



05.06.2019

Ärende/9

## § 191

### Arrendeprinciper för tomten för Urhea-halli

HEL 2018-012623 T 10 01 01 02

#### Beslut

Stadsfullmäktige fastställde arrendeprinciper för ett på kartbilagan be-tecknat markområde på 5 973 m<sup>2</sup> (en del av fastigheten 91-022-0586-0003) på tomten 3 i kvarteret 22586 i 22 stadsdelen (Vallgård) fram till 31.12.2059 enligt följande:

1

Det fulla årsarrendet som motsvarar poängtalet 1948 för det genom-snittliga levnadskostnadsindexet 2018 är 166 039,73 euro (exkl. moms). Det fulla årsarrendet bestäms så att poängtalet för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av ett grundårsarrende på 8 523,60 euro.

Av det fulla arrendet tas 50 % ut så länge som området används enbart för idrott eller sådan verksamhet som har fast koppling till denna, dock längst till 31.12.2028. Arrendet uppgår till 83 019,86 euro (exkl. moms). Arrendebestämningsskylldigheten efter år 2028 bestäms senast två år in-nan den subventionerade arrendeperioden slutar.

Arrendebetalingsskyldigheten börjar från ingången av den månad un-der vilken byggarbetena för idrottshallen börjar. Om antalet kvadratme-ter ändras i byggfasen preciseras arrendet så att det motsvarar det rea-liserade antalet kvadratmeter.

2

I övrigt följs tilläggsvillkor fastställda av kultur- och fritidsnämnden.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nyfors, stadssekreterare, telefon: 310 21731  
maria.nyfors(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Urhea-halli Oy:n hakemus tontin vuokrasopimukselle
- 2 Urhea-kampushankkeen esittelymateriaali 2.4.2019
- 3 Urhea-hallin hankesuunnitelma
- 4 Urhea-hallin havainnekuva
- 5 Urhea-hallin arkkitehtipiirustukset
- 6 Vuokra-alueen kartta



05.06.2019

Ärende/9

7 Vuokrasopimusluonnos

## Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

## Utdrag

**Utdrag**  
Urhea-halli Oy

**Bilagor till utdrag**  
Förslagstext  
Kommunalbesvär, fullmäktige

## Beslutsförslag

Framställningen stämmer överens med förslaget.

## Föredragandens motiveringar

Urhea-halli Oy:s ansökan

Urhea-halli Oy har ansökt hos staden om att få arrendera tomten mellan Mäkelänrinteen lukio och Simcentrum. Avsikten är att i området bygga Urhea-halli med lokaler som erbjuder träningsmöjlighet för utövare av ett flertal grenar. Urhea-halli Oy ansvarar för kostnaderna för byggandet och underhållet av idrottshallen.

Urhea-halli är en central del av byggandet av Urhea-campus, som knyter samman studier, idrott och boende i Backasbrinken. Meningen är att bygga hallen i anslutning till Mäkelänrinteen lukio och Simcentrum. I campus planeras också Helsingforsregionens studentbostadsstiftelses flervåningshus för studerande idrottare.

I Urhea-halli har träningslokaler planerats för bl.a. gymnastik, bollgrenar inomhus, friidrott, brottning och judo samt lokaler för allmän träning för idrottare i alla grenar. Förutom träningslokalerna är det meningen att bygga även lokaler för muskelunderhåll och återhämtning och en läkar- och teststation. Träningshallen tjänar främst idrottarna på Huvudstadsregionens idrottsakademi och studerandena på Mäkelänrinteen lukio och andra skolor i området samt idrottsföreningar i Helsingfors.

Urhea-halli Oy:s ursprungliga ägare är Urhea-säätiö, Koripallosäätiö, Kisahallisäätiö, Urheiluopistosäätiö, Suomen Urheiluliitto och Finlands Gymnastikförbund. Helsingfors stad har i början av 2019 blivit en delägare av Urhea-halli med en andel på 28 %.

Stadsstrategin och tidigare beslut

Enligt Helsingfors stadsstrategi 2017–2021 främjas byggandet av Backasbrinkens Urhea-campus som kombinerar studier, idrott och boende.



Stadsstyrelsen reserverade 13.11.2017 (§ 1005) det aktuella området för Urhea-säätiö för planering av hallen. Stadsfullmäktige godkände 12.9.2018 (§ 233) detaljplanen för Backasbrinkens idrottscampus. Detaljplanen gör det möjligt att bygga ut gymnasiet och att utvidga idrottsfunktionerna. Dessutom har stadsfullmäktige 13.3.2019 (§ 102) godkänt en projektplan för utbyggnad av Mäkelärinteen lukios skolhus som kopplar ihop gymnasiet och Urhea-halli.

#### Gällande detaljplan och besittning av området

Området som ska utarrenderas ligger på tomten 3 i kvarteret 22586 i 22 stadsdelen (Vallgård) och har en yta på 5 973 m<sup>2</sup>. I den gällande detaljplanen (12490) är området upptaget som kvartersområde för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU). Enligt detaljplanen har området byggrätt på 16 000 m<sup>2</sup> vy. Området är för närvarande i stadsmiljösektorns besittning.

#### Arrendebestämning

I bestämningen av arrendet följs allmänna principer för utarrendering av markområden godkända av idrottsnämnden 22.1.2015 (§ 4).

Arrendet har bestämts enligt idrottshallens yta på 14 206 m<sup>2</sup> vy. Enligt principerna godkända av idrottsnämnden är markens kapitalvärde 12 euro/m<sup>2</sup> vy som motsvarar poängtalet 100 för levnadskostnadsindexet. Med det genomsnittliga indexet (1948) för 2018 blir kapitalvärdet 233,76 m<sup>2</sup> vy. Årsarrendet motsvarar 5 % av kapitalvärdet på området. Det fulla årsarrendet blir då 14 206 m<sup>2</sup> vy × 12 euro/m<sup>2</sup> vy × 19,45 × 5 % = 166 039,73 euro. Om antalet kvadratmeter ändras i byggfasen preciseras arrendet så att det motsvarar det realiserade antalet kvadratmeter.

Enligt principerna godkända av idrottsnämnden tas 50 % av det fulla arrendet ut så länge som området används enbart för idrott eller sådan verksamhet som har fast koppling till denna, dock längst till 31.12.2028. Årsarrendet uppgår då till 83 019,86 euro (exkl. moms). Arrendebestämningsgrunderna efter år 2028 bestäms senast två år innan den subventionerade arrendeperioden slutar.

Den som arrenderar tomten har vid utgången av arrendetiden företrädesrätt att arrendera området om detta utarrenderas för samma ändamål. Övriga arrendevillkor anges i utkastet till arrendeavtal som finns som bilaga.

#### Tillämpning av reglerna om statligt stöd



05.06.2019

Ärende/9

Stadens stöd till Urhea-halli Oy ingår inte i tillämpningsområdet för reglerna om statligt stöd eftersom det är fråga om idrottslokaler som främst tjänar lokala invånare och sannolikt inte lockar kunder eller investeringar från andra medlemsstater (Kommissionens tillkännagivande om begreppet statligt stöd 2016/C 262/01, punkt 197).

#### Behörigheter i utarrendering av områden och fortsättning av ärendet

I enlighet med 7 kap. 1 § 8 punkten i förvaltningsstadgan fastställer stadsfullmäktige allmänna arrendegrunder för arrendeavtal på över 30 år. Efter att arrendeprinciperna har fastställts kan stadsmiljösektorn utarrendera området genom ett internt arrendeavtal till kultur- och fritidssektorn.

Enligt 10 kap. 1 § 3 mom. 6 punkten i förvaltningsstadgan kan kultur- och fritidsnämnden besluta om upplåtelse av markområden inom ramen för sin besittningsrätt för längst tio år åt gången. Stadsstyrelsen beslutar om arrendeavtal för längre perioder. Om stadsfullmäktige godkänner arrendeprinciperna i enlighet med beslutsförslaget har stadsstyrelsen för avsikt att i anslutning till verkställigheten av beslutet bemyndiga kultur- och fritidsnämnden att utarrendera området till Urhea-halli Oy fram till 31.12.2059.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Maria Nyfors, stadssekreterare, telefon: 310 21731  
maria.nyfors(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Urhea-halli Oy:n hakemus tontin vuokrasopimukselle
- 2 Urhea-kampushankkeen esittelymateriaali 2.4.2019
- 3 Urhea-hallin hankesuunnitelma
- 4 Urhea-hallin havainnekuva
- 5 Urhea-hallin arkkitehtipiirustukset
- 6 Vuokra-alueen kartta
- 7 Vuokrasopimusluonnos

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### Utdrag

**Utdrag**  
Urhea-halli Oy

**Bilagor till utdrag**  
Förslagstext  
Kommunalbesvär, fullmäktige



05.06.2019

Ärende/9

## För kännedom

Kultur- och fritidsnämnden

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 27.05.2019 § 391

HEL 2018-012623 T 10 01 01 02

Eesitys

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa 22. kaupunginosassa (Vallila) korttelissa 22586 tontilla 3 sijaitsevan karttaliitteeseen merkityn 5 973 m<sup>2</sup>:n suuruisen maa-alueen (osa kiinteistöä 91-022-0586-0003) vuokrausperiaatteet 31.12.2059 saakka seuraavasti:

1

Täysimääräinen vuosivuokra, joka vastaa elinkustannusindeksin 2018 keskiarvon pistelukua 1948, on 166 039,73 euroa (alv. 0 %). Täysimääräinen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua vastaavaa 8 523,60 euron suuruista perusvuosivuokraa.

Täysimääräisestä vuokrasta peritään 50 % niin kauan kuin aluetta käytetään yksinomaan liikuntaan tai siihen välittömästi liittyvään toimintaan, kuitenkin enintään 31.12.2028 asti. Perittävä vuokra on 83 019,86 euroa (alv. 0 %). Vuokranmääräytymisperusteista vuoden 2028 jälkeen päätetään viimeistään kaksi vuotta ennen subventoidun vuokrakauden päättymistä.

Vuokranmaksuvelvoite alkaa sen kuukauden alusta, jolloin urheiluhallin rakennustyöt alkavat. Jos kerrosneliömetrien määrä rakennusvaiheessa muuttuu, vuokra täsmennetään vastaamaan toteutuneita kerrosneliömetrejä.

2

Muutoin noudatetaan kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan määräämiä lisäehtoja.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot



05.06.2019

Ärende/9

Maria Nyfors, kaupunginsihteerin, puhelin: 310 21731  
maria.nyfors(a)hel.fi

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 09.04.2019 § 66

HEL 2018-012623 T 10 01 01 02

Esitys

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus myöntäisi kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnalle oikeuden vuokrata Urhea-halli Oy:lle Helsingin kaupungin 22. kaupunginosassa (Vallila) sijaitsevan karttaliitteeseen merkityn 5 973 m<sup>2</sup>:n suuruisen maa-alueen (osa kiinteistöä 91-022-0586-0003) liikuntatoimintaa varten kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan myöhemmin päättämästä ajankohdasta lukien kaupunkiympäristötoimialan määrittelemän sisäisen vuokrauksen vuokrausajan puitteissa, kuitenkin enintään 31.12.2059 saakka seuraavin ehdoin:

1

Täysimääräinen vuosivuokra, joka vastaa elinkustannusindeksin 2018 keskiarvon pistelukua 1948 on 166 039,73 (alv. 0 %). Täysimääräinen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1950=100" pistelukua vastaavaa 8 523,60 euron suuruisia perusvuosivuokraa.

Täysimääräisestä vuokrasta peritään 50 % niin kauan kuin aluetta käytetään yksinomaan liikuntaan tai siihen välittömästi liittyvään toimintaan, kuitenkin kauintaan 31.12.2028 asti. Perittävä vuokra on 83 019,86 euroa (alv. 0 %).

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

Vuokranmaksuvelvoite alkaa sen kuukauden alusta, jolloin urheiluhallin rakennustyöt alkavat.

Vuokra täsmennetään, mikäli urheiluhallin rakennettavat kerrosneliömetrit muuttuvat.

2

Maa-alueen vuokrasopimus voidaan solmia edellyttäen, että vuokra-kohteena olevan maa-alueen hallintaoikeus siirretään kaupunkiympäristön toimialalta kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle.

3



05.06.2019

Ärende/9

Muutoin noudatetaan kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan määäämiä lisäehtoja.

Käsittely

09.04.2019 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Petteri Huurre

Esteellisyyden syy: yhteisöjäävi (hallintolain 28.1 § 5).

26.03.2019 Poistettiin

Esittelijä

ulkoilupalvelupäällikkö  
Stefan Fröberg

Lisätiedot

Stefan Fröberg, ulkoilupalvelupäällikkö, puhelin: 310 87901  
stefan.froberg(a)hel.fi  
Jyrki Inkinen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 87904  
jyrki.inkinen(a)hel.fi