

# Hakaniemen kauppahallin maanalainen huoltopiha

Hakaniemen tori, 00530 Helsinki



**Uudisrakennus**

Hankenro 1000P/U20000

Kaupunkiympäristö  
Tukkutori

Helsinki



## Sijainti





## Yhteenveto

<b>Hankkeen nimi</b> Hakaniemen kauppahallin maanalainen huoltopiha				<b>Hankenumbero</b> 2821P10135							
<b>Osoite</b> Hakaniemen tori, 00530 Helsinki				<b>Rakennustunnus (RATU)</b> 091-011-9902-0101							
<b>Sijainti</b> Hakaniemen tori				<b>Kohdenumbero</b> 1000							
<b>Käyttäjä/toiminta</b> Helsingin kaupungin Tukutori Oy / Hakaniemen kauppahallin hallikauppiat				<b>Asiakas-/oppilas-/tilapaikat</b>							
<b>Rakennuksen laajuustiedot</b>		brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>						
<table border="1"> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>											
<b>Hankkeen tarpeellisuus</b>											
<p>Hakaniemen torialueen lainvoimaisen asemakaavan mukaan kauppahallille on rakennettava maanalainen huoltopiha torikannen alle, mikäli torin alaiseen tilaan tehdään pysäköintilaitos. Antiloopilla on hankevaraus pysäköintilaitoksesta ja sen suunnittelu on käynnissä. Torikannen alle rakennettava huoltopiha poistaa huolto- ja autoliikenteen torilta ja luo torialueesta turvallisen ja yhtenäisen kokonaisuuden, sekä mahdollistaa täysin uudenlaisen vision hallin ja torialueen kehittämiseksi. Avaamalla kauppahallin torinpuoleista julkisivua ja tuomalla torikauppaa lähemmäs hallia, on entiselle lastaus- ja pysäköintipaikalle luotavissa viihtyisiä torimyynti-, terassi- ja tapahtuma-alue. Julkisivumuutos mahdollistaa myös hallin sisätilojen kehittämisen.</p>											
<b>Hankkeen laajuus ja kustannusarvio (Kust.taso 3/2020 RI 104,4 THI 197,8)</b>											
	brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	Inv.kustannusarvio (alv 0%)							
Uudisrakennus / maanalainen huoltopiha	2543	2406	1017	19 430 000	€						
Julkisivumuutos / Perusparannus	106	79	79	355 000	€						
<b>Yhteensä</b>	<b>2649</b>	<b>2485</b>	<b>1096</b>	<b>19 785 000</b>	<b>€</b>						
Investointikustannusten jakautuminen				€ / brm <sup>2</sup>							
				€ / htm <sup>2</sup>							
				€ / asiakas							
<b>Arvioitu tilakustannus käyttäjälle</b>											
Huoltopihan rakentamisen pääomakustannuksista ei voi tulla pääomavuokraikutusta käyttäjälle. Huoltopihan ylläpitokustannuksiksi on alustavasti arvioitu 4,25 €/m <sup>2</sup> /kk, huoltopihan laajuus on n.2500 brm <sup>2</sup> , eli 130 000,00 €/vuosi											
<b>Hankkeen aikataulu</b>											
hankesuunnittelu: 6/2019 - 9/2019 / toteutussuunnittelu: 3/2020-4/2020 / rakentamisen valmistelu: 5/2020 / rakentaminen: 7/2020-1/2022. Hanke valmistuu samanaikaisesti Kauppahallin peruskorjaushankkeen kanssa.											
<b>Rahoitussuunnitelma</b>											
Huoltopihan talotekniikan rakentamisen, sisäänajoluiskan syventämisen, torikannen vedenohjauksen parantamisen, terassin ja ikkuna-aukkojen rakentamisen, maanalaisten rakenteiden, sekä paloteknisten- ja pintarakennetöiden kustannukset 14,785milj. euroa kohdistetaan tilakustannuksiksi ja rahoitetaan talonrakentamisen talousarviokohdasta 8 02 01 06 Muut uudis- ja lisärakennushankkeet. Hankkeen esirakentamisen mm. saastuneiden maiden poiston, pohjalaatan ankkuroinnin, putkisiirtojen ym. kustannukset 5 milj. euroa 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>											
KYMP / Rya / Rake, vastaa hankkeen toteutuksesta. KYMP / Rya / Ypi ja Helsingin kaupungin Tukutori vastaavat ylläpidosta laadittavan vastuujakotaulukon mukaisesti											
<b>Lisätiedot</b>											

## Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	0
2	Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta .....	0
3	Hankkeen tarpeellisuus .....	1
4	Hankkeen laajuus ja laatu .....	2
5	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset .....	2
6	Hankkeen ympäristötavoitteet .....	3
7	Vaikutusten ja riskien arviointi .....	3
8	Rakentamiskustannukset .....	4
9	Tilakustannus käyttäjälle .....	4
10	Ylläpito ja käyttötalous.....	4
11	Hankkeen aikataulu.....	4
12	Rahoitusuunnitelma .....	5
13	Väistöilat.....	5
14	Toteutus- ja hallintamuoto .....	5

### Hankesuunnitelman liitteet

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

## 1 Hankkeen perustiedot

Hakaniemen kauppahallin maanalainen huoltopiha  
Hakaniemen tori, 00530 Helsinki  
Uudisrakennus  
Kohdenumero:  
Rakennustunnus (RATU):  
Omistaja: Helsingin kaupunki

Maanalainen huoltopiha toimii Hakaniemen kauppahallin huoltopihana, jonka kautta tapahtuu kauppahallin tavarantoimitukset ja jätehuolto.  
Käyttäjä: Helsingin tukkutori Oy / Hakaniemen kauppahallin hallikauppiaat.

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

## 2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Tämä hankesuunnitelma koskee Hakaniemen kauppahallin maanalaisen huoltopihan toteuttamista. Samalla hallin eteläjulkisivun ikkunoita suurennetaan sisäänkäynneiksi, mikä parantaa huoltotoiminnoilta vapautuneen torin puoleisen edustan toiminnallisuutta ja muuttamista asiakaskäyttöön.

Hakaniemen kauppahallin maanalainen huoltopiha rakennetaan voimassa olevan asemakaavan osoittamaan paikkaan Hakaniemen torin alle. Huoltopiha on yksikerroksinen tila, joka louhitaan osin kallioon ja rakennetaan kallion ja toripinnan väliin. Ajo huoltotunneliin tapahtuu nykyisen Merihaan pysäköintilaitoksen ajorampin kautta.

Asemakaava: Hakaniemen tori, 11313, Puisto-, katu- ja torialueet tason -6.6 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

### Alueen asemakaavallinen tarkastelu

Hakaniemen alue on Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan liike- ja palvelukeskusta-alue (C1), jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Erytystä huomiota tulee kiinnittää jalankulkijan mittakaavaan sekä jalankulku-, pysäköinti-, huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen toimivuuteen. Pysäköinnin tulee ensisijaisesti olla maan alla ja kadunvarressa.

Alueella on voimassa asemakaava 11313, (hyväksytty 8.6.2005, voimassa 5.8.2005), jossa toripinnan alle, tason -6.6 yläpuolelle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen. Pysäköintilaitokseen on sijoitettava Hakaniemen kauppahallin huoltopiha lastausalueineen. Lisäksi saadaan rakentaa jalankulun yhteys kauppahallin ja lippuhallin välille. Tasoerot tulee ratkaista hissein.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen ja tukee alueen kehittymistä keskusta-alueena. Huoltopihan rakentaminen on voimassa olevan kaavan mukaista alueen kehittämistä, jolla parannetaan hallin ja torin toiminnallisia edellytyksiä, kehitetään aluetta kävelypainotteisena alueena sekä kohennetaan alueen kaupunkikuvallista laatutasoa.

Huoltopihan toteutuminen vaikuttaa erityisesti siten, että torin ja hallin välinen yhteys parantuu kaupunkikuvallisesti sekä toiminnallisesti. Huoltopihan toteutuksen yhteydessä hallin edustan maanpinnan korkotasoa nostetaan, jolloin yhteys torilta halliin paranee. Samalla nykyinen huoltopiha voidaan ottaa osaksi torin ja hallin toiminnallista kokonaisuutta. Alueelle on mahdollista sijoittaa halliin kytkeytyvä terassialue suojeltutavoitteet huomioon ottaen.

### **Toiminnalliset perustelut**

Hakaniemen kauppahallin nykyinen lastauslaituri sijaitsee maan tasossa, hallin torin puoleisella sivulla. Lastausalueen ja siihen liittyvän hallikauppioiden pysäköintialueen ajoneuvot ja liikenne estävät kauppahallin ja torin toiminnallisen liittymisen toisiinsa.

Lastauslaiturin poistuminen hallin torin puoleiselta sivulta tarjoaa mahdollisuuden avata myös kauppahallia torin suuntaan ja liittää aiemmin hyvinkin sisäänpäinkääntynyt rakennus eläväksi osaksi torielämää ja kaupunkitilaa.

Hallin ja torin jätehuolto tapahtuu nykyisin toritasosta Hakaniemen torikadun varressa. Hallikauppioiden kannalta se on hankalassa paikassa. Lisäksi ulkoilmassa sijaitseva, maahan upotettu jätehuoltopiste on teknisesti haavoittuvainen ja Helsingin kaupungin Elintarviketurvallisuusyksikön mukaan aiheuttaa hajuhaittoja ympäristöönsä.

Vanhan lastauslaiturin kohdalla olevien kaari-ikkunoiden alaosat avataan lattiaan saakka ja niiden kohdalle hallitilaan muodostetaan avoin ja kaikkia myyntipisteitä palveleva yhteinen tarjoilualue. Korkeat kaari-ikkunat liittävätkin hallin toiminnallisesti ja visuaalisesti tiiviimmin toriin. Ulkotilaan vanhan lastauslaiturin kohdalle rakennetaan tarjoilualue, jonne toteutetaan esteetön kulku sekä ulko- että sisätiloista.

Kauppioiden yhteinen tarjoilutila ja terassi lisäävät hallin vetovoimaa ja tuovat samalla asiakkaita myös 2. kerroksen vaikeammin tavoitettaviin myymälöihin. Matala yksitasoinen terassi on sekä esteettömyyden, että kaupunkikuvan kannalta hyvä ratkaisu.

### **Tekniset ja taloudelliset perustelut**

Hakaniemen kauppahallin huoltopihan rakentaminen on perusteltua sitoa kauppahallin peruskorjauksen aikatauluun. Huoltopihan rakentaminen samanaikaisesti peruskorjauksen kanssa minimoisi kauppahallin ja torin toiminnalle aiheutuvat häiriöt.

Myös maanrakennusurakan kustannukset jäisivät pienemmiksi, jos maanrakennusurakoitsija voisi hyödyntää kauppahallille tehtyä maakaivantoa, eikä sitä välillä täytettäisi, ja jos nykyinen urakoitsija voisi jatkaa työmaataan saumattomasti huoltopihan kaivuutöissä peruskorjauksen maanrakennustöiden valmistuttua, jolloin säästettäisiin työmaan perustamiskustannuksissa.

Lastauslaiturin poistuminen hallin torin puoleiselta sivulta tarjoaa mahdollisuuden toripinnan tasauksen uusimiseen niin, että vedet ohajutuvat rakennuksesta pois päin, jolloin turvataan rakenteiden kuivana pysyminen. Vaihtoehto mahdollistaa myös luopumisen olosuhteissamme ongelmallisesta ulosaukeavasta hissistä ja sen korvaamisen lyhyellä ja loivalla le-luiskalla.

#### 4 Hankkeen laajuus ja laatu

##### Toiminnan kuvaus

Maanalaiselle huoltopihalle keskitetään kaikki Hakaniemen kauppahallin tavarantoimitusten liikenne sekä jätehuolto. Ajoneuvoliikenne maanalaiselle huoltopihalle tapahtuu asemakaavan mukaisesti nykyisen Merihaan pysäköintilaitoksen ajorampin kautta. Kauppahallin jätteenkuljetus hallista huoltopihalle ja tavarankuljetus lastauslaiturilta halliin tapahtuu peruskorjauksen yhteydessä tehtävillä kahdella tavarahissillä.

Huoltopihaa käyttävät vain hallikauppiat. Huoltopihalla ei ole erillistä henkilökuntaa.

##### Hankkeen laajuus

###### Huoltopiha

- Bruttoala:	2543 brm <sup>2</sup>
- Huoneistoala:	2406 hm <sup>2</sup>
- Hyötyala:	1017 hym <sup>2</sup>

###### Kauppahallin muutosalue

- Bruttoala:	106 brm <sup>2</sup>
- Huoneistoala:	79 hm <sup>2</sup>
- Hyötyala:	79 hym <sup>2</sup>

###### Torin muutosalue

2080 m<sup>2</sup>

##### Laatutaso

Tila rakennetaan materiaaleiltaan ja taloteknikaltaan tavanomaiseen huoltopihojen laatutasoon. Torin pintamateriaalina käytetään olemassa olevia vanhoja nupukiviä.

##### Liite 2 Viitesuunnitelmat

#### 5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Kallion pinta vaihtelee ajoluiskan alkupäässä tason -1 ja Kauppahallin vieressä tason -12 välillä. Pohjavesi on noin tasolla +0,5. Huoltopihan alue ympäröidään tiivistysseinällä, jonka alapää lyödään kallion tuntumaan ja rakentaminen tehdään avokaivannossa. Huoltopihan teräsbetoniset seinärakenteet toteutetaan vesitiiviinä paineseinäinä siten, että sisäpuolinen laatta on maanvarainen. Pohjavesi pidetään vesitiiviillä betoniseinällä ja tiivistetyllä kalliorakenteella huoltopihan ulkopuolella.

Kansirakenteessa tulee huomioida toritapahtumien, sekä pelastustoimen kuormitukset, sekä mahdollisten tulvavesien kuormitus.

Merihaan pysäköintilaitoksen ajorampin yläpäästä syvennetään ja samalla pidennetään siltä osin, kuin se palvelee huoltopihan liikennöintiä.

Huoltopihan savunpoisto- ja iv-piiput rakennetaan asemakaavan edellyttämään paikkaan Hakaniemen torikadun varteen.

## 6 Hankkeen ympäristötavoitteet

Huoltopihan tavoitteellinen käyttöikä on 100 vuotta. Suunnittelussa huomioidaan muuntojoustavuus toteuttamalla rakenneratkaisut niin, että ne sallivat tulevaisuudessa huoltopihan liittämisen mahdollisiin torikannen alle rakennettaviin muihin varasto- tmv. lisätiloihin.

## 7 Vaikutusten ja riskien arviointi

### Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

#### Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Helsingin visiona on olla maailman toimivin kaupunki. Tällä se luo parhaat urbaanin elämän edellytykset asukkailleen ja vierailijoilleen. Kaupungin strategisena tavoitteena on tehdä jatkuvasti kaikki hieman paremmin, jotta helsinkiläisten elämä olisi mukavampaa ja vaivattomampaa. Helsinki haluaa olla päivä päivältä parempi.

Kaupungin perustehtävä on järjestää asukkailleen laadukkaita palveluja ja luoda edellytyksiä virikkeelliselle ja hauskalle elämälle. Helsinki on hyvä koti ja maan pääkaupunkina kaikkien suomalaisten yhteinen olohuone. Kansainvälisesti orientoituneena metropolina Helsinki palvelee myös muualta tulevia.

Hakaniemen torialuetta kehitetään osana vetovoimaista keskustaa, joka on Helsingin käyntikortti ja elinehto.

Kauppahallin huoltoliikenteen siirryttyä maanalaiselle huoltopihalle, vapauttaa se torilta keskustan elinvoimaisuuden kehittämisen edellyttämää primääritilaa.

Avaamalla Kauppahallin torinpuoleista julkisivua ja tuomalla torikauppa lähemmäs hallia, on entiselle lastaus- ja pysäköintipaikalle luotavissa viihtyisiä torimyynti-, terassi- ja tapahtuma-alue. Julkisivumuutos mahdollistaa myös hallin sisätilojen kehittämisen

Lastauslaiturin ja pysäköintialueen poistuttua tasataan toripinta ja nostetaan se kauppahallin seinustalla nykyistä ylemmäksi, niin että sadevedet saadaan ohjautumaan rakennuksesta pois päin, joka kiinteistöstrategian mukaisesti edesauttaa arvoraakennusten ylläpitoa ja säilymistä.

### Hankkeen riskit

Kalliopinnan korkeusasemaa ja kallion laatua ei nykyisten kairausten perustella tarkalleen tiedetä ja selviää lopullisesti vasta rakentamisen yhteydessä. Tämä aiheuttaa kustannusriskin, mikä on pyritty ottamaan huomioon hankkeen kustannusvarauksissa. Hakaniemen kauppahallin ruhje kulkee Säästöpankinrannasta Ympyrätalon eteläpuolelta kohti kauppahallia lähes itä-länsisuuntaisena, mutta ruhjeen länsiosista ei juuri ole havaintoja topografian lisäksi.



Kaivualueella sijaitsee runsaasti maanalaista kunnallistekniikkaa. Vesi-, viemäri-, kaasu- ja sähköjohtojen siirtoon ja niiden toimivuuden turvaamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

## 8 Rakentamiskustannukset

Hankkeen enimmäishinta on 19 785 000, 00 € kustannustasossa 3/2020 THI197.8

- Maanalaisen huoltopihan rakentaminen 14 785 000,00 €
- Huoltopihan LVISA-tekniikka 1 350 000,00 €
- Ajorampin kunnostaminen 1 100 000,00 €
- Hallin julkisivumuutokset 355 000,00 €
- Torikannen tasaus 510 000,00 €
- Palotekniikka ja pintarakenteet 635 000,00 €
- Tekniikkasiirrot 1 050 000,00 €

## 9 Tilakustannus käyttäjälle

Hakaniemen hallin huoltopiha rakennetaan erityisesti koko Hakaniemen alueen kehittämistarpeiden vuoksi.

Nykyinen huoltoalue torilta, hallin eteläpuolelta, siirretään maan alle ja torialue vapautuu muuhun torialueen käyttöön.

Asiaan vaikuttaa myös mahdollinen pysäköintilaitoksen rakentaminen. Huoltopihan rakentamisen pääomakustannuksista ei voi tulla pääomavuokraikutusta käyttäjälle. Tämä otetaan huomioon talousarvion valmistelussa Rakennukset-talousarviokohdan toimintakatteessa.

Huoltopihan ylläpitokustannuksiksi on alustavasti arvioitu 4,25 €/m<sup>2</sup>/kk eli kun huoltopihan laajuudeksi on suunniteltu n. 2 500 m<sup>2</sup>, niin ylläpitokustannus olisi n. 10 625 €/kk ja 130 000 €/vuosi. Ylläpitokustannukset tarkentuvat, kun vastuunjako mm. ajoyhteyden huollon osalta tarkentuu. Huoltopihaan liittyvät ylläpitokustannukset kohdistetaan toteutuman mukaan tukkutorille.

## 10 Ylläpito ja käyttötalous

Toiminnan käynnistyminen ei edellytä käyttäjän erillishankintoja, sillä nyt toiminnassa oleva kauppahallin väistötilan ylläpito- ja huoltoinfra tullaan siirtämään sellaisenaan maanalaiseen huoltopihaan. Valvonta ja vartiointi hoidetaan entisin henkilöresurssein.

## 11 Hankkeen aikataulu

- hankesuunnittelu: 6/2019 - 9/2019.

- toteutussuunnittelu: 4/2020-5/2020
- rakentamisen valmistelu: 6/2020
- rakentaminen: 7/2020-1/2022

Hanke on aikataulutettu ja nivottu Hakaniemen hallin perusparannushankkeeseen siten, että ne valmistuvat samanaikaisesti.

## 12 Rahoitussuunnitelma

Huoltopihan talotekniikan rakentamisen, sisäänajoluiskan syventämisen, torikannen vedenohjauksen parantamisen, terassin ja ikkuna-aukkojen rakentamisen, maanalaisten rakenteiden, sekä paloteknisten- ja pintarakennetöiden kustannukset 14,785milj. euroa kohdistetaan tilakustannuksiksi ja rahoitetaan talonrakentamisen talousarviokohdasta 8 02 01 06 Muut uudis- ja lisärakennushankkeet. Hankkeen esirakentamisen mm. saastuneiden maiden poiston, pohjalaatan ankkuroinnin, putkisiirtojen ym. kustannukset 5 milj. euroa rahoitetaan talousarvion alakohdasta 8 01 03 01, Muu esirakentaminen, alueiden käyttöönotto ja tonttien rakentamiskelpoiseksi saattaminen, kaupunkiympäristölautakunnan käytettäväksi.

Hankkeelle ei ole varattu rahoitusta vuoden 2020 talousarvion rakentamishjelmassa eikä esirakentamisen määrärahoissa.

Hankkeen rahoitustarve vuonna 2020 on n. 6 milj. euroa. Koronaviruksen aiheuttaman poikkeustilanteen vuoksi ennustetaan vuoden 2020 ensimmäisessä ennusteessa, että kaikki rakentamistilanteissa olevat ja kuluvana vuonna alkavat talonrakentamisen uudisrakennushankkeet tulevat viivästymään materiaalityövoimien vaikeutumisen ja työvoimapulan takia. Ennustettu vaikutus on 25 milj. euroa. Tästä käyttämättä jäävästä määrärahasta käytetään 2 milj. euroa huoltopihan taloteknisiin töihin ja 4 milj. euroa siirretään TA-alakohtaan 8 01 03 01, Muu esirakentaminen, alueiden käyttöönotto ja tonttien rakentamiseksi saattaminen, kaupunkiympäristölautakunnan käytettäväksi.

Vuoden 2021 rahoitustarve otetaan huomioon seuraavassa rakentamishjelmahdotuksessa.

## 13 Väistötilat

Ei tarvita

## 14 Toteutus- ja hallintamuoto

KYMP / Rya / Rake, vastaa hankkeen toteutuksesta. KYMP / Rya / Ylpi ja Helsingin kaupungin Tukutori vastaavat ylläpidosta laadittavan vastuujakotaulukon mukaisesti