



15.12.2020

Asia/7

§ 203

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan esitys kaupunginhallitukselle maa-alueen vuokraamiseksi Laajasalon liikuntapuiston alueelta Kiinteistö Oy Laajasalon palloiluhalleille

HEL 2020-013219 T 10 01 01 02

Esitys

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta esitti kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin 49. kaupunginosassa (Laajasalo) sijaitsevalta Laajasalon liikuntapuiston alueelta karttaliitteeseen merkityn 7 935 neliömetrin suuruisen maa-alueen vuokraamista Kiinteistö Oy Laajasalon palloiluhalleille. Vuokra-alueelle sijoitetaan 1 409 kem² suuruinen palloiluhalli. Vuokra-alueella tulee olemaan 3 030 m²:n suuruiset tennis- ja padelkenttäalueet. Vuokrakohde sijaitsee kiinteistön 91-412-1-1080 alueella.

Vuokrasopimus esitetään solmittavaksi ajalle 1.1.2021–31.12.2040 liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisesti.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta esitti, että kaupunginhallitus oikeuttaisi liikuntajohtajan allekirjoittamaan sopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia sopimuskauden aikana.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli liikuntapaikkapäällikkö Petteri Huurre.

Esittelijä

liikuntajohtaja
Tarja Loikkanen

Lisätiedot

Petteri Huurre, liikuntapaikkapäällikkö, puhelin: 310 87791
petteri.huurre(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Laajasalon mailapelihalli_Hankesuunnitelma 2.6.2020
- 3 Vuokrasopimusluonnos_Kiinteistö Oy Laajasalon palloiluhallit 1.1.2021-31.12.2040
- 4 Kartta_Laajasalon uuden hallin ja kenttien vuokra-alue 2020

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus



Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kiinteistö Oy Laajasalon palloiluhallit on hakenut Laajasalon liikuntapuistosta vuokratun maa-alueen vuokrasopimuksen muutosta rakennettavan uuden mailapelihallin ja osittain uusien tennis-/ padel-kenttien sijoittamisen vuoksi. Yhtiö haki vuokra-ajan pidentämistä sekä sopimuksen muutosta uuden rakennettavan alueen osalta. Kiinteistö Oy Laajasalon palloiluhallit on kaupungin osakkuusyhtiö, josta kaupunki omistaa 40 %:a. Laajasalon Tennishallit Oy omistaa yhtiöstä loput 60 %:a.

Kiinteistö Oy Laajasalon palloiluhallit on vuokrannut liikuntalautakunnalta Laajasalon liikuntapuiston yhteydestä 17 155 m²:n suuruisen maa-alueen ajalle 1.1.2009–31.12.2033. Palloiluhallin osuus maa-alasta on 15 765 m² ja pysäköintialueen 1 390 m². Yhtiön kanssa käytyjen neuvottelujen pohjalta päädyttiin jakamaan vuokra-alue kahteen osaan, siten että aiemmin solmittua sopimusta muutetaan kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan päätöksellä niin, että vuokrattavan maa-alueen kooksi jää 8 640 m². Alue sisältää nykyisen palloiluhallin 5 653 kem² (hallin maa-alue 4 930 m²), pysäköintialueen 1 390 m² ja ylläpitoalueen noin 2 300 m². Aiemman vuokra-alueen luoteiskulmasta siirtyy 580 m²:n suuruisen alue kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan hallintaan. Muutettavaa vuokrasopimusta ei ole tarvetta viedä kaupunginhallituksen käsittelyyn, sillä vuokraukseen tehtävät muutokset ovat vähäisiä, eikä vuokra-aikaa muuteta tai perittävää vuosivuokraa muuteta.

Tämän esitysehdotuksen mukainen Laajasalon liikuntapuistossa sijaitseva, karttaliitteeseen merkitty 7 935 m²:n suuruisen maa-alue esitetään vuokrattavaksi Kiinteistö Oy Laajasalon palloiluhalleille ajalle 1.1.2021–31.12.2040. Vuokra-alueelle sijoitetaan 1 409 kem² suuruisen palloiluhalli.

Vuokra-alueella olevien nykyisten ja uusien tennis- ja padel-kenttäalueiden koko on yhteensä 3 030 m². Vuokra-alue sijaitsee osoitteessa Sarvastonkaari 23, 00840 Helsinki, kiinteistön 91-412-1-1080 alueella.

Alueen asemakaava

Liikuntapuiston alueella on voimassa 24.5.1971 lainvoiman saanut asemakaava nro 6420, jossa alue on urheilukeskusalue (UK), johon saa rakentaa urheilutoimintaa palvelevia rakennuksia ja laitteita.

Sisäinen vuokraus



Liikuntalautakunta on vuokrannut alueen sisäisin vuokrausperustein kiinteistölautakunnalta (vuokra-alueen vuokratunnus Y3149-2) vuoden 2043 loppuun asti. Sisäinen vuokra-alue on 14 946 m². Alue on liikuntapaikkapalveluiden hallinnassa.

Vuokra-alue ja vuokranmäärittely

Vuokrattavan maa-alueen pinta-ala on 7 935 m². Vuokra-alueelle sijoitetaan 1 409 kem²:n suuruinen palloiluhalli. Vuokra-alueella olevien ja sinne rakennettavien tennis- ja padel-kenttäalueiden suuruus tulee olemaan yhteensä 3 030 m².

Vuokran määrittelyssä noudatetaan liikuntalautakunnan 22.1.2015, § 4 maa-alueiden vuokrauksesta päätettyjä yleisperiaatteita. Vuokrattavan alueen vuokra on määritelty palloiluhallin kerrosneliömetrien ja ulkotennis- ja -padel-kenttien maa-alueen mukaan pitäen maan pääoma-arvona hallin osalta virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 12 euron kerrosneliömetrihintaa ja ulkotennis- ja -padel-kenttien osalta 1,00 euron neliömetrihintaa. Vuosivuokra on 5 % alueen pääoma-arvosta.

Täysimääräisen vuosivuokran määrittely:

Palloiluhallin vuokra:

$1\,409\text{ kem}^2 \times 12,00\text{ €/kem}^2 \times 5\% \times 19,68 = 16\,637,47\text{ €}$

Tennis- ja padel-kenttäalueiden vuokra:

$3\,030\text{ m}^2 \times 1,00\text{ €/m}^2 \times 5\% \times 19,68 = 2\,981,52\text{ euroa}$

Ylläpitoalueen noin 3 500 m² osalta ei peritä vuokraa.

Palloiluhallin maa-alueen osalta täysimääräisestä vuokrasta peritään 50 % niin kauan kuin aluetta käytetään yksinomaan liikuntaan tai siihen välittömästi liittyvään toimintaan, kuitenkin tämän sopimuksen puitteisissa 31.12.2028 saakka. Vuokranmääräytymisperusteista vuoden 2028 jälkeen päätetään viimeistään kaksi vuotta ennen subventoidun vuokrakauden päättymistä.

Perittävä vuosivuokra sopimuksen alkaessa on 11 300,26 euroa (alv. 0 %).

Sopimuksen mukaisen vuokran vuokranmaksuvelvoite alkaa sen kuukauden alussa, jolloin rakennustyöt rakennettavan palloiluhallin alueella alkavat.

Tähän vuokraukseen liittyvä esitysehdotus tulee käsitellä tässä kokouksessa, jotta vuokraus voidaan viedä kaupunginhallituksen käsitteilyyn. Vuokra-alueelle tulevan uuden palloiluhallin rakentamiseen liittyvä



15.12.2020

140 000 euron valtiontuki, joka on myönnetty vuodelle 2020. Tästä syystä vuokrausta koskeva päätös tulee käsitellä kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnassa kuluvan vuoden aikana niin, ettei asiaa jätetä pöydälle vaan siten, että lautakunta tekee päätösesityksen kaupunginhallitukselle vuokrausasian vireille saamiseksi vuoden 2020 loppuun mennessä.

Kaupunginhallitukselle esitetään, että liikuntajohtajalle myönnetään sopimuksen allekirjoitusoikeus sekä oikeus tehdä vähäisiä muutoksia vuokrasopimukseen.

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

Kiinteistö Oy Laajasalon palloiluhallin maanvuokrasopimuksen käsitteilyn yhteydessä on arvioitu, sisältyykö vuokrasopimukseen SEUT 107(1) artiklan mukaista valtiontukea. Esitetty maanvuokrasopimus Helsingin kaupungin ja Kiinteistö Oy Laajasalon palloiluhallin välillä sisältää vuokratukea.

Vuokrauksen kohteena olevalle maa-alueelle rakennettavan mailapelihallin pääasiallisia käyttäjiä ovat paikalliset urheiluseurat sekä lähialueiden asukkaat. 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 alueiden vuokrauksissa

Hallintosäännön 10 luvun 1 §:n 3 momentin 6 kohdan mukaan kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta voi päättää hallinnassaan olevien maa-alueiden vuokrauksesta enintään 10 vuoden ajaksi. Pidemmistä vuokrasopimuksista päättää kaupunginhallitus.

Esittelijä

liikuntajohtaja
Tarja Loikkanen

Lisätiedot

Postiosoite
PL 51400
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kulttuurijavapaa-aika@hel.fi

Käyntiosoite
Fredriksberg, Konepajankuja 3
Helsinki 00510

Puhelin
+358 9 310 1060
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



15.12.2020

Petteri Huurre, liikuntapaikkapäällikkö, puhelin: 310 87791
petteri.huurre(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Laajasalon mailapelihalli_Hankesuunnitelma 2.6.2020
- 3 Vuokrasopimusluonnos_Kiinteistö Oy Laajasalon palloiluhallit 1.1.2021-31.12.2040
- 4 Kartta_Laajasalon uuden hallin ja kenttien vuokra-alue 2020

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano