



02.11.2022

Ärende/4

## § 265

### Projektplanen för ombyggnad av Äggelby ishall och renovering av servicebyggnaden

HEL 2022-005945 T 10 06 00

#### Beslut

Stadsfullmäktige godkände projektplanen för ombyggnad av Äggelby ishall och renovering av servicebyggnaden enligt bilaga 1 så att projektets omfattning är cirka 6 642 m<sup>2</sup> bruttoyta och kostnaderna uppgår till högst 20 660 000 euro exklusive mervärdeskatt i kostnadsnivå för april 2022.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Lindén, stadssekreterare, telefon: 310 36550  
timo.linden(a)hel.fi

#### Bilagor

1 Oulunkylän jäähallin peruskorjaus ja huoltorakennuksen perusparannus  
HS 08.06.2022

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

#### Föredragandens motiveringar

Projektets innehåll

Projektplanen gäller ombyggnad av Äggelby ishall, som färdigställdes 1984, och renovering av servicebyggnaden, som blev färdig 1976. I projektet moderniseras utbudet av idrottsservice, förnyas installations-tekniska system och kylanläggningar samt förbättras energieffektiviteten, säkerheten, personalens verksamhetsmiljö och byggnadsfysikaliska förhållanden.

Små renoveringsarbeten har gjorts tidigare, men en omfattande renovering eller ombyggnad har inte genomförts. De tekniska systemen har nått slutet av sin livscykel. Byggnaderna motsvarar byggnadstekniskt sin ålder. Inneluftsproblem har inte rapporterats.



Ishallen och servicebyggnaden ligger i Äggelby idrottspark, som i detaljplanen har betecknats som ett område för idrotts- och rekreationsanläggningar. I byggnadernas omedelbara närhet ligger en privatägd curlinghall och läktarbyggnad vid fotbollsplanen, som är fast i ishallen.

I samband med ombyggnaden förnyas ishallens ventilation och avfuktning läggs till. Lokalernas fönster förnyas och servicelokalen i källaren byggs om till en uppvärmningslokal. Snösmältningsplatsens säkerhet förbättras genom att området gärdas in. Personalrummen renoveras och ytorna i de torra utrymmena förbättras. Man gräver ett täckdike runt byggnaden med undantag för läktardelen på fotbollsplanens sida.

I samband med projektet förnyas kaféet i servicebyggnaden och lokalerna ställs i en mer ändamålsenlig ordning. Idrottslokalerna får mer utrymme och idrottsinstruktörerna får egna verksamhetslokaler. Kylanläggningarna förnyas i sin helhet och kondensvärmen utnyttjas för uppvärmning av byggnaderna. Solpaneler installeras på yttertak. Fönster och dörrar i trä förnyas samt akustiken i idrottslokalerna förbättras.

Idrottsnämnden har 11.5.2017 (§ 107) godkänt behovsutredningen om projektets servicebyggnad. Kultur- och fritidsnämnden har 21.6.2022 (§ 108) tillströkt projektplanen i sitt utlåtande.

Antalet parkeringsplatser vid idrottsparken förblir samma. Spårjokerns hållplatser kommer att placeras i närheten av idrottsparken.

#### Behov av projektet

Ishallen och servicebyggnaden är viktiga för att de ger helsingforsarna möjligheter till att motionera. Lokalerna används aktivt. I och med renoveringen kan kapaciteten ökas även för en tätare stadsstruktur i Äggelby. Kultur- och fritidssektorn planerar att effektivera åretruntanvändningen av ishallen.

Enligt riktlinjerna, som utarbetats 27.2.2022 av Helsingfors stads samordningsgrupp för storprojekt, får inte antalet träningsishallar (i staden) minska i framtiden (2021: 19,5 isplaner).

#### Projektets omfattning

Ishallen omfattar 3 466 m<sup>2</sup> bruttoyta, 2 975 m<sup>2</sup> lägenhetsyta och 2 722 m<sup>2</sup> effektiv yta. Byggnadens volym är 22 079 m<sup>3</sup>.

Servicebyggnaden omfattar 3 451 m<sup>2</sup> bruttoyta, 2 412 m<sup>2</sup> lägenhetsyta och 2 327 m<sup>2</sup> effektiv yta. Byggnadens volym är 13 612 m<sup>3</sup>.

#### Byggnadskostnader och finansiering av projektet



Projektets byggnadskostnader uppgår till sammanlagt 20 660 000 euro exkl. moms i kostnadsnivån för april 2022. Ishallen 4 130 000 euro (1 205 euro/m<sup>2</sup> bruttoyta) och servicebyggnaden 16 530 000 euro (4 842 euro/m<sup>2</sup> bruttoyta).

I byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt, som ingår som bilaga i 2022 års budget, har det reserverats sammanlagt 20 700 000 euro för att planera och genomföra detta projekt, utgående ifrån att det genomförs under åren 2024–2025.

#### Kostnader för att använda lokalerna

Efter genomförandet av projektet kommer de beräknade lokalkostnaderna för ishallen, dvs. den preliminära interna hyran, enligt anvisningar för hantering av lokalprojekt (Stadsstyrelsen 14.12.2015 § 1208), vara cirka 41 600 euro/månad. Årsarrendet är ca 499 000 euro per år. Månadshyran är ca 13,98 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta, varav kapitalhyrans andel är 13,45 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta och förvaltningskostnadernas/de allmänna kostnadernas andel är 0,53 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Grunden för hyran är 2 975 m<sup>2</sup> lägenhetsyta.

Efter genomförandet av projektet kommer de beräknade lokalkostnaderna för servicebyggnaden, dvs. den preliminära interna hyran, enligt anvisningar för hantering av lokalprojekt (Stadsstyrelsen 14.12.2015), att vara cirka 94 600 euro/månad. Årsarrendet är ca 1 140 000 euro per år. Månadshyran är ca 40,97 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta, varav kapitalhyrans andel är 40,44 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta och förvaltningskostnadernas/de allmänna kostnadernas andel är 0,53 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Grunden för hyran är 2 412 m<sup>2</sup> lägenhetsyta.

#### Tillfälliga lokaler

Tillfälliga lokaler behövs inte. Personalen flyttar t.ex. till ishallen i Britas.

#### Projektets genomförande och tidtabell

Servicehelheten byggnader och allmänna områden i stadsmiljösektorn har helhetsansvaret för projektet. Kultur- och fritidssektors idrottsservice ansvarar för byggnadernas uppehåll.

Planen är att projektet ska genomföras så att bygget inleds i mars 2024 och lokalerna står klara i augusti 2025.

#### Befogenheter

I enlighet med 7 kap. 1 § 3 punkten i förvaltningsstadgan beslutar stadsfullmäktige om projektplaner vars kostnadskalkyl överstiger 10 miljoner euro.



02.11.2022

Ärende/4

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Lindén, stadssekreterare, telefon: 310 36550  
timo.linden(a)hel.fi

**Bilagor**

1 Oulunkylän jäähallin peruskorjaus ja huoltorakennuksen perusparannus  
HS 08.06.2022

**Sökande av ändring**

Kommunalbesvär, fullmäktige

**För kännedom**

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden  
Kultur- och fritidsnämndens kultur- och bibliotekssektion

**Beslutshistoria**

Kaupunginhallitus 24.10.2022 § 700

HEL 2022-005945 T 10 06 00

**Päätös**

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Oulunkylän jäähallin peruskorjauksen ja huoltorakennuksen perusparannuksen hankesuunnitelman liitteen 1 mukaisesti siten, että hankkeen laajuus on noin 6 642 brm<sup>2</sup> ja arvonli-säveroton enimmäishinta on 20 660 000 euroa huhtikuun 2022 kustan-nustasossa.

**Esittelijä**

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

**Lisätiedot**

Timo Lindén, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36550  
timo.linden(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 30.06.2022  
§ 75

HEL 2022-005945 T 10 06 00

**Postadress**

PB 1  
00099 HELSINGFORS STAD  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Besöksadress**

Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Telefon**

+358 9 310 1641

**Telefax**

**FO-nummer**

0201256-6

**Kontonr**

FI0680001200062637

**Moms nr**

FI02012566



02.11.2022

Ärende/4

## 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 brm<sup>2</sup> 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

30.06.2022 Ehdotuksen mukaan

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

## 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

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 21.06.2022 § 108

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 peruskorjauksesta koskevasta hankesuunnitelmasta (liite 1).



02.11.2022

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 talonrakentamisohjelman 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

21.06.2022 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

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

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