erityisesti pienellä puolella riittämättömät kävijämäärään nähden. Osa rakenteista on valettuja ja niiden muunneltavuus on mahdotonta. Suihkusyvennyksien puuttuessa yksityisyys on olematonta. Pesutiloihin on yritetty päivittää erilaisia apuvälineitä (suihkuistuimet ja kahvat) ja erityisryhmien peseytymistä helpottavia ratkaisuja mm. Käsisuihkut, mutta yksityisyys puuttuu kokonaan. Lattian kaadot ovat osassa tiloista väärään suuntaan, mikä aiheuttaa veden lammikoitumisen. Kaadot ovat myös suhteellisen jyrkkiä.

Pesutiloissa on WC-tiloja liian vähän kävijämäärään nähden. Miesten puolella on vain yksi WC ja naisten isolla puolella kaksi. Pesutiloissa on sama teennäinen esteettömyys kuin pukuhuoneissakin, mikä aiheuttaa liukastumisvaaran käyttäjälle. Käytävä allastiloihin on kapea, vain 83 cm leveä sekä pitkä ja jyrkkä.

Ison puolen saunat ovat liikuntarajoitteiselle asiakkaalle lähes mahdottomat käyttää. Saunassa ei ole tukikaiteita ja tilaratkaisultaan saunat ovat muutenkin ongelmalliset; saunan lauteiden hyödyntäminen on sen pitkäläisen muodon johdosta hankalaa. Lauteet sijaitsevat rakenteellisesti liian matalalla aiheuttaen hygieni- ja mukavuusongelmia. Pienen puolen saunoihin on tehty saunomistunnelmaa parantavia valaistusuudistuksia ja musiikkia. Saunoissa ilmenee hiljaisina aikoina lattian kuumenemista. Saunojen lämpötiloissa ei ole eroja, joita asiakkaat toivoisivat.

Höyrysaunan käyttö liikuntarajoitteiselle on mahdotonta. Väärään suuntaan ja pieneen nurkkaukseen aukeava saunan ovi estää kulun apuvälineellä. Jyrkät laattalauteet alkavat heti oven suusta, eikä tilaa esim. pyörätuolille ole. Lisäksi laattapinta tulee kastuessaan liukkaaksi ja epähygieenisen märeksi. Höyrysuutin on lattian rajassa ja polttava höyry tulee helposti jalkoihin. Höyrysaunassa oli naisten ja miesten puolen erottava kaide, josta sai aikaisemmin tukea, mutta erilaisten salakatselutapauksien takia kaiteeseen kiinnitettiin näköesteeksi pleksi, eikä otteen ottaminen kaiteesta ole enää mahdollista.

Saunat ovat yleisesti meluisia, eikä niissä voi järjestää ohjattua toimintaa (saunayoga). Rentouttava saunakokemus Neidonkeitaassa on lähes mahdoton saavuttaa. Koska saunat sijaitsevat yleisissä tiloissa, ei niitä näin ollen voi vuokrata yksityiskäyttöön. Höyrysaunan sijainti pienen puolen yhteydessä ei mahdollista vain toisen puolen käyttöä hiljaisina aikoina, koska pienen puolen noin 50 kaappia eivät riitä asiakkaille. Isolla puolella taas olisi riittävästi kaappeja, mutta ei höyrysaunaa.

10 vuotta laajennuksen jälkeen rakennettiin entiseen allaskabinettiin pukeutumistila INVA-asiakkaille, joiden avustajat ovat eri sukupuolta avustettavien kanssa. Yksi allaspuolen siivouskeskuksista muutettiin tämän pukeutumistilan pesuhuoneeksi. Nämä tilat ovat kovassa käytössä ja tarpeeseen nähden täysin riittämättömät. Lisäksi näistä tiloista puuttuu kokonaan wc- ja saunatilat. Riittävät puku- ja pesutilat erityisasiakkaille mahdollistaisivat myös esimerkiksi aistiylherkkien asiakkaiden hallin käytön.

2.5.4. Allastilat

Allasosasto on pinta-alaltaan 1 509 m² josta altaita 650 m². Altaita on kaiken kaikkiaan seitsemän, joista neljä on vesimäärältään isompaa ja kolme pienempää allasta. Allastiloissa on lisäksi märkähahvio sekä katsomo n. 75 katsojalle. Katsomo ei vastaa tarkoitustaan, vaan sijaitsee liian lähellä allasta ja on liian pieni. Lisäksi katsomoon pääsee kulkemaan ainoastaan allastilojen läpi, mikä aiheuttaa hygieni- ja mukavuusongelmia. Kilpailuiden aikana katsomoon siirtyminen on lähes mahdotonta, koska kulku tapahtuu kilpailijoita häiriten altaan päädyn poikki. Nykyisellään katsomoa käytetään vesijumpanohjauksessa, johon se on vaarallinen. Tätä varten on jouduttu rakentamaan erillinen lava,

joka estää esimerkiksi uimaopettajan tai tuomarin altaan reunassa kulkemisen. Katsomon alla ei ole varastotiloja.

Allastiloissa ei ole lainkaan WC-tiloja, vaan WC:t sijaitsevat vain pesuhuoneissa. Lisäksi niiden määrä on ruuhka-aikaan riittämätön. Lisäksi allastiloissa ei ole riittävästi varastotiloja.

2.5.4.1. Kuntouintiallas

Suurin allas on kuusiratainen 25 metriä pitkä kuntouintiallas, joka on vesipinta-alaltaan 312,5 m², jonka allasvesijärjestelmän kokonaismäärä on 428m³. Allas on kauttaaltaan matala, päädyissä syvyyttä on vain 1,2m ja keskellä 1,4m. Veden lämpötila on 27 °C. Altaan mataluus on turvallisuusriski erityisesti lähtökorokkeiden päässä, jossa vettä pitäisi olla vähintään 1,7 m. Kuntouintiallasta käyttävät kuntouimareiden lisäksi ala- ja yläkoululaiset, uimaseura ja uimakoulut sekä vesijumppaajat. Lisäksi aukioloaikojen ulkopuolella harjoittelemassa käyvät myös retkimelajat sekä kanoottipoolonpelaajat. Loma-aikoina altaassa on kolmella radalla lapsille suunnattutoimintarata. Kuntouintiallas on ajoittain erittäin ruuhkautunut, jolloin kapea rataleveys (2m) lisää ahtauden tunnetta. Uimareiden kädet ylittävät ja jalat alittavat rataköydet, jolloin lähellä jumppaavat vesivoimistelijat ovat vaarassa. Hyvin usein kuntouimareilla on käytössä vain kaksi rataa, jolloin hitaammat uimarit ovat nopeampien tiellä. Altaan ollessa vain 25 metriä pitkä on ohittaminen hyvin vaikeaa tällä matkalla. Altaan keskelle syvenevä profiili on huono vesijumppia pidettäessä, koska matalammat päädyt täyttyvät ja ohjaaja on lavalla ohjattaessa melko kaukana jumppaajista. Toisaalta matala syvyys on melko hyvä lyhemmillekin jumppaajille. Altaaseen pääsee sekä tikkaita että portaita pitkin. Niiden sijoittelu on kuitenkin huono, koska tikkaat sijaitsevat samalla laidalla katsomon puolella ja portaat toisella. Näin huonojalkaiset vesijumppaajat joutuvat menemään altaaseen tikkaita pitkin, jos eivät uskalla sukeltaa rataköysien ali. Vesijumppat on äänentoiston takia pidettävä juuri katsomon puolella. Musiikki ja ohjaajanäänet kuuluvatkin jumppien aikana pitkin hallia häiriten muita toimintoja. Kuntouintialtaan vesikourut ovat myös hyvin äänekkäät varsinkin, jos altaassa on joku tapahtuma, joka aiheuttaa allasveden pinnan rikkoutumisen.



2.5.4.2. Toiminta-allas

Toiseksi suurin allas on toiminta-allas vesipinta-alaltaan 142 m², jonka allasvesijärjestelmän kokonaismäärä on 372m³. Allas on kooltaan 13 x 10,5m ja syvyyttä on 1,8 - 3,8m. Altaalla on kolmen metrin hyppytorni sekä yhden metrin ponnahduslauta. Toiminta-allas on jaettu rataköydellä kahteen alueeseen. Toisella puolella liikkuvat vesijuoksijat ja toisella hyppytelineiden puolella hyppivät ja sukeltavat lapset. Tilanteen mukaan vesijuoksijat voivat tulla myös toiselle puolelle. Polskivat lapset ja kuntoilevat vesijuoksijat joutuvat aika ajoin törmäyskurssille. Lasten ja nuorten äänit nousevat helposti meteliksi asti, ja myös roiskuva vesi häiritsee juoksijoita. Koska hyppimistä voi harjoitella vain toiminta-altaalla, tulee ala- ja yläkoulujen välillä joskus hankala tilanne, kun molemmat tarvitsisivat allasta. Ohjattujen vesijuoksutreenien aikaan hyppytelineet ovat kokonaan pois käytöstä. Tätä tilannetta pyritään välttämään ja siksi ohjaukset pyritään pitämään rauhallisempaan aikaan, mikä vaikuttaa suoraan myös laskevasti ohjausten osallistujamäärään.

2.5.4.3. Opetusallas

Erityisesti iltaisin ja viikonloppuisin opetus- eli lastenallas (32 °C) on todella ruuhkainen. Allas on kooltaan 10m x 10,4 m = 104 m² ja syvyyttä on 0,3 - 0,9 m. Altaan yhdellä sivulla on lasten vesiliukumäki, jonka ns. varoalue pienentää altaan pinta-alaa. Allasprofiili on loistava uinninopetuksen kannalta, ja lämmin vesi saa viikoittain kehuja asiakkailta. Allas jaetaan iltapäivisin ja iltaisin uimakoulujen ajaksi (klo 15.00 - 18.00) puoliksi, jolloin asiakkaille jää verrattain pieni tila. Liukumäki laskee tälle puolelle, jolloin vaaratilanteita sattuu aika ajoin. Myöhäisempiäkin uimakouluja on toivottu, mutta altaan ruuhkautumisen ja metelin takia niitä ei tällä hetkellä pystytä tarjoamaan. Päivisin allasta käytetään alakoululaisten uimaopetukseen. Sateisina päivinä isojen koululuokkien opettaminen on hankalaa, kun allas täytyy jakaa, jotta pikkulapset vanhempineen mahtuvat myös uimaan. Naapuripaikkakuntien koulut haluaisivat myös varata allasta opetuskäyttöön, mutta tällä hetkellä tilaa ei voida vuokrata, koska se on kaupungin omien koulujen käytössä päivittäin. Alkuperäisen uimahallin lastenallas jäi Neidonkeitaan kahvion lattian alle, josta se lienee otettavissa käyttöön melko helposti. Viikonloppuisin altaassa pidetään osittain aukioloaikojen ulkopuolella vauva- ja perheuintia, sekä uimaseuran uimakouluja. Myös kerran viikossa kokoontuville uimakerhoille olisi enemmän kysyntää, kuin tilan puolesta pystytään tarjoamaan.



2.5.4.4. Terapia-allas

Terapia-allas on toinen isompi lämminvesiallas. Se on kooltaan noin 12,5 x 5,5 m vesipinta-alaltaan 49,5 m² ja 1,4m syvä. Terapia-altaalla on kaksi niskahartia-alueen ja kaksi pohjasta tai seinästä tulevaa hierontapistettä. Allas on viuhkan muotoinen ja osaksi lattiapinnan yläpuolella, kaunis silmälle, mutta haastava ohjauksille. Altaaseen pääsee portaita pitkin tai allasnostimen avulla ja allas on liukuovella rajattavissa omaksi tilakseen. Altaaseen pääseminen vaatii portaiden nousua ja laskua, joka on haasteellista. Terapia-allas on uimalan ”tavoitelluin” allas. Altaassa ohjataan tules- ja neurovesiliikuntaryhmiä, vauvauintia ja tilausjumppia. Lisäksi allas on fysioterapeuttien ahkerassa käytössä. Lämpöisen veden takia allas on myös nuorison suosiossa, jolloin konflikteilta rauhaa hakevien aikuisten kanssa ei voi välttää. Altaan käyttöä ohjatuille ryhmille joudutaan rajoittamaan, jotta kaikki asiakkaat pystyvät sitä käyttämään. Allas on jo nyt hyvin paljon ryhmien takia suljettu, joten tavalliset käyttäjät eivät usein pääse rentoutumaan ja silloinkin se on aikataulujen säätelemää.

2.5.4.5. Pore- ja alastuloallas

Pienistä altaista sekä pore- että alastuloaltaan kokonaisvesimäärä on 14 m³. Porealtaan koko on noin 4,8 m x 2 m, vesipinta-alaltaan 10,6 m² muodoltaan se lähes puoliympyrä. Altaan lämpötila on 33 °C ja se on kokonaan omassa kierrossaan. Porepisteitä on 5 kohdassa, eikä allas vastaa mielikuvaa kunnolla kuplivasta porealtaasta. Altaan ollessa osaksi lattiapinnan yläpuolella portaat nousevat ensin ylöspäin, ja huonosti liikkuvien on vaikea päästä altaaseen, vaikka portaissa on molemmin puolin käsijohteet.

Alastuloallas on vain ja ainoastaan liukumäenlaskun alastuloa varten. Se on kooltaan n. 4,8 m x 4,8 m, eli melko suuri tarkoitukseensa olla tyhjänä. Altaaseen laskee 67m pitkä liukumäki 27 °C vedellä. Liukumäkeen kiivetään kapeita ja liukkaita kierreportaita pitkin. Liukumäki saa kehuja pituudestaan ja vauhdista, mutta sen pinta ja liitoskohdat ovat monesta kohdasta kuluneet. Liukumäen laskuvuoron kertovat valot toimivat aikakytkimellä 30 s. syklillä ja välillä tulee vaaratilanteita, kun nopeampi laskija saa edellä menneen kiinni.

Pienin allas on pikkulasten kahluuallas, jonka syvyys on 0,3m ja koko n. 4,8 m x 2,7 m. vesipinta-alaltaan 11,2 m². Altaassa on vettä sylkevät pingviinihahmot. Allas on pikkuväen ahkerassa käytössä, välillä varsinaista vesitilaa näyttäisi lapsiaan valvoen aikuisten loikoillessa matalassa vedessä jäävän varsin vähän.

Kaiken kaikkiaan allastilat ovat erittäin monipuoliset ja palvelevat kaikkia kävijöitä ikää katsomatta. Ongelmana on tilojen ahtaus ohjattujen toimintojen aikaan sekä ruuhka-aikana. Ohjatuille ryhmille olisi kuitenkin suurempi kysyntä kuin nykyisillä tilaresursseilla pystytään tarjoamaan.

2.5.5. Oheistilat ja -palvelut

Neidonkeitaalla on myös useita oheistiloja ja -palveluita, kuten kuntosali, keilahalli, kahvio ja hoitotilat.

2.5.5.1. Kuntosali

Kuntosali sijaitsee pohjakerroksessa ja sinne kulku tapahtuu joko kierreportaita pitkin tai avohissillä, eli salille on periaatteessa esteetön kulku, joskin kierreportaat ovat turvallisuuskulmasta huonot. Kierreportaat ovat kapeat ja jyrkästi kaartuvat ja niissä vastakkain kulkeminen on haastavaa. Askelsyvyys on riittävä vain ulkoreunassa. Kuntosalille kuljetaan porttien kautta kulkukortilla ja kuntosali on asiakkaiden käytössä päivittäin klo 6.00 - 23.00. Kuntosalille johtaa loivasti viisto pitkä käytävä, joka osalle rollaattorilla liikkuvista on hieman haastava. Toinen pukukaapeille johtava jyrkempi luiska on jo lähes mahdoton yksin kulkea rollaattorilla alaspäin.

Kuntosalin puku- ja pesutilat (77m² + 22m²) ovat yhteiskäytössä keilahallin kanssa. Pukukaappien määrä näissä tiloissa on riittämätön. Useimmiten asiakas vaihtaa vaatteet pukutiloissa ja kuljettaa sitten tavaransa kuntosalin käytävällä oleviin pukukaappeihin, joita on kolmessa eri paikassa ja osa kaapeista vaikeasti löydettävissä. Kaapit toimivat korttipanttilukolla, ja vapaana olevien kaappien ovet repsottavat auki.

Käytävällä olevien pukukaappien välissä on matalat penkit ja liikuntarajoitteisten asiakkaiden ryhmien aikaan nämä pukukaappikäytävät ruuhkautuvat pahasti ja kulku takimmaisille pukukaapeille on täysin estynyt.

Kuntosalille johtavalla käytävällä, melko kaukana itse salista on yksi INVA-WC ja molemmissa pukutiloissa on ahtaat, ei INVA-käyttöön soveltuvat WC:t.

Kuntosalikokonaisuus muodostuu 4 eri tilasta.

Laitesali (165 m²) on suurin tila, jossa sijaitsee lähes kaikki aerobiset laitteet (11 kpl) sekä peruskuntosalilaitteet (n. 20kpl). Kuntosalin varustus on monipuolinen, mutta osa laitteista on jo päivityksen tarpeessa. Arkisin salia käyttävät päiväsaikaan seniorit ja koululaiset, ruuhkautumisen estämiseksi koululaiskäyttöä on pyritty rajaamaan yhteen liikunnanopetusryhmään kerrallaan.

Laitesalissa toimii liikuntarajoitteisille asiakkaille suunnattu ohjattu kuntosaliryhmä 3 kertaa viikossa ja se on silloin muilta asiakkailta suljettuna tunnin ajan. Laitesalissa on pyritty turvaamaan esteetön kulku laitteisiin, täysin siinä kuitenkaan onnistumatta. Iltaisin sali ruuhkautuu usein, iso käyttäjäryhmä työikäisten lisäksi ovat opiskelijat. Muihin saleihin kulku tapahtuu laitesalin läpi. Ilmanvaihto ja tilan jäähdytysjärjestelmä ovat riittämättömät erityisesti ruuhka-aikana.

Voimailusali (68m²) sijaitsee laitesalin ja peilisalin vieressä, ja aiheuttaa laitesalin käyttäjille meluhaittaa. Raskaiden painojen pudottelu aiheuttaa joka puolelle rakennukseen kuuluvia ja tuntuja tärähdyksiä, jotka ovat saattaneet aiheuttaa vaurioita kiinteistön rakennuksiin esim. vuodot terapia-altaalla. Voimailusalia käyttää aktiivisesti hyvin eri-ikäiset ihmiset, erilaisin treenitavoittein ja turvallisuusriskin tilassa aiheuttaa pakollinen kulku nostolavan ohitse.

Kuntosalin perimmäisenä on muutaman portaan takana ns. alasali (30 m²), johon on sijoitettu vapaat painot ja vipuvarsilaitteita. Täällä laitteet ovat hyvin ahtaasti sijoitettu ja etenkin vapailla painoilla eivät kaikki halukkaat mahdu turvallisesti treenaamaan.

Kuntosalitilojen keskellä on (86m²) peilisali, joka toimii myös ryhmäliikuntatilana. Peilisalin seinustalla säilytetään steppilautoja ja takanurkassa on käsipainoille ja BODYPUMP-välineille telineet, mikä vähentää salin lattiapinta-alaa. Ohjausryhmien ajan peilisali on suljettu kuntosalikäyttäjiltä. Nykytrendien mukainen treenaaminen vaatisi ehdottomasti tällaisen tilan kokoaikaisesti kuntosaliharjoittelijoiden käyttöön. Ryhmäliikunnalle ei ole kuntosalin yhteydessä muuta omaa tilaa.

2.5.5.2. Keilahalli

Keilahalli perustettiin v. 1970 samaan aikaan rakennetun Lohjan uimahallin alakertaan. Keilahalli oli aluksi Lohjan Uimahalli Oy:n, sittemmin Lohjan Liikuntakeskus Oy:n omaa toimintaa. Vuonna 1994 yhtiö vuokrasi keilahallin lohjalaisille aktiivikeilaajille. Keilahallin toiminnasta vastaa Lohjan Keilahalli Ay. Keilahallin kokonaisneliömäärä on 711,2 m².

Hallissa on kahdeksan rataa ja lisäksi toimistotila, kaksi pesu- ja pukutilaa, kahvila B-oikeuksilla sekä hallin yhteydessä uimalan väestösuoja, joka palvelee yhtiön arkistona. Pukutilat ovat yhteiskäytössä uimalan kuntosalikäyttäjien kanssa.

Keilahalli sijaitsee uimalan alakerran ikkunattomassa kellaritilassa. Sen saavutettavuus kierreportailla ei ole paras mahdollinen, vaikka alas pääsee myös hissillä. Keilaajat käyttävätkin paljon hissiä painavien keilakassien kuljetukseen. Kulku keilahalliin tapahtuu uimalan aukioloaikana pääaulan kautta, mikä osaltaan ruuhkauttaa aulaa entisestään. Uimalan ollessa suljettuna käynti keilahallin tapahtuu uimalan sivuovesta. Keilahalliin ei ole kulkuportteja.

Keilahalliin ratoja, koneistoa ja pistelaskujärjestelmää on uusittu aina tarvittaessa. Vanhat radat uusittiin viimeksi vuokraajien toimesta v. 2010. Keilahallin v. 1998 hankitut toimintavarmuudeltaan ja käytettävyydeltään jo elinkaarensa päähänsä tulleet pistelaskujärjestelmä uusittiin v. 2015. LLK Oy:n hallitus päätti hankkia Steltronic-pistelaskujärjestelmän 14.12.2015 (§ 73).

Vuosittain keilahallissa on 23 000 – 25 000 kävijää. Päivisin hallia käyttävät seniorit ja koululaiset. Iltaisin käyttäjinä ovat keilaseurat ja yksittäiset keilaajat. Lohjalla on 18 keilaseuraa; liikuntatoimen avustuksia hakeneita seuroja ovat: Rännimestarit ry, Lohja Bowling ry, Lohjan Louhi ry ja pienempiä seuroja on 15. Lohjalla toimii lisäksi keilailun aluejärjestö; Lohjan Keilailuliitto. Lajin harrastajia on arviolta 280. Viime aikoina koululaisten ja nuorten keilailuharrastus on kasvanut selkeästi mm. Cosmic bowling -toiminnan ja keilailu-synttäreiden vuoksi.

Lohjan Rännimestarit ry:n miesten joukkue pelaa ainoana lohjalaisena joukkueena SM-liigatasolla. Lohjan keilahalli ei täytä SM-sarjatason olosuhteita ja siksi seuran miesten edustusjoukkue pelaa liigaottelut muilla paikkakunnilla.

Keilahallin yrittäjien ensisijaisena toiveena on alkuperäisten pystytyskoneiden uusiminen ja 2 - 4 rataa lisää. Mikäli lisäratojen rakentaminen ei taloudellisesti ole järkevää verrattuna esimerkiksi uuden hallin rakentamiseen, jatkaminen nykyisellä paikalla on yksi vaihtoehto.

2.5.5.3. Kahvio

Neidonkeitaan yhteydessä toimii ulkopuolisen vuokralaisen kahvila-ravintola Allaskahvila Uikku. Kahvilalla on myyntiluukku myös allasosaston puolelle, jossa on märkäkahviossa n. 20 asiakaspaikkaa. Myynti allasosastolle on vähäistä, koska maksu allasosaston puolella on mahdollista vain käteisellä. Kahvilan tarjonta on tällä hetkellä varsin monipuolinen ja yhteistyö operaattorin kanssa toimii hyvin.

2.5.5.4. Kokoustila

Neidonkeitaan yhteydessä on kokoustila, joka soveltuu maksimissaan 25 hengen kokouskäyttöön. Tilan varustelu on korkeintaan kohtalainen, mm. langaton verkkoyhteys puuttuu kokonaan. Erinomaisen sijaintinsa ja alhaisen vuokran ansioista tila on suosittu ja sitä vuokrataan erityisen runsaasti järjestöille. Tila on kuitenkin kulkuporttien takia, jonka vuoksi tilan käyttö on hankalaa uimahallin aukioloaikojen ulkopuolella. Kokoustilan ylläpidosta ja vuokrauksesta vastaa Lohjan Liikuntakeskus Oy.

2.5.5.5. Hoitotilat

Lohjan Liikuntakeskus Oy edelleen vuokraa Neidonkeitaan yhteydessä kahta hoitotilaa. Toisessa tilassa on vuokralaisena tiloissa pitkään toiminut hieroja ja toista tilaa on vuokrattu hoitohotelli periaatteella erilaisille hyvinvointi- ja terveydenhoitoalan yrittäjille (fysioterapeutti, jalkahoitaja, kosmetologi jne.). Hoitotilat ovat hankalasti saavutettavissa kapeiden ovien ja kynnysten takana.

Kaikkia Neidonkeitaan oheispalveluita leimaa tietynlainen "irrallisuus". Kahviota ja kuntosalia lukuun ottamatta ei oheistiloja nähdä tiivistä Neidonkeitaan palveluketjuun kuuluvina. Kumpikaan osapuoli ei ole myöskään osannut hyödyntää toinen toistaan markkinoinnissa.

2.6. Neidonkeidas – nykyinen tekninen tila

2.6.1. Rakennuksen kunto

Katto on huopakatto, joka on yli 18 vuotta vanha. Se alkaa olla uusimisen tarpeessa varsinkin auringon porottamalta puolelta. Seinien puurakenteet ovat myös halkeilleet ja vaihtoa vaille, varsinkin auringon puolelta. Seinät muuten ovat silmin nähden kunnossa. Edellisessä vanhanpuolen

saneerauksessa välipohjan eristys jäi heikoksi ja vaatisi näin ollen lisäeristystä. Koko kiinteistöstä olisi syytä tehdä kuntotutkimus.

2.6.2. Neidonkeitaan allasvesitekniikka

Allasveden käsittelyjärjestelmän tasausvesialtaat on valetut betonista, joissa haponkestävästä pellistä tehdyt väliseinät. Betoniseinissä ei pinnoitusta. Tasausaltaita on kaksi, tilavuudeltaan molemmat 30 m³ yhteensä 60 m³, otsonointiallas on 15m³ ja huuhteluvesiallas 50 m³.

Vedenkäsittelyjärjestelmän muodostavat suodattimet, joita on yhteensä seitsemän. Kolme hapon kestävästä teräksestä suodatinta olevaa on ns. kylmässä kierrossa. Nämä uudelleen pinnoitettiin kesällä 2016. Lämpimässä kierrossa on neljä, joista kaksi on uudelleen pinnoittamatta ja kaksi on lasikuitua. Lasikuituiset suodattimet tarkistettiin ja niiden massat vaihdettiin kesällä 2017. Karkeasuodattimia on neljä (4). Suodattimet on varustettu käsikäyttöisillä läppäventtiileillä ja ilmauksilla.

Otsonaattori on mallia BonoZon Bo (120/50A) ja vuosimallia 1988. Sen kehitysyksikkö uusittiin kesällä 2011. Allasveden Kolmeks – nimisiä kiertovesipumppuja on kymmenen (10), joista on vaihdettu kolme (3) tehdaskunnostettua pumppua vuonna 2012. Loput seitsemän alkavat olla käyttöikänsä vaihdon tarpeessa.

Allasveden kierrossa olevat putkistot ovat pääasiassa PVC putkia. Jonkin verran on vielä haponkestävää putkea. Putkistoissa olevat venttiilit ovat käsikäyttöisiä läppä- ja palloventtiilejä ja ne ovat kuluvia osia joita vaihdetaan tarpeen mukaan.

Kemikaalien syöttöjärjestelmänä on käytössä Prominent Oy:n säätimet, kemikaalipumput, anturit, mittarit ja syöttöyhteet. Säätimistä osa on vaihdon tarpeessa. Kemikaalisäiliöinä ovat natriumhypokloriitissa 1 000 litran muovisäiliöt (2 kpl) sekä suolahapossa ja saostusaineessa 30 litran kanisterit.

Allasveden lämmönsiirtimet. Jokaisessa allasvesikierrossa on oma lämmönsiirrin, joita on kolme (3) kappaletta ja allasvesien sekoituspiirissä lisäksi yksi (1) siirrin.

Opetus /ja terapia-altaan siirrin uusittiin kesällä 2011 ja sekoituspiiri siirrin vastaavasti kesällä 2012. Loput kaksi uusittava lähivuosina.

Terapia-altaan hierontapisteiden pumput ovat Badu -merkkisiä ja niitä on viisi (5). Putkistot pumpuilta altaalle ovat PVC- putkia.

2.6.3. Allasveden käsittelyjärjestelmä

Tasausvesialtaiden betonipinnat ovat jonkin verran rapautuneet ja metalliset väliseinärakenteet ruostuneet ja syöpyneet paikoitellen. Altaiden metalliset tarkastusluukut joita on neljä, ovat osittain pahasti ruostuneet ja syöpyneet. Kaksikerrossuodattimien (2 kpl) sisäpinnoitukset ovat kuluneet ja paikkamaalauksista huolimatta ruostumista ja syöpymistä esiintyy yhä enemmän.

Suodatinmassojen ja ilmasuuttimien (suodattimien 3 kpl sisällä) vaihtoikä lähestyy (arvio 2-v). Suodattimien läppäventtiilit sekä allasvesi putkistoissa olevat venttiilit ovat käytössä kuluneet ja vaativat uusimista arviolta 1 – 5 vuoden sisällä.

Allasvesikierron putkistoissa, varsinkin vanhoissa metalliputkissa, esiintyy nyt pistesyöpymisiä ja vuotoja. PVC –putket kuluvat, syöpyvät ja niihin kohdistuu tärinää ja murtumat ovat mahdollisia. Jos iso PVC putki murtuu tai menee poikki, niin seurauksena on iso vesivahinko.

Kemikaalien syöttöpumpuista osa on alkuperäisiä vuodelta 1998 ja ovat käyttöikänsä päässä lähivuosina, noin 2 vuoden sisällä. Mittaristoa ja antureita on uusittu jonkin verran, mutta uusimistarvetta on myös niissä.

Kaksi tuhannen litran natriumhypokloriitti säiliötä ovat alkuperäisiä vuodelta 1988. Myös niiden uusiminen tulee ajankohtaiseksi lähivuosina. Hieronta-aseman pumput ja allasveden virtausmittarit, suurelta osin alkuperäisiä, joudutaan uusimaan lähivuosina. Tekniset tilat vedenkäsittelylaitteiden osalta ovat melko hyvät, mutta jostain syystä lattiakaivojen rakentaminen on unohtunut lähes kokonaan. Niitä tarvitaan ehdottomasti lisää ja niiden tulee olla tarpeeksi isoja.

Allasveden käsittelyjärjestelmä on toiminut hyvin ja allasvesi on pysynyt kovassakin käytössä puhtaana ja vesiarvot hyvinä, mutta laitteiden ikääntyminen ja kuluminen vaativat jatkossa entistä enemmän korjauksia ja laitteiden uusimisia.

2.6.4. Ilmanvaihtokoneet

3TK1 hoitaa allastilan ilmanvaihdon, lämmityksen ja kosteuden hallinnan. Siinä on Thermonet - lämmön talteenotto järjestelmä. Maksimi tuloilmamäärä on 6,5 kuutiota sekunnissa (m^3/s) ja maksimi poistoilmamäärä sama $6,5\text{m}^3/\text{s}$. Koneen toimintaan vaikuttavat lämpö- ja kosteusanturit ovat allastiloissa.

3TK2 hoitaa muiden tilojen ilmanvaihdon ja lämmityksen. Sen maksimituloilmamäärä on $11,1\text{ m}^3/\text{s}$ ja maksimi poistoilmamäärä $10,1\text{ m}^3/\text{s}$.

Koneen toiminta-alue on jaettu neljään päälohkoon, jotka ovat keilahalli, kahvio/kassa, kuntosali ja pukuhuoneet.

Lisäksi uimala kiinteistössä on erillisiä poistoilmakoneita mm. WC -tiloissa, kemikaalivarastossa, vedenkäsittelytiloissa ja keilahallin ”tupakka huoneessa”.

Keilahallin tuloilmakanavassa on sopivan ilmankosteuden aikaansaamiseksi höyrynkostutin. Kassan tuloilmahaarassa on sähkökäyttöinen lisälämmitin, joka on käytössä kovilla pakkasilla.

2.6.4.1. Arvio ilmanvaihtolaitteiden nykykunnosta

3TK1 - ilmanvaihto ja kosteuden hallinta ovat toimineet suhteellisen hyvin, mutta puhaltimet käyvät välillä täysillä. Lämmitysteho kovilla pakkasilla ei tahdo riittää pitämään lämpötilaa allastilassa + 28 asteessa. Syynä luultavasti se, että koneen lämmityspatteria on jouduttu jo uutena korjaamaan, koska se oli päässyt jäätymään väärin/laihojen klykoli-seosten vuoksi. Lisäksi samaan lämmityspatteriin tuli vuoto vuonna 2009 ja siitä jouduttiin tulppaamaan pieni osa lämmityskierukasta. Osa koneen alkuperäisestä automatiikasta jouduttiin vaihtamaan ja korvaamaan Atmostecin automatiikalla vuonna 2010. Ilmavaihtokanavat on nuohottu viimeksi vuonna 2012.

3TK2 -ilmanvaihto ja lämmitys on toiminut hyvin, mutta kuntosalin vuonna 2004 tehdyn laajennuksen jälkeen tuloilmamäärät eivät riittäneet. Tuloilmapuhaltimeen piti vaihtaa tehokkaampi moottori, jotta ilmamäärät saatiin riittävän suuriksi. Edellä mainitusta muutoksesta huolimatta tulo- ja poistokoneet

käyvät välillä täydellä teholla. Sauna- ja pesutilojen ilmanvaihto (IV) kanavat ovat huonossa kunnossa. Varsinkin saunojen poistoilmakanavat ovat pahasti ruostuneet. IV -kanavat nuohottiin viimeksi kesällä 2012.

Kiinteistön ilmanvaihdon keskeisiä ongelmia on mm. se, ettei keilahallin pukuhuoneiden lämpötilaa pysty säätämään, vaan se on uimahallin pukuhuoneiden kanssa samassa. Lisäksi haasteita aiheuttaa eräät huolto- ja korjaustyöt ilmanvaihtokoneissa ahtaiden tilojen vuoksi, ja ne saattavat olla jopa mahdottomia suorittaa. Koko kiinteistössä on jäähdytys kahvilan keittiössä, alakerran teknisessä valvomossa, kassalla, uimavalvomossa sekä kuntosalilla, jonka jäähdytyslaitteet uusittiin keväällä 2012.

2.6.5. Lämmönjakokeskus

Lämmönjakokeskus uusittiin kokonaisuudessaan samalla kun ulkoa tuotiin uudet kaukolämpöputket uimahallin lämmönjakohuoneeseen kesällä 2010. Tilausteho 698 kilowattia ja tilausvesivirta 12 kuutiota tunnissa (m^3/h). Lämmitystehot ovat ilmanvaihdossa 630 kw, käyttövedessä 750 kw ja patteriverkostossa 70 kw. Laitteet ovat olleet käytössä noin 6 vuotta ja ovat toimineet hyvin.

2.6.6. Paineenkorotusasema / käyttövesijärjestelmä

Paineenkorotusasemalla on kaksi (2) pumppua, joista toinen on ns. ensiöpumppu ja käytäjätaajuusmuuttajan ohjaamana ja toinen tarvittaessa suorakytkennällä täysteholla.

Taloon sisään tulevan veden paine (kaupungin verkko) on noin 5 baaria ja paineenkorotus pumpuilla paine pyritään pitämään 6-6,5 baarissa. Molempien olisi hyvä olla taajuusmuuttaja käyttöisiä. Käyttövetä esilämmitetään sekä allasvedellä että jäähallin lauhdelämmöllä lämmönsiirtimien välityksellä.

Paineenkorotuspumpuista toinen on vanha ja vaatii uusimista 2 vuoden sisällä. Nykyjärjestelmässä ongelmana on se, että käyttövesi järjestelmässä esiintyy liian suuria painevaihteluja ja osittain siitä syystä esimerkiksi suihkuvesissä lämpötilan heilumista. Syynä tähän on alun perin liian pienet runkoputket.

Paineenkorotusaseman kautta menee vesi myös jäähalliin. Kun esimerkiksi jäänhoitokoneen vesitankkeja täytetään vedellä, aiheuttaa se uimahallin puolella suurta vedenpaineen vaihtelua varsinkin, kun "tankkaus" lopetetaan. Paineenkorotusaseman nykytekniikka ei pysty reagoimaan tarpeeksi nopeasti vedenkäytön vaihteluun; tasausvesialtaan täyttö, jäänhoitokoneen tankkaus ja suihkujen käyttö.

2.6.7. Saunat sekä pesu- ja pukuhuoneet

Uimalan tiloissa on kuusi (6) tavallisia saunaa ja höyrysauna.

Tavallisissa saunoissa on laattalattiat, seinät ja katot on paneloitu. Lauteissa metallirungot ja laudeosat abassi -puuta / lämpökäsiteltyä puuta. Lauteet ovat rakenteeltaan vääränlaiset, jalkataso on kiukaiden kivipinnan alapuolella.

Saunojen kiuaskoot ovat; isot saunat Misa 34 kw (miehet) ja Harvia 30 kw (naiset). Nk. ison puolen pikkusaunat Harvia 20 kw (miehet) ja Harvia 20 kw (naiset). Höyrypuolen saunojen kiuaskoko on sekä miesten että naisten puolella Misa 20,4 kw.

Saunoissa ja pesuhuoneissa on lasiovet ja niissä alumiinikarmit. Karmit on vaihdettava lähivuosina. Höyrypuolella pesuhuoneiden ja saunojen lattiat laatoitettiin uudelleen Pukkilan laatoilla kesällä 2009. Nk. höyrypuolella pesuhuoneissa on viisi (5) suihkua per pesutila/puoli.

Ns. isolla puolella pesutilojen laatat uusittiin kesällä 2015. Isolla pukuhuonepuolella pesuhuoneissa 12 suihkua pesutila/puoli. Suihkusekoittajat uusittiin isolla puolella kesällä 2012.

Uimahallin pukuhuoneissa yhteensä 331 Punta Oy:n tekemät peltirunkoiset pukukaapit, joissa puusäleövet ja avaimella toimivat Abloy -lukot. Pukuhuoneiden lattioissa on muovimatot.

Höyrysauna rakennettu harkoista ja sauna on sisäpuolelta laatoitettu paitsi katto, joka on betonia ja maalattu. Höyry tuotetaan kahdella 24 kw:n Tylo- merkkisellä höyrykehittimellä, joista toinen on käytössä ja toinen varalla. Kehittimet ovat alakerran teknisissä tiloissa, joista höyry johdetaan saunaan kupariputkia pitkin. Käyttötarkoitukseen nähden laitteisto on riittämätön.

Uimalan isolla puolella seinien ja lattioiden laatoitukset ja saumaukset ovat kuluneet kovassa käytössä paljon. Myös nk. höyrypuolella seinälaatoitukset ja niiden saumaukset ovat hyvin kuluneet.

Pesuhuoneiden kattorimoitukset ovat tummentuneet paikoin ja alkavat olla uusimisen tarpeessa. Samoin lasiovet ja karmit ovat osin huonossa kunnossa ja vaatisivat uusimista.

Pukukaappien ovet ovat puuta ja kaikki jo kertaalleen hiottu ja maalattu uudelleen. Paikkamaalauksia on tehty joka vuosi. Pukukaappien lukitus on Abloy -avaimilla toimiva ja on epäkäytännöllinen. Katkenneiden tai kadonneiden pukukaappien avaimien ja niiden perien uusimista on runsaasti ja se tulee kalliiksi.

Vuositasolla kustannus on 2 500 euroa. Avaimen kadotessa joudutaan lisäksi vaihtamaan lukkoja kaapista toiseen.

Höyrysaunan laatoitukset ja niiden saumaukset ovat kuluneet sekä huonossa kunnossa. Höyrykehittimet ovat kovassa käytössä ja niitä joudutaan huoltamaan ja korjaamaan jatkuvasti. Lasiovet ja karmit kuluneet ja huonossa kunnossa. Ilmastoinnin poistoilma kanavat ovat pahasti ruosteessa ja syöpyneet. Höyrysaunan lasitiilisessä väliseinässä oleva valokuituvalo on rikki.

2.6.8. Allastila

Uimalassa on seitsemän (7) allasta, joista viisi (5) uutta vuodelta 1998. Näistä kaksi (2) on vanhasta uima-altaasta muutettua/saneerattua allasta. Kaksi (2) liukumäkeä. Kuntouinti-altaan toisella pitkällä sivulla puupenkeillä varustettu hengen katsomo. Toiminta-altaan toisessa päässä on kolmen (3) metrin hyppytorni ja metrin ponnahduslauta. Uimavalvomo on sijoitettu halliosan keskelle.

Ilmanvaihto; tuloilma ikkunapenkki puhalluksella sisään ja poistoilma kanavien kautta hallitilasta sekä pesuhuoneiden kautta. Valaistuksena on eri mallisia halogeeni - ja led-valaisimia.

Uimalan altaiden laatoitukset sekä saumaukset ovat osittain kuluneet kovan käytön vuoksi ja altaiden siikonisaumat on korvattu lähes kokonaan saumalaastilla.

Toiminta-altaan ulkopuolella olevissa loiskekourujen kaivojen ulkopuolella on betonissa rapautumista. Terapia- ja opetusaltaassa ollut useita vuotokohtia, joita on vuosien varrella injektoitu

useaan otteeseen. Altaan loiskekourut pinnoitettu (maalattu?) ja se on useasta kohtaa jo hyvin kulunut.

Allastilassa kulkureiteillä on laatoitukset ja saumat erittäin/kovin kuluneet kovasta käytöstä. Lisäksi laattoja on irronnut vuosien aikana useasta kohtaa ja ne kohdat on laatoitettu uudelleen. Valaistus on melko hyvä mutta useat valaisimet ovat halogeeneja ja siten kuluttavat paljon sähköä. Osa valaisimista on myös sijoitettu huonosti niin, että lampunvaihdossa tarvitaan korkeita telineitä.

Ison liukumäen metalliset tukirakenteet ruostuvat vuosi vuodelta enemmän ja vaativat huoltotaukojen aikana todella paljon kunnostusta. Kesällä 2012 kolme miestä teki seitsemän (7) päivää työtä ruosteen saamiseksi pois liukumäestä ja sen paikkamaalaukset tehdyksi.

Liukumäen portaiden kaiteet ovat heikot mm. niiden hitsaukset pettävät. Portaat vaativat usein korjausta, jotta turvallisuus säilyy. Hyppytornin portaat ovat puiset ja vaativat joka huoltotauolla kunnostustoimia. Ponnahduslauta on yli 10 vuotta vanha ja metallista runkorakennetta on korjattu hitsaamalla jo monesti.

2.6.9. Kiinteistöautomaatiojärjestelmä

Järjestelmä tekninen valvomo sijaitsee uimahallin alakerrassa teknisissä tiloissa. Käytössä on Atmostec -järjestelmä ja tekniikka. Samaan järjestelmään on yhdistetty myöhemmin myös jäähallin ja Sporttikeskus Tennarin kiinteistöautomaatiot. Järjestelmässä on myös hälytykset sekä robottipuhelimen että tekstiviestien avulla.

Järjestelmän avulla pystytään seuraamaan tekniikan toimintaa ja muuttamaan tarvittaessa mm. säätöjä, lämpötiloja ja käyntiaikoja. Järjestelmän avulla saadaan myös käyttöhistoriatietoja.

Järjestelmä on toiminut jo yli 18 vuotta melko hyvin, mutta komponentteja on jouduttu uusimaan jonkun verran rikkoontumisten vuoksi.

Laitteiston toimittajan mukaan osa komponenteista on jäämässä pois tuotevalikoimasta, mutta uudet vastaavat mallit ovat yhteen sovitettavissa vanhojen tilalle mutta vaativat muutostöitä esim. alakeskuksissa.

2.6.10. AV -tekniikka, informaation kulku, äänentoisto

AV-tekniikka on alkuperäinen vuodelta 1998, eikä vastaa nykypäivän vaatimuksia. Toiminnaltaan äänentoisto on epävarma elektroniikan puolesta, laitteisto vaatisi ehdottomasti kokonaan uusimisen. Kuulutusjärjestelmästä puuttuu täysin automaattisten sanomien käyttömahdollisuus ja varokuulutusten kuuluminen allastiloissa on hyvin heikkoa ruuhka-aikana.

Ryhmäliikunnan ohjauksessa kiinteitä soittimia ei ole kuin kuntouinti-altaalla, eikä sielläkään soitin toimi kovin hyvin. Toiminta- ja terapia-altaassa ohjaajan ääni tulee varoituskaiuttimista ja altaalle tuodaan erillinen soitin (putkimankka). Vasta nykyään alkaa olla saatavilla vesiliikuntaan tarkoitettua äänentoistokalustoa, joka kestäisi oikeasti hallin ilmaston ja olisi jo rakennusvaiheessa suunniteltu halliin.

Kassalla olevan info-tv:n nykyinen seuranta on heikkoa. Allastiloissa ei ole tällä hetkellä minkäänlaista audiovisuaalista päätettä. Joskus on ollut puhetta, että info-tv tuotaisiin myös sinne. Näin voitaisiin jakaa uintivideoita ja muuta allaspuolen informaatioita asiakkaille. Nykyisin informaatio välittyy asiakkaille pukutiloissa ja toiminta-altaalla olevien infotaulujen NEIDONKEIDAS

TIEDOTTAA kautta. Näihin voi laittaa paperille tulostettuja tiedotteita. Infotaulut keräävät tiedotteet paremmin kuin aikaisemmin, jolloin infolappuja oli ympäri hallia. Toki edelleen on paljon erilaisia lippuja ja lappuja.

Neidonkeitaalla on oma kaikille avoin WI-FI verkko.

2.6.11. Neidonkeitaan energiatehokkuus

Tehokkuudesta ei ole olemassa mitään mittauksia, mutta esim. lämmönvuotokohtia löytyy alakatosta. Tekniikka ja laitteisto eivät sinänsä kunnolla anna mahdollisuuksia nykyaikaisiin lämmöntalteenottojärjestelmiin. Kulutuksen seuranta vaatisi lisää mittareita.

2.7. Siivous

Neidonkeitaan, jäähallin ja tennarin siivous hoidetaan pääosin omana siivouksena. Ostopalvelua käytetään loma- ja sairastapauksissa sekä täyttämään vajaat vuorot. Siivousosastolla on kolme (3) kuukausipalkkaista työntekijää, samoin kolme (3) osa-aikaista työntekijää, (2) tarvittaessa ns. töihin kutsuttavia ja (2) ostopalveluyritystä.

Siivousajat ja siivoojien määrä; klo 5.30 – 13.30 (2 siivoojaa), klo 5.30 – 12.00 (1) ja ilta klo 14.30 – 22.30 (1) ja klo 18.30 – 22.30 (1).

Uudet siivoustarvemitoitukset tiloille on tehty 2016 syksyllä ja on otettu käyttöön siivottaville tiloille.

Aamu ja iltavuorossa vaihdellaan eri puku- ja pesutilojen siivousta eri päivinä seuraavasti:

- maanantai, keskiviikko nk. isopuoli – aamuvuoro
- maanantai, keskiviikko, torstai, perjantai, lauantai isopuoli – iltavuoro
- sunnuntai, tiistai, torstai, perjantai, lauantai höyrypuoli - aamuvuoro.
- sunnuntai, tiistai, höyrypuoli – iltavuorossa höyrypuoli

Aamuvuorossa siivottavat tilat:

- käytävät, aulat, kahvio, ja toiset puku- ja pesutila sekä välisiivoukset
- kuntosalin kaikki tilat sekä pesu- ja pukutilat miehet ja naiset

Samat välisiivoukset toistuvat myös iltavuorossa noin 1 – 2 kertaa riippuen kävijä määrästä. Lisäksi siivotaan toimisto- ja sosiaaliset tilat sekä kokoushuone. Lisäksi tehtäviin kuuluu käytävien ja yleisten tilojen siisteyden tarkkailu ja tarvittaessa likaisuuteen puuttuminen.

Siivousta vaikeuttavat tilanteet:

Siivousaikoihin tulee ajoittain kuntosalin ja jäähallin kohdalla odotusaikoja, johtuen siitä, että siivousta tehdään näissä kohteissa asiakkaiden käyttäessä tiloja.

Pesu- ja pukutiloista asiakkaat poistuvat ajoittain ylittäen auki-oloajat, kuulutuksista huolimatta. Yleisemmin näin tapahtuu illalla, kun tilat sulkeutuvat asiakkaiden käytöstä.

2.7.1. Siivouskoneet ja –välineet

Siivouskoneet ja välineet uusitaan ja huolletaan tarvittaessa. Koneet ja välineet tarkistetaan Lipovaan asetettujen aikataulujen mukaisesti, mutta konekanta on varsin vanha ja kookas.

2.7.2. Siivottavat alueet

Neidonkeitaalla siivottaviin tiloihin kuuluvat sekä allastilat, että oheistilat ja kuntosali.

2.7.2.1. Aula

Tuulikaapin ritilämatot ovat suuria ja raskaita nostettaessa, mattoja joudutaan nostamaan, jotta mattojen alta pystytään poistamaan sinne kertyvä irtoroska. Aulan, kahvion ja osa käytävän lattiasta on kuivapuristettua Atomcres (teflon) laattaa, jota helppo pitää puhtaana yhdistelmäkoneella ja mopattaessa. Teflonpinta laatassa alkaa olla kulunut.

Kynnykset hankaloittavat huomattavasti koneiden ja siivouskärkyjen siirtelyä. Osaan kynnyksistä on asennettu rosteriset loivennukset, jotta pyörätuoleilla ja koneilla on helpompi liikkua.

Kassan ja aulan WC-tilan lattiat ovat Astro Safety -turvamattoja, ne ovat helppohoitoiset ja näyttävät, mutta alkavat jo halkeilla WC-tiloissa. Kassassa kalusteiden runsaus hankaloittaa siivousta.

Alakertaan vievät kierreportaat ovat pintakäsiteltyä homogeenistä muovimattoja, ja ovat kuluneet. Ovien pinnat ovat sileitä ja helppohoitoisia, tosin osa ovista on alareunasta kulunut ikävän näköiseksi. Lattialistat koko talossa keräävät likaa ja ovat siivouksen kannalta vaikeat pitää puhtaana.

2.7.2.2. Kokoustila

Lattia on pintakäsiteltyä homogeenistä muovimattoja ja on helppo pitää puhtaana, ajoittain kalusteiden määrä on runsas tilaan nähden.

2.7.2.3. Pukutilat

Katot käsiteltyä mäntylautaa, joissa on n. 10 mm avosaumoja, jotka keräävät lautojen päälle mikrolikaa, joka alas pudotessaan aiheuttaa haittaa esim. astmaa sairastaville. Maali seinissä on osin kulunut. Pukukaapit ovat pinnoiltaan säleikköiset. Ne on työllistävät ja vaikeat pitää puhtaana, koska pöly kerääntyy säleikön pintaan. Lattia on homogeeninen muovimatto, jonka pinta on kulunut ja halkeillut. Se on käsitelty karhennetulla pinnoitteella liukkautta estämään, vesilammikot kuitenkin ajoittain aiheuttavat liukkautta pinnoilla ja antavat bakteereille näin kasvualustan. Pukutilat ovat ahtaan näköiset ovesta sisään tultaessa, suuret kaappien keskelle sijoitetut puiset penkit vievät tilaa ja vaikeuttavat asiakkaiden liikkumista sekä siivoojien koneiden kanssa työskentelyä. Isolla puolella lattian korko pukuhuoneen ja pesuhuoneen välillä on n.13cm. Pukutilan lattia on alempana pesuhuoneen lattiaan nähden, vesi valuu pukuhuoneen puolelle pesuhuoneen puolella siivottaessa.

Ilmastointi ritalöiden katoissa pitäisi olla helposti irrotettavia, jotta ne pystytään aika ajoin pesemään siivottaessa (osa ruuvattu kiinni).

2.7.2.4. Pesu- ja saunatilat

Yläkerran vanhanpuolen pesutilojen lattialaatat on uusittu vuonna 2015 ja ne ovat helppohoitoiset.

Höyrypuolen pesutilojen lattialaatat ovat jo myös kertaalleen uusittu. Kuntosalin pesuhuone tiloissa saneerauksen yhteydessä 1998 asennetut lattialaatat ovat kuluneita ja näin ollen vaikeat pitää puhtaana. Kourut ovat olleet jo alun perin rumat ja keskeneräisen näköiset. Pystypintojen laattapinnat ovat yleisesti kuluneet ja saumat ikävän kirjavan näköiset. Vesi jää säilytyslokerikkoihin pesun jälkeen, kastellen asiakkaiden pyyhkeet.

Isonpuolen lauteet ovat apassia ja uutena hyvän näköiset, sekä helpot pitää puhtaana, mutta ikääntyessään tummenevat ja halkeilevat, siivousvalaistus on riittämätön.

Höyrypuolen Sun Saunan 2016 heinäkuussa asentamat käsitellyt lauteet helppo hoitoiset, mutta rakenteet eivät tunnu kestävän yleisen tilan kuormitusta. Saunatila on ahdas työskennellä.

Varsinkin kiukaiden alta lattialaatat ovat kuluneet ja jopa rikki.

2.7.2.5. Allastilat

Altaan reunan pystypinnat ovat varsinkin vesirajasta kuluneet ja työstävät. Laattojen saumat ovat kuluneet ja keräävät levää. Lattialaattojen karhennuspinta on osin kulunut kokonaan pois (alkuperäiset v. 1998 saneeraus). Niissä on vaikea pitää hygienian tasoa tyydyttävänä ja pinnat ovat myöskin todella liukkaita.

Terapia-altaaseen jälkeinpäin asennetut rosteriset portaat ovat vaikeat siirtää, siirrettävyys pitäisi olla mahdollista koska portaiden alle kerääntyy likaa, joka pitäisi voida poistaa. Lattioiden vesikourut ovat vaikeat puhdistaa, ja keskenjääneen näköiset.

Ison hyppytornin puiset portaat ovat haastavat siivota. Ovien pinnat ovat kuluneet osin ikävän näköisiksi. Kuntouintialtaan vieressä olevan ohjaustason rosteriset tangot ovat karhea pintaiset ja keräävät ruostetta pinnalle. Muut rosteriset kaiteet ja tangot ovat sileitä ja helppo hoitoisia. Altaan puolelta puuttuu asiakas-WC.

2.7.2.6. Kuntosalitilat

Voimailutilojen siivottavuus on hankalaa runsaan välinemäärän takia. Asiakkaat jättävät levypainot lattialle, joten niitä on lähes mahdoton nostaa ylös. Jumbopaketit, matot ja muut välineet jätetään viemättä niille varatuille paikoille. Tilan tiiliseinä kerää pölyä seinässä oleviin reikiin. Maalatut pinnat ovat kuluneet ja rikkoontuneet ja ovat lähes mahdottomat hoitaa siivouksellisesti. Lattia on säleinen (vesivaneri) ja moppi tarttuu kiinni mopattaessa.

Alasalissa välineet ja telineet ovat liian lähellä seinää, näin ollen peilipintojen puhdistus on lähes mahdotonta. Nostolaitteiden alla olevat matot ovat repaleiset. Matoista lähtee paloja (alkuperäiset 1998.) Käsipainot vaikeuttavat myös siivousta, koska niille kaikille ei ole telineitä.

Peilisali on tilana helppohoitoinen vähäisen kalustemäärän johdosta. Lattia ja seinäpinnat ovat helppohoitoiset. Ajoittainen veden valuminen katosta ja seinästä muodostaa kuivuessaan lattialle ikävän näköiset kalkkiraidat.

Laitesalin nykyinen lattiapinta on helppohoitoinen. Runsaan laitemäärän johdosta yhdistelmäkoneella ajo tilassa on hankalaa. Suurien peilipintojen määrä vie tilan tunnun kylmäksi.

Miesten kaappikäytävän kaapit ovat sileäpintaisia ja helppohoitoisia. Lattiapinta pintakäsitelty muovimatto on helppohoitoinen. Seinäpinnat rosoiset ja epätasaiset, moppi ottaa kiinni pintaa pyyhittäessä. Yllä olevasta altaasta valuu vettä halkeamista seinäpinnoille.

3. Neidonkeitaan tarpeet

Lohjan Liikuntakeskuksessa on laadittu syksystä 2016 virkistysuimala Neidonkeitaan tarveselvitystä, joka sisältää sekä uimalan toiminnallisen, että teknisen nykytila-analyysin ja tulevaisuuden tarpeet. Tarpeet on pyritty näkemään asiakaspolkuna eli siitä saakka, kun asiakas tulee Harjun alueelle. Tällöin korostuu uimalan palvelujen lisäksi Harjun alue kokonaisuutena ja uimalan saavutettavuus, erityisesti liikenteellisesti.

Yhtiö teki tarveselvityksessä yhteistyötä Laurea ammattikorkeakoulun Startup Yrityslabran opiskelijatyöryhmän kanssa. Yhteistyöhön kuului kuntalaisille suunnatut työpajat, haastattelut eri paikoissa ja eri väestöryhmille sekä verkkokyselyt, myös englanniksi. Selvitystä tehtiin myös yhtiön henkilökunnan ja opiskelijatyöryhmän yhteisissä tapaamisissa ja työpajoissa.

Asukkaille suunnatusta kyselystä ja haastattelutilaisuuksista järjestettiin erillinen tiedotustilaisuus. Kaikkien eri kanavien kautta saatiin 749 mielipidettä tulevaisuuden uimahallista.

Taustaselvityksen alustavaa loppuraporttia ja keskeisiä tuloksia esiteltiin ensimmäisen kerran LLK Oy:n hallitukselle 28.11.2016. Virkistysuimala Neidonkeitaan taustaselvityksen loppuraportti esiteltiin tiedotusvälineille 17.3.2017.

Kaikkien eri kohderyhmien vastaukset huomioon ottaen toivotuimpia toiminnallisia uudistuksia olivat ulkoallas, 50 m:n allas, saunamaailma ja rentoutumisalue. Palveluiden osalta eniten toivottuja olivat uimakoulut, vesijumput, ohjattu toiminta koko perheelle ja lisäpalveluista vastaavasti uusi kuntosali, kahvila ja hieroja.

Lohjan kaupunginhallituksen nimeämä hankeryhmä on työskennellyt Neidonkeitaan kehittämisen parissa lokakuun 2017 lopusta alkaen. Hankeryhmä asetti työskentelylleen seuraavat tavoitteet:

- 1) Tarveselvityksen tekeminen
- 2) Aikataulun laatiminen
- 3) Alustavan kustannusarvion laatiminen
- 4) Vaihtoehtoisten rahoitusmallien selvittäminen
- 5) Esityksen tekeminen kaupunginhallitukselle: millä aikataululla ja miten hanke tulisi viedä eteenpäin?

Tässä tarveselvityksessä määritellyt tarpeet ovat hankeryhmän hyväksymiä tarpeita ja ne pohjautuvat tehtyihin tutkimuksiin ja osallistamisiin. Tulevaisuuden Neidonkeitaan ei tule olla pelkkä uimahalli, vaan Neidonkeitaan ja koko Harjun urheilukeskuksen tulisi jatkossa olla kaikkien lohjalaisten ympärivuotinen vapaa-ajan elämyskeskus. Samalla se houkuttelisi kävijöitä myös Lohjan ulkopuolelta ja lisäisi koko Lohjan vetovoimaisuutta. Liitettyä koko Lohjan "tarinaan" se samalla tukisi Lohjan strategista tavoitetta olla Suomen mielenkiintoisin kaupunki.

3.1. Pysäköinti ja liikenne

Harjun urheilukeskuksen liikenteessä tulisi ottaa huomioon nykyistä paremmin eri käyttäjäryhmät. Tärkeä asia suunnittelussa olisi lisääntyvän käyttäjämäärän vuoksi kasvavan henkilöautoliikenteen lisäksi huomioida erityisesti taksi- ja linja-autoliikenne. Henkilöautojen tulisi kulkea yhtä selkeää, turvallista ja riittävän tilavaa reittiä pitkin koko aluetta palvelevalle keskitetylle ja keskeiselle pysäköintialueelle.

Takseilla tulisi olla oma reitti uimalan sisäänkäynnille, josta liikuntarajoitteisten asiakkaiden tuonti ja haku hallille olisi turvallista ja joustavaa. Taksiliikenne on päivittäistä ja kasvavaa. Linja-autoille tulisi myös olla riittävän tilava reitti ja useampi pysäkki yhtäaikaisten päivittäisten ryhmien jättöä ja noutoa varten, joka palvelisi lisäksi jäähallin käyttäjiä. Toivottavaa olisi, että julkista liikennettä Harjun urheilukeskukseen kehitettäisiin. Samalla se vähentäisi yksityisautoilua.

Alueelle tulisi päästä kevyenliikenteen väyliltä helposti ja turvallisesti polkupyörällä ja kävellen. Lisäksi reittien tulisi houkutella nykytilaa enemmän kevyen liikenteen käyttäjiä.

Huoltoliikenne tulisi suunnitella nykyistä keskitetyemmin. Se ei saisi häiritä asiakkaiden kulkua alueella ja muuta liikennettä. Pelastustiet tulisi suunnitella muusta liikenteestä erilleen, jotta ne pysyvät vapaina vuorokauden ajankohdasta riippumatta. Pelastustie johtaisi uimalan pelastautumispisteeseen.

Liikenteen lisäksi tulisi huomioida, että Harjun urheilukeskuksen eri pisteissä olisi omat yksilöidyt osoitteet.

Harjun urheilualueella tulisi olla siis yksi yhteinen pysäköintialue, joka palvelisi alueen kaikkien liikuntapaikkojen käyttäjiä ja toimisi myös liitäntäpysäköinnin alueena. Samalla se vahvistaisi käsitystä Harjun urheilukeskuksesta. Nykytilanteen hajanainen pysäköinti on aiheuttanut sen, että käsitettä Harjun urheilukeskus ei asiakkaiden kannalta ole olemassa. INVA-pysäköinnin sijoittaminen lähelle sisään tuloa olisi tärkeää. Erityisesti henkilöautojen pysäköinti tulisi olla nykyistä valvotumpaa ja esim. kulkuporteilla valvottua. Tilan ahtauden vuoksi maanalaisen pysäköinnin tutkiminen oli järkevää. Linja-autoille tulisi olla omat selkeästi osoitetut pysäköintialueet, jotka palvelisivat koko alueen liikuntapaikkojen käyttäjiä. Polkupyörille ja mopoille tulisi osoittaa omat, katetut pysäköintipaikat. Tulevaisuuden vaihtoehdot (esim. sähköautojen latauspisteet) tulisi huomioida suunnittelussa.

3.2. Aulatilat ja asiakaspalvelu

Aulan tulisi olla koko Harjun urheilukeskusta palveleva RECEPTION. Sen tulisi olla tiloiltaan riittävän avara ja tilava. Aulassa on oltava myös riittävästi istuimia ja odotustilaa eri asiakasryhmille. Aulaan johtavien ovien tulisi olla sähköisesti ja porrastetusti avautuvia. Sähköiset ovet ovat välttämättömiä liikuntarajoitteisille asiakkaille ja helpottavat myös lapsiperheiden kulkua.

Itse asiakaspalvelupisteen tulee olla toimiva ja ergonomisesti suunniteltu asiakaspalvelupiste, josta on näkyvyys joka puolelle aulaan ja jossa pystytään palvelemaan useampaa asiakasta kerrallaan sujuvasti. Käytössä tulee olla modernit kassa- ja kulkujärjestelmät. Asiakaspalvelupisteen on oltava fyysisesti ja teknisesti yhdistettävissä ravintolapalveluihin. Lisäksi aulassa pitää olla itsepalvelupisteet. Asiakaspalvelupisteestä on oltava esteetön, helppo kulku pukutiloihin. Aulan yhteydessä tulee olla riittävät WC- ja INVA-WC-tilat.

3.3. Pukeutumis- ja peseytymistilat

Pukuhuonetilaa ja niissä olevia pukukaappeja tulee olla riittävä määrä. Pukuhuoneratkaisuiden tulisi huomioida eri käyttäjäryhmien (mm. koululaiset, invalidit eri sukupuolet jne.) tarpeet. Suunnittelussa tulisi ottaa huomioon kaikki modernit vaihtoehdot pukuhuoneratkaisuissa, joilla helpotetaan asiakkaan kulkua ja toisaalta kevennetään kunnossa- ja ylläpitoa. Näitä ovat mm. eri vuodenaikojen huomioiminen, likaisen ja puhtaan liikenteen rajaaminen, pukuhuoneiden käytön rytmittäminen. Erityistä huomiota tulisi kiinnittää ihmisten yksityisyyden suojan turvaamiseen. Pukuhuoneiden yhteydessä tulisi sukupuoleen katsomatta olla riittävästi peilein ja hiustenkuivaimin varustettuja ”meikkaustiloja”. Myös pukuhuoneiden yhteydessä tulee olla riittävästi WC-tiloja. Lattiamateriaalit eivät saa olla märkänäkään liukkaita.

Pesuhuoneiden osalta erityistä huomiota tulee huomioida myös ihmisten lisääntynyt tarve yksityisyyden suojalle. Pukuhuoneiden turvallisuuden osalta tulee kiinnittää erityistä huomiota liukkauden estoon niin rakenteellisissa ratkaisuissa kuin materiaalivalinnoissakin. Myös pesuhuoneratkaisuissa tulisi huomioida eri käyttäjäryhmien (mm. koululaiset, invalidit eri sukupuolet jne.) tarpeet ja käytön mahdollinen rytmittäminen kunnossapidon tarpeiden mukaan.

3.4. Saunamaailma

Kuntalaiskyselyt toivat selkeästi esille toiveen Neidonkeitaan yhteydessä olevasta saunamaailmasta. Saunamaailmassa tulisi olla erilaisia saunoja niin sisä- kuin ulkotiloissakin. Saunojen ja niiden yhteydessä olevien peseytymis-, oleskelu- ja muiden oheistilojen tulisi tarjota käyttäjille mahdollisuus hiljentymiseen, kiireettömyyteen ja mahdollisimman kokonaisvaltaiseen rentoutumiseen, sekä tuoda esille suomalaisen saunan erityispiirteitä. Erityisesti halutaan, että saunoissa hyödynnetään upeat maisemat Lohjanharjulta Lohjanjärven suuntaan. Rohkealla ideoinnilla on mahdollista kustannustehokkaasti saada sisältöä lohjalaisten arkeen ja aikaansaada selkeä vetovoimatekijä Neidonkeitaalle ja koko Lohjalle.

3.5. Allastilat

Yleisesti ottaen allasosastolle kaivataan lisää tilaa palveluita Neidonkeitaan houkuttelevuuden lisäämiseksi ja nykyisen ahtauden ja ruuhkaisuuden parantamiseksi. Allastiloja tulisi nykyistä paremmin eriyttää ja lohkoa nykyisen meluisuuden välttämiseksi. Näin voitaisiin samaan aikaan toteuttaa erilaisia palveluita toistensa kärsimättä.

Allastiloissa tulisi kaikkien asiakasryhmien käytössä olla helposti saavutettavat WC-tilat. Allastiloissa tulisi asiakkaiden käytössä olla myös kahvila-/rauhoitumisalue, joka on yhdistetty Neidonkeitaan ravintolapalveluihin.

Keskeisesti sijaitsevien valvomotilojen yhteydessä tulisi olla riittävästi työtilaa sekä asianmukaisesti varustellut EA-tilat. Valvomon yhteydessä olisi myös mediakeskus, josta pystyttäisiin hallinnoimaan digitalisoitua Neidonkeidasta. Koko Neidonkeitaan suunnittelussa tulisi huomioida digitalisaation tarjoamat mahdollisuudet esim. tilojen kustannustehokkaan muunneltavuuden suhteen. Suunnittelussa tulisi kiinnittää huomiota akustiikkaan ja äänieristykseen. Allastilojen yhteydessä tulisi olla riittävästi ilmastoitua varastotilaa sekä siivouskeskus, joka huomioi nykykoneiden tilavaatimukset. Huolto- ja kunnossapitoa silmällä pitäen allastiloihin tulisi ulkoa johtaa lastausovet.

3.5.1. 50 metrin allas

Kuntalaiskyselyssä ja kaikissa muissakin tarpeiden kartoitusten yhteydessä, nousi esille tarve tilasta uida. Neidonkeitaan nykyinen allaskapasiteetti mahdollistaa uinnin harrastamisen vain ajoittain. 8-ratainen 50 metrin allas, joka on jaettavissa kahteen 25 metrin osaan, tuo tilaa uimahallin perustehtävälle eli uinnille. Altaan ratalevyyden tulee olla 2,5 m, syvyys 120 - 180 cm. Altaan yhteydessä tulisi olla muunneltava katsomo. Kun tila ei ole katsomokäytössä, sitä tulisi voida käyttää muussa hallin toimintoja palvelevassa käytössä. 50 m:n allas lisäisi koko alueen houkuttelevuutta ja mahdollistaisi mm. suurten uintikilpailuiden ja uintileirien järjestämisen yhdessä Kisakallion urheiluopiston kanssa Lohjalla.

3.5.2. Erillinen opetusallas

Uimaopetus on lohjalainen ”brändituote”. Alakoululaisten uimataitoprosentti on jatkuvasti valtakunnan korkeimpia. Ongelmana nykytilanteessa on se, että Lohjan Liikuntakeskus ei pysty allastilan puutteen takia vastaamaan kovaan kysyntään uimakoulujen ja – kerhojen osalta. Uusi, erillinen opetusallas mahdollistaisi uimakoulujen ja – kerhojen määrän nostamisen kysynnän edellyttämälle tasolle. Suunnittelussa olisi syytä toki samalla huomioida lapsille ja perheille suunnattujen palveluiden kehittäminen yhtenä kokonaisuutena.

3.5.3. Nuorten ACTION-alue

Nyky-Neidonkeitaan yhtenä suurimpana ongelmana on se, että nuoriso puuttuu asiakaskunnasta lähes kokonaan. Lohjalla ei muutenkaan ole tarjota nuorille kovinkaan paljon mielekästä tekemistä. Molempia sukupuolia palveleva, erityisesti nuorille suunnattu ACTION-alue pystyisi varmasti houkuttelemaan nuorisoa Prisman aulan sijasta turvalliseen ja liikunnalliseen ympäristöön. Monipuolisten attraktioiden ja palveluiden lisäksi alueen säännöt ja toimintakulttuuri tulisi muodostaa yhdessä nuorten kanssa.

3.5.4. Terapia-allas

Terapia-allas on käyttöasteeltaan tällä hetkellä Neidonkeitaan suosituin allas. Koko ajan lisääntyvä erityisryhmien, kuntoutujien ja terapeuttien käyttö edellyttää lisää terapia-allas tilaa. Terapia-altaan syvyyttä tulisi pystyä muuntelemaan teknisillä ratkaisulla. Terapia-altaan yhteydessä olevalla kylmävesialtaalla on todettu olevan terveyttä edistäviä vaikutuksia.

3.5.5. Ulkoalue

Kuten tämän selvityksen alussa on esitetty, yksi Neidonkeitaan ja Harjun urheilukeskuksen ongelmista on kesäajan vähäinen asiakasvirta. Lisää asiakkaita olisi mahdollista saada ulkoalueella, jossa olisi altaiden lisäksi peli- ja leikkialueita sekä hallin ravintolapalveluihin integroitua myyntipisteitä. Saunamaailma olisi osittain myös osa ulkoaluetta. Osa ulkoaluetta palvelisi

ympäri vuotisesti esimerkiksi altaalla, johon voisi uida sisäkautta. Ulkoalueen suunnittelussa tulisi ottaa huomioon ympäröivän maiseman hyödyntäminen.

3.5.6. Kuntosali

Kuntosalin tulisi olla nykyistä helpommin asiakkaiden saavutettavissa. Neidonkeitaan kuntosali tulisi profiloida nykyaikaiseksi, laajoja käyttäjäryhmiä palvelevaksi yleissaliksi. Kuntosalin osalta tulee kiinnittää huomiota audiovisuaalisten tekniikoiden ja digitalisaation tarjoamiin mahdollisuuksiin. Ilmastoinnin tulee olla riittävä suurellekin käyttäjämäärälle.

3.6. Keilahallin tarpeet

Keilahallin alkuperäinen ratakoneisto tulee nopealla aikataululla uusida. Ratakoneiston uusimisen kustannusarvio on n. 220 000€. Lisäksi keilahalliyrittäjät toivovat hallin yhteyteen lisää tilaa ravintola- ja muille oheispalveluille.

3.7. Vuokratilat

Neidonkeitaan yhteyteen tarvitaan lisää tilaa vuorattavaksi ulkopuolisille yrittäjille. Tällaisia Neidonkeitaan palvelukonseptia tukevia yrittäjiä ovat mm. hierojat, fysioterapeutit, parturit, kosmetologit.

3.8. Lohjan Liikuntakeskus Oy:n toimistotilat

Lohjan Liikuntakeskus Oy:n nykyiset toimistotilat eivät ole ajanmukaiset. Tilat on jouduttu hajasijoittamaan eri paikkoihin, eivätkä ne enää täytä nykyisiä työturvallisuusnormejakaan. Uudistetun Neidonkeitaan yhteyteen tulee toteuttaa ajanmukaiset ja keskitetyt toimistotilat. Toimistotilojen yhteydessä tulee olla myös kokous- ja neuvottelutiloja, jotka ovat myös ulkopuolisten vuokrattavissa.

3.9. Sosiaali- ja taukotilat

Neidonkeitaan yhteyteen tulee toteuttaa modernit sosiaali- ja taukotilat Lohjan Liikuntakeskus Oy:n henkilöstölle. Tilat eivät ole pelkästään Neidonkeitaan henkilöstön käytössä vaan niiden tulee palvella koko Liikuntakeskuksen henkilöstöä. Tilojen tarkoituksena on lisätä henkilöstön työhyvinvointia, kasvattaa yhteishenkeä ja helpottaa yrityksen sisäistä tiedonkulkua.

3.10. Tekniset tarpeet

Neidonkeitaalla on vaihtoehtona tehdä joko peruskorjaus tai peruskorjauksen lisäksi laajennus.

3.10.1. Peruskorjaus

Peruskorjauksessa tehdään vain peruskuntoarvioissa ja kuntotutkimuksissa määritellyt korjaukset, eikä tiloja ja toimintoja mitenkään paranneta, uudenaikaisteta, eikä tilamuutoksia tehdä. Tilojen kapasiteettiä ei lisätä, joten halli tulee olemaan edelleen ylikuormitettu.

Kuntotutkimuksissa voi paljastua altaista ja kantavista betonirakenteista vaurioita, jotka aiheuttavat huomattavia lisäkustannuksia. Toisaalta tutkimukset voivat osoittaa, että betonirakenteet ovat hyvässä kunnossa, jolloin lisäkustannuksia ei tule.

Tässä vaihtoehdossa tulee väistämättä vähintään 6-12 kuukauden mittainen käyttökato asiakkaille.

Todennäköistä myös on, että pelkkään peruskorjausvaihtoehtoon ei myönnetä OKM:n avustusta.

3.10.2. Peruskorjaus ja laajennus

Tässä vaihtoehdossa korjataan vanhoja rakenteita 3.3.1:ssä esitetyn mukaisesti ja tehdään tilamuutoksia vanhalle osalle sekä lisää tiloja laajennukseen ja ulkoalueelle toiminnallisten tarpeiden mukaisesti. Korjaus suunnitellaan siten, että vanha osa voidaan pitää käytössä, kun rakennetaan uutta, jolloin käyttökatos toiminnassa on mahdollisimman lyhyt tai käyttökatkosta ei ole ollenkaan. Tämä mahdollistaa jatkossa mm. vuosihuollon tekemisen niin, että toiminta voidaan pitää yllä koko ajan.

3.11. Alustava kustannusarvio

HANKEVAIHE	
Kuntotutkimukset	n. 60 000 - 80 000 €
Hankesuunnittelu	n. 50 000 - 80 000 €
RAKENTAMINEN	
Peruskorjaus	
Peruskorjauksen toteutussuunnittelu	n. 100 000 - 120 000 €
Rakennuttaminen ja valvonta	n. 50 000 - 60 000 €
Pelkkä peruskorjaus urakka kohdan 3.10.1 mukaisesti	n. 1,85 milj. €
Mahdolliset betonivaurioiden aiheuttamat kustannukset	n. 0 - 2,5 milj. €
Peruskorjaus yhteensä	n. 2,1 - 4,6 milj. €
Peruskorjaus ja laajennus	
Peruskorjauksen ja laajennuksen toteutussuunnittelu	n. 1,7 - 1,8 milj. €
Rakennuttaminen ja valvonta	n. 400 000 - 500 000 €
Peruskorjauksen ja laajennuksen rakennusurakka	n. 23,9 - 25,7 milj. €
Peruskorjaus ja laajennus yhteensä	n. 26 - 28 milj. €

kuvio 3. Alustava kustannusarvio

3.12. Alustava aikataulu

Hankkeen tarveselvitys hyväksytään Lohjan kaupungin poliittisessa päätöksentekojärjestelmässä kevään 2018 aikana. Kesän 2018 aikana tehtävien kuntotutkimusten tulokset pitkälti määrittelevät hankkeen kokonaiskustannusarvion. Samalla se luo pohjan koko hankkeen poliittiselle päätöksenteolle. Nämä päätökset ovat edessä Lohjan kaupungin talousarviopäätösten yhteydessä loka-marraskuussa 2018. Tässä yhteydessä tehtävät päätökset määrittelevät hankkeen laajuuden, jonka jälkeen hankesuunnittelun käynnistäminen on mahdollista.

Teknisesti ajatellen, ilman päätöksenteosta tai muista yllättävistä tekijöistä aiheutuvia viivästyksiä, seuraava aikataulu olisi mahdollinen:

Kuntotutkimukset	kesätauon 2018 aikana	07-09/2018
Hankesuunnittelu	2019 alussa, kesto 6-8 kk	01-08/2019
Toteutussuunnittelu	2019 syksyllä, kesto 6-8 kk	09/2019-04/2020
Rakentaminen	2020 kesällä, kesto 18-24 kk	05/2020-05/2022

4. Kaavatilanne

Harjun urheilukeskus sijaitsee asemakaava-alueella. Rakennukset sijaitsevat urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella (YU-1) ja kentät urheilu- ja virkistysalueella (VU). Rakennusten korttelialueella tehokkuus $e = 0,45$ ja rakennukset voivat olla kaksikerroksisia. Rakennusten ja kenttien välissä on istutettavia alueen osia (s-1, s-2, i-1). Neidonkeitaan rakennuksen edessä sekä harjun reunassa on alueen osa, jolla puusto on säilytettävä (s). Jäähallin edessä olevan pysäköintialueen eteläpäässä on merkintä istutettavasta alueen osasta, jolle on toteutettava maavalli (mv). Rakennuksia ja kenttäaluetta koskeva asemakaavamuutos on vahvistettu Uudenmaan ympäristökeskuksessa vuonna 1996. Jäähallin eteläpuolelle on samana vuonna myöhemmin vahvistettu asemakaavan muutos, jossa alueen käyttötarkoitus on urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU). Alueelle saa rakentaa jäähallin ja sen toimintaan liittyviä tiloja. Tehokkuusluku $e = 0,65$ ja kerrosluku kaksi. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä rakentamistavasta ja istutettavista alueen osista. Runokatu kääntöpaikkoineen on asemakaavan mukainen katualue. Runokadun ja Vuorisenkadun välissä on pysäköintialue Neidonkeitaan korttelialuetta varten (LP-1). Katua ja pysäköintialueen asemakaavamuutos on laadittu vuonna 1986.

Runokatua, Neidonkeitaan korttelin pohjoispäätä ja osaa pysäköintialueesta koskee myös maanalaisen asemakaavan muutos, joka on vahvistettu Uudenmaan lääninhallituksessa vuonna 1993. Asemakaavassa on varauksia maanalaisia tiloja väestönsuojia varten (mav) sekä maanalainen tila ajo- ja huoltoyhteyksiä varten (maah). Maanalaisten tilojen suojavyöhykkeineen on tarkoitus sijoittua tasojen +20 ja +45 väliin.

5. Tiivistelmä

Vuonna 1970 avattu ja vuonna 1998 peruskunnostettu ja laajennettu Lohjan uimahalli – Virkistysuimala Neidonkeidas on nykyisen elinkaarensa päässä. Huolellisesta kunnossapidosta huolimatta Neidonkeitaan kiinteistö ja tekniikka on siinä kunnossa, että mittavat peruskunnostustoimeenpiteet ovat lähivuosina välttämättömiä toiminnan jatkumisen turvaamiseksi. Neidonkeitaalla on hyvin merkittävä osa lohjalaisten arjessa ja vapaa-ajassa, joten toiminnan turvaamisen jatkaminen lienee itsestäänselvyys. Peruskunnostus lähitulevaisuudessa toteutettuna on minimivaihtoehto Neidonkeitaan tulevaisuutta ajatellen.

Vuoden 1998 mallin mukainen peruskunnostus yhdistettynä laajennukseen olisi kuitenkin parempi vaihtoehto. Laajennus toisi mukanaan sujuvuutta ja tehokkuutta toimintoihin ja uudet palvelut ja attraktiot toisivat lisäsisältöä lohjalaisten arkeen ja vapaa-aikaan sekä lisääisivät koko Lohjan vetovoimaisuutta. Laajennus lisäisi myös huomattavasti lohjalaisten liikunnan ja liikkujien määrää ja tukisi näin Lohjan Liikuntakeskuksen strategista päämäärää. Mahdollisuus järjestää suuria uintikilpailuja ja kansainvälisiä uintileirejä lisäisi Lohjan näkyvyyttä ja tunnettavuutta. Tämän vaihtoehdon puolesta puhuu myös se tosiseikka, että pelkkä peruskunnostus aiheuttaisi väistämättä myös pitkän käyttökatkoksen Neidonkeitaassa. Peruskunnostus yhdistettynä laajennukseen hyvin suunniteltuna mahdollistaisi uimahallipalveluiden käytön ilman katkoksia.

Laajennusvaihtoehdon mukanaan tuomat lisäattraktiot tekevät Neidonkeitaasta ja koko Harjun urheilukeskuksesta houkuttelevan vaihtoehdon yksityisille matkailu- ja vapaa-ajanpalveluiden toimijoille. Laajennusvaihtoehto tarjoaakin Lohjan kaupungille erinomaisen mahdollisuuden neuvotteluihin yksityisten toimijoiden kanssa. Yksityisten toimijoiden mukanaolo toisi mukanaan verotuloja ja lisätyöpaikkoja. Lisäksi heidän pääomansa keventäisit kaupungin omarahoitusosuutta investoinnin yhteydessä.

Peruskorjaus- ja laajennusvaihtoehdot toisivat mukanaan vähintään 25 vuoden elinkaaren Neidonkeitaalle.