



22.06.2015

Kaj/2

**§ 659**

**V 26.8.2015, Hakaniemen kauppahallin peruskorjauksen  
hankesuunnitelma**

HEL 2014-008086 T 10 06 00

**Päätös**

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 31.3.2015 päivätyn Hakaniemen kauppahallin peruskorjauksen ja laajennuksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 4 675 brm<sup>2</sup> ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 12 500 000 euroa huhtikuun 2014 kustannustasossa.

Samalla kaupunginhallitus toteaa, että jos kaupunginvaltuusto hyväksyy hankesuunnitelman, kaupunginhallitus tulee täytäntöönpanopäätöksessään kehottamaan tilakeskusta kuulemaan Hakaniemen hallikauppiaiden edustajia hankkeen suunnitteluprosessin edetessä ja tiedottamaan hankkeen etenemisen vaiheista kiinteistölautakunnalle ja hallikauppiaille sopivin väliajoin.

**Esittelijä**

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

**Lisätiedot**

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Hakaniemen halli, hankesuunnitelma
- 2 Viitesuunnitelma
- 3 Hankeaikataulu

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Otteet**

**Ote**

Hakaniemen Ykköskauppiat ry  
Hakaniemen Käsityöläiset ry

**Otteen liitteet**

Kunnallisvalitus, valtuusto  
Kunnallisvalitus, valtuusto

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.



## Tiivistelmä

Hakaniemen halli on valmistunut vuonna 1914. Korjauksia siihen on tehty vuosina 1952, 1971 ja 1996. Tekniset järjestelmät ovat huonokuntoisia ja eri vuosikymmeniltä. Sisätilan lämpötilaerot kesällä ja talvella ovat suuret. Rakennuksessa ei ole jäähdytystä eikä riittävästi kylmävarastoja toiminnan kehittämiseksi. Rakennukseen on tehty toistuvasti hätäkorjauksia, jotta hallikauppa voisi jatkua siellä.

Nyt suunnitellulla peruskorjauksella hallirakennukseen saadaan ajanmukaiset ilmanvaihto- ja sähköjärjestelmät sekä toimivat varasto- ja sosiaalitilat.

Rakennustyön on suunniteltu alkavan tammikuussa 2017 ja valmistuvan elokuussa 2018.

Toimenpidealueen laajuus on 4 675 brm<sup>2</sup>, 3 145 htm<sup>2</sup> ja 2 729 hym<sup>2</sup>.

Kellarin laajennuksen pinta-alat ovat 932 brm<sup>2</sup>, 302 htm<sup>2</sup> ja 245 hym<sup>2</sup> ja ne sisältävät edellä mainittuihin kokonaisaloihin.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1 ja hankkeen viitesuunnitelma liitteenä 2..

## Esittelijän perustelut

### Yleistä hankkeesta

Kauppahalli on kaksikerroksinen tiilirunkoinen rakennus, joka on valmistunut vuonna 1914. Julkisivut ovat puhtaaksimuurattua punatiiltä, sokkeli kiviverhoiltu ja 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.

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

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. Sähköjakelujärjestelmä on ikääntynyt, ja laitteiston kirjo on suuri. Kellarissa on todettu kosteusvaurioita.



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

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

Kauppahalli tulee korjauksen jälkeen jatkamaan kauppahallina.

Peruskorjauksen hankesuunnittelussa on oltu jatkuvassa vuorovaikutuksessa kiinteistöviraston tilakeskuksen, hallin vuokralaisen Helsingin tukkutorin ja sen vuokralaisena olevien halli- ja torikauppiaitten ja näitä edustavien yhdistysten kanssa.

Jos hankesuunnitelma hyväksytään ja päästään hankkeen yksityiskohtaiseen suunnitteluun, tarkoituksena on pitää säännöllistä yhteyttä myös hallin liikkeenharjoittajiin.

Esittelijä pitää lisäksi tärkeänä, että Tukutori tarjoaa vanhoille kauppiaille mahdollisuuden palata vanhoille paikoilleen ja että hallin nykyinen perusluonne elintarvikekauppahallina säilyy myös peruskorjauksen ja siihen sisältyvän ravintolatilaratkaisun jälkeen.

## Toimenpiteet

Kauppahallin talotekniikka uusitaan nykymääräykset täyttäväksi. 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 mahdollisesti myöhemmin rakennettava toriparkki.

Rakennuksen esteettömyyttä parannetaan rakentamalla määräykset täyttävä sisääntuloluiska, hissi ja WC liikuntaesteisille. Kerrosten välistä sisäyhteyttä parannetaan kahdella uudella tavara- ja huoltohissillä, joista toinen on uusittava hissi vanhaan kuiluun.

Ensimmäisen kerroksen lattiat uusitaan ja varustetaan vesikiertoisella lattialämmityksellä. Uudet myymäläkalusteet ja talotekniikka toteutetaan niin, että myymälöiden kokoa voidaan 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.

Hankkeen laajuus on 4 675 brm<sup>2</sup>, 3 145 htm<sup>2</sup> ja 2 729 hym<sup>2</sup>. Kellarin laajennuksen pinta-alat ovat 932 brm<sup>2</sup>, 302 htm<sup>2</sup> ja 245 hym<sup>2</sup> ja ne sisältyvät edellä mainittuihin kokonaisaloihin.

#### Kustannukset ja vaikutus käyttötalouteen

Kiinteistöviraston tilakeskuksen laatiman kustannusennusteen mukaan hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 12 500 000 euroa huhtikuun 2014 kustannustasossa.

Vuoden 2015 talousarvion liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden vuosien 2015-2024 rakentamisohjelmassa hankkeelle on osoitettu rahoitus talousarvion kohdassa muut tilakeskuksen korjaushankkeet vuosille 2015-2017.

#### Vuokra vaikutus

Pääomavuokra on laskettu 3 %:n korolla. Perittävä vuokra on yhteensä 27,23 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, josta pääomavuokraa on 20,84 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, ja se sisältää tonttivuokran 3,18 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Kuukausivuokra on 85 658 euroa ja vuosivuokra 1 027 899 euroa.

Esitetyin laskuperustein Hakaniemen kauppahallin peruskorjauksen ja laajennuksen jälkeen tukkutorilta perittävä pääomavuokraosuus olisi näin runsaat 50 000 euroa nykyistä noin 34 000 euron kokonaisvuokraa korkeampi. Pääomavuokraan tulee edelleen lisättäväksi ylläpitovuokra, joka ei ole vielä tiedossa.

Tukkutorin käyttötaloutta sitoo talousarviossa tulojen ja menojen erotuksena syntyvä toimintakate. Tähän saakka tukkutori on pystynyt kattamaan vuokra- ja ylläpitokulut vuokratuloillaan. Jatkossakin tukkutorin toiminnassa on tavoitteena, että tuloilla pystytään kattamaan menot. Myös kaupungin tilojen ulosvuokrauksessa on periaatteena, että vuokrilla voidaan vähintään kattaa menot.

Tavoitteena on, että Hakaniemen kauppahallin peruskorjauksen ja laajennuksen jälkeen vuokralaisilta peritään vuokraa, jolla voidaan kattaa tukkutorilta perittävä vuokra. Vuokranmäärityksessä ja



vuokrasopimuksissa on kuitenkin otettava huomioon hallin toiminnan ja perusluonteen jatkuvuus, hallin yleinen kaupankäynnin taso sekä muiden vastaaventyppisten tilojen markkinavuokrataso.

Vertailun vuoksi voidaan vielä todeta, että tukkutorin Vanhasta Kauppahallista ja Hietalahden hallista tilakeskukselle maksamat vuokrat perustuvat neuvottelutulokseen, jossa lähtökohtana on pidetty sitä, että tilakeskus on vastannut rakennuksen ulkovaipan korjauksesta ja entisöinnistä ja tukkutori kauppiaiden tiloista ja toiminnallista tarpeista aiheutuneista kustannuksista, joita sitten on pidetty pääomavuokran määrittämisen perusteena. Niissä kauppiailta perityt vuokrat johtavat suurin piirtein nollatulokseen tukkutorin kannalta.

Vuoden 2015 talousarvion liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden vuosien 2015-2024 rakentamishjelmassa hankkeelle on osoitettu rahoitus tilakeskuksen muiden korjaushankkeiden määrärahasta 8 02 02 04 vuosille 2015-2017.

Rakentamisen suunnitellaan alkavan tammikuussa 2017 ja hankkeen valmistuvan elokuussa 2018. Näin mahdollistetaan vuoden 2016 joulumyynti ja hallin aukeaminen syysmyynnin alkaessa. Tältä osin hankkeen aikataulua on muutettu liitteenä 3 olevaan aikatauluun verrattuna.

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta sekä Helsingin tukkutori ja tilakeskus vastuunjakotaulukon mukaisesti rakennuksen ylläpidosta.

Lopuksi

Ehdotus on kauppahallin peruskorjauksen ja laajennuksen hankesuunnitelman hyväksymistä koskevilta osin kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Kiinteistölautakunta edellytti lisäksi, että Hakaniemen hallikauppiaiden edustajaa kuullaan hankkeen suunnitteluprosessin edetessä ja että hankkeen etenemisen vaiheista tiedotetaan kiinteistölautakuntaa ja hallikauppiaita sopivin väliajoin.

Kaupunginhallitus toteaa, että kiinteistölautakunnan esitys tullaan näiltä osin sisällyttämään kaupunginhallituksen tekemään toimeenpanopäätökseen.

Lisäksi kiinteistölautakunta piti tärkeänä, että Tukkutori tarjoaa vanhoille kauppiaille mahdollisuuden palata vanhoille paikoilleen.



22.06.2015

Kaj/2

Edelleen kiinteistölautakunta piti tärkeänä, että hallin nykyinen perusluonne elintarvikekauppahallina säilyy myös peruskorjauksen ja siihen sisältyvän ravintolatilaratkaisun jälkeen.

Kaupunginhallitus yhtyy edellä esitettyyn.

Kiinteistölautakunnan päätös tehtiin ehdolla, että Helsingin tukkutori antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

Teknisen palvelun lautakunta on lausunnossaan 7.5.2015 puoltanut kiinteistöviraston tilakeskuksen laatimaa kauppahallin peruskorjauksen hankesuunnitelmaa.

Helsingin tukkutorin näkemyksen mukaan peruskorjaushanke on välttämätön ja tarpeellinen. Se on osa kaupungin strategiaohjelmaa, jossa Helsingin kilpailukykyä kehitetään suomalaisen ruoan ja matkailun keskuksena. Halli on lisäksi tärkeä osa kauppaperinnettä ja strategiaa, jossa Helsinki haluaa olla Suomen yritysystävällisin kaupunki.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Hakaniemen halli, hankesuunnitelma
- 2 Viitesuunnitelma
- 3 Hankeaikataulu

**Otteet**

**Ote**

Hakaniemen Ykköskauppiat ry  
Hakaniemen Käsityöläiset ry

**Otteen liitteet**

Kunnallisvalitus, valtuusto  
Kunnallisvalitus, valtuusto

**Tiedoksi**

Kiinteistölautakunta  
Teknisen palvelun lautakunta  
Talous- ja suunnitteluosasto

**Päätöshistoria**

Kiinteistölautakunta 12.05.2015 § 219



22.06.2015

Kaj/2

HEL 2014-008086 T 10 06 00

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 31.3.2015 päivätyn Hakaniemen kauppahallin peruskorjauksen ja laajennuksen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 4 675 brm<sup>2</sup> ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 12 500 000 euroa kustannustasossa 4/2014.

Kiinteistölautakunta edellyttää lisäksi, että Hakaniemen hallikauppiaiden edustajaa kuullaan hankkeen suunnitteluprosessin edetessä ja että hankkeen etenemisen vaiheista tiedotetaan kiinteistölautakuntaa ja hallikauppiaita sopivin väliajoin.

Lisäksi kiinteistölautakunta pitää tärkeänä, että Tukkutori tarjoaa vanhoille kauppiaille mahdollisuuden palata vanhoille paikoilleen.

Edelleen kiinteistölautakunta pitää tärkeänä, että hallin nykyinen perusluonne elintarvikekauppahallina säilyy myös peruskorjauksen ja siihen sisältyvän ravintolatilatarkaisun jälkeen.

Päätös tehdään ehdolla, että Helsingin tukkutori antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

B

Kiinteistölautakunta päätti, että hankkeen suunnittelu voi jatkua odottamatta päätöksen lainvoimaisuutta.

Käsittely

12.05.2015 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Asian käsittelyn kuluessa tehtiin seuraavat vastaehdotukset, jotka esittelijä sisällytti omaan esitykseensä:

Vastaehdotus:

Juha Hakola: Esitysehdotuksen kohtaan A lisätään 2.kappaleeksi:

Kiinteistölautakunta edellyttää lisäksi, että Hakaniemen hallikauppiaiden edustajaa kuullaan hankkeen suunnitteluprosessin edetessä ja että hankkeen etenemisen vaiheista tiedotetaan kiinteistölautakuntaa ja hallikauppiaita sopivin väliajoin.

Kannattajat: Jasmin Hamid



22.06.2015

Kaj/2

Vastaehdotus:

Jasmin Hamid: Lisätään kohtaan A:

Lautakunta pitää tärkeänä, että Tukutori tarjoaa vanhoille kauppiaille mahdollisuuden palata vanhoille paikoilleen.

Kannattajat: Antti Hytti

Vastaehdotus:

Antti Hytti: Lisätään kohtaan A:

Kiinteistölautakunta pitää tärkeänä, että hallin nykyinen perusluonne elintarvikekauppahallina säilyy myös peruskorjauksen ja siihen sisältyvän ravintolatilataratkaisun jälkeen.

Kannattajat: Kirsi Pihlaja

Arto Hiltunen: Muutan esitystäni seuraavasti:

Esitysehdotuksen A kohtaan lisätään ensimmäisen kappaleen perään seuraavat kappaleet:

Kiinteistölautakunta edellyttää lisäksi, että Hakaniemen hallikauppioiden edustajaa kuullaan hankkeen suunnitteluprosessin edetessä ja että hankkeen etenemisen vaiheista tiedotetaan kiinteistölautakuntaa ja hallikauppiaita sopivin väliajoin.

Lisäksi kiinteistölautakunta pitää tärkeänä, että Tukutori tarjoaa vanhoille kauppiaille mahdollisuuden palata vanhoille paikoilleen.

Edelleen kiinteistölautakunta pitää tärkeänä, että hallin nykyinen perusluonne elintarvikekauppahallina säilyy myös peruskorjauksen ja siihen sisältyvän ravintolatilataratkaisun jälkeen.

28.04.2015 Pöydälle

16.04.2015 Pöydälle

21.08.2014 Palautettiin

07.08.2014 Pöydälle

26.06.2014 Pöydälle

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen





22.06.2015

Kaj/2

Lisätiedot

Aulikki Korhonen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 31823  
aulikki.korhonen(a)hel.fi  
Irmeli Grundström, hankepääällikkö, puhelin: 310 42319  
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Teknisen palvelun lautakunta 07.05.2015 § 107

HEL 2014-008086 T 10 06 00

Lausunto

Teknisen palvelun lautakunta antoi kiinteistölautakunnalle seuraavan lausunnon, jolla se puoltaa Hakaniemen kauppahallin peruskorjauksen hankesuunnitelmaa, joka on kiinteistöviraston tilakeskuksen laatima.

16.04.2015 Palautettiin

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Timo Taulavuori

Lisätiedot

Timo Taulavuori, toimitusjohtaja, puhelin: (09) 310 32500  
timo.taulavuori(a)hel.fi