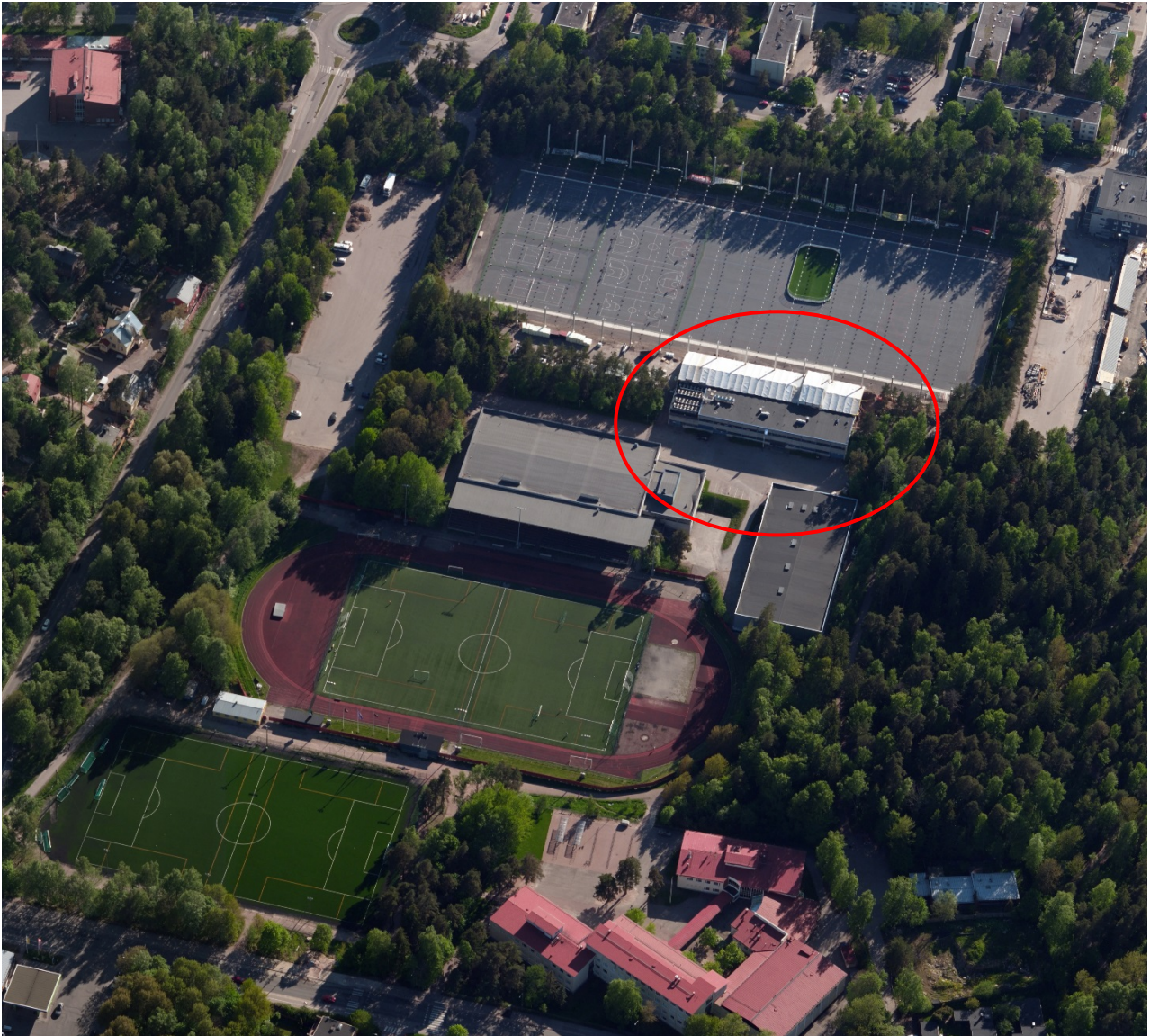


# Oulunkylän liikuntapuisto

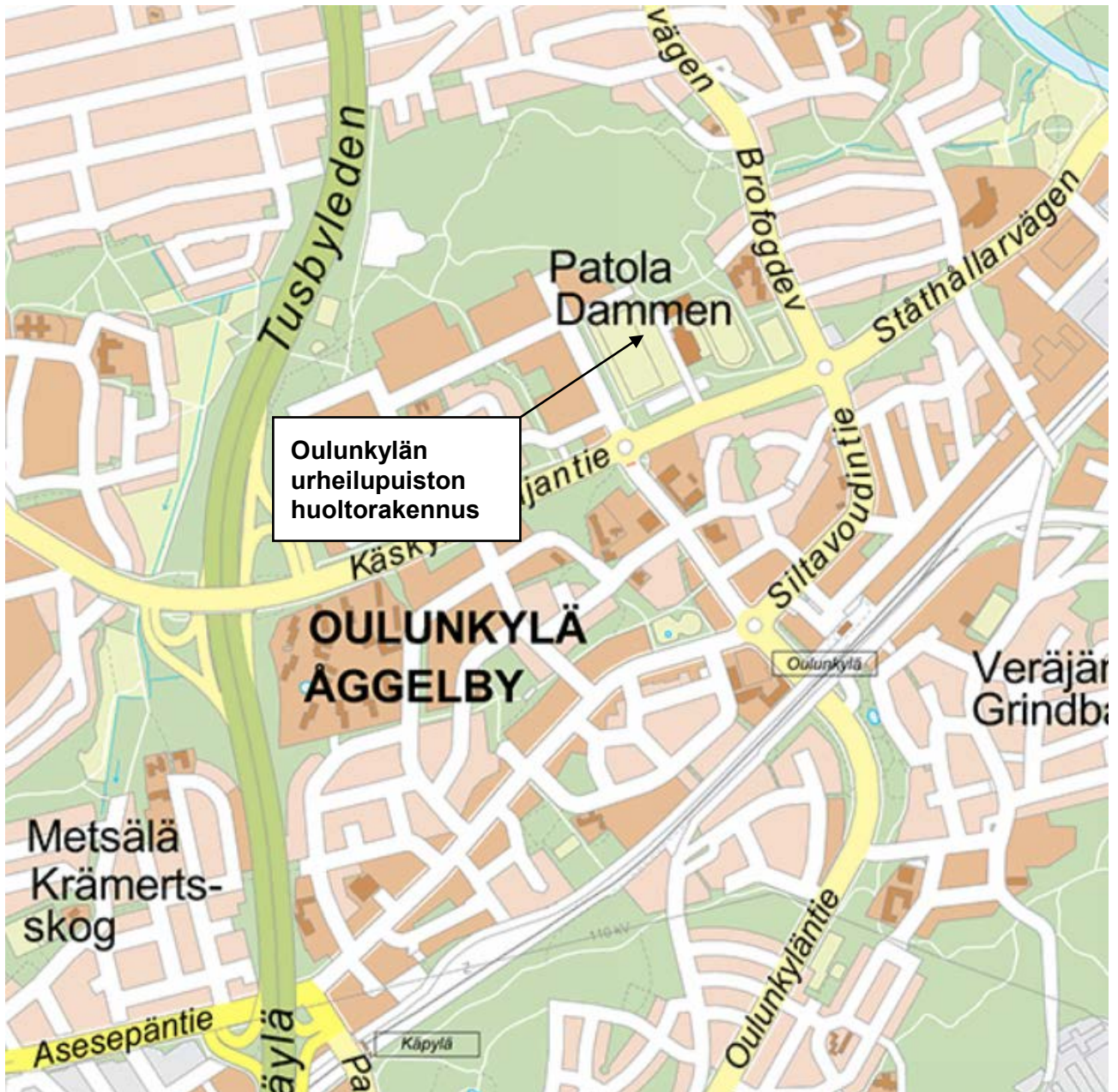
Käskynhaltijantie 11, 00640 Helsinki







## Sijainti





## Yhteenveto

<b>Hankkeen nimi</b> Oulunkylän liikuntapuisto huoltorakennuksen peruskorjaus			<b>Hankenumero</b> P140-16		
<b>Osoite</b> Käskynhaltinjantie 11, 00640 Helsinki			<b>Rakennustunnus (RATU)</b> 38049		
<b>Sijainti</b> Kaupunginosa 28, Oulunkylä			<b>Kohdenumero</b>		
<b>Käyttäjät: Liikuntavirasto ulkoliikuntapalvelut</b>					
<b>Rakennuksen laajuustiedot</b>			brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>
	2868				
<b>Hankkeen tarpeellisuus</b> Rakennuksen tekninen kunto edellyttää laajaa peruskorjausta. Tavoitteena tehdä lisää liikuntatiloja toiseen kerrokseen. Tilojen toiminnallisuuden kehittäminen on ollut avainasemassa.					
<b>Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset</b>					
	brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	Inv.kustannusarvio (alv 0%)	
Uudisrakennus				€	
Muutos / Korjaus / Perusparannus	2867			4 940 000	€
Yhteensä				4 940 000	€
Investointikustannusten jakautuminen				1 723	€ / brm <sup>2</sup>
1.krs – 1950 brm <sup>2</sup>					€ / htm <sup>2</sup>
2.krs - 917 brm <sup>2</sup>					
<b>Tilakustannus käyttäjälle</b>					
	po € / htm <sup>2</sup> / kk	yp € / htm <sup>2</sup> / kk	yht. € / htm <sup>2</sup> / kk	yht. € / kk	yht. € / v
Tuleva vuokra (htm <sup>2</sup> )				36 710	440 506
Nykyinen vuokra (htm <sup>2</sup> )					228 682
Toiminnan käynnistämiskustannukset arviolta 280 000 €					
<b>Hankkeen aikataulu</b> Toteutus aikataulutavoitteena on 2019					
<b>Rahoitussuunnitelma</b> Hankkeeseen tulee varata 4,9 miljoonaa euroa (alv 0%). Hanketta ei merkitty vuoden 2017 talousarvion rakentamisohjemaan. Hanke tulee huomioida laadittaessa 2018 talousarviota.					
<b>Väistötilat</b> ---				Väistötilojen kustannus ---	
<b>Toteutus- ja hallintamuoto</b>					
<b>Lisätiedot</b>					



## Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	4
2	Hankkeen tarpeellisuus.....	5
3	Selvitys vaihtoehdoista .....	14
4	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset.....	15
5	Vaikutusten arviointi.....	15
6	Rakentamiskustannukset.....	15
7	Tilakustannus käyttäjille .....	16
8	Ylläpito ja käyttötalous .....	16
9	Hankkeen aikataulu .....	16
10	Rahoitussuunnitelma .....	16
11	Väistötilat.....	16
12	Toteutus- ja hallintamuoto.....	16
13	Tarvepäättöehdotus .....	16

### Tarveselvityksen liitteet

- Liite 1 Tarveselvityksen ohjausryhmä
- Liite 2 Ideasuunnitelma ja tilaohjelma
- Liite 3 Kustannusarvio
- Liite 4 Kuntoarviot



## 1 Hankkeen perustiedot

Kohde: Oulunkylän liikuntapuiston huoltorakennus  
Osoite: Käskynhaltijantie 11, 00640 Helsinki  
Hankketyyppi: Perusparannus  
Rakennustunnus: 38049  
Bruttoala: 2867 m<sup>2</sup>

Oulunkylän liikuntapuisto sijaitsee Oulunkylässä Käskynhaltijantien varrella. Liikuntapuiston kohdalla tulee olemaan tulevan Raide-Jokin pysäkki. Liikuntapuistossa on tekojäärata, harrastejäähalli sekä pallokenttiä. Kesäisin tekojääradalle on kehitetty lähiliikuntaa tenniksen, katoripallon ja miniareenoiden muodossa.

Tarveselvityksen kohteena oleva huoltorakennus sijaitsee Oulunkylän liikuntapuiston länsilaidalla tekojääradan yhteydessä. Rakennus on valmistunut v.1978. Huoltorakennuksen 1.kerros palvelee erityisesti tekojääradan käyttäjiä, toisessa kerroksessa on sisäliikuntatiloja. Huoltorakennuksen katto ja pihakansi on perusparannettu 2013-14.

Oulunkylän tekojäärata valmistui syksyllä 1977, ja se oli Suomen ensimmäinen suuri tekojäärata. Valmistumisestaan lähtien Oulunkylän tekojäärata on ollut keskeinen paikka Suomen jääpallolulle ja pikaluistelulle. Oulunkylän tekojäärata on toiminut useasti jääpallon Suomen mestaruusloppuottelun pelipaikkana, jääpallon maailmanmestaruuskilpailuiden pelipaikkana ja finaaliareenana. Oulunkylän tekojäärataa käyttää kotikenttäänään jääpalloseura Botnia-69. Helsingin Työväen Luistelijat ja Helsingin Luistinkiitäjät käyttävät jäärataa pikaluistelussa. Oulunkylän tekojääradan pikaluisteluradan pituus on 400 metriä. Tekojääradan itäisenpuoleisella sivustalla huoltorakennuksen yhteydessä sijaitsee kattamaton katsomo. Tekojäärata on valaistu kentän yllä riippuvilla valaisimilla.

Kaupunginmuseo on todennus valaisinpylväät tekojääradan korjauksen 2014 yhteydessä rakennushistoriallisesti arvokkaiksi rakenteiksi. Huoltorakennusta tai jääradan rakenteita ei kuitenkaan ole suojeltu.

Vuonna 2009 voimaan tullut asemakaava ei salli lisärakentamista huoltorakennuksen kohdalle (kaavan rakennusoikeus 3200 kem<sup>2</sup>, kohteen toteutunut kerrosala 3156 kem<sup>2</sup>).

*Liite: Tarveselvityksen ohjausryhmä*

## 2 Hankkeen tarpeellisuus

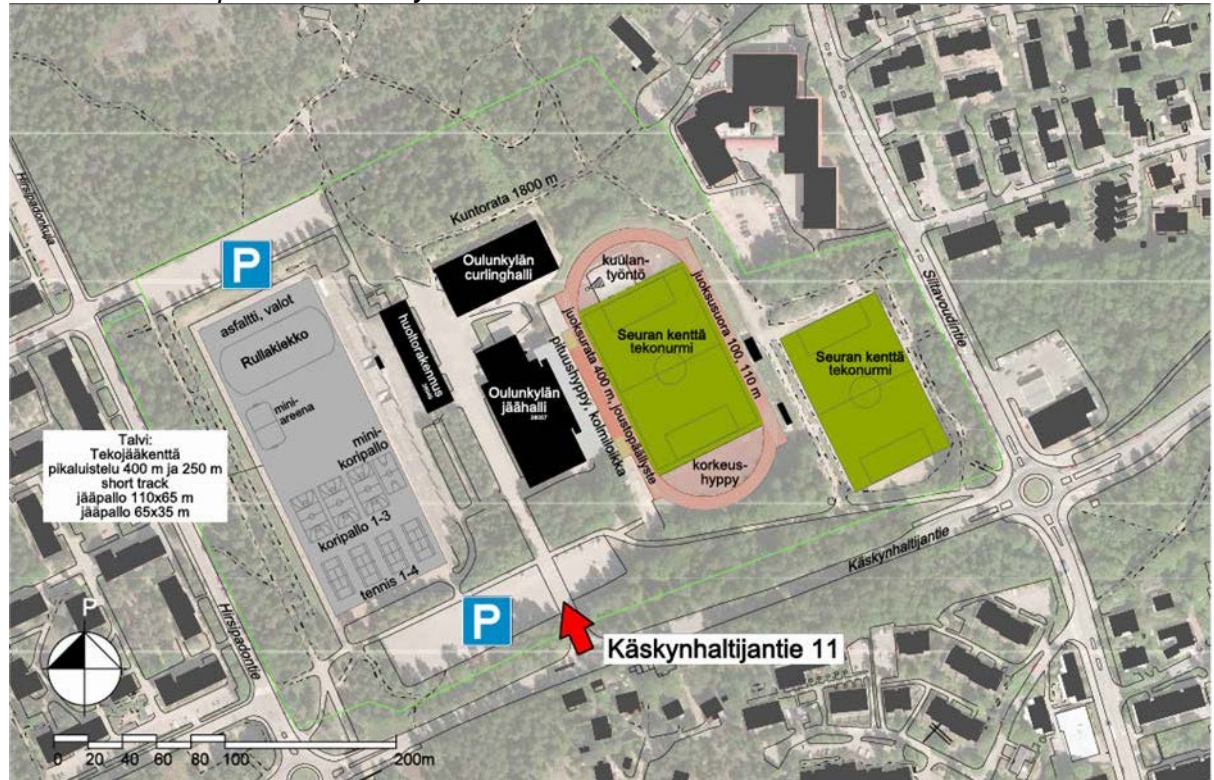
### Alueellinen tarkastelu

Liikuntaviraston tavoitteena on liikunnan lisääminen olevia tiloja muokkaamalla peruskorjauksen yhteydessä. Tarve liikunnan lisäämiseen tulee sekä liikuntaviraston nykyisistä tarpeista että lähialueen kasvavasta asukasmäärästä. Tarkoitus ei ole muuttaa liikuntapuiston kaavaa tai kehittää aluetta laajemmin. Oulunkylän alue on tiivistyvää kaupunkia, ja liikuntapuiston käyttäjämäärät tulevat kasvamaan täydennysrakentamisen myötä. Lisäksi osa Käpylinnan ohjatun liikunnan erityisasiakkaista tullaan esitettämään siirrettäviksi Oulunkylän ryhmäliikuntatilojen käyttäjiksi. Raide-Jokeri tulee tuomaan huomattavan määrä uusia asuntoja Oulunkylän liikuntapuiston lähialueelle.





Kuva 1: Liikuntapuiston kesäkäyttö



## Toiminnalliset perustelut

### LIIKUNNAN LISÄÄMINEN

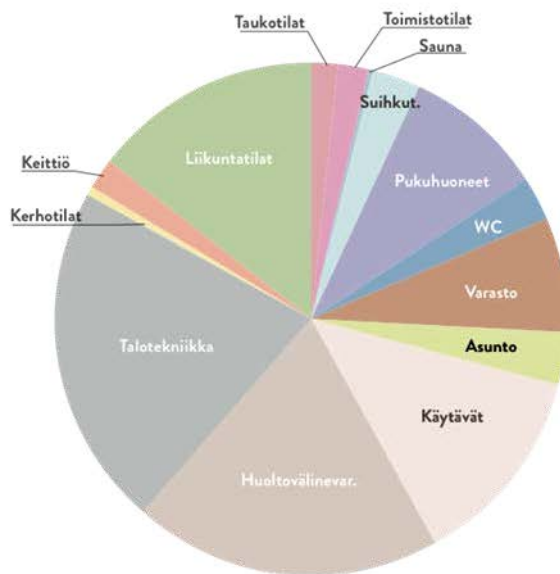
Liikuntaviraston lähtökohtaisena tarpeena on lisätä liikuntatoimintoja oleviin tiloihin. Peruskorjauksen tavoitteena on:

- lisää neliöitä avoimelle omaehtoiselle liikuntakäytölle, "höntsälle" sekä kuntoilulle,
- liikuntatilojen monipuolisuus ja muunneltavuus,
- suunnitteluun osallistaminen tarveselvityksen jälkeen,
- lisää neliöitä kuntosalitoiminnalle, joka on toistaiseksi suosituinta omaehtoista toimintaa

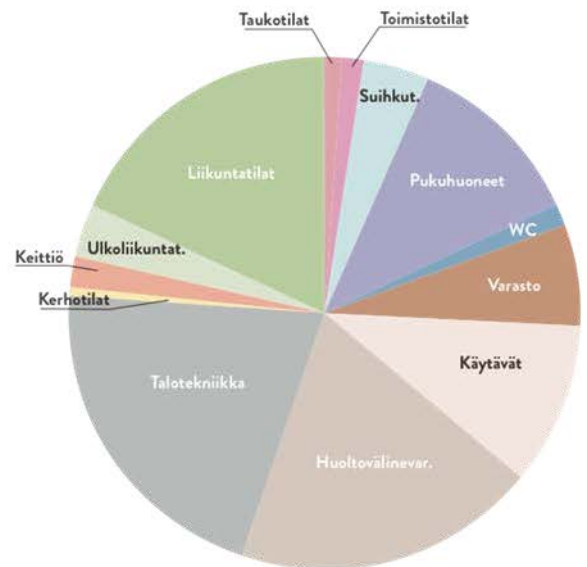
Helsingin kaupungin strategiaohjelma asettaa tavoitteeksi, että kaupungin omassa käytössä olevien toimitilojen kokonaispinta-alan määrä ei kasva strategiakaudella. Kaupungin päämääränä on kiinteistövarallisuuden hallinta ja hoitaminen tehokkaalla, tuottavalla ja kaupungin kokonaisedun varmistavalla tavalla nykyisissä sekä muuttuvissa olosuhteissa. Tähän päästään mm. tilojen yhteiskäyttöä lisäämällä ja tilatehokkuutta parantamalla.



Nykytila



Ideasuunnitelma



Kuva: Diagrammissa vihreällä näkyviä liikuntatiloja on pyritty ideasuunnitelmassa kasvattamaan suhteessa muihin aputiloihin.

## TOIMINNAN JA TILOJEN KUVAUS

Oulunkylän huoltorakennusta käyttävät luistelun, kuntosalin, ryhmäliikunnan sekä koripallon, minikoripallon, tanssin, voimistelun ja koreografian harrastajat. Huoltorakennus on avoinna 29.8.2016 - 30.4.2017 joka päivä kello 8.00 - 22.00. Merkittävin toiminto on ulkojäärata, joka on talvisin todella vilkas. Kesäisin radan pintana on musta asfaltti, ja sillä pelataan sulkapalloa, tennistä, rullalätkää ja koripalloa. Kesäkäyttö on hiljaista. Sisäliikuntatilat ovat erittäin aktiivisessa käytössä ja niille olisi enemmänkin käyttöä.

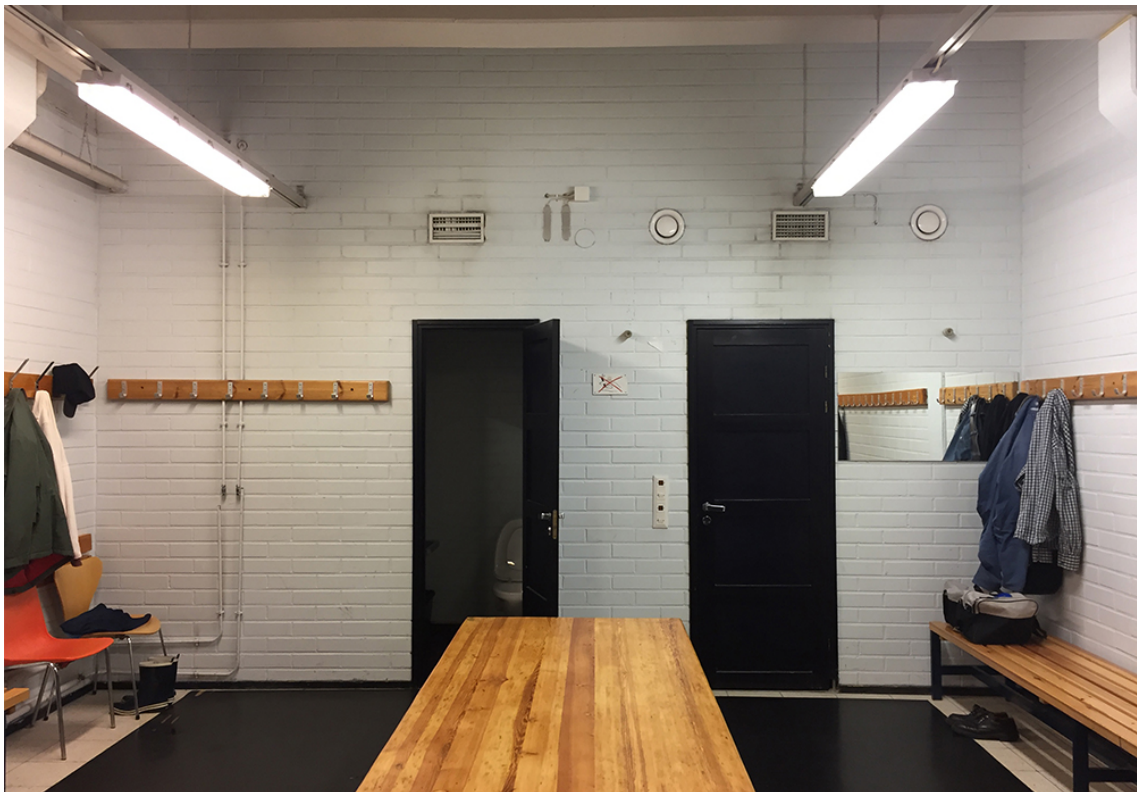
Huoltorakennuksen 1.kerroksessa on tällä hetkellä pukuhuonetiloja, jotka palvelevat sekä jäärataa että 2.kerroksen sisäliikuntaa. Lisäksi 1.kerroksessa on kahvila, henkilökunnan tilat ja huollon sekä tekniikan tilat.

2.kerroksessa kaksi liikuntatila (ryhmäliikuntasali ja kuntosali), toimistotiloja sekä 90-neliöinen asunto. 2.kerroksen eteläpäädyssä sijaitsevat tapahtuma-wc:t, joita ei juurikaan käytetä. Niiden yhteydessä on seurojen käyttöön annettua tilaa, jota seurat käyttävät varastointiin, lämmittelyyn ja satunnaisesti tapahtumakahvion tukitilana. Lisäksi katolla 2.kerroksen sijaitsevat IV-laitteet. Rakennuksesta puuttuu hissi.





Ensimmäisen kerroksen sisäänkäynnin edustalla avautuva rakennuksen läpi kulkeva aulatila palvelee hyvin luistelijoita ja toimii pukuhuoneiden jatkeena.



Ensimmäisen kerroksen isot pukuhuoneet ovat sopivan kokoisia ryhmäkäyttöön, mutta määrältään riittämättömiä. Pienet pukuhuoneet ovat leveydeltään puolet isojen pukuhuoneiden leveydestä. Tällä hetkellä kaikki pukuhuoneet sijaitsevat ensimmäisessä kerroksessa.





Toisen kerroksen pohjoispään monitoimitilalla on hyvä käyttöaste. Tilaa käyttävät kaupungin järjestämä ryhmäliikunta sekä luistelu- ja voimisteluseurat. Ryhmäliikunta tarvitsisi lisää tilaa sekä mieluiten kahtia jaettavan salin. Toisen kerroksen eteläpäässä sijaitsee vastaavan laajuinen kuntosalin, joka on erittäin suosittu matalan kynnyksen liikuntaan. Kuntosalin tilassa järjestetään myös ryhmäliikuntaa.



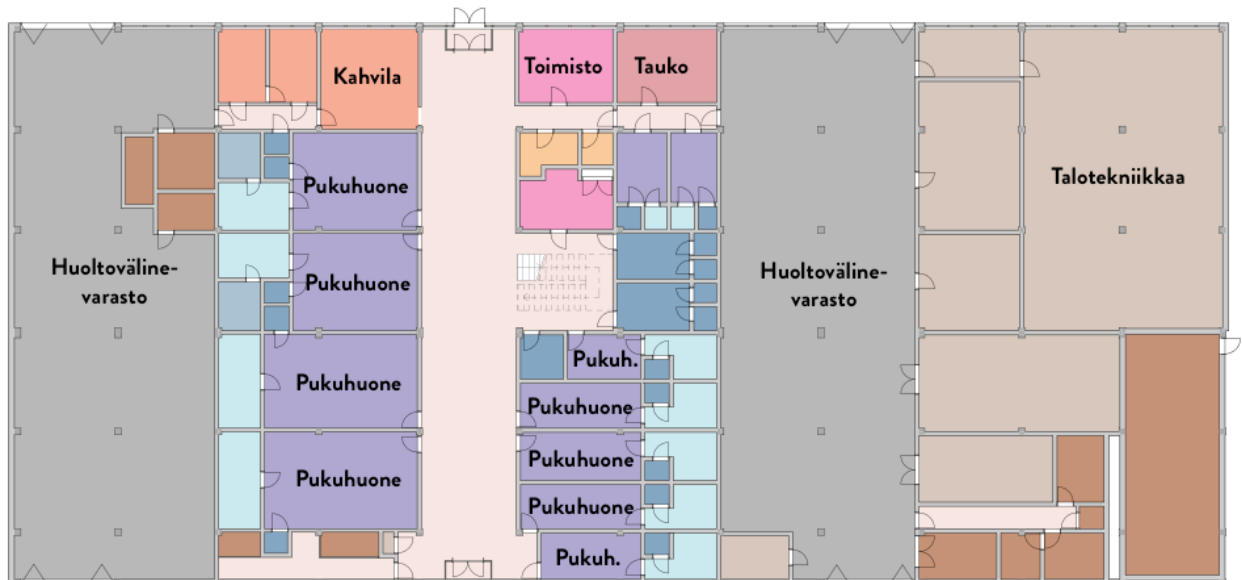
Huoltovälineiden kylmät varastotilat rakennuksen päissä ovat laajuudeltaan ja toiminnallisuudeltaan sopivat. Niitä ei ole mahdollista supistaa, sillä jään huoltoon tarvittavien koneiden tulee mahtua huoltotiloihin.



Terassitasanne jääradan katsomon ja huoltorakennuksen välillä on käytössä harvakseltaan tapahtumien yhteydessä. Betonikansirakenne on hyväkuntoinen. Terrassilta on myös hienot näkymät jääradalle ja useita käyntejä huoltorakennuksen toiseen kerrokseen. Terrassia olisi mahdollista aktivoida liikuntakäyttöön.

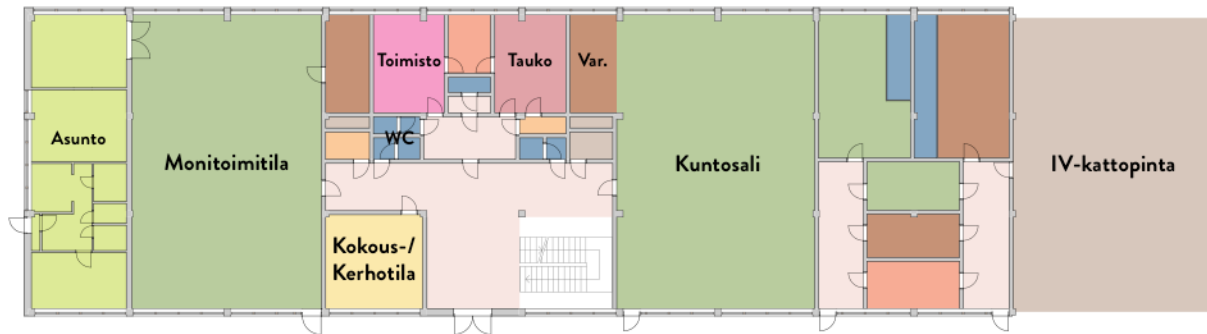
### Pohjapiirrokset nykytilasta

#### 1.kerros





**2.kerros**



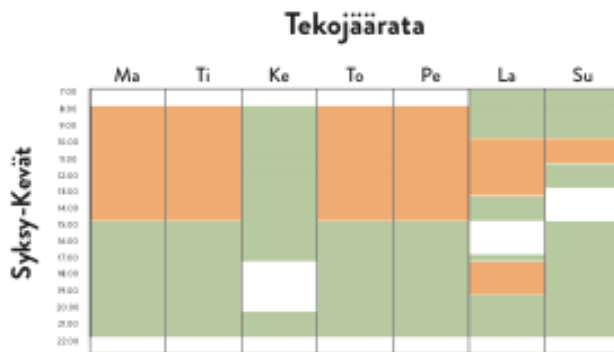
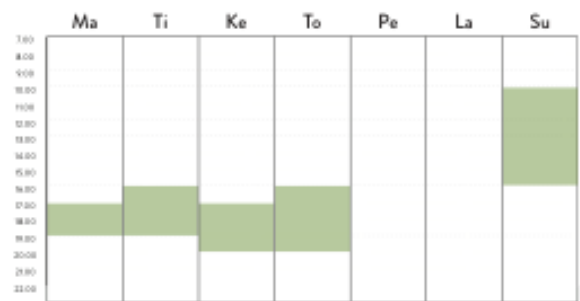
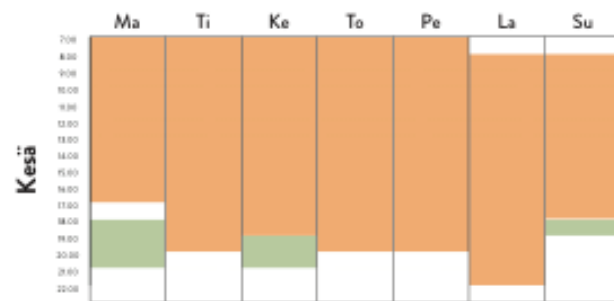
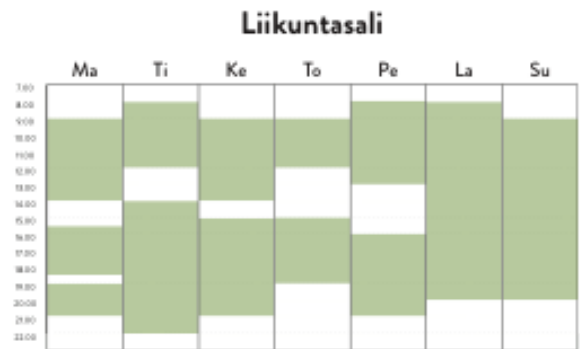
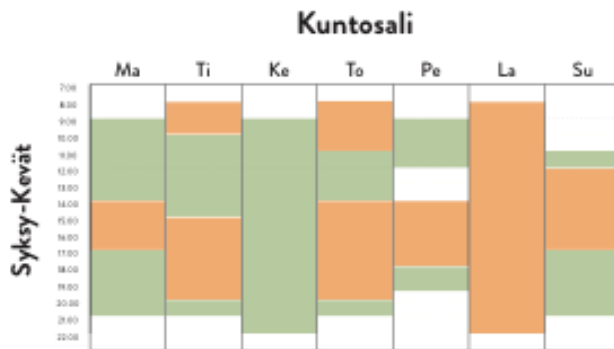
**Terassi**



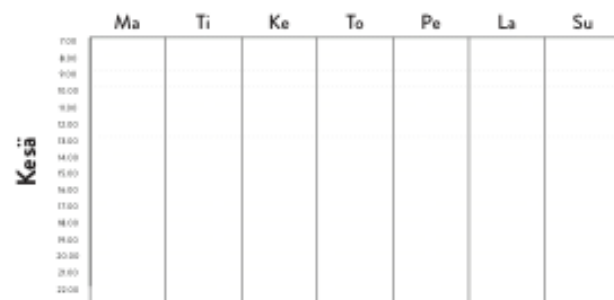




Varaustilanne



Toimintakausi n. 15.11 - 15.3



Kesällä kentällä harrastetaan yleisurheilua, pelataan tennistä, koripalloa ja futsalia

- Varattua toimintaa
- Harjoituskorttiaikaa/ Yleisövuorot
- Liikuntapaikka suljettu



## MUUTOSTARPEET

Yleisöluistelun pukuhuoneiden järjestelyä tulee parantaa. Ryhmäliikunnalle ja matalan kynnyksen kuntosalille tarvitaan lisää tilaa ja omat pukuhuoneet yläkertaan. Yläkerran eteläpääty tulee aktivoida liikuntakäyttöön. Henkilökunnan tiloja voidaan yhtenäistää. Rakennukseen tulee järjestää hissi liikuntaesteisille. Tapahtumakäyttöä tulee helpottaa ja yläkerran tiloja avata kohti jääradan katsomoa

<b>Matalan kynnyksen liikunta</b>	<b>Enemmän tilaa matalan kynnyksen liikunnalle</b> <b>Toimivat pukuhuoneet matalan kynnyksen liikunnalle</b>
<b>Ryhmäliikunta</b>	<b>Enemmän ryhmäliikuntatilaa</b> <b>Toimivat pukuhuoneet ryhmäliikunnalle</b> <b>Lisää varastotilaa urheiluvälineille salin yhteyteen</b>
<b>Seurat</b>	<b>Urheiluvälineiden kuivatusmahdollisuus</b> <b>Voimakas ilmanvaihto on ongelmallinen</b> <b>Musiikin- ja videontoistolaitteet monitoimisaliin</b> <b>Juoksusuora</b> <b>Lisää vesipisteitä</b>

*Kuva: Yhteenveto käyttäjien ja tilaajan haastatteluista*

### **Tekninen korjaustarve**

Kohteeseen ei ole tehty sen tekniikkaan kohdistuvia merkittäviä korjaustoimenpiteitä sen valmistumisen eli vuoden 1978 jälkeen.

*Liite Yhteenveto tehdyistä kuntotutkimuksista*



### 3 Selvitys vaihtoehdoista

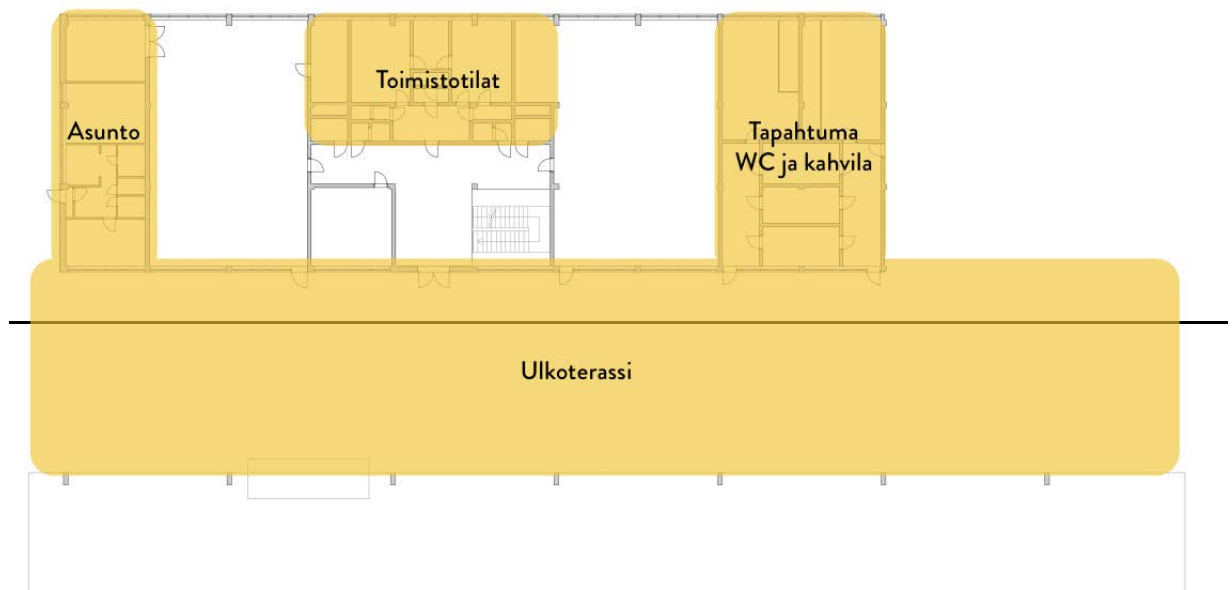
#### Kehittämistarpeet, 1.kerros

Huoltorakennuksessa on tunnistettu tiloja, joissa tilajärjestelyitä tulee selkeyttää. Ensimmäisen kerroksen pukuhuoneiden määrää tulee kasvattaa ja selkeyttää. Seurat tarvitsevat lisää kuivatus- ja säilytystilaa urheiluvälineille. Nykyiset varastotilat talotekniikkatilojen yhteydessä ovat riittämättömät, sokkeloiset ja hankalat käyttää. Saunat ovat tarpeettomat. Niiden viemä tila voidaan luontevasti muuttaa puku- ja pesukäyttöön talotekniikkaperuskorjauksen yhteydessä. Myös henkilökunnan tiloja voidaan yhtenäistää ja avata monikäyttöisemmiksi.



#### Kehittämistarpeet, 2.kerros

Toisessa kerroksessa liikunnan tilaa tarvitaan lisää. Yläkerran eteläpääty (nykyinen vähän käytetty tapahtuma-wc ja -kahvio) tulee aktivoida liikuntakäyttöön, ja asunnon muuttamista liikuntakäyttöön tulee myös tutkia. Toimistotilojen siirtoa henkilökunnan yhteiseen tilaan tulisi tutkia, jotta yläkertaan saataisiin omia pukuhuoneita niiden tilalle. Terassia olisi mahdollista ottaa enemmän liikuntakäyttöön.







## 4 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Tämän tarveselvityksen liitteenä esitetyssä ideasuunnitelmassa ehdotetaan ensimmäisen kerroksen pukuhuoneita laajennettavan suuremmiksi kokonaisuuksiksi. Ryhmäliikunnalle ja kuntosalille on sijoitettu oma pukuhuone yläkertaan, jolloin alakerrassa riittää paremmin tilaa ulkoliikunnalle ja seuroille. Seuravälineiden kuivatukselle on osoitettu uusi tila nykyisestä pohjoisesta huoltohallista, ja samalla hallin varastoja on selkeytetty. Kuivaustilaan on avattu käynti suoraan ensimmäisen kerroksen sisäänkäyntiaulasta.

Uusi hissi on sijoitettu portaan lähelle. Sisäänkäyntiaulan wc:t on ryhmitelty siten, että wc-koppeja mahtuu enemmän. Henkilökunnan tila on avattu suuremmaksi toimisto- ja oleskelutilaksi, josta voidaan haluttaessa rajata erillinen kokoustila. Näin aiemmin käytävän viemä tila saadaan henkilökunnan käyttöön.

Toiseen kerrokseen esitetään enemmän vapaassa käytössä olevaa liikuntatilaa kuin aiemmin. Kuntosali laajentuu käyttämättömien tapahtuma-wc-tilojen ja varastojen paikalle. Kuntosalin yhteyteen sijoittuu erillinen kerho- ja liikunnanohjaajien tila. Monitoimisasi laajentuu ottamalla asunto liikuntakäyttöön. Monitoimisasi on jaettavissa kahtia, ja siihen avautuu liukuovellinen varasto.

Ryhmäliikunnalle ja kuntosalille on sijoitettu omat pukuhuoneet yläkertaan. Ryhmäliikunnan ja siivouksen henkilökunnan sosiaalityilat sijoittuvat alakerran yhteiseen henkilökuntatilaan. Ryhmäliikunnan ohjaajien työskentelytilana toimii myös kuntosalin yhteydessä sijaitseva kerho- ja liikunnanohjaajien tila.

*Liite Ideasuunnitelma ja tilaohjelma*

## 5 Vaikutusten arviointi

### Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Tavoitteena on lisätä liikuntatiloja, lisätä kävijämääriä sekä lisätä vapaassa käytössä olevia tiloja. Tulevassa suunnittelussa huomioidaan tilojen muuntojoustavuus sekä tilankäytön tehostaminen. Esitetyllä ratkaisulla selkeytetään pukuhuonejärjestelyjä. Hissiyhteys toiseen kerrokseen tekee liikuntatiloista kaikille saavutettavia.

### Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Helsingin kaupungin strategiaohjelman tavoitteena on mm. se, ettei toimitilojen kokonaispinta-ala kasva strategiakaudella. Hanke toteuttaa strategiaohjelman tavoitteita mm. tilatehokkuuden ja henkilöstötehokkuuden suhteen.

## 6 Rakentamiskustannukset

Laaditun enimmäishintalaskelman mukaan hankkeen rakentamisen kustannukset ovat lisä- ja muutostyövarauksin sekä tarvittavin suunnittelukustannuksin 4.940.000 (alv 0%). Kustannusarvio on tehty huhtikuun 2017 tasoon.



## 7 Tilakustannus käyttäjille

Kiinteistöviraston tilakeskuksen asiakaspäällikön mukaan tilan pääomakustannus tulee olemaan 19,11 euroa / m<sup>2</sup> / kuukaudessa eli 440 506 euroa/vuosi hintatasossa 2017. Pääomakustannus on laskettu 3%:n tuotolla 30 vuoden poistoajalle laskettuna poiston ollessa 70 % (Tilahankkeiden käsittelyohje, Khs 14.12.2015). Pääomakustannusta peritään 20 vuoden ajan.

Vuonna 2017 tilasta peritään pääomakustannusta 228 682 euroa vuodessa. Vuokra nousee noin 212 000 euroa/vuosi.

## 8 Ylläpito ja käyttötalous

Liikuntavirasto vastaa kaikistahuoltorakennuksen käyttömenoista kuten esim. lämpö-, sähkö-, vesihuolto-, vesi-, jätevesi- ja jätehuoltomaksuista ja solmii näitä koskevat toimitussopimukset.

Toiminnan käynnistämiskustannukset (mm. laite- ja irtokalustehankinnat) ovat arviolta 280 000 €.

## 9 Hankkeen aikataulu

Huoltorakennuksen tekniset korjaustarpeet ovat kiireellisiä. Hankesuunnittelu pitäisi aloittaa välittömästi.

## 10 Rahoitussuunnitelma

Hankkeeseen tulee varata 4,94 miljoonaa euroa (alv 0%). Hanketta ei merkitty vuoden 2017 talousarvion rakentamisohjemaan. Hanke tulee huomioida laadittaessa 2018 talousarviota.

## 11 Väistötilat

Perusparannuksen kokonaiskesto on arviolta puolitoista vuotta. Hanke edellyttää, että tekojäärata on suljettu yhden kauden ajan. Huoltorakennukselle ei esitetä väistötilaa. Perusparannuksen ajan tilat ovat poissa käytöstä.

## 12 Toteutus- ja hallintamuoto

Liikuntaviraston tekninen yksikkö vastaa hankkeen toteuttamisesta. Ylläpitovastuu on liikuntaviraston sisäliikuntapalveluilla (1.6.2017 alkaen Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, liikuntapaikat.)

## 13 Tarvepäättösehdotus

Tarvepäättösehdotus on, että Oulunkylän liikuntapuiston huoltorakennus peruskorjataan siten, että rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonnäisäverottomana on 4 940 000 euroa huhtikuun 2017 kustannustasossa.