



27.01.2020

Asia/28

## § 70

### Maa-alueen vuokraaminen Pirkkolan liikuntapuiston alueelta Pirkkolan Liikuntahalli Oy:lle

HEL 2018-013018 T 10 01 01 04

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

#### Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Mai Kivelän ehdotuksesta.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Pirkkolan Liikuntahalli Oy:n vuokrahakemus
- 2 Pirkkolan liikuntahallin hankesuunnitelma 26.11.2019
- 3 Pirkkolan Liikuntahalli Oy:n kaupparekisteriote
- 4 Pääpiirustuskooste
- 5 Vuokrasopimusluonnos
- 6 Vuokra-alueen kartta

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Kaupunginhallitus myöntää kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnalle oikeuden vuokrata Pirkkolan liikuntapuiston alueella sijaitsevan karttaliitteseen merkityn noin 8 900 neliömetrin suuruisen maa-alueen Pirkkolan Liikuntahalli Oy:lle.

Alue vuokrataan liikuntatoimintaa varten seuraavin ehdoin:

1

Vuokra-aika alkaa 1.4.2020 ja päättyy 31.12.2049 ilman erillistä irtisanomista.

2

#### Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

#### Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

#### Puhelin

+358 9 310 1641

#### Faksi

+358 9 655 783

#### Y-tunnus

0201256-6

#### Tilinro

F10680001200062637

#### Alv.nro

F102012566



Täysimääräinen vuosivuokra, joka vastaa elinkustannusindeksin vuoden 2018 keskiarvon pistelukua 1948, on arvonlisäverottomana 106 360,80 euroa. Täysimääräinen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaa 5 460 euron suuruista perusvuosivuokraa. Vuokra on laskettu suunnitteilla olevan liikuntahallin 9 100 kerrosneliömetrin mukaan.

Vuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin.

3

Täysimääräisestä vuokrasta peritään 50 prosenttia niin kauan kuin aluetta käytetään yksinomaan liikuntaan tai siihen välittömästi liittyvään toimintaan, kuitenkin kauintaan 31.12.2028 asti. Perittävä vuosivuokra on arvonlisäverottomana 53 180,40 euroa.

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

4

Maa-alueen vuokrasopimus voidaan tehdä edellyttäen, että kaupunkiympäristön toimiala jatkaa vuokrakohteena olevan maa-alueen sisäistä vuokrasopimusta kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle 31.12.2049 saakka.

Muutoin noudatetaan kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan määräämiä lisäehtoja. Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnalla on oikeus tehdä vuokratuotteen aikana vuokraukseen liittyviä vähäisiä muutoksia.

## Esittelijän perustelut

Vuokrahakemus ja liikuntahallin hankesuunnitelma

Pirkkolan Liikuntahalli Oy on 7.1.2019 hakenut maa-alueen vuokrausta Oulunkylän kaupunginosassa sijaitsevan Pirkkolan liikuntapuiston alueelta liikuntahallin rakentamista ja ylläpitämistä varten 30 vuoden ajaksi. Hakemuksen liitteenä olevaa hankesuunnitelmaa on päivitetty 26.11.2019.

Alueelle on tarkoitus rakentaa 9 100 kerrosneliömetrin suuruinen liikuntahalli. Rakennuksen kahteen kerrokseen on suunniteltu tiloja useille eri liikuntamuodoille (mm. rytmisen voimistelu, cheerleading, tanssi, padel, juoksu, koripallo, salibandy ja sulkapallo). Suunniteltuja hallitiloja on pukeutumistiloineen yhteensä kymmenen, ja osa hallitiloista on väliseinän jaettavissa. Lisäksi halliin on tarkoitus rakentaa neuvottelutiloja, varastoja ja teknistä tilaa.



Pirkkolan Liikuntahalli Oy tulee kustannuksellaan vastaamaan liikuntahallin rakentamisesta ja ylläpidosta. Hallia koskeva lainahakemus on tulossa erillisenä asiana kaupunginhallituksen päätettäväksi.

Hallin suunnittelukumppaneina ovat toimineet Pohjois-Haagan yhteiskoulu sekä Voimistelu- ja urheiluseura Elise, jotka ovat jo varanneet hallin tiloja käyttöönsä. Pohjois-Haagan yhteiskoulun lukio on valtakunnallinen urheilulukio ja myös sen yläasteella on liikuntalinja, joissa opiskelee yhteensä noin 600 urheilijaa. Yhteiskoulu tulee käyttämään liikuntahallia päivisin opetustoimintaan. Voimistelu- ja urheiluseura Elise on varannut kaksi voimistelukanveesia ja kaksi tanssisalia pääasiallisesti omaan käyttöönsä. Lisäksi halliin on tehty ennakkovaraus cheerleadingin harrastajille.

#### Harrastajamäärien kasvu ja sopivien tilojen puute

Harrastajamäärien kasvu erilaisissa sisäpaloilulajeissa ja voimistelussa on aiheuttanut jatkuvaa pulaa sopivista liikuntatiloista. Nykyisten tilojen kapasiteetti tai harjoitteluolosuhteet eivät aina vastaa suoritusasoltaan vaativampien lajien laatuvaatimuksia. Sopivien tilojen puute on rajoittanut lajien harrastustoiminnan laajentamista.

Pirkkolan liikuntahallihanke tukee osaltaan Helsingin kaupunkistrategian 2017–2021 tavoitteita liikkumisen lisäämisestä ja terveyden ja hyvinvoinnin edistämisestä. Hanke vastaa harjoitteluvuorojen ja -paikkojen kasvaneeseen kysyntään sekä tavallisen harjoitustoiminnan että vaativamman tason urheilun osalta. Toteutuessaan hallihanke tuo lisää liikuntatiloja erityisesti sisäpaloilulle ja voimistelulle, mikä mahdollistaa lajien harrastajamäärien kasvattamisen pääkaupunkiseudulla.

#### Voimassa oleva asemakaava ja alueen hallinta

Alueella on voimassa 14.3.2014 lainvoiman saanut asemakaava 12185, jossa alue on urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YU).

Tontin rakennusoikeus on 9 100 k-m<sup>2</sup>. Asemakaava sallii vain yksikerroksisen rakentamisen, mikä on ristiriidassa vuokrattavan maa-alueen pinta-alan (8 900 m<sup>2</sup>) kanssa. Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto on 3.5.2019 § 97 myöntänyt Pirkkolan Liikuntahalli Oy:lle rakennusluvan rakennusvalvontapäällikön poikkeamispäätöksen 28-0409-19-S nojalla, joka sallii poikkeamisen asemakaavan määrästä kerrosten lukumäärästä. Liikuntahalli voidaan siten rakentaa kaksikerroksisena.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala on vuokrannut alueen kaupunkiympäristön toimialalta vuoden 2043 loppuun saakka sisäisin vuokrausperus-



tein. Vuokra-ajan pidentäminen vuoden 2049 loppuun on käsittelyssä kaupunkiympäristön toimialalla. Vuokrasopimus Pirkkolan Liikuntahalli Oy:n kanssa voidaan tehdä vasta sisäisen vuokra-ajan pidentämisen jälkeen.

#### Vuokra-alue ja vuokran määrittely

Vuokran määrittelyssä noudatetaan liikuntalautakunnan 22.1.2015 § 4 hyväksymiä maa-alueiden vuokrauksen yleisperiaatteita. Vuokra on määriteltävä rakennettavan liikuntahallin kerrosneliömetrien (9 100) mukaan. Maan pääoma-arvona pidetään virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaa 12 euron kerrosneliömetrihintaa, joka vuoden 2018 keskiarvoindeksillä (ind. 1948) on 233,76 euroa. Vuosivuokrana peritään viisi prosenttia alueen pääoma-arvosta. Täysimääräinen vuosivuokra on siten  $9\,100\text{ k-m}^2 \times 12\text{ euroa/k-m}^2 \times 19,48 \times 5\% = 106\,360,80\text{ euroa}$ .

Täysimääräisestä vuokrasta peritään 50 prosenttia niin kauan kuin aluetta käytetään yksinomaan liikuntaan tai siihen välittömästi liittyvään toimintaan, kuitenkin kauintaan vuoden 2028 loppuun asti. Perittävä vuosivuokra on arvonlisäverottomana 53 180,40 euroa. Vuokranmääräytymisperusteista vuoden 2028 jälkeen päätetään viimeistään kaksi vuotta ennen subventoidun vuokratuotteen päättymistä.

Jos liikuntahallin koko rakennusvaiheessa muuttuu, vuokra tarkistetaan vastaamaan rakennettavia kerrosneliömetrejä. Muut vuokraukseen liittyvät ehdot on kirjattu liitteenä olevaan vuokrasopimusluonnokseen.

#### Valtiontukisäännösten soveltaminen

Kaupunki myöntää vuokratukea Pirkkolan liikuntahallille. Hallin pääasiallisia käyttäjiä ovat paikalliset urheiluseurat ja koulut. Kaupungin myöntämä vuokratuki ei kuulu valtiontukisäännösten soveltamisalaan, 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 kohta 197). Kaupungin myöntämä vuokratuki ei ole omiaan vaikuttamaan jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

#### Toimivalta alueiden vuokrauksessa

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.



27.01.2020

Asia/28

Asia palaa kaupunginhallituksen päätöksen jälkeen kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan käsittelyyn vuokrasopimuksen tekemiseksi.

**Esittelijä**

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 Pirkkolan Liikuntahalli Oy:n vuokrahakemus
- 2 Pirkkolan liikuntahallin hankesuunnitelma 26.11.2019
- 3 Pirkkolan Liikuntahalli Oy:n kaupparekisteriote
- 4 Pääpiirustuskooste
- 5 Vuokrasopimusluonnos
- 6 Vuokra-alueen kartta

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

**Otteet**

**Ote**

Pirkkolan Liikuntahalli Oy

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

**Tiedoksi**

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

**Päätöshistoria**

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 17.12.2019 § 208

HEL 2018-013018 T 10 01 01 04

Esitys

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus myöntäisi kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnalle oikeuden vuokrata Pirkkolan Liikuntahalli Oy:lle Helsingin kaupungin 28. kaupunginosassa (Oulunkylä), Pirkkolan liikuntapuiston alueella sijaitsevan, karttaliitteeseen merkityn noin 8 900 m<sup>2</sup>:n suuruisen maa-alueen (osa kiinteistöstä 091-403-0001-0142) liikuntatoimintaa varten seuraavin ehdoin:

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



1.

Vuokra-aika alkaa 1.4.2020 ja päättyy 31.12.2049 ilman erillistä irtisanomista.

2.

Täysimääräinen vuosivuokra, joka vastaa elinkustannusindeksin vuoden 2018 keskiarvon pistelukua 1948 on 106 360,80 euroa (alv. 0 %). Täysimääräinen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin, jossa "lokakuu 1951= 100" pistelukua 100 vastaavaa 5 460,00 euron suuruista perusvuosivuokraa. Vuokra on laskettu suunnitteilla olevan liikuntahallin 9 100 k-m<sup>2</sup>:n mukaan.

Vuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin.

3.

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 53 180,40 euroa (alv. 0 %).

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

4.

Maa-alueen vuokrasopimus voidaan solmia edellyttäen, että kaupunkiympäristön toimiala jatkaa vuokrakohteena olevan maa-alueen sisäistä vuokrasopimusta kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle 31.12.2049 saakka.

Muutoin noudatetaan kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan määräämiä lisäehtoja. Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnalla on oikeus tehdä vuokratuotteen aikana vuokraukseen liittyviä vähäisiä muutoksia.

#### Käsittely

17.12.2019 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana asiantuntijana oli liikuntapaikkapäällikkö Petteri Huurre.

#### Esittelijä

liikuntajohtaja  
Tarja Loikkanen

#### Lisätiedot

Petteri Huurre, liikuntapaikkapäällikkö, puhelin: 310 87791

---

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



27.01.2020

petteri.huurre(a)hel.fi

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Liikuntapalvelukokonaisuus Liikuntapaikat Liikuntapaikkapäällikkö 05.02.2019 § 5

HEL 2018-013018 T 10 01 01 04

## Päätös

Liikuntapaikkapäällikkö päätti vuokrata Helsingin kaupungin 28. kaupunginosassa (Oulunkylä) sijaitsevan noin 9 000 m<sup>2</sup>:n suuruisen maa-alueen, joka on osa kiinteistöä 091-403-0001-0142, Pirkkolan Liikuntahalli Oy:lle liikuntahallin rakennusluvan hakemista ja mahdollista rakennettavuustutkimuksia varten 1.2.2019 - 31.1.2020 väliseksi ajaksi, kuitenkin kauintaan siihen saakka kunnes pitkäaikainen vuokraus alkaa.

Vuokraukseen liittyvät ehdot:

1

Vuokran määrä vuokra-ajalta on 4 431,70 euroa (alv. 0 %), mikä vastaa yhden (1) kuukauden vuokraa vuosivuokrasta. Vuokran eräpäivä 1.6.2019.

Vuokran määrätymisperusteena on käytetty virallisen elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaa yksikköhintaa 12,00 euroa/k-m<sup>2</sup>. Vuokra peritään asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden on 9 100 k-m<sup>2</sup> perusteella.

2

Vuokraoikeuden siirto ei ole vapaa.

3.

Vuokralainen on tietoinen, ettei tontin pitkäaikaista vuokrausta ole käsitelty vielä kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnassa ja kaupunginhallituksessa.

4

Vuokralaisella ei ole oikeutta aloittaa maanrakennustöitä eikä muutenkaan käyttää tonttia muuhun tarkoitukseen.

5

Muutoin noudatetaan soveltuvin osin maanvuokrauksesta säädetyn lain säännöksiä.

### Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

### Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

### Puhelin

+358 9 310 1641

### Faksi

+358 9 655 783

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

F10680001200062637

### Alv.nro

F102012566



Päätöksen laatimisen yhteydessä vuokralaisen nimi, osoite, y-tunnus, korvauksen määrä, vuokra-aika sekä yhteyshenkilön nimi-, osoite-, puhelin- ja sähköpostitiedot rekisteröidään liikuntapalvelukokonaisuuden vuokrasopimusrekistereihin ja laskutusta varten vastaavat tiedot luovutetaan Helsingin kaupungin taloushallintopalveluiden laskutusosaston käyttöön.

Kaupunki ei vastaa vuokralaiselle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, mikäli hankkeelle ei saada rakennuslupaa tai varsinaista pitkäaikaista vuokrasopimusta ei voida solmia.

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

#### Päätöksen perustelut

Rakentamisen suunnittelua ja mahdollisia rakennettavuustutkimuksia varten on perusteltua vuokrata maa-alue lyhytaikaisella vuokrauksella ennen varsinaista pitkäaikaista vuokrasopimusta.

Rakennettava maa-alue sijaitsee Helsingin 28. kaupunginosassa (Oulunkylä) Pirkkolan liikuntapuiston yhteydessä. Alueen on osa asema-kaavan nro 12185 korttelia 28205 ja osa kiinteistöä 091-403-0001-0142.

Kaupunginhallitus on varannut 25.6.2018, § 465 maa-alueen Lattiaa Liikkujille ry:lle perustettavan yhtiön nimiin (Pirkkolan liikuntahalli Oy) liikuntahallin suunnittelua varten 30.6.2019 asti.

Vuokran määrittelyssä noudatetaan liikuntatoimen maa-alueiden vuokrauksessa noudattamia yleisperiaatteita. Täysimääräinen vuosivuokra vuonna 2019 (vuoden 2018 keski-indeksillä 19,48) on 106 360,80 € (alv. 0 %). Vuokraa subventoidaan 50 %. Perusvuosivuokra on 5 % maan pääoma-arvosta.

Sopimusajalta 1.2.2019 - 31.1.2020 peritään 4 431,70 euroa (alv. 0 %), mikä vastaa yhden kuukauden vuokraa vuosivuokrasta. Vuokra peritään yhdessä erässä. Eräpäivä 1.6.2019.

Vuokran laskukaava:

$9\ 100\ \text{k-m}^2 \times 12,00\ \text{euroa/k-m}^2 \times 5\ \% \times 19,48 \times 50\ \% \times 1/12\ \text{kk} = 4\ 431,70\ \text{euroa}.$

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan 20.6.2017, § 5:ssä tehdyn delegointipäätöksen mukaan päätöksen tekevä viranhaltija on liikuntapaikkapäällikkö, joka saa antaa vuokralle tai luovuttaa muuhun käyttöön kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan hallinnassa olevia maa-alueita, tilo-





ja ja laitteita enintään neljäksi (4) vuodeksi kerrallaan seuraavin perustein:

Vuokran määrittelyssä sovelletaan kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan kulloinkin päättämiä maksuja tai vuokra määräytyy tarjouskilpailun perusteella tai kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan liikuntapaikkojen vuokrauksessa noudattamien hinnaston ja periaatteiden perusteella.

Lisätiedot

Petteri Huurre, vs. liikuntajohtaja, puhelin: 310 87791  
petteri.huurre(a)hel.fi  
Arja Eloranta, hallintosihteeri, puhelin: 310 87902  
arja.eloranta(a)hel.fi