



20.06.2016

Kaj/2

§ 625

Hakaniemen hallin väistötilan hankesuunnitelma

HEL 2016-003235 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Hannu Os-
kalan ehdotuksesta.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

1

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä 14.4.2016 päivätyn Hakaniemen hallin väistötilojen hankesuunnitelman vaihtoehdon "Lasihalli Hakaniemen torilla" mukaisesti arvonlisäverottomaan 5 740 000 euron enimmäishintaan huhtikuun 2016 hintatasossa ehdolla, että hanke sisällytetään kaupunginhallituksen hyväksymään vuoden 2017 talousarvioehdotuksen raamiin ja talousarvio- sekä taloussuunnitelmaehdotuksen 2017–2019 mukaisiin talonrakennuksen investointitasojen puitteisiin.

2

Kaupunginhallitus päättää kehottaa kiinteistöviraston tilakeskusta yhteistyössä tukkutorin kanssa järjestämään Hakaniemen kauppahallin väistötilan hankesuunnittelua ja rakentamista koskevan kilpailutuksen lähtökohtana hankesuunnitelmavaihtoehto "Lasihalli Hakaniemen torilla". Kilpailuehdoissa tulee esittää hankkeen sitova aikataulu ja sisällölliset minimivaatimukset.

Kilpailuun osallistujat voivat esittää vaihtoehtoisesti hankkeen toteuttamisen kaupungin omistukseen tai yksityisen omistukseen kaupungin



vuokrahankkeena. Hanke tulee suunnitella lähtökohtana se, että väistötilan käyttöaika Hakaniemen torilla on kaksi vuotta, ellei erikseen myöhemmin toisin sovita. Kilpailuehdotusten tulee täyttää asetetut sisällölliset minimivaatimukset, minkä lisäksi arviointiperusteina ovat hankkeen hinta tai sen laskennallinen vuokra.

Kaupunki pidättää itsellään oikeuden hyväksyä tai hylätä hankesuunnitelman enimmäishinnan alittavankin hinnan tai sitä vastaavan vuokran.

Mikäli rakennus rakennetaan yksityiseen omistukseen, omistaja vastaa rakennuksen poistamisesta torilta, ellei jatkokäytöstä saada sovittua kaupungin ja omistajan kesken.

3

Tukkutori vastaa hankkeesta aiheutuvista tilakustannuksista. Tukkutori neuvottelee erikseen hallikauppiaitten kanssa tehtävistä kustannusarvioon perustuvista vuokratilakustannuksista, ja ottaa ne huomioon vuokrasopimuksista hallimyyjien kanssa neuvotellessaan.

Esittelijän perustelut

Kiinteistölautakunnan esitys ja sen tausta

Hakaniemen hallin peruskorjauksen on hankesuunnitelman mukaan tarkoitus alkaa tammikuussa 2017 ja korjauksen kestää 22 kuukautta lokakuuhun 2018 saakka. Joulukuussa 2015 melkein kaikki hallissa toimivat kauppiat olivat ilmoittaneet tarvitsevansa väistötilan. Nyt tiedossa oleva vakinaisten hallikauppiaiden väistötilatarve on 144 myyntipaikkaa.

Ensimmäisessä valmisteluvaiheessa tutkittiin tarkemmin neljää väistötilavaihtoehtoa. Kaikissa näissä vaihtoehtoissa oli mahdollista turvata vakituisille kauppiaille väistötilat. Vaihtoehdot 1 ja 3 perustuivat tekstiilihalli-rakenteeseen torilla tai sen tuntumassa, vaihtoehto 2 HOK-Elannon entisen tavaratalon 2. kerroksen muuttamiseen kauppahallikäyttöön ja vaihtoehto 4 torille rakennettavaan lasipaviljonkiin.

Kiinteistölautakunnalle esitettiin näistä väistötilaksi edullisinta vaihtoehtoa 2, entisen HOK-Elannon tavaratalon 2. kerrosta, Siltasaarenkatu 6 - 10, Helsinki. Vaihtoehto oli edullisin esillä olleista, investointikustannukseltaan ja vuokraltaan yhteensä noin 2,15 Me.

Muiden vaihtoehtojen vastaavat kustannusarviot vaihtelivat välillä 3,35 Me - 5,74 Me, joista vaihtoehto 4, lasipaviljonki, oli kallein.

Teknisen palvelun lautakunta esitti lausunnossaan mm., että ratkaisun tulisi olla luonteeltaan pysyvä niin, että rakennusta voitaisiin väistötila-



käytön jälkeen edelleen hyödyntää tukkutorin toiminnassa. Lausunnossa kannatettiin Lasipaviljonki-vaihtoehdon kaltaista vaihtoehtoa.

Hallikauppiaiden kaupungille osoittamissa kirjelmässä kiinteistölautakunnalle esitettyä vaihtoehtoa 2 ei pidetty heidän toimintansa kannalta mahdollisena, eikä vaihtoehto kauppiaiden keskuudessa tehdyssä kyselyssä saanut juuri lainkaan kannatusta. Myös hallikauppiat pitivät Hakaniementorille rakennettavaa lasipaviljonkia parhaana vaihtoehtona.

Lautakunta päätti saamansa palautteen perusteella esittää kaupunginhallitukselle, että toteutettavaksi valittaisiin hallikauppiaiden ja teknisen palvelun lautakunnan suosima vaihtoehto, jonka mukaan väistötilat toteutettaisiin Hakaniemen torille rakennettavaan väliaikaiseen lasipaviljonkiin.

Päätöksen laskennalliset kustannus- ja vuokra vaikutukset

Kun väistötilasta perittäisiin väistötilan ajalta nykyisen suuruista vuokraa, tulisi väistötilasta aiheutuva kustannus lisättäväksi Tukutorin peruskorjauksen jälkeiseen vuokraan.

Hakaniemen hallista ilman väistötilakustannuksia maksettava vuokra on peruskorjauksen jälkeen on yhteensä 27,23 euroa/htm²/kk, kuukausivuokra on 85 638 euroa ja vuosivuokra 1 027 700 euroa. Väistötilan lisävuokra tulee maksettavaksi hallin edellä mainitun perusvuokran lisäksi.

Lisäkuukausivuokraksi muodostuisi noin 23 600 euroa ja vuosivuokra kasvaisi vastaavasti noin 284 000 euroa, mikä neliömetreille laskettuna johtaisi 7,51 euron suuruiseen neliömetrivuokraan. Yhteensä peruskorjauksen ja väistötilan kustannukset johtaisivat näin vuokraan 34,74 euroa/htm²/kk.

Kiinteistöviraston tilakeskukselle aiheutuva merkittävä investointikustannus tulisi näin perittäväksi tukkutorilta Hakaniemen kauppahallin peruskorjauksesta ja väistötilasta aiheutuvana vuokrana. Tämä puolestaan väistämättä johtaa hallikauppiailta perittävien vuokrien selvään nousuun varsinaisen peruskorjaukskustannuksen lisäksi.

Joka tapauksessa on keskeistä pyrkiä saamaan hankkeesta tarjous, joka alittaa nyt alustavaan hankesuunnitelmaan perustuvan enimmäishinnan tai sitä vastaavan vuokran.

Hankkeen rahoitus

Väistötilahankkeilla ei ole rahoitusta talonrakentamishankkeiden rakensuunnitelmissa vuosina 2016 - 2017 eikä myöskään kiinteistölautakunnan



kunnan 19.5.2016 hyväksymässä kiinteistöviraston talousarvio- ja taloussuunnitelmaehdotuksessa vuosille 2017 - 2019.

Mikäli kaupunginhallitus päättää ehdotuksen mukaisesti hyväksyä hankkeen lasipalatsivaihtoehdon mukaisena, enimmäishinnaltaan 5,74 milj. euron hanke tulee sisällyttää kaupunginhallituksen hyväksymään vuoden 2017 talousarvioehdotuksen raamiin ja talousarvio- sekä taloussuunnitelmaehdotuksen 2017–2019 mukaisiin talonrakennuksen investointitasojen puitteisiin.

Aikataulu

Lasipaviljonki-vaihtoehdon hyväksyminen merkitsee Hakaniemen hallin peruskorjaushankkeen siirtymistä noin puolella vuodella aiotusta. Alustavasti on arvioitu, että halli voisi tässä vaihtoehdossa aueta heinäkuussa 2019.

Kiinteistölautakunnan kehoitus jatkomenettelyksi

Kiinteistölautakunta kehotti esityksen kaupunginhallitukselle tehdesään kiinteistöviraston tilakeskusta järjestämään kaupunginhallituksen päätöksen jälkeen, sen ollessa myönteinen, Hakaniemen kauppahallin väistötilan hankesuunnittelu ja kilpailutusvaiheen.

Vaiheen valmistumisen jälkeen olisi tiedossa väistötilan todellinen tarkka kustannus ja vuokravaikutus. Tarkempi väistötilan hintataso sekä vuokravaikutus hallikauppiaille kyettäisiin määrittelemään vasta näiden vaiheiden jälkeen.

Samalla tilakeskuksen tuli selvittää mahdollisuutta saada Hakaniemen hallin peruskorjauksen valmistumisen jälkeen lasihallin toimintaan Hakaniemen torilla vuoden tai kahden jatkoaikaa toimintaan kohdistuvien kustannusten tasaamiseksi.

Päätösehdotus kaupunginhallitukselle

Hankkeen kustannusarviosta

Kaupunginhallitukselle ehdotetaan kiinteistölautakunnan esityksen mukaisesti, että hankesuunnitelma hyväksytään vaihtoehdon 4, lasipaviljonki, mukaisena arvonlisäverottomaan 5 740 000 euron enimmäishintaan huhtikuun 2016 hintatasossa.

Mikäli kaupunginhallitus päättää ehdotuksen mukaisesti hyväksyä hankkeen lasipalatsivaihtoehdon mukaisena, hanke tulee sisällyttää kaupunginhallituksen hyväksymään vuoden 2017 talousarvioehdotuksen raamiin ja talousarvio- sekä taloussuunnitelmaehdotuksen 2017–



2019 mukaisiin talonrakennuksen investointitasojen puitteisiin, ei lisäämäärärahana, kuten lautakunta esittää.

Kustannusarvio lasipaviljonki-vaihtoehdolle on tehty hankesuunnitelmasta, joka on vielä melko yleispiirteinen ja perustuu mm. siihen, että koko työ tehdään kaupungin omasta toimesta ja kaupungin omistukseen.

Kustannusarviossa on joka tapauksessa otettu huomioon se, että hankkeelta edellytetään tilapäisenäkin lainsäädännön ja viranomaismääräysten mukaisia terveellisyyteen ja turvallisuuteen liittyviä ratkaisuja, jotka mittavassa elintarvikkeita käsittelevässä ja suuria asiakasmääriä houkuttelevassa tilassa nostavat hankkeen kustannuksia. Samoin tilan varustelu mm. kylmälaitteineen, ilmanvaihtojärjestelmineen, sosiaalitoiloihin ja vaatimusten mukaisine asiakasvessoineen nostaa hankkeen kustannuksia verrattuna siihen, että kysymys olisi vain seinien ja katon pystyttämisestä.

Esittelijä toteaa joka tapauksessa, että huolimatta siitä, että hankkeen jatkoselvityksessä on syytä etsiä vaihtoehtoisia kustannustehokkaampia ratkaisuja ja myös kilpailuttaa hanke vaihtoehtoisesti vuokra- ja omistustilana, on realistista pitää lähtökohtana kiinteistölautakunnan esityksen mukaista hankkeen kustannusarviota ja varautua siihen.

Väistötilan käyttö väistötilatarpeen päätyttyä

Kiinteistölautakunta kehotti päätöksessään tilakeskusta selvittämään mahdollisuutta saada Hakaniemen hallin peruskorjauksen valmistumisen jälkeen lasihallin toimintaan Hakaniemen torilla vuoden tai kahden jatkoaikaa toimintaan kohdistuvien kustannusten tasaamiseksi.

Tilakeskuksen ja rakennusvalvontaviraston kanssa käydyissä keskusteluissa on selvitetty, että lupamenettelyn kannalta tilapäisellä luvalla rakennettavan hallin käyttö torilla olisi mahdollista yhteensä viiden vuoden ajan. Käyttöajan merkitystä rakennukselle asetettaviin lupavaatimuksiin selvitetään edelleen. Lähtökohdaksi kilpailutuksessa tulee joka tapauksessa ottaa tilapäisen rakennuksen kahden vuoden käyttö Hakaniementorilla, vaikkei sitten suljettaisikaan pois erikseen selvitettävää jatkokäytön mahdollisuutta.

Samoin on ollut esillä teknisten palveluiden lautakunnan lausunnossaan esittämä mahdollisuus jatkaa rakennuksen käyttöä tukkutorin alueella, mutta tältä osin mahdollisen hyödyn saaminen rakennusta tai sen osia kierrättämällä vaikuttaa tilakeskuksen ja rakennusvalvontaviraston kanssa käytyjen keskustelujen perusteella kyseenalaiselta. Varsinaista tarveselvitystä ei myöskään ole siitä, mitä tarkoitusta hallin tulisi palvel-



la tukkutorin alueella, mutta esillä on ollut esimerkiksi käyttö ympärivuotisen vihertukkuhallina.

Lopuksi

Hakaniemen kauppahallin peruskorjaus on lähiaikoina ajankohtaista ja tarpeellista. Peruskorjauksen on laskettu kestävän kaksi vuotta, ja hallikaupan jatkuvuuden takia on välttämätöntä osoittaa hyvät ja toimivat väistötilat hallin kauppiaille. Tilakeskus on tutkinut useita vaihtoehtoja väistötilojen järjestämiseksi. Hallikauppiat ja tukkutori, joka vastaa hallikauppatoiminnan järjestämisestä, ovat lausunnoissaan asettaneet etusijalle ehdotuksen mukaisen vaihtoehdon väistötilaksi.

Vaihtoehto on kustannusarvioltaan kallein, mutta lausuntojen mukaan toimivin. Kustannuksia voidaan pyrkiä alentamaan hankkeen onnistuneen jatkosuunnittelun ja kilpailuttamisen kautta.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Liite 1. Hakaniemen kauppahallin väistötilat, hankesuunnitelma 14.4.2016
- 2 Liite 2. Väistötilojen viitesuunnitelmat 14.4.2016
- 3 Liite 3. Vaihtoehtojen laajuus- ja kustannusvertailu 14.4.2016
- 4 Liite 4. Teknisen palvelun lautakunnan lausunto
- 5 Liite 5. Hakaniemen kauppahallin ykköskauppiat ry 2.12.2015
- 6 Liite 6. Ykköskauppiat ry 2.12.2015, liite 1
- 7 Liite 7. Ykköskauppiat ry 2.12.2015, liite 2
- 8 Liite 8. Hakaniemen kauppahallin ykköskauppiat ry, 15.3.2016
- 9 Liite 9. Hakaniemen kauppahallin Ykköskauppiat ry, 10.4.2016

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote

Hakaniemen Hallin Ykköskauppiat ry

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta



Tukkutori

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 21.04.2016 § 161

HEL 2016-003235 T 10 06 00

Hakaniementori

Eesitys

1

Kiinteistölautakunta päätti hylätä päätösehdotuksen kaikki kohdat (A, B, C, D, E ja F).

2

Kiinteistölautakuntaa päätti hyväksyä omalta osaltaan ja esitti kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi Hakaniemen hallin väistötilat 14.4.2016 päivätyn hankesuunnitelman VE4 vaihtoehdon "Lasihalli Hakaniemen torilla" mukaisesti arvonlisäverottomaan 5 740 000 euron enimmäishintaan huhtikuun 2016 hintatasossa.

3

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus myöntää kiinteistölautakunnan käyttöön talonrakentamisen investointimäärärahaan arvonlisäverottomana 5 740 000 euron lisämäärärahan Hakaniemen kauppahallin väistötilan "Lasihalli Hakaniemen torilla" toteuttamiseen, koska investointiohjelmassa ei ole rahoitusta hankkeelle.

4

Kiinteistölautakunta kehotti kiinteistöviraston tilakeskusta järjestämään kaupunginhallituksen päätöksen jälkeen, sen ollessa myönteinen, Hakaniemen kauppahallin väistötilan hankesuunnittelu ja kilpailutusvaiheen. Vaiheen valmistumisen jälkeen on tiedossa väistötilan todellinen tarkka kustannus ja vuokra vaikutus. Tarkempi väistötilan hintataso sekä vuokra vaikutus hallikauppiaille kyetään määrittelemään näiden vaiheiden jälkeen. Samalla selvitetään mahdollisuutta saada Hakaniemen hallin peruskorjauksen valmistumisen jälkeen lasihallin toimintaan Hakaniemen torilla vuoden tai kahden jatkoaikaa toimintaan kohdistuvien kustannusten tasaamiseksi.

Käsittely



20.06.2016

Kaj/2

21.04.2016 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Juha Hakola:

- 1) Kiinteistölautakunta päättää hylätä päätösehdotuksen kaikki kohdat (A, B, C, D , E ja F).
- 2) Kiinteistölautakuntaa päättää hyväksyä omalta osaltaan ja esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi Hakaniemen hallin väistötilat 14.4.2016 päivätyn hankesuunnitelman VE4 vaihtoehdon ”Lasihalli Hakaniemen torilla” mukaisesti arvonlisäverottomaan 5 740 000 euron enimmäishintaan huhtikuun 2016 hintatasossa.
- 3) Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus myöntää kiinteistölautakunnan käyttöön talonrakentamisen investointimäärärahaan arvonlisäverottomana 5 740 000 euron lisämäärärahan Hakaniemen kauppahallin väistötilan ”Lasihalli Hakaniemen torilla” toteuttamiseen, koska investointiohjelmassa ei ole rahoitusta hankkeelle.
- 4) Kiinteistölautakunta kehottaa kiinteistöviraston tilakeskusta järjestämään kaupunginhallituksen päätöksen jälkeen, sen ollessa myönteinen, Hakaniemen kauppahallin väistötilan hankesuunnittelu ja kilpailutusvaiheen. Vaiheen valmistumisen jälkeen on tiedossa väistötilan todellinen tarkka kustannus ja vuokravaikutus. Tarkempi väistötilan hintataso sekä vuokravaikutus hallikauppiaille kyetään määrittelemään näiden vaiheiden jälkeen. Samalla selvitetään mahdollisuutta saada Hakaniemen hallin peruskorjauksen valmistumisen jälkeen lasihallin toimintaan Hakaniemen torilla vuoden tai kahden jatkoaikaa toimintaan kohdistuvien kustannusten tasaamiseksi.

Kannattaja: Sole Molander

Vastaehdotus:

Sirkku Ingervo: Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle valittavaksi joko vaihtoehdon 2 tai 4 sen mukaan, miten investoinnin rahoitusta on löydettävissä ilman että investointibudjetissa jo olevien koulujen tai päiväkotien tarpeellisia peruskorjauksia myöhennetään tai uusien koulu- tai päiväkotirakennuksien toteuttamista joudutaan Hakaniemen väistötilan budjetoitua suuremman hinnan takia siirtämään myöhempään ajankohtaan.

Myös väistötilan jatkokäytön tulisi olla varmistunut ennen lopullista päätöstä.

Vastaehdotus raukesi kannattamattomana.



1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: 1) Kiinteistölautakunta päättää hylätä päätösehdotuksen kaikki kohdat (A, B, C, D, E ja F). 2) Kiinteistölautakuntaa päättää hyväksyä omalta osaltaan ja esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi Hakaniemen hallin väistötilat 14.4.2016 päivätyn hankesuunnitelman VE4 vaihtoehdon ”Lasihalli Hakaniemen torilla” mukaisesti arvonnalisäverottomaan 5 740 000 euron enimmäishintaan huhtikuun 2016 hintatasossa. 3) Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus myöntää kiinteistölautakunnan käyttöön talonrakentamisen investointimäärärahaan arvonnalisäverottomana 5 740 000 euron lisämäärärahan Hakaniemen kauppahallin väistötilan ”Lasihalli Hakaniemen torilla” toteuttamiseen, koska investointiohjelmassa ei ole rahoitusta hankkeelle. 4) Kiinteistölautakunta kehottaa kiinteistöviraston tilakeskusta järjestämään kaupunginhallituksen päätöksen jälkeen, sen ollessa myönteinen, Hakaniemen kauppahallin väistötilan hankesuunnittelu ja kilpailutusvaiheen. Vaiheen valmistumisen jälkeen on tiedossa väistötilan todellinen tarkka kustannus ja vuokravaikutus. Tarkempi väistötilan hintataso sekä vuokravaikutus hallikauppiaille kyetään määrittelemään näiden vaiheiden jälkeen. Samalla selvitetään mahdollisuutta saada Hakaniemen hallin peruskorjauksen valmistumisen jälkeen lasihallin toimintaan Hakaniemen torilla vuoden tai kahden jatkoaikaa toimintaan kohdistuvien kustannusten tasaamiseksi.

Jaa-äännet: 0

Ei-äännet: 8

Jaana Aaltonen, Juha Hakola, Jasmin Hamid, Antti Hytti, Sirkku Inger-vo, Sole Molander, Erkki Perälä, Olli Sademies

Tyhjä: 0

Poissa: 1

Timo Tossavainen

Lautakunta päätti yksimielisesti äänestyksessä hyväksyä Juha Hakolan vastaehdotuksen.

23.03.2016 Pöydälle

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot



20.06.2016

Kaj/2

Aulikki Korhonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 31823
aulikki.korhonen(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Postiosoite

PL 10
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