



## § 71

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle koskien Pirkkolan korvaavan jäähallin uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymistä

HEL 2019-006899 T 10 06 00

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle osoitteessa Plotinrinne 8-10 sijaitsevan Pirkkolan korvaavat jäähallit uudisrakennuksen 29.3.2019 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että sen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 19 400 000 euroa maaliskuun 2019 kustannustasossa (RI 103,9 ; THI 185,7) ja enimmäislaajuus on 8 236 brm<sup>2</sup>. Päätös tehtiin ehdolla, että kulttuuri- ja vapaa-ajan toimiala hyväksyy hankkeesta aiheutuvat vuokratkustannukset.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöstä.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

#### Lisätiedot

Matti Priha, projektinjohtaja, puhelin: 310 39705  
matti.priha(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 29.3.2019 Pirkkolan korvaava jäähalli
- 2 Kustannusarvio HKA 24.5.2019 Pirkkola, korvaavat jäähallit

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Esitysehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä

Pirkkolan liikuntapuistossa, osoitteessa Plotinrinne 8-10 sijaitsevat vanhat jäähallit 1 ja 2 on päätetty purkaa ja rakentaa samalle tontille



uusi, korvaava jäähalli. Vanhat jäähallit asetettiin käyttökieltoon heikkojen sisäilmaolosuhteiden takia keväällä 2018. Syksyllä 2018 hankesuunnittelukokouksessa käyttäjän kanssa yhteistyössä päätettiin, että jo suunniteltua peruskorjausta ei toteuteta, vaan tilalle rakennetaan kokonaan uusi, korvaava jäähalli, koska korjauskustannusten todettiin olevan samaa suuruusluokkaa, kuin uudisrakennuksessa.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina kaupungin museon, rakennusvalvonnan, ympäristökeskuksen ja pelastuslaitoksen edustajia.

## Esittelijän perustelut

Pirkkolan jäähallit ovat olennainen osa Pirkkolan Urheilupuiston tarjoamista liikuntapalveluista. Niiden kytkeytyminen viereiseen uima- ja urheiluhalliin sisätilojen kautta lisää kokonaisuuden monipuolisia käyttömahdollisuuksia.

Jäähallit ovat olleet tarkoituksenmukaiseksi todetussa, monipuolisessa käytössä. Niiden poistuminen käytöstä on aiheuttanut huomattavaa haittaa hallivuorojen käyttäjille ruuhkauttamalla käytettävissä olevien hallien käyttöastetta.

Pirkkolan Urheilupuistossa käytöstä poistuvat jäähallit 1 ja 2 ovat olleet erittäin vilkkaassa seura- ja myös muussa jäälajikäytössä. Paine kapasiteetin lisäämiseksi on ollut jo nyt suuri, joten korvaavien jäähallien rakentaminen on oleellisen tarpeellista.

Uusien hallien saaminen mahdollisimman pian käyttöön on pääkaupunkiseudun liikuntamahdollisuuksien takaamiseksi ehdottoman tärkeää.

Hallien käyttöasteen lisäämiseen on samalla tontilla pysyen rajalliset mahdollisuudet, mutta käyttömukavuutta voidaan lisätä mm. lisäämällä huomattavasti sekä pukuhuoneiden tilavuutta, että määrää, ja varustamalla hallit riittävällä määrällä käyttöä tukevan toiminnan tiloja, kuten lämmittely-, voimailu- ja erilaisia säilytystiloja.

Uusi rakennus sijoittuu purettavien hallien sijoille. Pelikaukaloiden sekä hallien käyttöä palvelevien aputilojen, kuten puku-, pesu- ja säilytystilojen mitoitus nostetaan nykysuosituksen mukaisiksi. Koko rakennuskompleksin esteettömyys nostetaan uudelle tasolle, esimerkkinä kaikkien pukuhuoneiden yhteyteen rakennettavat liikuntaesteisille mitoitettut wc-tilat. Olennaisena osana kokonaisuutta suunnitellaan ja toteutetaan



TATE- ja jäähdytysjärjestelmät uusimpien teknisten vaatimusten, suositusten ja kokemusten mukaisesti.

Kumpikin jäähalli varustetaan täysimittaisella 60 x 30 m pelikaukalolla. Rakennuskokonaisuuden pääsisäänkäyntisuunta käännetään 180°, palvelemaan paremmin etelän suunnasta joukko- ja muullakin liikenteellä saapuvia hallin käyttäjiä ja yleisöä.

Hallikokonaisuuden ilmeessä huomioidaan nykytilanne siten, että uuden hallin1 massoittelu ja muoto viittaavat purettavan hallin 1 arkkitehtuuriin.

### Suunnitelma

Hallin 1 arkkitehtoninen luonne säilytetään nykyistä kaarihallia ilmentävänä. Halli 2 toteutetaan suorakattoisena. Hankesuunnittelussa on suoritettu hallien yläpohjarakenteiden rakenneteknistä vertailua. Tuloksena todettiin hallin 1 osalta nykyisten kaltaisten liimapuukaarien olevan taloudellisesti ja rakenteellisesti edullisin vaihtoehto. (Nykyisen hallin rungon kuntokartoituksessa todettiin yläpohjan liimapuukaarien kestäneen hyvin yli 50 vuoden vaikeita sisäilmaolosuhteita.) Suorakattoisen hallin 2 edullisin yläpohjarakenne syntyy suorista liimapuupalkeista. Ulkovaipan tiivis kosteutta läpäisemätön rakenne ("pullorakenne") vastaa parhaiten kohteen vaikeisiin kosteudenhallintaolosuhteisiin.

### Hankkeen laajuus ja kustannusarvio

A. Jäähalli 1:	3 074 brm <sup>2</sup> , 3 003 htm <sup>2</sup> , n. 36 000 m <sup>3</sup>
B. Huoltotilasiiپی:	560 brm <sup>2</sup> , 488 htm <sup>2</sup> , n. 2 310 m <sup>3</sup>
C. Välinivel:	2 371 brm <sup>2</sup> , 2 328 htm <sup>2</sup> , n. 10 435 m <sup>3</sup>
D. Jäähalli 2:	2 483 brm <sup>2</sup> , 2 418 htm <sup>2</sup> , n. 21 255 m <sup>3</sup> .

Yhteensä: 8 236 brm<sup>2</sup>, 8 200 htm<sup>2</sup>, noin 70 000 m<sup>3</sup>.

Hankkeen enimmäiskustannus on Kaupunkiympäristötoimialan tilapalvelun kustannusarvion mukaan arvonlisäverottomana 19 400 000 euroa, kustannustasossa 3/2019 RI 103,9 ; THI 185,7. Kustannukset ovat arvonlisäverottomina 2 356 euroa/brm<sup>2</sup> ja 2 366 euroa/htm<sup>2</sup>.

### Rahoitus

Kaupunginvaltuuston 28.11.2018 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2019 - 2028 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa 20 miljoonan euroa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2019 - 2020.

### Tilakustannus käyttäjälle



Uudisrakentamisen jälkeinen sisäisen vuokrauksen periaatteella (Khs 14.12.2015) määritelty kokonaisvuokra on noin 95 220 euroa/kk ja vuodessa noin 1 142 637 euroa hankkeen huoneistoalalle 8 237 htm<sup>2</sup>. Kokonaisvuokra on 11,56 euroa/m<sup>2</sup>/kk, joka koostuu 11,03 euron/m<sup>2</sup>/kk pääomavuokrasta sekä 0,53 euron/m<sup>2</sup>/kk ylläpitovuokrasta. Vuokra-arvio perustuu enimmäiskustannukseen ja se tarkistetaan toteutuneiden rakennuskustannusten mukaan.

#### Väistötilat

Väistötilakustannuksia ei ole.

#### Aikataulu ja toteutus

Hankkeen toteutuksesta vastaa kaupunkiympäristön toimialan rakennuttamispalvelu. Toteutusmuotona on kokonaishintaurakka. Rakennus jää kaupungin suoraan omistukseen. Kiinteistön ylläpidosta vastaa ylläpitopalvelu. Tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaihe on aloitettu keuhällä 2018. Hankkeen valmistuminen ja rakennuksen käyttöönotto on tavoitteena elokuussa 2021.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

#### Lisätiedot

Matti Priha, projektinjohtaja, puhelin: 310 39705  
matti.priha(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 29.3.2019 Pirkkolan korvaava jäähalli
- 2 Kustannusarvio HKA 24.5.2019 Pirkkola, korvaavat jäähallit

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Tiedoksi

Rya/rakennuttaminen