



§ 11

Maunulan liikuntahallin alapohjarakenteen korjauksen hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2021-014189 T 10 06 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä 11.1.2022 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 8 315 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 3 205 000 euroa lokakuun 2021 kustannustasossa.

Päätös tehtiin ehdolla, että kulttuuri ja vapaa-ajan lautakunta antaa osaltaan puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Sari Hilden

Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, projektinjohtaja, puhelin: 310 87723
hanna.lehtiniemi(a)hel.fi

Liitteet

1 Maunulan liikuntahallin alapohjarakenteen korjauksen hankesuunnitelma 11.1.2022

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Rya/Tilat-palvelu

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Hankesuunnitelma koskee Maunulan liikuntahallin lattioiden osakorjauksia sekä vähäisiä talotekniikan muutoksia. Osakorjattavan lattian ala on noin 4 700 htm². Liikuntatilojen kokonaisala on kalliosuojassa 5 344 htm² ja 50 htm² maanpäällisessä sisäänkäyntirakennuksessa.



Kyseessä on S3-luokan maanalainen väestönsuoja, jonka rauhanajan käyttötarkoitus on liikuntahalli. Tilat ovat valmistuneet 1998.

Esittelijän perustelut

Kulttuuri ja vapaa-ajan toimialan mukaan kohde on tarpeellinen alueen palveluverkon osana. Käyttäjä on esittänyt, että liikuntatilat tulee korjata siten että niiden nykyinen käyttö on mahdollista.

Tiloissa ollut käyttöhistorian aikana useita vesivahinkoja, mm. kalliopin-
nan vuotoja ja kaukolämpölaitteiston vuoto. Kohteen kosteus- ja sisäil-
mateknisessä kuntotutkimuksessa todettiin, että kohteen alapohjara-
kenteen kosteusrasitus on paikoin suuri ja alapohjalaatassa esiintyy
korkeita kosteuspitoisuuksia.

Kuntotutkimuksen jälkeen havaittiin, että tilojen ilmanvaihto on useana
vuotena peräkkäin ollut kesätauolla vajaatehoinen. Tämä osaltaan on
lisännyt kosteusongelmaa.

Korjaustoimenpiteiden tavoitteena on alapohjan toimivuuden huomati-
tava parannus. Myös alapohjalaatassa olevan kosteuden johtuminen
väliseiniin toivotaan vähenevän merkittävästi.

Jatkossa tulee kiinnittää huomiota tilojen terveellisyyteen ja sisäilman
laatuun myös siten, että annettuja ohjeita kesäajan ilmanvaihdosta ja
henkilömääristä noudatetaan.

Liikuntatilojen kokonaisala on kalliosuojassa 5 344 htm² ja 50 htm²
maanpäällisessä sisäänkäyntirakennuksessa. Lattiaosakorjaustyö teh-
dään noin 4 700 neliometrille, joista noin 2 700 neliometriä rakennetaan
tuulettuviksi. Kalliosuojan kokonaislaajuus on 8 315 brm².

Korjaustyössä ei muuteta tilojen nykyisiä käyttötarkoituksia.

Lausunnot

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus on pyytänyt hanke-
suunnitelmasta lausunnon kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnalta.

Hankkeen enimmäiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannusten enimi-
mäishinta on arvonlisäverottomana 3 205 000 euroa lokakuun 2021
kustannustasossa.

Tilakustannus käyttäjälle



Vuoden 2022 alusta peruskorjauksia ja kunnossapidollisia korjauksia ei toteuteta investointimäärärahoilla, vaan ne on siirretty osaksi käyttötalouden korjauksen ja kunnossapidon budjettia. Tämän seurauksena näillä korjauksilla ei ole vaikutusta pääomavuokraan vaan kyseiset korjaukset vaikuttavat ainoastaan ylläpitovuokraan.

Sisäisen vuokramalli uudistuksen osana päätettiin myös, että kosteus ja sisäilmakorjauksilla ei ole vuokra vaikutusta. Vuoden 2022 talousarviossa muutoksen vaikutus on huomioitu, kun määritettiin talousarviokohdan 3 10 02 Rakennukset toimintakatetavoitetta. Pääomavuokrakohteissa ja muissa suurissa kosteus- ja sisäilmahankkeissa laatua parantava osuus eritellään kuitenkin vuokra vaikutteiseksi.

Edellä kuvatun mukaisesti Maunulan liikuntahallin lattian kosteus- ja sisäilmakorjausten osuudella ei ole vuokra vaikutusta, mutta lattian laatua parantava osuus eritellään vuokra vaikutteiseksi.

Vuokra-alalla ei ole vaikutusta lisävuokraan. Lisävuokraan vaikuttaa vain käyttäjälle vuokra vaikutteinen investointikustannus.

Hankkeesta käyttäjälle kohdistuva lisävuokra on enintään 8 884 euroa/kk ja noin 106 606 euroa/v. Lisävuokran maksuaika on kymmenen vuotta.

Hankkeen rahoitus

Hankkeen toteutuksen edellyttämä rahoitustarve on otettu huomioon laadittaessa käyttötalouden korjauksen ja kunnossapidon budjettia.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Tilat omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla. Urakkasopimus solmitaan sen jälkeen, kun on saatu käyttäjätoimialan lausunto hankesuunnitelman hyväksymisestä ja sopimuspiirustukset, aikataulu ja laatusuunnitelmat ovat valmiit ja rakennuslupa on myönnetty.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Sari Hilden

Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, projektinjohtaja, puhelin: 310 87723
hanna.lehtiniemi(a)hel.fi

Liitteet

1 Maunulan liikuntahallin alapohjarakenteen korjauksen hankesuunnitelma 11.1.2022



27.01.2022

Asia/4

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Rya/Tilat-palvelu