



28.02.2023

Asia/4

§ 32

Väinämöisenkentän maa-alueen vuokraus KOY Väinämöisen kentälle

HEL 2023-001725 T 10 01 01 04

Päätös

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta vuokrasi Helsingin 13. kaupunginosassa (Etu-Töölö) sijaitsevan Väinämöisenkentän KOY Väinämöisen kentälle jalkapallotoimintaa varten 1.5.2023—30.4.2033 väliseksi ajaksi.

Kenttä on aiemmin vuokrattu KOY Väinämöisen kentälle liikuntalautakunnan päätöksellä 12.2.2013, § 35 ajalle 15.3.2013—14.3.2028.

Vuokralaisen kanssa aiemmin solmittu ja tällä hetkellä voimassa oleva samaa aluetta koskeva maanvuokrasopimus päättyy uuden sopimuksen tullessa voimaan.

Vuokrattava maa-alue on kooltaan 10 430 neliömetriä ja se on osa kiinteistöä 91-13-9903-100. Vuokra-alue on merkitty liitteenä olevaan karttaan.

Vuokraukseen liittyvät muut sopimusehdot on kirjattu liitteenä olevaan vuokrasopimusluonnokseen.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta oikeutti liikuntajohtajan allekirjoittamaan vuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia sopimuskauden aikana. Muutoin noudatetaan kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan määräämiä lisäehtoja.

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

Esittelijä

liikuntajohtaja
Tarja Loikkanen

Lisätiedot

Marjaana Risku, vs. liikuntapaikkapäällikkö, puhelin: 09 310 27989
marjaana.risku(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus 1.2.2023
- 2 Hakemus 1.2.2023, liite, Väiskin perusparannus 2023
- 3 Hakemus 1.2.2023, liite, Allekirjoitettu tilinpäätös ja tilintarkastuskertomus 2021
- 4 Vuokrasopimusluonnos, Väinämöisenkenttä, KOY Väinämöisen kenttä



28.02.2023

Asia/4

5 Väinämöisenkenttä, vuokra-alue

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Otteet

Ote

KOY Väinämöisen kenttä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Liite 4

Liite 5

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

KOY Väinämöisen kenttä on hakenut Etu-Töölössä sijaitsevalta Väinämöisenkentältä, osoitteessa Väinämöisenkatu 4–6, 00100 Helsinki, sijaitsevan maa-alueen maanvuokrasopimuksen uusimista ja pidentämistä 30.4.2033 saakka. Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta kannattaa vuokrasopimuksen uusimista.

Liikuntalautakunta on aiemmin vuokrannut kyseisen maa-alueen kaupunginhallituksen 28.1.2013, § 142 antamin oikeuksin KOY Väinämöisen kentälle 12.2.2013, § 35 tekemällään päätöksellä 15.3.2013–14.3.2028 väliseksi ajanjaksoksi. Alueella sijaitsee tekonurmipinnoitteinen jalkapallokenttä sekä yhtiön liikuntapalvelukokonaisuudelta erikseen 31.12.2024 saakka vuokraama huoltorakennus.

KOY Väinämöisen kentän tarkoituksena on uusia jalkapallokentän tekonurmimatto, rakentaa noin 200 hengen katsomo sekä parantaa kenttäalueen aitausta ja valaistusta. Kentän pinnoitteen uusimisen yhteydessä KOY Väinämöisen kenttä on ilmoittanut korvaavansa kentällä nykyään käytetyn kumirouheen ympäristöystävällisemmällä täytemateriaalilla.

Hankkeen arvioidut kokonaiskustannukset ovat 495 000 euroa (alv 0 %). Se on tarkoitus rahoittaa kenttäyhtiön omistajien lainoituksella (237 000 euroa), Helsingin kaupungin lainalla (198 000 euroa), yhtiön omalla pääomalla (50 000 euroa) sekä muilla avustuksilla (20 000 euroa). KOY Väinämöisen kentän lainahakemus käsitellään myöhemmin tässä samassa kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan kokouksessa.



Helsingin kaupungin ja KOY Väinämöisen kentän väliseen vuokrasopimukseen on kirjattu ehto, jolla taataan koululaisille kentän maksuton käyttö arkipäivisin 8–16 välisenä aikana keväällä huhtikuun alusta toukokuun loppuun sekä syksyllä elokuun puolivälistä lokakuun puoleen väliin.

Samaten sopimukseen on kirjattu, että liikuntapalvelukokonaisuudella on oikeus jäädyttää kenttäalueesta 4 825 neliömetrin kokoinen alue jääurheilun harrastamista varten vuosittain 15.12–15.3. välisenä ajanjaksona.

KOY Väinämöisen kenttä on HIFK Soccerin (47 %), Pallo-Pojat Juniorit (47 %) sekä FC Kiffen 08 (6 %) yhdessä omistama yhtiö. Taustaseuroilla on yhteensä 3409 rekisteröityä pelaajia ja ne tarjoavat jalkapallon harrastusmahdollisuuksia kaikenikäisille naisille, miehille, pojille ja tytöille.

Väinämöisen kentän pääasiallinen käyttäjäryhmä ovat jalkapalloa harrastavat nuoret. Kenttäyhtiön taustaseurojen jäsenten ohella Väinämöisen kenttää käyttävät läheisen koulun oppilaat sekä alueen asukkaat.

Väinämöisen kentän asianmukainen ylläpitäminen takaa osaltaan jalkapallon harrastusmahdollisuuksien säilymisen Etelä-Helsingissä ja tukee samalla kaupungin liikuntapoliittisten tavoitteiden toteutumista.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 2107A, joka on vahvistettu 3.3.1942. Vuokrattava alue on asemakaavassa puistoaluetta.

Sisäinen vuokraus

Liikuntalautakunta on vuokrannut alueen sisäisin vuokrausperustein kiinteistölautakunnalta (vuokratunnus Y3113-1) vuoden 2043 loppuun asti. Alueen kokonaispinta-ala on 14 830 m². Alue on liikuntapalvelukokonaisuuden hallinnassa.

Vuokra-alue ja vuokran määrittely

Vuokrattavan maa-alueen kokonaispinta-ala on 10 430 m². Vuokra-alueella on 9 650 m²:n suuruinen kenttäalue ja katsomorakennelma noin 50 m². Loppuosa (730 m²) vuokra-alueesta on vuokralaisen vastuulla olevaa ylläpitoaluetta.

Vuokran määrittelyssä noudatetaan liikuntalautakunnan 22.1.2015, § 4 maa-alueiden vuokrauksesta päätettyjä yleisperiaatteita. Alueen vuokra on määriteltävä kenttäalueen 9 650 m²:n ja katsomorakennelman 50 m²:n mukaan.



28.02.2023

Asia/4

Kenttäalueesta noin 4 825 m² on vuosittain 3 kuukauden ajan (15.12.–15.3.) jäädytettyinä luistelukäyttöön. Edellä mainitulta ajalta jäädytettävän maa-alueen osalta ei peritä vuokraa. Muu osa kenttäalueesta (4 825 m²) on luistelukauden ajan vuokralaisen sopimuksen mukaisessa käytössä.

Kenttäalueen vuokra lasketaan pinta-alan perusteella, pitäen maan pääoma-arvona elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaa 1,00 euron neliömetrihintaa. Perusvuosivuokra on 5 %:a alueen pääoma-arvosta.

Katsomorakennelman osalta peritään pinta-alaperusteista vuokraa 0,85 €/m²/kk.

Vuokran määrittely

Kenttä-alue:

9/12 kk x 9 650 m² x 1 €/m² x 5 % x 21,61 = 7 820,12 euroa

3/12 kk x 4 825 m² x 1 €/m² x 5 % x 21,61 = 1 303,35 euroa

Katsomo:

50 m² x 0,85 €/m²/kk x 12 kk = 510,00 euroa

Ylläpitoalueen osalta ei peritä vuokraa.

Perittävä vuosivuokra on sopimuksen alkaessa 9 633,47 euroa (alv. 0 %)

Tammikuun 1. päivästä 2024 lukien täysimääräinen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu on 100 siten, että perusvuosivuokra on 445,79 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi on 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.

Vuokrasopimukseen on kirjattu ehto, jossa taataan koululaisille kentän maksuton käyttö arkipäivisin 8–16 välisenä aikana keväällä huhtikuun alusta toukokuun loppuun sekä syksyllä elokuun puolivälistä lokakuun puoleen väliin.

Valtiontukiarviointi

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



28.02.2023

ristää 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 KOY Väinämöisen kentän kanssa sisältää vuokratukea. Vuokrauksen kohteena olevaa urheilualuetta käyttävät pääasiallisesti paikallisen urheiluseuran jäsenet, lähialueen koululaiset sekä muut lähiseudun asukkaat. Maanvuokrasopimukseen sisältyvä vuokratuki ei kuitenkaan ole SEUT 107(1) mukaista valtiontukea, koska tuki ei ole omiaan vaikuttamaan jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Tuki ei vaikuta jäsenvaltioiden väliseen kauppaan, koska kyse on urheilutilasta, joka palvelee ensisijaisesti paikallisia asukkaita ja joka ei todennäköisesti houkuttele asiakkaita tai investointeja muista EU:n jäsenvaltioista (Komission tiedonanto valtiontuen käsitteestä 2016/C 262/01 kohdat 196, 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

Marjaana Risku, vs. liikuntapaikkapäällikkö, puhelin: 09 310 27989
marjaana.risku(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus 1.2.2023
- 2 Hakemus 1.2.2023, liite, Väiskin perusparannus 2023
- 3 Hakemus 1.2.2023, liite, Allekirjoitettu tilinpäätös ja tilintarkastuskertomus 2021
- 4 Vuokrasopimusluonnos, Väinämöisenkenttä, KOY Väinämöisen kenttä
- 5 Väinämöisenkenttä, vuokra-alue

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Otteet

Ote

KOY Väinämöisen kenttä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta



28.02.2023

Asia/4

Liite 4

Liite 5

Tiedoksi

KUVA