

Hakaniemen Kauppahalli

Hakaniemen tori



Peruskorjaus

Hankenumero 8086089

Sijainti





Yhteenvedo

Hankkeen nimi Hakaniemen kauppahalli				Hankenumero 8086089	
Osoite Hakaniemen tori, 00530 Helsinki					
Sijainti Kaupunginosa 11 Kallio, 11G101					
Käyttäjät/toiminta Helsingin kaupungin Tukkutori / kauppahalli				Myymälämodulit 95	
Hankkeen tarpeellisuus Rakennus on 1914 valmistunut kauppahallirakennus, jossa on tehty korjauksia vuosina 1952, 1971 ja 1996. Tekniset järjestelmät ovat huonokuntoisia ja eri vuosikymmeniltä. Sisätilan lämpötilaerot kesällä ja talvella ovat suuret. Rakennuksessa ei ole jäähdystystä eikä riittävästi kylmävarastoja toiminnan kehittämiseksi. Rakennukseen tehdään toistuvasti hätäkorjauksia, jotta hallikauppa voisi jatkua siellä.					
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 1/2014 RI xxx,x; THI xxx,x)					
	brm ²	htm ²	hym ²	Investointikustannusarvio (M €)	
<u>Laajennus</u>	1110	859	244		
<u>Perusparannus</u>	3743	3087	2484		
Yhteensä	4853	3946	2728	15 000 000	
Investointikustannusten jakautuminen				3 091 € / brm ²	
				3 801 € / htm ²	
Vuokra ja vaikutus käyttötalouteen					
	po € / htm ² / kk	yp € / htm ² / kk	yht. € / htm ² / kk	yht. € / kk	yht. € / v
Tuleva vuokra (htm ²)	13,72	4,05	17,77	70 120	841 353
Nykyinen vuokra (htm ²)			11,01	33 989	407 868
Toiminnan käynnistämiskustannukset					
Hankkeen aikataulu Rakentaminen 2/2016 – 7/2017.					
Rahoitusuunnitelma Hanke rahoitetaan TA -kohdan 8020204 vuosille 2014 -17 varatuista investointimäärärahoista.					
Väistötilat Väistötilat sijoitetaan Hakaniemen torille rakennettavaan teltaan.				Väistötilojen kustannus	
Toteutus- ja hallintamuoto Toteutuksesta vastaa kiinteistöviraston tilakeskus ja ylläpidosta tilakeskus ja Helsingin kaupungin Tukkutori vastuunjakotaulukon mukaan.					
Lisätiedot Pääomavuokra on laskettu 1 %:n korolla.					



Sisällysluettelo

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

Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 1 Suunnittelutyöryhmä
- Liite 2 Viitesuunnitelmat
- Liite 3 Hankkeen aikataulu

Tekniset asiakirjat (nähtävänä tilakeskuksessa)

- Liite 6 Perustusten ja paalutusten tutkimukset (Delete Oy)
- Liite 7 Rakennushistoriaselvitys
- Liite 8 Kuntotutkimukset
- Liite 9 Arkkitehtisuunnitelmat
- Liite 10 Rakennustapaselostus
- Liite 11 Rakennesuunnitelmat
- Liite 1 LVI-tekniiset suunnitelmat
- Liite 13 Sähkö- ja turvatekniset suunnitelmat
- Liite 14 Paloteknillinen selvitys
- Liite 15 Kustannusennusteen erittelyosa (ei julkisuuteen)



1 Hankkeen perustiedot

Nimi: Hakaniemen kauppahallin peruskorjaus
Osoite: Hakaniemen tori, 00530 Helsinki
Hanketyyppi: Perusparannus

Hakaniemen kauppahalli on valmistunut vuonna 1914.

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Rakennuksen suunnittelija: Karl Hård af Segerstad
Rakennuksen valmistumisvuosi: 1914

Rakennus on suojeltu asemakaavalla merkinnällä sr-1. Kaavan suojelumääräys on seuraava:

Suojeltava rakennus. 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, vesikatto konesaumattua 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.

Asemakaava: Hakaniemen tori, 11313, Puisto-, katu- ja torialueet tason -7.5 yläpuolella, maah-alue tason -20.0 yläpuolella, a-merkitty alue tason -3.0 yläpuolella. Asemakaavan muutos 1:1000. (Hyväksytty 8.6.2005).

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

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

Peruskorjauksen yhteydessä rakennetaan porras- ja hissikuilut, joilla voidaan liittyä metroon sekä myöhemmin rakennettaviin Hakaniemen Torikeskukseen ja Toriparkkiin.

Toiminnalliset perustelut

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



Tekniset ja taloudelliset perustelut

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.

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Kauppahalli tulee korjauksen jälkeen jatkamaan kauppahallina.

Hakaniemen kauppahallin 1. kerroksessa myydään elintarvikkeita ja 2. kerroksessa lahja- ja kuivatavaroita. Molemmissa kerroksissa on rajoitetusti ravintola- ja kahvilatoimintaa. Kellarissa tulevat sijaitsemaan sosiaalitilat, osa yleisön wc-tiloista, kuiva- ja kylmävarastot sekä pääosa teknisistä tiloista.

Tavarahuolto toimii torin puolella sijaitsevan lastauslaiturin kautta. Sekajätteet kerätään torin maanalaisiin jätesäiliöihin, kellariin rakennetaan uusi kylmätila biojätteille.

Portaissa ja hisseissä varaudutaan liittymään Torikeskuksen yhteydessä rakennettaviin huoltotiloihin (lastauslaituri ja jätehuolto).

Hankkeen laajuus

	brm2	htm2	hym2
Peruskorjaus	3743	3087	2484
Laajennus	1110	859	244
Yhteensä	4853	3946	2728

Laatutaso

Kauppahallin talotekniikka uusitaan nykymääräykset täyttäviksi. Rakennetaan uudet sähkö-, iv-, jäähdytys-, kylmä- sekä LTO-järjestelmät sekä uudet, määräykset täyttävät talotekniset tilat uuteen kellariin ja ullakolle.

Rakennuksen sisäpuoliset vesi- ja viemäriverkostot puretaan ja uusitaan kokonaisuudessaan. Tonttviemärit ja -vesijohto uusitaan. Rakennus liitetään Helsingin Energian kaukokylmäverkkoon.

Helsingin kaupungin vesihuollon on rakennettava rakennuksen ali kulkevan sekaveden runkoviemärin korvaava uusi viemäri, jonka tulee kiertää myös myöhemmin rakennettavat Torikeskus ja maanalainen pysäköintilaitos.

Rakennuksen esteettömyyttä parannetaan rakentamalla määräykset täyttävä sisääntuloluiska, hissi ja wc liikuntaesteisille. Liikuntaesteisten hissi on sijoitettu niin, että se mahdollistaa esteettömän yhteyden myöhemmin mahdollisesti rakennettavaan metroyhteyteen ja Torikeskukseen.

Kerrosten välistä sisäyhteyttä parannetaan kahdella uudella tavaraj- ja henkilöhissillä.



Ensimmäisen kerroksen lattiat uusitaan ja varustetaan vesikiertoisella lattialämmityksellä. Uudet myymäläkalusteet ja talotekniikka toteutetaan niin, että myymälöiden kokoa voi joustavasti muuttaa myymäläyksiköitä yhdistelemällä. Jokaiseen myymäläyksikköön tulee oma vesi-, viemäri-, kylmä-, sähkö- ja dataliittymä.

Toinen kerros palautetaan suojelumääräyksen hengen mukaisesti kokonaan myymäläkäyttöön siirtämällä 1970-luvulla rakennetut kauppiaiden sosiaalitilat ja iv-konehuone uuteen kellariin. Rakennetaan varaus ravintolalle. Uusitaan yleisön wc-tilat.

Vesikatto ja yläpohjan lämmöneristeet uusitaan.

Liite 2 Viitesuunnitelmat

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Rakennus on suojeltu asemakaavalla merkinnällä sr-1. Suojelumääräyksen sisältö: ks. kohta 2.

Peruskorjauksessa varaudutaan Hakaniemen Torikeskuksen ja Toriparkin toteutumiseen rakentamalla hissi- ja porraskuilut valmiiksi huoltopihaa ja metroyhteyttä varten.

6 Hankkeen ympäristötavoitteet

Ensimmäisen kerroksen uudet myymäläkalusteet ja talotekniikka toteutetaan niin, että myymälöiden kokoa voi joustavasti muuttaa myymälämoduleita yhdistelemällä.

Kauppahallin sekajäte kerätään Hakaniemen torin maanalaisiin jätesäiliöihin, biojätteelle rakennetaan kellariin kylmiö.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Peruskorjauksessa saavutetaan nykymääräykset täyttävä ilmanvaihto, jäähdytys ja lämmöntalteenotto rakennukseen, esteetön pääsy ja liikkuminen rakennuksessa sekä myöhemmin esteetön yhteys Torikeskukseen, maanalaiseen pysäköintilaitokseen, metroon ja Pisara-rataan, terveysviranomaisen vaatimukset täyttävät myymälä- ja varastotilat. Ensimmäiseen kerrokseen tulee muunneltava myymäläkoko ja lattialämmitys, toiseen kerrokseen enemmän vuokrattavaa myymälä-alaa.

Hankkeen toteutukseen liittyviä riskejä on pyritty minimoimaan selvittämällä jo hankesuunniteluvaiheessa rakenneavauksin alapohjan ja perustusten kunto sekä vastaavuus vanhoihin rakennesuunnitelmiin.

8 Rakentamiskustannukset

Hankkeen enimmäishinta on 15 000 000 euroa (alv 0 %) ja 18 600 000 euroa (alv 24 %), kausi 4/2014, RI=136,9 ja THI=149,8.



9 Vuokra

Perittävä vuokra on yhteensä 17,77 euroa / htm²/kk, josta pääomavuokra on 13,72 euroa / htm²/kk ja ylläpito vuokra 4,05 euroa / htm²/kk. Pääomavuokrasta tonttivuokran osuus on 2,73 euroa / htm²/kk. Kuukausivuokra on 70 120 euroa ja vuosivuokra 841 353 euroa.

Vuokra on laskettu 1 %:n korolla ja 30 vuoden poistoajalla.

Väistötilat maksetaan lisävuokrana 10 vuoden ajalla.

10 Ylläpito ja käyttötalous

Toiminnan käynnistämisestä ei koidu kustannuksia tilakeskukselle tai Tukkutorille. Vuokralaiset hoitavat laite- ja irtokalustehankinnat.

11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustavan aikataulun mukaan kohteen suunnittelu ajoittuu tehtäväksi 8/2014-6/2015 ja rakentaminen 2/2016-7/2017.

Liite 3 Hankkeen alustava aikataulu

12 Rahoitussuunnitelma

Hanke rahoitetaan talonrakennushankkeiden rakentamishojelman kohdalta 8020204. Rakentamisen rahoitus on kohdennettu vuosille 2016 -17.

13 Väistötilat

Alustavien suunnitelmien mukaan väistötilat tulevat torialueelle sijoitettavaan lämmitettyyn telttaan, johon myymälätilat sijoitetaan ja niille rakennetaan väliaikaiset vesi- viemäri- ja sähköliittymät..

Väistötilojen kustannukset selvitetään tarkemman suunnittelun yhteydessä.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteutuksesta. Tilakeskus ja Helsingin kaupungin Tukkutori vastaavat ylläpidosta vastuunjakotaulukon mukaan.