



09.05.2023

Asia/6

## § 68

### Maa-alueen vuokraus Oulunkylästä Oulunkylän Tekonurmi Oy:lle

HEL 2023-004730 T 10 01 01 03

#### Päätös

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päätti vuokrata Helsingin 28. kaupunginosassa (Oulunkylä) sijaitsevan Oulunkylän liikuntapuiston urheilukentän, kentän päätyalueet sekä sen vierellä sijaitsevan maa-alueen (katsomo) Oulunkylän Tekonurmi Oy:lle jalkapallotoimintaa varten 1.6.2023—31.12.2039 väliseksi ajaksi.

Kenttä, eteläpäinen päätyalue sekä maa-alue, jolla vuokralaisen omistama katsomo sijaitsee, on vuokrattu Oulunkylän Tekonurmi Oy:lle kolmella aiemmalla päätöksellä (sopimusnumerot 2021-007364, 2016-006249, 2019-009689). Sopimusten päättymispäivämäärät ovat 31.7.2025, 31.7.2026 ja 31.12.2028. Vuokra-aluetta laajennetaan uudessa sopimuksessa pohjoisella päätyalueella lumen läjitystä varten talvikauden ajaksi.

Vuokralle haetun kentän maa-alue päätyineen on kooltaan 10 966 ja katsomon maa-alue 1 066 neliometriä. Tarkka vuokra-alue on merkitty karttaliitteeseen.

Vuosivuokrana peritään vuokrauksen alkaessa 12 479,06 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 koskevat, liikuntalautakunnan 16.6.2016, § 94 päätöksellä ajalle 1.8.2016 —31.7.2026, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan 5.11.2019, § 181 päätöksellä ajalle 31.10.2019 - 31.12.2028 sekä liikuntapaikkapäällikön 21.6.2021, § 27 päätöksellä ajalle 1.8.2021 - 31.7.2025 solmitut Oulunkylän Tekonurmi Oy:n maanvuokrasopimukset päättyvät 31.5.2023.

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

Esittelijä

liikuntajohtaja

**Postiosoite**  
PL 51400  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kulttuurijavapaa-aika@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Fredriksberg, Konepajankuja 3  
Helsinki 00510

**Puhelin**  
+358 9 310 1060  
**Faksi**

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI0680001200062637  
**Alv.nro**  
FI02012566



09.05.2023

Asia/6

Tarja Loikkanen

#### 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 30.3.2023
- 2 Oulunkylän tekonurmi Oy
- 3 Oulunkylän liikuntapuisto katsomo ja kenttä

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

#### Otteet

##### Ote

Vuokralainen

##### Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Liite 2

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Oulunkylän Tekonurmi Oy on hakenut Oulunkylässä osoitteessa Käs-kynhaltijantie 11, 00640 Helsinki sijaitsevien maa-alueiden maanvuok-rasopimusten yhdistämistä ja pidentämistä 31.12.2039 saakka sekä li-säalueen vuokraamista lumen läjitystä varten. Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta kannattaa vuokrasopimusten päivittämistä.

Liikuntalautakunta, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta sekä liikuntapaik-kapäällikkö ovat aiemmin vuokranneet Oulunkylän Tekonurmi Oy:lle maa-alueita Oulunkylän liikuntapuistosta kolmella erillisellä vuokraso-pimuksella. Alueella sijaitsee tekonurmipinnoitteinen jalkapallokenttä sekä vuokralaisen omistama katsomorakennelma.

Oulunkylän Tekonurmi Oy:n tarkoituksena on uusia käyttöikänsä pää-hän tullut jalkapallokentän tekonurmimatto sekä vaihtaa kentän lämmi-tysjärjestelmä energiatehokkaammaksi vuoden 2023 aikana. Aikatau-lun toteutuminen edellyttää, että kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta te-kee vuokrasopimuksen päivittämisen suhteen myönteisen päätöksen kokouksessaan 9.5.2023. Vuokrasopimuksen uudistaminen on reu-



naehtona sille, että hanke voi saada valtionavustusta Etelä-Suomen Aluehallintovirastolta.

Hankkeen arvioidut kokonaiskustannukset ovat 425 400 euroa. Projekti on tarkoitus rahoittaa Helsingin kaupungin lainalla (170 160 euroa), aluehallintoviraston avustuksella (127 620 euroa) ja pankki- tai rahoituslaitoslainalla (127 620 euroa).

Helsingin kaupungin ja Oulunkylän Tekonurmi Oy:n kentän väliseen vuokrasopimukseen on kirjattu ehto, jolla taataan koululaisille tekonurmialueen maksuton käyttö arkipäivisin 8–16 välisenä aikana keväällä huhtikuun alusta toukokuun loppuun sekä syksyllä elokuun puolivälistä lokakuun puoleen väliin Oulunkylän liikuntapuistossa.

Oulunkylän Tekonurmi Oy on Oulunkylän Stadion Oy 100-prosenttisesti omistama yhtiö. Oulunkylän Stadion Oy on jäänne kentän vanhoista omistussuhteista, ja tämän yhtiön omistaa nykyään 100-prosenttisesti Gnistan Oy. Gnistan Oy:n omistavat Gnistan ry (6,7 %) ja sijoittajaryhmä (93,3 %).

Gnistan ry on 1 200 lisenssipelaajalla yksi Helsingin merkittävistä jalkapalloseuroista ja liikuttajista. Seuran toiminta on vahvasti keskittynyt Oulunkylän liikuntapuistoon, jonka urheilukentän pääasialliset käyttäjäryhmät ovat tämän seurauksena eri-ikäiset jalkapalloilijat. Gnistanin edustusjoukkueiden ja muiden jäsenten ohella kenttää käyttävät läheisten koulujen oppilaat sekä alueen asukkaat.

Oulunkylän liikuntapuiston urheilukentän asianmukainen ylläpitäminen takaa osaltaan jalkapallon harrastamismahdollisuuksien säilymisen Pohjois-Helsingissä, parantaa jalkapallon talviharrastamismahdollisuuksia ja tukee samalla kaupungin liikuntapoliittisten tavoitteiden toteutumista

#### Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 11804, joka on saanut lainvoiman 26.6.2009. Vuokrattava alue on urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU).

#### Sisäinen vuokraus

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta on vuokrannut alueen sisäisin vuokrausperustein kaupunkiympäristön toimialalta (vuokratunnus Y3128-2) vuoden 2043 loppuun asti.

#### Vuokra ja sen määrittely

Vuokra määräytyy kenttien ja katsomon pinta-alan perusteella.



Perittävä vuosivuokra sopimuksen alkaessa (vastaa elinkustannusindeksin 1951:10=100 vuoden 2022 keski-indeksiä 2161) on yhteensä 12 479,06 euroa.

Katsomo:

maa-alue 1 066 m<sup>2</sup>, katsomo sisältää myös pukuhuone- ym. tiloja, joiden kerrosala on 240 kem<sup>2</sup>.

Vuokra on laskettu seuraavin perustein:

Rakennettujen tilojen alueen osalta (240 kem<sup>2</sup>):

- Maa-alueen pääoma-arvona pidetään virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 12 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

- Täysimääräinen vuosivuokra on 5 % maa-alueen pääoma-arvosta, josta peritään 50 % niin kauan kuin aluetta käytetään liikuntaan tai siihen välittömästi liittyvään toimintaan.

- Laskukaava:  $240 \text{ kem}^2 \times 12 \text{ €/kem}^2 \times 5 \% \times 50 \% \times 21,61 = 1\,555,92$  euroa.

Muun maa-alueen osalta (856 m<sup>2</sup>):

- Rakennettujen tilojen maapinta-ala on 210 m<sup>2</sup>, jolloin muu maa-ala on (1066 m<sup>2</sup> - 210 m<sup>2</sup>) 856 m<sup>2</sup>

- Maa-alueen pääoma-arvona pidetään virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa yhden (1) euron neliömetrihintaa.

- Täysimääräinen vuosivuokra on 5 % maa-alueen pääoma-arvosta

- Laskukaava:  $856 \text{ m}^2 \times 1 \text{ €/m}^2 \times 5 \% \times 21,61 = 924,91$  euroa.

Perittävä vuokra katsomon osalta vuoden 2023 tasolla on 2 480,83 euroa. Sitä vastaava perusvuosivuokra on 114,80 euroa.

Kenttäalueet, eli varsinainen kenttä ja eteläpääty noin 8 770 m<sup>2</sup>, sekä talvikäytössä (5 kk) oleva alue 1 160 m<sup>2</sup>

- Maa-alueen pääoma-arvona pidetään virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa yhden (1) euron neliömetrihintaa.

- Täysimääräinen vuosivuokra on 5 % maa-alueen pääoma-arvosta

- Laskukaava ympärivuotinen alue:  $8\,770 \text{ m}^2 \times 1 \text{ €/m}^2 \times 5 \% \times 21,61 = 9\,475,99$  euroa.

- Laskukaava talvikäyttöalue:  $5/12 \text{ kk} \times 1\,160 \text{ m}^2 \times 1 \text{ €/m}^2 \times 5 \% \times 21,61 = 522,24$  euroa

Yhteensä kentät: 9 998,23 euroa (vuoden 2023 taso)

Perusvuosivuokra kentän osalta on 462,67 euroa.

Koko vuokra yhteensä 12 479,06 euroa/vuosi. Sitä vastaava perusvuosivuokra on 577,47 euroa.



09.05.2023

Asia/6

Tammikuun 1. päivästä 2024 lukien perittävä vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951=100 siten, että perusvuosivuokra on 577,47 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.

Täysimääräisestä vuokrasta peritään rakennusten osalta 50 % niin kauan kuin aluetta 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 vuokratuotteen päättymistä.

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

## Valtiontukiarviointi

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107(1) mukaan, jollei perussopimuksissa toisin määrätä, 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 Oulunkylän Tekonurmi Oy:n kanssa sisältää vuokratukea. Vuokra-alueita käytetään pääasiallisesti urheilutoimintaan. Vuokra-alueen pääasiallisia käyttäjiä ovat lähialueiden jalkapalloilijat. Lisäksi vuokra-alueita käyttävät lähialueiden koulut sekä paikalliset asukkaat. Maanvuokrasopimukseen sisältyvä vuokratuki ei ole SEUT 107(1) mukaista valtiontukea, koska kyse on urheilutilasta, joka palvelee ensisijaisesti paikallisia asukkaita ja joka ei todennäköisesti houkuttele asiakkaita tai investointeja muista EU:n jäsenvaltioista. Toimenpide ei näin ollen ole omiaan vaikuttamaan jäsenvaltioiden väliseen kauppaan (Komission tiedonanto valtiontuen käsitteestä 2016/C 262/01 kohta 197)

## Toimivalta alueiden vuokrauksissa

Hallintosäännön 17 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta voi päättää hallinnassaan olevien maa-alueiden vuok-



09.05.2023

Asia/6

rauksesta enintään 20 vuoden ajaksi. Pidemmistä vuokrasopimuksista päättää kaupunginhallitus.

**Esittelijä**

liikuntajohtaja  
Tarja Loikkanen

**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 30.3.2023
- 2 Oulunkylän tekonurmi Oy
- 3 Oulunkylän liikuntapuisto katsomo ja kenttä

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

**Otteet**

**Ote**

Vuokralainen

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-  
aikalautakunta  
Liite 2