



24.09.2024

Asia/5

§ 142

Maa-alueen vuokraus PPJ Jalkapallohalli Oy:lle Lauttasaaren kaupunginosasta

HEL 2024-010697 T 10 01 01 02

Päätös

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päätti vuokrata Helsingin 31. kaupunginosassa (Lauttasaari) sijaitsevasta Ruukinlahdenpuistosta maa-alueen PPJ Jalkapallohalli Oy:lle (3021489–4) liikuntatoimintaa varten 1.11.2024–31.12.2039 väliseksi ajaksi.

Vuokralle haettu maa-alue on kooltaan 6 036 neliömetriä ja kiinteistö-tunnus 91–31–9903–25. Tarkka vuokra-alue on merkitty karttaliitteeseen.

Perittävä vuosivuokra on vuokrauksen alkaessa 12 154,94 euroa (alv. 0 %). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Liikuntapaikkapäällikkö on vuokrannut saman maa-alueen PPJ Jalkapallohalli Oy:lle 12.12.2023 tekemällään päätöksellä 31.12.2024 saakka rakennusluvan hakemista varten.

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.

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

Esittelijä

vs. liikuntajohtaja
Petteri Huurre

Lisätiedot

Petteri Huurre, liikuntapaikkapäällikkö, puhelin: 09 310 87791
petteri.huurre(a)hel.fi
Kimmo Isotalo, erityissuunnittelija, puhelin: 09 310 32342
kimmo.isotalo(a)hel.fi

Liitteet

1 Hakemus 7.8.2024



24.09.2024

Asia/5

- 2 Hakemus 7.8.2024, liite, asemapiirros
- 3 Hakemus 7.8.2024, liite, Ruukinlahden hallihanke 2024 hankekuvaus
- 4 Hakemus 7.8.2024, liite, kustannusarvio
- 5 PPJ Jalkapallohalli Oy, tilinpäätös v. 2023
- 6 PPJ Jalkapallohalli Oy, tilintarkastuskertomus vuodelta 2023
- 7 Vuokrasopimusluonnos, PPJ Jalkapallohalli Oy, Ruukinlahdenpuisto
- 8 Vuokra-aluekartta, Ruukinlahdenpuisto, PPJ Jalkapallohalli Oy

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Otteet

Ote

PPJ Jalkapallohalli Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Liite 7

Liite 8

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle on saapunut 7.8.2024 päivätty PPJ Jalkapallohalli Oy:n hakemus. Asiakirja koskee Ruukinlahdenpuistossa sijaitsevan maa-alueen pitkäaikaista vuokraamista 31.12.2039 saakka.

PPJ Jalkapallohalli Oy:n tarkoituksena on asentaa Ruukinlahdenpuistoon jalkapallotekonurmimatto sekä Hernesaaresta vuonna 2021 purettu ylipainehalli koneistoiheen. Jalkapallohallin on tarkoitus olla pelaajien käytössä lokakuussa 2024.

Hankkeen arvioidut kokonaiskustannukset ovat 930 360 euroa (alv. 0 %). Investointi on tarkoitus rahoittaa Helsingin kaupungin lainalla 330 000 euroa, yhtiön ja emoseuran omarahoituksella 340 360 euroa sekä muilla lainoilla 260 000 euroa. Yhtiön lainahakemus käsitellään tässä samassa kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan kokouksessa.

PPJ Jalkapallohalli Oy on Pallo-Pojat (PPJ) juniorit ry:n 100 prosenttisesti omistama yhtiö. PPJ on oman ilmoituksen mukaan Suomen kolmanneksi suurin jalkapalloseura 2 800 jäsenellään, ja sen tarkoituksena on tarjota jalkapallon harrastusmahdollisuuksia seuransa jäsenille Etelä-Helsingissä.



Ruukinlahdenpuiston jalkapallotekonurmikentän ja ylipainehallin rakentaminen parantavat osaltaan jalkapallon talviharrastusolosuhteita eteläisessä Helsingissä. Täten hanke vähentää kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan painetta jalkapallo-olosuhteiden lisärakentamiseksi sekä edistää Helsingin liikuntapoliittisten tavoitteiden toteutumista.

Asemakaava

Alueella on voimassa oleva asemakaava nro 12689, joka on vahvistettu 22.8.2023. Vuokrattava alue on urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU), jonne saa sijoittaa ylipaineisen palloiluhallin talvikaudeksi.

Sisäinen vuokraus

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta on vuokrannut alueen sisäisin vuokrausperustein kaupunkiympäristölautakunnalta (vuokraustunnus Y3131-19) 31.12.2043 saakka. Alue on liikuntapaikkapalveluiden hallinnassa.

Vuokra-aika, vuokra-alue ja vuokran määrittely

Maa-alue Lauttasaaren kaupunginosasta, Ruukinlahdenpuistosta vuokrataan PPJ Jalkapallohalli Oy:lle 1.11.2024 - 31.12.2039 väliseksi ajaksi.

Vuokrattavan maa-alueen pinta-ala on 6 036 m². Vuokra-alueelle sijoitetaan 3 500 m²:n suuruisen ylipainerakenteinen jalkapallohalli sekä yhteensä 39 m²:n suuruiset pukuhuone- ja varastotilat. Ylipainehallin saa pystyttää vuosittain 1.10. - 30.4. väliseksi ajankohdaksi.

Vuokran määrittelyssä noudatetaan kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan 20.6.2023, § 94 maa-alueiden vuokrauksesta päätettyjä yleisperiaatteita. Ylipainehallin osalta maan pääoma-arvona pidetään virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 8,50 euron kerrosneliömetrihintaa ja muiden rakennusten osalta 12,00 euron kerrosneliömetrihintaa sekä kenttäalueen osalta 1,00 euron neliömetrihintaa. Vuosivuokra on 5 % alueen pääoma-arvosta.

Perittävän vuosivuokran laskukaava:

Kenttä ja ylipainehalli:

5/12 kk x 3 600 m² x 1,00 €/m² x 5 % x 23,35 = 1 751,25 €

7/12 kk x 3 500 kem² x 8,50 €/kem² x 5 % x 23,35 x 50 % = 10 130,49 €

Muut rakennukset:

39 m² x 12,00 €/m² x 5 % x 23,35 x 50 % = 273,20 €



Kenttäalueen ulkopuolinen muu vuokra-alue 2 397 m² on ylläpitoaluetta, josta ei peritä vuokraa.

Perittävä vuokra on yhteensä 12 154,94 euroa vuodessa. Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa rakennustöiden alkamisesta seuraavan kuukauden 1. päivä.

Liikuntakäytössä olevien rakennusten maa-alueen osalta täysimääräisestä vuokrasta peritään 50 % niin kauan kuin aluetta käytetään yksinomaan liikuntaan tai siihen välittömästi liittyvään toimintaan.

Tammikuun 1. päivästä 2026 lukien perittävä vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951=100 siten, että perusvuosivuokra on 520,56 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 vuokrattavan alueen markkinaperusteisestavuokratasosta on pyydetty lausunnot puolueettomalta arvioijilta.

Muut vuokraukseen liittyvät ehdot on kirjattu liitteenä olevaan vuokrasopimusluonnokseen.

Valtiontukiarviointi

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 PPJ Jalkapallohalli Oy:n välillä sisältää vuokratukea. Vuokrauksen kohteena olevaa urheilualuetta käyttävät pääasiallisesti paikallisen urheiluseuran jäsenet ja muut lähiseudun asukkaat. 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 urheilutilasta, joka palvelee ensisijaisesti paikallisia asukkaita ja joka ei todennäköisesti houkuttele asiakkaita tai investointeja muista EU:n jäsenvaltioista (Ko-



24.09.2024

Asia/5

mission 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
Petteri Huurre

Lisätiedot

Petteri Huurre, liikuntapaikkapäällikkö, puhelin: 09 310 87791
petteri.huurre(a)hel.fi
Kimmo Isotalo, erityissuunnittelija, puhelin: 09 310 32342
kimmo.isotalo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus 7.8.2024
- 2 Hakemus 7.8.2024, liite, asemapiirros
- 3 Hakemus 7.8.2024, liite, Ruukinlahden hallihanke 2024 hankekuvaus
- 4 Hakemus 7.8.2024, liite, kustannusarvio
- 5 PPJ Jalkapallohalli Oy, tilinpäätös v. 2023
- 6 PPJ Jalkapallohalli Oy, tilintarkastuskertomus vuodelta 2023
- 7 Vuokrasopimusluonnos, PPJ Jalkapallohalli Oy, Ruukinlahdenpuisto
- 8 Vuokra-aluekartta, Ruukinlahdenpuisto, PPJ Jalkapallohalli Oy

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Otteet

Ote

PPJ Jalkapallohalli Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Liite 7

Liite 8

Tiedoksi

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala