



§ 240

V 13.4.2022, Vuokrausperiaatteiden vahvistaminen Pakilassa sijaitsevalle tontille liikuntahallin rakentamista varten (Kiinteistö Oy Namika Arena)

HEL 2021-007839 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa 34. kaupunginosassa (Pakila) osoitteessa Pilkekuja 10 sijaitsevalle tontille 34119/1 vuokrausperiaatteet seuraavasti:

Alueen käyttötarkoitus on liikuntatoiminta ja sitä tukeva tai palveleva toiminta. Vuokralainen on velvollinen rakentamaan alueelle liikuntahallin oheistiloineen.

Vuokra-aika alkaa 1.7.2022 ja päättyy 30.6.2062. Mikäli vuokra-ajan alkaminen viivästyy kaupungista johtuvasta syystä, myös päättymisaika siirtyy vastaavasti.

Vuokranmäärittelyssä noudatetaan liikuntalautakunnan 22.1.2015 § 4 hyväksymiä maa-alueiden vuokrausperiaatteita. Vuokra määritellään alueelle suunnitellun liikuntahallin 3 100 kerrosneliön perusteella. Maan pääoma-arvona pidetään virallisen elinkustannusindeksin (lokakuu 1951 = 100) pistelukua 100 vastaavaa 12 euron kerrosneliömetrihintaa. Perusvuosivuokra on viisi prosenttia maan pääoma-arvosta. Täysimääräinen vuosivuokra vuoden 2022 tasossa on 3 100 kerrosneliometriä x 12 euroa/kerrosneliometri x 20,17 x 5 prosenttia = 37 516,20 euroa.

Täysimääräisestä vuokrasta peritään 50 prosenttia niin kauan kuin aluetta käytetään yksinomaan liikuntaan tai siihen välittömästi liittyvään toimintaan, nyt tehtävän sopimuksen puitteissa kuitenkin 31.12.2028 saakka. Vuokranmääräytymisperusteista vuoden 2028 jälkeen päätetään viimeistään kaksi vuotta ennen subventoidun vuokratuotteen päättymistä. Perittävä vuosivuokra sopimuksen alkaessa on arvonlisäverottomana 18 758,10 euroa.

Vuoden 2023 alusta täysimääräinen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 = 100 siten, että perusvuosivuokra on 1 860 euroa vuodessa ja sitä vastaava perusindeksi on 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkastetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100. Jos pisteluku on alempi, vuokraa ei alenneta.



04.04.2022

Asia/5

Vuokranmaksuvelvoite alkaa sen kuukauden alussa, jolloin liikuntahallin rakennustyöt alkavat. Vuokra täsmennetään vastaamaan rakennettavia kerrosneliömetrejä. Kaupungilla on oikeus tarkistaa alueen vuokraa, mikäli alueen arvossa alueen käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden, lisärakentamisen tai muun vastaavan seikan johdosta tapahtuu muutoksia.

Kaupunginvaltuusto tarkastaa pöytäkirjan tämän asian kohdalta heti.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 21731
maria.nyfors(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kiinteistö Oy Namika Areenan maanvuokrahakemus
- 2 Vuokrasopimusluonnos (Kiinteistö Oy Namika Areena)
- 3 Vuokrattavan alueen kartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kiinteistö Oy Namika Areenan maanvuokrahakemus

Kiinteistö Oy Namika Areena on hakenut Pakilassa sijaitsevan tontin vuokraamista 1.7.2022–30.6.2062 väliseksi ajaksi liikuntahallin rakentamista varten. Hakemus on esityksen liitteenä 1. Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta on esittänyt kaupunginhallitukselle alueen vuokraamista hakemuksen mukaisesti.

Kiinteistö Oy Namika Areenan suunnitelmissa on rakentaa kokonaispinta-alaltaan 3 100 kerrosneliömetrin suuruinen liikuntahalli, johon sisältyy kaksi eri kokoista koripallokenttää, pukuhuoneita, keittiö ja kahvila sekä varasto- ja teknistä tilaa. Liikuntahallin rakentaminen on tarkoitus alkaa kesällä 2022 ja kokonaisuuden pitäisi olla valmis syksyllä 2023. Liikuntahallin valmistumisen jälkeen Kiinteistö Oy Namika Areenan tarkoituksena on jäädä sen omistajaksi ja huolehtia kiinteistön ylläpidosta.



Liikuntahalli toteutetaan yhteistyössä Pakilanpuiston allianssihankeeseen kanssa. Kaupunginvaltuuston 15.1.2020 § 7 hyväksymän allianssin hankesuunnitelman mukaan Paloheinä-Pakila-alueelle rakennetaan uusia koulu-, päiväkotij- ja nuorisotiloja. Koulutiloihin ei rakenneta erillisiä liikuntatiloja, vaan kasvatuksen ja koulutuksen toimiala vuokraa opetukseen tarvittavat liikuntatilat pääosin Kiinteistö Oy Namika Areenan liikuntahallista.

Kiinteistö Oy Namika Areena on kokonaan Helsingin NMKY:n tukisäätiön omistama yhtiö. Helsingin NMKY on perustettu vuonna 1889 ja tunnetaan työstään nuorisotyön ja urheilun, erityisesti koripallon, parissa. Seuran viikoittaisen toiminnan piirissä on lähes 6 000 lasta, nuorta ja aikuista. Tukisäätiön muuhun omistukseen kuuluu muun muassa Hotel Arthur. Säätiön tuotot käytetään lasten ja nuorten toimintaan.

Alueen asemakaava ja hallinta

Alueella on voimassa 23.11.2007 lainvoiman saanut asemakaava nro 11540, jossa vuokrattava tontti on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO). Liikuntahallin rakentaminen tontille on mahdollistettu poikkeamisluvalla, jonka maankäyttöjohtaja on hyväksynyt 16.12.2021. Poikkeamispäätös on asian oheismateriaalina. Tontilla on rakennusoikeutta 7 635 kerrosneliometriä.

Vuokrattavalla tontilla sijaitsee kaupungin omistama koulurakennus (Pakilan yläaste), jonka purkaminen on alkamassa kaupungin toimesta. Koulun oppilaat siirtyvät allianssin hankesuunnitelman mukaisesti uuteen koulurakennukseen. Alue tullaan vuokraamaan sisäisellä vuokrasopimuksella kaupunkiympäristön toimialalta kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle heti, kun se vapautuu nykyisestä käytöstään.

Vuokrattava alue ja vuokran määrittely

Vuokrattavan alueen pinta-ala on noin 10 000 m². Alueelle on tarkoitus rakentaa noin 3 100 kerrosneliömetrin suuruinen liikuntahalli.

Vuokra määritellään rakennettavan liikuntahallin kerrosneliömetrien perusteella pitäen maan pääoma-arvona virallisen elinkustannusindeksin (lokakuu 1951 = 100) pistelukua 100 vastaavaa 12 euron kerrosneliömetrihintaa. Vuosivuokrana peritään viisi prosenttia alueen pääoma-arvosta. Täysimääräinen vuosivuokra on vuoden 2022 tasossa $3\,100\text{ kem}^2 \times 12\text{ €/kem}^2 \times 20,17 \times 5\% = 37\,516,20$ euroa.

Liikuntalautakunnan hyväksymien periaatteiden mukaisesti täysimääräisestä vuokrasta peritään 50 % niin kauan kuin aluetta käytetään yksinomaan liikuntaan tai siihen välittömästi liittyvään toimintaan, kuitenkin nyt tehtävän sopimuksen puitteissa 31.12.2028 saakka. Vuokran-



määräytymisperusteista vuoden 2028 jälkeen päätetään viimeistään kaksi vuotta ennen subventoidun vuokratuotteen päättymistä. Perittävä vuosivuokra on sopimuksen alkaessa arvonlisäverottomana 18 758,10 euroa.

Kuntalain 130 §:n edellyttämä vuokra-alueen markkina-arvo on selvitetty (Gem Property Oy 13.10.2021).

Vuoden 2023 alusta vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951=100 siten, että perusvuosivuokra on 1 860 euroa vuodessa ja sitä vastaava perusindeksi on 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkastetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100. Jos pisteluku on alempi, vuokraa ei kuitenkaan alenneta.

Vuokranmaksuvelvoite alkaa sen kuukauden alussa, jolloin rakennustyöt liikuntahallin alueella alkavat. Muut ehdot määritellään vuokrasopimuksessa.

Valtiontukilausunto

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107(1) mukaan 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.

Tuleva maanvuokrasopimus kaupungin ja Kiinteistö Oy Namika Areenan kanssa sisältää vuokratukea. Vuokrauksen kohteena olevalle alueelle rakennettavaa liikuntahallia käyttävät pääasiallisesti paikallisen urheiluseuran jäsenet, lähialueen koululaiset sekä muut lähiseudun asukkaat ja liikuntaseurat. Liikuntahalli palvelee siten ensisijaisesti paikallisia asukkaita, eikä se todennäköisesti houkuttele asiakkaita tai investointeja muista EU:n jäsenvaltioista. Vuokratuen vaikutus rajat ylittäviin investointeihin tai sijoittautumiseen edellytyksiin on todennäköisesti enintään marginaalinen (Komission tiedonanto valtiontuen käsitteestä 2016/C 262/01 kohdat 196, 197). Vuokratuki ei näin ollen ole omiaan vaikuttamaan jäsenvaltioiden väliseen kauppaan eikä kyse siis ole SEUT 107 (1) artiklan mukaisesta valtiontuesta.

Maanvuokrasopimuksia koskeva toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 8 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuokrausperiaatteet.



04.04.2022

Asia/5

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.

Jos kaupunginvaltuusto hyväksyy vuokrausperiaatteet esityksen mukaisesti, kaupunginhallituksen tarkoituksena on valtuuston päätöksen jälkeen päättää alueen vuokraamisesta Kiinteistö Oy Namika Areenalle liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisesti.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 21731
maria.nyfors(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kiinteistö Oy Namika Areenan maanvuokrahakemus
- 2 Vuokrasopimusluonnos (Kiinteistö Oy Namika Areena)
- 3 Vuokrattavan alueen kartta

Oheismateriaali

- 1 Asemakaavaa koskeva poikkeamispäätös

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Päätöshistoria

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 15.03.2022 § 51

HEL 2021-007839 T 10 01 01 02

Esitys

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Kiinteistö Oy Namika Areenalle vuokrataan Helsingin kaupungin 34. kaupunginosassa (Pakila) korttelissa 34119 tontti nro 1 (os. Pilkekuja 10), 10 180 m²:n suuruinen maa-alue liikuntahallin ja sen oheistilojen rakentamista varten ajalle 1.7.2022–30.6.2062.

Vuokraukseen liittyvät sopimusehdot määritellään liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen ehtojen mukaisesti.



Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta esitti, että kaupunginhallitus oikeuttaisi liikuntajohtajan allekirjoittamaan sopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia sopimuskauden aikana, ja että kaupunginhallitus oikeuttaisi liikuntajohtajan päättämään edellä mainitun alueen vuokraamisesta päättämästään ajankohdasta lukien varauksen saajalle vuokra-ajan ollessa 40 vuotta, mikäli vuokra-aika alkaa myöhemmin kuin 1.7.2022 kaupungista johtuvista syistä.

Kaupunki ei vastaa vuokralaiselle aiheutuneista kustannuksista, mikäli päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

Esittelijä

liikuntajohtaja
Tarja Loikkanen

Lisätiedot

Petteri Huurre, liikuntapaikkapäällikkö, puhelin: 310 87791
petteri.huurre(a)hel.fi

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Liikuntapalvelukokonaisuus Liikuntapaikat Liikuntapaikkapäällikkö 25.10.2021 § 46

HEL 2021-007839 T 10 01 01 02

Päätös

Liikuntapaikkapäällikkö päätti muuttaa 30.6.2021, 33 § tekemäänsä päätöstä koskien maa-alueen lyhytaikaista vuokraamista Helsingin kaupungin 34. kaupunginosasta (Pakila) Kiinteistö Oy Namika Areenalle rakennusluvan hakemista varten seuraavasti:

Liikuntapaikkapäällikkö päätti vuokrata Kiinteistö Oy Namika Areenalle Helsingin kaupungin 34. kaupunginosassa (Pakila) osoitteessa Pilkekuja 10, 00660 Helsinki, sijaitsevan tontin, jonka kiinteistötunnus on 091-034-0119-0001 ja pinta-ala n. 10 180 m², liikuntahallin rakennusluvan hakemista ja mahdollista rakennettavuustutkimuksia varten.

Vuokraus on voimassa 1.8.2021 - 30.6.2022 välisen ajan, kuitenkin kauintaan siihen saakka kunnes pitkäaikainen vuokraus alkaa.

Vuokraukseen liittyvät ehdot:

1 Vuokran määrä vuokra-ajalta on 2 664,90 euroa (alv 0 %), joka vastaa kahden (2) kuukauden vuokraa vuosivuokrasta. Vuokran eräpäivä on 15.10.2021.

Vuokran määrätymisperusteena on käytetty rakennettavan liikuntahal-



lin osalta virallisen elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaa yksikköhintaa 12,00 euroa/kem² Vuokra peritään rakennettavan rakennuksen n. 2 700 kem² mukaan.

2

Vuokraoikeuden siirto ei ole vapaa.

3

Vuokralainen on tietoinen, ettei tontin pitkäaikaista vuokrausta ole käsitelty vielä kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnassa ja kaupunginhallituksessa.

4

Vuokralaisella ei ole oikeutta aloittaa maanrakennustöitä eikä muutenkaan käyttää tonttia muuhun tarkoitukseen.

5

Liikuntapalvelukokonaisuus ei vastaa alueella toteutettavista toimenpiteistä.

6

Muutoin noudatetaan soveltuvin osin maanvuokrauksesta säädetyn lain säännöksiä.

Päätöksen laatimisen yhteydessä vuokralaisen nimi, osoite, y-tunnus, korvauksen määrä, vuokra-aika sekä yhteyshenkilön nimi-, osoite-, puhelin- ja sähköpostitiedot rekisteröidään liikuntapalvelukokonaisuuden vuokrasopimusrekistereihin ja laskutusta varten vastaavat tiedot luovutetaan Helsingin kaupungin taloushallintopalveluiden laskutusosaston käyttöön.

Kaupunki ei vastaa vuokralaiselle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, mikäli hankkeelle ei saada rakennuslupaa tai varsinaista pitkäaikaista vuokrasopimusta ei voida solmia.

Päätöksen perustelut

Hanke

Kiinteistö Oy Namika Areena on anonut Helsingin 34. Pakilan kaupunginosasta maa-alueen vuokrausta liikuntahallin ja oheistilojen rakentamista varten. Rakentamisen suunnittelua ja mahdollisia rakentamistuotteita varten on perusteltua vuokrata maa-alue lyhytaikaisella vuokrauksella ennen varsinaisen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen solmimista.



Kaava- ja tonttitiedot

Hankkeeseen liittyvä, rakennettava maa-alue sijaitsee Helsingin 34. kaupunginosassa (Pakila). Alue käsittää korttelissa 34119 olevan tontin numero 1. Varausalue kuuluu 23.11.2007 lainvoiman saaneen asemakaavan (nro 11540) mukaan opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeseen (YO). Maa-alue on Helsingin kaupungin omistuksessa. Alueella on käynnistetty alueen koulujen ja päiväkotitilojen uudelleen järjestelyä ja rakentamisen mahdollistamista varten asemakaavamuutos. Liikuntahallin rakentamisen mahdollistaminen opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle vaatii poikkeamispäätöstä.

Alueen vuokraaminen

Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontti- ja palvelun sekä rakennukset ja yleiset alueet-palvelukokonaisuuden kanssa on sovittu, että kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala vuokraa alueen vuokralaiselle lyhytaikaisella vuokrasopimuksella, vaikka alue on vielä kaupunkiympäristön toimialan hallinnassa.

Vuokra-alue

Vuokra-alueen kokonaispinta-ala on noin 10 180 m². Vuokra-alueelle sijoitetaan noin 2 700 k-m² liikuntahalli, jossa on kaksi eri kokoista koripallokenttää, pukuhuoneita, keittiö, kahvila, varastoja ja teknistä tilaa.

Vuokran määrittely

Vuokra peritään rakennusoikeuden mukaan. Vuokran määrittelyssä noudatetaan liikuntatoimen maa-alueiden vuokrauksessa noudattamia yleisperiaatteita. Täysimääräinen vuosivuokra vuonna 2021 (vuoden 2020 keski-indeksillä 19,74) on 31 978,80 euroa (alv 0 %). Vuokraa subventoidaan 50 %.

Perusvuosivuokra on 5 % maan pääoma-arvosta.

Vuokra-ajalta 1.8.2021 - 30.6.2022 peritään 2 664,90 euroa (alv 0%), mikä vastaa kahden kuukauden vuokraa vuosivuokrasta. Vuokra peritään yhdessä erässä. Eräpäivä 15.10.2021.

Vuokran laskukaava: 2 700 k-m² x 12,00 euroa/k-m² x 5 % x 19,74 x 50 % x 2/12 kk = 2 664,90 euroa

Määräaikainen maa-alueen vuokraus tehdään ajalle 1.8.2021 - 30.6.2022, kuitenkin kauintaan siihen saakka kun pitkäaikainen maa-alueen vuokraus alkaa. Täysimääräinen vuosivuokra täsmennetään pitkäaikaisen vuokrauksen yhteydessä rakennettavan alueen mukaisesti.



04.04.2022

Asia/5

Päätöksen muuttaminen

Liikuntapaikkapäällikkö muuttaa 30.6.2021, § 33 tekemäänsä päätöstä hallintolain 50 §:n perusteella. 30.6.2021 tehty päätös on perustunut selvästi virheelliseen selvitykseen alueen kaavoituksen tilanteesta, minkä takia asiassa on syytä antaa uusi päätös.

Toimivalta

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta on 20.6.2017, 5 §, vahvistanut liikuntapaikkapäällikölle oikeuden vuokrata tai luovuttaa muuhun käyttöön kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan hallinnassa olevia maa-alueita ja tiloja enintään neljäksi vuodeksi.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Liikuntapalvelukokonaisuus Liikuntapaikat Liikuntapaikkapäällikkö 30.06.2021 § 33

Lisätiedot

Turo Saarinen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 87801
turo.saarinen(a)hel.fi