



§ 75

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Oulunkylän jäähallin peruskorjauksen ja huoltorakennuksen perusparantamisen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2022-005945 T 10 06 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti Kaupunginhallitukselle Oulunkylässä Patolassa, osoitteessa Käskynhaltijantie 11 sijaitsevassa Oulunkylän liikuntapuistossa Oulunkylän jäähallin peruskorjauksen ja huoltorakennuksen perusparannuksen 8.6.2022 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on noin 6 642 brm² ja hankkeen enimmäishinta-arvio on arvonlisäverottomana 20 660 000 euroa huhtikuun 2022 kustannustasossa ehdolla, että kulttuuri- ja vapaa-aika lautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöstä.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Katri Olli. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Katri Olli, projektinjohtaja, puhelin: 31033274
katri.oll(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi
Reetta Amper, tiimipäällikkö, puhelin: 310 38283
reetta.amper(a)hel.fi

Liitteet

1 Oulunkylän jäähallin peruskorjaus ja huoltorakennuksen perusparannus



2 HS 08.06.2022
Oulunkylän jäähallin peruskorjaus ja huoltorakennuksen perusparannus
HS 08.06.2022 Liitteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Hankesuunnitelma koskee Oulunkylän jäähallin (valmistunut 1984) peruskorjausta ja huoltorakennuksen (valmistunut 1976) perusparannusta. Hankkeessa ajankäytetään liikuntapalvelujen tarjontaa, uusitaan talotekniset järjestelmät ja kylmälaitejärjestelmä, parannetaan energiatehokkuutta, turvallisuutta ja henkilökunnan toimintaympäristöä sekä rakennusfysikaalisia olosuhteita.

Rakennuksissa on aiemmin tehty pienimuotoisia korjaustöitä, mutta kattavaa peruskorjausta tai -parannusta ei ole tehty. Tekniset järjestelmät ovat elinkaarensa päässä. Rakennusteknisesti rakennukset ovat ikäistään vastaavassa kunnossa. Sisäilmaongelmista ei ole raportoitu.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2021 - 2024 seuraavia tavoitteita:

1. Kunnianhimoista ilmastovastuuta ja luonnonsuojelua; Rakennusten energiatehokkuutta parannetaan vanhan rakennuskannan korjaamisessa.
2. Taide ja kulttuuri ovat hyvän elämän mahdollistaja; Rakennusten tilojen monikäyttöisyyttä ja liikuntatiloja kasvatetaan, joka seurauksena tilat soveltuvat paremmin eri-ikäisille ja -tasoille käyttäjäryhmille. Ulkoliikuntapaikka mahdollistaa matalan kynnyksen liikuntapalveluita kaikille kaupunkilaisille.
3. Yhdenvertainen ja kansainvälinen Helsinki; Huoltorakennuksen esteettömyyttä ja saavutettavuutta parannetaan sekä lisätään rakennukseen unisex-pukutiloja.
4. Toimiva ja kaunis kaupunki; Investoiminen liikuntapaikkoihin vahvistaa Oulunkylän elinvoimaisuutta ja lisää asukkaiden viihtyisyyttä. Tilo-



jen monikäyttöisyyden ja kapasiteetin lisääminen pysyy kaupunginosan väestökehityksen rytmissä.

5. Älykkäät liikenneratkaisut ovat sujuvan arjen perusta; Huoltorakennuksen yhteyteen tulee runkolukituspaikkoja sekä pyörille että lastenvaunuille. Autoille on sähköautojen latauspisteitä.

6. Vastuullinen talous kestävän kasvun perustana; Toiminnan tehokkuus ja tilakäyttö kasvavat ja kiinteistön elinkaarta pidennetään.

Hankkeesta on laadittu 8.6.2022 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön toimialan ja kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina ympäristöpalveluiden, rakennusvalvontapalveluiden ja pelastuslaitoksen edustajia sekä kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Esittelijän perustelut

Oulunkylän jäähallin ja huoltorakennuksen perusparannus

Alueella on 26.6.2009 voimaantullut asemakaava (tunnus 11804), joka määrittelee urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU). Alueen kaupungin omistuksessa olevien rakennusalueiden rakennusoikeus on 9 200 kem², josta jäähallin osuus on 3 000 kem², jäähallin laajennusmahdollisuuden osuus 3 000 kem² ja huoltorakennuksen 3 000 kem².

Jäähalli ja huoltorakennus sijoittuvat Oulunkylän urheilupuiston alueelle. Rakennusten välittömässä läheisyydessä on yksityisessä omistuksessa olevat curling-halli ja jalkapallokentän katsomorakennus, joka on kiinni jäähallissa.

Hankesuunnitteluvaiheessa tutkittiin jäähallin osalta erilaisia toteutusvaihtoehtoja alkaen perusparantamisesta purkavaan uudisrakennukseen, jossa olisi kaksi (2) kaukaloa ja joka olisi nykyisen asemakaavan mukainen vähäisin poikkeuksin. Taloudellisen tilanteen, jossa ei ollut mahdollista korottaa rahoitusvarausta, vuoksi päätettiin hankesuunnitelmassa esittää nykyisen jäähallin osalta tehtäväksi tässä hankkeessa ns. käyttöä turvaavat toimenpiteet ja parannettavaksi pienillä muutoksilla toimintaympäristöä. Tavoitteena on esittää vuosille 2030 - 2033 kahden kaukalon laajuiselle uudisrakennukselle rahoitusvaraus.

Huoltorakennukseen tehdään perusteellinen perusparannus.

Jäähalli



Jäähallissa uusitaan ilmanvaihto ja siihen lisätään kuivatus. Lumensu-
latuspaikan turvallisuutta parannetaan aitaamalla alue. Samoin jalka-
palkokentän katsomosta estetään tehokkaammin pääsy jäänhoitoko-
neen toiminta-alueelle. Henkilöstön sosiaalityö parannetaan. Puku- ja
pesutilat ovat pääsääntöisesti hyvässä kunnossa kestävänsä seuraavat
10 vuotta. Tilojen ikkunat uusitaan. Kuivien tilojen pintoja kohennetaan.
Rakennus salaojitetaan ympäriinsä pois lukien jalkapalkokentän puolen
katsomon osuus. Nykyinen kellarissa sijaitseva huoltotila muutetaan
lämmittelytilaksi, jonne käynti on ulkopuolelta.

Huoltorakennus

Huoltorakennuksen ensimmäisessä kerroksessa uudistetaan kahvila
nykyisellä sijainnillaan. Henkilöstön sosiaalityöt, asiakkaiden puku- ja
pesutilat sekä jäänhoitokoneiden huoltotilat järjestellään tarkoituksen
mukaisempaan muotoon. Alapohja uusitaan ja rakennus varustetaan
salaojituksella.

Nykyinen asunto muutetaan liikuntatiloiksi. Toisen kerroksen toiminnot
järjestellään uudelleen sekä kasvatetaan liikuntatiloja ja lisätään liikun-
nanohjaajille omat toimintatilat.

Kylmäjärjestelmä uusitaan kokonaisuudessaan ja uuden kylmäjärjes-
telmän lauhdelämpö hyödynnetään rakennusten lämmityksessä.

Huoltorakennuksen vesikatolle tulee uusi IV-konehuone, jonne käynti
toteutetaan sisäkautta. Vesikatolle asennetaan aurinkopaneeleja. IV-
konehuoneeseen viereen lisätään lauhdutintilaa.

Puiset ikkunat ja ovet uusitaan. Teräsrunkoisille ikkunoille ei ole toi-
menpidetarpeita. Liikuntatilojen akustiikkaa parannetaan.

Liikuntalautakunta on 11.5.2017 hyväksynyt hankkeen huoltorakennuk-
sen tarveselvityksen ja Kulttuuri ja vapaa-aika lautakunta on hyväksy-
nyt 9.11.2021 jäähallin purkavan kahden kaukalon uudisrakennuksen
tarveselvitykset. Hankesuunnitelma viedään kulttuurin ja vapaa-ajan
toimialan päätettäväksi.

Urheilupuiston pysäköintipaikkojen määrä säilyy ennallaan. Raide-
Jokerin pysäkit tulevat sijoittumaan urheilupuiston läheisyyteen.

Hankkeen tarpeellisuus

Rakennuksissa on aiemmin tehty pienimuotoisia korjaustöitä, mutta
kattavaa peruskorjausta tai -parannusta ei ole tehty. Tekniset järjestel-
mät mukaan lukien kylmälaitejärjestelmä ovat elinkaarensa päässä.
Rakennusteknisesti rakennukset ovat ikäistään vastaavassa kunnossa,



30.06.2022

Asia/6

mutta eivät ole vaurioituneet huolimatta tavanomaista suuremmasta rasituksesta. Sisäilmaongelmista ei ole raportoitu.

Kohde on laajasti helsinkiläisten aktiivisessa käytössä ja peruseronuksen myötä sen kapasiteettia saadaan kasvatettua myös Oulunkylän tiivistyvän kaupunkirakenteen tarpeisiin.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan mukaan Oulunkylän jäähallin ja huoltorakennus ovat tarpeellisia osana helsinkiläisten lasten ja nuorten sekä aikuistenkin liikuntaharrastusten mahdollistajana.

Jäähallin ympärivuotista käytön tehostamista suunnitellaan kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalla.

Helsingin kaupungin Suurhankekoordinaatiotyöryhmä 27.2.2020 tekemän linjauksen mukaan kaupungin harjoitusjäähallikapasiteetti (2021: 19,5 jääkenttää) ei saisi tulevaisuudessa pienentyä.

Lausunnot

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus on pyytänyt hankesuunnitelmasta lausunnon Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnalta.

Hankkeen laajuus

Jäähallin laajuus on 3 466 brm², 2 975 htm², 2 722 hym². Rakennuksen tilavuus on 22 079 m³.

Huoltorakennuksen laajuus on 3 451 brm², 2 412 htm², 2 327 hym². Rakennuksen tilavuus on 13 612 m³.

Rakennuskustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 20 660 000 euroa huhtikuun 2022 kustannustasossa. Jäähalli 4 130 000 euroa (1 205 euroa/brm²), ja huoltorakennus 16 530 000 euroa (4 842 euroa/brm²).

Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen toteutuksen jälkeen arvioitu jäähallin tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeen (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra 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.



30.06.2022

Asia/6

Hankkeen toteutuksen jälkeen arvioitu huoltorakennuksen tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeen (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra 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.

Väistötilat

Väistötiloja ei tarvita. Henkilökunta siirtyy mm. Pirkkolan jäähallille.

Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 8.12.2021 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2022 - 2030 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa yhteensä 20,7 miljoonaa euroa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2024 - 2025.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudella. Rakennusten ylläpidosta vastaa kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan liikuntapaikkapalvelut.

Hanke on tavoitteena suunnitella siten, että rakentaminen alkaa maaliskuussa 2024 ja korjaustyöt valmistuvat elokuussa 2025.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Katri Olli, projektinjohtaja, puhelin: 31033274
katri.oli(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi
Reetta Amper, tiimipäällikkö, puhelin: 310 38283
reetta.amper(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oulunkylän jäähallin peruskorjaus ja huoltorakennuksen perusparannus HS 08.06.2022
- 2 Oulunkylän jäähallin peruskorjaus ja huoltorakennuksen perusparannus HS 08.06.2022 Liitteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



30.06.2022

Asia/6

Tiedoksi

Kaupunginhallitus
Tilat -palvelu
Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Päätöshistoria

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 21.06.2022 § 108