



17.06.2020

Ärende/9

§ 172

Projektplan för en underjordisk servicegård för Hagnäs hall

HEL 2020-006515 T 10 06 00

Beslut

A)

Stadsfullmäktige godkände projektplanen för en underjordisk servicegård för Hagnäs hall, daterad 29.4.2020, enligt vilken projektet omfattar ca 2 543 m² bruttoyta och byggkostnaderna för projektet uppgår till högst 19 785 000 euro exklusive mervärdesskatt i prinsnivån för mars 2020. Projektet påverkar inte kapitalhyran.

B)

Stadsfullmäktige överförde i 2020 års budget 4 000 000 euro på budgetmomentet 8 02 Byggnader, från det bindande undermomentet 8 02 01, Byggnader, ny- och kompletteringsbyggnadsprojekt, till stadsmiljönämndens disposition, till det bindande undermomentet 8 01 03, Grundberedning, utfyllnadsarbeten, byggbarhetsåtgärder, till stadsmiljönämndens disposition, på budgetmomentet 8 01 Fast egendom.

- från undermomentet 8 02 01 02 Ny- och tillbyggnadsprojekt inom fostrans- och utbildningssektorn överförs 4 000 000 euro till undermomentet 8 01 03 01 Övrig grundberedning, ibruktagande av områden och åtgärder som gör tomter byggbara.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Hanksuunnitelma 29.4.2020 Hakaniemen kauppahallin maanalainen huoltopiha

Sökande av ändring

A) och B) Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.



Sammandrag

Utvecklingen av Hagnäs främjas på basis av de befintliga detaljplanerna och ett utkast till detaljplan för Hagnäs torg som är under beredning. Enligt den gällande detaljplanen får en parkeringsanläggning placeras under däckets på Hagnäs torg. I anslutning till parkeringsanläggningen ska då en underjordisk servicegård för Hagnäs hall och en serviceförbindelse till metrotrafikens biljetthall byggas.

Den underjordiska servicegårdens lastområde tjänar distributionstrafiken som sköts med last- och paketbilar. Förbindelsen från servicegården till saluhallen ordnas med två varuhissar och ett trapphus. På servicegården placeras också saluhallens avfallshantering. Servicegården tjänar endast saluhallens godsleveranser och avfallshantering. Där anläggs inga bilplatser.

Den underjordiska servicegården gör det möjligt att skapa ett trivsamt torgförsäljnings-, terrass- och evenemangsområde på det förra last- och parkeringsområdet. Ändringen på fasaden gör det dessutom möjligt att utveckla saluhallens inomhuslokaler.

Föredragandens motiveringar

Detaljplan

Hagnäs är enligt Generalplan 2016 för Helsingfors ett affärs- och servicecentrum (C1) som utvecklas som ett till funktionerna omväxlande område för kommersiell och offentlig service, verksamhetslokaler, förvaltning, boende, parker, rekreations- och motionservice samt stadskultur. Enligt generalplanen ska särskild uppmärksamhet fästas vid fotgängarnas skala och vid arrangemangen för fotgängar-, cykel-, service- och kollektivtrafik fungerar. Parkeringen ska i första hand anvisas till parkeringsanläggningar och utmed gatorna.

För området gäller detaljplan nr 11313 (godkändes 8.6.2005, trädde i kraft 5.8.2005) enligt vilken en parkeringsanläggning får byggas under torgdäcket ovanför nivån -6,6. Till parkeringsanläggningen ska en servicegård och ett lastområde för Hagnäs hall förläggas. Dessutom får en gångförbindelse mellan saluhallen och biljetthallen byggas. Nivåskillnaderna ska lösas med hissar.

Detaljplanen bidrar till att staden kan uppnå sina strategiska mål. Detaljplanelösningen är förenlig med Generalplan 2016 för Helsingfors och bidrar till att området utvecklas som ett centrumområde. Byggandet av en servicegård innebär utveckling i enlighet med den gällande detaljplanen som förbättrar saluhallens och torgets funktionella förutsättningar.



Förverkligandet av en underjordisk servicegård inverkar i synnerhet så att förbindelsen mellan torget och saluhallen blir bättre med tanke på både stadsbilden och funktionerna. I samband med byggandet av servicegården höjs marknivån framför saluhallen, vilket förbättrar förbindelsen från torget till saluhallen. Den nuvarande servicegården kan samtidigt göras till en del av torgets och saluhallens funktionella helhet. Det är möjligt att till området förlägga ett terrassområde som anknyts till saluhallen med beaktande av skyddsmålen.

Saluhallens servicetrafik tidigare

Saluhallens service- och distributionstrafik har tidigare utnyttjat saluhallens parkeringsplats. Vyn på torgets sida har dominerats av parkeringsplatsen och servicegården med avfallscontainrar och lastbryggor. Dessa avfallscontainrar, lastbryggor av betong, rullcontainrar och transportlådor, service- och distributionstrafiken och saluhallens parkeringsplats gör vyerna splittrade och är inte förenliga med den stadsbildsmässigt värdefulla fastighetens värde. Dessutom minskar de saluhallens attraktivitet och tillgänglighet.

Underjordisk servicegård

En servicegård under torgdäcket eliminerar funktionerna ovan och fordonstrafiken på torget. Detta gör att torgområdet blir en trygg och harmonisk helhet. Dessutom möjliggör detta en alldeles ny vision för saluhallens och torgområdets verksamhet. Byggandet av servicegården innebär utveckling i enlighet med den gällande detaljplanen som förbättrar saluhallens och torgets funktionella förutsättningar, utvecklar området som ett fotgängardominerat område och höjer områdets stadsbildsmässiga kvalitet.

Servicegården placeras direkt framför saluhallen, under torgdäcket. För serviceområdets trafik utnyttjas den redan befintliga infarten till Havsagens skyddsrum som görs djupare så att den lämpar sig för distributionstrafik.

Servicetrafikens lastområde tjänar distributionstrafiken som sköts med last- och paketbilar. En förbindelse från servicegården till saluhallen ordnas med två varuhissar och ett trapphus. På servicegården placeras dessutom containrar för saluhallens avfallshantering. Servicegården tjänar endast saluhallens varutransporter och avfallshantering och där anläggs inga bilplatser.

En separat gångförbindelse mellan saluhallen och metrotrafikens biljetthall anläggs på servicegårdens västra kant och där finns också en hissförbindelse till saluhallen. Stadsfullmäktige godkände 14.3.2018 (§ 61) en höjning av maximipriset för ombyggnaden av Hagnäs hall.



Byggnadsarbetena för trapphus- och hisschakt som ska anknytas till en underjordisk servicegård och metrotrafikens biljetthall pågår redan i enlighet med beslutet.

Projektplanen finns som bilaga 1.

Ändring av fasaden

Genom att öppna fasaden mot torget och flytta torgförsäljningen närmare saluhallen är det möjligt att skapa en trivsamt terrass och ett evenemangsområde på det förra last- och parkeringsområdet. Ändringen av fasaden gör det också möjligt att utveckla saluhallens inomhuslokaler. Byggnadstillsynsmyndigheten har beviljat undantagslov för ändringen av fasaden 1.8.2019 (§ 32).

Den goda responsen från försäljarna och kunderna om de ljusa, rymliga och lättillgängliga tillfälliga lokalerna för Hagnäs hall stöder ändringarna ovan. Också kontors- och affärshus, ett hotell och Kronbroarnas spårtrafik, vilka hör till andra utvecklingsprojekt i Hagnäs, och den eventuella centrumslingan kommer att öka antalet användare på torgområdet, då Hagnäs pulserande hjärta erbjuder en helhetsbetonad torgupplevelse.

Parkeringsanläggning

Stadsstyrelsens näringslivssektion beslutade 29.1.2018 (§ 3) reservera ett område i parkeringsanläggningen som ska planeras och byggas under Hagnäs torg för Antilooppi Oy.

Antilooppi Oy har kommit med principlösningar för både en parkeringsanläggning som ska förläggas i berget och en direkt under torget. Det har konstaterats i jämförelsen mellan principlösningarna att en parkeringsanläggning som grävs öppet ovanifrån och placeras direkt under torget är utmanande bland annat på grund av den förorenade marken, havsvattnet och grundvattnet i området. Dessutom måste betydliga ledningsflyttningar genomföras på torgets kant. En traditionell s.k. torgparkering skulle orsaka betydliga olägenheter för torg- och saluhallsförsäljare under byggtiden och hindra att evenemang ordnas på torget.

I det andra alternativet, en parkeringsanläggning i berget, kan schaktningarna genomföras på fyra ställen i torgområdet och på Hagnäs-kajen men schaktningarna begränsar användningen av torget bara i liten omfattning jämfört med byggandet av en torgparkering. Dessutom kan man i byggandet av en parkeringsanläggning i berget utnyttja den redan färdiga infarten.



Antilooppi Oy har i juni 2019 lämnat in en ansökan om en detaljplaneländring för en parkeringsanläggning som schaktas i berget. Projektets tekniska planering har inletts i enlighet med det som uppföljningsgruppen beslutat vid sitt möte. I planeringsreserveringsfasen var tanken att parkeringsanläggningen förverkligas ungefär i samma nivå som saluhallens källare. I det förändrade läget placeras parkeringsanläggningens golvnivå 20 meter djupare och det finns inte längre någon förbindelse mellan parkeringsanläggningen och servicegården. Därför är det smidigast att låta bygga en underjordisk servicegård i samband med ombyggnaden av saluhallen. Ansvaret över planeringen av den underjordiska servicegården har överförts till stadsmiljösektorn.

Stadskansliets samordningsgrupp för lokalprojekt har förutsatt att det ska göras upp en utredning av förläggningen av en servicegård till berget i anslutning till parkeringsanläggningen. Alternativet med en servicegård i berget har behandlats vid samordningsgruppens möte 5.5.2020 där det konstaterades vara ett utmanande och byggnadstekniskt mycket riskabelt alternativ. Alternativet konstaterades dessutom inte medföra några kostnadsbesparingar.

Inverkan på tidtabellen

Eftersom Antilooppi Oy har kommit fram till att föreslå att parkeringsanläggningen schaktas djupt i berget kommer schaktningsarbetena för parkeringsanläggningen inte att störa torgverksamheten, och flyttningen av de tillfälliga lokalerna för Hagnäs hall är inte beroende av parkeringsanläggningens tidtabell. Byggnaderna av servicegården ska kopplas ihop med det nu pågående projektet för ombyggnad av saluhallen, vilket möjliggör att saluhallens och torgets verksamhet kan fortsätta utan avbrott. Byggnadsarbetena på servicegården skjuter upp dagen för färdigställandet från sommaren 2021 till början av 2022.

Det är inte önskvärt att byggnadsarbetena på servicegården skjuts upp till tiden efter att ombyggnaden av saluhallen blivit färdiga och saluhallens verksamhet inletts eftersom ingångarna mot torget då måste stängas och tillfälliga servicelokaler och avfallshanteringen eventuellt placeras på Hagnäs torggata, dit också en lastbrygga och en tillfällig förbindelse till saluhallen måste ordnas. Dessutom är det då nödvändigt att ordna nya nödutgångar. Att inleda en alldeles ny byggnadsplats för grundläggning höjer också byggnadskostnaderna.

Byggnadskostnader och finansiering

Kostnaderna på sammanlagt ca 14 785 000 euro för byggnaderna av servicegårdens husteknik, fördjupningen av infarten, förbättringen av vattenstyrningen på torgdäcket, byggnaderna av en terrass och fönsteröppningar, de underjordiska konstruktionerna, de brandtekniska bygg-



nadsarbetena och ytkonstruktionerna behandlas som lokalkostnader och finansieras ur budgetmomentet 8 02 01 06, Husbyggnad, Övriga ny- och tillbyggnadsobjekt. Kostnaderna på sammanlagt ca 5 000 000 euro för grundberedningen i projektet, bl.a. avlägsnande av förorenad mark, förankring av bottenplattan och flyttning av rör finansieras ur undermomentet 8 01 03 01, Övrig grundberedning, ibruktagande av områden och åtgärder som gör tomter byggbara, till stadsmiljönämndens disposition.

Någon finansiering för projektet har inte reserverats i byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt i 2020 års budget eller i anslagen för grundberedning. Ursprungligen var det meningen att förverkliga projektet i samband med byggandet av parkeringsanläggningen. Enligt de preciserade planerna är det dock smidigast att bygga en underjordisk servicegård i samband med ombyggnaden av saluhallen.

Finansieringsbehovet för projektet år 2020 är ca 6 000 000 euro. Av anslagen för uppskjutna nybyggnadsprojekt för husbyggnad beräknas 25 000 000 euro bli oförbrukade. Av de oförbrukade anslagen utnyttjas 2 000 000 euro för schaktningsarbeten för servicegården och 4 000 000 euro överförs till undermomentet 8 01 03 01, Övrig grundberedning, ibruktagande av områden och åtgärder som gör tomter byggbara, till stadsmiljönämndens disposition. Finansieringsbehovet år 2021 beaktas i de följande förslagen till budgetens investeringsprogram.

Kostnader för att använda lokalerna

Hagnäs halls servicegård byggs särskilt med anledning av behoven att utveckla Hagnäsområdet som helhet. Torgområdet blir ledigt för andra funktioner när det nuvarande trånga serviceområdet söder om saluhallen flyttas under jord.

Också eventuellt byggande av en parkeringsanläggning påverkar saken. Om kapitalkostnaderna för byggandet av en servicegård medförde effekter på kapitalhyran för användaren, skulle detta avsevärt påverka de hyror som tas ut hos hallförsäljarna. Det är något som beaktas i verksamhetsbidraget på budgetmomentet Byggnader när budgeten bereds.

Underhållskostnaderna för servicegården har preliminärt beräknats uppgå till 4,25 euro/m² i månaden. Servicegården har planerats omfatta ca 2 500 m². Underhållskostnaden blir då ca 10 625 euro i månaden och ca 130 000 euro om året. Underhållskostnaderna preciseras när ansvarsfördelningen i fråga om bl.a. infarten preciseras. Kostnaderna för servicegårdens underhåll riktas enligt utfallet till Partitorget i stadsmiljösektorn.



17.06.2020

Ärende/9

Genomförande av projektet och dess tidtabell

Servicehelheten byggnader och allmänna områden i stadsmiljösektorn har helhetsansvaret för projektet. Partitorget och tjänsten underhåll vid stadsmiljösektorns byggnader och allmänna områden svarar för lokalernas underhåll i enlighet med ansvarsfördelningstabellen.

Avsikten är att byggandet i projektet inleds i juli 2020 och blir färdigt i januari 2022.

Befogenheter

I enlighet med 7 kap. 1 § 3 mom. i förvaltningsstadgan beslutar stadsfullmäktige om projektplaner för projekt i stadens regi då de kalkylerade kostnaderna överstiger 10 miljoner euro.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Bilagor

1 Hanksuunnitelma 29.4.2020 Hakaniemen kauppahallin maanalainen huoltopiha

Sökande av ändring

A) och B) Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 08.06.2020 § 346

HEL 2020-006515 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle:

A)

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Hakaniemen kauppahallin maanalaisen huoltopihan 29.4.2020 päivätyn hanksuunnitelman siten, että hank-



17.06.2020

Ärende/9

keen 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 talousarviokohtaan 8 02 Rakennukset sitovasta alakohdasta 8 02 01 Rakennukset, uudis- ja lisärakennushankkeet, kaupunkiympäristölautakunnan käyttöön 4 000 000 euroa talousarviokohtaan 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

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 28.05.2020
§ 72

HEL 2020-006515 T 10 06 00

Kiinteistötunnus 091-011-000G-0101

Esitys

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 rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 19 785 000 euroa maaliskuun 2020 kustannustasossa. Hankkeella ei ole pääomavuokraikutusta.

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,



17.06.2020

Ärende/9

täyttötyöt, 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, täyttötyöt, 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 hankepäättöstä.

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