



## § 37

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle tilojen vuokraus Urheahalli Oy:ltä kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle Mäkelänrinteen lukion liikuntatiloiksi osoitteesta Mäkelänkatu 47

HEL 2021-000672 T 10 01 02

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle:

- Urhea-halli Oy:n omistamasta, osoitteeseen Mäkelänkatu 47 valmistuvasta Urhea-hallista noin 8 000 htm<sup>2</sup> laajuisten tilojen vuokraamista käyttöoikeusperiaatteella Mäkelänrinteen lukion sekä erikseen sovittavien muiden Helsingin koulujen urheilu- ja liikuntaopetuksen käyttöön 20 vuoden määräajaksi siten, että kokonaisvuokra arvonlisäverottomana ja indeksikorjaamattomana 20 vuoden vuokra-ajalta on yhteensä 12 000 000 euroa.
- kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n yksikön päällikön oikeuttamista tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia sekä allekirjoittamaan Urhea-halli Oy:n kanssa vuokrasopimuksen.

#### Käsittely

Kari Pudas: Esittelijä muutti esityksen perusteluista alaotsikon sisäinen vuokra kappaletta 14 seuraavasti:

Tilakustannus käyttäjälle koostuu kasvatuksen ja koulutuksen toimialan ilmaiseman tarpeen perusteella määriteltyjen tilojen ja käyttöaikojen mukaan lasketusta tilavuokrasta 6,25 euroa/m<sup>2</sup>/kk sekä Kympin hallintokulusta (0,5 euroa/htm<sup>2</sup>/kk). 8 000 m<sup>2</sup> laajuisten tilojen tilakustannus Kasko toimialalle on yhteensä 54 000,00 euroa/kk (6,75 e/m<sup>2</sup>/kk), 648 000 euroa vuodessa. Indeksikorjaamaton vuokrasumma 20 vuoden määräajalta on 12 960 000 euroa ja vastaavalle ajalle pääomitettuna vuokrasumma on 7 476 000 euroa.

Asian aikana kuultavana oli asiakaspäällikkö Timo Vierelä. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto hyväksyi esittelijän muutetun ehdotuksen.



22.04.2021

Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

Lisätiedot

Timo Vierelä, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 26165  
timo.vierela(a)hel.fi  
Päivi Etelämäki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31871  
paivi.etelamaki(a)hel.fi

Liitteet

1 Aievuokrasopimus Helsingin kaupunki Urhea-halli 20210120

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

**Ote**

Urhea-halli Oy

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esittää kaupunginhallitukselle:

- Urhea-halli Oy:n omistamasta, osoitteeseen Mäkelänkatu 47 valmistuvasta Urhea-hallista noin 8 000 htm<sup>2</sup> laajuisten tilojen vuokraamista käyttöoikeusperiaatteella Mäkelänrinteen lukion sekä erikseen sovittavien muiden Helsingin koulujen urheilu- ja liikuntaopetuksen käyttöön 20 vuoden määräajaksi siten, että kokonaisvuokra arvonlisäverottomana ja indeksikorjaamattomana 20 vuoden vuokra-ajalta on yhteensä 12 000 000 euroa.

- kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n yksikön päällikön oikeuttamista tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia sekä allekirjoittamaan Urhea-halli Oy:n kanssa vuokrasopimuksen.

Tiivistelmä

Mäkelänrinteen lukion perusparannus ja laajennushanke on valmistumassa kesällä 2021. Hanke on osa opiskelun, urheilun ja asumisen yhdistävää Urhea-kampusta, joka käsittää Mäkelänrinteen lukiorakennuksen lisäksi rakenteilla olevan Urhea-hallin uudisrakennuksen ja



Hoas:in opiskelija-asuntolan. Urhea-hallin halli-, sosiaali- ja opetustilojen käyttöoikeuden vuokraaminen Mäkelänrinteen lukion käyttöön on ollut lähtökohta ja edellytys suunnitellun Urhea-kampuskokonaisuuden syntymiselle.

Mäkelänrinteen lukion laajennuksen ja perusparannuksen hankesuunnitelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.3.2019 (HEL 2018-013333) ja 9.10.2019 valtuuston päätös hankehinnan korottamisesta 20 800 000 euroon.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antanut puoltavan lausunnon Urhea-hallin tilojen vuokraamisesta 9.2.2021 (HEL 2021-000672, § 23).

## Esittelijän perustelut

### Tarve

Lukion ja liikuntatilojen toteutus samaan yhteyteen luo edellytykset Urhea-kampuksen muodostumiselle, Mäkelänrinteen urheilun erikoisluokitettävän hoitamiseen sekä lisää tilojen monipuolista käyttöä. Lukio hyödyntää viereen toteutettavan Urhea-hallin liikuntatiloja opetuksen ja harjoittelun tiloina. Tavoitteena on, että myös muut lähialueen koulut, kuten esimerkiksi tuleva Keski-Pasilan peruskoulu, voivat hyödyntää Urhea-hallin liikuntatiloja.

Urhea-hallin käyttö alkaa Mäkelänrinteen lukion peruskorjauksen ja liikuntatilojen valmistuttua 08/2021.

Urhea-hallin ensisijaiset käyttäjät ovat Urhean jäsenet eli lajien nimetyt huippu- ja kilpaurheilijat, Mäkelänrinteen lukion opiskelijat sekä erikseen sovittavien muiden oppilaitosten opiskelijat.

### Urhea-halli Oy:n ja kaupungin välinen vuokrasopimus

Sopimuksen tarkoituksena on vuokrata Urhea-hallista tarvittavat liikunta- ja urheilutilat Kaupungin nimetyille oppilaitoksille näiden koulupäivän aikana pidettäville liikuntatunneille, urheilun erityistehtävän oppilaitosten urheiluvälimentien toteuttamiseen, toimistotiloja ja kokoustiloja koulujen liikunnanopettajille ja valmentajille sekä sopia vuokrauksen ehtoista.

Kaupunki maksaa nimettyjen koulujen ja oppilaitosten säännöllisestä lukujärjestyksen mukaisten liikunta- ja valmennustuntien salikäytöstä elo-kesäkuussa (10 kuukautta/vuosi) sekä toimisto- ja kokoustilojen käytöstä vuodessa yhteensä 600 000 euroa + alv. (alv. on sopimuksen solmimishetkellä 10 %) (12 000 000 euroa 20 vuodessa) Urhea-halli Oy:lle. Hintoihin sisältyy tilan välineistön käyttöoikeus. Lopullinen vuo-



22.04.2021

sihinta määräytyy hallin rakennuskustannusten, oman pääoman osuuden, lainaehtojen sekä hallin käyttötalouden mukaan.

Sopimuksessa on kyse hallin yksittäisten urheilu- ja liikuntatilojen tilapäisluonteisesta luovuttamisesta koulujen liikunta- ja valmennustuntien käyttöön, ei kiinteistön vuokraamisesta. Urhea-halli vastaa tilan talotekniikasta, kunnossapidosta ja siivouksesta sekä myöntää hallin käyttäjille kulkuoikeudet tarvittaviin tiloihin.

Tilat vuokrataan Urhea-halli Oy:ltä aiempien neuvottelujen, toteutus suunnitelmien ja aiesopimuksen mukaisesti. Helsingin kaupunki sitoutuu tekemään aiesopimuksen kanssa saman sisältöisen vuokrasopimuksen Urhea-halli Oy:n kanssa kesäkuun 2021 loppuun mennessä. Vuokrasopimus astuu voimaan, kun Urhea-halli on otettu käyttöön (arviolta 1.8.2021) ja päättyy kahdenkymmenen (20) vuoden jälkeen arviolta 31.7.2041.

#### Sisäinen vuokra

Tilakustannus käyttäjälle koostuu kasvatuksen ja koulutuksen toimialan ilmaiseman tarpeen perusteella määriteltujen tilojen ja käyttöaikojen mukaan lasketusta tilavuokrasta sekä Kymppin hallintokulusta (0,5 euroa/htm<sup>2</sup>/kk). 8 000 m<sup>2</sup> laajuisten tilojen tilakustannus Kasko toimialalle on yhteensä 64 000,00 euroa/kk (8,0 euroa/m<sup>2</sup>/kk, 10 kk/v), 640 000 euroa vuodessa. Indeksikorjaamaton vuokrasumma 20 vuoden määräajalta on 12 800 000 euroa ja vastaavalle ajalle pääomitettuna vuokrasumma on 7 476 000 euroa.

Sopimuksen mukaan, mikäli Helsingin kaupunki haluaa jatkaa tilojen vuokraamista nimetyille oppilaitoksille, tulee siitä sopia yksi (1) vuosi ennen sopimuksen päättymistä eli arviolta 31.7.2040 mennessä.

#### Aikataulu

Tavoiteaikataulun mukaan Urhea-halli valmistuu kesäkuussa 2021 ja se otetaan käyttöön elokuussa 2021. Mäkelänrinteen lukion muiden tilojen peruskorjaus ja tilat yhdistävä lisärakennus valmistuvat kesäkuussa 2021.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Timo Vierelä, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 26165  
timo.vierela(a)hel.fi  
Päivi Etelämäki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31871  
paivi.etelamaki(a)hel.fi



22.04.2021

Asia/3

---

## Liitteet

1 Aievuokrasopimus Helsingin kaupunki Urhea-halli 20210120

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

**Ote**  
Urhea-halli Oy

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Tiedoksi

Asiakkuusyksikkö 1

## Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 09.02.2021 § 23