



21.01.2025

Asia/3

### 3

## Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan esitys kaupunginhallitukselle maa-alueen vuokraamiseksi Urheiluhallit Oy:lle Malmin kaupunginosasta liikuntatoimintaa varten

HEL 2024-011305 T 10 01 01 02

### Esitysehdotus

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta esittää kaupunginhallitukselle, Helsingin 38. kaupunginosassa (Malmi), tontilla 38075/4, osoitteessa Pekanraitti 14 sijaitsevan, karttaliitteeseen merkityn 7 624 m<sup>2</sup>:n suuruisen maa-alue vuokraamista Urheiluhallit Oy:lle liikuntatoimintaa varten.

Vuokrasopimus esitetään solmittavaksi ajalle 1.1.2025–31.12.2054.

Perittävä vuosivuokra sopimuksen alkaessa (vuoden 2024 lokakuun indeksillä 2343) on yhteensä 47 985,81 euroa (alv 0 %).

Liikuntalautakunta on aiemmin vuokrannut maa-alueen Urheiluhallit Oy:lle vastaavaan tarkoitukseen 1.1.2012–31.12.2028 väliseksi ajaksi päätöksellä HEL 2012-002037. Alueella sijaitsee yhtiön hallinnoima uimahalli. Uusi solmittava vuokrasopimus korvaa vanhan maanvuokrasopimuksen.

Vuokraukseen liittyvät muut sopimusehdot on kirjattu liitteenä olevaan vuokrasopimusluonnokseen.

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

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

### Esittelijän perustelut

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle on saapunut Urheiluhallit Oy:n 27.8.2024 päivätty hakemus. Asiakirja koskee maa-alueen pitkäaikaista vuokraamista vuokra-alueella sijaitsevan uimahallin laajentamista varten Malmin kaupunginosassa. Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta kannattaa vuokrasopimuksen tekemistä yhtiön kanssa.

Vuokra-alueella sijaitsee päätöshetkellä Urheiluhallit Oy:n hallinnoima Malmin uimahalli. Yhtiön suunnittelemassa rakennushankkeessa uimahallin sisätiloja on tarkoitus laajentaa kahdella eripituisella kuntouima-



radalla, monitoimi- ja kylmävesialtaalla sekä tarvittavilla teknisillä tiloilla. Näiden myötä hallin sisävesipinta-ala kasvaisi 590 neliometriä (m<sup>2</sup>). Lisäksi halliin on tarkoitus rakentaa kolme liikuntasalia, joiden yhteispinta-ala on 455 m<sup>2</sup>.

Ulkotiloihin on puolestaan suunniteltu uimahalliin kiinteästi liittyvä maauimala, jossa olisi vesipinta-alaa yhteensä 725 m<sup>2</sup>. Yhteensä laajennushankkeen kokonaispinta-ala on 3 000 kerrosneliometriä (kem<sup>2</sup>).

Malmin uimahallin laajennushankkeen kustannusarvio liikuntatilojen osalta on 32 547 000 euroa (alv 0 %). Liikuntatilat on tarkoitus rahoittaa Helsingin kaupunginhallituksen 4.12.2024 myöntämällä lainalla (31 547 000 euroa) sekä omarahoitusosuudella (1 000 000 euroa). Lisäksi hankkeelle on tarkoitus hakea opetus- ja kulttuuriministeriön liikunta- paikkarakentamisavustusta, joka myönnettäessä pienentää kaupungilta tarvittavan lainoituksen määrää korkeintaan 1 000 000 euroa.

Liikuntatilojen ohella Malmin uimahallin laajennushankkeeseen sisältyy pysäköintitalon rakentaminen hallin läheisyyteen erillisenä projektina. Pysäköintitalon kustannusarvio on 8 200 000 euroa (alv 0 %). Pysäköintitalon rakentamista ei ole tarkoitus rahoittaa kaupungin myöntämällä lainarahalla.

Kaikkien Malmin uimahallin laajennushankkeeseen liittyvien rakennustöiden on tarkoitus valmistua vuoden 2027 alkupuolella. Urheiluhallit Oy:n tarkoituksena on jatkaa Malmin uimahallin omistajana, ja huolehtia liikuntapaikan ylläpidosta sekä toiminnoista.

Urheiluhallit Oy on Helsingin kaupunkikonserniin kuuluva yhtiö, jonka pääomistaja on Helsingin kaupunki (51,33 %). Yhtiö hallinnoi viittä (5) uimahallia (Kallio, Kontula, Malmi, Siltämäki, Töölö) sekä Pasilan urheiluhallia. Lisäksi Mäkelänrinteen Uintikeskus Oy ja Vuosaaren Urheilutalo Oy kuuluvat samaan palveluorganisaatioon.

Yhteensä Helsingissä on 13 uimahallia. Kaupungin liikuntapalvelukokonaisuus hallinnoi näistä neljää (Itäkeskus, Jakomäki, Pirkkola ja Yrjönkatu), joiden lisäksi Helsingissä on yhdeksän yhtiöpohjaista uimahallia (Haaga, Kallio, Kontula, Lauttasaari, Malmi, Mäkelänrinne, Siltämäki, Töölö ja Vuosaari), joiden toimintaa kaupunki avustaa.

Kesällä useimmat uimahallit sulkevat ovensa ja vastaavasti Uimastadionin ja Kumpulän maauimalat avautuvat. Keväällä 2023 Yrjönkadun uimahallissa alkanut perusparannushanke, lähivuosina alkava Itäkeskuksen uimahallin peruskorjaus sekä Siltämäen uimahallin purkaminen kaventavat Helsingin uimahalliverkoston. Ennen korjaustöiden ja Jätkäsaaren liikunta- ja uimakeskuksen valmistumista uintimahdollisuuksien osalta Helsingissä on jaettavissa lähinnä niukkuutta.



Malmin uimahalli on tällä hetkellä yksi Helsingin suosituimmista uima-paikoista. Vuonna 1983 valmistuneella liikuntapaikalla vierailee vuosit-tain yli 400 000 kävijää, eikä toiminnan kasvattaminen nykyisissä olo-suhteissa ole enää mahdollista vuoden 2014 peruskorjauksesta huoli-matta. Kuitenkin Malmin uimahallin kävijämäärän on ennustettu kasva-van Malmin lentokentälle valmistuvan asuinalueen, Koillis-Helsingin täydennysrakentamisen sekä Siltamäen uimahallin purkamisen myötä.

Malmin uimahallin laajentaminen lisää Helsingin vesipinta-alaa lähivuo-sien haastavissa olosuhteissa ja parantaa kaupunkilaisten liikunnan harrastamismahdollisuuksia erityisesti Koillis-Helsingissä. Näiden myö-tä laajennushanke edistää myös Helsingin kaupungin liikuntapoliittisten tavoitteiden toteutumista.

#### Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 12684, joka on saanut lainvoi-man 21.3.2023. Vuokrattava tontti on YU- eli urheilu- ja liikuntaraken-nusten korttelialuetta.

#### Sisäinen vuokraus

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta on vuokrannut alueen sisäisin vuok-rauserustein kaupunkiympäristölautakunnalta (vuokratunnus Y3138-1) vuoden 2054 loppuun asti.

#### Vuokra-alue ja vuokran määrittely

Vuokran määrittelyssä noudatetaan kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan 20.6.2023, § 94 maa-alueiden vuokrauksesta päätettyjä yleisperiaattei-ta.

Perittävä vuosivuokra sopimuksen alkaessa (vuoden 2024 lokakuun indeksillä 2343) on yhteensä 47 985,81 euroa (alv 0 %).

Liikuntakäyttöön tarkoitettujen tilojen osalta maan pääoma-arvona pide-tään virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 12,00 euron kerrosneliömetrihintaa ja liiketilojen osalta 13,00 euron kerrosneliömetrihintaa, sekä ulkoallasalueiden osalta 1,00 euron neliömetrihintaa:

- liikuntakäyttöön tarkoitettujen tilojen koko 6 316 kem<sup>2</sup> (uimahalli 6 278 kem<sup>2</sup> ja pihasauna ja -pukuhuoneet 38 kem<sup>2</sup>)
- liiketilojen koko 180 kem<sup>2</sup>
- ulkoallasalueen koko 725 m<sup>2</sup>
- vuosivuokra on 5 % maan pääoma-arvosta. Vuokrasta peritään liikun-takäyttöön tarkoitettujen tilojen osalta 50 %.



Perittävän vuokran laskentakaavat:  
Rakennukset yhteensä 6 496 kem<sup>2</sup>

- liikuntakäyttöön tarkoitetut tilat:

$6\,278\text{ kem}^2 \times 12\text{ €/kem}^2 \times 5\% \times 23,43 \times 50\% = 44\,128,06\text{ euroa}$

- pihasauna 38 kem<sup>2</sup>:

$38\text{ kem}^2 \times 12\text{ €/kem}^2 \times 5\% \times 23,43 \times 50\% = 267,10\text{ euroa}$

- liiketila:

$180\text{ kem}^2 \times 13\text{ €/kem}^2 \times 5\% \times 23,43 = 2\,741,31\text{ euroa}$

Ulkouima-aitaiden ala n. 725 m<sup>2</sup>

$725\text{ m}^2 \times 1\text{ €/m}^2 \times 5\% \times 23,43 = 849,34\text{ euroa}$

Koko perittävä vuokra on yhteensä 47 985,81 euroa vuodessa ja sitä vastaava perusvuosivuokra on 2 048,05 euroa.

Liikuntakäytössä olevien rakennusten maa-alueen osalta täysimääräisestä vuokrasta peritään 50 % maa-alueen osalta niin kauan kuin aluetta käytetään yksinomaan liikuntaan tai siihen välittömästi liittyvään toimintaan. Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta voi kuitenkin muuttaa subvention määrää sopimuskaudenaikana. Subvention määrää voidaan muuttaa seuraavan kerran vuonna 2032, jolloin mahdolliset muutokset tulevat voimaan 1.1.2034. Mahdolliset muutokset subvention määrässä astuvat automaattisesti voimaan lautakunnan päätöksen lainvoimaisuuden myötä ilman, että vuokrasopimusta muutetaan. Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan subvention määrän muutoksista vuokralaiselle viipymättä.

Tammikuun 1. päivästä 2026 lukien perittävä vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951=100 siten, että perusvuosivuokra on 2 048,05 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.

Kuntalain 130 § mukaisesti yli 10 vuodeksi vuorattavan alueen markkinaperusteisesta vuokratasosta on pyydetty lausunnot puolueettomalta arvioijalta (Gem Valuation Oy 2.12.2024).

Vuokranantajan puolelta vuokrasopimus on mahdollista solmia kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen ajalle 1.1.2025 -31.12.2054.

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



21.01.2025

Asia/3

Urheiluhallit Oy tulee kustannuksellaan vastaamaan uimahallin laajennuksen rakentamisesta ja ylläpidosta.

Muut vuokraukseen liittyvät ehdot on kirjattu liitteenä olevaan vuokrasopimusluonnokseen.

#### Valtiontukiarviointi

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.

Esitetty maanvuokrasopimus Helsingin kaupungin ja Urheiluhallit Oy:n välillä sisältää vuokratukea. Uimahallin ja sen laajennuksen pääasiallisia käyttäjiä ovat paikalliset urheiluseurat, yksittäiset harrastajat ja koulut. Maanvuokrasopimukseen sisältyvä vuokratuki ei ole SEUT 107(1) mukaista valtiontukea, koska tuki ei ole omiaan vaikuttamaan jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Tuki ei vaikuta jäsenvaltioiden väliseen kauppaan, koska kyse on urheilu- ja vapaa-ajan tilasta, 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  
Stefan Fröberg

#### Lisätiedot

Piritta Forsell, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 40825  
piritta.forsell(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Hakemus 27.8.2024
- 2 Hakemus 27.8.2024, liite, hankesuunnitelma
- 3 Urheiluhallit Malmi
- 4 LP-091-2024-10968-sopimus
- 5 Malmin uimahalli vuokra-alue

#### Muutoksenhaku



21.01.2025

Asia/3

---

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano