



08.06.2020

Asia/6

§ 346

V 17.6.2020, Hakaniemen kauppahallin maanalaisen huoltopihan hankesuunnitelma

HEL 2020-006515 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle:

A)

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Hakaniemen kauppahallin maanalaisen huoltopihan 29.4.2020 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 2 543 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 19 785 000 euroa maaliskuun 2020 kustannustasossa. Hankkeella ole pääomavuokraikutusta.

B)

Kaupunginvaltuusto siirtää vuoden 2020 talousarviokohdan 8 02 Rakennukset sitovasta alakohdasta 8 02 01 Rakennukset, uudis- ja lisärakennushankkeet, kaupunkiympäristölautakunnan käyttöön 4 000 000 euroa talousarviokohdan 8 01 Kiinteä omaisuus sitovaan alakohtaan 8 01 03 Esirakentaminen, täyttötöyt, rakentamiskelpoiseksi saattaminen, kaupunkiympäristölautakunnan käytettäväksi seuraavasti:

- alakohdasta 8 02 01 02 Kasvatus- ja koulutustoimialan uudis- ja lisärakennushankkeet siirretään 4 000 000 euroa alakohtaan 8 01 03 01 Muu esirakentaminen, alueiden käyttöönotto ja tonttien rakentamiseksi saattaminen.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 29.4.2020 Hakaniemen kauppahallin maanalainen huoltopiha

Muutoksenhaku

A) ja B)

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Hakaniemen alueen kehittämistä edistetään voimassa olevien asemakaavojen sekä valmisteilla olevan Hakaniementorin asemakaavaluonnoksen pohjalta. Voimassa olevan asemakaavan mukaan Hakaniementorin kannen alle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen. Tuolloin pysäköintilaitoksen yhteyteen on rakennettava Hakaniemen kauppahallin maanalainen huoltopiha sekä metroliikenteen lippuhallin huoltoyhteys.

Maanalaisen huoltopihan lastausalue palvelee kuorma- ja pakettiautoilla tapahtuvaa jakeluliikennettä. Yhteys huoltopihalta kauppahalliin järjestetään kahdella tavarahissillä sekä porrashuoneella. Huoltopihalle sijoittuu myös kauppahallin jätehuolto. Huoltopiha palvelee ainoastaan kauppahallin tavaratoimituksia ja jätehuoltoa. Sinne ei sijoiteta pysäköintipaikkoja.

Maanalaisen huoltopihan myötä on maanpäälliselle entiselle lastaus- ja pysäköintipaikalle luotavissa viihtyisiä torimyynti-, terassi- ja tapahtuma-alue. Julkisivumuutos mahdollistaa myös kauppahallin sisätilojen kehittämisen.

Esittelijän perustelut

Asemakaava

Hakaniemen alue on Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan liike- ja palvelukeskusta-alue (C1), jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikuluttuuriin alueena. Yleiskaavan mukaan erityistä huomiota tulee kiinnittää jalankulkijan mittakaavaan sekä jalankulku-, pysäköinti-, huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen toimivuuteen. Pysäköinnin tulee ensisijaisesti olla maanalla ja kadunvarressa.

Alueella on voimassa asemakaava nro 11313 (hyväksytty 8.6.2005, voimaan 5.8.2005), jossa toripinnan alle, tason -6.6 yläpuolelle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen. Pysäköintilaitokseen on sijoitettava Hakaniemen kauppahallin huoltopiha lastausalueineen. Lisäksi saadaan rakentaa jalankulun yhteys kauppahallin ja lippuhallin välille. Tasoerot tulee ratkaista hissein.

Asemakaava edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen ja tukee alueen kehittämistä keskusta-alueena. Huoltopihan rakentaminen on



voimassa olevan kaavan mukaista alueen kehittämistä, jolla parannetaan kauppahallin ja torin toiminnallisia edellytyksiä.

Maanalaisen huoltopihan toteutuminen vaikuttaa erityisesti siihen, että torin ja kauppahallin välinen yhteys parantuu kaupunkikuvallisesti sekä toiminnallisesti. Huoltopihan toteutuksen yhteydessä kauppahallin edustan maanpinnan korkotasoa nostetaan, jolloin yhteys torilta kauppahalliin paranee. Samalla nykyinen huoltopiha voidaan ottaa osaksi torin ja kauppahallin toiminnallista kokonaisuutta. Alueelle on mahdollista sijoittaa kauppahalliin kytkeytyvä terassialue suojeltutavoitteet huomioon ottaen.

Kauppahallin aiempi huoltoliikenne

Aiemmin kauppahallin huolto- ja jakeluliikenne on toiminut torilla sijainneen kauppahallin pysäköintialueen kautta. Torinpuoleista näkymää on hallinnut pysäköintialue, huoltopiha jätekontteineen ja lastauslaitureineen. Nämä jätekontit, betoniset lastauslaiturit, kuljetushäkit- ja laatikot, huolto- ja jakeluliikenne sekä kauppahallin pysäköintialue sekoittavat näkymää eivätkä tue kaupunkikuvallisesti merkittävän kiinteistön arvokkuutta. Myös kauppahallin houkuttelevuus ja saavutettavuus kärsivät.

Maanalainen huoltopiha

Torikannen alle rakennettava huoltopiha poistaa edellä mainitun toiminnan ja autoliikenteen torilta. Sen seurauksena torialueesta tulee turvallinen ja yhtenäinen kokonaisuus. Lisäksi se mahdollistaa täysin uudenlaisen vision kauppahallin ja torialueen toiminnalle. Huoltopihan rakentaminen on voimassa olevan kaavan mukaista alueen kehittämistä, jolla parannetaan kauppahallin ja torin toiminnallisia edellytyksiä, kehitetään aluetta kävelypainotteisena alueena sekä kohotetaan alueen kaupunkikuvallista laatutasoa.

Huoltopiha sijoittuu välittömästi kauppahallin eteen, torikannen alapuolelle. Sen liikennöintiin käytetään jo olemassa olevaa Merihaan väestösuojan ajoramppia, jota syvennetään jakeluliikenteelle sopivaksi.

Huoltopihan lastausalue palvelee kuorma- ja pakettiautoilla tapahtuvaa jakeluliikennettä. Yhteys huoltopihalta kauppahalliin järjestetään kahdella tavarahissillä sekä porrashuoneella. Huoltopihalle sijoittuvat myös kauppahallin jätehuoltokontit. Huoltopiha palvelee ainoastaan kauppahallin tavaratoimituksia ja jätehuoltoa eikä sinne sijoiteta pysäköintipaikkoja.

Erillinen jalankulun yhdyskäytävä kauppahallin ja metroliikenteen lippuhallin välille sijoittuu huoltopihan länsireunaan, josta on myös hissiyh-



teys kauppahalliin. Kaupunginvaltuusto on 14.3.2018, § 61 hyväksynyt Hakaniemen kauppahallin peruskorjauksen enimmäishinnan korottamisen. Päätöksen mukaiset maanalaisen huoltopihan ja metrolinikenteen lippuhallin yhteen liittävien porras- ja hissikulujen rakennustyöt ovat jo käynnissä.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Julkisivumuutos

Avaamalla torinpuoleista julkisivua ja tuomalla torikauppaa lähemmäs kauppahallia on entiselle lastaus- ja pysäköintipaikalle luotavissa viihtyisä terassi ja tapahtuma-alue. Julkisivumuutos mahdollistaa myös kauppahallin sisätilojen kehittämisen. Julkisivumuutokselle on saatu rakennusvalvontaviranomaisen myöntämä poikkeuslupa 1.8.2019, § 32.

Valoisasta, avarasta ja helposti saavutettavasta Hakaniemen kauppahallin väistötilasta saatu hyvä kauppias- ja asiakaspalautte tukevat edellä mainittuja muutoksia. Myös muihin Hakaniemen kehityshankkeisiin kuuluvat toimisto- ja liikerakennukset, hotelli ja kruunusiltojen raitioliikenne sekä mahdollinen pisararata tulevat lisäämään torialueen käyttäjiä, jolloin Hakaniemen sykkivä sydän tarjoaa kokonaisvaltaisen torielämyksen.

Pysäköintilaitos

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto on 29.1.2018, § 3 päättänyt varata Antilooppi Oy:lle alueen Hakaniemen torin alle suunniteltavasta ja rakennettavasta pysäköintilaitoksesta.

Antilooppi Oy on esittänyt sekä kallioon että välittömästi torin alle sijoitettavan pysäköintilaitoksen periaateratkaisut. Pysäköintilaitoksen periaateratkaisujen vertailussa on todettu, että päältä auki kaivettava välittömästi torin alle sijoittuva pysäköintilaitos on haasteellinen muun muassa alueen maaperän pilaantuneisuuden sekä meriveden ja pohjaveden vuoksi. Lisäksi torin reunassa olisi tehtävä merkittäviä johtosiirtoja. Perinteinen niin sanottu toriparkki aiheuttaisi rakentamisen aikana merkittävää haittaa tori- ja kauppahallikaupalle sekä estäisi tapahtumien järjestämisen torilla.

Vaihtoehtoisessa kallioon sijoitettavan pysäköintilaitoksen rakentamisessa louhintatöitä voitaisiin tehdä neljässä kohdassa torin ja Hakaniemenrannan alueella, mutta työt rajoittaisivat torin käyttöä vähäisesti toriparkin rakentamiseen verrattuna. Lisäksi kallioparkin rakentamisessa voitaisiin hyödyntää jo valmiina olevaa sisäänajoyhteyttä.



Antilooppi Oy on jättänyt syväälle kallioon louhittavaa kallioparkkia koskevan asemakaavamuutoshakemuksen kesäkuussa 2019. Hankkeen tekninen suunnittelu on aloitettu pidetyn seurantaryhmän kokouksen mukaisesti. Suunnitteluvarausvaiheessa ajatus oli pysäköintilaitoksen toteuttaminen suunnilleen samaan tasoon kuin kauppahallin kellari. Nyt muuttuneessa tilanteessa pysäköintilaitoksen lattiataso sijoittuu 20 metriä alemmas, eikä sillä ole enää yhteyttä huoltopihaan. Näin ollen on sujuvinta on teettää maanalainen huoltopiha kauppahallin peruskorjauksen yhteydessä. Suunnitteluvastuu maanalaisen huoltopihan osalta on siirtynyt kaupunkiympäristön toimialalle.

Kaupunginkanslian tilahankkeiden hankeohjausryhmä on edellyttänyt selvitystä huoltopihan sijoittamisesta kallioon louhittavan pysäköintilaitoksen yhteyteen. Kalliopiha vaihtoehtoa on käsitelty ohjausryhmän kokouksessa 5.2.2020, jossa se todettiin toiminnallisesti haastavaksi sekä rakennusteknisesti erittäin riskialttiiksi. Vaihtoehdon ei todettu myöskään tuovan kustannussäästöjä.

Aikatauluvaikutukset

Koska Antilooppi Oy on päätenyt esittämään pysäköintilaitoksen toteuttamista syväälle kallioon louhittavana pysäköintilaitoksena, eivät sen louhintatyöt tule häiritsemään toritoimintaa eikä Hakaniemen kauppahallin väistötilan siirto ole riippuvainen sen aikataulusta. Huoltopihan rakentaminen tulee kytkeä nyt käynnissä olevaan kauppahallin peruskorjausrakkaan, jolloin hankkeen valmistuttua käynnistyvä kauppahalli- ja toritoiminta voivat jatkaa keskeytyksettä. Huoltopihan rakennustyöt siirtävät valmistumisaikaa kesästä 2021 vuoden 2022 alkuun.

Mikäli huoltopihan rakennustyöt siirtyisivät alkavaksi vasta kauppahallin peruskorjauksen valmistuttua ja kauppahallitoiminnan käynnistyttyä, olisi se kauppahallikaupan näkökulmasta ei-toivottavaa, sillä torinpuoleiset sisäänkäynnit tulisi sulkea ja väliaikaiset huoltotilat ja jätehuolto sijoittuisivat mahdollisesti Hakaniemen torikadulle, jonne tulisi järjestää lastauslaituri sekä väliaikainen reitti halliin Hämeentien puolelta. Myös hätäpoistumiseen tarvittaisiin uusia reittejä. Kokonaan uuden pohjarakennustyömaan käynnistäminen nostaisi lisäksi rakennuskustannuksia.

Rakennuskustannukset ja niiden rahoitus

Huoltopihan talotekniikan rakentaminen, sisäänajoluiskan syventäminen, torikannen vedenohjauksen parantaminen, terassin ja ikkunaukkojen rakentaminen, maanalaisten rakenteiden sekä paloteknisten töiden ja pintarakennetöiden kustannukset, yhteensä noin 14 785 000 euroa, kohdistetaan tilakustannuksiksi ja rahoitetaan talonrakentamisen talousarviokohdasta 8 02 01 06 Muut uudis- ja lisärakennushankkeet. Hankkeen esirakentamisen kustannukset, muun muassa saastuneiden



maiden poistosta, pohjalaatan ankkuroinnista, putkisiirroista ym., yhteensä noin 5 000 000 euroa, rahoitetaan talousarvion alakohdasta 8 01 03 01 Muu esirakentaminen, alueiden käyttöönotto ja tonttien rakentamiskelpoiseksi saattaminen, kaupunkiympäristölautakunnan käytettäväksi.

Hankkeelle ei ole varattu rahoitusta vuoden 2020 talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishankkeissa eikä esirakentamisen määrärahoissa. Alun perin hanke oli tarkoitus toteuttaa pysäköintilaitoksen toteuttamisen yhteydessä. Täsmennyneiden suunnitelmien mukaan maanalaisen huoltopihan rakentaminen on kuitenkin sujuvinta toteuttaa kauppahallin peruskorjauksen yhteydessä.

Hankkeen rahoitustarve vuonna 2020 on noin 6 000 000 euroa. Viivästyvistä talonrakentamisen uudishankkeista ennustetaan jäävän käyttämättä 25 000 000 euroa. Tästä käyttämättä jäävästä määrärahasta käytetään 2 000 000 euroa huoltopihan maanrakennustöihin ja 4 000 000 euroa siirretään talousarvion alakohtaan 8 01 03 01 Muu esirakentaminen, alueiden käyttöönotto ja tonttien rakentamiseksi saattaminen, kaupunkiympäristölautakunnan käytettäväksi. Vuoden 2021 rahoitustarve otetaan huomioon seuraavassa talousarvion investointiohjelman ehdotuksissa.

Tilakustannus käyttäjälle

Hakaniemen kauppahallin huoltopiha rakennetaan erityisesti koko Hakaniemen alueen kehittämistarpeiden vuoksi. Torialue vapautuu muuhun käyttöön, kun nykyinen huoltoalue torilta kauppahallin eteläpuolelta siirretään maan alle.

Asiaan vaikuttaa myös mahdollinen pysäköintilaitoksen rakentaminen. Mikäli huoltopihan rakentamisen pääomakustannuksista tulisi pääomavuokravaikutusta käyttäjälle, olisi sillä merkittäviä vaikutuksia hallikauppiailta perittäviin vuokriin. Tämä otetaan huomioon talousarvion valmistelussa, Rakennukset -talousarviokohdan toimintakatteessa.

Huoltopihan ylläpitokustannuksiksi on alustavasti arvioitu 4,25 euroa/m²/kuukaudessa. Huoltopihan laajuudeksi on suunniteltu noin 2 500 m² näin ollen ylläpitokustannus olisi noin 10 625 euroa kuukaudessa ja noin 130 000 euroa vuodessa. Ylläpitokustannukset tarkentuvat, kun vastuunjako muun muassa ajoyhteyden huollon osalta tarkentuu. Huoltopihaan liittyvät ylläpitokustannukset kohdistetaan toteutuman mukaan kaupunkiympäristön toimialan Tukutorille.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Postiosoite PL 1 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunginkanslia@hel.fi	Käyntiosoite Pohjoisesplanadi 11-13 Helsinki 17 http://www.hel.fi/kaupunginkanslia	Puhelin +358 9 310 1641 Faksi +358 9 655 783	Y-tunnus 0201256-6	Tilinro FI0680001200062637 Alv.nro FI02012566
---	---	---	------------------------------	--



08.06.2020

Asia/6

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudella. Tilan ylläpidosta vastaavat Tukutori ja kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet ylläpito -palvelu laadittavan vastuunjakotaulukon mukaisesti.

Hankkeen rakentamisen on tarkoitus alkaa heinäkuussa 2020 ja valmistua tammikuussa 2022.

Toimivalta

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

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hankesuunnitelma 29.4.2020 Hakaniemen kauppahallin maanalainen huoltopiha

Muutoksenhaku

A) ja B) Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 28.05.2020
§ 72

HEL 2020-006515 T 10 06 00

Kiinteistötunnus 091-011-000G-0101

Eesitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Hakaniemen kauppahallin maanalaisen huoltopihan rakentamisen 29.4.2020 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on noin 2 649 brm² ja raken-



08.06.2020

Asia/6

tamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 19 785 000 euroa maaliskuun 2020 kustannustasossa. Hankkeella ei ole pääoma- vuokravaikusta.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle vuoden 2020 talousarviokohtaan 802 Rakennukset sitovasta alakohdasta 8 02 01 Rakennukset, uudis- ja lisärakennushankkeet, kaupunkiympäristölautakunnan käyttöön siirrettäväksi 4 000 000 euroa sitovaan alakohtaan 8 03 01 Esirakentaminen, täyttötöyt, rakentamiskelpoiseksi saattaminen, kaupunkiympäristölautakunnan käytettäväksi seuraavasti:

8 02 01 Rakennukset, uudis- ja lisärakennushankkeet 8 02 01 02 Kasvatus- ja koulutustoimialan uudis- ja lisärakennushankkeet 4 000 000 euroa siirretään alakohtaan.

8 01 03 Esirakentaminen, täyttötöyt, rakentamiskelpoiseksi saattaminen 8 01 03 01 Muu esirakentaminen, alueiden käyttöönotto ja tonttien rakentamiseksi saattaminen 4 000 000 euroa.

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöstä.

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

Käsittely

28.05.2020 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijä muutti ehdotustaan siten että bruttoneliötä täydennettiin hankesuunnitelman kokonaisbruttoneliötä vastaavaksi.

Asian aikana kuultavana oli projektipäällikkö Mika Kontkanen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

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