



24.10.2022

Asia/2

## § 700

### V 2.11.2022, Oulunkylän jäähallin peruskorjauksen ja huoltorakennuksen perusparannuksen hankesuunnitelma

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 arvonlisäveroton enimmäishinta on 20 660 000 euroa huhtikuun 2022 kustannustasossa.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

1 Oulunkylän jäähallin peruskorjaus ja huoltorakennuksen perusparannus  
HS 08.06.2022

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

##### Hankkeen sisältö

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

Rakennuksissa on aiemmin tehty pienimuotoisia korjaustöitä, mutta kattavaa peruskorjausta tai -parannusta ei ole tehty. Tekniset järjestel-



mät ovat elinkaarensa päässä. Rakennusteknisesti rakennukset ovat ikäistään vastaavassa kunnossa. Sisäilmaongelmista ei ole raportoitu.

Jäähalli ja huoltorakennus sijaitsevat Oulunkylän urheilupuiston alueella, joka on asemakaavassa merkitty urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi. Rakennusten välittömässä läheisyydessä on yksityisessä omistuksessa olevat curling-halli ja jalkapallokentän katsomorakennus, joka on kiinni jäähallissa.

Peruskorjauksen yhteydessä jäähallissa uusitaan ilmanvaihto ja siihen lisätään kuivatus. Samoin uusitaan tilojen ikkunat ja kellarissa oleva huoltotila muutetaan lämmittelytilaksi. Lumensulatuspaikan turvallisuutta parannetaan aitaamalla alue. Henkilöstön sosiaalityöparannetaan ja kuivien tilojen pintoja kohennetaan. Rakennus salaojitetaan ympäriinsä pois lukien jalkapallokentän puolen katsomon osuus.

Hankkeen yhteydessä huoltorakennuksessa uudistetaan kahvila, ja tilat järjestellään tarkoituksenmukaisempaan muotoon. Liikuntatiloja kasvatetaan ja lisätään liikunnanohjaajille omat toimitilat. Kylmäjärjestelmä uusitaan kokonaisuudessaan, ja uuden kylmäjärjestelmän lauhdelämpö hyödynnetään rakennusten lämmityksessä. Vesikatolle asennetaan aurinkopaneeleja. Lisäksi puiset ikkunat ja ovet uusitaan sekä liikuntatilojen akustiikkaa parannetaan.

Liikuntalautakunta on 11.5.2017 § 107 hyväksynyt hankkeen huoltorakennuksen tarveselvityksen. Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta antoi 21.6.2022 § 108 puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

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

## Hankkeen tarpeellisuus

Jäähalli ja huoltorakennus ovat tärkeitä helsinkiläisten liikuntaharrastuksen mahdollistajia. Ne ovat aktiivisessa käytössä. Perusparannuksen myötä kapasiteettia saadaan kasvatettua myös Oulunkylän tiivistävän kaupunkirakenteen tarpeisiin. Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala suunnittelee jäähallin ympärivuotisen käytön tehostamista.

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

## Hankkeen laajuus

Jäähallin laajuus on 3 466 brm<sup>2</sup>, 2 975 htm<sup>2</sup>, 2 722 hym<sup>2</sup>. Rakennuksen tilavuus on 22 079 m<sup>3</sup>.



Huoltorakennuksen laajuus on 3 451 brm<sup>2</sup>, 2 412 htm<sup>2</sup>, 2 327 hym<sup>2</sup>. Rakennuksen tilavuus on 13 612 m<sup>3</sup>.

#### Rakennuskustannukset ja hankkeen rahoitus

Hankkeen arvonlisäverottomat rakentamiskustannukset ovat yhteensä 20 660 000 euroa huhtikuun 2022 kustannustasossa. Jäähalli 4 130 000 euroa (1 205 euroa/brm<sup>2</sup>), ja huoltorakennus 16 530 000 euroa (4 842 euroa/brm<sup>2</sup>).

Vuoden 2022 talousarvion liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu 20 700 000 euroa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2024–2025.

#### Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen toteutuksen jälkeen arvioitu jäähallin tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeen (Khs 14.12.2015 § 1208) mukaan määriteltä sisäinen vuokra on noin 41 600 euroa/kk. Vuosivuokra on noin 499 000 euroa. Vuokra on noin 13,98 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, josta pääomavuokran osuus on 13,45 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja hallintokulu/yleiskustannus on 0,53 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Neliövuokran perusteena on 2 975 htm<sup>2</sup>.

Hankkeen toteutuksen jälkeen arvioitu huoltorakennuksen tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeen (Khs 14.12.2015) mukaan määriteltä sisäinen vuokra on noin 94 600 euroa/kk. Vuosivuokra on noin 1 140 000 euroa. Vuokra on noin 40,97 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, josta pääomavuokran osuus on 40,44 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja hallintokulu/yleiskustannus on 0,53 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Neliövuokran perusteena on 2 412 htm<sup>2</sup>.

#### Väistötilat

Väistötiloja ei tarvita. Henkilökunta siirtyy mm. Pirkkolan jäähallille.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

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

Tavoitteena on suunnitella hanke siten, että rakentaminen alkaa maaliskuussa 2024 ja korjaustyöt valmistuvat elokuussa 2025.

#### Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää hankesuunnitelmista, joiden kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa.



24.10.2022

Asia/2

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Oulunkylän jäähallin peruskorjaus ja huoltorakennuksen perusparannus  
HS 08.06.2022

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto  
Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan kulttuuri- ja kirjastojaosto

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 30.06.2022  
§ 75

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 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.



24.10.2022

Asia/2

## 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 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 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 vuokratasoa.

## Käsittely

21.06.2022 Esittelijän ehdotuksesta poiketen



24.10.2022

Asia/2

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 vuokratasoa.

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