



30.01.2024

Asia/7

## § 11

### Maa-alueen vuokraus Helsingin Liikuntahallit Oy:lle harjoitusjäähallin rakentamista varten Mellunkylän kaupunginosasta

HEL 2023-010253 T 10 01 01 02

#### Esitys

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta esitti kaupunginhallitukselle, Helsingin 47. kaupunginosassa (Mellunkylä), Kivikon liikuntapuistossa tontilla 47054/14 sijaitsevan karttaliitteeseen merkityn 24 138 m<sup>2</sup>:n suuruisen maa-alue vuokraamista Helsingin Liikuntahallit Oy:lle (1657167–6) liikuntatoimintaa varten. Vuokra-alueella oleva hallirakennus (ent. hiihtohalli) muutetaan harjoitusjäähalliksi oheistiloineen. Tontin rakennusoikeus on 20 000 kem<sup>2</sup>.

Vuokrasopimus esitetään solmittavaksi ajalle 1.1.2024–31.12.2053 liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisesti.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta esitti, että kaupunginhallitus oikeuttaisi liikuntajohtajan allekirjoittamaan sopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia sopimuskauden aikana.

#### Esittelijä

liikuntajohtaja  
Tarja Loikkanen

#### Lisätiedot

Kimmo Isotalo, erityissuunnittelija, puhelin: 09 310 32342  
kimmo.isotalo(a)hel.fi  
Petteri Huurre, liikuntapaikkapäällikkö, puhelin: 09 310 87791  
petteri.huurre(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Tontinvuokrahakemus, Helsingin liikuntahallit Oy
- 2 Tontinvuokrahakemuksen liite, Helsingin liikuntahallit Oy
- 3 Vuokrasopimusluonnos, Kivikon liikuntapuisto, Helsingin Liikuntahallit Oy
- 4 Kartta, Kivikon liikuntapuisto, jäähallin maa-alue

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut



Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle on saapunut 8.8.2023 Helsingin Liikuntahallit Oy:n 17.5.2023 päivätty hakemus. Asiakirja koskee maa-alueen pitkäaikaista vuokraamista harjoitusjäähallin rakentamista varten Mellunkylän kaupunginosassa sijaitsevasta Kivikon liikuntapuistosta. Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta kannattaa vuokrasopimuksen tekemistä yhtiön kanssa.

Vuokrausalue on kaavoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU), jolla sijaitsee päätöshetkellä hiihtohalli. Helsingin Liikuntahallit Oy:n tarkoituksena on muuntaa hiihtohalli harjoitusjäähalliksi, jonka kokonaispinta-ala on 20 000 kem<sup>2</sup>.

Muunnettuun jäähalliin sisältyisi kolme jääkaukaloa, sisäliikuntatilaa ja näiden oheistiloja. Yhtiön tarkoituksena on niin ikään jäädä keskuksen omistajaksi, joka huolehtii hallin toteuttamisesta ja ylläpidosta. Harjoitusjäähallin on tarkoitus valmistua vuoden 2025 aikana.

Hankkeen arvioidut kokonaiskustannukset ovat 13 500 000 euroa (alv. 0 %). Investointi on suunniteltu rahoitettavaksi kokonaisuudessaan Helsingin kaupungin urheilu- ja ulkoilurahaston myöntämällä lainalla. Kaupungin lainalausunto tulee kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan käsiteltäväksi tässä samassa lautakunnan kokouksessa 30.1.2024.

Helsingin Liikuntahallit Oy on Jääkenttäsäätiön 100-prosenttisesti omistama yhtiö. Jääkenttäsäätiö puolestaan on osa Helsingin kaupungin-konsernia, ja vastaa suurimmalta osin kaupungin jääurheiluosuhteiden ylläpitämisestä osana monituottajamallia. HLH Oy on alallaan Suomen suurin.

Monituottajamallissa harjoitusjäähalleja ylläpitävät tällä hetkellä neljä toimijaa: kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan liikuntapalvelukokonaisuus (3 jääkenttää), Jääkenttäsäätiö (15,5 jääkenttää) Nuorisojääkenttä Oy (2 jääkenttää) ja Helsinki-halli (1 jääkenttä, joka on toistaiseksi poissa käytöstä).

Kaupunkikonsernin toimijoiden sisäisessä työnjaossa liikuntapalvelukokonaisuusvastaa Oulunkylän sekä Pirkkolan jäähalleista ja Jääkenttäsäätiö Helsingin, Hernesaaren, Herttoniemen, Kaarelan, Malmin, Paloheinän, Salmisaaren, ja Vuosaaren jäähalleista.

Helsingin kaupungin Suurhankekoordinaatiotyöryhmä 27.2.2020 tekemän linjauksen mukaan kaupungin harjoitusjäähallikapasiteetin ei tulisi päätöshetken jälkeen kaventua. Työryhmän näkemyksen mukaan jääurheiluharrastajien lukumäärän ennustettu kasvu 2020-luvun aikana lisää sen sijaan painetta kasvattaa jäätilan määrää.



Viime vuosina tapahtuneet Konalan ja Ilmalassa sijaitsevan jäähallin sulkeutuminen ovat kuitenkin vähentäneet kaupungissa tarjolla olevaa sisäjäätilan määrää. Lisäksi Hernesaaren jäähalli on sulkeutumassa alueen kaavamuutostyön yhteydessä viimeistään vuonna 2025, mikä pienentää Helsingin harjoitusjäähallin kapasiteettia entisestään 2,5 jääkentällä. Samaten useiden kaupunkikonsernin ulkopuolisten tahojen jäähallihankkeiden (Myllypuron jääurheilukeskus, Malmin luisteluareena, Roihupellon jäähalli) toteutuminen on viivästynyt tai peruuntunut rakennuskustannusten merkittävän kohoamisen myötä.

Kivikon jäähallin rakentaminen parantaisi Helsingin jääurheilumahdollisuuksia ja edistäisi siten Helsingin liikuntapoliittisten tavoitteiden toteutumista. Samaten jäähalli lisäisi omalta osaltaan painetta liikunnan tilojenkäytön avustusmäärärahoihin.

#### Asemakaava

Vuokra-alueella on voimassa asemakaava nro 11670, jossa tontti on kaavoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU). Asemakaava on saanut lainvoiman 7.12.2007. Tontin rakennusoikeus on 20 000 kem<sup>2</sup>.

#### Sisäinen vuokraus

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta on vuokrannut alueen sisäisin vuokrausperustein kaupunkiympäristölautakunnalta (vuokratunnus Y3147-8) vuoden 2053 loppuun asti. Vuokra-alueen koko on 24 138 m<sup>2</sup>. Alue on liikuntapaikkapalveluiden hallinnassa.

#### Vuokra-alue ja vuokran määrittely

Vuokrattavan maa-alueen pinta-ala on 24 138 m<sup>2</sup>. Vuokra-alueelle sijoitetaan 20 000 kem<sup>2</sup>:n suuruinen harjoitusjäähalli oheistiloineen.

Vuokran määrittelyssä noudatetaan kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan 20.6.2023, § 94 maa-alueiden vuokrauksesta päätettyjä yleisperiaatteita. Vuokrattavan alueen vuokra on määritelty kaavan mukaisen rakennusoikeuden 20 000 kem<sup>2</sup>:n mukaan pitäen maan pääoma-arvona virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 12 euron kerrosneliömetrihintaa. Vuosivuokra on 5 % alueen pääoma-arvosta.

Täysimääräisen vuosivuokran laskukaava:

$$20\,000\text{ kem}^2 \times 12,00\text{ €/ kem}^2 \times 5\% \times 23,10 = 277\,200,00\text{ €}$$

Täysimääräisestä vuokrasta peritään 50 % harjoitusjäähallin maa-alueen osalta niin kauan kuin aluetta käytetään yksinomaan liikuntaan tai siihen välittömästi liittyvään toimintaan.



Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta voi kuitenkin muuttaa subvention määrää sopimuskaudenaikana. Subvention määrää voidaan muuttaa seuraavan kerran vuonna 2032, jolloin mahdolliset muutokset tulevat voimaan 1.1.2034. Mahdolliset muutokset subvention määrässä astuvat automaattisesti voimaan lautakunnan päätöksen lainvoimaisuuden myötä ilman, että vuokrasopimusta muutetaan. Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan subvention määrän muutoksista vuokralaiselle viipymättä.

Perittävä vuosivuokra sopimuksen alkaessa on 138 600 euroa (alv. 0 %). Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa remonti-/muutostöiden alkamisesta seuraavan kuukauden 1. päivä.

Vuokra täsmennetään vastaamaan rakennettavia kerrosneliömetrejä sekä mahdollisten kahvila-/kioskitilojen osalta vuokra määritellään erikseen.

Tammikuun 1. päivästä 2025 lukien täysimääräinen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 = 100 siten, että perusvuosivuokra on 12 000,00 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi on 100.

Kuntalain 130 § mukaisesti yli 10 vuodeksi vuokrattavan alueen markkinaperusteisesta vuokratasosta on pyydetty lausunto puolueettomilta arvioijalta (Gem Valuation Oy 15.1.2024).

Vuokranantajan puolelta vuokrasopimus on mahdollista solmia kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen ajalle 1.1.2024 -31.12.2053.

Kaupunginhallitukselle esitetään, että liikuntajohtajalla on myönnetään sopimuksen allekirjoitusoikeus sekä oikeus tehdä vähäisiä muutoksia vuokrasopimukseen.

Helsingin Liikuntahallit Oy tulee kustannuksellaan vastaamaan harjoitusjäähallin ja oheistilojen rakentamisesta ja ylläpidosta.

Kivikon liikuntapuiston alueelle vuokranantajan toimesta rakennettavalla pysäköintialueella vuokralaisella on mahdollisuus vuokrata pysäköintipaikkoja myöhemmin erikseen tehtävällä sopimuksella.

Muut vuokraukseen liittyvät ehdot on kirjattu liitteenä olevaan vuokrasopimusluonnokseen.

## Valtiontukiarviointi

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107(1) mukaan, jollei perussopimuksissa toisin määrätä, jäsenvaltion myöntämä tai valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää



tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu sisämarkkinoille siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

Esitetty maanvuokrasopimus Helsingin kaupungin ja Helsingin liikuntahallit Oy:n välillä sisältää vuokratukea. Harjoitusjäähallin pääasiallisia käyttäjiä ovat paikalliset urheiluseurat sekä muut lähialueen asukkaat, perheet ja harrasteryhmät. Vuokrasopimukseen sisältyvä vuokratuki ei ole SEUT 107(1) mukaista valtiontukea, koska kyse on urheilutilasta, joka palvelee ensisijaisesti paikallisia asukkaita ja joka ei todennäköisesti houkuttele asiakkaita tai investointeja muista EU:n jäsenvaltioista. Toimenpide ei näin ollen ole omiaan vaikuttamaan jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. (Komission tiedonanto valtiontuen käsitteestä 2016/C 262/01 kohta 197)

#### Toimivalta alueiden vuokrauksissa

Hallintosäännön 17 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta voi päättää hallinnassaan olevien maa-alueiden vuokrauksesta enintään 20 vuoden ajaksi. Pidemmistä vuokrasopimuksista päättää kaupunginhallitus.

#### Esittelijä

liikuntajohtaja  
Tarja Loikkanen

#### Lisätiedot

Kimmo Isotalo, erityissuunnittelija, puhelin: 09 310 32342  
kimmo.isotalo(a)hel.fi  
Petteri Huurre, liikuntapaikkapäällikkö, puhelin: 09 310 87791  
petteri.huurre(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Tontinvuokrahakemus, Helsingin liikuntahallit Oy
- 2 Tontinvuokrahakemuksen liite, Helsingin liikuntahallit Oy
- 3 Vuokrasopimusluonnos, Kivikon liikuntapuisto, Helsingin Liikuntahallit Oy
- 4 Kartta, Kivikon liikuntapuisto, jäähallin maa-alue

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano