



26.02.2024

Asia/10

## § 107

### Alueen vuokraaminen Kivikon liikuntapuistosta Helsingin Liikuntahallit Oy:lle harjoitusjäähallin rakentamista varten

HEL 2023-010253 T 10 01 01 02

#### Esitys

Kaupunginhallitus vuokrasi Kivikon liikuntapuistosta karttaliitteeseen merkityn 24 138 neliömetrin suuruisen maa-alueen Helsingin Liikuntahallit Oy:lle liikuntatoimintaa varten. Vuokrattavalla alueella oleva entinen hiihtohallirakennus muutetaan harjoitusjäähalliksi oheistiloineen.

Vuokrasopimus tehdään 1.1.2024 - 31.12.2053 väliselle ajalle liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisesti. Kaupunginhallitus oikeutti liikuntajohtajan allekirjoittamaan sopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia sopimuskauden aikana.

#### Käsittely

Esteelliset: Harry Bogomoloff  
Esteellisyyden syy: yhteisöjääviys (hallintolaki 28.1 § 5 kohta)

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Jukka-Pekka Ujula

#### Lisätiedot

Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 21731  
maria.nyfors(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Helsingin Liikuntahallit Oy:n tontinvuokrahakemus
- 2 Luonnos Kivikon harjoitusjäähallista
- 3 Vuokrattavan alueen kartta
- 4 Vuokrasopimusluonnos (Helsingin Liikuntahallit Oy, Kivikko)

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Otteet

**Ote**  
Helsingin Liikuntahallit Oy

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti

#### Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.



## Esittelijän perustelut

### Hiihtohallin muuttaminen harjoitusjäähalliksi

Jääkenttäsäätiön omistama Helsingin Liikuntahallit Oy on hakenut pitkäaikaista maanvuokrasopimusta Kivikon liikuntapuistossa sijaitsevalle tontille, jolla on toimintansa lopettanut hiihtohalli. Yhtiön tarkoituksena on muuntaa hiihtohalli harjoitusjäähalliksi, jonka kokonaispinta-ala on 20 000 kem<sup>2</sup>. Halliin tulee kolme jääkaukaloa ja sisäliikuntatiloja sekä näiden oheistiloja. Muutostöiden on tarkoitus valmistua vuoden 2025 aikana.

Yhtiö tulee kustannuksellaan vastaamaan harjoitusjäähallin ja oheistilojen rakentamisesta ja ylläpidosta. Hankkeen arvioidut kokonaiskustannukset ovat arvonlisäverottomana 13 500 000 euroa. Investointi on suunniteltu rahoitettavaksi kokonaisuudessaan kaupungin urheilu- ja ulkoilurahaston lainalla, jonka myöntämisestä kaupunginhallitus päättää erikseen.

Helsingin Liikuntahallit Oy on Jääkenttäsäätiön kokonaan omistama yhtiö. Jääkenttäsäätiö on osa Helsingin kaupunginkonsernia, ja se vastaa suurimmalta osin kaupungin jääurheiluolosuhteiden ylläpitämisestä osana monituottajamallia.

Monituottajamallissa harjoitusjäähalleja ylläpitävät tällä hetkellä neljä toimijaa: kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan liikuntapalvelukokonaisuus (Oulunkylän ja Pirkkolan jäähallit), Jääkenttäsäätiö (Helsingin, Hernesaaren, Herttoniemen, Kaarelan, Malmin, Paloheinän, Salmisaaren ja Vuosaaren jäähallit), Nuorisojääkenttä Oy (Myllypuron jäähalli) sekä Helsinki-halli, jonka kenttä on toistaiseksi poissa käytöstä.

Ilmalassa sijaitsevan Helsinki-hallin ja Konalan jäähallin sulkeutuminen ovat vähentäneet tarjolla olevaa sisäjäättilan määrää. Lisäksi Hernesaaren jäähalli on sulkeutumassa alueen kaavamuuostyön yhteydessä viimeistään vuonna 2025. Samaan aikaan useiden kaupunkikonsernin ulkopuolisten tahojen jäähallihankkeiden (Myllypuron jääurheilu keskus, Malmin luisteluareena, Roihupellon jäähalli) toteutuminen on viivästynyt tai peruuntunut rakennuskustannusten merkittävän kohoamisen myötä.

Kivikon harjoitusjäähallin rakentaminen parantaa Helsingin jääurheilumahdollisuuksia merkittäväällä tavalla ja edistää siten kaupungin liikuntapoliittisten tavoitteiden toteutumista.

### Alueen asemakaava ja hallinta

Vuokrattavalla alueella on voimassa asemakaava nro 11670, jossa tontti on kaavoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelia-



lueeksi (YU). Asemakaava on saanut lainvoiman 7.12.2007. Vuokrattavan maa-alueen pinta-ala on 24 138 m<sup>2</sup> ja tontin rakennusoikeus on 20 000 kem<sup>2</sup>.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta on vuokrannut alueen sisäisin vuokrausperustein kaupunkiympäristölautakunnalta vuoden 2053 loppuun asti. Alue on liikuntapaikkapalvelujen hallinnassa.

## Vuokran määrittely ja vuokrasopimus

Vuokran määrittelyssä noudatetaan kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan 20.6.2023 (94 §) hyväksymiä maanvuokrausperiaatteita. Vuokra määritellään rakennusoikeuden mukaan pitäen maan pääoma-arvona virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 12 euron kerrosneliömetrihintaa. Vuosivuokrana peritään viisi prosenttia alueen pääoma-arvosta.

Täysimääräinen vuosivuokra on siten 20 000 kem<sup>2</sup> x 12 euroa/kem<sup>2</sup> x 23,10 x 5 % = 277 200 euroa.

Maanvuokrausperiaatteiden mukaan vuokraa subventoidaan niin, että täysimääräisestä vuokrasta peritään 50 prosenttia niin kauan kuin aluetta käytetään yksinomaan liikuntaan tai siihen välittömästi liittyvään toimintaan.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnalla on oikeus muuttaa subvention määrää sopimuskauden aikana siten, että mahdolliset muutokset tulevat voimaan lautakunnan päätöksen myötä ilman, että vuokrasopimusta erikseen muutetaan. Subvention määrää voidaan muuttaa seuraavan kerran vuonna 2032, jolloin muutokset tulisivat voimaan 1.1.2034.

Subventoitu eli perittävä vuosivuokra on sopimuksen alkaessa arvonlisäverottomana 138 600 euroa. Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa remontti-/muutostöiden alkamista seuraavan kuukauden 1. päivänä.

Vuoden 2025 alusta täysimääräinen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 = 100 siten, että perusvuosivuokra on 12 000 euroa vuodessa ja sitä vastaava perusindeksi on 100.

Kuntalain 130 §:n mukaisesti yli 10 vuodeksi vuokrattavan alueen markkinaperusteisesta vuokratasosta on pyydetty lausunto puolueetomalta arvioijalta (Gem Valuation Oy 15.1.2024).

Vuokra täsmennetään vastaamaan rakennettavia kerrosneliömetrejä. Mahdollisten kahvila-/kioskitilojen osalta vuokra määritellään erikseen. Yhtiöllä on mahdollisuus vuokrata kaupungin rakentamalta pysäköintialueelta pysäköintipaikkoja myöhemmin erikseen tehtävällä sopimuksella.



26.02.2024

Asia/10

la. Muut vuokraukseen liittyvät ehdot on kirjattu liitteenä olevaan vuokrasopimusluonnokseen.

#### Maanvuokrasopimuksen valtioneuvoston arviointi

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 Helsingin liikuntahallit Oy:n välillä sisältää vuokratukea. Harjoitusjäähallin pääasiallisia käyttäjiä ovat paikalliset urheiluseurat sekä muut lähialueen asukkaat, perheet ja harrasteryhmät. Sopimukseen sisältyvä vuokratuki ei ole SEUT 107(1) mukaista valtioneuvoston tukea, 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 valtioneuvoston käsitteestä 2016/C 262/01 kohta 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

kansliapäällikkö  
Jukka-Pekka Ujula

#### Lisätiedot

Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 21731  
maria.nyfors(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Helsingin Liikuntahallit Oy:n tontinvuokrahakemus
- 2 Luonnos Kivikon harjoitusjäähallista
- 3 Vuokrattavan alueen kartta
- 4 Vuokrasopimusluonnos (Helsingin Liikuntahallit Oy, Kivikko)

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Otteet



26.02.2024

Asia/10

**Ote**

Helsingin Liikuntahallit Oy

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

**Tiedoksi**

Liikuntapalvelukokonaisuus

**Päätöshistoria**

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 30.01.2024 § 11

HEL 2023-010253 T 10 01 01 02

**Esitys**

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta esitti kaupunginhallitukselle, Helsingin 47. kaupunginosassa (Mellunkylä), Kivikon liikuntapuistossa tontilla 47054/14 sijaitsevan karttaliitteeseen merkityn 24 138 m<sup>2</sup>:n suuruisen maa-alue vuokraamista Helsingin Liikuntahallit Oy:lle (1657167-6) liikuntatoimintaa varten. Vuokra-alueella oleva hallirakennus (ent. hiihtohalli) muutetaan harjoitusjäähalliksi oheistiloineen. Tontin rakennusoikeus on 20 000 kem<sup>2</sup>.

Vuokrasopimus esitetään solmittavaksi ajalle 1.1.2024–31.12.2053 liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisesti.

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

**Esittelijä**

liikuntajohtaja  
Tarja Loikkanen

**Lisätiedot**

Kimmo Isotalo, erityissuunnittelija, puhelin: 09 310 32342

[kimmo.isotalo\(a\)hel.fi](mailto:kimmo.isotalo(a)hel.fi)

Petteri Huurre, liikuntapaikkapäällikkö, puhelin: 09 310 87791

[petteri.huurre\(a\)hel.fi](mailto:petteri.huurre(a)hel.fi)