



15.02.2018

Asia/3

§ 19

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Hakaniemen kauppahallin perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamiseksi

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä



15.02.2018

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

Hakaniemen kauppahallin perusparannuksen lähtökohtana on ollut elinkaarensa päässä olevan talotekniikan uusiminen nykymääräyksien mukaiseksi. Kauppahallin myymälä- ja varastotilat eivät myöskään vastaa tämän päivän toiminnallisia ja terveystarpeiden vaatimuksia. Toiseen kerrokseen 1970-luvulla toteutettu sosiaalitaratkaisu vie myymälätilaa ja estää asiakaskierron. Liikuntaesteisten kulkuyhteydet ovat puutteelliset.

Hankkeen rakennustyöt on määrä aloittaa keväällä 2018.

Hakaniemen alueen kehittämistä edistetään nykyisten asemakaavojen ja Hakaniemenrannan asemakaavaluonnoksen pohjalta. Hakaniemenrannan toteuttamiseen liittyy myös torialueella voimassa olevaan asemakaavaan sisältyvä Hakaniementorin pysäköintilaitoksen suunnitteluvaraus. Asiaa on käsitelty pormestarin suurhankkeiden ohjausryhmässä marraskuussa 2017 ja kaupunkiympäristölautakunnassa, joka hyväksyi Antilooppi Oy:lle tehtävän suunnitteluvarauksen Hakaniemen pysäköintilaitoksesta 12.12.2017. Suunnitteluvarauksen hyväksyi myös kaupunginhallituksen elinkeinojaosto 29.1.2018.

Nyt muuttuneessa tilanteessa käynnistyvän hallin peruskorjauksen yhteydessä on perusteltua rakentaa porras- ja hissikuilut, joilla voidaan liittyä torikannen alle rakennettavaan pysäköintilaitokseen ja sen yhteydessä rakennettavaan kauppahallin huoltopihaan. Tämä luo myös täysin uudenlaiset mahdollisuudet hallin ja torialueen kehittämiseksi.

Kauppahallin näkymää torilta päin katseltuna hallitsee huoltopiha jätekontteineen ja lastauslaitureineen. Nämä jätekontit, betoniset lastauslaiturit, kuljetushäkit ja laatikot, huolto- ja jakeluliikenne sekä hallin pysäköintialue sekoittavat näkymää eivätkä tue suojellun ja kaupunkikuvallisesti merkittävän kiinteistön arvokkuutta. Myös hallin houkuttelevuus ja saavutettavuus kärsii em. toiminnasta.

Porras ja hissikuilujen avulla torikannen alle viety huoltoliikenne poistaa em. toiminnan ja autoliikenteen torilta ja luo torialueesta turvallisen ja yhtenäisen kokonaisuuden torielämyksineen.

Portaiden ja hissien kautta liitytään suoraan metroon ja tulevaisuudessa mahdolliseen Pisara-rataan, jolloin Hakaniemen kauppahallin saavutettavuus ja elinvoimaisuus oleellisesti paranee.

Kauppahallin häiriöttömän toiminnan varmistamiseksi ja kokonaiskustannusten minimoimiseksi on tässä peruskorjausrakassa perusteltua



rakentaa hissi- ja porraskuilut sekä varustaa ne valmiiksi portailta, hisseillä ja ilmanvaihdolla sekä sähkö- että kulunvalvontakaapeloinneilla. Lisäksi kauppahallin perustukset vahvistetaan pysäköintilaitoksen rakentamisen edellyttämässä laajuudessa. Kellarin kaivutöiden yhteydessä sisäpuolen puupaaluperustukset vahvistetaan teräspaaluilla.

Koska edellä kuvatut toimet nivoutuvat kiinteästi hankkeen maa- ja pohjarakennustöihin, tulee töiden käynnistymistä kiirehtiä. Urakoitsijan maa- ja pohjarakennustöistä saamien aliurakkatarjousten voimassaoloajat 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 vuoden 2021 alussa. Hallikauppiat muuttivat väistötiloihin tammikuun 2018 aikana, joten kauppahalli on nyt tyhjiään ja odottaa peruskorjauksen käynnistymistä.

Esittelijän perustelut

Kaupunginvaltuuston hyväksymä hankesuunnitelma 26.8.2015

Hakaniemen kauppahalli on valmistunut vuonna 1914 arkkitehti Karl Hård Segerstadin suunnitelmien mukaisesti. Rakennus on säilynyt ulkoasultaan ja osin sisätiloiltaankin alkuperäisenä. Rakennus sijaitsee keskeisellä paikalla ja on kaupunkikuvallisesti merkittävä. Se on myös Hakaniemen sykkivä sydän ja yksi Helsingin kolmesta yhä toiminnassa olevasta kauppahallista.

Rakennus on suojeltu asemakaavalla merkinnällä sr-1, joten 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 ja vesikatto on kone-saumattua 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.

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.

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

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 pormestarin suurhankkeiden ohjausryhmässä marraskuussa 2017 ja kaupunkiympäristölautakunnassa, joka hyväksyi Antilooppi Oy:lle tehtävän suunnitteluvarauksen Hakaniemen pysäköintilaitoksesta 12.12.2017. Suunnitteluvarauksen hyväksyi myös kaupunginhallituksen elinkeinojaosto 29.1.2018.

Edellä mainituista päätöksistä johtuen on nyt käynnistyvän Hakaniemen kauppahallihankkeen yhteydessä myös teknisesti ja taloudellisesti perusteltua tarkastella pysäköintilaitoksen mukanaan tuomia rakentamisen lisätarpeita.

Asemakaavan mukaan torikannen alle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen, jonka yhteyteen on rakennettava Hakaniemen hallin huoltopiha sekä metron lippuhallin huoltoyhteys.

Peruskorjauksen yhteydessä on kokonaistaloudellisesti perusteltua rakentaa porras- ja hissikuilut, joilla voidaan liittyä myöhemmin torikannen alle rakennettavaan pysäköintilaitokseen ja asemakaavan edellyttämään pysäköintilaitoksen yhteydessä rakennettavaan kauppahallin huoltopihaan. Portaiden ja hissien kautta liitytään suoraan metron ja



tulevaisuudessa mahdolliseen Pisara-rataan, jolloin Hakaniemen kaup-
pahallin saavutettavuus ja elinvoimaisuus oleellisesti paranee. Näistä
mainitusta yhteyksistä päätetään erikseen.

Kauppahallin käyttökatkoksien poistamiseksi ja toimintahäiriöiden sekä
lisäkustannusten minimoimiseksi kuilut varustetaan peruskorjaushank-
keessa valmiiksi portailla, hisseillä sekä ilmanvaihdolla ja sähkö- sekä
kulunvalvontakaapeloinneilla. Lisäksi kauppahallin perustukset vahvis-
tetaan pysäköintilaitoksen rakentamisen edellyttämässä laajuudessa.
Kellarin kaivutöiden yhteydessä myös sisäpuolen puupaaluperustukset
vahvistetaan teräspaaluilla.

Edellä mainittujen töiden tekemättä jättäminen aiheuttaisi sen, että
kauppahalli joudutaan sulkemaan uudelleen, mikäli kulkuyhteydet Ha-
kaniemen pysäköintilaitokseen puupaaluperustusten vahvistuksineen
rakennetaan myöhemmin. Asemakaavan edellyttämää maanalaista
huoltopihaa, joka rakennetaan pysäköintilaitoksen yhteydessä, ei voida
ottaa käyttöön ilman suoraa kulkuyhteyttä kauppahallista.

Hankkeen kustannukset

Kaupunginvaltuuston 26.8.2015 hyväksymän hankkeen indeksikorjattu
arvonlisäveroton enimmäishinta on 15 070 093 euroa kustannustasos-
sa 12/2017 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 12/2017 THI=180,6. Kustannuk-
set 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.

Korjattujen kustannusten tilavuokrat arvioidaan myöhemmin Helsingin
kaupungin valmistelussa olevan kiinteistöstrategian mukaisesti.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer



15.02.2018

Asia/3

Lisätiedot

Mika Kontkanen, projektipäällikkö, puhelin: 310 39747

mika.kontkanen(a)hel.fi

Sakari Heikkinen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 38458

sakari.heikkinen(a)hel.fi

Oheismateriaali

- 1 Suunnittelutyöryhmä 23.1.2018
- 2 Hankesuunnitelma 23.1.2018
- 3 Hankesuunnitelman kustannusarvio 1.2.2018
- 4 Kaupunginvaltuuston päätös 26.8.2015 § 188

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Rakennuttaminen -palvelu
Kaupunginhallitus