



14.03.2018

Asia/5

## § 61

### Hakaniemen kauppahallin peruskorjauksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottaminen

HEL 2018-001359 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Hakaniemen kauppahallin peruskorjauksen hankesuunnitelman indeksikorjatun enimmäishinnan korottamisen siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat arvonlisäverottomana enintään 19 040 000 euroa joulukuun 2017 kustannustasossa.

Samalla kaupunginvaltuusto hyväksyi seuraavat toivomusponnet:

- 1 Hyväksyessään esityksen valtuusto toivoo selvitettävän minkälaisia kustannusvaikutuksia hallin rakennus- ja kulttuurihistoriallinen suojelu aiheuttaa hankkeelle. (Hannu Oskala)
- 2 Valtuusto edellyttää, että kaupunki selvittää kannattaisiko historiallisten arvorakennusten peruskorjausten aiheuttamaa vaikutusta tilavuokriin lieventää luomalla sellainen kaupungin arvokiinteistöjen korjausrahasto, jonka kautta voidaan suoraan budjettirahoituksella kattaa ainakin osa tällaisten kohteiden remonttikustannuksista. (Tuomas Rantanen)

#### Käsittely

Keskustelun kuluessa ehdotettiin hyväksyttäväksi kaksi toivomuspontta.

Valtuutettu Hannu Oskala ehdotti valtuutettu Björn Månssonin kannattamana seuraavan toivomusponnen:

Hyväksyessään esityksen valtuusto toivoo selvitettävän minkälaisia kustannusvaikutuksia hallin rakennus- ja kulttuurihistoriallinen suojelu aiheuttaa hankkeelle.

Valtuutettu Tuomas Rantanen ehdotti valtuutettu Atte Harjanteen kannattamana seuraavan toivomusponnen:

Valtuusto edellyttää, että kaupunki selvittää kannattaisiko historiallisten arvorakennusten peruskorjausten aiheuttamaa vaikutusta tilavuokriin lieventää luomalla sellainen kaupungin ar-



14.03.2018

vokiinteistöjen korjausrahasa, jonka kautta voidaan suoraan budjettirahoituksella kattaa ainakin osa tällaisten kohteiden remonttikustannuksista.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi ensin yksimielisesti kaupunginhallituksen ehdotuksen.

1 äänestys

Valtuutettu Hannu Oskalan ehdottama toivomusponsi JAA, vastustus EI

JAA-ehdotus: Hyväksyessään esityksen valtuusto toivoo selvitettävän minkälaisia kustannusvaikutuksia hallin rakennus- ja kulttuurihistoriallinen suojele aiheuttaa hankkeelle

EI-ehdotus: Vastustaa

Jaa-äännet: 82

Alviina Alametsä, Maija Anttila, Paavo Arhinmäki, Katju Aro, Sirpa Asko-Seljavaara, Eva Biaudet, Harry Bogomoloff, Silja Borgarsdottir Sandelin, Jussi Chydenius, Jörn Donner, Mika Ebeling, Tuula Haatainen, Juha Hakola, Jasmin Hamid, Atte Harjanne, Joel Harkimo, Eveliina Heinäluoma, Kaisa Hernberg, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Ville Jalovaara, Kati Juva, Jukka Järvinen, Atte Kaleva, Arja Karhuvaaara, Emma Kari, Otso Kivekäs, Mai Kivelä, Tapio Klemetti, Dan Koivu-laakso, Pia Kopra, Vesa Korkkula, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Heimo Laaksonen, Petra Malin, Silvia Modig, Abdirahim Mohamed, Elina Moisio, Sami Muttilainen, Björn Månsson, Jussi Niinistö, Dani Niskanen, Mia Nygård, Maria Ohisalo, Hannu Oskala, Jenni Pajunen, Pia Pakarinen, Matti Parpala, Dennis Pasterstein, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Petrus Pennanen, Pekka Puska, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Mari Rantanen, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Laura Rissanen, Wille Rydman, Suldaan Said Ahmed, Mirita Saxberg, Daniel Sazonov, Tomi Sevander, Satu Silvo, Osmo Soininvaara, Leo Stranius, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Sampo Terho, Pilvi Torsti, Ulla-Marja Urho, Reetta Vanhanen, Laura Varjokari, Mauri Venemies, Sinikka Vepsä, Sanna Vesikansa, Anna Vuorjoki, Ozan Yanar

Ei-äännet: 1

Otto Meri

Poissa: 2

Eero Heinäluoma, Aleksi Niskanen



14.03.2018

Asia/5

Kaupunginvaltuusto hyväksyi valtuutettu Hannu Oskalan ehdottaman toivomusponnen.

2 äänestys

Valtuutettu Tuomas Rantasen ehdottama toivomusponsi JAA, vastustus EI

JAA-ehdotus: Valtuusto edellyttää, että kaupunki selvittää kannattaisiko historiallisten arvorakennusten peruskorjausten aiheuttamaa vaikutusta tilavuokriin lieventää luomalla sellainen kaupungin arvokiinteistöjen korjausrahasto, jonka kautta voidaan suoraan budjettirahoituksella kattaa ainakin osa tällaisten kohteiden remonttikustannuksista.

EI-ehdotus: Vastustaa

Jaa-äännet: 82

Alviina Alametsä, Maija Anttila, Paavo Arhinmäki, Katju Aro, Sirpa Asko-Seljavaara, Eva Biaudet, Harry Bogomoloff, Silja Borgarsdottir Sandelin, Jussi Chydenius, Jörn Donner, Mika Ebeling, Tuula Haatainen, Juha Hakola, Jasmin Hamid, Atte Harjanne, Joel Harkimo, Eveliina Heinäluoma, Kaisa Hernberg, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Ville Jalovaara, Kati Juva, Jukka Järvinen, Atte Kaleva, Arja Karhuvaaara, Emma Kari, Otso Kivekäs, Mai Kivelä, Tapio Klemetti, Dan Koivulaakso, Pia Kopra, Vesa Korkkula, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Heimo Laaksonen, Petra Malin, Silvia Modig, Abdirahim Mohamed, Elina Moisio, Sami Muttilainen, Björn Månsson, Jussi Niinistö, Dani Niskanen, Mia Nygård, Maria Ohisalo, Hannu Oskala, Jenni Pajunen, Pia Pakarinen, Matti Parpala, Dennis Pasterstein, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Petrus Pennanen, Pekka Puska, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Mari Rantanen, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Laura Rissanen, Wille Rydman, Suldaan Said Ahmed, Mirita Saxberg, Daniel Sazonov, Tomi Sevander, Satu Silvo, Osmo Soininvaara, Leo Stranius, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Sampo Terho, Pilvi Torsti, Ulla-Marja Urho, Reetta Vanhanen, Laura Varjokari, Mauri Venemies, Sinikka Vepsä, Sanna Vesikansa, Anna Vuorjoki, Ozan Yanar

Ei-äännet: 1

Otto Meri

Poissa: 2

Eero Heinäluoma, Alekski Niskanen

Kaupunginvaltuusto hyväksyi valtuutettu Tuomas Rantasen ehdottaman toivomusponnen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

**Postiosoite**  
PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Aleksanterinkatu 22-24  
Helsinki PL 1  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**  
+358 9 310 36106  
**Faksi**

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI0680001200062637  
**Alv.nro**  
FI02012566



14.03.2018

Asia/5

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

1 Kaupunginvaltuuston päätös 26.8.2015 § 188

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Hakaniemen kauppahalli on valmistunut vuonna 1914. Kauppahalliin on tehty korjauksia vuosina 1952, 1971 ja 1996. Rakennus on säilynyt ulkoasultaan ja osin sisätiloiltaan alkuperäisenä. Kauppahalli on kaksi-kerroksinen tiilirunkoinen rakennus. Sen julkisivut ovat puhtaaksimuurattua punatiiltä, sokkeli kiviverhoiltu ja vesikatto on konesaumattua peltiä. Väli- ja alapohja ovat teräsbetonipalkistojen varaan raudoitettua ontelotiiltä. Rakennus on perustettu puupaaluille.

Alueella on voimassa 6.8.2005 voimaan tullut asemakaava 11313. Rakennus on suojeltu asemakaavalla merkinnällä sr- 1, joten 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.

Aiemmin hyväksytyyn hankkeen kustannukseksi hyväksyttiin 12,5 miljoonaa euroa huhtikuun 2014 kustannustasossa, mikä joulukuun 2017 kustannustasossa vastaa noin 15,07 miljoonan kustannusta.

Kauppahallin perustukset on perusteltua vahvistaa nyt peruskorjauksen yhteydessä. Toteutussuunnitteluvaiheessa tehdyissä lisätutkimuksissa todettiin, että on riski, etteivät alkuperäiset puupaalut kestä seuraavaan peruskorjaukseen saakka. Tällöin halli jouduttaisiin tyhjentämään uudelleen paalujen uusimisen ajaksi noin vuodeksi. Kellarin kaivutöiden yhteydessä sisäpuolen puupaaluperustukset vahvistetaan teräspaaluilla.



14.03.2018

Asia/5

Lisäpaalutuksesta aiheutuu 1,74 miljoonan euron lisäkustannus.

Lisäpaalutuksen yhteydessä kellarin lattia joudutaan uusimaan ja tässä yhteydessä kellari syvennetään. Lisääntyvistä rakennustoista aiheutuu noin 2,23 miljoonan euron lisäkustannus. Yhteensä lisäkustannusten määrä on aiempaan hankesuunnitelmaan verrattuna noin 3,97 miljoonaa euroa.

## Esittelijän perustelut

### Aikaisempi hankepäätös

Hakaniemen kauppahallin peruskorjauksen ja laajennuksen 31.3.2015 päivätty hankesuunnitelma on hyväksytty [kaupunginvaltuustossa 26.8.2015 \(§ 188\)](#) siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 4 675 brm<sup>2</sup> ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 12 500 000 euroa huhtikuun 2014 kustannustasossa.

Hakaniemen kauppahallin peruskorjauksen lähtökohtana on ollut elinkaarensa päässä olevan talotekniikan uusiminen nykymääräysten mukaiseksi. Kauppahallin myymälä- ja varastotilat eivät vastaa tämän päivän toiminnallisia edellytyksiä eikä terveysviranomaisien asettamia vaatimuksia. Kauppahallin toiseen kerrokseen 1970-luvulla toteutettu sosiaalilaratkaisu vie myymälätilaa ja estää asiakaskierron. Lisäksi liikuntaesteisten kulkuyhteydet ovat puutteelliset. Hankkeen rakennustyöt on määrä aloittaa keväällä 2018.

Hyväksytty hankesuunnitelma sisältää rakennuksen toiminnallisen ja teknisen perusparannuksen, jonka tavoitteena on parantaa asiakaskokemusta, rakennuksen sisäilma- ja lämpöolosuhteita, energiataloutta, esteettömyyttä, akustiikkaa ja paloturvallisuutta.

### Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Hakaniemen alueen kehittämistä edistetään nykyisten asemakaavojen ja Hakaniemenrannan asemakaavaluonnoksen pohjalta, jonka yhteydessä on tuotu esille Hakaniementorin pysäköintilaitoksen suunnitteluvaraus. Asiaa on käsitelty suurhankkeiden ohjausryhmässä marraskuussa 2017 sekä kaupunkiympäristölautakunnassa, joka hyväksyi Antilooppi Oy:lle tehtävän suunnitteluvarauksen Hakaniemen pysäköintilaitoksesta 12.12.2017 (§279). Suunnitteluvaraus on hyväksytty kaupunginhallituksen elinkeinojaostossa 29.1.2018 (§3). Varaus on voimassa 31.12.2020 saakka.

Edellä mainituista päätöksistä johtuen on Hakaniemen kauppahallin peruskorjaushankkeen yhteydessä teknisesti ja taloudellisesti perusteltua varautua kauppahallin ympäristössä tapahtuviin tuleviin muutoksiin.



Asemakaavan mukaan torikannen alle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen, jonka yhteyteen on rakennettava Hakaniemen kauppahallin huoltopiha sekä metron lippuhallin huoltoyhteys. Kauppahallin peruskorjauksen yhteydessä on kokonaistaloudellisesti perusteltua rakentaa porras- ja hissikuilut, joilla voidaan myöhemmin liittyä torikannen alle rakennettavaan kauppahallin huoltopihaan. Kauppahallin huoltopihan siirtäminen maan alle mahdollistaa hallia ympäröivän torialueen kehittämisen täysin uudella tavalla. Lisäksi portaiden ja hissien kautta tulee kulkuyhteys suoraan metroon ja tulevaisuudessa mahdolliseen Pisara-rataan, jolloin Hakaniemen kauppahallin saavutettavuus ja elinvoimaisuus oleellisesti paranee. Näistä yhteyksistä päätetään erikseen.

Kauppahallin käyttökatsoksien, toimintahäiriöiden sekä lisäkustannusten minimoimiseksi kuilut varustetaan peruskorjaushankkeessa valmiiksi portailla, hisseillä, ilmanvaihdolla sekä sähkö- ja kulunvalvontakaapeloinneilla. Kellarin kaivutöiden yhteydessä sisäpuolen puupaaluperustukset vahvistetaan teräspaaluilla.

Edellä mainittujen töiden tekemättä jättäminen peruskorjauksen yhteydessä aiheuttaisi sen, että kauppahalli jouduttaisiin sulkemaan uudelleen, mikäli puupaaluperustusten vahvistus sekä kulkuyhteydet huoltopihaan tehtäisiin myöhemmin. Asemakaavan mukaista maanalaista huoltopihaa, joka rakennetaan pysäköintilaitoksen yhteydessä, ei voida ottaa käyttöön ilman suoraa kulkuyhteyttä kauppahallista.

#### Hankkeen kustannukset ja aikataulu

Koska edellä kuvatut toimet nivoutuvat kiinteästi hankkeen maa- ja pohjarakennustöihin, tulee töiden käynnistymistä kiirehtiä. Urakoitsijan maa- ja pohjarakennustöistä saamien aliurakkatarjousten voimassaoloajat umpeutuvat maaliskuun loppuun mennessä, jonka jälkeen uuden tarjouskilpailun järjestäminen olisi tämän hetken suhdannetilanteessa haastavaa ja aikataulullisesti erittäin vaikeaa, sillä hanke tulee saada päätökseen ennen väistötilojen rakennusluvan umpeutumista vuoden 2020 aikana. Väistötilan sijoituksen jatkolupa ei ole mahdollinen, sillä Hakaniemen alueen kehittämishankkeiden aikatauluissa torikannen alle suunniteltavan pysäköintilaitoksen rakennustyöt on määrä aloittaa vuoden 2021 alussa. Hallikauppiat muuttivat väistötiloihin tammikuun 2018 aikana. Kauppahalli on nyt tyhjillään ja odottaa peruskorjauksen käynnistymistä.

Kaupunginvaltuuston 26.8.2015 hyväksymän hankkeen indeksikorjattu arvonlisäveroton enimmäishinta on 15 070 093 euroa joulukuun 2017 kustannustasossa (THI=180,6).

Hankkeen enimmäishinnan korotuksen jälkeen hankkeen uusi urakka-vaiheen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 19 040 000 euroa.



14.03.2018

Asia/5

Hankkeen edellyttämä rahoitustarve otetaan huomioon rakentamishanketta tarkistettaessa.

Kustannustasona on käytetty indeksiä joulukuun 2017 THI=180,6. Kustannukset ovat arvonlisäverottomana 4 900 euroa brm<sup>2</sup>.

Metro- ja huoltoyhteysvaraukset, porras- ja hissikulujen syvennys sekä perustusten vahvistus toteutetaan esirakentamishankkeena ja rahoitetaan talousarvion alakohdasta 8 01 03 01, Muu esirakentaminen, alueiden käyttöönotto ja tonttien rakentamiskelpoiseksi saattaminen, kaupunkiympäristölautakunnan käytettäväksi. Esirakentamishankkeen urakkavaiheen arvonlisäveroton enimmäishinta on 4 750 000 euroa. Tämä summa jakautuu seuraavasti: varautuminen metron ja Pisara-radan kulkuyhteyksiin noin 1 700 000 euroa, varautuminen huoltopihan yhteyksiin 2 300 000 euroa sekä perustusten lisävahvistaminen pysäköintilaitoshankkeen vuoksi noin 750 000 euroa.

Tilavuokrat arvioidaan myöhemmin valmistelussa olevan kiinteistöstrategian mukaisesti.

**Esittelijä**

Kaupunginhallitus

**Lisätiedot**

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Kaupunginvaltuuston päätös 26.8.2015 § 188

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Tiedoksi**

Kaupunkiympäristölautakunta  
Talous- ja suunnitteluosasto

**Päätöshistoria**

Kaupunginhallitus 05.03.2018 § 118

HEL 2018-001359 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:



14.03.2018

Asia/5

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Hakaniemen kauppahallin peruskorjauksen hankesuunnitelman indeksikorjatun enimmäishinnan korottamisen siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat arvonlisäverottomana enintään 19 040 000 euroa joulukuun 2017 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 15.02.2018  
§ 19

HEL 2018-001359 T 10 06 00

Kiinteistötunnus 091-011-000G-0101

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Hakaniemen kauppahallin perusparannuksen hankesuunnitelman indeksikorjatun enimmäishinnan korottamista 3 969 907 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat enintään yhteensä arvonlisäverottomana 19 040 000 euroa 12/2017 kustannustasossa.

Samalla kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä Hakaniemen kauppahallin perusparannuksen yhteydessä toteutettavan esirakentamishankkeen siten, että sen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 4 750 000 euroa kustannustasossa 12/2017.

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti tarkastaa pöytäkirjan tämän pykälän osalta heti.

Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Mika Kontkanen, projektipäällikkö, puhelin: 310 39747  
mika.kontkanen(a)hel.fi  
Sakari Heikkinen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 38458  
sakari.heikkinen(a)hel.fi