



22.08.2016

Kaj/1

§ 713

Valtuutettujen Pia Pakarisen, Pilvi Torstin ja Mari Holopaisen toivomusponnet peruskorjatun Hakaniemen hallin vuokranmääritykseen ja hallin yhteydessä toimivan ulkotorin aukioloaikoihin liittyen

HEL 2015-009694 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Pilvi Torstin ehdotuksesta.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päätti merkitä tiedoksi saadut selvitykset kaupunginvaltuuston 26.8.2015 (asia 10) hyväksymien seuraavien toivomusponnien johdosta tehdyistä toimenpiteistä ja toimittaa selvitykset ponnien ehdottajille sekä tiedoksi muille valtuutetuille.

A

Valtuutettu Pia Pakarisen ym. toivomusponsi, jonka mukaan kaupunginvaltuusto, hyväksyessään Hakaniemen kauppahallin peruskorjauksen hankesuunnitelman, edellytti, että peruskorjattujen tilojen vuokranmäärityksessä otetaan huomioon hallikaupan jatkuvuuden tavoite.

B

Valtuutettu Pilvi Torstin ym. toivomusponsi, jonka mukaan kaupunginvaltuusto, hyväksyessään Hakaniemen kauppahallin peruskorjauksen hankesuunnitelman, edellytti, että kiinteistölautakunta käsittelee Hakaniemen hallin sisäisen pääomavuokran määrittelyn uudelleen ja pohtii ratkaisua, jossa vastaavalla tavalla kuin esimerkiksi Finlandiatalon



osalta on toimittu sisäistä pääomavuokraa määriteltäessä käytetään yhden prosentin (1%) korkoa kohteen yleisen kulttuurihistoriallisen merkityksen johdosta.

C

Valtuutettu Mari Holopaisen ym. toivomusponsi, jonka mukaan kaupunginvaltuusto, hyväksyessään Hakaniemen kauppahallin peruskorjauksen hankesuunnitelman, edellytti, että selvitetään mahdollisuudet pidentää Hakaniemen hallin yhteydessä toimivan ulkotorin aukioloaikaa (nykyisin arkisin 6:30-15:00, lauantaisin klo 6:30-15:00) kuten useilla muillakin Helsingin merkittävillä toreilla. Samalla selvitetään mahdollisuudet iltatoriin.

Esittelijän perustelut

Toivomusponnet

Hyväksyessään 26.8.2015 (asia 10) Hakaniemen kauppahallin peruskorjauksen hankesuunnitelman kaupunginvaltuusto samalla hyväksyi seuraavat kohdista A, B ja C ilmenevät toivomusponnet:

A

Kaupunginvaltuusto edellyttää, että peruskorjattujen tilojen vuokramäärityksessä otetaan huomioon hallikaupan jatkuvuuden tavoite. (Pia Pakarinen)

B

Kaupunginvaltuusto edellyttää, että kiinteistölautakunta käsittelee Hakaniemen hallin sisäisen pääomavuokran määrittelyn uudelleen ja pohtii ratkaisua, jossa vastavalla tavalla kuin esimerkiksi Finlandiatalon osalta on toimittu sisäistä pääomavuokraa määriteltäessä käytetään yhden prosentin (1%) korkoa kohteen yleisen kulttuurihistoriallisen merkityksen johdosta. (Pilvi Tors-ti)

C

Kaupunginvaltuusto edellyttää, että selvitetään mahdollisuudet pidentää Hakaniemen hallin yhteydessä toimivan ulkotorin aukioloaikaa (nykyisin arkisin 6:30-15:00, lauantaisin klo 6:30-15:00) kuten useilla muillakin Helsingin merkittävillä toreilla. Samalla selvitetään mahdollisuudet iltatoriin. (Mari Holopainen)

Kaupunginvaltuuston työjärjestyksen 24 §:n mukaan kaupunginhallituksen on toimitettava ponnien ehdottajalle kirjallinen selvitys toivomus-



ponnen johdosta tehdyistä toimenpiteistä viimeistään vuoden kuluttua ponnen hyväksymisestä. Selvitys on toimitettava erikseen tiedoksi myös muille valtuutetuille.

Selvitykset toivomusponsien johdosta

Ponnet A ja B (hallikaupan jatkuvuuden tavoite vuokranmäärityksessä, pääomavuokran tuottotavoitteen laskeminen)

Peruskorjauksen ja laajennuksen hankesuunnitelman vaikutus Hakaniemen hallin vuokraan

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 26.8.2015 (188 §) Hakaniemen kauppahallin peruskorjauksen ja laajennuksen hankesuunnitelman. Hankkeen rakennuskustannusten enimmäishinnaksi hyväksyttiin 12,5 miljoonaa euroa. Hakaniemen kauppahallin sisäinen vuokra Tukutorille on määritetty kolmen (3) prosentin korolla ja 30 vuoden poistoajalla. Hakaniemen kauppahallin peruskorjauksessa korjataan rakennus toiminnan asettamien nykyvaatimusten tasolle.

Sisäisen vuokrajärjestelmän tavoitteena on tilakustannusten kohdistaminen täysimääräisinä tilojen käyttäjille ja sitä kautta palvelutuotannon kokonaiskustannuksiin.

Rakennuskustannusten perusteella on kaupunginhallituksen hyväksymien tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaisesti määritetty korjatun hallin pääomavuokra 3 %:n korolla. Perittäväksi kaupunkiorganisaation sisäiseksi vuokraksi muodostuu tällöin tukkutorin maksettavaksi yhteensä 27,23 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokraa on 20,84 euroa/htm²/kk, tontin vuokra 3,18 euroa/htm²/kk mukaan laskettuna. Kuu-kausivuokraksi muodostuu näin noin 86 000 euroa vuoden 2015 hintatasossa, ja vuosivuokraksi noin 1 030 000 euroa.

Tukkutorilta ennen peruskorjausta peritty vuokra on ollut noin 34 000 euroa kuukaudessa, joten kunnostaminen nostaa hallista tukkutorilta perittävän vuokran noin 2,5-kertaiseksi.

Väistötilan vaikutus Hakaniemen hallin vuokraan

Peruskorjauksen hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen kaupunginhallitus hyväksyi 27.6.2016 (656 §)

Hakaniemen hallin väistötilan hankesuunnitelman. Useista vaihtoehdoista toteutettavaksi valikoitui hallikauppiaiden ja tukkutorin kannattamana kallein, "Lasihalli Hakaniemen torilla", jonka enimmäiskustannukseksi hyväksyttiin 5,74 miljoonaa euroa ehdolla, että hanke sisällytetään kaupunginhallituksen hyväksymään vuoden 2017 talousarvioeh-



dotuksen raamiin ja talousarvio- sekä taloussuunnitelmaehdotuksen 2017– 2019 mukaisesti talonrakennuksen investointitasojen puitteisiin.

Päätöksen mukaan tukkutori vastaa hankkeesta aiheutuvista tilakustannuksista. Tukkutori neuvottelee erikseen hallikauppiaitten kanssa tehtävistä kustannusarvioon perustuvista vuokratilakustannuksista, ja ottaa ne huomioon vuokrasopimuksista hallimyyjien kanssa neuvotellunsaan.

Väistötilan lisävuokra tulee tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaisesti maksettavaksi hallin edellä mainitun perusvuokran lisäksi. Lisäkuukausivuokraksi muodostuisi noin 23 600 euroa ja vuosivuokra kasvaisi vastaavasti noin 284 000 euroa, mikä neliömetreille laskettuna johtaisi 7,51 euron suuruiseen neliömetrivuokraan. Yhteensä peruskorjauksen ja väistötilan kustannukset johtaisivat näin vuokraan 34,74 euroa/htm²/kk, ellei sitten päädyttäisi kustannuksiltaan alhaisempaan väistötilaratkaisuun.

Väistötilan lisävuokra tulee maksettavaksi hallin edellä mainitun perusvuokran lisäksi. Lisäkuukausivuokraksi muodostuisi noin 23 600 euroa ja vuosivuokra kasvaa vastaavasti noin 284 000 eurolla, mikä neliömetreille laskettuna johtaa 7,51 euron suuruiseen neliömetrivuokraan. Yhteensä peruskorjauksen ja väistötilan kustannukset johtavat näin vuokraan 34,74 euroa/htm²/kk.

Tukkutorin kannanotto

Toistaiseksi, ennen peruskorjausta, tukkutori on pystynyt kattamaan vuokra- ja ylläpitokulut vuokratuloillaan, mutta teknisen lautakunnan tukkutorin ponsista antaman lausunnon mukaan uutta peruskorjauksen jälkeistä vuokraa ei pystyttäne kattamaan vuokran korotuksilla hallin toiminnan siitä vakavasti häiriintymättä. Tukkutorin mukaan realistinen arvio vuokratulojen lisäyksestä on 30 %, josta osa saadaan korotettuna vuokrina ja osa vuokrattavan tilan lisääntymisen johdosta. Hallin vuokratason pyritään pitämään oikeana suhteessa alueen muihin vuokriin ja hallin kaupankäyntiin.

Mikäli Tukktorin tilakeskukselle maksaman sisäisen pääomavuokran korotus siirretään suoraan hallin kauppiaiden vuokriin, se yli kaksinkertaistaa hallin vuokratason nykyisestä jo ennen väistötilasta aiheutuvaa lisävuokraa.

Helsingin Tukktorin esittää vakavaa ja huolellista harkintaa tilakeskuksen määrittäessä Hakaniemen kauppahallin peruskorjauksen jälkeen asetettavaa sisäisen pääomavuokran tasoa. Maltillinen ja suunnitelmallinen vuokrankorotus on niin sisäisen pääomavuokran kuin



kauppiailta perittävän vuokran suhteen merkittävä tekijä varmistettaessa kauppahallin elinvoimaa ja jatkuvuutta.

Vuokranmäärityksestä poikkeaminen ja kiinteistöviraston kannanotto

Tilahankkeiden käsittelyohjeessa todetaan, että hankesuunnitelmassa voidaan poikkeustapauksissa esittää kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle rakennukselle alempi kuin 3 % korko. Alemmasta korosta ei kuitenkaan ole hankesuunnitelmaa hyväksyttäessä päätetty. Tilakeskus toteaa vielä lausunnossaan, ettei Hakaniemen hallin kulttuurihistoriallisesta merkityksestä aiheudu hankkeelle ylimääräisiä kustannuksia, eikä se siksi näe perusteita sisäisen vuokran alentamiselle.

Sisäisellä vuokrajärjestelmän tavoitteena on tilakustannusten kohdistaminen täysimääräisinä tilojen käyttäjille ja sitä kautta palvelutuotannon kokonaiskustannuksiin. Tukkutori tarjoaa palveluitaan ensi sijassa vuokraamalla kiinteistöviraston omistajahallinnossa olevia sisäisesti vuokraamia tiloja, kuten kauppahalleja, edelleen myyntipaikoiksi. Hakaniemen kauppahallille asetettu jatkuvuuden tavoite peruskorjattujen tilojen vuokranmäärityksessä kauppiaille ei kuulu kiinteistölautakunnan tehtäviin.

Yhteenveto

Kaupunginvaltuusto päätti Hakaniemen hallin peruskorjaushankkeesta 26.8.2015 (188 §). Hankkeen rakennuskustannusten enimmäishinnaksi hyväksyttiin 12,5 miljoonaa euroa. Hakaniemen kauppahallin sisäinen vuokra Tukkutorille on määritettiin päätöksen perusteluissa kolmen (3) prosentin korolla ja 30 vuoden poistoajalla.

Peruskorjauksen hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen kaupunginhallitus hyväksyi 27.6.2016 (656 §) Hakaniemen hallin väistötilan hankesuunnitelman 5,74 miljoonan euron enimmäiskustannuksella.

Kustannusten perusteella tukkutorilta perittävä vuokra määritettiin kaupunginhallituksen 14.12.2015 (1208 §) hyväksymien tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaisesti, jolloin vuosivuokra muodostuu 1 030 000 euroksi, ja vastaavaksi kuukausivuokraksi 27,23 euroa/htm²/kk.

Väistötilan lisävuokra tulee tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaisesti maksettavaksi hallin edellä mainitun perusvuokran lisäksi. Vuosivuokra kasvaisi noin 284 000 euroa, mikä neliömetreille laskettuna johtaisi 7,51 euron suuruiseen neliömetrivuokraan. Yhteensä peruskorjauksen ja väistötilan kustannukset johtaisivat näin vuokraan 34,74 euroa/htm²/kk, ellei sitten päästäisi kustannuksiltaan alhaisempaan väistötilaratkaisuun.



Käsittelyohjeiden mukaan sisäisen vuokrajärjestelmän tavoitteena on tilakustannusten kohdistaminen täysimääräisinä tilojen käyttäjille ja sitä kautta palvelutuotannon kokonaiskustannuksiin. Pääomavuokra muodostuu investoinnin korkokustannuksista, 3 %, rakennuksen kulumaa vastaavasta poistosta, 2,33 % sekä maanvuokrasta. Hankesuunnitelmassa voidaan poikkeustapauksissa esittää kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle rakennukselle alempi kuin 3 % korko.

Hakaniemen hallin perusparannushankkeesta päätettäessä ei esitetty perittäväksi alempaa kuin 3 %:n korkoa, koska Hakaniemen hallin kulttuurihistoriallisesta merkityksestä ei aiheudu hankkeelle ylimääräisiä kustannuksia.

Teknisen lautakunnan arvion mukaan uutta peruskorjauksen jälkeistä vuokraa ei pystyttäne kattamaan vuokran korotuksilla hallin toiminnan siitä vakavasti häiriintymättä. Tukutorin mukaan realistinen arvio vuokratulojen lisäyksestä on 30 %, josta osa saadaan korotettuina vuokrina ja osa vuokrattavan tilan lisääntymisen johdosta.

Tukutorin tulleeikin pyrkiä perimiensä vuokrien maltilliseen asteittaiseen korotukseen varmistaakseen kauppahallin elinvoiman ja jatkuvuuden, ja ottamaan tämä huomioon budjetin laadinnassaan.

Ponsi C

Teknisen palvelun lautakunta ja elinkeino-osasto ovat lausuneet ponnin johdosta.

Teknisen palvelun lautakunnan lausunnon mukaan Helsingin Tukutori on selvittänyt pidennetyn aukiolon mahdollisuutta aikaisemmin viimeksi kesällä 2011, jolloin siitä tehtiin kahden kuukauden mittainen kokeilu. Tulokset pidennetystä aukiolosta eivät tuolloin olleet erityisen kannustaviakun verrattiin syntyneitä kustannuksia torilla käyneeseen asiakasmäärään. Kokeilu päätettiin lopettaa kannattamattomana.

Helsingin Tukutori haluaa katsoa tilannetta yhteistyössä nykyisten torikauppiaiden kanssa myös sen selvittämiseksi, olisiko toria elävöitettävissä ilta-aikoina. Nykyisillä tiedoilla osa kauppiaista toivoo, osa vastustaa pidennettyä aukioloaika.

Jotta iltatoritoiminta tai pidennetty aukioloaika toimii ja palvelee asiakkaita, tulisi kauppiaiden määrän ja toimialojen tulee olla riittävän kattava palvelutarjonnaltaan. Suunnitelmille tulisi luoda aikataulu ja selkeät tavoitteet, jotta ilta-aikojen aukiolo olisi mahdollista myös hiljaisten talvikuukausien aikana.



22.08.2016

Kaj/1

Kaupungille aukioloaikojen mahdollisesta pidentämisestä syntyvä suurin ylläpitokustannus syntyisi torialueen siivouksesta ja pesusta, mikä toimintaa kehitettäessä tulee ottaa huomioon. Kustannustasoon on kuitenkin mahdollista vaikuttaa ja muuttuvista pesu- ja siivouskäytännöstä tulee käydä huolelliset neuvottelut siivousta hoitavan Staran kanssa.

Kaupungin elinkeino-osasto kannattaa Hakaniemen hallin yhteydessä toimivan ulkotorin aukioloaikojen pidentämisen ja iltatorimahdollisuuden selvittämistä, mutta toteaa samalla, että asian selvittämisessä on keskeistä kuulla kauppiaiden näkemyksiä sekä mahdollisuuksien mukaan myös torin asiakkaiden mielipiteitä. Aikataulujen pidentämisellä sekä iltatorin käynnistämällä tulisi olla asiakkaiden valinnanvapauden ja tyytyväisyyden lisääntymisen lisäksi positiivisia vaikutuksia myös torikauppiaiden liiketoiminnan kehittymiseen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Pakarinen Pia, toivomusponsi 1, Kvsto 26.8.2015 asia 10
- 2 Torsti Pilvi, toivomusponsi 2, Kvsto 26.8.2015 asia 10
- 3 Holopainen Mari, toivomusponsi 3, Kvsto 26.8.2015 asia 10
- 4 Teknisen palvelun lautakunnan lausunto 12.11.2015, Pia Pakarinen, Pilvi Torsti
- 5 Tilakeskuksen lausunto toivomusponsista koskien Hakaniemen hallin vuokranmääritystä
- 6 Elinkeino-osaston kommentit, Pilvi Torsti
- 7 Elinkeino-osaston kommentit, Pia Pakarinen
- 8 Teknisen palvelun lautakunnan lausunto, Mari Holopainen
- 9 Elinkeino-osaston kommentit, Mari Holopainen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Pakarinen Pia

Torsti Pilvi

Holopainen Mari

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



22.08.2016

Kaj/1

Tiedoksi

Kaupunginvaltuusto
Kiinteistölautakunta
Teknisen palvelun lautakunta
Tilakeskus
Tukkutori
Elinkeino-osasto

Postiosoite

PL 10
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