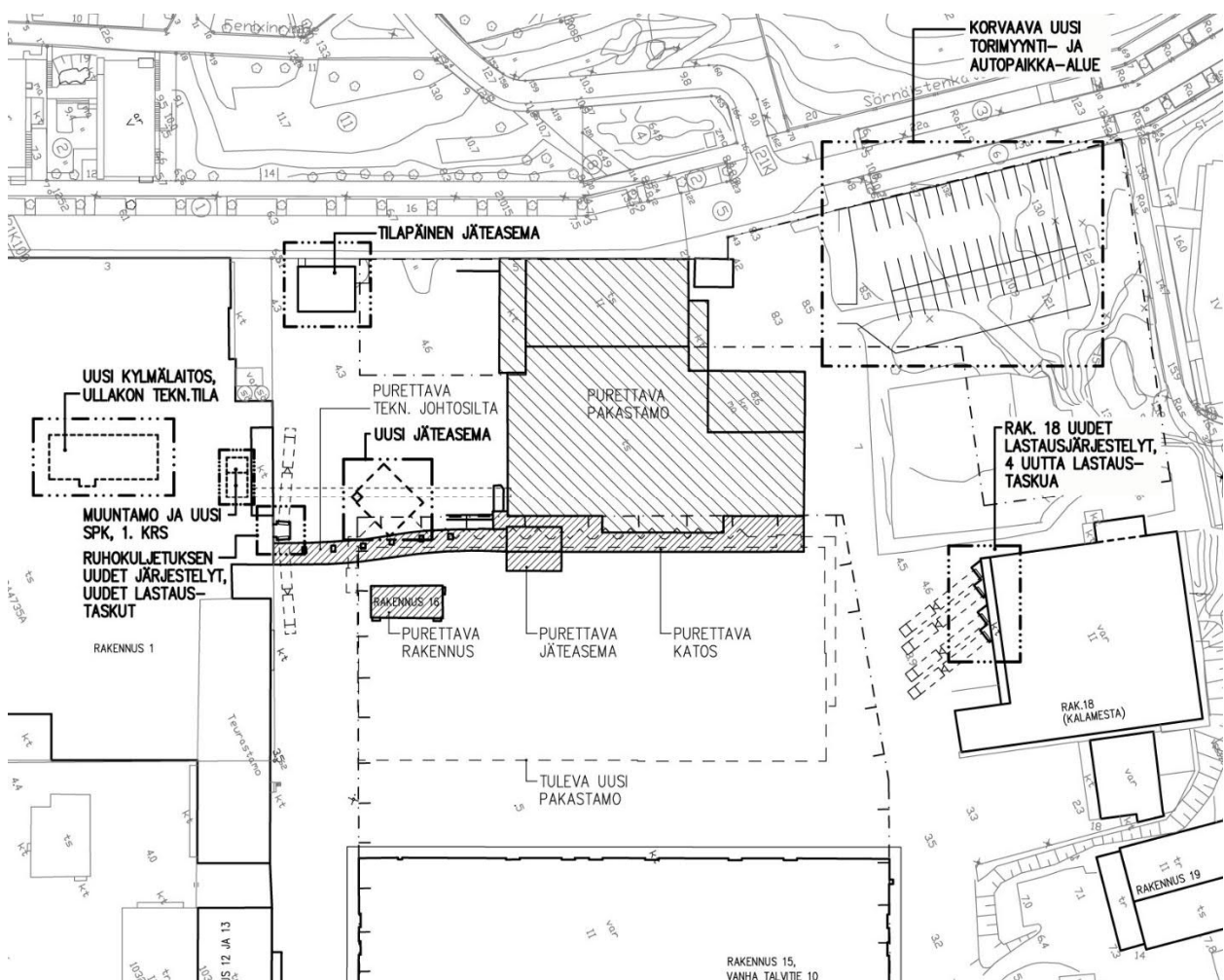


# Tukkutorin uuden pakastamon edellytysinvestoinnit

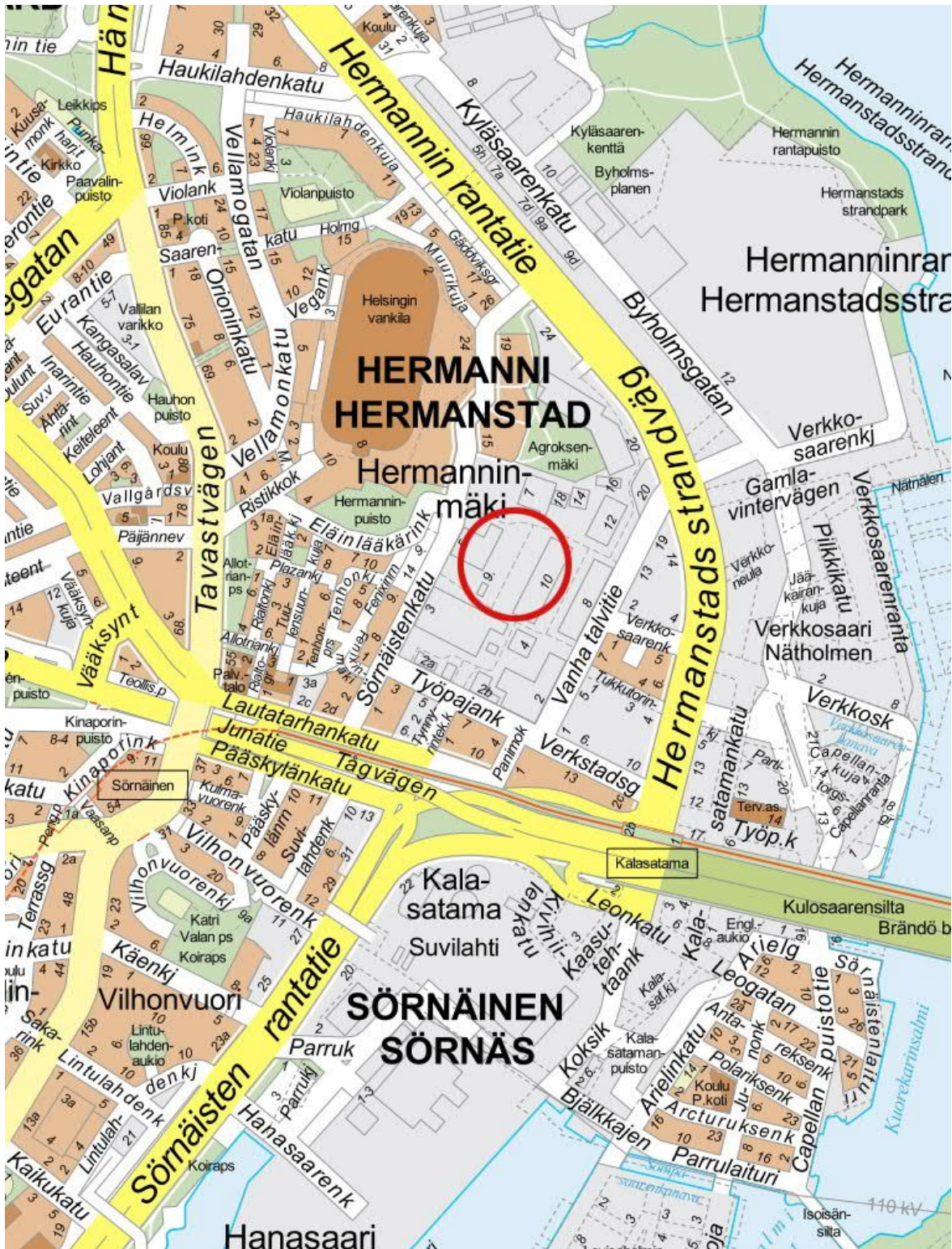
## Helsingin Tukkutorin alue, 00580 Helsinki



Esirakentamistyöt, rakentamiskelpoiseksi saattaminen

Hankenro 2814E06018

## Sijainti



## Yhteenvedo

<b>Hankkeen nimi</b> Tukkutorin uuden pakastamon edellytysinvestoinnit				<b>Hankennumero</b> 2814E06018	
<b>Osoite</b> Helsingin Tukkutorin alue, 00580 Helsinki				<b>Rakennustunnus (RATU)</b>	
<b>Sijainti</b> Kaupunginosa 21, Hermannin, kortteli 274, tontti 10				<b>Kohdenumero</b> 2247	
<b>Käyttäjät/toiminta</b> Tukkutorin alueen toimijat				<b>Asiakas-/oppilas-/tilapaikat</b>	
<b>Rakennuksen nykyiset laajuustiedot</b>		brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
<b>Hankkeen tarpeellisuus</b> Tukkutorin nykyinen pakastamo on huonokuntoinen, sen kylmäaineena käytetty ammoniakki muodostaa turvallisuusriskin eikä sovellu käytettäväksi asutuksen lähellä. Kun uusi pakastamo toteutetaan, vanha pakastamo voidaan purkaa, mikä aiheuttaa muutostöitä muissa rakennuksissa, joka tukeutuvat sen teknisiin järjestelmiin. Pakastamon tavaraliikenne kulkee nykyisin suurelta osin Sörnäistenkadun ajoneuvoliittymistä ja estää asemakaavoituksen linjauksen Tukkutorin ajoneuvoliikenteen ohjaamisesta Vanhan talvitien kautta. Vanhan pakastamon purku mahdollistaa Tukkutorin alueen liikenteen ajan tasalle saattamisen. Uuden pakastamolle osoitettu rakennuspaikka edellyttää pilaantuneiden maiden poistoa, lämpö- ja viemäriinjosten ja kaapeleiden siirtoa, pienen vanhan huoltorakennuksen purkamista sekä lisäksi paikalla olevien torimyynti- ja autopaikkojen korvaavaa sijoitusta Tukkutorin alueella.					
<b>Hankkeen laajuus ja kustannusarvio</b> (Kust.taso 10/2017 RI 101,2; THI 180,0)					
	brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	Inv.kustannusarvio (alv 0%)	
Uudisrakennus / Laajennus / Lisärakennus				€	
Muutos / Korjaus / Perusparannus				€	
Yhteensä				9 830 000	€
Investointikustannusten jakautuminen				€/ brm <sup>2</sup>	
				€/ htm <sup>2</sup>	
				€/ asiakas	
<b>Arvioitu tilakustannus käyttäjälle, uusi jäteasema*</b>					
	po € / htm <sup>2</sup> / kk	yp € / htm <sup>2</sup> / kk	yht. € / htm <sup>2</sup> / kk	yht. € / kk	yht. € / v
Tuleva vuokra (161 htm <sup>2</sup> )*	10,50	2,35	12,85	2 069	24 826
Nykyinen vuokra ( htm <sup>2</sup> )					
Toiminnan käynnistämiskustannukset					
<b>Hankkeen aikataulu</b> Toteutussuunnittelu 4/2018 -7/2018, rakentaminen 10/2018 - 12/2020					
<b>Rahoitussuunnitelma</b> Edellytysinvestoinnit toteutetaan esirakentamishankkeena ja rahoitetaan talousarvion alakohdasta 8 01 03 01, Muu esirakentaminen, alueiden käyttöönotto ja tonttien rakentamiskelpoiseksi saattaminen, kaupunkiympäristölautakunnan käytettäväksi.					
<b>Väistötilat *</b>				Väistötilojen kustannusarvio *	
<b>Toteutus- ja hallintamuoto</b> Tukkutorin alueen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla					
<b>Lisätiedot</b> * Koko Tukkutorin jäteasema toimii nykyisen pakastamon yhteydessä ja se puretaan ennen uuden pakastamon työmaan alkua. Työmaan ajaksi rakennetaan väliaikainen jätiesuoja. Pakastamon uudisrakennuksen yhteydessä toteutetaan koko Tukkutorin alueen uusi pysyvä jäteasema. Väliaikaisen ja uuden jäteaseman kustannukset sisältyvät edellytysinvestointihankkeen kustannuksiin. Esitetty tilakustannus on uuden jäteaseman tuleva sisäinen vuokra.					

## Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	1
2	Selvitys rakennuspaikasta .....	2
3	Hankkeen tarpeellisuus.....	2
4	Hankkeen laajuus ja laatu.....	3
5	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset.....	6
6	Hankkeen ympäristötavoitteet.....	6
7	Vaikutusten ja riskien arviointi.....	6
8	Rakentamiskustannukset.....	7
9	Tilakustannus käyttäjälle.....	7
10	Ylläpito ja käyttötalous .....	7
11	Hankkeen aikataulu .....	8
12	Rahoitussuunnitelma .....	8
13	Väistöilat.....	8
14	Toteutus- ja hallintamuoto.....	8

### Hankesuunnitelman liitteet

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

Liite 2 Viitesuunnitelmat

### Tekniset asiakirjat (projektipankissa)

Liite 3 Alustava rakennustapaselostus

Liite 4 Liikennesuunnittelun tavoitteet (Liikennesuunnittelijan viitesuunnitelmat)

Liite 5 Riskien arviointi

Liite 6 Kustannusarvio (valmistelumateriaali)

## 1 Hankkeen perustiedot

Kohteen nimi:	Tukkutorin uuden pakastamon edellytysinvestoinnit
Osoite:	Tukkutorin alue, 00580 Helsinki
Sijainti:	21, Hermanni, kortteli 274, tontti 10
Hanketyyppi:	Esirakentamistyöt, rakentamiskelpoiseksi saattaminen
Hankenumero:	2814E06018
Kohdenumero:	2247

Tukkutorin nykyinen pakastamo on tekniseltä kunnoltaan, käyttöominaisuuksiltaan, energiankäytöltään ja elintarvikevalvonnan näkökulmasta huonokuntoinen ja elinkaarensa päässä. Rakennuksen kylmäaineena käytetty ammoniakki muodostaa turvallisuusriskin eikä sovellu käytettäväksi asutuksen lähellä. Lisäksi pakastamon tavaraliikenne tukeutuu nykyisin suurelta osin Sörnäistenkadun ajoneuvoliittymiin ja estää asemakaavoituksen linjauksen Tukkutorin ajoneuvoliikenteen ohjaamisesta keskitetysti Vanhan talvitien kautta kahta liittymää käyttäen.

Tukkutorin alueelle suunnitellaan uusi pakastamorakennus perustettavan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön lukuun. Uusi pakastamorakennus sijoittuu asemakaavassa Tukkutorin alueen keskellä olevalle rakennusalueelle. Uudisrakennus korvaa Tukkutorin nykyisen pakastamorakennuksen. Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö toteuttaa hankkeen ja vastaa sen ylläpidosta. Kiinteistöosakeyhtiön osakkaina ovat Helsingin kaupunki sekä yksityisiä yrityksiä. Yksityisiä yrityksiä edustavat osakkaat ovat nykyisiä alueella toimivia elintarvikealan yrityksiä. Uuden pakastamon hankkeeseen kuuluvat pakastamorakennuksen lisäksi sen toiminnan edellyttämä lastauksen piha-alue, kuorma-autopaikat, kaavan edellyttämät henkilöauto-paikat, sekä opastejärjestelyt Tukkutorin katuliittymistä alkaen. Uuden pakastamon työma-aikaisten tilapäisten liikennejärjestelyiden ajorata- ja liikennemerkkikustannukset sekä tilapäiset nykyisen pakastamon lähialueen pysäköintijärjestelyt kuuluvat myös uuden pakastamohankkeen kustannuksiin. Uuden pakastamon työmaaliikenne ohjataan ensisijaisesti Sörnäistenkadun pohjoisen portin kautta.

Edellytysinvestointina puretaan vanha pakastamorakennus, sen ammoniakkiin perustuva kylmäjärjestelmä ja sen tekninen putkisilta. Kun rakennus puretaan, poistuu myös rakennuksessa oleva koko Tukkutorin alueen nykyinen jäteasema.

Tukkutorin uuden pakastamon edellytysinvestoinnit -hankesuunnitelma käsittää myös ne rakennukseen 1 (Lihatukkuhalli) tarvittavat muutokset kun vanha pakastamo, sen kylmäjärjestelmä ja sen muut tekniset järjestelmät puretaan. Kylmäliuos ja osittain myös sähkö tulevat nykyisin rakennukseen 1 vanhasta purettavasta pakastamosta.

Uuden pakastamon toteuttaminen edellyttää sille osoitetulla rakennuspaikalla pilaantuneiden maiden poistoa, lämpö- ja viemäriinjojen ja kaapeleiden siirtoa sekä pienen vanhan huoltorakennuksen purkamista edellytysinvestointeihin kuuluvana.

Uudelle pakastamolle osoitettu rakennuspaikka on tällä hetkellä asfaltoitu alue, jossa on Tukkutorin henkilöautoaikoja sekä 80 torimyyntipaikkaa, joita Tukkutori vuokraa myyjille keväästä syksyyn ajoittuvan myyntikauden aikana. Paikkoja käytetään aamun myyntiajan ulkopuolella pysäköintipaikkoina. Poistuvia korvaavat uudet paikat toteutetaan Tukkutorin alueelle.

Lisäksi edellytysinvestointihankkeeseen sisältyy asemakaavoituksen linjaama Tukkutorin Sörnäistenkadun ajoneuvoliittymien poisto, kun vanha pakastamo on purettu. Tämä Tukkutorin alueen liikenteen ajan tasalle saattaminen käsittää Tukkutorin sisäisen, Vanhalta talvitieltä kulkevan pääajoreitin ajoratamaalausten, liikennemerkkien ja suojatiejärjestelyiden uusimista.

Vanhan pakastamon osana olevan koko Tukkutorin jäteasema purun vuoksi toteutetaan uuden pakastamon työmaan ajaksi väliaikainen jäteasema. Pakastamon uudisrakennuksen yhteydessä toteutetaan edellytysinvestointina koko Tukkutorin aluetta palveleva uusi pysyvä jäteasema.

Osa edellytysinvestoinneista on tehtävä ennen pakastamon työmaan aloitusta, osa työmaan aikana ja osa sitten kun pakastamon uudisrakennus on valmistunut.

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

*Liite 1 Suunnittelutyöryhmä*

## 2 Selvitys rakennuspaikasta

Tukkutorin alue sijaitsee Sörnäistenkadun, Työpajankadun ja Vanhan talvitien rajaamalla alueella. Uuden pakastamon rakennuspaikka on alueen pohjoisemmassa korttelissa, joka on asemakaavassa määritelty elintarviketeollisuutta ja tukkukauppaa palvelevien teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi (TE). Uutta pakastamorakennusta ja sen tarvitsemaa piha-aluetta varten tullaan muodostamaan määrääla.

Alueen muotoutuminen nykyisen kaltaiseksi tukkukaupan keskittymäksi alkoi 1930-luvulla, jolloin Helsingin kaupungin teurastuslaitos aloitti toimintansa. Tukkutorin alueen nykyiset rakennukset ovat 1860- ja 1990-luvun väliseltä ajalta. Nykyinen asemakaava (11744) on tullut voimaan 27.2.2009.

Uusi pakastamorakennus sijoittuu asemakaavassa Tukkutorin alueen keskellä olevalle rakennusalalle. Purettava vanha pakastamo sijaitsee välittömästi rakennuspaikan vieressä, sen luoteispuolella Sörnäistenkadun varrella.

Tukkutorin alueella on runsaasti jakeluliikennettä, joka on ympärivuorokautista. Lisäksi alueen läpi kulkee paljon kävelijöitä ja pyöräilijöitä. Tukkutorin liikennemäärää nostaa ajoneuvojen läpikulkuliikenne Sörnäistenkadun ja Vanhan talvitien välillä.

## 3 Hankkeen tarpeellisuus

### Alueellinen tarkastelu

Nykyinen huonokuntoinen pakastamo ongelmallisine ammoniakkiin perustuvine kylmäjärjestelmineen sekä pakastamosta viereisiin rakennuksiin kylmän siirtoa varten rakennettu

vanha huoltosilta voidaan purkaa, kun Tukkkutorin alueella toteutetaan uusi pakastamo. Vanhan pakastamon ydintoiminnan tilojen, eli pakkas- ja kylmätilojen, purku tehdään, kun uusi pakastamo on valmistunut, jolloin tuotteet voidaan siirtää uuteen pakastamoon.

Asemakaavoituksen suunnitelmien mukaan ajoneuvoliikenne Tukkkutorille tulee ohjata Vanhan talvitien liittymien kautta eikä enää Sörnäistenkadulta. Niin kauan kun nykyinen pakastamo on käytössä, tämä ei voi toteutua. Kun vanha pakastamo puretaan, Tukkkutorin ajoneuvoliittymät voidaan keskittää Vanhalle talvitiele. Ajan tasalle saatettavat alueen liikennejärjestelyt edellyttävät Tukkkutorin sisäisen pääajoreitin ajoratamaalausten, liikennemerkkien ja suojatiejärjestelyiden uusimista. Tämä aiheuttaa myös kahden rakennuksen lastauslaitureihin kohdistuvia muutoksia. Liikenteellinen turvallisuus tulee paranemaan nykyisestä, kun merkityt ajoväylät ovat selkeitä ja kävely ja pyöräily on erotettu ajoneuvoliikenteestä.

### Toiminnalliset perustelut

Purettavaan vanhaan pakastamoon on sijoitettu nykyisin Tukkkutorin kiinteistövalvonnan ja kulunvalvonnan keskusyksiköt. Lisäksi vanhasta pakastamosta syötetään sähköä rakennuksiin 1 ja 18, myös rakennuksen 1 kylmäliuos tulee nykyisestä pakastamorakennuksesta. Tämä edellyttää muutoksia nykyisiin järjestelmiin sekä vanhasta pakastamosta nykyisin teknisiltä järjestelmiltään riippuvaiseen rakennukseen 1 oman muuntajan, pääkeskuksen ja kylmälaitoksen toteuttamista.

Koko Tukkkutorin tämänhetkinen jäteasema toimii nykyisen pakastamorakennuksen osana, ja se on tarpeen purkaa ennen uuden pakastamon työmaan alkua. Jäteaseman toiminnot siirretään työmaan ajaksi rakennettavalle väliaikaiselle jäteasemalle. Pakastamon uudisrakennuksen yhteydessä toteutetaan edellytysinvestointina koko Tukkkutorin aluetta palveleva uusi pysyvä jäteasema.

### Tekniset ja taloudelliset perustelut

Suunnittelualueella on tehty pilaantuneen maan tutkimuksia kesällä 2017. Koko tutkimusalueen laajuudella todettiin kynnysarvot ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Uuden pakastamon rakennuspaikan maaperää tullaan puhdistamaan erillisten suunnitelmien ja ympäristöluvan mukaisesti hankkeen maanrakennustöiden yhteydessä esirakentamistyönä. Rakennuspaikalla pitää tehdä myös lämpö- ja viemäriinjojen ja kaapeleiden siirtotöitä sekä purkaa paikalla oleva pieni rakennus.

Vanhan rakennuksen kylmäaineena käytetty ammoniakki muodostaa turvallisuusriskin eikä sovellu käytettäväksi asutuksen lähellä. Ammoniakin poisto vanhasta pakastamosta on tehtävä ennen rakennuksen purkua.

## 4 Hankkeen laajuus ja laatu

### Hankkeen laajuus

#### Edellytysinvestoinnit ennen uuden pakastamon työmaan käynnistämistä

- Tilapäisen jätesuojan rakentaminen työmaan ajaksi
- Purkutyöt
  - rakennuspaikalla olevan vanha teknisen putkisillan rakenteen purku
  - rakennuspaikalla olevan pienen huoltorakennuksen 16 purku

- työmaa-alueelle jäävien nykyisen jäteaseman ja vanhan pakastamon katoksen purku
- Korvaavan pysäköinti- ja torimyyntipaikka-alueen rakentaminen Tukutorin alueen luoteiskulmaan.  
Pakastamon uudisrakennuksen paikalta poistuvat Tukutorin alueen keväältä syksyyn ajoittuvan torimyyntin myyntipaikat sekä osa Tukutorin alueen autopaikoista.
- Tukutorin Vanhan talvitien kahden liittymän lopulliset ajoratamaalaukset, suojatiet ja liikennemerkkit sekä jalkakäytäväjärjestelyt  
Pakastamon työmaan alettua läpikulku Sörnäistenkadun ja Vanhan talvitien väliltä katkaistaan ja Tukutorin alueen tukkutoritoiminnan ajoneuvoliikenne siirtyy käyttämään Vanhan talvitien liittymiä, mikä on asema-kaavoituksen linjaama pysyväisjärjestely.
- Kahden rakennuksen lastauslaitureiden järjestelyt Tukutorin alueen uusista liikennejärjestelyistä johtuen
  - rakennuksen 1 (Lihatukkuhalli) ruholaiturin muutokset
  - rakennukseen 18 korvaavat uudet vinottaiset lastaustaskut ja niiden edellyttämät järjestelyt
- Rakennukseen 1 (Lihatukkuhalli) toteutettava oma kylmäliuoskoneikko  
Rakennuksen 1 kylmäliuos tulee nyt nykyisen pakastamorakennuksen kylmäkonehuoneesta. Se on korvattava rakennukseen 1 tehtävällä kylmäliuoskoneikolla ennen kuin nykyinen vanhaan pakastamoon liittyvä tekninen putkisilta voidaan purkaa työmaan tieltä.
- Rakennukseen 1 (Lihatukkuhalli) toteutettava oma muuntamo ja pääkeskus  
Puolet rakennuksen 1 sähköstä syötetään nykyisestä purettavasta pakastamosta. Rakennukseen 1 joudutaan rakentamaan muuntamo ja pääkeskus. Rakennukseen 1 rakennettava kylmälaitos joudutaan sähköistämään. Nykyiset kaksi nousukeskusta liitetään uuteen pääkeskukseen.
- Rakennuksen 18 katujakokaapille uusi syöttö  
Rakennuksen 18 katujakokaappia syötetään nykyisin purettavasta pakastamosta.
- Nykyisen kulunvalvonnan keskusyksikön siirto  
Nykyinen kulunvalvonnan keskusyksikkö siirretään purettavasta pakastamosta uuteen paikkaan Tukutorilla.
- Nykyisen kiinteistövalvonnan keskusyksikön siirto  
Kiinteistövalvonnan keskusyksikkö siirretään pakastamosta uuteen paikkaan Tukutorilla.
- Rakennuksen 15 valokuitukaapelin siirto  
Nykyinen valokuitukaapeli (ilmalinja) kulkee uuden pakastamon rakennusalueen lävitse. Valokuidussa kulkee Tukutorin toimiston tietoliikenne operaattorin verkkoon. Valokaapeli on Tukutorin asentama.



Edellytysinvestoinnit uuden pakastamon työmaan käynnistyttyä

- Pilaantuneen maan poisto rakennuspaikalta  
Tehdään maanrakennustöiden aikana kunkin työvaiheen yhteydessä
- Uuden pakastamon rakennuspaikan läpi kulkevan vanhan viemäriinjan siirto
- Uuden pakastamon rakennuspaikan läpi kulkevan vanhan lämpölinjan siirto
- Nykyisten välijännitekaapelien siirto  
Purettavan pakastamon muuntamoita syöttävät kaapelit (rengassyöttö) jäävät uuden rakennuksen alle. Ainakin toinen kaapeleista on siirrettävä pois rakennusalueelta ja jatkettava, jotta nykyinen pakastamo voi toimia rakennusajan.

Edellytysinvestoinnit uuden pakastamon valmistuttua

- Ammoniakin poisto vanhasta pakastamorakennuksesta ja rakennuksen purku
- Tukkutorin uuden jäteaseman rakentaminen  
Uuden pakastamonrakennushankkeen yhteydessä toteutetaan koko Tukkutorin aluetta palveleva jäteasema, joka korvaa purettavan pakastamon yhteydessä olevan jäteaseman. Tämä kustannus ei sisälly uuden pakastamohankkeen kustannuksiin. Erillisen jätetilan bruttoala on 173 brm<sup>2</sup>.
- Tilapäisen työmaa-aikaisen Tukkutorin jätesuojan purku
- Tukkutorin sisäisen U-mallisen pääajoreitin ajoratamaalausten, liikennemerkkien, suojateiden ja valaisinten toteuttaminen  
Sekä rekka- että muu ajoneuvoliikenne koko Tukkutorin alueelle toteutetaan kulkemaan asemakaavoituksen ohjeistuksen mukaisesti keskiteysti Vanhan talvitien kautta kahta liittymää käyttäen.
- Pysäköintipaikkojen toteuttaminen purettuun pakastamon paikalle  
Purettuun pakastamon paikalle tehdään pysäköintialuetta. Siihen sijoittuvat uuden pakastamon kuorma-autopaikat sekä sen asemakaavan edellyttämät henkilöajoneuvopaikat, jotka kuuluvat uuden pakastamohankkeen kustannuksiin. Sen lisäksi siihen sijoittuu edellytysinvestointina Tukkutorin alueen autopaikkoja, jotka korvaavat uudelle pakastamolle osoitetun rakennuspaikan kohdalla olevia nykyisiä autopaikkoja.
- Jalankulun ja pyöräilyn yhteyden toteuttaminen Tukkutorin alueelle Sörnäistenkadulta, purettuun pakastamon kohdalla

**Laatutaso**

Rakennuksissa tehtävien edellytysinvestointitöiden suunnittelun lähtökohtana ovat

- sisäilmaluokka S2
- puhtausluokka P1
- materiaalien päästöluokka M1
-

Tilat suunnitellaan turvallisiksi ja selkeiksi. Suunnittelussa otetaan huomioon elintarvikevalvonnan ja -turvallisuuden vaatimukset.

*Liite 2 Viitesuunnitelmat*

## 5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Tukkutorin alueella on nykyisin ja tulee myös olemaan runsas kuljetusajoneuvoliikenne. Tästä syystä erityisesti jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuus otetaan edellytysinvestointitöiden suunnittelussa huomioon, niin alueella liikkuvan kuin läpikulkevankin kevyen liikenteen osalta

## 6 Hankkeen ympäristötavoitteet

Hankkeessa puretaan nykyinen pakastamo, jonka kylmäaineena käytetty ammoniakki on ympäristöriski eikä sovellu käytettäväksi asutuksen lähellä.

## 7 Vaikutusten ja riskien arviointi

### Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Kun vanha pakastamorakennus ja sen ammoniakkiin perustuva kylmäjärjestelmä puretaan, ammoniakkin aiheuttama turvallisuusriski poistuu ja viereiset asuntorakennustontit voidaan ottaa käyttöön.

Pilaantuneen maan poistaminen ja vanhojen lämpö- ja viemäriinjojen sekä kaapeleiden siirto rakennuspaikalta tekevät Tukkutorin uuden pakastamon rakentamisen mahdolliseksi, jolloin vanha pakastamorakennus voidaan purkaa.

Vanhan pakastamon teknisistä järjestelmistä riippuvaisen rakennuksen 1 (Lihatukkuhalli) toiminta voi jatkua kun rakennukseen saadaan toteutettua oma muuntaja, pääkeskus ja kylmälaitos ennen vanhan pakastamon purkaa.

Tukkutorin liikenteelliset olosuhteet muuttuvat, kun vanha pakastamo puretaan ja ajoneuvo-liikenne koko Tukkutorin alueelle tulee sen jälkeen kulkemaan asemakaavoituksen ohjeistuksen mukaisesti Vanhan talvitien kautta. Liikennejärjestelyt, ajoratamaalaukset ja liikenne-merkit parantavat liikenteellistä turvallisuutta.

Uudelle pakastamorakennukselle osoitetulla paikalla nykyisin oleva Tukkutorin järjestämä kausiluonteinen torimyyntitoiminta voi jatkua kun se saa korvaavan paikan Tukkutorin alueella. Lisäksi vanhan purettavan pakastamon paikalle toteutettavaa pysäköintialuetta voidaan suunnitella käytettävään aamuaikoina torimyyntikäytössä.

Kahdessa rakennuksessa tehtävät lastauslaiturijärjestelyt Tukkutorin alueen uusista, asemakaavoituksen edellyttämistä liikennejärjestelyistä johtuen, varmistavat rekkaliikenteen sujuvuuden Tukkutorin alueella.

Vanhan pakastamon purkaminen ja muut edellytysinvestoinnit antavat mahdollisuuksia Tukkutorin alueella uusille toiminnoille sekä alueen kehittämiseksi osana Kalasataman asuin- ja toimitila-alueita.

## Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Pakastamo uudisrakennus korvaa Tukutorin nykyisen elinkaarensa päässä olevan pakastamorakennuksen, jonka kylmäaineena käytetty ammoniakki on turvallisuusriski. Kun pakastamorakennus puretaan, voidaan viereiset asuntorakennustontit ottaa tuotantoon strategian asuntotuotantotavoitetta toteuttaen.

Edellytysinvestointihanke uuden pakastamonhankkeen rinnalla toteuttaa osaltaan Helsingin kaupunkistrategiaa 2017–2021, jonka mukaan tiivis ja toiminnallisesti sekoittunut kaupunkirakenne luo pohjan urbaanille elämälle. Strategia mukaan Helsingin kaikissa kaupunginosissa on edellytykset hyvälle arjelle, toimivalle liikenteelle, monipuolisille lähipalveluille ja elinkeinoille. Helsinki haluaa tarjota yrityksille monipuolisia sijaintimahdollisuuksia hyvin saavutettavilla alueilla.

## Hankkeen riskit

Kuljetusajoneuvoliikenteen muille alueen rakennuksille tulee toimia myös edellytysinvestointien toteutuksen aikana. Myös jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuus on otettava töiden suunnittelussa huomioon.

## 8 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan Tukutorin uuden pakastamon edellytysinvestointihankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 9 830 000 euroa kustannustalossa 10/2017 RI 101,2; THI 180,0.

Tukutorin uuden pakastamon hankkeesta on tehty oma hankesuunnitelmansa kustannusarvioineen. Sen kustannuksiin kuuluvat pakastamorakennus, sen toiminnan edellyttämän lastauksen piha-alue, kuorma-autopaikat ja kaavan edellyttämät henkilöautopaikat sekä opastejärjestelyt Tukutorin katuliittymistä alkaen. Uuden pakastamon työmaa-aikaisten tilapäisten liikennejärjestelyiden ajorata- ja liikennemerkkikustannukset sekä tilapäiset nykyisen pakastamon lähialueen pysäköintijärjestelyt kuuluvat myös uuden pakastamohankkeen kustannuksiin.

## 9 Tilakustannus käyttäjälle

Tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan kaupungin omistajahallinnossa olevat osaketilat vuokrataan sisäisen vuokrauksen periaatteella lasketulla tilakustannuksella. Vuokralainen on kaupunkiympäristön toimiala, rakennukset ja yleiset alueet, Tukutoriyksikkö. Jäteaseman huoneistoala on 161 htm<sup>2</sup>, joka on sisäisen neliövuokran perusteena. Käsittelyohjeiden mukaan määritelty sisäinen vuokra on noin 12,85 €/ htm<sup>2</sup>, 2 069 €/kk ja noin 24 826 €/v. Tästä pääomavuokran osuus on 10,50 €/ htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpito- vuokran osuus on 2,35 €/htm<sup>2</sup>/kk. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpito vuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpito vuokraa vastaavaksi.

## 10 Ylläpito ja käyttötalous

Ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan ylläpitopalvelu.

## 11 Hankkeen aikataulu

- hankesuunnittelu 11/2017 - 2/2018
- toteutussuunnittelu 4/2018 - 7/2018
- rakentaminen 10/2018 - 12/2020

## 12 Rahoitussuunnitelma

Tukkutorin uuden pakastamon edellytysinvestoinnit toteutetaan esirakentamishankkeena ja rahoitetaan talousarvion alakohdasta 8 01 03 01, Muu esirakentaminen, alueiden käyttöönotto ja tonttien rakentamiskelpoiseksi saattaminen, kaupunkiympäristölautakunnan käytettäväksi. Esirakentamishankkeen hankesuunnitteluvaiheen arvonlisäveroton enimmäishinta on 9 830 000 euroa.

## 13 Väistötilat

Koko Tukkutorin jäteasema toimii nykyisen pakastamorakennuksen osana ja se puretaan ennen uuden pakastamon työmaan alkua. Pakastamon työmaan ajaksi rakennetaan väliaikainen jäteasema. Pakastamon uudisrakennuksen yhteydessä toteutetaan koko Tukkutorin aluetta palveleva uusi pysyvä jäteasema. Väliaikaisen ja uuden pysyvän jäteaseman kustannukset sisältyvät edellytysinvestointihankkeen kustannuksiin.

## 14 Toteutus- ja hallintamuoto

Tukkutorin alueen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.