



## § 208

### Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan esitys maa-alueen vuokraamiseksi Pirkkolan liikuntapuiston alueelta Pirkkolan Liikuntahalli Oy:lle

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 kiinteistöä 091-403-0001-0142) liikuntatoimintaa varten seuraavin ehdoin:

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 suuruisa 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 vuokrakauden päättymistä.

4.

Maa-alueen vuokrasopimus voidaan solmia edellyttäen, että kaupunkiympäristön toimiala jatkaa vuokrakohteena olevan maa-alueen sisäis-



tä vuokrasopimusta kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle 31.12.2049 saakka.

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

## Käsittely

Asian aikana kuultavana asiantuntijana oli liikuntapaikkapäällikkö Petteri Huurre.

### Esittelijä

liikuntajohtaja  
Tarja Loikkanen

### Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Vuokrahakemus, 7.1.2019, Pirkkolan liikuntahalli Oy
- 2 Pirkkolan Liikuntahalli Oy Hankesuunnitelma 26.11.2019
- 3 Pirkkolan Liikuntahalli Oy kaupparekisteriote 2019
- 4 Pääpiirustuskooste
- 5 Sopimusluonnos, Pirkkolan liikuntapuisto, Pirkkolan Liikuntahalli Oy
- 6 Sopimuksen liite 1 Kartta\_(PDF)

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Pirkkolan Liikuntahalli Oy on hakenut 7.1.2019 päivätyllä hakemuksella maa-alueen vuokrausta Helsingin kaupungin 28. kaupunginosasta (Oulunkylä), Pirkkolan liikuntapuiston alueelta, korttelista nro. 28205 liikuntahallin rakentamista ja ylläpitämistä varten kolmenkymmenen (30) vuoden ajaksi. Hakemuksen liitteenä olevaa hankesuunnitelmaa on päivitetty 26.11.2019.

Alueelle on tarkoitus rakentaa 9 100 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen liikuntahalli. Rakennuksen kahteen kerrokseen on suunniteltu tiloja useille eri liikuntamuodoille (mm. rytminen voimistelu, cheerleading, tanssi, padel, juoksu, koripallo, salibandy ja sulkapallo). Suunniteltuja hallitiloja pukeutumistiloihin on kaikkiaan 10 kappaletta ja osa hallitiloista on väliseinin



17.12.2019

jaettavissa. Lisäksi halliin rakennettaisiin neuvottelutiloja, varastoja ja teknistä tilaa. Liikuntahallin saavutettavuus joukkoliikenteellä paranee myös huomattavasti Raide-Jokerin valmistuttua.

Harrastajamäärien kasvu erilaisissa sisäpallolajeissa sekä voimistelussa on aiheuttanut jatkuvaa pulaa lajien käyttöön sopivista liikuntatiloista. Saatavissa olevien tilojen kapasiteetti tai harjoitteluolosuhteet eivät myöskään aina vastaa suoritustasoltaan vaativampien lajien laatuvaatimuksia, mikä nostaa osaltaan urheilijoiden loukkaantumisriskiä. Sopivien tilojen puute on koettu myös lajien harrastustoiminnan laajentamista merkittävästi rajoittavaksi tekijäksi.

Hallin suunnittelukumppaneina toimineet Pohjois-Haagan yhteiskoulu sekä Voimistelu- ja urheiluseura Elise ry ovat jo varanneet liikuntahallin tiloja merkittävästi käyttöönsä. Pohjois-Haagan yhteiskoulu, joka erityis-tehtävää hoitavana urheilulukiona edustaa noin 600 urheilijan oppilasmäärää, tulee käyttämään hallia päivisin opetustoimintaan. Voimistelu- ja urheiluseura Elise ry on varannut kaksi voimistelukanveesia sekä kaksi tanssisalia pääasiallisesti omaan käyttöönsä. Lisäksi halliin on tehty merkittävä ennakkovaraus cheerleadingin harrastajille.

Toteutuessaan hallihanke vastaisi täten osaltaan harjoitteluvuorojen ja -paikkojen kasvaneeseen kysyntään sekä tavallisen harjoitustoiminnan että vaativamman tason urheilusuorituksille.

#### Alueen asemakaava

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>. Kaava sallii 1-kerroksisen rakentamisen, joka on ristiriidassa vuokrattavan maa-alueen pinta-alan (8 900 m<sup>2</sup>) kanssa. Pirkkolan Liikuntahalli Oy:lle on myönnetty rakennuslupa rakennusvalvontapäällikön poikkeamispäätöksen 28-0409-19-S nojalla, joka sallii poikkeamisen asemakaavan määräämästä kerrosten lukumäärästä (kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 3.5.2019, 97 §).

#### Sisäinen vuokraus

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala on vuokrannut alueen kaupunkiympäristön toimialalta 31.12.2043 saakka sisäisin vuokrauserustein (vuokratunnus Y3128-1). Kaupunkiympäristön toimialalle on esitetty vuokraajan pidentämistä vastaamaan esitettyä päätöstä 31.12.2049 asti. Asia on kaupunkiympäristön toimialalla käsittelyssä alueen hallintaoikeuden



jatkamiseksi. Vuokrauspäätös Pirkkolan Liikuntahalli Oy:lle tehdään tässä vaiheessa ehdollisena.

#### Toimivalta

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

#### Valtiontukisäännösten soveltaminen

Helsingin kaupungin oikeuspalvelut on käsitellyt Pirkkolan Liikuntahalli Oy:lle vuokrattavan maa-alueen vuokrausta valtiontukisäännöksen soveltamisen osalta ja antoi seuraavan kannanoton:

Kaupunki myöntää vuokratukea Pirkkolan liikuntahallille. Pirkkolan liikuntahallin 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 valtioneuvoston käsitteestä 2016/C 262/01 kohta 197). Kaupungin myöntämä vuokratuki ei ole omiaan vaikuttamaan jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

#### Vuokra-alue ja vuokran määrittely

Vuokran määrittelyssä noudatetaan liikuntalautakunnan 22.1.2015, § 4 maa-alueiden vuokrauksesta päätettyjä yleisperiaatteita. Vuokrattavan alueen vuokra on määriteltävä rakennettavan liikuntahallin, 9 100 k-m<sup>2</sup> mukaan, pitäen maan pääoma-arvona virallisen elinkustannusindeksin, jossa "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 12 euron kerrosneliömetrihintaa, joka vuoden 2018 keskiarvoindeksillä (ind. 1948) on 233,76 euroa/kerrosneliömetri. Vuosivuokra on 5 % alueen pääoma-arvosta.

Täysimääräinen vuosivuokra:

$9\,100\text{ m}^2 \times 12\text{ €/k-m}^2 \times 5\% \times 19,48 = 106\,360,80\text{ €}$ .

Täysimääräisestä vuokrasta peritään 50 %. Perittävä vuosivuokra on 53 180,40 euroa (alv. 0 %). Vuokra täsmennetään vastaamaan rakennettavia kerrosneliömetrejä.

Täysimääräisestä vuokrasta peritään 50 % niin kauan kuin aluetta käytetään yksinomaan liikuntaan tai siihen välittömästi liittyvään toimintaan, kuitenkin kauintaan 31.12.2028 asti. Vuokranmääräytymisperus-



teista vuoden 2028 jälkeen päätetään viimeistään kaksi vuotta ennen subventoidun vuokrakauden päättymistä.

Pirkkolan Liikuntahalli Oy tulee kustannuksellaan vastaamaan liikuntahallin rakentamisesta ja ylläpidosta. Muut vuokraukseen liittyvät ehdot on kirjattu liitteenä olevaan vuokrasopimusluonnokseen.

Liikuntapalvelukokonaisuuden kannalta vuokrakohteena oleva maa-alue on vuokrattavissa esitettyyn tarkoitukseen. Helsingin kaupunkistrategia 2017–2021 (kaupunginvaltuusto 27.9.2019, 321 §) nostaa liikunnan lisäämisen terveyden ja hyvinvoinnin edistämisen pilottihankkeeksi. Toteutuessaan hanke tuo lisää liikuntatiloja erityisesti sisäpallolulle ja voimistelulle, mikä mahdollistaa lajien harrastajamäärien kasvattamisen pääkaupunkiseudulla. Esitys tukee liikunnan lisäämistä ja on näin strategian mukainen.

Mikäli kaupunginhallitus hyväksyy kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan päätösesityksen, maa-alueen vuokraus palaa takaisin kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan käsittelyyn vuokrasopimuksen solmimiseksi.

Esittelijä

liikuntajohtaja  
Tarja Loikkanen

Lisätiedot

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

**Liitteet**

- 1 Vuokrahakemus, 7.1.2019, Pirkkolan liikuntahalli Oy
- 2 Pirkkolan Liikuntahalli Oy Hankesuunnitelma 26.11.2019
- 3 Pirkkolan Liikuntahalli Oy kaupparekisteriote 2019
- 4 Pääpiirustuskooste
- 5 Sopimusluonnos, Pirkkolan liikuntapuisto, Pirkkolan Liikuntahalli Oy
- 6 Sopimuksen liite 1 Kartta\_(PDF)

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Päätöshistoria**

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