



21.11.2013

Infraj/1

**1**

**Esitys kaupunginhallitukselle Hakaniemen metroaseman lippuhallin peruskorjauksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi**

HEL 2013-012667 T 10 06 00

**Päätösehdotus**

Liikennelaitos -liikelaituksen johtokunta päättäneenä

- esittää kaupunginhallitukselle Hakaniemen metroaseman lippuhallin peruskorjauksen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen arvonlisäveroton enimmäiskustannus on 15.552.000 euroa, rakennuskustannusindeksi=107,2 (2010=100), Haahtela-indeksi=83,2, pääkaupunkiseudun hintatasossa 6/2013
- oikeuttaa HKL-liikelaituksen jatkamaan hankkeen suunnittelua ennen hankepäättökseen hyväksyntää

**Hankkeen lähtökohdat**

Helsingin metro avattiin 2.8.1982 välillä Itäkeskus Rautatientori. Linjan vaiheittain valmistuneiden metroasemien rakennuttamisesta vastasi metrotoimisto. Aseman valmistuttua sen hoitovastuu siirtyi liikennelaitokselle. Liikennelaitos otti Hakaniemen metroaseman vastaan 1.10.1979. Hakaniemen ja Itäkeskuksen välillä aloitettiin 1.6.1982 yleisölle avoimet koeajot ruuhka-aikoina. Samalla Hakaniemen metroasemasta tuli yksi metron ensimmäisenä avatuista asemista. Säännöllinen ja kokopäiväinen liikennöinti Hakaniemen metroasemalla alkoi virallisten 2.8.1982 pidettyjen avajaisten jälkeisenä päivänä.

Nykyisin Hakaniemen metroasemaa käyttää vuorokaudessa noin 14 000 matkustajaa. Metroasemalle on sisäänkäynnit laiturin molemmista päistä, etelästä Hakaniemen torin puolelta ja pohjoisesta Toiselta linjalta. Aseman eteläinen lippuhalli sijaitsee maan alla Siltasaarenkadun, Hämeentien ja Eläintarhantien risteyskohdassa. Maanalaiseen lippuhalliin on neljä sisäänkäyntiä, joista vain yksi sisäänkäynti, Hakaniemen torilta, täyttää esteettömyyden vaatimukset.

Helsingin keskustan alle suunniteltu Pisararata tulisi yhdistämään juna- ja metroluikenteen tehokkaaksi joukkoliikenteen kokonaisuudeksi. Hakaniemi olisi yksi tärkeä solmukohta junan ja metron välillä. Hakaniemen Pisararadan juna-asema mahdollistaisi nopean vaihtoyhteyden metroon. Toteutuessaan Pisararata nostaisi



Hakaniemen metroaseman käyttäjämäärän arviolta 79 000 käyttäjään vuorokaudessa vuoteen 2035 mennessä.

#### Hankkeen kuvaus

Rakennushanke käsittää Hakaniemen metroaseman lippuhallin nykyisten tilojen peruskorjauksen, lippuhallin sisäänkäyntien uusimiset Hakaniemen torilla ja raitiovaunupysäkkialueella sekä Siltasaarenkadun jalkakäytävällä olevan nykyisen sisäänkäynnin siirtämisen Siltasaarenkatu 16 kiinteistöön.

Muutosalueen laajuustiedot:

Katutaso	450	brm2
Lippuhallitaso, -1krs	4.400	brm2
Tekninen taso, -2krs	350	brm2
<b>Yhteensä</b>	<b>5.200</b>	<b>brm2</b>

Nykyisellään Hakaniemen metroaseman lippuhalli on yleisilmeeltään vanhentunut ja epäsiisti. Lippuhallin tekniikka on tulossa käyttöikänsä päähän. Hallin yleiset tilat ovat kylmiä tiloja; mm. ilmanvaihtoratkaisu on puutteellinen. Osa lippuhallin tiloista on poissa käytöstä vesivuotojen ja kosteusvaurioiden takia. Raitiovaunukuljettajien tauko- ja sosiaalitulat on sijoitettu väliaikaisesti tiloihin.

Liikennemäärien kasvu tarjoaa mahdollisuuden lippuhallin kaupalliseen kehittämiseen. Lippuhallin muuttaminen lämpimäksi ja valoisaksi tilaksi parantaa tilojen turvallisuutta, viihtyvyyttä ja käyttömukavuutta.

Voimassa olevan asemakaavan mukainen uusi sisäänkäynti Siltasaarenkatu 16:n kautta on Kaupunkisuunnitteluviraston mukaan tärkeä osa torialueen kevyen liikenteen ja jalankulkuväylien kehittämistä. Lisäksi uusi sisäänkäynti luo lippuhallille toisen esteettömän kulkuyhteyden Hakaniemen torille johtavan yhteyden lisäksi.

Hakaniemen torille uusittava sisäänkäyntipaviljonki mahdollistaa lippuhallin uusittavan talotekniikan maanpäällisten osien integroinnin sisäänkäyntirakennukseen kaupunkikuvallisesti kestäväällä tavalla. Uudet sisäänkäyntirakennukset torilla ja laiturialueella korostavat joukkoliikenteen merkitystä kaupunkirakenteessa. Rakennukset toteutetaan siten, että olemassa olevat hissi-, liukuporras- ja porrasyhteydet rakenteineen hyödynnetään.

Hakaniemen metroaseman eteläinen sisäänkäynti on matkustajakäytössä koko lippuhallin peruskorjauksen ajan. Lippuhallin



ja sisäänkäyntien rakennustyöt tullaan vaiheistamaan siten, että metroasemalle on turvallinen ja esteetön kulkuyhteys koko peruskorjauksen ajan. Rakentamisella ei ole vaikutusta Hakaniemen raitiovaunuliikenteeseen. Lisäksi alueen maanpäälliset ajoneuvo- ja henkilöliikenteen poikkeusjärjestelyt ovat vähäiset ja ne kohdistuvat pääosin Siltasaarencatu 16 kiinteistön läheisyyteen.

Hakaniemen metroaseman lippuhallin kannen pintarakenteet ja vesieritys sekä radan alusrakenteet ja tärinäeristys on uusittu erillisenä urakkana vuoden 2013 aikana. Aseman lippuhallin peruskorjaus tulee yhdessä näiden jo tehtyjen töiden kanssa muodostamaan kokonaisuuden, jolla vanhentuneen ja huonokuntoisen Hakaniemen metroaseman lippuhallin elinkaarta jatketaan ja lippuhalli saadaan uuteen loistoon.

#### Kustannukset

Koko hankkeen kustannusennuste ilman arvonlisäveroa on 15.552.000 euroa, rakennuskustannusindeksi=107,2 (2010=100), Haahtela-indeksi=83,2, pääkaupunkiseudun hintatasossa 6/2013.

Kustannusennuste jakautuu seuraavasti (alv 0%):

Rakennuttajan kustannukset	1.671.000 €
Rakennustekniset työt	6.675.000 €
LVI-tekniset työt	1.221.000 €
Sähkötekniset työt	1.035.000 €
Tilaaajan erillishankinnat	1.275.000 €
Hankevaraukset	3.675.000 €
<b>Yhteensä</b>	<b>15.552.000 €</b>

Ks. Hankesuunnitelman liite, Kustannusarvio

#### Aikataulu

Alustavan aikataulun mukaan:

- hankepääätös vuoden 2014 alussa
- suunnitelmat valmiit kevät 2014
- urakoiden hankinta kesä 2014
- rakentaminen alkaa syksy 2014 ja valmis kesällä 2016

#### Rahoitussuunnitelma

Hankkeen selvitys-, tutkimus- ja mittaus sekä suunnittelutyöhön on käytetty syyskuuhun 2013 mennessä noin 175.000 euroa.



Vuodelle 2013 HKL:n tulosbudjetissa on varattu HT, lippuhallin laajennus- ja muutostyö, 200.000 euroa. Hankkeen kustannukset vuoden 2013 aikana tulevat arviolta pysymään tulosbudjetin puitteissa.

Hankkeeseen on varauduttu HKL:n talousarvio- ja taloussuunnitelmaesityksessä 2014-2016 seuraavasti:

- 2014: 4,05 milj. euroa
- 2015: 8,6 milj. euroa
- 2016: 3,7 milj. euroa

Hanke rahoitetaan lainarahoituksella.

Siltasaarenkadun jalkakäytävällä olevan nykyisen lippuhallin sisäänkäynnin siirtotyöt Siltasaarenkatu 16 kiinteistöön ovat noin 1.817.000 euroa (alv 0 %). Hankesuunnitelmassa on huomioitu sisäänkäynnin siirron rakentamiskustannukset kokonaisuudessa. Tältä osin HKL on neuvotellut Siltasaarenkatu 16 kiinteistön omistajan kanssa esisopimuksen, jonka mukaan sisäänkäynnin rakennuskustannukset tullaan jakamaan suhteessa HKL 70% ja kiinteistön omistaja 30%. HKL:n arvioitu kustannus sisäänkäynnin siirrosta on 1.271.900 euroa ja kiinteistön omistajan osuus on 545.100 euroa (alv 0 %). Huomioiden Siltasaarenkadun 16 kiinteistön osuus, tulee HKL:n osuus koko hankkeesta olemaan enintään 15.006.900 euroa (alv 0 %).

Kun investoinnin kannattavuuslaskelmassa huomioidaan uusittujen ja lisääntyneiden vuokrattavien tilojen vuosittainen vuokra-arvio suuruudeltaan 585.000 euroa ja arvioidut tilojen vuotuiset hoitokulut arvoltaan 215.000 euroa ja pääomakulut arvoltaan 165.000 euroa, niin investoinnin takaisinmaksuaika on noin 28 vuotta.

#### Vaikutukset käyttötalouteen ja henkilöstöön

15.006.900 euron (alv 0 %) investointi aiheuttaa 40 vuoden poistoajalla tasapoistoina 375.173 euron vuotuisen lisäyksen poistokustannuksiin. Vakuutusrahastomaksu on 0,1 % pääoma-arvosta eli alkuvaiheessa 14.632 euroa vuodessa.

HSL:n perussopimuksen perusteella HKL voi laskuttaa 50 % investoinnin poistoista HSL:ltä. Loppuosa poistoista eli 187.587 euroa/vuosi jää kaupungin maksettavaksi. Käytännössä kaupunki maksaa ko. summan infratukena HKL:lle.

HSL:n perussopimuksen perusteella HKL voi laskuttaa 50 % hankkeen laskennallisista korkomenoista (laskentakorko 5 %) HSL:ltä. HKL



palauttaa tämän ns. infran korkotulon kaupungille. Infran korkotulo on yhteensä noin 7,5 milj. euroa.

Vastaavasti kaupunki maksaa infratukena HKL:lle investoinnin rahoittamisesta aiheutuvat todelliset korkokulut. Todelliset korkokulut ovat yhteensä noin 8,5 milj. euroa (korkokanta 4 % ja laina-aika 25 vuotta).

Hankkeen toteutus ei edellytä lisähenkilöiden palkkaamista.

## Esittelijä

HKL on selvittänyt yllä kuvatun Hakaniemen metroaseman lippuhallin peruskorjauksen (jäljempänä = suppea) lisäksi lippuhallin laajentamista myös ympyrätalon suuntaan. Hakaniemen metroaseman lippuhallin laajemmassa (jäljempänä = laaja) vaihtoehdossa tehtäisiin nykyisten tilojen peruskorjauksen, lippuhallin Hakaniemen torin ja raitiovaunupysäkkialueen sisäänkäyntien uusimisen ja Siltasaarenkadun 16 kohdan sisäänkäynnin siirtämisen lisäksi sisäänkäynnin siirtäminen ympyrätalon kiinteistöön ja lippuhallin maanalaisten tilojen laajentaminen ympyrätalon suuntaan.

Laaja vaihtoehto tuo lippuhalliin uusia liiketiloja, jotka tarjoavat mahdollisuuden lippuhallin kaupalliseen kehittämiseen. Vilkas metroasema sekä hyvät maanpäälliset joukkoliikenneyhteydet tekevät lippuhallista helposti saavutettavan paikan. Laaja vaihtoehto edustaa täysin uutta ja laajennettua lippuhallia, jonka konsepti kattaa monipuolisen ravintola- ja kahvilapalvelutarjonnan, jolla on mahdollisuus muodostua vetovoimaiseksi ja myös Hakaniemen ja sen lähiympäristössä liikkuvien, asioivien ja asuvien suosimaksi pistäytymispaikaksi. Laajennuttu metron lippuhalli tarjoaa yhdessä kauppahallin, torin ja alueen liiketilojen kanssa Hakaniemeen kattavan palvelutarjonnan.

Sisäänkäynnin siirtäminen ympyrätalon kiinteistöön voidaan tehdä voimassa olevan asemakaavan mukaan, myös lippuhallin laajentaminen maan alle on osittain huomioitu asemakaavassa. Laajan vaihtoehdon suunnitelmien mukainen toteuttaminen vaatii kuitenkin asemakaavan muutosta. Kaupunkisuunnitteluviraston näkemyksen mukaan lippuhallin laajentaminen ja sen vetovoiman lisääminen olisi tärkeä osa koko Hakaniemen alueen sekä torialueen kevyen liikenteen ja jalankulkuväylien kehittämistä. Uusi esteetön sisäänkäynti myös ympyrätalon luona tarjoaisi huonollakin säällä mukavan ja miellyttävän kulkuyhteyden.

Lippuhallin ja sisäänkäyntien rakennustyöt tullaan vaiheistamaan myös laajassa vaihtoehdossa siten, että metroaseman eteläisestä päästä on



turvallinen ja esteetön kulkuyhteys koko peruskorjauksen ajan. Rakennustöillä ei tule olemaan vaikutusta aseman Toisen linjan ja Porthaninkadun sisäänkäynteihin eikä Hakaniemen raitiovaunuliikenteeseen. Alueen maanpäälliset ajoneuvo- ja henkilöliikenteen poikkeusjärjestelyt sekä kunnallistekniset siirto- ja väistötyöt ovat suuret Eläintarhantien kohdalla, lippuhallin maanalaisten tilojen laajentuessa ympyrätalon suuntaan.

Hakaniemen metroaseman lippuhallin laajan vaihtoehdon muutosalueen laajuus on yhteensä noin 6.700 brm<sup>2</sup>.

Hakaniemen metroaseman lippuhallin laajan vaihtoehdon kustannusennuste ilman arvonnalisäveroa on 22,0 miljoonaa euroa, rakennuskustannusindeksi=107,2 (2010=100), Haahtela-indeksi=83,2, pääkaupunkiseudun hintatasossa 6/2013.

Lippuhallin laajan vaihtoehdon aikataulu eroaa suppeasta vaihtoehdosta rakentamisen keston osalta, joka on arviolta noin vuoden pidempi.

HKL on varannut Hakaniemen metroaseman lippuhallin peruskorjaukseen investointirahaa vuoden 2013 tulosbudjetissa ja vuosien 2014–2016 talousarvio- ja taloussuunnitelmaesityksessä yhteensä 16 milj. euroa. Rahat on varattu Hakaniemen metroaseman lippuhallin peruskorjauksen suppean vaihtoehdon mukaisesti.

Siltasaarenkatu 16 kohdan sisäänkäynnin siirtämisen kustannukset ovat noin 1.817.000 euroa (alv 0 %) ja ympyrätalon kiinteistöön sisäänkäynnin siirtämisen kustannukset ovat noin 844.000 euroa (alv 0 %). Koko hankkeen kustannusennusteessa on huomioitu sisäänkäynnin siirron rakentamiskustannukset kokonaisuudessa. Tältä osin HKL on neuvotellut kiinteistön omistajien kanssa, että sisäänkäyntien rakennuskustannukset tullaan jakamaan suhteessa HKL 70% ja kiinteistön omistaja 30%. HKL:n arvioitu kustannus sisäänkäynnin siirrosta on 1.862.700 euroa (alv 0 %). Huomioiden kiinteistöjen omistajien osuudet, tulee HKL:n osuus laajassa vaihtoehdossa olemaan enintään 20.137.300 euroa (alv 0 %).

HKL on laatinut Hakaniemen metroaseman lippuhallin vaihtoehdoista kaupallisen selvityksen. Suppean vaihtoehdon arvioitu vuokratuottoarvio on noin 380.000 euroa vuodessa ja vaihtoehdon takaisinmaksuaika on noin 28 vuotta. Laajan vaihtoehdon arvioitu vuokratuottoarvio on noin 900.000 euroa vuodessa ja sen takaisinmaksuaika on noin 25 vuotta.



21.11.2013

Infraj/1

Hakaniemen metroaseman lippuhallin suppean vaihtoehdon toteuttaminen nyt ei sulje pois sitä mahdollisuutta, että lippuhalli voitaisiin myöhemmin laajentaa laajan vaihtoehdon mukaiseksi.

**Esittelijä**

yksikön johtaja  
Juha Saarikoski

**Lisätiedot**

Timo Juolevi, rakennuttajapäällikkö, puhelin: 310 78481  
timo.juolevi(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Hankesuunnitelman tekstiosa 21.11.2013.pdf
- 2 Kustannusarvio 2.10.2013.pdf
- 3 ArkkitehtisuunnitelmatA3 30.9.2013.pdf

**Tiedoksi**

Hankinta  
Talous  
Infrapalvelut