



26.11.2024

Asia/8

## § 173

### Maa-alueen vuokraus Laajasalon jalkapallonurmi Oy:lle Laajasalon kaupunginosasta

HEL 2024-012252 T 10 01 01 03

#### Päätös

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päätti vuokrata Helsingin 49. kaupunginosassa (Laajasalo) osoitteessa Sarvastonkaari 23, 00840 Helsinki sijaitsevasta Laajasalon liikuntapuistosta maa-alueen Laajasalon jalkapallonurmi Oy:lle (2675619–9) liikuntatoimintaa varten 1.1.2025–31.12.2040 väliseksi ajaksi.

Vuokrattava maa-alue on kooltaan 10 465 neliometriä ja kiinteistötunnus 91-412-1-1080. Tarkka vuokra-alue on merkitty karttaliitteeseen.

Perittävä vuosivuokra on vuokrauksen alkaessa 11 087,31 euroa (alv. 0 %). Vuokra on laskettu varsinaisen kenttäalueen 9 517 m<sup>2</sup>:n mukaan. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Vuokralle haettu maa-alue on kooltaan 10 465 neliometriä ja kiinteistötunnus 91-412-1-1080. Tarkka vuokra-alue on merkitty karttaliitteeseen.

Liikuntalautakunta on aiemmin vuokrannut saman maa-alueen Laajasalon jalkapallonurmi Oy:lle vastaavaan tarkoitukseen 1.7.2015–31.12.2030 väliseksi ajaksi päätöksellä HEL 2015-00295. Tällä päätöksellä solmittava uusi vuokrasopimus korvaa vanhan maanvuokrasopimuksen.

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 määrittämiä lisäehtoja.

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

Esittelijä

liikuntajohtaja  
Tarja Loikkanen

Lisätiedot



26.11.2024

Petteri Huurre, liikuntapaikkapäällikkö, puhelin: 09 310 87791

petteri.huurre(a)hel.fi

Kimmo Isotalo, erityissuunnittelija, puhelin: 09 310 32342

kimmo.isotalo(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Hakemus 16.9.2024
- 2 Hakemus 30.10.2024, liite, hankesuunnitelma, Saari-areena 2025
- 3 Hakemus 16.9.2024, liite, tilinpäätös
- 4 Hakemus 16.9.2024, liite, pöytäkirja 17.9.2024
- 5 Vuokrasopimusluonnos, Laajasalon jalkapallonurmi Oy
- 6 Vuokra-alue, Laajasalon jalkapallonurmi Oy, Laajasalon liikuntapuisto

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

## Otteet

### Ote

Laajasalon jalkapallonurmi Oy

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Liite 5

Liite 6

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle on saapunut 16.9.2024 päivätty Laajasalon jalkapallonurmi Oy:n hakemus. Asiakirja koskee Laajasalon liikuntapuistossa sijaitsevan maa-alueen pitkäaikaista vuokraamista 31.12.2040 saakka.

Laajasalon jalkapallonurmi Oy on toiminut samalla maa-alueella vuokralaisena vuodesta 2015 lähtien. Yhtiö on asentanut alueelle jalkapallo-teknonurmen, ja harjoittanut siellä jalkapallotoimintaa. Maanvuokrasopimuksen uudistaminen on nyt ajankohtaista kentän pinnoitteen uudistamistarpeen seurauksena.

Uudistamishankkeen arvioidut kokonaiskustannukset ovat 400 000 euroa (alv. 0 %). Investointi on tarkoitus rahoittaa Helsingin kaupungin lainalla 160 000 euroa, kenttäyhtiön omilla varoilla 60 000 euroa, pääomalainalla 140 000 euroa sekä muulla varainhankinnalla 40 000 euroa. Yhtiön lainahakemus käsitellään tässä samassa kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan kokouksessa.



Laajasalon jalkapallonurmi Oy on Laajasalon palloseura (LPS) ry:n 100 prosenttisesti omistama yhtiö. LPS on itähelsinkiläinen jalkapalloseuralla, jolla on oman ilmoituksensa mukaan 1000 lisenssipelaajaa. Seuran tarkoituksena on tarjota jalkapallon harrastusmahdollisuuksia jäsenilleen Itä-Helsingissä.

Laajasalon liikuntapuiston tekonurmikentän uudistaminen turvaa osaltaan jalkapallon talviharrastusolosuhteita itäisessä Helsingissä. Täten hanke vähentää kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan painetta jalkapalloolosuhteiden lisärakentamiseksi sekä edistää Helsingin liikuntapoliittisten tavoitteiden toteutumista.

#### Asemakaava

Alueella on voimassa 24.5.1971 lainvoiman saanut asemakaava numero 6420. Alue kuuluu urheilukeskusalueeseen (UK), jonne saa rakentaa urheilutoimintaa palvelevia rakennuksia ja laitteita.

#### Sisäinen vuokraus

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta on vuokrannut alueen sisäisin vuokrausperustein kaupunkiympäristölautakunnalta (vuokraustunnus Y3149-1) 31.12.2043 saakka. Alue on liikuntapaikkapalveluiden hallinnassa.

#### Vuokra-aika, vuokra-alue ja vuokran määrittely

Maa-alue Laajasalon liikuntapuistosta vuokrataan Laajasalon jalkapallonurmi Oy:lle 1.1.2025 - 31.12.2040 väliseksi ajaksi.

Tämä vuokrasopimus korvaa Laajasalon jalkapallonurmi Oy:n kanssa ajalle 1.7.2015 -31.12.2030 solmitun vuokrasopimuksen, diaarinumero HEL 2015-00295.

Vuokrattavan maa-alueen pinta-ala on 10 465 m<sup>2</sup>. Kenttäalueen koko on 9 517 m<sup>2</sup>. Ylläpitoalueen koko on 948 m<sup>2</sup>.

Vuokran määrittelyssä noudatetaan kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan 20.6.2023, § 94 maa-alueiden vuokrauksesta päätettyjä yleisperiaatteita. Kenttäalueen osalta maan pääoma-arvona pidetään virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 1,00 euron neliömetrihintaa. Vuosivuokra on 5 % alueen pääoma-arvosta.

Perittävän vuokran laskukaava:

$$9\,517\text{ m}^2 \times 1,00\text{ €/ m}^2 \times 5\% \times 23,30 = 11\,087,31\text{ €}$$



Kenttäalueen ulkopuolinen muu vuokra-alue 938 m<sup>2</sup> on ylläpitoaluetta, josta ei peritä vuokraa.

Tammikuun 1. päivästä 2026 lukien perittävä vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951=100 siten, että perusvuosivuokra on 475,85 euroa vuodessa ja 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.

Laajasalon jalkapallonurmi Oy:n kanssa on tehty erillinen sopimus kontti-, kioski- ja katsomorakennelmien sijoittamisesta vuokra-alueelle, joka on voimassa 31.5.2027 saakka.

Kuntalain 130 §:n mukaisesti yli 10 vuodeksi vuokrattavan alueen markkinaperusteisesta vuokratasosta on pyydetty lausunnot puolueettomalta arvioijilta.

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

Esitetty maanvuokrasopimus Helsingin kaupungin ja Laajasalon jalkapallonurmi Oy:n välillä sisältää vuokratukea. Vuokrauksen kohteena olevaa urheilualuetta käyttävät pääasiallisesti paikallisen urheiluseuran jäsenet ja muut lähiseudun asukkaat. Maanvuokrasopimukseen sisältyvä vuokratuki ei 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



26.11.2024

Asia/8

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**

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

**Liitteet**

- 1 Hakemus 16.9.2024
- 2 Hakemus 30.10.2024, liite, hankesuunnitelma, Saari-areena 2025
- 3 Hakemus 16.9.2024, liite, tilinpäätös
- 4 Hakemus 16.9.2024, liite, pöytäkirja 17.9.2024
- 5 Vuokrasopimusluonnos, Laajasalon jalkapallonurmi Oy
- 6 Vuokra-alue, Laajasalon jalkapallonurmi Oy, Laajasalon liikuntapuisto

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

**Otteet**

**Ote**

Laajasalon jalkapallonurmi Oy

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta  
Liite 5  
Liite 6

**Tiedoksi**

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala