



§ 108

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan lausunto Oulunkylän jäähallin peruskorjauksen ja huoltorakennuksen perusparantamisen hankesuunnitelmasta

HEL 2022-005945 T 10 06 00

Lausunto

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 08.06.2022 päivätystä Oulunkylän jäähallin ja huoltorakennuksen peruskorjausta koskevasta hankesuunnitelmasta (liite 1).

Lisäksi kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta lausui hankesuunnitelmasta seuraavaa:

Tämä hankesuunnitelma ei sisällöltään vastaa lautakunnan 9.11.2021 hyväksymää tarveselvityksen mukaista Oulunkylän kaksikaukaloista uutta jäähallia. Ulkopuolelle jätetty hanke on lisättävä talonrakentamishjelmaan tuleville vuosille. Jäähallin osalta korjaustoimenpiteet jatkavat käyttöikä, mutta eivät pidennä merkittävästi rakennuksen elinkaarta.

Lautakunta toteaa, että perusparannus ja -korjaus nostavat merkittävästi vuokria. On tärkeää, että ennen hankkeen valmistumista tarkastellaan uusien rakennusten ja perusparannusten ja peruskorjauskohteiden vuokrantasoa.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli tilapalvelupäällikkö Matti Kuusela. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Paavo Arhinmäki: Lausuntoehdotuksen loppuun lisäys:

Lautakunta toteaa, että perusparannus ja -korjaus nostavat merkittävästi vuokria. On tärkeää, että ennen hankkeen valmistumista tarkastellaan uusien rakennusten ja perusparannusten ja peruskorjauskohteiden vuokrantasoa.

Kannattaja: Veronika Honkasalo

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta hyväksyi Paavo Arhinmäen vastaehdotuksen yksimielisesti.

Esittelijä



21.06.2022

Asia/6

liikuntajohtaja
Tarja Loikkanen

Lisätiedot

Matti Kuusela, tilapalvelupäällikkö, puhelin: 310 87783
matti.kuusela(a)hel.fi
Petteri Huurre, liikuntapaikkapäällikkö, puhelin: 310 87791
petteri.huurre(a)hel.fi
Mustafa Gürler, arkkitehti, puhelin: 310 26435
mustafa.gurler(a)hel.fi

Liitteet

1 Oulunkylän jäähallin peruskorjaus ja huoltorakennuksen perusparannus
HS 08.06.2022

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta antaa kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 08.06.2022 päivätystä Oulunkylän jäähallin ja huoltorakennuksen peruskorjausta koskevasta hankesuunnitelmasta (liite 1).

Lisäksi kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta lausuu hankesuunnitelmasta seuraavaa:

Tämä hankesuunnitelma ei sisällöltään vastaa lautakunnan 9.11.2021 hyväksymää tarveselvityksen mukaista Oulunkylän kaksikaukaloista uutta jäähallia. Ulkopuolelle jätetty hanke on lisättävä talonrakentamisohjelman tuleville vuosille. Jäähallin osalta korjaustoimenpiteet jatkavat käyttöikä, mutta eivät pidennä merkittävästi rakennuksen elinkaarta.

Esittelijän perustelut

Kaupunkiympäristön toimiala rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuus on pyytänyt Oulunkylän jäähallin peruskorjauksen ja huoltorakennuksen perusparantamisen hankesuunnitelmasta lausuntoa Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnalta. Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle hankesuunnitelman hyväksymiseksi on suunniteltu käsiteltäväksi jaostossa 30.6.2022.

Oulunkylän jäähallin ja huoltorakennuksen toiminnot ovat tarpeellisia helsinkiläisten lasten, nuorten sekä aikuisten liikuntaharrastusten mahdollistajana. Ne ovat laajasti helsinkiläisten aktiivisessa käytössä ja



huoltorakennuksen toiminnallisten muutosten ja perusparannuksen myötä sen kapasiteettia saadaan kasvatettua hieman myös Oulunkylän tiivistyvän kaupunkirakenteen tarpeisiin.

Rakennukset ja tekniset järjestelmät ovat elinkaarensa päässä ja perusparannuksen tarpeessa. Hankkeessa huoltorakennukseen toteutetaan laaja tekninen ja toiminnallinen perusparannus ja jäähallissa tehdään tekninen peruskorjaus, jolla turvataan käyttöolosuhteet seuraavien 10 vuoden ajalle.

Huoltorakennuksen tilojen käyttöä monipuolistetaan, energiatehokkuutta parannetaan, uusitaan talotekniset asennukset ja lauhdutintila, rakennus salaojitetaan ja uusitaan alapohjat sekä vesikattorakenteet kantavaan rakenteeseen asti. Vesikatolle rakennetaan uusi iv-konehuone. Hankkeeseen kuuluu kylmätekniikan osalta kylmälaitoksen uusiminen sekä tekojääradan koneiston uusiminen.

Jäähallin käyttöikää jatketaan korjaamalla pienempiä tarpeellisia kokonaisuuksia.

Aikataulu

Hanke on tavoitteena suunnitella siten, että rakentaminen alkaa maaliskuussa 2024 ja korjaustyöt valmistuvat elokuussa 2025. Rakennustöiden ajaksi ei tule väistötiloja.

Hankkeen vaikutus tila- ja toimintakustannuksiin

Kustannusarvio hankkeen kokonaiskustannuksista on 20 660 000 euroa, josta jäähallin osuus on 4 130 000 euroa (1 205 euroa/brm²), ja huoltorakennuksen osuus on 16 530 000 euroa (4 842 euroa/brm²).

Hankesuunnitelman mukainen vuokra-arvion jäähallin osalta on noin 41 600 euroa/kk. Vuosivuokra on noin 499 000 euroa. Vuokra on noin 13,98 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokran osuus on 13,45 euroa/htm²/kk ja hallintokulu/yleiskustannus on 0,53 euroa/htm²/kk. Neliövuokran perusteena on 2 975 htm².

Huoltorakennuksen vuokra-arvio on noin 94 600 euroa/kk. Vuosivuokra on noin 1 140 000 euroa. Vuokra on noin 40,97 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokran osuus on 40,44 euroa/htm²/kk ja hallintokulu/yleiskustannus on 0,53 euroa/htm²/kk. Neliövuokran perusteena on 2 412 htm².

Nykyisten tilojen vuokrat ovat yhteensä noin 665 700 euroa vuodessa. Toteutettava hanke lisää vuokrakustannuksia noin 970 000 euroa vuodessa. Vuokranmaksu pinta-ala kasvaa 491 htm², josta 391 htm² on



21.06.2022

Asia/6

suunnittelun yhteydessä tehdyn tietomallin mukaisesti todellisuudessa käytössä jo tällä hetkellä.

Hankesuunnitelmassa vuokratustannukset on laskettu valmisteluhetkellä käytössä olevan mallin mukaisesti. Kaupungin sisäisessä vuokrauksessa käyttämään vuokramallia ollaan uudistamassa siten, että se olisi käyttöönotettavissa vuoden 2023 alusta. Kaupunkistrategian mukaisesti tilavuokrien määräytymisperiaatetta on tarkoitus kehittää siten, että peruskorjauksista aiheutuvat korotukset vastaavat tarkemmin peruskorjausten tosiasiallista elinkaarikustannusta. Lopullinen vuokra tarkentuu hankkeen toteutuneiden kustannusten mukaan hankkeen ja vuokramallin uudistuksen valmistuttua.

Toiminnan käynnistämiskustannuksiin varataan mm. laite- ja irtokaluste-hankintoihin 200 000 euroa, ja muuttokustannuksiin 45 000 euroa.

Aikaisemmat päätökset ja muu valmistelu

Liikuntalautakunta on 11.5.2017 hyväksynyt hankkeen huoltorakennuksen tarveselvityksen ja kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta on hyväksynyt 9.11.2021 jäähallin purkavan kahden kaukalon uudisrakennuksen tarveselvitykset.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä kulttuurin ja vapaa-ajan toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina ympäristöpalveluiden, rakennusvalvontapalveluiden ja pelastuslaitoksen edustajia sekä kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä.

Esittelijä

liikuntajohtaja
Tarja Loikkanen

Lisätiedot

Matti Kuusela, tilapalvelupäällikkö, puhelin: 310 87783
matti.kuusela(a)hel.fi
Petteri Huurre, liikuntapaikkapäällikkö, puhelin: 310 87791
petteri.huurre(a)hel.fi
Mustafa Gürler, arkkitehti, puhelin: 310 26435
mustafa.gurler(a)hel.fi

Liitteet

1 Oulunkylän jäähallin peruskorjaus ja huoltorakennuksen perusparannus HS 08.06.2022

Oheismateriaali

1 Oulunkylän jäähallin peruskorjaus ja huoltorakennuksen perusparannus HS 08.06.2022 Liitteet



21.06.2022

Asia/6

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano