



Kauppahallin väliaikaistila

Hankesuunnittelun tilanne
16.9.2025



Hankkeen taustaa



- KH:n 5.10.2021 päättämissä kauppahallin korttelin kehittämisen strategisissa tavoitteissa linjataan kauppahallista seuraavaa:

"Kauppahalli säilytetään merkittävänä perinteisen kaupan arvoja (henkilökohtainen palvelu, erikoistuotteet, erityinen ammattitaito) vaalivana, korkeatasoisena kauppapaikkana, jossa elintarvikkeiden lisäksi tarjotaan mm. ravintolapalveluita ja tukkupalveluita. Tavoitteen varmistamiseksi myös tuotantotilat tulee säilyttää korttelissa. Kauppahallin toiminta avautuu tulevaisuudessa enemmän myös hallin ulkopuolelle."

- **Samat tavoitteet tulisi täyttyä väistötilojen osalta**





Väliaikaistilan lähtökohdat

- Väliaikaistilat toteutetaan kauppahallin perustusten vahvistamisen sekä palauttavan peruskorjauksen ajaksi lähes koko kauppahallin kokonaisuudelle.
- Aikaisempien vuonna 2022-2023 tehtyjen selvitysten mukaan ainoaksi soveltuvaksi sijainniksi väliaikaistilalle on todettu **Wiklundin sisäpiha**, ns. Brahenpiha. Tämä perustuu mm. tilan saavutettavuuteen, logistiikan toimivuuteen sekä soveltuvaan etäisyyteen varsinaisesta kauppahallista.
- Väliaikaistilaa tarvitaan alustavasti noin kolmen vuoden ajaksi, mutta mahdollisuus myös pidemmälle ajalle koetaan huomioonotettavaksi.
- Väliaikaistila valmistetaan vain tarpeeseen – ylimääräisiä tai tyhjiä tilakokonaisuuksia ei tehdä.
- Väliaikaistilan elementtikokonaisuudelle ei ole tässä vaiheessa tunnistettu jatkokäyttöä – käyttömahdollisuuksia selvitetään.





Taustaa kustannuksista

- **Väliaikaistilan hankesuunnittelun aikaisemmassa vaiheessa vuonna 2023-2024 väliaikaistilojen kokonaisuuden kustannusarvio kolmelle vuodelle oli noin 11 M€.** Kustannus todettiin liian korkeaksi ja väliaikaistila palautettiin hankesuunnitteluun. (Kv päätti 1/2025 kauppahallin perustusten tuennasta ja väliaikaistilojen hankinnan edistämisestä akuuttina tilahankkeena)
- Väliaikaistilan osalta todettiin, että kokonaisuuden tulee olla **kutsuva ja toimiva, mutta kustannustehokas**. Mahdollinen jatkokäyttämättömyys tukee pelkistetyemmän tilakokonaisuuden luomista.
- Väliaikaistilojen suunnittelua on jatkettu vuonna 2025 yhteistyössä Arco Architecture Company Oy:n sekä TOK:n kautta arkkitehtitoimisto Amerikan kanssa tällä mentaliteetilla.



Väliaikaistilan vaihtoehtotarkastelu

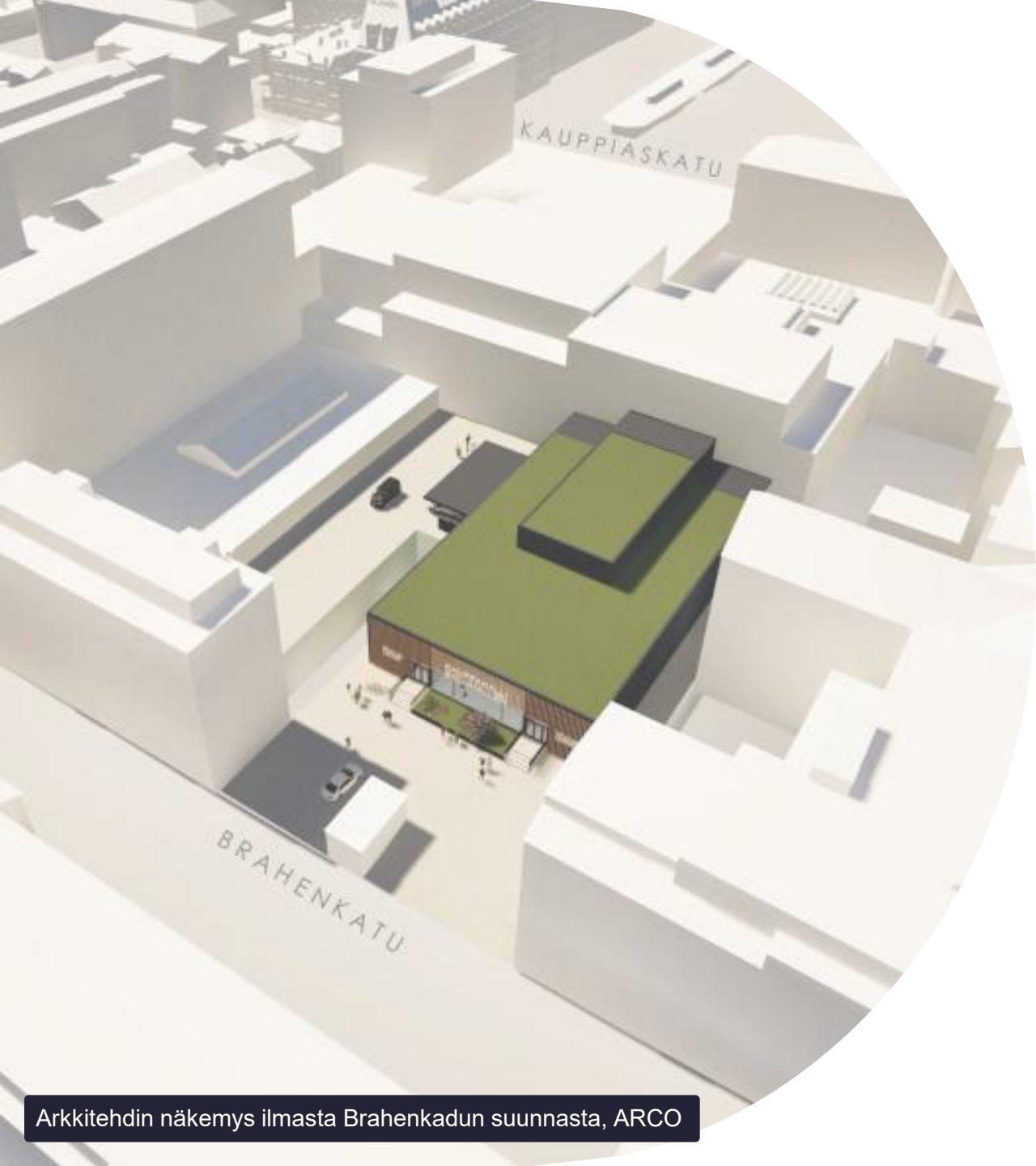


Arkkitehdin näkemys sisäänkäynnistä Kauppiaskadulta, ARCO

1. Väliaikaistila Brahenpihalla



- Vaihtoehto perustuu tilaelementtiin, joka rakennetaan Wiklundin taakse, Brahenpihalle – n. 1200-1300 m²
- Tilaelementti pitää sisällään erikoisliikkeitä sekä foodcourtin istuma-alueineen
- Osa liikkeistä ja laitostiloista sijaitsee Kauppiaskatu 9:n Wiklundin tiloissa – liikkeiden sijoittelu on tehty alustavasti toimijoiden omien toivomusten perusteella





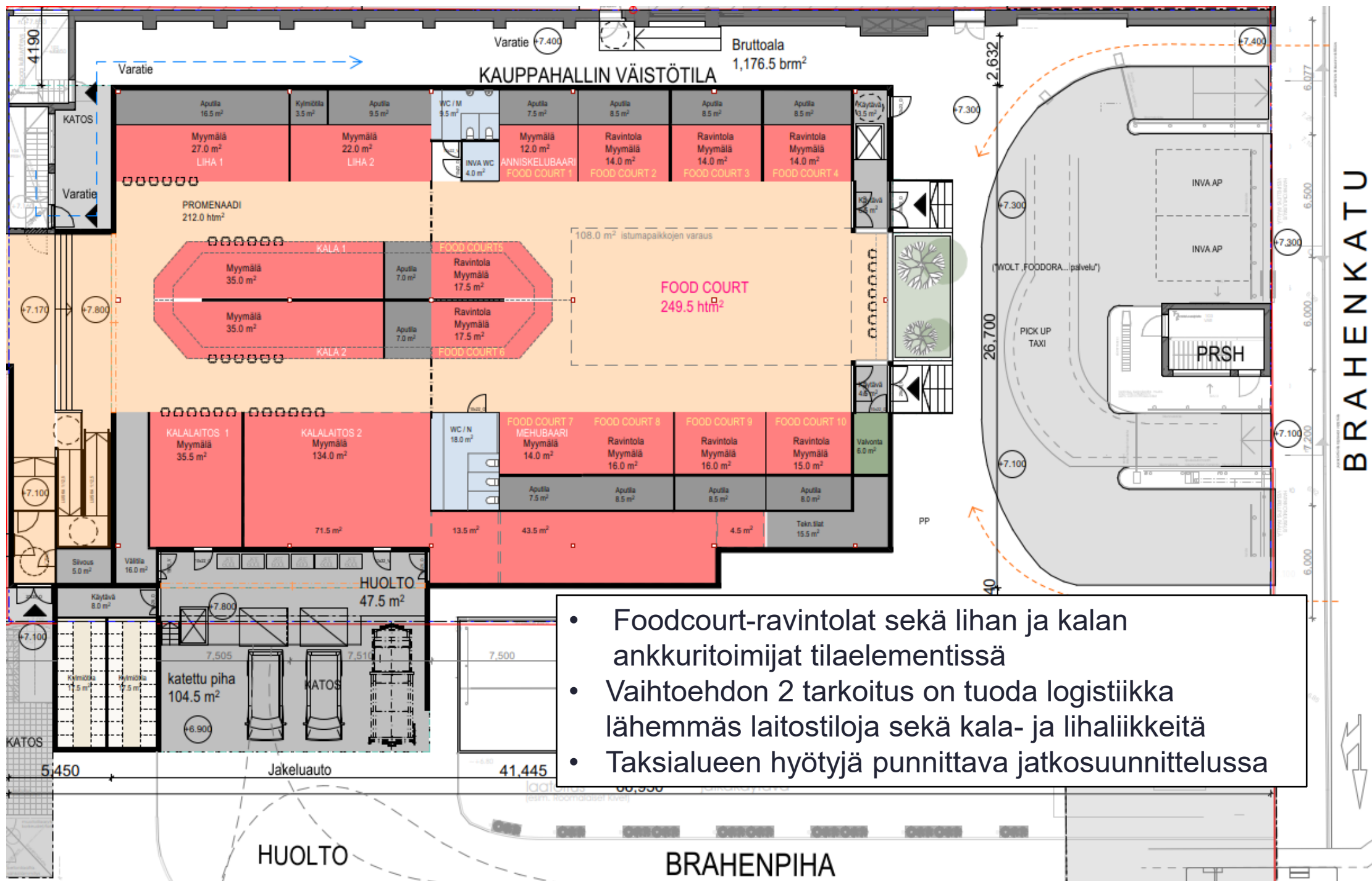
2. Väliaikaistila Brahenpihalla ja Wiklundin tiloissa

- Vaihtoehto perustuu sekä Wiklundin taakse rakennettavaan tilaelementtiin että Wiklundin sisätilojen hyödyntämiseen
- Tilaelementti pitää sisällään foodcourt – alueen, laitostilat sekä kalan ja lihan ankkuriliikkeet
- Wiklundin sisätiloihin sijoitetaan erikoisliikkeet ja kahvilat



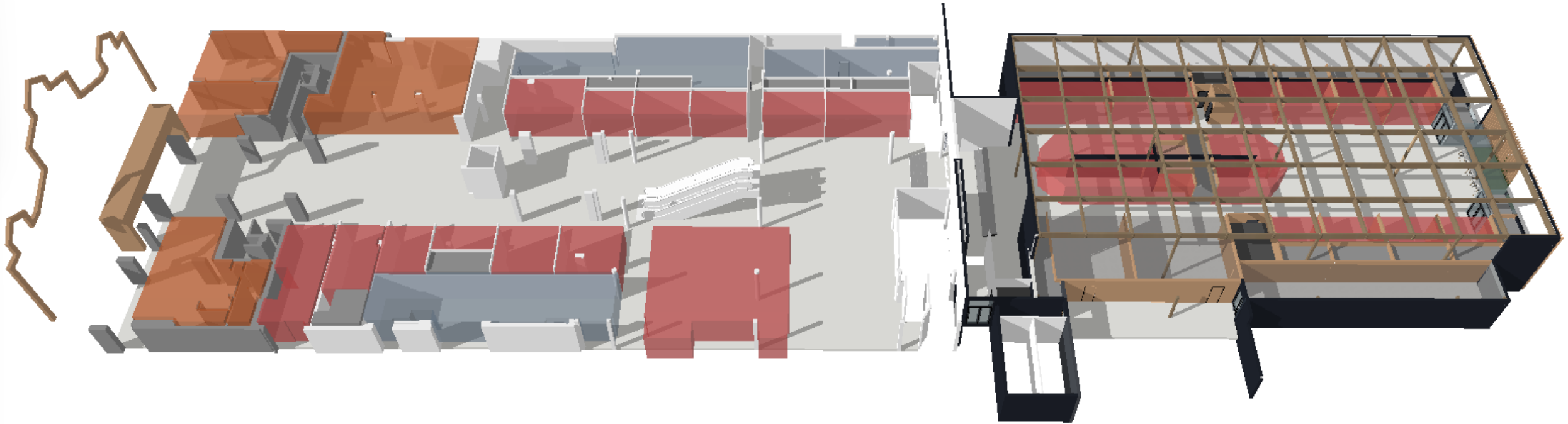


- 



Kauppatori

Brahenkatu



Kauppahallin väliaikaistilan kokonaisuutta
havainnollistava ilmakeku vaihtoehdossa 2
(vastaa pääosin myös vaihtoehtoa 1)

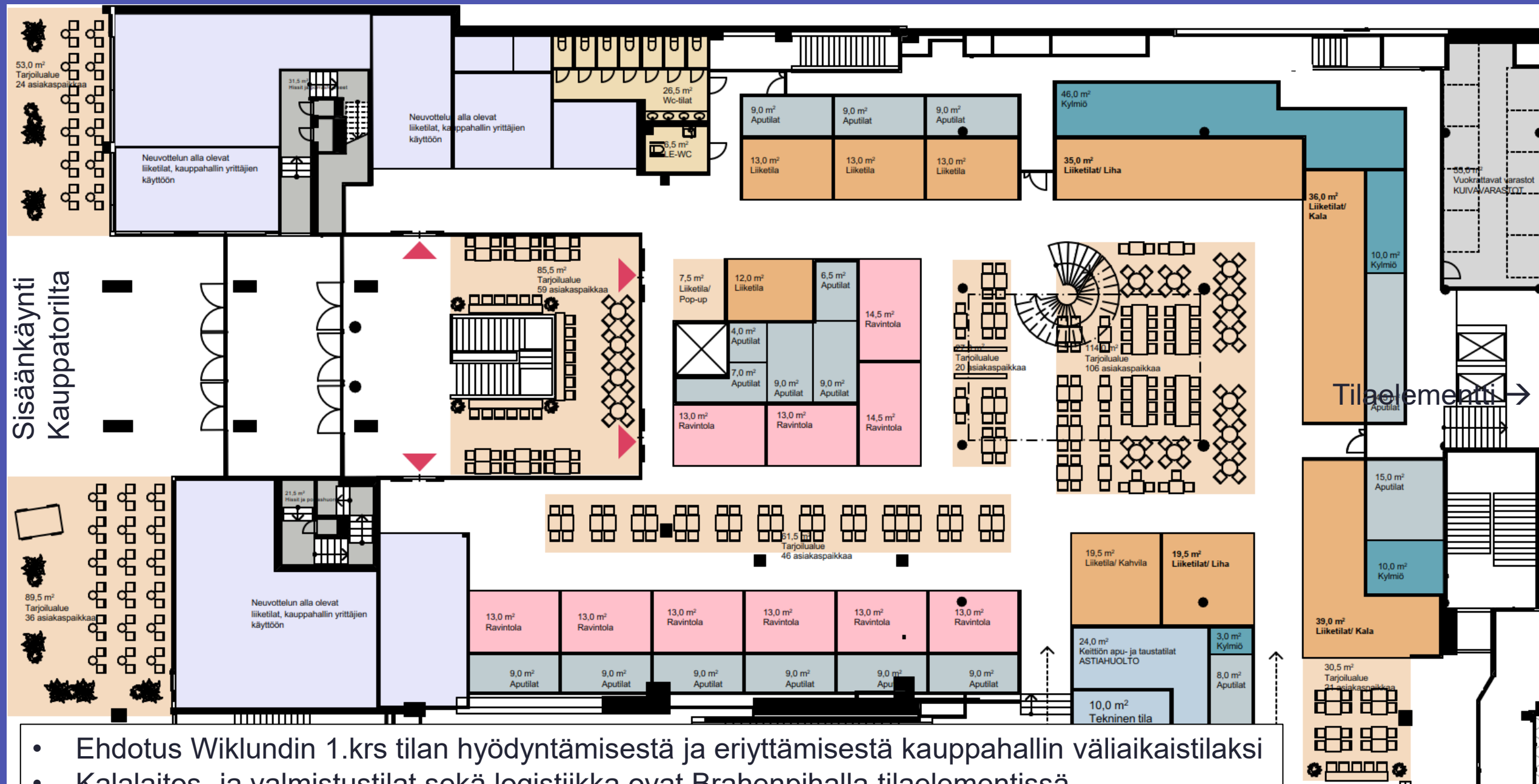
ARCO

3. Väliaikaistila Kauppiaskatu 9 Wiklund tiloissa

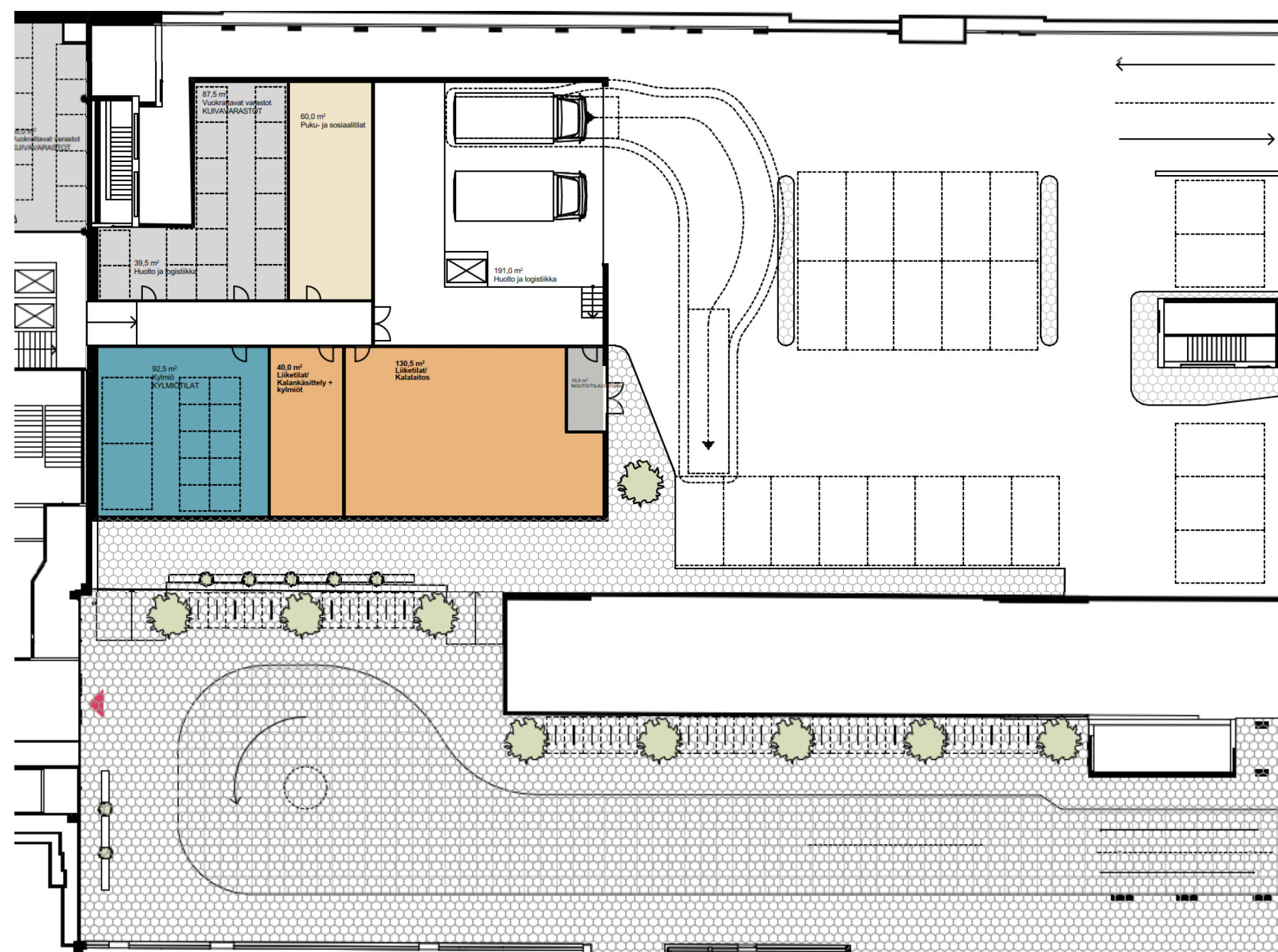


Luonnos sisäänkäynnistä Kauppiaskadulta, Amerikka

- Vaihtoehto perustuu Kauppiaskatu 9 rakennuksessa Wiklundin olemassa olevien tilojen **maksimaaliseen hyödyntämiseen** – noin 1800 m²
- Brahenpihalle valmistettaisiin **pieni tilaelementti, joka pitäisi sisällään vain laitos-, valmistus-, kylmä- ja logistiikkatiloja** – noin 500 m²



- Ehdotus Wiklundin 1.krs tilan hyödyntämisestä ja eriyttämisestä kauppahallin väliaikaistilaksi
- Kalalaitos- ja valmistustilat sekä logistiikka ovat Brahenpihalla tilaelementissä
- Kaikki liikkeet yhdessä tasossa samassa tilakokonaisuudessa



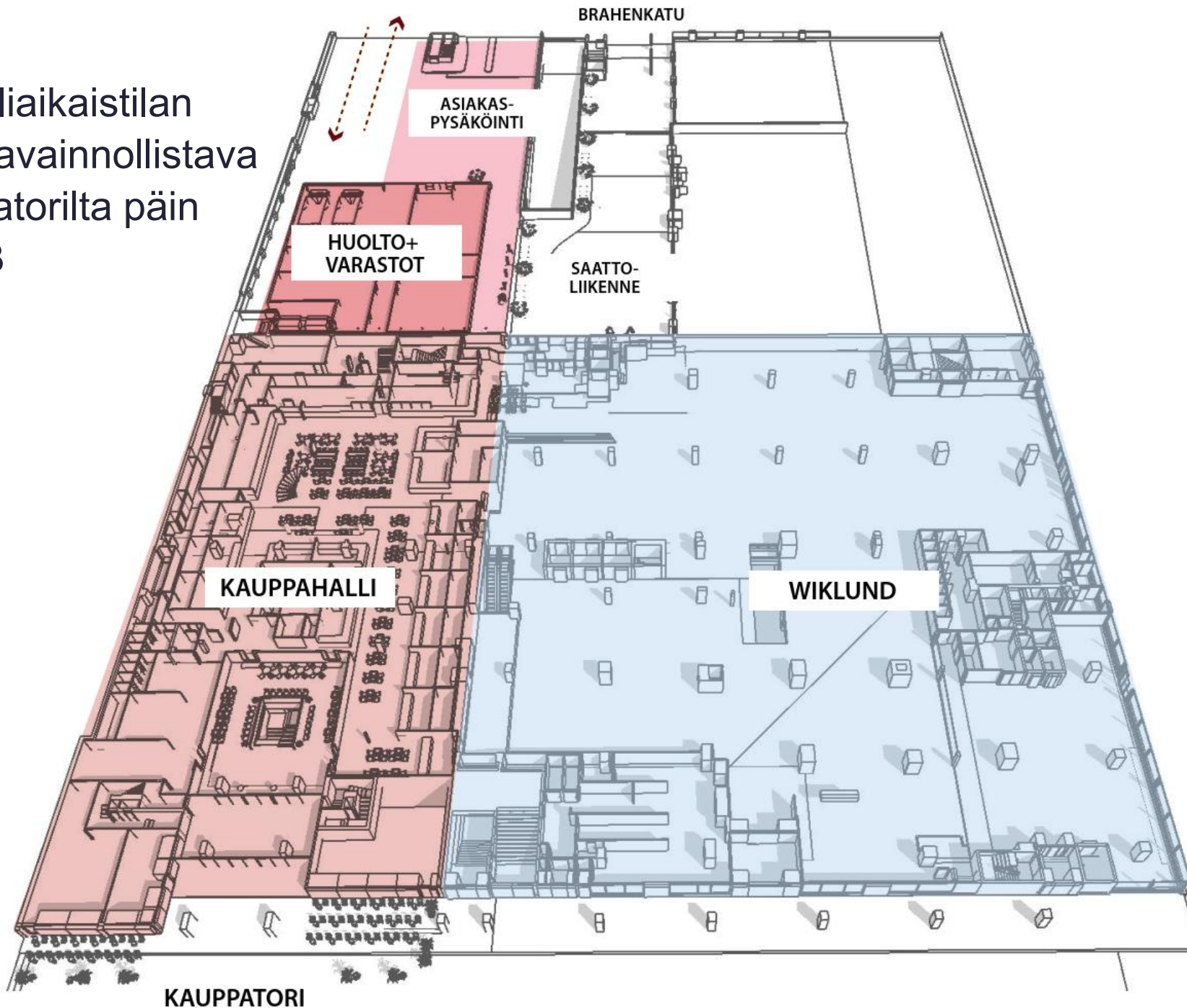
- Tilaelementti Brahenpihalla sisältää valmistus-, laitos- ja kylmiötilat, kuivavarastoja sekä puku- ja sosiaalitilat – ei liiketiloja
- Sisäpihalle jää mahdollisuus lyhytaikaiseen pysäköintiin
- Saattoliikenteen ja jalankulun väylät ovat erillään huoltopihasta, niiden alapuolella
- Logistinen yhteys suoraan tilaelementtiin Brahenpihalta





Kauppahallin väliaikaistilan
kokonaisuutta havainnollistava
ilmakuva kauppatorilta päin
vaihtoehdossa 3

Amerikka



Vaihtoehtojen kustannukset



Arkkitehdin näkemyksiä sisäänkäynnistä Brahenkadulta, ARCO



Alustavat kustannusarvioit
perustuen neliölaskelmiin

Vaihtoehto 1



Kauppahalli Brahenpihalle, tiloja
osittain myös Kauppiaskatu 9:n
Wiklundin puolelle

Oletusaika väliaikaistiloille
kustannuslaskelmassa on 3 vuotta

- Uudisrakentaminen Brahenpihalle
ja Kauppiaskadulle yht. 3,3 M€,
kaupungin investointi
- Muutokset Wiklundin liiketiloissa
0,9 M€, joka TOK:n investointi

**Kokonaiskustannus kaupungille
noin 4,9 M€ kolmen vuoden ajalta**



Alustavat kustannusarvioit
perustuen neliölaskelmiin



Vaihtoehto 2



Kauppahallin toimijat Kauppiaskatu
9:n Wiklundin tiloihin sekä osa
ankkureista tilaelementtiin
Brahenpihalle

Oletusaika väliaikaistiloille
kustannuslaskelmassa on 3 vuotta

- Uudisrakentaminen Brahenpihalle
ja Kauppiaskadulle yht. 3,6 M€,
kaupungin investointi
- Muutokset Wiklundin liiketiloissa
0,9 M€, joka TOK:n investointi

**Kokonaiskustannus kaupungille
noin 4,9 M€ kolmen vuoden ajalta**



Alustavat kustannusarviot
perustuen neliölaskelmiin

Vaihtoehto 3



Kauppahallin kaikki toimijat
Kauppiaskatu 9 Wiklund tiloissa,
huoltotilat tilaelementissä Brahenpihalla

Oletusaika väliaikaistiloille
kustannuslaskelmassa on 3 vuotta

- Uudisrakentaminen Brahenpihalle
yht. 1,3 M€, kaupungin investointi
- Muutokset Wiklundin liiketiloissa 1,5
M€, joka TOK:n investointi

**Kokonaiskustannus kaupungille noin
3,8 M€ kolmen vuoden ajalta**



Yhteenveto kustannuksista



Oletusaika väliaikaistiloille kustannuslaskelmissa kolme (3) vuotta:

Vaihtoehto 1:

Yht. 4,9 M€

Vaihtoehto 2:

Yht. 4,9 M€

Vaihtoehto 3:

Yht. 3,8 M€

- Aikaisemmissa päätöksissä on väliaikaistilan osalta todettu, että kokonaisuuden tulee olla **kutsuva ja toimiva, mutta kustannustehokas**. Mahdollinen tilaelementin jatkokäytön hankaluus tukee pelkistetyimmän sekä mahdollisimman pienen tilaelementin luomista.
- Väliaikaistilan markkinatasoinen vuokratulo kaupungille on arviolta **kolmen vuoden aikana 1,2 – 1,8 M€**. Vuokratulo on liitännäinen suhteessa vuokraneliöihin (Newsec Advisory Finland Oy).
- Näiden kustannusten lisäksi muodostuu ylläpitokustannuksia vaihtoehdosta riippuen noin 0,1-0,3 M€ / vuosi.



