

Hakaniemen Kauppahallin väistötilat

Hakaniemen tori



Hankenumero 8037283



Sijainti





Yhteenvedo VE1, Tekstiilihalli torille

Hankkeen nimi Hakaniemen kauppahallin väistötila				Hankenumero 8037283	
Osoite Hakaniemen tori, 00530 Helsinki					
Sijainti Kaupunginosa 11 Kallio, 11G101					
Käyttäjä/toiminta Helsingin kaupungin Tukkutori / kauppahalli				Myymälämodulit 144	
Hankkeen tarpeellisuus 1914 valmistunut Hakaniemen kauppahalli peruskorjataan. Toiminnalle tarvitaan väistötilat					
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset, Kust.taso 1/2016					
	brm ²	htm ²	hym ²	Investointikustannusarvio (M €)	
Uudisrakennus	1990	1944	978	3 350 000*	
Yhteensä	1990	1944	978	3 350 000	
Investointikustannusten jakautuminen				1 683 € / brm ²	
				€ / htm ²	
				23 264 € / moduli	
Vuokra ja vaikutus käyttötalouteen					
	po € / htm ² / kk	yp € / htm ² / kk	yht. € / htm ² / kk	yht. € / kk	yht. € / v
)					
Lisävuokra (1 944 htm ²)			4,78	15 040	180 470
Toiminnan käynnistämiskustannukset					
Hankkeen aikataulu					
Rakentaminen 6-12/2016, käyttö 1/2017 -10/2018.					
Rahoitussuunnitelma					
Rahoitus TA-kohdan 8020204 vuosille 2016-2018 varatuista investointimäärärahoista.					
Toteutus- ja hallintamuoto					
Toteutuksesta vastaa kiinteistöviraston tilakeskus ja ylläpidosta tilakeskus ja Helsingin kaupungin Tukkutori vastuunjakotaulukon mukaan.					
Lisätiedot					
Halliin tulee 144 myyntipaikkaa pääasiassa vakituksille kauppiaille. Sijointi Hakaniemen torille.					
*Sisältää teltan vuokran.					



Yhteenvedo VE2, HOK-Elannon 2. krs

Hankkeen nimi Hakaniemen kauppahallin väistötila				Hankenumero 8037283	
Osoite Siltasaarencatu, 00530 Helsinki					
Sijainti Kaupunginosa 11 Kallio, 11G101					
Käyttäjät/toiminta Helsingin kaupungin Tukkutori / kauppahalli				Myymälämodulit 170	
Hankkeen tarpeellisuus 1914 valmistunut Hakaniemen kauppahalli peruskorjataan. Toiminnalle tarvitaan väistötilat					
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset, Kust.taso 1/2016					
	brm ²	htm ²	hym ²	Investointikustannusarvio (M €)	
Muutos	3100		1228	2 300 000	
Yhteensä	3100		1228	2 300 000 *	
Investointikustannusten jakautuminen				742 € / brm ²	
				€ / htm ²	
				13 529 € / moduli	
Vuokra ja vaikutus käyttötalouteen					
	po € / htm ² / kk	yp € / htm ² / kk	yht. € / htm ² / kk	yht. € / kk	yht. € / v
)					
Lisävuokra (3100 brm ²)			1,98	6 230	74 750
Toiminnan käynnistämiskustannukset					
Hankkeen aikataulu					
Suunnittelu ja rakentaminen vuokrahankkeena 4/2016 – 12/2016. Käyttö 1/2017 – 10/2018.					
Rahoitussuunnitelma					
Tilakeskuksen osuus 250 000 euroa rahoitus TA-kohdan 8020204 vuosille 2016 -2018 varatuista investointimäärärahoista. Antilooppi Management Oy:lle tuleva vuokraosuus rahoitetaan tilakeskuksen käyttötaloudesta.					
Toteutus- ja hallintamuoto					
Suunnittelusta ja toteutuksesta vastaa Antilooppi Management Oy. Ylläpidosta vastaavat Antilooppi Management Oy, tilakeskus ja Helsingin kaupungin Tukkutori erikseen sovittavan					
Lisätiedot					
Halliin tulee 170 myyntipaikkaa sekä vakituksille että väliaikaisella sopimuksella oleville kauppiaille. Sijoitus entiseen HOK-Elannon tavaratalon 2. kerrokseen, joka tulisi kokonaan hallikaupan käyttöön. Hakaniemen tori vapautuu tällöin muille toiminnoille.					
*Sisältää pääoma- ja ylläpitokustannukset					



Yhteenvedo VE3, 2-osainen tekstiilihalli puistikkoon

Hankkeen nimi Hakaniemen kauppahallin väistötila			Hankenumero 8037283		
Osoite Hakaniemenpuisto, 00530 Helsinki					
Sijainti Kaupunginosa 11 Kallio, 11G101					
Käyttäjät/toiminta Helsingin kaupungin Tukkutori / kauppahalli				Myymlämodulit 131	
Hankkeen tarpeellisuus 1914 valmistunut Hakaniemen kauppahalli peruskorjataan. Toiminnalle tarvitaan väistötilat					
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset, Kust.taso 1/2016					
	brm ²	htm ²	hym ²	Investointikustannusarvio (M €)	
Uudisrakennus	1760	1640	862	3 700 000 *	
Yhteensä	1760	1640	862	3 700 000	
Investointikustannusten jakautuminen				2 100 € / brm ²	
				€ / htm ²	
				28 244 € / moduli	
Vuokra ja vaikutus käyttötalouteen					
	po € / htm ² / kk	yp € / htm ² / kk	yht. € / htm ² / kk	yht. € / kk	yht. € / v
Lisävuokra (1 640 htm ²)			4,96	15 590	187 050
Toiminnan käynnistämiskustannukset					
Hankkeen aikataulu Teltan ja lattian lvis-tekniikan rakentaminen 7-11/2016. Käyttö 4/2017 – 1/2019.					
Rahoitusuunnitelma Rahoitus TA-kohdan 8020204 vuosille 2016 -2019 varatuista investointimäärärahoista.					
Toteutus- ja hallintamuoto Toteutuksesta vastaa kiinteistöviraston tilakeskus ja ylläpidosta tilakeskus ja Helsingin kaupungin Tukkutori vastuunjakotaulukon mukaan.					
Lisätiedot Kahteen halliin tulee yhteensä 131 myyntipaikkaa pääasiassa vakituksille kauppiaille, joiden on supistettava toimintojaan pienemmän myymäläpinta-alan vuoksi. Sijointi Hakaniemen torin takana olevaan puistikkoon, jolloin tori vapautuu muille toiminnoille. *Sisältää kaksi-osaisen teltan vuokran.					









4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Peruskorjattavan Hakaniemen kauppahallin 1. kerroksessa myydään elintarvikkeita ja 2. kerroksessa lahja- ja kuivatavaroita. Molemmissa kerroksissa on rajoitetusti ravintola- ja kahvilatoimintaa. Rakennuksessa on sosiaalitilat henkilökunnalle, asiakaspaikkojen edellyttämät wc-tilat sekä myymälätoiminnalle välttämättömät kylmä- ja kuivavarastot sekä tekniset tilat.

Väistötiloihin järjestetään tilat kaikkia hallin myyntitoimintoja ja välttämättömiä palvelu- ja aputiloja varten. Myymälämodulien määrä vaihtelee eri vaihtoehtoissa, todennäköiset väistötiloihin halukkaiden kauppiaiden nykyiset myymälät käsittävät 175 myymälämodulia, Tukkutorin mukaan väistötiloissa toteutuva määrä voi tästä jossain määrin poiketa.

Hankkeen laajuus

	brm ²	htm ²	hym ²
VE1	1 990	1 944	978
VE2	3 100	2 497	1 228
VE3	1 760	1 640	832
VE4	3 169	2 999	1 228

Vaihtoehto VE4 osalta suunnitelmasta puuttuvat sosiaali-, kylmäsäilytys- ja kuivavarastotilojen brm²-, htm²- ja hym²-tiedot. Tässä hankesuunnitelmassa hankkeen ylläolevat laajuustiedot on korjattu vastaamaan sosiaalitilojen, kylmäsäilytys- ja kuivavarastojen osalta sekä myymäläpaikkojen osalta tilakeskuksen vaihtoehtojen laajuustietoja.

Laatutaso

VE1, VE2 ja VE3 hankesuunnitelmassa on myymälä- ja kahvilatilojen lisäksi sosiaalitilat henkilökunnalle, asiakaspaikkojen edellyttämät wc-tilat sekä myymälätoiminnalle välttämättömät kylmä- ja kuivavarastot sekä tekniset tilat. Tilojen rakenteet, varustus olosuhteet ovat ympäristökeskuksen ja muiden viranomaisten minimivaatimusten mukaisesti.

Vaihtoehto VE4 osalta suunnitelmasta puuttuvat sosiaali-, kylmäsäilytys- ja kuivavarastotilat (sosiaalitilojen osalta VE4 on varaus kustannusarviossa, mutta niitä ei ole esitetty piirustuksissa). Kaikki vaihtoehdot ovat esteettömiä.

Vaihtoehdot VE1, VE3 ja VE4 ovat puolilämpimiä. Tavaratalokäytössä olleen HOK-Elannon tiloihin sijoittuvan vaihtoehdon VE2 olosuhteet ovat paremmin vakioituja. Lasipaviljongin (vaihtoehdon VE4) osalta on varauduttava jäähdytykseen.

VE1 sijoittuu Hakaniemen torille ja hallissa on 144 myyntipaikkaa vakituisille kauppiaille. Halli perustuu sinkittyjen teräskehien varaan rakentuvaan ns. kevythalliin. Hallin seinät ovat paroc-elementtejä. Vesikattona on kahden pvc-kankaan välissä puhallusvillaeriste. Lattiamateriaalina on tasaushiekan päälle valettu densiphalt-massa.



VE2 sijoittuu entisen HOK-Elannon tavaratalon 2. kerrokseen, ja siellä on 170 myyntipaikkaa siten että sekä vakituiset että väliaikaisilla sopimuksilla toimivat kauppiaat mahtuvat tiloihin. Rakennuksen ulkoseinät, kantavat rakenteet, lattia- ja kattopinnat sekä talotekniikka pyritään hyödyntämään mahdollisimman laajasti. Tiloissa tehdään vain välttämättömät rakennustyöt.

VE3 sijoittuu Hakaniemen puistoon ja koostuu kahdesta tilaelementtirakenteisesta hallista. 2-osaiseen halliin saadaan ainoastaan 131 myyntipaikkaa, jolloin vakituiset kauppiaat mahtuisivat halliin supistetulla toiminnalla. Julkisivut ovat pääosin puurakenteisia, puuverhoiltuja elementtejä. Kahvila-alueiden seinät ovat umpiolasielementtejä.

VE4 sijoittuu Hakaniemen torille, ja suunnitelmien perusteella siellä on 128 myyntipaikkaa. Tilakeskus on kuitenkin olettanut, että hallin laajuuden (2500 htm²) huomioon ottaen sinne mahtuu 170 myyntipaikkaa. Lasihalli perustuu sinkittyjen teräskehien varaan rakentuvaan pääosin lasiseinäiseen halliin. Vesikatto on rakenteeltaan seuraava: poimupelti+vaneri++mineraalivilla+kattohuopa Lattia on pääosin torin nykyistä noppakiveystä, osittain asennuslattiaa. Lasihalli poikkeaa lattiamateriaalin suhteen muista vaihtoehtoista, koska Tilakeskuksen käymissä neuvotteluissa ympäristökeskus ei ole hyväksynyt noppakiveystä väistötilan lattiapinnaksi. Tilakeskuksen tekemässä kustannuskorjauksessa lasihalliin on laskettu ympäristökeskuksen vaatima lattiataso.

Liite 2 Viitesuunnitelmat

5 Hankkeen ympäristötavoitteet, tilapäisten rakennusten lämmitys

Tilapäisen rakennuksen (VE1, VE3, VE4) lämmitysjärjestelmänä investointikustannuksiltaan toteutuskelpoinen on ilmalämmitys sähköenergialla. Järjestelmän haittana ovat käyttöaikaiset kalliit energiakustannukset. VE2 on liitettyä kaukolämpöön, sen energiakustannukset ovat normaalit.

Vaihtoehtoissa VE1, VE3 ja VE4 jäte kerätään Hakaniemen torin maanalaisiin jätesäiliöihin. Vaihtoehdossa VE2 jäte kerätään tavaratalon lastauslaiturin yhteydessä oleviin säiliöihin, joiden määrää kasvatetaan tarvittaessa.

6 Vaikutusten ja riskien arviointi

Aikatauluriskit:

VE3:een ja VE4:ään sisältyy aikatauluriski – molempien hankkeiden suunnittelu ja kilpailuttaminen vie aikaa siten, ettei Hakaniemen hallin korjaus ala hankesuunnitelman aikataulun mukaisesti ja valmistu lokakuussa 2018. Tukutori on pitänyt joulusesonkia parhaimpana ja tärkeimpänä avajaisten ajankohtana, koska silloin hallin aukeaminen saadaan parhaiten markkinoitua julkisuutteen. Hallin avautuminen hiljaisena aikana kuten helmikuussa tai kesäkuussa, on hallin tulevan toiminnan kannalta riski.

Myös vaihtoehtoihin VE1 ja VE2 sisältyy aikatauluriski, mikäli päätöksen teon tai jonkin muun viivästyksen takia hanketta ei saada vietyä eteenpäin tässä hankesuunnitelmassa esitetyn aikataulun mukaan. Molemmat hankkeet pitäisi saada kilpailutukseen (VE1) / suunnitteluun (VE2) huhtikuun alussa.

Torin käyttö:



Mikäli halli sijoitetaan torille (VE1, VE4), on torin käyttö lukittu väistötilakäyttöön kyseisen väistötilahankkeen ajaksi. Vaihtoehtoisissa VE2, VE3 torin käyttö on mahdollista myös muuhun käyttöön tai rakentamiseen.

7 Rakentamiskustannukset

VE1, VE3-VE4: kustannukset kausi 1/2016, RI=108,4 ja THI=158,1
VE2 on vuokrahanke, jonka toteuttaisi Antilooppi Management Oy, kustannukset ohessa.

VE1 (Tekstiilihalli torilla):

Hallissa 144 myymäläpaikkaa ja sinne mahtuvat vakituiset kauppiaat.

Hankkeen enimmäishinta on 3 350 000 euroa (alv 0 %), 1 683 euroa / brm².

Kustannus 23 264 euroa / myyntipaikka.

VE 2 (HOK-Elannon entinen tavaratalo): VUOKRAHANKE

Tavaratalon 2. kerroksessa on 170 myymäläpaikkaa ja sinne mahtuvat sekä vakituiset että väliaikaisilla sopimuksilla toimivat kauppiaat.

Hankkeen enimmäishinta on 2 300 000 euroa (alv 0 %), 742 euroa / brm².

Kustannus 13 529 euroa / myyntipaikka.

VE 3 (Tekstiilihalli kahdessa osassa toripuistikkoon):

2-osaisessa hallissa on 131 myymäläpaikkaa ja sinne mahtuvat vakituiset kauppiaat suoistetulla toiminnalla.

Hankkeen enimmäishinta on 3 700 000 euroa (alv 0 %), 2 100 euroa / brm².

Kustannus 28 244 euroa / myyntipaikka.

VE 4 (Lasihalli torille)

Tukkutorin suunnitelmissa lasihalliin on sijoitettu 128 myymäläpaikkaa, mutta todennäköisesti suunnitelmaa kehittämällä sinne saa mahtumaan 170 myymäläpaikkaa.

Hankkeen enimmäishinta on 6 300 000 euroa (alv 0 %), 1 988 euroa / brm².

Kustannus 37 059 euroa / myyntipaikka.

Tukkutorin teettämän kustannuslaskennan mukaan hankkeen perustamiskustannus on 2 485 000 euroa.

Tilakeskus on korjannut tukkutorin laskeman kustannuksen vastaamaan niitä rakennusvalvonnan ja ympäristökeskuksen vaatimuksia, joita em.viranomaiset ovat esittäneet tilakeskukselle väistötilan olosuhteista ja pintamateriaaleista. Lisäksi korjauksessa on otettu huomioon tukkutorin kokoama yhteenveto kauppiaiden tarvitsemista kylmätiloista ja muista erityisvaatimuksista.

Tukkutorin arvioimasta perustamiskustannuksesta puuttuvat tai laskennassa on arvioitu liian alhaisiksi seuraavat erät, jotka tässä hankesuunnitelmassa on sisällytetty tilakeskuksen korjaamaan lasihalliin kustannuslaskentaan:

- aluetyöt – maanrakennus torilla
- lattiatyöt; sorapatja ja asfaltti, pohjan oikaisu
- runkotöiden varaukset
- kylmätilat
- varasto- ja sosiaali-tilat, vuokrat
- myyntipisteiden kalusteet ja varusteet



- lvi:n ja sähköurakoiden hinnat on korjattu tekstiilihallien yksikköhinnoin lasihallin laajuuden mukaiseksi
- suunnittelu ja rakennuttaminen
- työmaan johtotehtävät ja urakoitsijan kate

8 Vuokra

Vuokra on laskettu lisävuokrana Hakaniemen peruskorjauksen jälkeiselle vuokralle.

Hakaniemen hallista perittävä vuokra peruskorjauksen jälkeen on yhteensä 27,23 euroa / htm²/kk, Kuukausivuokra on 85 660 euroa ja vuosivuokra 1 027 900 euroa.

Väistötilan pysyvä lisävuokra tulee hallin edellä mainitus perusvuokran päälle.

VE1 (Tekstiilihalli torilla):

Perittävä lisävuokra on yhteensä 4,78 euroa / htm²/kk. Kuukausivuokra on 15 040 euroa ja vuosivuokra 180 470 euroa.

VE 2 (HOK-Elannon entinen tavaratalo):

Perittävä lisävuokra on yhteensä 1,98 euroa / htm²/kk. Kuukausivuokra on 6 230 euroa ja vuosivuokra 74 750 euroa.

VE 3 (Tekstiilihalli kahdessa osassa toripuistikkoon):

Perittävä lisävuokra on yhteensä 4,96 euroa / htm²/kk. Kuukausivuokra on 15 590 euroa ja vuosivuokra 187 050 euroa.

VE 4 (Lasihalli torille)

Perittävä lisävuokra on yhteensä 8,30 euroa / htm²/kk. Kuukausivuokra on 26 120 euroa ja vuosivuokra 313 410 euroa.

9 Ylläpito ja käyttötalous

Tilakeskus ja Helsingin kaupungin tukkutori vastaavat väistötilan ylläpidon kustannuksista vastuunjakotaulukon mukaan.

10 Hankkeen aikataulu

VE1 (Tekstiilihalli torilla):

- kilpailutus 4-5/2016
- teltan ja lattian lvis-tekniikan rakentaminen 6-9/2016
- sisustaminen 10 -12/2016
- tilat käyttövalmiina muuttoa varten loppiaisen jälkeen 1/2017

VE 2 (HOK-Elannon entinen tavaratalo):

- suunnittelu ja rakentaminen vuokrahankkeena 4/2016 – 12/2016
- tilat käyttövalmiina muuttoa varten loppiaisen jälkeen 1/2017



VE 3 (Tekstiilihalli kahdessa osassa toripuistikkoon):

- suunnittelu 4-5/2016
- kilpailutus 5-6/2016
- teltan ja lattian lvis-tekniikan rakentaminen 7-11/2016
- sisustaminen 12/2016-2-3/2017
- tilat käyttövalmiina muuttoa varten maaliskuussa 2017 > Hakaniemen hallin korjausaikataulu siirtyy ajankohtaan 4/2017 – 1/2019, ja halli aukeaisi joulusesongin sijaan helmikuussa 2019

VE 4 (Lasihalli torille)

- suunnittelu kilpailutusta varten 4-8 /2016
- kilpailutus 8-10/2016
- rakentaminen 11/2016 -6/2017
- tilat käyttövalmiina muuttoa varten 7/2017 > Hakaniemen hallin korjausaikataulu siirtyy ajankohtaan 7/2017 – 5-6/2019, ja halli aukeaisi joulusesongin sijaan kesäkuussa 2019.

11 Rahoitussuunnitelma

VE1, VE3-4

Hanke rahoitetaan talonrakennushankkeiden rakentamishojelman kohdalla 8020204. Rakentamisen rahoitus on kohdennettu vuodelle 2016 -17 ja purkukustannus vuodelle 2018.

VE2

Tilakeskuksen osuus 300 000 euroa rahoitetaan talonrakennushankkeiden rakentamishojelman kohdalla 8020204.

12 Toteutus- ja hallintamuoto

VE1, VE3-4 Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteutuksesta.

Tilakeskus ja Helsingin kaupungin Tukkutori vastaavat ylläpidosta vastuunjakotaulukon mukaan.

VE2 Antilooppi Management Oy vastaa toteutuksesta.

Antilooppi Management Oy, tilakeskus ja Helsingin kaupungin Tukkutori vastaavat ylläpidosta vastuunjakotaulukon mukaan.



Suunnittelutyöryhmä

Liite 1

Tilaaaja, rakennuttajatehtävät, käyttäjä

Tilaaaja/omistaja:

Kiinteistövirasto
Tilakeskus / Hankepalvelut
PL 2213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Yhdyshenkilö:
Puhelin:
Sähköposti

Aulikki Korhonen
040 334 5799
aulikki.korhonen@hel.fi

Rakennuttajatehtävät:

Rakennuttajatoimisto HTJ Oy
Vernissakatu 1
01300 VANTAA

Yhdyshenkilö:
Puhelin:
Sähköposti:

Kristiina Pasula
050 66426
kristiina.pasula@htj.fi

Käyttäjä

Helsingin kaupunki
Tukkutori
PL 1000
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Yhdyshenkilö:
Puhelin:
Sähköposti:

Rinna Räsänen
040 135 9049
rinna.rasenen@hel.fi

Suunnittelijat

Arkkitehtisuunnittelu

Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy
Ratakatu 19
00120 HELSINKI

Yhdyshenkilö:
Puhelin:
Sähköposti:

Jyrki Iso-Aho, pääsuunnittelija
040 514 2779
jyrki.iso-aho@a-konsultit.fi

Yhdyshenkilö:
Puhelin:
Sähköposti:

Päivi Vahti, projektiarkkitehti
09 6844 5122
paivi.vahti@a-konsultit.fi



Arkkitehtisuunnittelu / VE4

Arkkitehtitoimisto Sari Lehtonen Oy
Telakkakatu 6
00150 HELSINKI

Yhdyshenkilö: Sari Lehtonen, pääsuunnittelija
Puhelin: 050 593 9009

Rakennesuunnittelu

Dracon Oy
Malminkartanonaukio 4
0041 HELSINKI

Yhdyshenkilö: Juhani Sorasalmi, rakennesuunnittelu
Puhelin: 050 556 0062
Sähköposti: juhani.sorasalmi@dracon.fi

Yhdyshenkilö: Mikko Sarasjärvi, pohjarakennesuunnittelu
Puhelin: 045 133 7775
Sähköposti: mikko.sarasjarvi@dracon.fi

LVIK-suunnittelu

RE-Suunnittelu Oy
Setnerinkuja 3
00440 HELSINKI

Yhdyshenkilö: Arvo Rossi
Puhelin: 0500 411 988
Sähköposti: arvo.rossi@re-suunnittelu.fi

Sähkösuunnittelu

Granlund Oy
Malminkaari 21
00700 HELSINKI

Yhdyshenkilö: Topi Volama
Puhelin: 040 547 9199
Sähköposti: topi.volama@granlund.fi>