



§ 115

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Tukutorin uuden pakastamon edellytysinvestointien hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2018-010212 T 10 06 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle 9.4.2018 päivätyn Tukutorin uuden pakastamon edellytysinvestointien hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 9 830 000 euroa lokakuun 2017 kustannustasossa.

B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöstä.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Tarja Lehto, projektinjohtaja, puhelin: 310 31822
tarja.lehto(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tukutorin uuden pakastamon edellytysinvestointien hankesuunnitelma 9.4.2018
- 2 Tukutorin uuden pakastamon edellytysinvestointien hankesuunnitelman liitteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.



Tiivistelmä

Helsingin Tukkutorin nykyisin käytössä oleva pakastamo pitää purkaa sen turvallisuusriskiksi todetun kylmäjärjestelmän sekä huonon teknisen kunnan johdosta. Pakastamon kylmäaineena käytetty ammoniakki on riski ympäristölle eikä se sovellu käytettäväksi asutuksen lähellä. Pakastamosta ei saada korjausinvestoineinkaan toiminnallisesti, energiankäytöllisesti ja elintarvikevalvonnallisesti toimivaa kokonaisuutta. Sen tilat eivät ole muunneltavuudeltaan ja varastointiteknologialtaan ajan tasalla. Jotta Tukkutori voi säilyä ja kehittyä aktiivisena elintarvikekaupan alueena, tarvitaan pakastamolle korvaavat tilat alueelta ennen kuin nykyinen pakastamo voidaan purkaa.

Tukkutorin uuden pakastamon edellytysinvestoinnit -hanke toteutetaan esirakentamishankkeena. Hanke käsittää nykyisen pakastamorakennuksen purun ja purun aiheuttamat muutostyöt muissa rakennuksissa, jotka tukeutuvat pakastamorakennuksen teknisiin järjestelmiin. Lisäksi hanke käsittää Tukkutorin alueen ajoneuvoliikenteen siirron kulkemaan asemakaavamääräysten mukaisesti keskitetysti Vanhan talvitien kautta sekä muut toimenpiteet, jotka Tukkutorin alueella on tehtävä, kun vanha pakastamo puretaan. Edellytysinvestointeihin sisältyvät myös uuden pakastamon rakentamisen edellyttämät purkutyöt, pilaantuneen maan poisto sekä lämpö- ja viemäriinjojen ja kaapeleiden siirto rakennuspai- kalta. Nykyisille torimyynti- ja autopaikoille toteutetaan korvaava sijoitus Tukkutorin alueella.

Esittelijän perustelut

Tukkutorin uuden pakastamon edellytysinvestoinnit -hankkeen hankesuunnitelman lähtökohtana on velvollisuus poistaa pakastamorakennuksesta sen ympäristöriskiksi todettu kylmäjärjestelmä.

Pakastamorakennus pitää purkaa, koska myös rakennuksen tekninen kunto, käyttöominaisuudet, energiankulutus ja elintarviketurvallisuus ovat huonot, rakennus on elinkaarensa päässä eikä siitä saada korjausinvestoineinkaan toiminnallisesti, energiankäytöllisesti ja elintarvikevalvonnallisesti toimivaa kokonaisuutta. Nykyisen pakastamon tilat eivät ole muunneltavuudeltaan ja varastointiteknologialtaan ajan tasalla. Pakastamon tavaraliikenne kulkee suurelta osin, asemakaavamääräysten vastaisesti, Sörnäistenkadun ajoneuvoliittymistä ja estää koko Tukkutorin ajoneuvoliikenteen ohjaamisen Vanhan talvitien kautta. Pakastamon purku mahdollistaa Tukkutorin alueen liikenteen ajan tasalle saattamisen.

Jotta Tukkutori voi säilyä ja kehittyä aktiivisena elintarvikekaupan alueena, pakastamotoiminnalle tarvitaan korvaavat tilat alueelta ennen



kuin nykyinen pakastamo voidaan purkaa. Nykyisen pakastamon korvaavaa rakennusta Tukktorin alueelle suunnitellaan perustettavan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön lukuun ja omistukseen. Kiinteistöosakeyhtiö toteuttaa rakennushankkeen ja vastaa rakennuksen ylläpidosta. Kiinteistöosakeyhtiön osakkaina olisivat Helsingin kaupunki sekä alueella toimivia yksityisiä elintarvikealan yrityksiä. Tukktorin uuden pakastamon hankesuunnitelma tuodaan päätöksentekoon, kun keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkaaksi tulevien yrittäjien sitoutuminen on varmistettu esisopimuksella. Uudisrakennushankkeen tavoiteaikataulun mukaan rakentaminen alkaa 4/2019 ja työ valmistuu 12/2020.

Uuden pakastamon sijoituspaikka on voimassa olevan asemakaavan mukaisella Tukktorin alueen keskellä sijaitsevalla rakennusalalla. Pakastamorakennuksen käyttäjinä tulevat olemaan omat varastohuoneistonsa omistavat kiinteistöosakeyhtiön osakkaat sekä kaupungin omistamista pakkasvarasto- tai kylmävarastohuoneistosta pienvarastopalveluja ostavat yrittäjät.

Tukktorin uuden pakastamon edellytysinvestoinnit -hanke toteutetaan esirakentamishankkeena. Hanke käsittää nykyisen pakastamorakennuksen purun sekä purun aiheuttamat muutostyöt muissa rakennuksissa, jotka tukeutuvat pakastamorakennuksen teknisiin järjestelmiin. Lisäksi hanke käsittää Tukktorin alueen ajoneuvoliikenteen siirron kulkemaan asemakaavamääräysten mukaisesti keskitetysti Vanhan talvitién kautta, kun nykyinen pakastamo Sörnäistenkadun varrella voidaan purkaa, sekä muut toimenpiteet, jotka Tukktorin alueella on tehtävä, kun vanha pakastamo puretaan. Edellytysinvestointeihin sisältyvät myös pakastamotoiminnan korvaavan uuden pakastamon rakentamisen edellyttämät purkutyöt, pilaantuneen maan poiston sekä lämpö- ja viemäriinjojen ja kaapeleiden siirron rakennuspaikalla. Nykyisin paikalla oleville torimyynti- ja autopaikoille toteutetaan korvaava sijoitus Tukktorin alueella.

Osa edellytysinvestoinneista on tehtävä ennen uuden pakastamorakennuksen työmaan aloitusta, osa tehdään työmaan aikana ja osa sitten kun uusi pakastamorakennus on valmistunut.

Tukktorin uuden pakastamon edellytysinvestoinnit -hankesuunnitelma käsittää muihin rakennuksiin tarvittavat muutokset. Nykyiseen pakastamoon on sijoitettu Tukktorin kiinteistövalvonnan ja kulunvalvonnan keskusyksiköt. Nykyisestä pakastamosta syötetään sähköä rakennukseen 1 ja 18 sekä kylmäliuosta rakennukseen 1. Tämä edellyttää edellytysinvestointina tehtäviä muutoksia nykyisiin järjestelmiin sekä pakastamosta teknisiltä järjestelmiltään riippuvaiseen rakennukseen 1 oman muuntajan, pääkeskuksen ja kylmälaitoksen toteuttamista.



23.10.2018

Nykyinen pakastamo, sen kylmäjärjestelmä sekä pakastamosta viereisiin rakennuksiin kylmän siirtoa varten rakennettu vanha huoltosilta puretaan. Pakastamon pakkas- ja kylmätilojen purku voidaan tehdä vasta sitten, kun korvaavat tilat ovat käytettävissä. Tällöin tuotteet voidaan siirtää uuteen pakastamoon. Ammoniakin poisto tehdään ennen pakastamorakennuksen purkua.

Koko Tukkutorin aluetta palveleva jäteasema toimii nykyisen pakastamorakennuksen osana ja se täytyy purkaa ennen uuden pakastamon työmaan alkua. Pakastamon uudisrakennuksen yhteydessä toteutetaan Tukkutorin aluetta palveleva uusi pysyvä jäteasema. Jäteasemakustannukset sisältyvät Tukkutorin uuden pakastamon edellytysinvestointihankkeen kustannuksiin.

Edellytysinvestointihankkeeseen sisältyy asemakaavamääräysten edellyttämä Tukkutorin Sörnäistenkadun ajoneuvoliittymien poisto. Nykyisen pakastamon tavaraliikenne tukeutuu suurelta osin Sörnäistenkadun ajoneuvoliittymiin. Kun pakastamo puretaan, Tukkutorin ajoneuvoliittymät keskitetään Vanhalle talvitielle. Tukkutorin alueen liikenteen ajan tasalle saattaminen käsittää Tukkutorin sisäisen, Vanhalta talvitieltä kulkevan pääajoreitin ajoratamaalausten, liikennemerkkien ja suojaitejärjestelyiden uusimista sekä rakennusten 1 ja 18 lastauslaitureihin kohdistuvia muutoksia.

Korvaavan uuden pakastamon rakennuspaikalla suoritettiin pilaantuneen maan tutkimuksia kesällä 2017. Koko tutkimusalueen laajuudella todettiin kynnysarvot ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Rakennuspaikan maaperää tullaan puhdistamaan erillisten suunnitelmien ja ympäristöluvan mukaisesti hankkeen maanrakennustöiden yhteydessä edellytysinvestointeihin kuuluvana esirakentamistyönä. Rakennuspaikalla tehdään myös lämpö- ja viemäriinjojen ja kaapeleiden siirtotöitä sekä puretaan paikalla oleva pieni rakennus.

Edellytysinvestointihanke on osa Tukkutorin alueen kehittämistä aktiiviseksi elintarvikekaupan alueeksi. Vanhan, elinkaarensa päässä olevan pakastamokokonaisuuden purkaminen ja sen korvaaminen uudella nykyaikaisella pakastamolla jatkaa Tukkutorin alueen yrittäjien toimintamahdollisuuksia ja on yksi edellytys alueen tukkutoritoiminnan säilymiselle ja kehittymiselle. Tukkutorin alueella toimivien yritysten toiminta edellyttää nykyaikaisia varastointipalveluja ja -tiloja. Uuden pakastamon avulla pakastamotoiminta tehostuu ja elintarviketurvallisuus paranee. Uusi pakastamo on bruttoalaltaan vanhaa pakastamoa pienempi, mutta tilavuudeltaan tehokkaampi.



23.10.2018

Uudelle pakastamolle osoitettu rakennuspaikka on tällä hetkellä asvaltoitu alue, jossa on Tukutorin henkilöautopaikkoja. Lisäksi alueella on noin 80 torimyyntipaikkaa, joita Tukutori vuokraa myyjille kevästä syksyyn ajoittuvan myyntikauden aikana. Paikkoja käytetään aamun myyntiajan ulkopuolella pysäköintipaikkoina. Näitä paikkoja korvaava torimyynti- ja autopaikka-alue rakennetaan edellytysinvestointina Tukutorin alueen luoteiskulmaan.

Tukutorin uuden pakastamon edellytysinvestoinnit -hanke luo edellytykset Helsingin kaupunkistrategian 2017 - 2021 toteuttamiselle. Strategian mukaan tiivis ja toiminnallisesti sekoittunut kaupunkirakenne luo pohjan urbaanille elämälle. Strategian mukaan Helsingin kaikissa kaupunginosissa on edellytykset hyvälle arjelle, toimivalle liikenteelle, monipuolisille lähipalveluille ja elinkeinoille. Helsinki haluaa tarjota yrityksille monipuolisia sijaintimahdollisuuksia hyvin saavutettavilla alueilla. Kun vanha ammoniakkaa kylmäjärjestelmässään käyttävä pakastamorakennus puretaan, voidaan viereiset asuntorakennustontit osoittaa strategian mukaiseen asuntotuotantotavoitetta toteuttavaan käyttöön.

Tukutorin uuden pakastamon edellytysinvestoinnit -hankesuunnitelma on laadittu yhteistyössä kaupunkiympäristön rakennetun omaisuuden hallintapalvelun ja tilapalvelun kanssa. Pilaantuneen maan osalta asiantuntijana on kuultu maaomaisuuden rakentamiskelpoisuustiimin edustajia. Uuden pakastamon hankesuunnitteluvaiheessa on kuultu asiantuntijoina asemakaavoituksen, rakennusvalvonnan, ympäristökeskuksen ja pelastuslaitoksen edustajia.

Kustannukset

Tukutorin uuden pakastamon edellytysinvestoinnit -hankkeen kustannusarvion mukaan rakennuskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 9 830 000 euroa. Kustannukset ovat lokakuun 2017 hintatasossa.

Vuokra vaikutus

Tukutorin uuden pakastamon edellytysinvestointien hankesuunnitelmassa sisäisen vuokran periaate koskee Tukutorin alueen uutta jäteasemaa. Jäteaseman huoneistoala on 161 htm², joka on sisäisen neliövuokran perusteena. Käsittelyohjeiden mukaan määritelty sisäinen vuokra on noin 12,85 euroa/htm², 2 069 euroa/kk ja noin 24 826 euroa/v. Tästä pääomavuokran osuus on 10,50 euroa/htm²/kk ja ylläpito- vuokran osuus on 2,35 euroa/htm²/kk. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpito vuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpito vuokraa vastaavaksi.



23.10.2018

Asia/4

Rahoitus

Tukkutorin uuden pakastamon edellytysinvestoinnit toteutetaan esirakentamishankkeena ja rahoitetaan talousarvion alakohdasta 8 01 03 01, Muu esirakentaminen, alueiden käyttöönotto ja tonttien rakentamiskelpoiseksi saattaminen, kaupunkiympäristölautakunnan käytettäväksi.

Toteutus ja aikataulu

Tukkutorin uuden pakastamon edellytysinvestointien hankesuunnitelman tavoiteaikataulun mukaan rakentaminen alkaa 10/2018 ja työ valmistuu 12/2020. Tukkutorin alueen omistaa Helsingin kaupunki. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Tarja Lehto, projektinjohtaja, puhelin: 310 31822
tarja.lehto(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tukkutorin uuden pakastamon edellytysinvestointien hankesuunnitelma 9.4.2018
- 2 Tukkutorin uuden pakastamon edellytysinvestointien hankesuunnitelman liitteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Helsingin Tukkutori
Rya
Kaupunginhallitus