



29.08.2016

Kaj/6

## § 742

### 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 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 aukioloaika (nykyisin arkisin 6:30-15:00, lauantaisin klo 6:30-15:00) kuten useilla muillakin Helsingin merkittävillä toreilla. Samalla selvitetään mahdollisuudet iltatoriiin.

#### Käsittely

Esittelijä muutti esitystään siten, että Pilvi Torstin vastaehdotus lisättiin uudeksi kappaleeksi (kpl 37) esittelijän perusteluihin Ponsi C -otsikon alle.



Vastaehdotus:

Pilvi Torsti:

Kaupunginhallitus toteaa vielä, että erityisesti koska väistötilojen lopullisia kustannuksia ei vielä tiedetä, neuvottelut siitä, millaisiin vuokriin tukkutorin ja hallikauppiaiden välillä voidaan päätyä varmistuen samalla kauppahallin elinvoima ja jatkuvuus ja toisaalta tukkutorin mahdollisuus osaltaan osallistua peruskorjauksen ja lisärakentamisen kustannuksiin budjettinsa puitteissa, käydään myöhemmin. Siksi Tukkutorin tilakeskukselle maksettavan vuokran perusteisiin ja muodostumiseen samoin kuin tuotto prosenttiin voidaan lopullisesti ottaa kantaa, kun kokonaisratkaisussa vielä auki olevat tekijät saavat ratkaisunsa.

Kannattaja: Laura Rissanen

Kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän muutetun ehdotuksen.

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 vuokranmäärittystä
- 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



29.08.2016

Kaj/6

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 vuokramäärityksessä 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 iltatoriiin.

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

#### Selvitykset toivomuspönnien johdosta

Pönnit A ja B (hallikaupan jatkuvuuden tavoite vuokramäärityksessä, 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/htm<sup>2</sup>/kk, josta pääomavuokraa on 20,84 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, tontin vuokra 3,18 euroa/htm<sup>2</sup>/kk mukaan laskettuna. Kuukausivuokraksi 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 hallikauppioiden ja tukkutorin kannattamana kallein, "Lasihalli Hakaniemen torilla", jonka enimmäiskustannukseksi hyväksyttiin 5,74 miljoonaa euroa ehdolla, että hanke sisällytetään kaupunginhallituksen hyväksymään vuoden 2017 talousarvioehdotuksen raamiin ja talousarvio- sekä taloussuunnitelmaehdotuksen 2017– 2019 mukaisiin 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 neuvotellessaan.

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/htm<sup>2</sup>/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/htm<sup>2</sup>/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 korotettui-  
na vuokrina ja osa vuokrattavan tilan lisääntymisen johdosta. Hallin vuokratasoa pyritään pitämään oikeana suhteessa alueen muihin vuokriin ja hallin kaupankäyntiin.

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

Helsingin Tukkutori 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 vuokraamiaan tiloja, kuten kauppahalleja, edelleen myyntipaikoiksi. Hakaniemen kauppahallille asetettu jatkuvuuden tavoite peruskorjattujen tilojen vuokranmäärityksessä kauppiaalle 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 Tukutorille 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 tukutorilta 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/htm<sup>2</sup>/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/htm<sup>2</sup>/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 ponnen johdosta.

Teknisen palvelun lautakunnan lausunnon mukaan Helsingin Tukkutori 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 Tukkutori 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.

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 kehittämiseen.

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





29.08.2016

Kaj/6

- 4 Teknisen palvelun lautakunnan lausunto 12.11.2015, Pia Pakarinen, Pilvi Torsti  
5 Tilakeskuksen lausunto toivomusponista 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

## Tiedoksi

Kaupunginvaltuusto  
Kiinteistölautakunta  
Teknisen palvelun lautakunta  
Tilakeskus  
Tukkutori  
Elinkeino-osasto

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 22.08.2016 § 713

HEL 2015-009694 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

22.08.2016 Pöydälle

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Pilvi Torstin ehdotuksesta.



29.08.2016

Kaj/6

---

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

---

**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