



14.02.2023

Asia/12

§ 28

Maa-alueen vuokraaminen Suutarilasta KKOY Helsingin MPK:lle

HEL 2023-000477 T 10 01 01 02

Päätös

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päätti vuokrata Helsingin kaupungin 40. kaupunginosassa (Suutarila) osoitteessa Tapulikaupungintie 4 sijaitsevan maa-alueen KKOY Helsingin MPK:lle (ent. Helsingin Mailapelikeskus Oy:lle) liikuntahallin rakentamista varten.

Kyseinen maa-alue on kooltaan noin 11 937 neliometriä, se kuuluu asemakaavaan numero 11608, ja sen kiinteistötunnus on 91-40-110-6.

Vuokra-aika alkaa 1.4.2023 ja päättyy 31.12.2039 ilman erillistä irtisanomista.

Uuden hallin rakennustöiden alettua perittävä vuosivuokra vuoden 2023 tasossa on 37 363,82 euroa. Ennen rakennustöiden alkamista vuokra peritään vuokralaisen nykyisen vuokrasopimuksen perusteella

Vuokraukseen liittyvät sopimusehdot on kirjattu liitteenä olevaan vuokrasopimusluonnokseen.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta oikeutti liikuntajohtajan allekirjoittamaan sopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia sopimuskauden aikana. Muutoin noudatetaan liikuntalautakunnan määrittämiä lisäehtoja.

Vuokralaisen kanssa aiemmin solmittu ja tällä hetkellä voimassa oleva samaista aluetta koskeva maanvuokrasopimus päättyy uuden sopimuksen tullessa voimaan. Helsingin kaupunginvaltuuston 7.12.2022 hyväksymän uuden hallintosäännön mukaan kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta voi antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia maa-alueita enintään 20 vuoden määräaikaisin vuokrasopimuksin (Luku 17 §).

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

Esittelijä

vs. liikuntajohtaja
Marjaana Risku

Lisätiedot

Kimmo Isotalo, erityissuunnittelija, puhelin: 310 32342



14.02.2023

kimmo.isotalo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus 11.1.2023
- 2 Hakemus 11.1.2023, liite, hankesuunnitelma
- 3 Hakemus 11.1.2023, liite, rahoitus- ja tuottolaskelmat
- 4 HMPH_PAAPIIRUSTUKSET
- 5 HMPK sopimus
- 6 KKOY Helsingin MPK vuokra-alue

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

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 11.1.2023 päivätty KKOY Helsingin MPK:n (ent. Helsingin Mailapelikeskus Oy) hakemus. Asiakirja koskee osoitteessa Tapulikaupungintie 4 sijaitsevan alueen maanvuokrasopimuksen uusimista ja pidentämistä 31.12.2039 saakka uuden mailapelihallin rakentamista varten. Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta kannattaa vuokrasopimuksen uusimista.

Helsingin kaupungilla on edellä mainitusta alueesta voimassa oleva vuokrasopimus KKOY Helsingin MPK kanssa ajalle 1.7.2017–31.12.2034. Lisäksi kaupunginhallitus on 17.5.2021 tekemällään päätöksellä (HEL 2021-004027) päättänyt uudistaa vuokrasopimuksen 31.12.2037 saakka. Tätä sopimusta ei ole kuitenkaan vielä allekirjoitettu kummankaan osapuolen toimesta, eikä jäljellä oleva sopimuskausi ole enää riittävän pitkä opetus- ja kulttuuriministeriön (OKM) Liikunta- paikkojen ja niihin liittyvien vapaa-aikatilojen perustamishankkeiden - investointiavustuksen saamiseksi. Tästä johtuen maanvuokrasopimuksen uudistaminen on ajankohtaista, sillä KKOY Helsingin MPK:n mukaan uuden liikuntahallin toteuttaminen on riippuvainen OKM:n myönteisestä tukipäätöksestä.



Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan KKOY Helsingin MPK:lta 9.1.2023 vastaanottaman hakemuksen mukaan yhtiö haluaa rakentaa nykyisen ylipainehallin paikalle 36 metriä leveän, 64,28 metriä pitkän ja energia- tehokkaan sekä teräsrunkoisen liikuntahallin. Uuteen kiinteistöön on suunniteltu rakennettavaksi kaksi tennis- ja padel-kenttää sekä kolme sulkapallokenttää. Tiloihin sijoitetaan myös siirrettäviä pöytätennispöytiä. Liikuntahallin rakentamisaikataulu ei ole selvillä, mutta sen on arvioitu kestävän neljä kuukautta.

Liikuntahallin investointikustannustarve on 1 650 000 euroa (alv 0 %). KKOY Helsingin MPK:n tarkoituksena on rahoittaa hanke Helsingin kaupungin lainalla (660 000 euroa), opetus- ja kulttuuriministeriön avustuksella (495 000 euroa), omalla pääomalla (250 000 euroa) sekä rahoituslaitoslainalla (245 000 euroa).

Helsingin kaupunginhallitus on myöntänyt 14.6.2021 tekemällään päätöksellä (HEL 2021-003562) KKOY Helsingin MPK:lle hallihanketta varten 400 000 euron lainan kaupungin urheilu- ja ulkoilulaitosrahastosta. Halliyhtiö on 11.1.2023 päivättyllä hakemuksellaan uudistanut lainahakemuksensa korotetulla summalla. Tähän hakemukseen liittyvä lainalausunto tulee kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan käsiteltäväksi tässä samassa kokouksessa 14.2.2023. Halliyhtiön mukaan hankkeen toteutuminen edellyttää kaupungin lainan saamista.

KKOY Helsingin MPK on Tapanilan Urheilutalossäätiön 100-prosenttisesti omistama yhtiö. Säätiö hallinnoi toimipisteitä Tapanilassa ja Tapulikaupungissa, jotka palvelevat laaja-alaisesti koululaisia, nuoria, aktiiviharrastajia, senioreita ja erityisryhmiä.

Kokonaisuudessaan KKOY Helsingin MPK:n hallihanke tukee kaupungin liikuntapoliittisten tavoitteiden toteutumista. Se parantaa mailapelien harrastusmahdollisuuksia sekä eri ikäryhmien liikkumismahdollisuuksia Koillis-Helsingissä. Lisäksi liikuntahallin rakentaminen on Helsingin kaupungin urheilu- ja ulkoilulaitosrahaston sääntöjen mukainen hanke ja hakijan esille tuomista lähtökohdista katsottuna perusteltu kokonaisuus.

Asemakaava

Alueella on voimassa 21.6.2007 lainvoiman saanut asemakaava nro 11608, jossa vuokrattava alue on urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YU).

Sisäinen vuokraus

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta on vuokrannut alueen sisäisin vuokrausperustein kaupunkiympäristölautakunnalta (vuokratunnus Y3140-3)



vuoden 2043 loppuun asti. Vuokra-alueen koko on noin 11 937 m².
Alue on liikuntapaikkapalveluiden hallinnassa.

Vuokra-alue ja vuokran määrittely

Vuokrattavan maa-alueen pinta-ala on noin 11 937 m². Vuokra-alueella sijaitsee kiinteä 5 103 kem² palloiluhalli. Lisäksi alueelle rakennetaan nykyisen ylipainehallin tilalle uusi kiinteä 2 187 kem² mailapelihalli.

Uuden hallin rakennustöiden alkamiseen asti vuokraa peritään vuokralaisen kanssa aiemmin samasta alueesta solmitun sopimuksen perusteella, jolloin perittävä vuosivuokra vuonna 2023 on 27 794,35 euroa ja sitä vastaava perusvuosivuokra on 1 286,18 euroa. Kun rakennustyöt alkavat vuokra-alueella, alkaa vuokran periminen alla olevan määritellyn perusteella.

Vuokrasopimuksessa noudatetaan vuonna 2007 (Liik 30.10.2007) voimaan tulleen sopimuksen vuokranmääräytymisehtoja nykyisen hallin osalta 31.12.2028 asti niin, että maan pääoma-arvona käytetään virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 8,41 euron kerrosneliömetrihintaa, mutta vuokra lasketaan hallin toteutuneiden kerrosneliömetrien perusteella.

Uuden hallin osalta vuokranmäärittelyssä noudatetaan liikuntalautakunnan 22.1.2015, § 4 maa-alueiden vuokrauksesta päätettyjä yleisperiaatteita siten, että maan pääoma-arvona käytetään virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 12,00 euron kerrosneliömetrihintaa. Vuodesta 2029 alkaen myös nykyisen hallin vuokra määräytyy maan pääoma-arvon 12,00 euroa/kem² mukaan.

Täysimääräisen vuokran määrittely uuden hallin rakennustöiden alkaessa:

Nykyinen kiinteä halli 5 103 kem²:

$5\,103\text{ kem}^2 \times 8,41\text{ euroa/kem}^2 \times 5\% \times 21,61 = 46\,370,99\text{ euroa/vuosi}$.

Uusi halli 2 187 m²:

$2\,187\text{ kem}^2 \times 12\text{ euroa/kem}^2 \times 5\% \times 21,61 = 28\,356,64\text{ euroa/vuosi}$

Täysimääräisestä vuokrasta peritään 50 % niin kauan kuin aluetta käytetään yksinomaan liikuntaan tai siihen välittömästi liittyvään toimintaan, kuitenkin tämän sopimuksen puitteissa 31.12.2028 saakka. Vuokranmääräytymisperusteista vuoden 2028 jälkeen päätetään viimeistään kaksi vuotta ennen subventoidun vuokrakauden päättymistä.



Tammikuun 1. päivästä 2024 lukien täysimääräinen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu on 100 siten, että perusvuosivuokra on 3 458,01 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.

Kaupungilla on oikeus tarkistaa alueen vuokraa, mikäli alueen arvossa alueen käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden, lisärakentamisen tai muun vastaavan seikan johdosta tapahtuu muutoksia.

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

Muut vuokraukseen liittyvät ehdot on kirjattu liitteenä olevaan vuokrasopimusluonnokseen.

Valtiontukiarviointi

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. Maanvuokrasopimus kaupungin ja KKOY Helsingin MPK:n kanssa sisältää vuokratukea. Vuokra-alueella jo olevan sekä sille rakennettavan uuden hallin pääasiallisia käyttäjiä ovat paikalliset lapset ja nuoret. Lähialueiden koululaiset käyttävät halleja päivisin, ja iltapäivisin ja iltaisin lapset ja nuoret käyttävät halleja osallistuessaan urheiluseurojen järjestämään toimintaan. Lisäksi hallien pääasiallisiin käyttäjiin kuuluvat yksittäiset lähialueiden mailapelaajat. 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 vuok-



14.02.2023

Asia/12

rauksesta enintään 20 vuoden ajaksi. Pidemmistä vuokrasopimuksista päättää kaupunginhallitus.

Esittelijä

vs. liikuntajohtaja
Marjaana Risku

Lisätiedot

Kimmo Isotalo, erityissuunnittelija, puhelin: 310 32342
kimmo.isotalo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus 11.1.2023
- 2 Hakemus 11.1.2023, liite, hankesuunnitelma
- 3 Hakemus 11.1.2023, liite, rahoitus- ja tuottolaskelmat
- 4 HMPH_PAAPIIRUSTUKSET
- 5 HMPK sopimus
- 6 KKOY Helsingin MPK vuokra-alue

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-
aikalautakunta

Liite 5

Liite 6