

Uusi esitys Hakaniementorin varrella korttelissa n:o 296 a sijaitsevan tehdastontin n:o 2 ostamisesta.

HELSINGIN KAUPUNGIN

RAHATOIMIKAMARI.

*Helsingissä,
huhtik. 15 p:nä 1930.*

Helsingin Kaupunginvaltuustolle.

N:o 325.

Kysymys Hakaniementorin varrella korttelissa n:o 296 a sijaitsevan tehdastontin n:o 2 lunastamisesta on viime vuoden aikana ollut useita kertoja kaupunginviranomaisten käsiteltävänä. Kaupunginvaltuusto teki asiassa päätöksensä syyskuun 18 päivänä 1929, hyläten rahatoimikamarin esityksen A. B. Sörnässtrand nimisen yhtiön, joka omistaa mainitun tontin, koko osakemäärän ostamisesta (Kvston pain. asiak. n:o 14 v:lta 1929). Osittain pidettiin Valtuustossa osakkeista pyydettyä hintaa, Smk. 3,000,000: —, liian korkeana, osittain katsottiin, että Hakaniementorin uudelleen järjestelyä koskevat suunnitelmat eivät vielä olleet siihen muotoon laaditut, että niiden pohjalla olisi voitu tehdä lopullinen ratkaisu.

Kuluvan vuoden alussa teki omistaja uudelleen mainittuja osakkeita koskevan myyntitarjouksen, ollen hinta huojustettu Smk:ksi 2,000,000: —, kuitenkin siten, että myyntihinta kohdistui kuluvan vuoden tammikuun 1 päivänä vallitseviin oloihin (liite 1).

Vaikkakin sekä yleisten töiden hallitus että myös rahatoimikamari jo aikaisemmin olivat selvittelleet esillä olevaa asiaa ja olleet mainitun kiinteistön hankkimisen suhteen myönteisellä kannalla, on rahatoimikamari kuitenkin pyytänyt hallitukselta uutta lausuntoa, varsinkin saadakseen tietää mihin tuloksiin rakennuskonttorin asemakaavaosasto on tullut Hakaniementorin uudelleen järjestelyn suhteen. Sekä hallituksen että asemakaavaosaston lausunnot ovat liitteinä 2 ja 3.

Kosketeltujen seikkojen takia ja edellä mainittuihin asiakirjoihin viitaten voi kamari olla varsin lyhytsanainen.

Kysymyksessä olevan osakeyhtiön osakkeista pyytämää hintaa pitää rahatoimikamari kohtuullisena ja kaupungin puolelta hyväksyttävänä. Samoin on kamari vakuutettu siitä, että tämä kiinteistö, kaupungin hallussa ollen, arvol-

taan huomattavasti ylittää kaupungin kustannukset sen hankkimisesta, jonka lisäksi vielä on otettava huomioon ne melkoiset, vaikkakin markoissa ja penneissä vaikeasti arvioitavat edut lisääntyneistä mahdollisuuksista voida järjestyksellisesti uudelleen järjestää Hakaniemen tori. Miltä kannalta rahatoimikamari on asiaa katsellutkin, on kamari aina tullut siihen tulokseen, että vallitsevia konjunktoureja olisi hyväksi käytettävä ja kauppa päätettävä. Epätietoista voi nimittäin olla, saadaanko vastaisuudessa toisten konjunktuurien aikana yhtä edulliset kauppaehdot.

Varsinkin haluaa kamari vielä kerran mainita siitä, sekä arkkitehtooniselta että taloudelliselta kannalta edullisesta ratkaisusta, joka Hakaniementorin uudelleen järjestelyn suhteen käy mahdolliseksi tämän kiinteistön oston kautta. Joskaan asemakaava-arkkitehdin laatimaa ehdotusta ei ole yllämainitussa suhteessa tarkoitus tämän asian yhteydessä noudatettavaksi vahvistaa, vaan voidaan se vielä uudelleen muodostaa ja edelleen kehittää, niin osottaa se kuitenkin yleensä siksi huomattavia etuja vastakkaiseen suunnitelmaan verrattuna, joka on laadittu edellyttäen että kauppaa ei synny ja jolloin siis suunnittelu on rajoitetumpaa, että tuskin tarvitsee epäroidä valitessa näiden kahden ehdotuksen välillä, varsinkin kun edellinen suunnitelma on jälkimäistä ehdotusta myös taloudellisesti edullisempi.

Mitä taasen kyseessä olevan kiinteistön oston raha-asialliseen puoleen tulee, voi rahatoimikamari viitata asemakaava-arkkitehdin suorittamiin laskelmiin kuin myös kamarin aikaisemmin esittämiin näkökohtiin (Kvston pain. asiak. n:o 14 v:lta 1929). Koko osakemäärästä maksettaisiin Smk. 2,000,000: —, jonka lisäksi kaupunki ottaisi vastatakseen Smk:n 7,000,000: — suuruudesta kiinnelainasta. Kaikkiaan maksettaisiin siis kiinteistöstä Smk. 9,000,000: —. Myyjä edellyttää tällöin, että lainain korot ja kuoletukset laskettaisiin tammikuun 1 päivänä 1930 vallinneiden olojen mukaisesti. Rahatoimikamari taasen katsoo, että kaupan päättämisen ja kiinteistön vastaanottohetkellä, esim. kuluvan vuoden kesäkuun 1 päivänä vallitsevat olot ovat otettavat laskelmien perustaksi, kuten yleinen liiketapa edellyttää. Myyjän on siis vastattava yhtiön maksamattomista koroista, rasitteista ja menoista, jotka kohdistuvat aikaan ennen kesäkuun 1 päivää ja on myyjä samoin oikeutettu kantamaan langenneet vuokrat ja muut tulot viimeainittuun päivään asti.

Tuleeko kaupunki, A. B. Sörnässtrand yhtiön kaikki osakkeet hankittuaan, pysyttämään nykyisen yksityisen yhtiömuodon tai viipymättä ryhtymään yhtiön hajoittamispuuhiin, on kysymys, joka vastaisuudessa tulee otettavaksi erillisenä harkittavaksi.

Jäsen A. Virta on ehdottanut tarjouksen hylättäväksi, koska kauppahinta on katsottava liian korkeaksi.

Yllä esitettyyn viitaten, saa rahatoimikamari kunnioittaen esittää Kaupunginvaltuuston päätettäväksi,

että Smk:n 2,000,000: — kauppahinnasta taidekauppias Gösta Stenmanilta ostetaan Aktiebolaget Sörnässtrand-nimisen osakeyhtiön kaikki osakkeet, yhteensä 100 osaketta, edellyttämällä että myyjä sitoutuu vastaamaan kaikesta yhtiön kiinnittämättömästä velasta, kaikista yhtiön maksettaviksi langenneista koroista kesäkuun 1 päivään 1930 saakka kuin myöskin yhtiön rasituksista sanottuun päivään asti, mutta oikeutetaan myyjä samaan aikaan asti nostamaan kaikki yhtiön kiinteimistöä lankeavat vuokrat;

että esillä olevasta tonttikaupasta aiheutuvat menot otetaan tulevan vuoden menotarvioon;

että rahatoimikamaria kehoitetaan laadituttamaan ja Valtuustolle jättämään ehdotus Hakaniementoria ja siihen rajoittuvia alueita koskevaksi asemakaavamuutokseksi;

että rahatoimikamarille annetaan tehtäväksi ryhtyä muihin tästä päätöksestä aiheutuviin toimenpiteisiin; sekä

että edellämainittu päätös julistetaan välittömästi tarkistetuksi.

Asiassa syntyneet asiakirjat sekä kaksi karttaluonnosta oheenliitetään.

Rahatoimikamarin puolesta:

Arthur Castrén.

Uno Dahl.

Helsingin Rahatoimikamarille.

Sittenkun tšekäläisen A. B. Sörnässtrand nimisen yhtiön osakkeiston omistaja, joka yhtiö omistaa tämän kaupungin tehdasneliössä n:o 296 a sijaitsevan tontin n:o 2 Sörnäisten rantatien varrella, on saanut tietää, että Helsingin kaupunki nyt haluaisi hankkia itselleen sanotun tontin omistusoikeuden, saavat allekirjoittaneet täten, siihen kehoitettuinä ja laillisesti valtuutettuinä, Helsingin kaupungille tarjota mainitun osakkeiston Smk:n kahden miljoonan (2,000,000: —) hinnasta.

Kiinteimistöön vahvistetut kiinnitykset nousevat Smk:aan 7,016,672: 24, josta summasta lainat ovat Smk. 7,000,000: —, kuten seuraa:

- 1) Smk. 41,155: 30 Suomen Kiinteistöpankki; 5 ½ %.
- 2) » 200,000: — Turun Säästöpankki; 9 %.
- 3) » 200,000: — O. Y. Pohjoismaiden Yhdyspankki; 11 %.
- 4) » 1,000,000: — Helsingin Osakepankki; 11 ½ %.
- 5) » 3,555,000: — O. Y. Pohjoismaiden Yhdyspankki; 10 ¾ %.
- 6) » 1,000,000: — O. Y. Pohjoismaiden Yhdyspankki; 11 %.
- 7) » 1,003,844: 70 Gösta Stenman; 11 %.

Kassa- ja säästöpankkilainojen irtisanonta ei ole vallitsevan tavan mukaan ödotettavissa kiinteimistökaupan yhteydessä. Kysyttäessä on yhtiön suurin velkoja, O. Y. Pohjoismaiden Yhdyspankki, selittänyt, ettei sen puolelta mitään estettä ole olemassa jätketulle luotolle.

Tontti, jolle on rakennettu ainoastaan puisia makasiinirakennuksia ja yksi yksikerroksinen sellainen kivistä, on pinta-alaltaan 7,380.977 m²:ä.

Vuotuinen vuokratulo on nykyisin noin Smk. 225,000: —, kun muutamat makasiinit, vuokralaisten tehtyä vararikon, ovat vuokraamatta.

Edellämainittu myyntihinta on tarkoitettu per tammikuun 1 päivä kuluvaä vuotta.

Siinä tapauksessa, että Helsingin kaupunki niin haluaisi, voi yksi ja puoli-miljoonaa markkaa kauppahinnasta jäädä maksamatta 8 %:n vuotuista korkoa vastaan tammikuun 1 päivään 1932.

Tämä tarjous on meidän puolelta sitoava toukokuun 31 päivään kuluvaä vuotta.

Helsingissä, tammikuun 28 päivänä 1930.

P.p. Pankkiiriliike Tom Sahlberg O. Y.

Eric Nyberg.

HELSINGIN KAUPUNGIN

Yleisten töiden hallitus.*Helsinki,**helmik. 13 p:nä 1930.**Rahatoimikamarille.*

N:o 75.

Lähetteellä kuluneen tammikuun 22 päivästä on Rahatoimikamari pyytänyt hallituksen lausuntoa taidekauppias Gösta Stenmanin tarjouksesta, joka koskee A. B. Sörnässtrand nimisen yhtiön osakkeiston lunastamista Smk:n 2,000,000: — suuruisesta kauppahinnasta, joka tuottaisi omistusoikeuden neliössä n:o 296 a sijaitsevaan Sörnäisten rantatien tehdastonttiin n:o 2.

Asiassa on asemakaava-arkkitehti hallitukselle antanut myötäseuraavan lausunnon, joka m. m. sisältää selostuksen tämän kysymyksen aikaisemman käsittelyn vaiheista. Sen ohella on asemakaava-osasto laatinut kaksi vaihtoehtoista ehdotusta Hakaniemen torin lopullista järjestelyä varten. Näistä edellyttää n:olla 1130 e merkitty ehdotus, että kaupunki lunastaisi kysymyksessä olevan tontin, jotavastoin ehdotus n:o 1130 b ei edellytä tämän tontin ostamista.

Omasta puolestaan saa hallitus sen lisäksi mitä aikaisemmin hallituksen puolelta asiassa on esitetty huomauttaa, että kysymyksessä oleva tonttikauppa olisi omiansa kiirehtimään luonnollista kehitystä, mikäli kysymys on kaupunkikuvan lopullisesta muodostelusta Hakaniementorin itäpuolella. Kun vaadittu hinta alittaa hallituksen aikaisemmin tontille määräämän arvon, katsoo hallitus, että kaikki syyt puoltavat tarjotun osakkeiston ostamista.

Tarjouksen mukaan, joka on voimassa tulevan toukokuun 31 päivään, olisi myyntihinta laskettava per $\frac{1}{1}$ 1930. Tämä edellytys tietää kuitenkin poikkeusta käytännössä olevasta tavasta, jota on seurattu kaupungin kiinteistökaupoissa siitä riippumatta, onko tämä tapahtunut osakkeiston luovuttamisen muodossa. Kun kaupunginvaltuuston päätös tarjouksen hyväksymisestä voi saavuttaa lainvoiman varhaisintain huhtikuun kuluessa, olisi luovutuspäivä hallituksen mielestä sovittava toukokuun 1 päiväksi kuluvaan vuoteen, tai jos kysymys ratkaistaan myöhemmin, vastaavana myöhempänä ajankohtana. Kun kysymys nyt on osakkeiden ostosta, olisi myyjältä kauppaa päätettäessä samalla vaadittava sitoumus siitä, että myyjä vastaa kaikista muista veloista ja sitoumuksista, joista yhtiöllä mahdollisesti on velkaa paitsi kiinteistöön kiinnitetyistä veloista.

Jos tarjous nyt syystä tai toisesta raukeaisi ja kysymyksessä oleva tontti edelleen jäisi yksityisiin käsiin, olisi kaupungin todennäköisesti järjesteltävä Hakaniementori ehdotuksen n:o 1130 b tai jonkun samantapaisen ehdotuksen mukaisesti. Tässä on kuitenkin hallituksen käsityksen mukaan otettava huomioon, että tontti n:o 2 on luovutettu yksityiseen omistukseen vahvistetun asemakaavan

perustalla, jonka mukaan tontilla on ollut oikeus julkisivuun Hakaniementoria kohti. Jos sanottu ehdotus toteutettaisiin, ei tätä voitaisi, m. m. sen käsityksen mukaan, jonka Rahatoimikamari ja Kaupunginvaltuusto viimeksi ovat hyväksyneet päätettäessä asemakaavamuutoksesta, joka koskee neliössä n:o 418 sijaitsevaa tonttia n:o 23 Runeberginkadun varrella, toteuttaa vähemmällä kuin että torista erotetun tontin omistajan suostumus asemakaavamuutokseen saataisiin, ja todennäköisesti saisi kaupunki silloin tontin omistajalle maksaa joltisenkin korvauksen tai antaa jotain vastaavaa hyvitystä.

Lähetesiakirjat palautetaan samalla.

Kaupungin yleisten töiden hallituksen puolesta

Einar Moring.

Ilmari Nordberg.

Liite 3.

P. M.

Herra Gösta Stenmanin antaman valtakirjan nojalla on Pankkiiriliike Tom Sahlberg O. Y. kaupungille tarjonnut herra Stenmanin omistaman osakkeiston A. B. Sörnässtrand nimisessä yhtiössä, joka omistaa tehdasneliössä n:o 296 a sijaitsevan Sörnäisten rantatien tontin n:o 2. Hinta on Smk. 2,000,000: — josta Smk. 500,000: — on maksettava käteisesti, loppuerän saadessa jäädä maksamatta 8 % korkoa vastaan tammikuun 1 päivään 1932. Kiinteistön kiinnitykset nousevat Smk:aan 7,016,672: 24, josta määrästä lainoja on Smk. 7,000,000: —.

Kun osakkeisto vuosi sitten tarjottiin kaupungille Smk:n 7,500,000: — hinnasta, sai hallitus toimekseen arvioida tontin ja huomautti tämän johdosta kirjeessään 31. I. 1929 rahatoimikamarille, että kysymyksessäolevalle tontille asuntotonttina voidaan asettaa Smk:an 15,220,000: — suuruinen hinta ja on se tehdastonttina Smk:n 10,053,161: — arvoinen. Tämän johdosta hallitus ehdotti, että neuvotteluihin ryhdyttäisiin omistajan kanssa tontin lunastamisesta Smk:n 10,000,000: — kauppahinnasta. Sittenkun herra Stenman rahatoimikamarin kanssa käytyjen neuvottelujen johdosta oli alentanut osakkeiden hinnan Smk:aan 3,000,000: — ehdotti kamari Kaupunginvaltuustolle, että kaupunki viimeksimainitusta hinnasta ostaisi osakkeiston, koska kauppa kamarin mielestä oli kaupungille edullinen, ja kun Hakaniementorin uudestaan järjestely huomattavasti helpottuisi, jos kaupunki omistaisi torin itäosaa rajoittavan tonttimaan. Kokouksessaan 18. IX. 1929 hylkäsi kuitenkin Kaupunginvaltuusto esityksen. Viitaten siihen, mitä allekirjoittanut aikaisemmin on asiassa esittänyt, sekä hallituksen ja rahatoimikamarin puoltamiin lausuntoihin, saa allekirjoittanut edelleenkin puoltaa kysymyksessä olevan tontin ostoa, etenkin kun hinta nyt alittaa halli-

tuksen hyväksymän arvion, ja saan sen lisäksi esittää vaihtoehtoiset ehdotukset Hakaniementorin järjestelyä varten.

Piirustuksen n:o 1130 e mukaan, joka esittää järjestelyehdotuksen edellyttämällä, että kaupunki ostaa tontin, on torin itäpuolelle suunniteltu 52 m:n levyinen ja 140 m:n pituinen neliö, jonka pinta-ala on siis 7,280 m². Neliön länsipuolelle ja siitä 18 m:n levyisen kadun eroittamana on ehdotettu 3,380 m²:n suuruinen tontti, joka on ajateltu Kansan Näyttämön teatterirakennusta varten. Hallitus on 18. VII. 1929 antamassaan lausunnossa periaatteellisesti puoltanut tontin luovuttamista mainittuun tarkoitukseen, joka tontti sijaitsisi torin eteläpuolella ja jonka muoto ja pinta-ala tulisivat riippumaan torin lopullisesta järjestelystä ja suunnitellusta teatterirakennuksen luonnoskilpailusta. Ensiksimmäinen neliö olisi allekirjoittaneen mielipiteen mukaan etusijassa varattava julkisiin tarkoituksiin, mutta voitaneen ajatella sitä ainakin osaksi käytettäväksi liike- ja asunorakennuksia varten. Tässä yhteydessä voidaan huomauttaa, että sosialidemokraattinen kunnallisjärjestö on anonut noin 2,000 m²:n suuruisen tontin luovuttamista yhdistystaloa varten, ja voitaisiin mahdollisesti neliöstä luovuttaa tontti tähän tarkoitukseen. Alkuperäisestä tehdastontista n:o 2 jäisi tämän järjestelyn jälkeen jällelle 3,204 m²:ä, mikä alue sopivasti voitaisiin varata kaupungin tarkoituksiin, kaasui- tai vesijohtolaitoksen työpajatontiksi, siinä tapauksessa, että nykyinen varastopiha, kuten luultavaa on, tulee muihin tarkoituksiin käytettäväksi. Eri neliöitten arvot tulisivat seuraaviksi:

Teatteritontti, 3,380 m ² à 2,750: —	9,295,000: —
Uusi asunoneliö 7,280 m ² à 2,000: —	14,560,000: —
Jällellä oleva osa tehdasneliöstä, 3,204 m ² à 1,300: —	4,165,200: —
	28,020,200: —

Ehdotuksen n:o 1130 b mukaan on Stenmanin tontti jätetty koskemattomaksi ja sen eteen on suunniteltu kapea rakennusneliö, joka on yhteydessä Kansan Näyttämön ehdotetun tontin kanssa. Kun neliön syvyyttä on kovin supistettava, jottei torin ala kävisi liian pieneksi, voidaan tähän järjestää ainoastaan 15 metrin syvyinen rakennussiipi. Koko neliön pinta-ala tulisi olemaan 6,020 m²:ä, josta teatteritontti 3,770 m². Arvo voidaan saman laskelman mukaan kuin edellisessä tapauksessa arvioida:

Teatteritontti 3,770 m ² à 2,750: —	10,367,500: —
Asuntotontit 2,250 m ² à 2,000: —	4,500,000: —
	14,867,500: —

Helsingissä, helmikuun 13 päivänä 1930.

Birger Brunila.

Helsinki 1930. Mercatorin Kirjapaino Osakeyhtiö

HAKANIEMEN TORI / HAGNÄS TORG

295.

HÄMEENTIE
TAVASTVÄGEN

SÖRNÄISTEN RANTATIE

SÖRNÄS STRANDI.

296^e

TEHD. ALUE
FABR. ORA .3565

52.000

KORTTEL. PINTA-ALA
KVART AREAL 7280m²

LATTIAPINTA
35840m² = 1024 HUON.
KUM.

KANSAN NÄYTTÄMÖ

TONTI PINTA-ALA
TONTAREAL 3380m²

52.000

65.000

300

10 0 10 20 30 40 50 M.

HAKANIEMEN TORI / HAGNÄS TORG

