

Hakaniemen Kauppahalli

Hakaniemen tori





Sijainti





Yhteenveto

Hankkeen nimi Hakaniemen kauppahalli				Hankenumero 8086089	
Osoite Hakaniemen tori, 00530 Helsinki					
Sijainti Kaupunginosa 11 Kallio, 11G101					
Käyttäjät/toiminta Helsingin kaupungin Tukkutori / kauppahalli				Myymälämoduulit 95	
Hankkeen tarpeellisuus Rakennus on 1914 valmistunut kauppahallirakennus, jossa on tehty korjauksia vuosina 1952, 1971 ja 1996. Tekniset järjestelmät ovat huonokuntoisia ja eri vuosikymmeniltä. Sisätilan lämpötilaerot kesällä ja talvella ovat suuret. Rakennuksessa ei ole jäähdytystä eikä riittävästi kylmävarastoja toiminnan kehittämiseksi. Rakennukseen tehdään toistuvasti hätäkorjauksia, jotta hallikauppa voisi jatkua siellä.					
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 1/2014 RI xxx,x; THI xxx,x)					
	brm ²	htm ²	hym ²	Investointikustannusarvio (M €)	
<u>Laajennus</u>	932	302	245		
<u>Perusparannus</u>	3743	2844	2484		
Yhteensä	4675	3145	2729	12 500 000	
Investointikustannusten jakautuminen				2674 €/ brm ²	
				3975 €/ htm ²	
Vuokra ja vaikutus käyttötalouteen					
	po+ontti €/ htm ² / kk	yp €/ htm ² / kk	yht. €/ htm ² / kk	yht. €/ kk	yht. €/ v
Tuleva vuokra (htm ²)	20,84	6,39	27,23	85 658	1 027 899
Nykyinen vuokra (htm ²)			11,95	33 989	407 868
Toiminnan käynnistämiskustannukset					
Hankkeen aikataulu					
Rakentaminen alustavasti 8/2016 – 3/2018.					
Rahoitussuunnitelma					
Hanke rahoitetaan TA -kohdan 8020204 vuosille 2015 -18 varatuista investointimäärärahoista.					
Väistötilat Väistötilat sijoitetaan Hakaniemen torille rakennettavaan teltaan/konttiratkaisuun.				Väistötilojen kustannus n. 500 000 €	
Toteutus- ja hallintamuoto Toteutuksesta vastaa kiinteistöviraston tilakeskus ja ylläpidosta tilakeskus ja Helsingin kaupungin Tukkutori vastuunjakotaulukon mukaan.					
Lisätiedot					



Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	5
2	Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta.....	5
3	Hankkeen tarpeellisuus.....	5
4	Hankkeen laajuus ja laatu.....	6
5	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset.....	7
6	Hankkeen ympäristötavoitteet.....	7
7	Vaikutusten ja riskien arviointi.....	7
8	Rakentamiskustannukset.....	6
9	Vuokra.....	6
10	Ylläpito ja käyttötalous.....	7
11	Hankkeen aikataulu.....	7
12	Rahoitussuunnitelma.....	7
13	Väistötilat.....	7
14	Toteutus- ja hallintamuoto.....	8

Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 1 Suunnittelutyöryhmä
- Liite 2 Viitesuunnitelmat
- Liite 3 Hankkeen aikataulu
- Liite 4 Tekniset järjestelmät

Tekniset asiakirjat (nähtävänä tilakeskuksessa)

- Liite 5 Perustusten ja paalutusten tutkimukset (Delete Oy)
- Liite 6 Rakennushistoriaselvitys
- Liite 7 Kuntotutkimukset
- Liite 8 Arkkitehtisuunnitelmat
- Liite 9 Rakennustapaselostus
- Liite 10 Rakennesuunnitelmat
- Liite 11 LVI-tekniset suunnitelmat
- Liite 12 Sähkö- ja turvatekniset suunnitelmat
- Liite 13 Paloteknillinen selvitys
- Liite 14 Kustannusennusteen erittelyosa (ei julkisuuteen)



1 Hankkeen perustiedot

Nimi: Hakaniemen kauppahallin peruskorjaus
Osoite: Hakaniemen tori, 00530 Helsinki
Hanketyyppi: Perusparannus

Hakaniemen kauppahalli on valmistunut vuonna 1914.

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Rakennuksen suunnittelija: Karl Hård af Segerstad
Rakennuksen valmistumisvuosi: 1914

Rakennus on suojeltu asemakaavalla merkinnällä sr-1. Kaavan suojelumääräys on seuraava:

Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaana purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka turmelevat julkisivujen, vesikaton mainoslaitteineen, porrashuoneiden, ikkunoiden, ovien tai toisen kerroksen myyntirakenteiden kulttuurihistoriallista tai rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.

Kauppahalli on kaksikerroksinen tiilirunkoinen rakennus. Julkisivut ovat puhtaaksimuurattua punatiiltä, sokkeli kiviverhoiltu, vesikatto konesaumattua peltiä. Väli- ja alapohjat ovat teräsbetonipalkistojen varaan raudoitettua ontelotiiltä. Rakennus on perustettu puupaaluille. Ensimmäinen ja toinen kerros ovat myymälätilaa, kellarissa on teknisiä tiloja ja varastoja. Lisäksi rakennuksessa on matala kylmä ullakko.

Asemakaava: Hakaniemen tori, 11313, Puisto-, katu- ja torialueet tason -7.5 yläpuolella, maah-alue tason -20.0 yläpuolella, a-merkitty alue tason -3.0 yläpuolella. Asemakaavan muutos 1:1000. (Hyväksytty 8.6.2005).

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Hakaniemen kauppahalli on Hakaniemen sykkivä sydän ja yksi Helsingin kolmesta yhä toiminnassa olevasta kauppahallista.

Toiminnalliset perustelut

Kauppahallin myymälä- ja varastotilat eivät vastaa tämän päivän toiminnallisia ja terveysviranomaisen vaatimuksia. Toiseen kerrokseen 1970-luvulla toteutettu sosiaalilaratkaisu vie myymälätilaa ja estää asiakaskierron. Liikuntaesteisten kulkuyhteydet ovat puutteelliset.



Tekniset ja taloudelliset perustelut

Rakennuksen talotekniikka on elinkaarensa päässä eivätkä talotekniset tilat täytä nykymääräyksiä. Sisällä on kesällä erittäin kuuma, koska myymälöiden kylmäkalusteiden lauhduttimet sijaitsevat hallitilassa ja siirtävät lämmön halliin. Viemäriputkissa on ollut vuotoja ja tukoksia. Sähkönjakelujärjestelmä on ikääntynyt ja laitteiston kirjo on suuri. Kellarissa on todettu kosteusvaurioita.

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Kauppahalli tulee korjauksen jälkeen jatkamaan kauppahallina.

Hakaniemen kauppahallin 1. kerroksessa myydään elintarvikkeita ja 2. kerroksessa lahja- ja kuivatavaroita. Molemmissa kerroksissa on rajoitetusti ravintola- ja kahvilatoimintaa. Kellarissa tulevat sijaitsemaan sosiaalitulat, osa yleisön wc-tiloista, kuiva- ja kylmävarastot sekä pääosa teknisistä tiloista.

Tavarahuolto toimii torin puolella sijaitsevan lastauslaiturin kautta. Sekajätteet kerätään torin maanalaisiin jätesäiliöihin, kellariin rakennetaan uusi kylmätila biojätteille.

Hankkeen laajuus

	brm2	htm2	hym2
Peruskorjaus	3743	2844	2484
<u>Laajennus</u>	<u>932</u>	<u>302</u>	<u>245</u>
Yhteensä	4675	3145	2729

Laatutaso

Kauppahallin talotekniikka uusitaan nykymääräykset täyttäviksi. Rakennetaan uudet sähkö-, iv-, jäähdytys-, kylmä- sekä LTO-järjestelmät sekä uudet, määräykset täyttävät talotekniset tilat uuteen kellariin ja ullakolle.

Rakennuksen sisäpuoliset vesi- ja viemäriverkostot puretaan ja uusitaan kokonaisuudessaan. Tonttviemärit ja -vesijohto uusitaan. Rakennus liitetään Helsingin Energian kaukokylmäverkkoon.

Helsingin kaupungin vesihuollon on rakennettava rakennuksen ali kulkevan sekaveden runkoviemärin korvaava uusi viemäri, jonka tulee kiertää myös mahdollisesti myöhemmin rakennettavat Torikeskus ja maanalainen pysäköintilaitos.

Rakennuksen esteettömyyttä parannetaan rakentamalla määräykset täyttävä sisääntuloluiska, hissi ja wc liikuntaesteisille. Kerrosten välistä sisäyhteyttä parannetaan kahdella uudella tavara- ja henkilöhissillä.

Ensimmäisen kerroksen lattiat uusitaan ja varustetaan vesikiertoisella lattialämmityksellä. Uudet myymäläkalusteet ja talotekniikka toteutetaan niin, että myymälöiden kokoa voi joustavasti muuttaa myymäläyksiköitä yhdistelemällä. Jokaiseen myymäläyksikköön tulee oma vesi-, viemäri-, kylmä-, sähkö- ja dataliittymä.



Toinen kerros palautetaan suojelumääräyksen hengen mukaisesti kokonaan myymäläkäyttöön siirtämällä 1970-luvulla rakennetut kauppiaiden sosiaalitalit ja iv-konehuone uuteen kellariin. Toiseen kerrokseen rakennetaan varaus ravintolalle ja yleisön wc-tilat uusitaan.

Vesikatko ja yläpohjan lämmöneristeet uusitaan.

Liite 2 Viitesuunnitelmat

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Rakennus on suojeltu asemakaavalla merkinnällä sr-1.
Suojelumääräyksen sisältö: ks. kohta 2.

6 Hankkeen ympäristötavoitteet

Ensimmäisen kerroksen uudet myymäläkalusteet ja talotekniikka toteutetaan niin, että myymälöiden kokoa voi joustavasti muuttaa myymälämoduleita yhdistelemällä.

Kauppahallin sekajäte kerätään Hakaniemen torin maanalaisiin jätensäiliöihin, biojätteelle rakennetaan kellariin kylmiö.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Peruskorjauksessa saavutetaan nykymääräykset täyttävä ilmanvaihto, jäähdytys ja lämmöntalteenotto rakennukseen, esteetön pääsy ja liikkuminen rakennuksessa ja terveysviranomaisten vaatimukset täyttävät myymälä- ja varastotilat. Ensimmäiseen kerrokseen tulee muunneltava myymäläkoko ja lattialämmitys, toiseen kerrokseen enemmän vuokrattavaa myymälä-alaa.

Hankkeen toteutukseen liittyviä riskejä on pyritty minimoimaan selvittämällä jo hankesuunniteluvaiheessa rakenneavauksin alapohjan ja perustusten kunto sekä vastaavuus vanhoihin rakennesuunnitelmiin.

8 Rakentamiskustannukset

Hankkeen enimmäishinta on 12 500 000 euroa (alv 0 %) ja 15 500 000 euroa (alv 24 %), kausi 4/2014, RI=136,9 ja THI=149,8.

9 Vuokra

Perittävä vuokra on yhteensä 27,23 euroa / htm²/kk, josta pääomavuokra on 20,84 euroa / htm²/kk ja ylläpitovuokra 6,39 euroa / htm²/kk. Pääomavuokrasta tonttivuokran osuus on 3,18 euroa / htm²/kk. Kuukausivuokra on 85 658 euroa ja vuosivuokra 1 027 899 euroa.

Vuokra on laskettu 3 %:n korolla ja 30 vuoden poistoajalla.



Väistötilat maksetaan lisävuokrana 10 vuoden ajalla.

10 Ylläpito ja käyttötalous

Toiminnan käynnistämisestä ei koidu kustannuksia tilakeskukselle tai Tukkutorille. Vuokralaiset hoitavat laite- ja irtokalustehankinnat.

11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustavan aikataulun mukaan kohteen suunnittelu ajoittuu tehtäväksi 5/2015-1/2016 ja rakentaminen alustavasti 8/2016 -3/2018.

Liite 3 Hankkeen alustava aikataulu

12 Rahoitussuunnitelma

Hanke rahoitetaan talonrakennushankkeiden rakentamishjelman kohdalta 8020204. Rakentamisen rahoitus on kohdennettu vuosille 2016 -18.

13 Väistötilat

Alustavien suunnitelmien mukaan väistötilat tulevat torialueelle sijoitettavaan lämmitettyyn telttaan, johon myymälätilat sijoitetaan ja niille rakennetaan väliaikaiset vesi- viemäri- ja sähköliittymät. Myös vastaavaa konttiratkaisua pidetään mahdollisena. Väistötilojen eri vaihtoehdot tutkitaan jatkosuunnittelun aikana.

Väistötilojen kustannukset selvitetään tarkemman suunnittelun yhteydessä.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteutuksesta. Tilakeskus ja Helsingin kaupungin Tukkutori vastaavat ylläpidosta vastuunjakotaulukon mukaan.