



10.12.2018

Asia/17

## § 810

### Tukkutorin uuden pakastamon edellytysinvestointeja koskevan hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2018-010212 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi 9.4.2018 päivätyn Tukkutorin uuden pakastamon edellytysinvestointien hankesuunnitelman siten, että hankkeen rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 9 830 000 euroa lokakuun 2017 kustannustasossa.

Kaupunginhallitus edellyttää, että Pakastamo-hankkeen jatkosuunnittelussa huolehditaan alueen yritysten toimintamahdollisuuksien ja asianmukaisten kulkuyhteyksien säilyttämisestä niin purku- ja rakennustöiden aikana kuin uuden pakastamon valmistuttuakin.

#### Käsittely

Vastaehdotus:

Pia Pakarinen: Lisätään päätökseen seuraava kappale:

"Kaupunginhallitus edellyttää, että Pakastamo-hankkeen jatkosuunnittelussa huolehditaan alueen yritysten toimintamahdollisuuksien ja asianmukaisten kulkuyhteyksien säilyttämisestä niin purku- ja rakennustöiden aikana kuin uuden pakastamon valmistuttuakin."

Kannattaja: Marcus Rantala

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti Pia Pakarisen vastaehdotuksen mukaisesti muutetun ehdotuksen.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

1 Tukkutorin uuden pakastamon edellytysinvestointien hankesuunnitelma 9.4.2018

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus



## Päätösehdotus

Kaupunginhallitus hyväksyy 9.4.2018 päivätyn Tukutorin uuden pakastamon edellytysinvestointien hankesuunnitelman siten, että hankkeen rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 9 830 000 euroa lokakuun 2017 kustannustasossa.

## Tiivistelmä

Helsingin Tukutorin käytössä oleva pakastamo pitää purkaa sen turvallisuusriskiksi todetun kylmäjärjestelmän sekä huonon teknisen kunnon johdosta. Pakastamon kylmäaineena käytetty ammoniakki on riski ympäristölle eikä se sovellu käytettäväksi asutuksen lähellä. Pakastamosta ei saada korjausinvestoinneinkaan toiminnallisesti, energiankäytöllisesti ja elintarvikevalvonnallisesti toimivaa kokonaisuutta. Pakastamon tilat eivät vastaa muunneltavuudeltaan ja varastointitekniologialtaan nykypäivän vaatimuksia. Jotta Tukutori voi säilyä ja kehittyä aktiivisena elintarvikekaupan alueena, tarvitaan pakastamolle korvaavat tilat alueelta ennen kuin nykyinen pakastamo voidaan purkaa.

Tukutorin uuden pakastamon edellytysinvestoinnit -hanke toteutetaan esirakentamishankkeena. Hanke käsittää nykyisen pakastamorakennuksen purun ja purun aiheuttamat muutostyöt muissa rakennuksissa, jotka tukeutuvat pakastamorakennuksen teknisiin järjestelmiin. Lisäksi hanke käsittää Tukutorin alueen ajoneuvoliikenteen siirron kulkemaan asemakaavamääräysten mukaisesti keskitetysti Vanhan talvitien kautta sekä muut toimenpiteet, jotka Tukutorin alueella on tehtävä, kun vanha pakastamo puretaan. Edellytysinvestointeihin sisältyvät myös uuden pakastamon rakentamisen edellyttämät purkutyöt, pilaantuneen maan poisto sekä lämpö- ja viemäriinjojen ja kaapeleiden siirto rakennuspalkalta. Nykyisille torimyynti- ja autopaikoille toteutetaan korvaava sijoitus Tukutorin alueella.

## Esittelijän perustelut

Tukutorin uuden pakastamon edellytysinvestoinnit -hankkeen hankesuunnitelman lähtökohtana on velvollisuus poistaa pakastamorakennuksesta sen ympäristöriskiksi todettu kylmäjärjestelmä.

Pakastamorakennus pitää purkaa myös koska rakennuksen tekninen kunto, käyttöominaisuudet, energiankulutus ja elintarviketurvallisuus ovat huonot, rakennus on elinkaarensa päässä eikä siitä saada korjausinvestoinneinkaan toiminnallisesti, energiankäytöllisesti ja elintarvikevalvonnallisesti toimivaa kokonaisuutta. Pakastamon tilat eivät ole muunneltavuudeltaan ja varastointitekniologialtaan ajan tasalla. Pakastamon tavaraliikenne kulkee suurelta osin, asemakaavamääräysten vastaisesti, Sörnäistenkadun ajoneuvoliittymistä ja estää koko Tukuto-



rin ajoneuvoliikenteen ohjaamisen Vanhan talvitien kautta. Pakastamon purku mahdollistaa Tukkutorin alueen liikenteen ajan tasalle saattamisen.

Jotta Tukkutori voi säilyä ja kehittyä aktiivisena elintarvikekaupan alueena, pakastamotoiminnalle tarvitaan korvaavat tilat alueelta ennen kuin nykyinen pakastamo voidaan purkaa. Nykyisen pakastamon korvaavaa rakennusta Tukkutorin alueelle suunnitellaan perustettavan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön lukuun ja omistukseen. Kiinteistöosakeyhtiö toteuttaa rakennushankkeen ja vastaa rakennuksen ylläpidosta. Kiinteistöosakeyhtiön osakkaina olisivat Helsingin kaupunki sekä alueella toimivia yksityisiä elintarvikealan yrityksiä. Tukkutorin uuden pakastamon hankesuunnitelma tuodaan päätöksentekoon, kun keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkaiksi tulevien yrittäjien sitoutuminen on varmistettu esisopimuksella. Uudisrakennushankkeen tavoiteaikataulun mukaan rakentaminen alkaa 4/2019 ja työ valmistuu 12/2020.

Uuden pakastamon sijoituspaikka on voimassa olevan asemakaavan mukaisella Tukkutorin alueen keskellä sijaitsevalla rakennusalueella. Pakastamorakennuksen käyttäjinä tulevat olemaan omat varastohuoneistonsa omistavat kiinteistöosakeyhtiön osakkaat sekä kaupungin omistamista pakkasvarasto- tai kylmävarastohuoneistosta pienvarastopalveluja ostavat yrittäjät.

Tukkutorin uuden pakastamon edellytysinvestoinnit -hanke toteutetaan esirakentamishankkeena. Hanke käsittää nykyisen pakastamorakennuksen purun sekä purun aiheuttamat muutostyöt muissa rakennuksissa, jotka tukeutuvat pakastamorakennuksen teknisiin järjestelmiin. Lisäksi hanke käsittää Tukkutorin alueen ajoneuvoliikenteen siirron kulkemaan asemakaavamääräysten mukaisesti keskitetysti Vanhan talvitien kautta, kun nykyinen pakastamo Sörnäistenkadun varrella voidaan purkaa. Edellytysinvestointeihin sisältyy pakastamotoiminnan korvaavan uuden pakastamon rakentamisen edellyttämät purkutyöt, pilaantuneen maan poisto sekä lämpö- ja viemäriinjojen ja kaapeleiden siirto rakennuspaikalla. Nykyisin paikalla oleville torimyynti- ja autopaikoille toteutetaan korvaava sijoitus Tukkutorin alueella.

Osa edellytysinvestoinneista on tehtävä ennen uuden pakastamorakennuksen työmaan aloitusta, osa tehdään työmaan aikana ja osa siten kun uusi pakastamorakennus on valmistunut.

Tukkutorin uuden pakastamon edellytysinvestoinnit -hankesuunnitelma käsittää muihin rakennuksiin tarvittavat muutokset. Nykyiseen pakastamoon on sijoitettu Tukkutorin kiinteistövalvonnan ja kulunvalvonnan keskusyksiköt. Nykyisestä pakastamosta syötetään sähköä rakennukseen 1 ja 18 sekä kylmäliuosta rakennukseen 1. Tämä edellyttää edelly-



tysinvestointina tehtäviä muutoksia nykyisiin järjestelmiin sekä pakastamosta teknisiltä järjestelmiltään riippuvaiseen rakennukseen 1 oman muuntajan, pääkeskuksen ja kylmälaitoksen toteuttamista.

Nykyinen pakastamo, sen kylmäjärjestelmä sekä pakastamosta viereisiin rakennuksiin kylmän siirtoa varten rakennettu vanha huoltosilta puretaan. Pakastamon pakkas- ja kylmätilojen purku voidaan tehdä vasta sitten, kun korvaavat tilat ovat käytettävissä. Tällöin tuotteet voidaan siirtää uuteen pakastamoon. Ammoniakin poisto tehdään ennen pakastamorakennuksen purkua.

Koko Tukkutorin aluetta palveleva jäteasema toimii nykyisen pakastamorakennuksen osana ja se täytyy purkaa ennen uuden pakastamon työmaan alkua. Pakastamon uudisrakennuksen yhteydessä toteutetaan Tukkutorin aluetta palveleva uusi pysyvä jäteasema. Jäteasemakustannukset sisältyvät Tukkutorin uuden pakastamon edellytysinvestointihankkeen kustannuksiin.

Edellytysinvestointihankkeeseen sisältyy asemakaavamääräysten edellyttämä Tukkutorin Sörnäistenkadun ajoneuvoliittymien poisto. Nykyisen pakastamon tavaraliikenne tukeutuu suurelta osin Sörnäistenkadun ajoneuvoliittymiin. Kun pakastamo puretaan, Tukkutorin ajoneuvoliittymät keskitetään Vanhalle talvitielle. Tukkutorin alueen liikenteen ajan tasalle saattaminen käsittää Tukkutorin sisäisen, Vanhalta talvitieltä kulkevan pääajoreitin ajoratamaalausten, liikennemerkkien ja suojatiejärjestelyiden uusimista sekä rakennusten 1 ja 18 lastauslaitureihin kohdistuvia muutoksia.

Korvaavan uuden pakastamon rakennuspaikalla suoritettiin pilaantuneen maan tutkimuksia kesällä 2017. Koko tutkimusalueen laajuudella todettiin kynnysarvot ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Rakennuspaikan maaperää tullaan puhdistamaan erillisten suunnitelmien ja ympäristöluvan mukaisesti hankkeen maanrakennustöiden yhteydessä edellytysinvestointeihin kuuluvana esirakentamistyönä. Rakennuspaikalla tehdään myös lämpö- ja viemäriinjojen ja kaapeleiden siirtotöitä sekä puretaan paikalla oleva pieni rakennus.

Edellytysinvestointihanke on osa Tukkutorin alueen kehittämistä aktiiviseksi elintarvikekaupan alueeksi. Vanhan, elinkaarensa päässä olevan pakastamokokonaisuuden purkaminen ja sen korvaaminen uudella nykyaikaisella pakastamolla jatkaa Tukkutorin alueen yrittäjien toimintamahdollisuuksia ja on yksi edellytys alueen tukkutoritoiminnan säilymiselle ja kehittymiselle. Tukkutorin alueella toimivien yritysten toiminta edellyttää nykyaikaisia varastointipalveluja ja -tiloja. Uuden pakastamon avulla pakastamotoiminta tehostuu ja elintarviketurvallisuus para-



nee. Uusi pakastamo on bruttoalaltaan vanhaa pakastamoa pienempi, mutta tilavuudeltaan tehokkaampi.

Uudelle pakastamolle osoitettu rakennuspaikka on tällä hetkellä asvaltoitu alue, jossa on Tukutorin henkilöautopaikkoja. Lisäksi alueella on noin 80 torimyyntipaikkaa, joita Tukutori vuokraa myyjille kevästä syksyyn ajoittuvan myyntikauden aikana. Paikkoja käytetään aamun myyntiajan ulkopuolella pysäköintipaikkoina. Näitä paikkoja korvaava torimyynti- ja autopaikka-alue rakennetaan edellytysinvestointina Tukutorin alueen luoteiskulmaan.

Tukutorin uuden pakastamon edellytysinvestoinnit -hanke luo edellytykset Helsingin kaupunkistrategian 2017–2021 toteuttamiselle. Strategian mukaan tiivis ja toiminnallisesti sekoittunut kaupunkirakenne luo pohjan urbaanille elämälle. Strategian mukaan Helsingin kaikissa kaupunginosissa on edellytykset hyvälle arjelle, toimivalle liikenteelle, monipuolisille lähipalveluille ja elinkeinoille. Helsinki haluaa tarjota yrityksille monipuolisia sijaintimahdollisuuksia hyvin saavutettavilla alueilla. Kun vanha ammoniakkaa kylmäjärjestelmässään käyttävä pakastamorakennus puretaan, voidaan viereiset asuntorakennustontit osoittaa strategian mukaiseen asuntotuotantotavoitetta toteuttavaan käyttöön.

Tukutorin uuden pakastamon edellytysinvestoinnit -hankesuunnitelma on laadittu yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan rakennetun omaisuuden hallinta -palvelun ja tilapalvelun kanssa. Pilaantuneen maan osalta asiantuntijana on kuultu maaomaisuusyksikön rakentamiskelpoisuustiimin edustajia. Uuden pakastamon hankesuunnitteluvaiheessa on kuultu asiantuntijoina asemakaavoituksen, rakennusvalvonnan, ympäristökeskuksen ja pelastuslaitoksen edustajia.

## Kustannukset

Tukutorin uuden pakastamon edellytysinvestoinnit -hankkeen kustannusarvion mukaan rakennuskustannukset ovat lokakuun 2017 hintatasossa arvonlisäverottomana yhteensä 9 830 000 euroa.

## Vuokravaikutus

Tukutorin uuden pakastamon edellytysinvestointien hankesuunnitelmassa sisäisen vuokran periaate koskee Tukutorin alueen uutta jäteasemaa. Jäteaseman huoneistoala on 161 htm<sup>2</sup>, joka on sisäisen neliövuokran perusteena. Käsitelyohjeiden mukaan määritelty sisäinen vuokra on noin 12,85 euroa/htm<sup>2</sup>, 2 069 euroa/kk ja noin 24 826 euroa/v. Tästä pääomavuokran osuus on 10,50 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpito- vuokran osuus on 2,35 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpito vuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpito vuokraa vastaavaksi.



## Rahoitus

Tukkutorin uuden pakastamon edellytysinvestoinnit toteutetaan esirakentamishankkeena ja rahoitetaan talousarvion alakohdasta 8 01 03 01, Muu esirakentaminen, alueiden käyttöönotto ja tonttien rakentamiskelpoiseksi saattaminen, kaupunkiympäristölautakunnan käy-  
tettäväksi. Rahoitusvaraus on jakautunut seuraavasti: vuosi 2018 430 486 euroa, vuosi 2019 3 986 234 euroa, vuosi 2020 4 057 417 ja vuosi 2021 1 355 863 euroa.

## Toteutus ja aikataulu

Tukkutorin uuden pakastamon edellytysinvestointien hankesuunnitelman tavoiteaikataulun mukaan rakentamisen oli tarkoitus alkaa loka-  
kuussa 2018. Käytännössä rakentaminen aloitetaan heti kun päätös on lainvoimainen. Työn on tarkoitus valmistua tavoiteaikataulun mukaan vuoden 2020 joulukuussa. Tukkutorin alueen omistaa Helsingin kaupunki. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.

## Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

## Lisätiedot

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

## Liitteet

1 Tukkutorin uuden pakastamon edellytysinvestointien hankesuunnitelma  
9.4.2018

## Oheismateriaali

1 Tukkutorin uuden pakastamon edellytysinvestointien hankesuunnitelman liitteet

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 03.12.2018 § 788

HEL 2018-010212 T 10 06 00

### Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

### Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

### Puhelin

+358 9 310 1641

### Faksi

+358 9 655 783

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

FI0680001200062637

### Alv.nro

FI02012566



10.12.2018

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

03.12.2018 Pöydälle

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Pia Pakari-  
sen ehdotuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 23.10.2018  
§ 115

HEL 2018-010212 T 10 06 00

Eesitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto  
esitti kaupunginhallitukselle 9.4.2018 päivätyn Tukutorin uuden pakas-  
tamon edellytysinvestointien hankesuunnitelman hyväksymistä siten,  
että hankkeen rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäve-  
rottomana 9 830 000 euroa lokakuun 2017 kustannustasossa.

B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto  
päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset  
alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen suunnittelua odot-  
tamatta hankepäätöstä.

Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Tarja Lehto, projektinjohtaja, puhelin: 310 31822  
tarja.lehto(a)hel.fi  
Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871  
paivi.etelamaki(a)hel.fi