

Kilpajäähallin peruskorjauksen ja laajennuksen hankesuunnitelman ja kustannusarvion hyväksyminen

OMOHJ 22.11.2021 § 113
2718/10.03.02.00.01/2021

Yleistä:

Jäähalli sijaitsee Linnunlahden 17 kaupunginosassa, korttelissa 1787 ja tontilla 6, osoitteessa Kisapolku 4, 80110 Joensuu.

Mehtimäen kilpajäähallin tilat ovat tulleet teknisen käyttöikänsä päähän, eivätkä enää palvele käyttötarkoitustaan.

Joensuun kilpajäähalli on rakennettu vuonna 1981- 82 (kerrosala on 4 927 brm2) ja vuonna 2002 hallin yhteyteen rakennettiin harjoitusjäähalli 1 (kerrosala 2662 brm2). Tämän jälkeen 2018 -2019 rakennettiin harjoitusjäähalli 2 (3337 brm2) ja peruskorjattiin kilpajäähallin vanhat huoltotilat sekä uudistettiin koko hallin kylmäkonejärjestelmät. 2020 vahvistettiin kilpajäähallin teräskattoristikoita ja uusittiin kentän osan valaistus.

Valmistumisen jälkeen varsinaiselle kilpajäähallille on tehty vain pieniä kiireellisiä yksittäisiä korjauksia mm. kylmäputkiston runkoputkien peruskorjaus vuonna 2000 ja 2006 ja kylälaitteiden uusimisia.

Kilpajäähallissa tapahtuvan kilpailu- ja harrastus toiminnan varmistamiseksi on peruskorjaus tehtävä lähivuosina tai se tulee sitomaan korjauspääomaa, eikä käyttäjille voida taata katkeamatonta käyttöä.

Hankkeen sisältö:

Hankkeessa toteutetaan uudisrakennusosina kilpajäähallin aulan laajennus, ilmanvaihtokonehuonetiloja (3 kpl) ja varaus mahdollisille uusille aitiotiloille, jotka toimivat aluksi kokous-, vip tms. oheisharjoittelutiloina. Vanhat olemassaolevat aitiot kunnostetaan tuomereille, kuulutuksen, tv-kuvaukseen sekä lehdistön käyttöön. Pohjoispäättyyn rakennetaan laajennuksena lisää katsomotiloja sekä uudet poistumisportaat ja eteläsivulle nykyisten puku- ja pesuhuonetilojen päälle rakennetaan oheisharjoittelutiloja, kuntosali sekä teknisen puolen varastotiloja sekä poistumistieportaitkoja.

Kilpajäähallin katsomorakenteet ja jääkenttäalue peruskorjataan. Kentän peruskorjaus mahdollistaa jatkossa kentän ympärivuotisen käytön. Samalla olemassa olevien tilojen toiminnallisuutta parannetaan.

Taloteknisten ratkaisuissa pyritään ekologisesti kestäviin ratkaisuihin, jotka tukevat Joensuun vihreän kasvun imagoa mm. asentamalla jäähalliin aurinkosähköjärjestelmä.

Kilpahallin peruskorjattavat tilat laajuus on noin 3 079brm2 ja laajennusosa 3 538 brm2.

Toimitilakustannukset:

Hankkeen investoinnin poistoaika on uudisosalla 30 vuotta ja peruskorjausosalla 20 vuotta.

Käyttäjän vuokra peruskorjatuista sekä laajennusosan tiloista määräytyy hyväksytyjen sisäisten vuokrien periaatteiden mukaisesti. Vuokran määräytymisen perusteena oleva huoneistoala on 6 740 m2.

Uusi kokonaisvuokrakustannus, jonka laskennassa on mukana sekä peruskorjattavat tilat että laajennusosat: 1 454 658 €/vuosi

Rakennuskustannukset:

Rakennusosa arvioon (29.9.2021) perustuva perustamiskustannusarvio (Haahtela -indeksi 92,0/1.2021, hintataso 96,0/9.2021) on seuraavat (alv. 0%).

Kustannukset jakaantuvat seuraavasti:

Peruskorjausosa

B1 Rakennuttajan kustannukset	373.000 €
B2 Rakennustekniset työt	1.611.000 €
B3 LVI-työt	1.402.000 €
B4 Sähkötyöt	473.000 €
B5 Erillishankinnat	150.000 €
Hankevaraukset	436.000 €

Perustamiskustannukset yhteensä 4.445.000 €

Laajennusosat

B1 Rakennuttajan kustannukset	679. 000 €
B2 Rakennustekniset työt	4.887.000 €
B3 LVI-työt	968.000 €
B4 Sähkötyöt	697. 000 €
B5 Erillishankinnat	531.000 €
Hankevaraukset	594.000 €

Perustamiskustannukset yhteensä 8.355.000 €

Yhteensä peruskorjaus + laajennus: 12.800.000 €

Käyttäjä vastaa hankkeen edellyttämien väistötilojen kustannuksista sekä irtokalu-
hankinnoista.

Toteutus ja aikataulu:

Toteutusmuoto on jaettu urakka, jossa sivu-urakoitsijat alistetaan toteutuksen
pääurakoitsijalle.

Hankkeen suunnittelu käynnistetään 2022 vuoden alussa. Rakennustyöt käynnistetään vuoden 2023 vuoden alussa ulkopuolen rakenteiden puruilla, maarakennustöillä mm. paalutuksilla. Huhtikuun alusta 2023 jatketaan sisäpuolisilla töillä, kun pelikausi hallissa on päättynyt. Sisäpuoliset työt (kenttäalue, huoltotilat, osan katsomoita sekä aula) saatetaan käyttöönotto valmiuteen vuoden 2023 loppuun mennessä. Tämä mahdollistaa pelien aloituksen hallissa v. 2024 alussa. Pohjoisen katsomo-osan ja oheisharjoittelun tilojen ym. oheistilojen osalla töitä jatketaan kesäkuuhun 2024 saakka. Ulkopuolen työt tehdään 2024 vuoden puolella siten, että kohde valmistuu kokonaisuudessaan kesällä 2024.

Rahoitus:

Joensuun kaupungin talonrakennuksen investointiohjelmaan tullaan esittämään hankkeelle rahoitusta seuraavasti:

	Hankesuunnitelma	Talousarvio:
Vuodelle 2022	0,3 milj €	0,3 milj €
Vuodelle 2023	5,9 milj €	5,7 milj €
Vuodelle 2024	6,6 milj €	6,119 milj €
Yhteensä	12,8 milj €	12,119 milj €

Käyttäjän toimintavarustuksen kustannus kohdistuu vuosille 2023- 24.

Valmistelija: vs. tilakeskuksen johtaja

Kaupunginjohtajan päätösehdotus:

Omistajaohjausjaosto ehdottaa kaupunginhallitukselle, että

se ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä kilpajäähallin peruskorjauksen ja laajennuksen hankesuunnitelman ja kustannusarvion.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Vs. tilakeskuksen johtaja Joni Sorjonen ja kaupunkiympäristöjohtaja Ari Varonen olivat kokouksessa asiantuntijoina asian käsittelyn aikana.