



§ 118

V 14.3.2018, Hakaniemen kauppahallin peruskorjauksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottaminen

HEL 2018-001359 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Hakaniemen kauppahallin peruskorjauksen hankesuunnitelman indeksikorjatun enimmäishinnan korottamisen siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat arvonlisäverottomana enintään 19 040 000 euroa joulukuun 2017 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

1 Kaupunginvaltuuston päätös 26.8.2015 § 188

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Hakaniemen kauppahalli on valmistunut vuonna 1914. Kauppahalliin on tehty korjauksia vuosina 1952, 1971 ja 1996. Rakennus on säilynyt ulkoasultaan ja osin sisätiloiltaan alkuperäisenä. Kauppahalli on kaksikerroksinen tiilirunkoinen rakennus. Sen julkisivut ovat puhtaaksimuurattua punatiiltä, sokkeli kiviverhoiltu ja vesikatto on konesaumattua peltiä. Väli- ja alapohja ovat teräsbetonipalkistojen varaan raudoitettua ontelotiiltä. Rakennus on perustettu puupaaluille.

Alueella on voimassa 6.8.2005 voimaan tullut asemakaava 11313. Rakennus on suojeltu asemakaavalla merkinnällä sr- 1, joten rakennusta ei saa rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaana purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia muutos- tai lisärakentamistoita, jot-



ka 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.

Aiemmin hyväksytyn hankkeen kustannukseksi hyväksyttiin 12,5 miljoonaa euroa huhtikuun 2014 kustannustasossa, mikä joulukuun 2017 kustannustasossa vastaa noin 15,07 miljoonan kustannusta.

Kauppahallin perustukset on perusteltua vahvistaa nyt peruskorjauksen yhteydessä. Toteutussuunnitteluvaiheessa tehdyissä lisätutkimuksissa todettiin, että on riski, etteivät alkuperäiset puupaalut kestä seuraavaan peruskorjaukseen saakka. Tällöin halli jouduttaisiin tyhjentämään uudelleen paalujen uusimisen ajaksi noin vuodeksi. Kellarin kaivutöiden yhteydessä sisäpuolen puupaaluperustukset vahvistetaan teräspaaluilla.

Lisäpaalutuksesta aiheutuu 1,74 miljoonan euron lisäkustannus.

Lisäpaalutuksen yhteydessä kellarin lattia joudutaan uusimaan ja tässä yhteydessä kellari syvennetään. Lisääntyvistä rakennustoista aiheutuu noin 2,23 miljoonan euron lisäkustannus. Yhteensä lisäkustannusten määrä on aiempaan hankesuunnitelmaan verrattuna noin 3,97 miljoonaa euroa.

Esittelijän perustelut

Aikaisempi hankepäätös

Hakaniemen kauppahallin peruskorjauksen ja laajennuksen 31.3.2015 päivätty hankesuunnitelma on hyväksytty [kaupunginvaltuustossa 26.8.2015 \(§ 188\)](#) siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 4 675 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 12 500 000 euroa huhtikuun 2014 kustannustasossa.

Hakaniemen kauppahallin peruskorjauksen lähtökohtana on ollut elinkaarensa päässä olevan talotekniikan uusiminen nykymääräysten mukaiseksi. Kauppahallin myymälä- ja varastotilat eivät vastaa tämän päivän toiminnallisia edellytyksiä eikä terveysviranomaisien asettamia vaatimuksia. Kauppahallin toiseen kerrokseen 1970-luvulla toteutettu sosiaalilaratkaisu vie myymälätilaa ja estää asiakaskierron. Lisäksi liikuntaesteisten kulkuyhteydet ovat puutteelliset. Hankkeen rakennustyöt on määrä aloittaa keväällä 2018.



Hyväksytty hankesuunnitelma sisältää rakennuksen toiminnallisen ja teknisen perusparannuksen, jonka tavoitteena on parantaa asiakaskokemusta, rakennuksen sisäilma- ja lämpöolosuhteita, energiataloutta, esteettömyyttä, akustiikkaa ja paloturvallisuutta.

Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Hakaniemen alueen kehittämistä edistetään nykyisten asemakaavojen ja Hakaniemenrannan asemakaavaluonnoksen pohjalta, jonka yhteydessä on tuotu esille Hakaniementorin pysäköintilaitoksen suunnitteluvaraus. Asiaa on käsitelty suurhankkeiden ohjausryhmässä marraskuussa 2017 sekä kaupunkiympäristölautakunnassa, joka hyväksyi Antilooppi Oy:lle tehtävän suunnitteluvarauksen Hakaniemen pysäköintilaitoksesta 12.12.2017 (§279). Suunnitteluvaraus on hyväksytty kaupunginhallituksen elinkeinojaostossa 29.1.2018 (§3). Varaus on voimassa 31.12.2020 saakka.

Edellä mainituista päätöksistä johtuen on Hakaniemen kauppahallin peruskorjaushankkeen yhteydessä teknisesti ja taloudellisesti perusteltua varautua kauppahallin ympäristössä tapahtuviin tuleviin muutoksiin.

Asemakaavan mukaan torikannen alle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen, jonka yhteyteen on rakennettava Hakaniemen kauppahallin huoltopiha sekä metron lippuhallin huoltoyhteys. Kauppahallin peruskorjauksen yhteydessä on kokonaistaloudellisesti perusteltua rakentaa porras- ja hissikuilut, joilla voidaan myöhemmin liittyä torikannen alle rakennettavaan kauppahallin huoltopihaan. Kauppahallin huoltopihan siirtäminen maan alle mahdollistaa hallia ympäröivän torialueen kehittämisen täysin uudella tavalla. Lisäksi portaiden ja hissien kautta tulee kulkuyhteys suoraan metroon ja tulevaisuudessa mahdolliseen Pisara-rataan, jolloin Hakaniemen kauppahallin saavutettavuus ja elinvoimaisuus oleellisesti paranee. Näistä yhteyksistä päätetään erikseen.

Kauppahallin käyttökatkoksien, toimintahäiriöiden sekä lisäkustannusten minimoimiseksi kuilut varustetaan peruskorjaushankkeessa valmiiksi portailla, hisseillä, ilmanvaihdolla sekä sähkö- ja kulunvalvontakäypelöineillä. Kellarin kaivutöiden yhteydessä sisäpuolen puupaaluperustukset vahvistetaan teräsraudoilla.

Edellä mainittujen töiden tekemättä jättäminen peruskorjauksen yhteydessä aiheuttaisi sen, että kauppahalli jouduttaisiin sulkemaan uudestaan, mikäli puupaaluperustusten vahvistus sekä kulkuyhteydet huoltopihaan tehtäisiin myöhemmin. Asemakaavan mukaista maanalaista huoltopihaa, joka rakennetaan pysäköintilaitoksen yhteydessä, ei voida ottaa käyttöön ilman suoraa kulkuyhteyttä kauppahallista.

Hankkeen kustannukset ja aikataulu

Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite
Aleksanterinkatu 22-24
Helsinki PL 1
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin
+358 9 310 36106
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



Koska edellä kuvatut toimet nivoutuvat kiinteästi hankkeen maa- ja pohjarakennustöihin, tulee töiden käynnistymistä kiirehtiä. Urakoitsijan maa- ja pohjarakennustöistä saamien aliurakkatarjousten voimassao- loajat umpeutuvat maaliskuun loppuun mennessä, jonka jälkeen uuden tarjouskilpailun järjestäminen olisi tämän hetken suhdannetilanteessa haastavaa ja aikataulullisesti erittäin vaikeaa, sillä hanke tulee saada päätökseen ennen väistötilojen rakennusluvan umpeutumista vuoden 2020 aikana. Väistötilan sijoituksen jatkolupa ei ole mahdollinen, sillä Hakaniemen alueen kehittämishankkeiden aikatauluissa torikannen alle suunniteltavan pysäköintilaitoksen rakennustyöt on määrä aloittaa vuo- den 2021 alussa. Hallikauppiaat muuttivat väistötiloihin tammikuun 2018 aikana. Kauppahalli on nyt tyhjiillään ja odottaa peruskorjauksen käynnistymistä.

Kaupunginvaltuuston 26.8.2015 hyväksymän hankkeen indeksikorjattu arvonlisäveroton enimmäishinta on 15 070 093 euroa joulukuun 2017 kustannustasossa (THI=180,6).

Hankkeen enimmäishinnan korotuksen jälkeen hankkeen uusi urakka- vaiheen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 19 040 000 euroa. Hankkeen edellyttämä rahoitustarve otetaan huomioon rakentamisoh- jelmaa tarkistettaessa.

Kustannustasona on käytetty indeksiä joulukuun 2017 THI=180,6. Kus- tannukset ovat arvonlisäverottomana 4 900 euroa brm².

Metro- ja huoltoyhteysvaraukset, porras- ja hissikuilujen syvennys sekä perustusten vahvistus toteutetaan esirakentamishankkeena ja rahoite- taan talousarvion alakohdasta 8 01 03 01, Muu esirakentaminen, aluei- den käyttöönotto ja tonttien rakentamiskelpoiseksi saattaminen, kau- punkiympäristölautakunnan käytettäväksi. Esirakentamishankkeen urakkavaiheen arvonlisäveroton enimmäishinta on 4 750 000 euroa. Tämä summa jakautuu seuraavasti: varautuminen metron ja Pisara- ra- dan kulkuyhteyksiin noin 1 700 000 euroa, varautuminen huoltopihan yhteyksiin 2 300 000 euroa sekä perustusten lisävahvistaminen pysä- köintilaitoshankkeen vuoksi noin 750 000 euroa.

Tilavuokrat arvioidaan myöhemmin valmistelussa olevan kiinteistöstra- tegian mukaisesti.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi



Liitteet

1 Kaupunginvaltuuston päätös 26.8.2015 § 188

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta
Talous- ja suunnitteluosasto

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 15.02.2018
§ 19

HEL 2018-001359 T 10 06 00

Kiinteistötunnus 091-011-000G-0101

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Hakaniemen kauppahallin perusparannuksen hankesuunnitelman indeksikorjatun enimmäishinnan korottamista 3 969 907 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat enintään yhteensä arvonlisäverottomana 19 040 000 euroa 12/2017 kustannustasossa.

Samalla kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä Hakaniemen kauppahallin perusparannuksen yhteydessä toteutettavan esirakentamishankkeen siten, että sen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 4 750 000 euroa kustannustasossa 12/2017.

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti tarkastaa pöytäkirjan tämän pykälän osalta heti.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Mika Kontkanen, projektipäällikkö, puhelin: 310 39747
mika.kontkanen(a)hel.fi
Sakari Heikkinen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 38458
sakari.heikkinen(a)hel.fi