



15.06.2021

Asia/4

§ 85

Maa-alueen vuokraaminen Vesiurheilukeskus Laguuni Oy:lle vesiliikuntatoimintaa varten

HEL 2020-001602 T 10 01 01 03

Päätös

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päätti vuokrata Vesiurheilukeskus Laguuni Oy:lle liitekarttaan merkityn, Helsingin kaupungin 13. kaupunginosassa (Etu-Töölö) ja Helsingin 20. kaupunginosassa (Länsisatama) sijaitsevan, n. 22 000 m²:n suuruisen vesialueen sekä Helsingin kaupungin 13. kaupunginosassa (Etu-Töölö) sijaitsevan n. 1 015 m²:n suuruisen maa-alueen.

Vuokraus on jatkoa 31.12.2021 päättyvälle vuokrasopimukselle.

Vuosivuokrana peritään 9 100,14 euroa.

Vuokrasopimus solmitaan liikuntajohtajan myöhemmin päättämästä ajankohdasta lukien 31.12.2031 saakka liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisesti.

Vuokralaisen kanssa tehty nykyinen vuokrasopimus päättyy uuden sopimuksen tullessa voimaan.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta oikeutti liikuntajohtajan allekirjoittamaan sopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia sopimuskauden aikana.

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

Esittelijä

liikuntajohtaja
Tarja Loikkanen

Lisätiedot

Stefan Fröberg, ulkoilupalvelupäällikkö, puhelin: 310 87901
stefan.froberg(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus, täydennys 9.6.2021, liitteet, materiaalit
- 2 Hakemus, täydennys 9.6.2021, liitteet
- 3 Laguuni sopimusluonnos
- 4 Karttaliite Laguuni vesialue
- 5 Karttaliite Laguuni maa-alue



Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle on saapunut 10.2.2020 päivätty Vesiurheilukeskus Laguuni Oy:n hakemus alueen vuokraamisesta vapaa-ajan vesiliikuntatoimintaa varten.

Vesiurheilukeskus Laguuni Oy:n tarkoituksena on kehittää ja laajentaa olemassa olevaa wakeboarding -kaapelirataa ja rakentaa alueelle kelluva vesipuisto sekä melonta- ja SUP-lautatoiminnan edellyttämät tilat lähtölaitureineen. Lisäksi Vesiurheilukeskus Laguuni Oy aikoo tarjota Itämeri Plogging -siivouskajakit maksutta kaupunkilaisten käyttöön.

Alueelle on tarkoitus sijoittaa myös vesiliikuntaa tukevia toimintoja, kuten välinesäilytystilat, asiakaspalvelupiste, vuokraamo, pukuhuoneet, WC-tilat, ulkosuihkut sekä kahvila- ja ravintolatoimintaa.

Liikuntapalvelukokonaisuus puoltaa hakemuksen hyväksymistä. Suunniteltu hanke palvelee liikuntatarkoituksia parantamalla nykyisiä olosuhteita vesiliikunnan näkökulmasta. Näin ollen hanke edistää kaupungin strategisia tavoitteita ja on lisäksi hakijan esille tuomista lähtökohdista katsottuna perusteltu kokonaisuus.

Vesiurheilukeskus Laguuni Oy on vuonna 2017 perustettu yritys, joka on toukokuusta 2017 lähtien pitänyt Espoon Keilaniemessä vesiurheilukeskusta. Espoon Keilaniemen päätoimipisteen kävijämäärä oli 80 000 ihmistä kesällä 2020.



Asemakaava

Alueella on voimassa 26.7.1980 lainvoiman saanut asemakaava nro 8246, jossa vuokrattava alue on uimaranta-alue (Uv).

Sisäinen vuokraus

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta on vuokrannut alueen sisäisin vuokrausperustein kaupunkiympäristölautakunnalta (vuokratunnus Y3113-6) vuoden 2043 loppuun asti. Alue on liikuntapaikkapalveluiden hallinnassa. Vesialueen osalta sisäisestä vuokrauksesta on sovittu kaupunkiympäristön toimialan kanssa.

Vuokra-alue ja vuokran määrittely

Vuokra-alue käsittää noin 22 000 m²:n suuruisen vesialueen sekä noin 1 015 m²:n suuruisen maa-alueen, joka vuokrataan ylläpitoalueena, josta ei peritä vuokraa. Alueelle sijoitetaan 440 m²:n suuruinen laiturirakennelma, jossa sijaitsee pukuhuone-, kahvila- ym. tiloja, sekä lähtölaituri wakeboardiin ja melontaan.

Vuosivuokrana peritään 9 100,14 euroa. Vuokra määritellään seuraavasti:

Laiturirakennelman pinta-ala, n. 440 m²

Vuosivuokra: $440 \text{ m}^2 \times 12 \text{ e/m}^2 \times 5 \% \times 19,74 = 5 211,36$ euroa

Laiturirakennelmassa sijaitsee n. 100 m² suuruinen alue, jota käytetään liikuntaan liittyvään toimintaan (pukuhuoneet, suihkualue). Tämän alueen vuokrasta peritään 50 % niin kauan, kun aluetta käytetään liikuntaan liittyvään toimintaan (pukuhuoneet, suihkualue), kuitenkin tämän sopimuksen puitteissa 31.12.2028 saakka.

Vuokranmääräytymisperusteista vuoden 2028 jälkeen päätetään viimeistään kaksi vuotta ennen subventoidun vuokrakauden päättymistä.

Vuosivuokra: $100 \text{ m}^2 \times 12 \text{ e/m}^2 \times 5 \% \times 19,74 = 1 184,40$ euroa

$1 184,40 \times 50 \% = 592,20$ euroa.

Rakennelman vuosivuokra $5 211,36$ euroa – $592,20$ euroa = $4 619,16$ euroa

Vene- ja melontalaiturit, arvioitu pinta-ala n. 170 m²

Vene- ja melontalaiturin vuokrasta peritään 50 % niin kauan, kuin sitä käytetään liikuntatoimintaan tai sitä välittömästi tukevaan toimintaan, kuitenkin tämän sopimuksen puitteissa 31.12.2028 saakka.



Vuokranmääräytymisperusteista vuoden 2028 jälkeen päätetään viimeistään kaksi vuotta ennen subventoidun vuokratkauden päättymistä.

$170 \text{ m}^2 \times 12 \text{ e/m}^2 \times 5 \% \times 19,74 \times 0,5 = 1\ 006,74 \text{ euroa.}$

Vesialue noin 22 000 m²

Perittävä vuokra

$22\ 000 \text{ m}^2 \times 0,32 \text{ e/m}^2 \times 5 \% \times 19,74 \times 50 \% = 3\ 474,24 \text{ euroa}$

Maa-alue on ylläpitoaluetta, josta ei peritä vuokraa.

Vuokrattavan vesialueen pinta-ala tarkentuu radan rakentamisen yhteydessä.

Tammikuun 1. päivästä 2022 lukien perittävä vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 = 100 siten, että perusvuosivuokra on 461 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100.

Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkastetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100. Mikäli pisteluku on alempi, vuokraa ei kuitenkaan alenneta.

Vuokranantajan puolelta vuokrasopimus on mahdollista solmia liikuntajohtajan myöhemmin päättämästä ajankohdasta lähtien 31.12.2031 saakka.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta myöntää liikuntajohtajalle sopimuksen allekirjoitusoikeuden sekä oikeuden tehdä vähäisiä muutoksia vuokrasopimukseen.

Vesiuurheilukeskus Laguuni Oy tulee kustannuksellaan vastaamaan kaikesta rakentamisesta ja ylläpidosta. 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 Vesiuurheilukeskus Laguuni Oy:n kanssa sisältää vuokratukea. Vuokra-alueen pääasiallisia



käyttäjiä ovat lähialueiden lapset ja nuoret sekä muut paikalliset asukkaat. Maanvuokrasopimukseen 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

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

Stefan Fröberg, ulkoilupalvelupäällikkö, puhelin: 310 87901
stefan.froberg(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus, täydennys 9.6.2021, liitteet, materiaalit
- 2 Hakemus, täydennys 9.6.2021, liitteet
- 3 Laguuni sopimusluonnos
- 4 Karttaliite Laguuni vesialue
- 5 Karttaliite Laguuni maa-alue

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5

Tiedoksi



15.06.2021

Asia/4

Kuva