



§ 72

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Hakaniemen kauppahallin maanalaisen huoltopihan hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2020-006515 T 10 06 00

Kiinteistötunnus 091-011-000G-0101

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Hakaniemen kauppahallin maanalaisen huoltopihan rakentamisen 29.4.2020 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on noin 2 649 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 19 785 000 euroa maaliskuun 2020 kustannustasossa. Hankkeella ei ole pääoma-vuokravaikusta.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle vuoden 2020 talousarviokohtaan 802 Rakennukset sitovasta alakohdasta 8 02 01 Rakennukset, uudis- ja lisärakennushankkeet, kaupunkiympäristölautakunnan käyttöön siirrettäväksi 4 000 000 euroa sitovaan alakohtaan 8 03 01 Esirakentaminen, täyttötöyt, rakentamiskelpoiseksi saattaminen, kaupunkiympäristölautakunnan käytettäväksi seuraavasti:

8 02 01 Rakennukset, uudis- ja lisärakennushankkeet 8 02 01 02 Kasvatus- ja koulutustoimialan uudis- ja lisärakennushankkeet 4 000 000 euroa siirretään alakohtaan.

8 01 03 Esirakentaminen, täyttötöyt, rakentamiskelpoiseksi saattaminen 8 01 03 01 Muu esirakentaminen, alueiden käyttöönotto ja tonttien rakentamiseksi saattaminen 4 000 000 euroa.

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöstä.

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

Käsittely

Esittelijä muutti ehdotustaan siten että bruttoneliötä täydennettiin hankesuunnitelman kokonaisbruttoneliötä vastaavaksi.



28.05.2020

Asian aikana kuultavana oli projektipäällikkö Mika Kontkanen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 29.4.2020 Hakaniemen kauppahallin maanalainen huoltopiha
- 2 Kustannusarvio HKA 29.4.2020 Hakaniemen hallin huoltopiha

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Rya/Rakennuttaminen

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle Hakaniemen kauppahallin maanalaisen huoltopihan rakentamisen 29.4.2020 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on noin 2 543 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 19 785 000 euroa maaliskuun 2020 kustannustasossa. Hankkeella ei ole pääomavuokrausta.

Lisäksi Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esittää kaupunginhallitukselle vuoden 2020 talousarviokohdan 802 Rakennukset sitovasta alakohdasta 8 02 01 Rakennukset, uudis- ja lisärakennushankkeet, kaupunkiympäristölautakunnan käyttöön siirrettäväksi 4 000 000 euroa sitovaan alakohtaan 8 03 01 Esirakentaminen, täyttötöyt, rakentamiskelpoiseksi saattaminen, kaupunkiympäristölautakunnan käytettäväksi seuraavasti:

8 02 01 Rakennukset, uudis- ja lisärakennushankkeet 8 02 01 02 Kasvatus- ja koulutustoimialan uudis- ja lisärakennushankkeet 4 000 000 euroa siirretään alakohtaan.



8 01 03 Esirakentaminen, täyttötöyt, rakentamiskelpoiseksi saattaminen 8 01 03 01 Muu esirakentaminen, alueiden käyttöönotto ja tonttien rakentamiseksi saattaminen 4 000 000 euroa.

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

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöstä.

Tiivistelmä

Hakaniemen alueen kehittämistä edistetään voimassa olevien asemakaavojen sekä valmisteilla olevan Hakaniementorin asemakaavaluonnoksen pohjalta. Voimassa olevan asemakaavan mukaan torikannen alle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen. Tuolloin pysäköintilaitoksen yhteyteen on rakennettava Hakaniemen hallin maanalainen huoltopiha, sekä metron lippuhallin huoltoyhteys.

Maanalaisen huoltopihan lastausalue palvelee kuorma- ja pakettiautoilla tapahtuvaa jakeluliikennettä. Yhteys huoltopihalta kauppahalliin järjestetään kahdella tavarahissillä, sekä porrashuoneella. Huoltopihalle sijoittuu myös hallin jätehuolto.

Huoltopiha palvelee ainoastaan kauppahallin tavaratoimituksia ja jätehuoltoa, eikä sinne sijoiteta pysäköintipaikkoja. Erillinen jalankulun yhdyskäytävä kauppahallin ja Metron lippuhallin välille sijoittuu huoltopihan länsireunaan, josta on myös hissiyhteys kauppahalliin.

Maanalaisen huoltopihan myötä on maanpäälliselle entiselle lastaus- ja pysäköintipaikalle luotavissa viihtyisiä torimyynti-, terassi- ja tapahtuma-alue. Julkisivumuutos mahdollistaa myös hallin sisätilojen kehittämisen. Julkisivumuutokselle on saatu rakennusvalvontaviranomaisten myöntämä poikkeuslupa.

Esittelijän perustelut

Asemakaava

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. Eri-tyistä 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, voimaan 5.8.2005), jossa toripinnan alle, tason -6.6 yläpuolelle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen. Pysäköintilaitokseen on sijoitettava Hakaniemien 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.

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

Kauppahallin aiempi huoltoliikenne

Aiemmin kauppahallin huolto- ja jakeluliikenne on toiminut torilla sijainneen kauppahallin pysäköintialueen kautta. Tuolloin torinpuoleista näkymää on hallinnut pysäköintialue, huoltopiha jätekontteineen ja lastauslaitureineen. Nämä jätekontit, betoniset lastauslaiturit, kuljetushäkit- ja laatikot, huolto- ja jakeluliikenne sekä hallin pysäköintialue sekoittavat näkymää eivätkä tue kaupunkikuvallisesti merkittävän kiinteistön arvokkuutta. Myös hallin houkuttelevuus ja saavutettavuus kärsivät edellä mainitusta toiminnasta.

Kaavaratkaisu

Torikannen alle rakennettava huoltopiha poistaa kyseisen toiminnan ja autoliikenteen torilta ja luo torialueesta turvallisen ja yhtenäisen kokonaisuuden, sekä mahdollistaa täysin uudenlaisen vision hallin ja torialueen toiminnalle. 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.

Toripinnan alle sijoittuva huoltopiha



Huoltopiha sijoittuu välittömästi kauppahallin eteen, torikannen alapuolelle. Sen liikennöintiin käytetään jo olemassa olevaa Merihaan väestösuojan ajoramppia, jota syvennetään jakeluliikenteelle sopivaksi.

Huoltopihan lastausalue palvelee kuorma- ja pakettiautoilla tapahtuvaa jakeluliikennettä. Yhteys huoltopihalta kauppahalliin järjestetään kahdella tavarahissillä sekä porrashuoneella. Huoltopihalle sijoittuu myös hallin jätehuoltokontit. Huoltopiha palvelee ainoastaan kauppahallin tarvatoimituksia ja jätehuoltoa, eikä sinne sijoiteta pysäköintipaikkoja.

Erillinen jalankulun yhdyskäytävä kauppahallin ja Metron lippuhallin välille sijoittuu huoltopihan länsireunaan, josta on myös hissiyhteys kauppahalliin.

Kaupunginvaltuusto on 14.3.2018, § 61 hyväksynyt, Hakaniemen kauppahallin peruskorjauksen enimmäishinnan korottamisen. Päätöksen mukaiset maanalaisen huoltopihan ja metron lippuhallin yhteen liitävien porras- ja hissikuilujen rakennustyöt ovat jo käynnissä.

Julkisivumuutos

Avaamalla torinpuoleista julkisivua ja tuomalla torikauppaa lähemmäs hallia, on entiselle lastaus- ja pysäköintipaikalle luotavissa viihtyisä terrassi ja tapahtuma-alue. Julkisivumuutos mahdollistaa myös hallin sisätilojen kehittämisen. Julkisivumuutokselle on saatu rakennusvalvontaviranomaisten myöntämä poikkeuslupa 1.8.2019, § 32.

Valoisasta, avarasta ja helposti saavutettavasta Hakaniemen kauppahallin väistötilasta saatu hyvä kauppias- ja asiakaspalaute tukee edellä mainittuja muutoksia. Myös muihin Hakaniemen kehityshankkeisiin kuuluvat toimisto- ja liikerakennukset, hotelli ja kruunusiltojen raitioliikenteen päätepysäkki ja mahdollinen pisararata tulevat lisäämään torialueen käyttäjiä, jolloin Hakaniemen sykkivä sydän tarjoaa kokonaisvaltaisen torielämyksen.

Pysäköintilaitos ja maanalainen huoltopiha

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto on 29.1.2018, § 3 päättänyt aleen varaamisesta Antilooppi Oy:lle Hakaniemen torin alle suunniteltavasta ja rakennettavasta pysäköintilaitoksesta.

Antilooppi Oy on esittänyt sekä kallioon, että välittömästi torin alle sijoitettavan pysäköintilaitoksen periaateratkaisut. Pysäköintilaitoksen periaateratkaisujen vertailussa on todettu, että päältä auki kaivettava toriparkki olisi haasteellinen mm. alueen maaperän pilaantuneisuuden sekä meriveden ja pohjaveden vuoksi. Lisäksi torin reunassa olisi tehtävä



merkittäviä johtosiirtoja. Perinteinen toriparkki aiheuttaisi rakentamisen aikana merkittävää haittaa tori- ja hallikaupalle sekä estäisi tapahtumien järjestämisen torilla.

Kallioparkin rakentamisessa louhintatöitä voitaisiin tehdä neljässä kohdassa torin ja Hakaniemenrannan alueella, mutta työt rajoittaisivat torin käyttöä vähäisesti toriparkin rakentamiseen verrattuna. Lisäksi kallioparkin rakentamisessa voitaisiin hyödyntää jo valmiina olevaa sisääna-joyhteyttä.

Antilooppi on jättänyt syvälle kallioon louhittavan ns. kallioparkkia koskevan asemakaavamuutoshakemuksen Helsingin kaupungille vuoden 2019 kesäkuussa ja hankkeen tekninen suunnittelu on aloitettu pidetyn seurantaryhmän kokouksen mukaisesti. Samalla todettiin suunnitteluvarausvaiheen ajatuksen olleen pysäköintilaitoksen toteuttamisesta suunnilleen samaan tasoon kuin kauppahallin kellari. Nyt muuttuneessa tilanteessa pysäköintiluolan lattia sijoittuu 20 metriä alemmas, eikä sillä ole enää yhteyttä huoltopihaan, eikä Antilooppi Oy:n ole mielekäs-tä tulla Hakaniemen kauppahallin peruskorjaustyömaalle oman urakoit-sijansa kanssa, vaan sujuvinta on teettää maanalainen huoltopiha kauppahallin peruskorjauksen yhteydessä. Suunnitteluvastuu maana-laisen huoltopihan osalta siirtyi kaupunkiympäristön toimialalle.

Huoltopiha kallioparkin yhteydessä

Kaupunginkanslian tilahankkeiden hankeohjausryhmä on edellyttänyt selvitystä huoltopihan sijoittamisesta kallioon louhittavan pysäköintilai-toksen yhteyteen. Kalliopiha vaihtoehtoa on käsitelty ohjausryhmän ko-kouksessa 5.2.2020, jossa se todettiin toiminnallisesti haastavaksi sekä rakennusteknisesti erittäin riskialttiiksi. Vaihtoehdon ei todettu myös-kään tuovan kustannussäästöjä.

Aikatauluvaikutukset

Koska Antilooppi Oy on päätenyt pysäköintilaitoksen toteuttamisessa ns. kallioparkki vaihtoehtoon, sen louhintatyöt eivät tule häiritsemään toritoimintaa, eikä väistötilan siirto ole riippuvainen sen aikataulusta. Huoltopihan rakentaminen tulee kytkeä nyt käynnissä olevaan hallin peruskorjausurakkaan, jolloin hankkeen valmistuttua käynnistettävä hal-li- ja toritoiminta voivat jatkua keskeytyksettä. Huoltopihan rakennustyöt siirtäisivät valmistumisaikaa kesästä 2021 vuoden 2022 alkuun.

Mikäli huoltopihan rakennustyöt siirtyisivät alkavaksi vasta kauppahallin peruskorjauksen valmistuttua ja hallitoiminnan käynnistyttyä, olisi se hallikaupan näkökulmasta ei-toivottavaa, sillä torinpuoleiset sisään-käynnit tulisi sulkea, väliaikaiset huoltotilat ja jätehuolto sijoittuisi mah-



dollisesti Hakaniemen torikadulle, jonne tulisi järjestää lastauslaituri sekä väliaikainen reitti halliin Hämeentien puolelta. Myös hätäpoistumiseen tarvittaisiin uusia reittejä. Myös kokonaan uuden pohjarakennustyömaan käynnistäminen nostaisi kustannuksia.

Rakennuskustannukset ja niiden rahoitus

Huoltopihan talotekniikan rakentamisen, sisäänajoluiskan syventämisen, torikannen vedenohjauksen parantamisen, terassin ja ikkunaukkojen rakentamisen, maanalaisten rakenteiden sekä paloteknisten ja pintarakennetöiden kustannukset 14 785 000 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 5 000 000 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 talonrakennushankkeiden rakentamishajelmassa eikä esirakentamisen määrärahoissa.

Hankkeen rahoitustarve vuonna 2020 on noin 6 000 000 euroa. Viivästyvistä talonrakentamisen uudishankkeista ennustetaan jäävän käyttämättä 25 milj. euroa. Tästä käyttämättä jäävästä määrärahasta käytetään 2 000 000 euroa huoltopihan maanrakennustöihin ja 4 000 000 euroa siirretään TA-alakohtaan 8 01 03 01, Muu esirakentaminen, alueiden käyttöönotto ja tonttien rakentamiseksi saattaminen, kaupunkiympäristölautakunnan käytettäväksi. Vuoden 2021 rahoitustarve otetaan huomioon seuraavassa talousarvion investointiohjelman ehdotuksissa.

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 pääomavuokravaikutusta käyttäjälle. Tämä otetaan huomioon talousarvion valmistelussa Rakennukset-talousarviokohdan toimintakatteessa.



Huoltopihan ylläpitokustannuksiksi on alustavasti arvioitu 4,25 euroa/m²/kk eli kun huoltopihan laajuudeksi on suunniteltu noin 2 500 m², niin ylläpitokustannus olisi noin 10 625 euroa/kk ja 130 000 euroa/vuosi. Ylläpitokustannukset tarkentuvat, kun vastuunjako mm. ajoyhteyden huollon osalta tarkentuu. Huoltopihaan liittyvät ylläpitokustannukset kohdistetaan toteutuman mukaan tukkutorille.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudella. Tilan ylläpidosta vastaavat Helsingin kaupungin Tukkuutori ja kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet ylläpito -palvelu laadittavan vastuunjakotaulukon mukaisesti.

Hankkeen rakentaminen alkaa heinäkuussa 2020 ja se valmistuu tammikuussa 2022.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 29.4.2020 Hakaniemen kauppahallin maanalainen huoltopiha
- 2 Kustannusarvio HKA 29.4.2020 Hakaniemen hallin huoltopiha

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Rya/Rakennuttaminen