



## § 26

### Maa-alueen vuokraus Pitäjänmäestä Helsinki Stadion Management Oy:lle

HEL 2022-011986 T 10 01 01 02

#### Päätös

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päätti vuokrata Helsingin 46. kaupunginosassa (Pitäjänmäki) sijaitsevan Pajamäen kentän Helsinki Stadion Management (HSM) Oy:lle jalkapallotoimintaa varten 1.2.2023–31.1.2039 väliseksi ajaksi. Kenttä on jo aiemmin vuokrattu HSM Oy:lle liikuntalautakunnan päätöksellä (sopimusnumero 2012-16248) ajalle 1.4.2012–31.3.2028.

Vuokralle haettu maa-alue on kooltaan 15 038 neliometriä ja se on osa kiinteistöä 91-428-3-2. Tarkka vuokra-alue on merkitty karttaliitteeseen.

Vuosivuokrana peritään vuokrauksen alkaessa 15 162,66 euroa.

Vuokraukseen liittyvät muut sopimusehdot on kirjattu liitteenä olevaan vuokrasopimusluonnokseen.

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

Samaa vuokra-aluetta koskeva, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan ja Helsinki Stadion Management Oy:n välinen, liikuntalautakunnan 12.2.2013, § 34 päätöksellä ajalle 1.4.2012–31.3.2028 solmittu maanvuokrasopimus päättyy 31.1.2023.

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  
kimmo.isotalo(a)hel.fi  
Marjaana Risku, vs. liikuntapaikkapäällikkö, puhelin: 09 310 27989  
marjaana.risku(a)hel.fi

#### Liitteet



14.02.2023

Asia/10

- 1 Hakemus 3.1.2022
- 2 Helsinki Stadion Management
- 3 Pajamäenkenttä HSM

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

## Otteet

**Ote**  
Vuokralainen

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-  
aikalautakunta  
Liite 2  
Liite 3

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Helsinki Stadion Management (HSM Oy) on hakenut Pajamäessä osoitteessa Takkatie 36, 00370 Helsinki sijaitsevan maa-alueen maanvuokrasopimuksen uusimista ja pidentämistä 31.1.2039 saakka. Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta kannattaa vuokrasopimuksen uusimista.

Liikuntalautakunta on aiemmin vuokrannut kyseisen maa-alueen HSM Oy:lle 12.2.2013 tekemällään päätöksellä 1.4.2012–31.3.2028 väliseksi ajanjaksoksi. Alueella sijaitsee kaksi tekonurmipinnoitteista jalkapallokenttää, joista toiselle vuokralainen pystyttää talvikausien ajaksi yli-painehallin.

Helsinki Stadion Management Oy:n tarkoituksena on uusia molempien jalkapallokenttien tekonurmimatot, laajentaa toinen kenttä aikuisten tarpeisiin sopivaksi ja asentaa kentän maton alle kaukolämmöllä toimivat lämmitysputket. Lisäksi HSM Oy:n suunnitelmissa on uusia kentän valaistus energiatehokkaammaksi sekä rakentaa vuokra-alueelle puku-huone- ja varastotilat vuosien 2022 ja 2023 aikana.

Kenttien täytemateriaaliksi HSM Oy:n tarkoituksena on valita tuote, joka ei ole ristiriidassa Euroopan kemikaaliviraston (ECHA) suunnitteleman vapaaehtoisesti lisättyjen mikromuovien rajoitusdirektiivin kanssa. Todennäköisesti täytemateriaali tulee olemaan HSM Oy:lle vuokratulta Lehtikuusenkentältäkin löytyvä puuruuhe.

Hankkeen arvioidut kokonaiskustannukset ovat 790 000 euroa, jota varten HSM Oy:lle on myönnetty avustusta UEFA Hattrick-rahastosta



sekä Etelä-Suomen aluehallintovirastolta (AVI). AVI:n liikuntapaikkarakentamisavustuksen saamisen yhtenä ehtona on vähintään 15 vuotta voimassa oleva maanvuokrasopimus, minkä takia kenttäalueen vuokrasopimuksen uusiminen on nyt ajankohtaista. HSM Oy on hakenut hanketta varten myös Helsingin kaupungin Ulkoilu- ja urheilulaitosrahastosta. Lainahakemus käsitellään myöhemmin tässä samassa kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan kokouksessa.

Helsinki Stadion Management Oy:lle on vuokrattu Helsingistä Pajamäen kentän ohella myös Ilomäen kenttä, Lehtikuusen kenttä sekä Töölön Pallokentät 5 ja 7 jalkapallotoimintaa varten. HSM Oy on Helsingin Jalkapalloklubi ry:n (HJK) 100-prosenttisesti omistama kenttäyhtiö. Seura on Helsingin alueella merkittävä toimija, jossa jalkapalloa harrastaa säännöllisesti noin 3 500 lasta ja nuorta. HJK tarjoaa jalkapallon harrastusmahdollisuuksia kouluikäisten iltapäiväkerhoista aina naisten ja miesten pääsarjatasoille asti sekä erityisryhmille.

Pajamäen kenttien pääasiallinen käyttäjäryhmä on HJK ry. Seuran jäsenten ohella kenttää käyttävät Pajamäen Palloveikkojen jäsenet, läheisen koulun ja päiväkodin oppilaat sekä alueen asukkaat. Helsingin kaupungin ja HSM Oy:n väliseen vuokrasopimukseen on kirjattu ehto, jolla taataan koululaisille kentän maksuton käyttö arkipäivisin 8–16 välisenä aikana keväällä huhtikuun alusta toukokuun loppuun sekä syksyllä elokuun puolivälistä lokakuun puoleen väliin.

Pajamäen kenttien asianmukainen ylläpitäminen takaa osaltaan jalkapallon harrastamismahdollisuuksien säilymisen Länsi-Helsingissä, parantaa jalkapallon talviharrastamismahdollisuuksia ja tukee samalla kaupungin liikuntapoliittisten tavoitteiden toteutumista.

## Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 11440, joka on vahvistettu 2.6.2006. Vuokrattava alue on urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU).

## Sisäinen vuokraus

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta on vuokrannut alueen sisäisin vuokrausperustein kaupunkiympäristön toimialalta (vuokratunnus Y3146-12) vuoden 2043 loppuun asti.

## Vuokra-alue ja vuokran määrittely

Vuokra määräytyy kenttien, ylipainehallin ja rakennuksen pinta-alan perusteella. Kentät ovat kooltaan n. 3 100 m<sup>2</sup> ja n. 6 000 m<sup>2</sup>, yhteensä n.



9 100 m<sup>2</sup>. Pienemmällä kentällä lisäksi talvisin (5 kk) ylipainehalli, noin 3 000 kem<sup>2</sup>. Pukuhuone- ja varastotilojen koko on n. 60 m<sup>2</sup>.

Perittävä vuosivuokra (vuoden 2022 keski-indeksillä 2161) on vuokrauksen alkaessa yhteensä 14 566,04 euroa (alv 0%).

Pukuhuonerakennuksen osalta maan pääoma-arvona pidetään virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 12,00 euron kerrosneliömetrihintaa ja ylipainehallin osalta 8,50 euron kerrosneliömetrihintaa sekä kenttäalueen osalta 1,00 euron nelio metrihintaa. Vuosivuokra on 5 % maan pääoma-arvosta.

Perittävän vuokran laskentakaavat:

Pukuhuone- ja varastotilat:

$60 \text{ kem}^2 \times 12,00 \text{ €/kem}^2 \times 5 \% \times 21,61 \times 50 \% = 388,98 \text{ €}$

Pienempi kenttä ja ylipainehalli:

$5/12 \text{ kk} \times 3 000 \text{ kem}^2 \times 8,5 \text{ €/kem}^2 \times 5 \% \times 21,61 \times 50 \% = 5 740,16 \text{ €}$

$7/12 \text{ kk} \times 3 100 \text{ m}^2 \times 1 \text{ €/m}^2 \times 5 \% \times 21,61 = 1 953,90 \text{ €}$

Isompi kenttä:

$6 000 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ €/m}^2 \times 5 \% \times 21,61 = 6 483,00 \text{ €}$

Yhteensä 14 566,04 euroa vuodessa.

Tammikuun 1. päivästä 2024 lukien perittävä vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951=100 siten, että perusvuosivuokra on 674,04 euroa vuodessa ja 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.

Pukuhuone- ja varastotilan ja ylipainehallin osalta vuokrasta peritään 50 % niin kauan kuin niitä 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.

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



## Valtiontukilausunto

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.

Esitetty maanvuokrasopimus Helsingin kaupungin ja Stadion Management Oy:n välillä sisältää vuokratukea. Vuokrauksen kohteena olevaa urheilualuetta käyttävät pääasiallisesti paikallisen urheiluseuran jäsenet ja lähiseudun asukkaat. Maanvuokrasopimukseen sisältyvä vuokratuki ei kuitenkaan ole SEUT 107(1) mukaista valtiontukea, koska tuki ei ole omiaan vaikuttamaan jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Tuki ei vaikuta jäsenvaltioiden väliseen kauppaan, 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 kohdat 196, 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

vs. liikuntajohtaja  
Marjaana Risku

## Lisätiedot

Kimmo Isotalo, erityissuunnittelija, puhelin: 310 32342  
kimmo.isotalo(a)hel.fi  
Marjaana Risku, vs. liikuntapaikkapäällikkö, puhelin: 09 310 27989  
marjaana.risku(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Hakemus 3.1.2022
- 2 Helsinki Stadion Management
- 3 Pajamäenkenttä HSM

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

## Otteet



14.02.2023

Asia/10

---

**Ote**  
Vuokralainen

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-  
aikalautakunta  
Liite 2  
Liite 3