



14.03.2018

Ärende/5

§ 61

Höjning av maximipriset i projektplanen för ombyggnad av Hagnäs saluhall

HEL 2018-001359 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige godkände en höjning av det indexjusterade maximipriset på projektplanen för ombyggnad av Hagnäs saluhall utgående från att byggkostnaderna för projektet uppgår till högst 19 040 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för december 2017.

Dessutom godkände stadsfullmäktige följande hemställningsklämmor:

- 1 Stadsfullmäktige önskar vid godkännandet av förslaget att det utreds vilka kostnadseffekter det byggnads- och kulturhistoriska skyddet av hallen innebär för projektet. (Hannu Oskala)
- 2 Stadsfullmäktige förutsätter att staden utreder om det vore värt att mildra den effekt som ombyggnaden av värdefulla historiska byggnader har på lokalhyrorna genom att inrätta en reparationsfond för stadens värdefulla fastigheter så att det med direkt budgetfinansiering går att täcka åtminstone en del av reparationskostnaderna för detta slags objekt. (Tuomas Rantanen)

Behandling

Under diskussionen framställdes två förslag till hemställningsklämmor:

Ledamoten Hannu Oskala understödd av ledamoten Björn Månsson föreslog följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige önskar vid godkännandet av förslaget att det utreds vilka kostnadseffekter det byggnads- och kulturhistoriska skyddet av hallen innebär för projektet.

Ledamoten Tuomas Rantanen understödd av ledamoten Atte Harjanne föreslog följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter att staden utreder om det vore värt att mildra den effekt som ombyggnaden av värdefulla historiska byggnader har på lokalhyrorna genom att inrätta en repara-



14.03.2018

Ärende/5

tionsfond för stadens värdefulla fastigheter så att det med direkt budgetfinansiering går att täcka åtminstone en del av reparationskostnaderna för detta slags objekt.

Stadsfullmäktige godkände först stadsstyrelsens förslag enhälligt.

1 omröstningen

Ledamoten Hannu Oskalas förslag till hemställningskläm JA, motsätter sig NEJ

JA-förslag: Stadsfullmäktige önskar vid godkännandet av förslaget att det utreds vilka kostnadseffekter det byggnads- och kulturhistoriska skyddet av hallen innebär för projektet.

NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 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, Abdurahim 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

Nej-röster: 1

Otto Meri

Frånvarande: 2

Eero Heinäluoma, Alekski Niskanen

Stadsfullmäktige godkände ledamoten Hannu Oskalas förslag till hemställningskläm.



14.03.2018

Ärende/5

2 omröstningen

Ledamoten Tuomas Rantanens förslag till hemställningskläm JA, mot-sätter sig NEJ

JA-förslag: Stadsfullmäktige förutsätter att staden utreder om det vore värt att mildra den effekt som ombyggnaden av värdefulla historiska byggnader har på lokalhyrorna genom att inrätta en reparationsfond för stadens värdefulla fastigheter så att det med direkt budgetfinansiering går att täcka åtminstone en del av reparationskostnaderna för detta slags objekt.

NEJ-förslag: Nej

Ja-röster: 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 Karhivaara, 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, Abdurahim Mohamed, Elina Moisio, Sami Muttalainen, 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

Nej-röster: 1

Otto Meri

Frånvarande: 2

Eero Heinäluoma, Aleksi Niskanen

Stadsfullmäktige godkände ledamoten Tuomas Rantanens förslag till hemställningskläm.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Uppllysningar

Postadress
PB 1
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress
Aleksander gata 22-24
Helsingfors PL 1
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon
+358 9 310 36106
Telefax

FO-nummer
0201256-6

Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



14.03.2018

Ärende/5

Maria Nelskylä, stf. stadssekreterare, telefon: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Bilagor

1 Kaupunginvaltuuston päätös 26.8.2015 § 188

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Hagnäs saluhall blev färdig år 1914. Den har genomgått reparationer åren 1952, 1971 och 1996. Byggnadens exteriörer och delvis dess interiörer är ursprungliga. Saluhallen är en byggnad i två våningar med byggnadsstomme av tegel. Fasaderna består av renmurat rött tegel, sockeln har stensättning och yttertaket är ett maskinfalsat plåttak. Mellanbjälklaget och bottenbjälklaget består av håltegel på armerade betongbalkar. Byggnaden är grundlagd på träpålar.

För området gäller detaljplan nr 11313 som trädde i kraft 6.8.2005. Byggnaden har skyddats i detaljplanen med beteckningen sr-1, dvs. det är fråga om en arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får rivras, och i den får inte göras sådana ändrings- eller tillbyggnadsarbeten som fördärvar det kulturhistoriska eller arkitektoniska värdet eller stilen hos fasaderna, yttertaket med reklamanordningarna, trapphusen, fönstren, dörrarna eller försäljningskonstruktionerna i andra våningen. Om dylika åtgärder tidigare har vidtagits ska man i samband med reparations- och ändringsarbeten sträva efter att reparera byggnaden på ett sätt som lämpar sig väl för byggnadens stil.

För det tidigare godkända projektet godkändes kostnader på 12,5 miljoner euro i kostnadsnivån för april 2014, vilket i kostnadsnivån för december 2017 motsvarar ca 15,07 miljoner euro.

Det är motiverat att stärka saluhallens grundläggning i samband med ombyggnaden. Under tilläggsundersökningarna i byggplaneringsfasen konstaterades det att det finns risk att de ursprungliga träpälarna inte håller till nästa ombyggnad. Då skulle man vara tvungen att tömma hallen på nytt för ungefär ett års tid för att förnya pålarna. I samband med grävningensarbetena i källaren stärks träpålgrundläggningen på insidan med pålar av stål.

Tilläggsplaneringen medför merkostnader på 1,74 miljoner euro.



I samband med tilläggspålningen måste källarens golv förnyas och källaren sänks i detta sammanhang. De ökade byggnadsarbetena medför merkostnader på ca 2,23 miljoner euro. Merkostnaderna uppgår till sammanlagt ca 3,97 miljoner euro jämfört med den tidigare projektplanen.

Föredragandens motiveringar

Tidigare beslut om projektet

Projektplanen för ombyggnad och utbyggnad av Hagnäs saluhall, daterad 31.3.2015, godkändes av [stadsfullmäktige 26.8.2015 \(§ 188\)](#) utgående från att projektet omfattar högst 4 675 m² bruttoyta och att byggkostnaderna uppgår till högst 12 500 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för april 2014.

Ombyggnaden av Hagnäs saluhall har utgått från att hallens husteknik, som har kommit till slutet av sin livslängd, förnyas så att den uppfyller de gällande bestämmelserna. Saluhallens butikslokaler och lager motsvarar inte dagens funktionella eller hälsomyndigheternas krav. Personalrummet som byggdes i andra våningen på 1970-talet tar utrymme från butikerna och hindrar kundcirkulationen. Dessutom är förbindelserna för rörelsehindrade bristfälliga. Det är meningen att inleda byggarbetena våren 2018.

Den godkända projektplanen omfattar en funktionell och teknisk ombyggnad av saluhallen som har som mål att förbättra kundupplevelsen, byggnadens inneluft och värmeförhållanden, energieffektiviteten, tillgängligheten, akustiken och brandsäkerheten.

Kostnadsändringarna och grunderna för dessa

Utvecklingen av Hagnäsområdet främjas på basis av de gällande detaljplanerna och utkastet till detaljplan för Hagnäskajen. I detaljplanutkastet har en reservering att planera en parkeringsanläggning under Hagnäs torg tagits upp. Ärendet har behandlats i borgmästarens styrgrupp för storprojekt i november 2017 och i stadsmiljönämnden som 12.12.2017 (§ 279) godkände att planeringsreserveringen för en parkeringsanläggning i Hagnäs ges åt Antilooppi Oy. Planeringsreserveringen godkändes av stadsstyrelsens näringslivssektion 29.1.2018 (§ 3). Reserveringen gäller till 31.12.2020.

Besluten ovan gör att det är tekniskt och ekonomiskt motiverat att i samband med projektet för ombyggnad av Hagnäs saluhall förbereda sig på kommande ändringar i saluhallens omgivning.



Enligt detaljplanen får en parkeringsanläggning placeras under torgdäcket och i anslutning till parkeringen ska en servicegård för Hagnäs saluhall och en serviceförbindelse till metrons biljetthall byggas. Det är totalekonomiskt motiverat att i samband med ombyggnaden av saluhallen bygga trapp- och hisschakt som senare kan kopplas ihop med en parkeringsanläggning som byggs under torgdäcket och med saluhallens servicegård i anslutning till parkeringsanläggningen. Att saluhallens servicegård flyttas under jord gör det möjligt att utveckla hallens omgivning på ett alldeles nytt sätt. Dessutom byggs en direkt förbindelse genom trapporna och hissen till metron och i framtiden eventuellt också till Centrumslingan, vilket väsentligt förbättrar Hagnäs saluhalls nåbarhet och livskraft. Beslut om förbindelserna ovan fattas separat.

I syfte att minimera driftavbrott, funktionsstörningar och merkostnader utrustas schakten med trappor, hissar, ventilation och el- och passerkontrollkablarna redan under ombyggnadsprojektet. Dessutom stärks saluhallens grundläggning i den omfattning som byggandet av en parkeringsanläggning förutsätter. I samband med grävningsarbetena i källaren stärks pågrundläggningen på insidan med pålar av stål.

Om byggarbetena ovan inte förverkligas i samband med ombyggnaden av saluhallen måste hallen stängas på nytt om trafikförbindelserna till Hagnäs parkeringsanläggning och stärkningen av träpålarna genomförs senare. Den underjordiska servicegården i detaljplanen som byggs i samband med parkeringsanläggningen kan inte tas i bruk om det inte finns en direkt förbindelse dit från saluhallen.

Projektets kostnader och tidtabell

Eftersom åtgärderna ovan är fast sammanknutna med projektets schakt- och markbyggnadsarbeten ska det påskyndas att arbetena inleds. De anbud för schakt- och markbyggnadsarbetenas underentreprenader som entreprenören fått sluta gälla vid utgången av mars, varefter det i dagens konjunkturläge skulle vara utmanande och svårt att ordna en ny anbudstävling med tanke på tidtabellen eftersom projektet ska slutföras år 2020 innan bygglovet för de tillfälliga lokalerna löper ut. Det är inte möjligt att förlänga bygglovet för de tillfälliga lokalerna eftersom det enligt tidtabellerna för utvecklingsprojekten i Hagnäsområdet är meningen att inleda byggarbetena för en parkeringsanläggning under torgdäcket i början av 2021. Hallförsäljarna flyttade till de tillfälliga lokalerna i januari 2018. Saluhallen står nu tom och väntar på att ombyggnaden ska inledas.

Det indexjusterade maximipriset på projektet godkänt av stadsfullmäktige 26.8.2015 uppgår till 15 070 093 miljoner euro exklusive mervärdesskatt i prisnivån för december 2017 (anbudsprisindex=180,6).



14.03.2018

Ärende/5

Efter höjningen av maximipriset på projektet uppgår det nya maximipriset på projektets entreprenadsfas till 19 040 000 euro exklusive mervärdesskatt. Finansieringsbehovet för projektet beaktas då byggnadsprogrammet justeras.

Kostnadsnivån baserar sig på indexet december 2017 anbudsprisindex=180,6. Kostnaderna uppgår till 4 900 euro/m² bruttoyta exklusive mervärdesskatt.

Reserveringarna för metro- och underhållsförbindelserna, sänkningen av trapp- och hisschakten och stärkningen av grundläggningen genomförs som ett grundberedningsprojekt och finansieras med medel från undermomentet 8 01 03 01, Övrig grundberedning, ibruktagande av områden och åtgärder som gör tomter byggbara, till stadsmiljönämndens disposition. Kostnaderna för grundberedningsprojektets entreprenadsfas uppgår till högst 4 750 000 euro exklusive mervärdesskatt. Beloppet fördelas enligt följande: reserveringen för förbindelserna till metron och Centrumslingan ca 1 700 000 euro, reserveringen för förbindelserna till servicegården 2 300 000 euro och ytterligare förstärkning av grundläggningen med anledning av projektet för en parkeringsanläggning ca 750 000 euro.

Lokalhyrorna beräknas senare i enlighet med stadens fastighetsstrategi som är under beredning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stf. stadssekreterare, telefon: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Bilagor

1 Kaupunginvaltuuston päätös 26.8.2015 § 188

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämnden
Ekonomi- och planeringsavdelningen

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 05.03.2018 § 118



14.03.2018

Ärende/5

HEL 2018-001359 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

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



14.03.2018

Ärende/5

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