



19.05.2020

Asia/5

§ 89

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan esitys kaupunginhallitukselle maa-alueen vuokraamiseksi Jätkäsaaren liikuntapuiston alueelta PPJ Jalkapallohalli Oy:lle

HEL 2020-005279 T 10 01 01 02

Esitys

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta esitti kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin 20. kaupunginosassa (Länsisatama), Jätkäsaaren liikuntapuiston alueella sijaitsevan karttaliitteeseen merkityn 12 130 m²:n suuruisen maa-alueen vuokraamista PPJ Jalkapallohalli Oy:lle liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisesti. Alue vuokrataan liikunta-toimintaa varten liikuntajohtajan myöhemmin päättämästä ajankohdasta lukien 31.12.2043 saakka.

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

Käsittely

Esittelijän muutti esittelijän perusteluihin alaotsikon Kerhotalo alla olevan kappaleen toisen virkkeen kuulumaan seuraavasti: "Kerhotalo sisältää lisäksi sauna- ja pukuhuonetilat." ("saunaosaston" -sana jää pois.).

Lautakunta hyväksyi esittelijän muutoksen.

Esittelijä

liikuntajohtaja
Tarja Loikkanen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakemus 17.4.2020
- 2 Hakemus 17.4.2020, liite, asemapiirustus
- 3 Hankekuvaus
- 4 Tarveperustelut
- 5 Vuokrasopimusluonnos_PPJ_Jalkapallohalli Oy
- 6 Kartta_Jätkäsaaren liikuntapuisto_vuokra-alue_PPJ Jalkapallohalli Oy

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Postiosoite
PL 25401
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kulttuurijavapaa-aika@hel.fi

Käyntiosoite
Paavo Nurmen kuja 1 C
Helsinki 00250

Puhelin
+358 9 310 1060
Faksi
+358 9 310 87770

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



Esitysehdotus

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta esittää kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin 20. kaupunginosassa (Länsisatama), Jätkäsaaren liikuntapuiston alueella sijaitsevan karttaliitteeseen merkityn 12 130 m²:n suuruisen maa-alueen vuokraamista PPJ Jalkapallohalli Oy:lle liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisesti. Alue vuokrataan liikunta-toimintaa varten liikuntajohtajan myöhemmin päättämästä ajankohdasta lukien 31.12.2043 saakka.

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

Esittelijän perustelut

Liikuntavirasto (nyk. liikuntapalvelukokonaisuus) toteutti liikuntalautakunnan (21.6.2011, § 150) hyväksymien seurojen kanssa toteutettavien hankkeiden yhteistoimintaa sekä hakemusten käsittelyä koskevia periaatteita, joiden mukaan seurojen kanssa on pyritty toteuttamaan vuosittain kaksi yhteistoimintakenttää. Liikuntapalvelukokonaisuudessa on katsottu edulliseksi jatkaa tältä osin seurojen kanssa ko. hankkeita.

Opetus- ja kulttuuriministeriö on tukenut liikuntapaikkarakentamista viime vuosina noin 15 miljoonalla eurolla. Edellytyksenä valtionavun hakemiseen on avustettavan kohteen maa-alueen omistaminen tai 15 vuoden vuokrasopimus. Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan toimivalta ulottuu 10 vuoden vuokrasopimusten tekemiseen.

Liikuntapalvelukokonaisuus ja Suomen Palloliiton Helsingin piirin olosuhdevaliokunnan edustajat ovat tältä pohjalta järjestelmällisesti yhteistoimin kehittäneet niitä toimenpiteitä millä seurojen ja kaupungin liikuntapalveluiden yhteisiä jalkapallon olosuhdehankkeita toteutetaan ja luoneet kriteerit, joita seuran tulee noudattaa omassa olosuhdehankkeessaan.

Seurojen kanssa käydään aiemmin hyväksytyjen toimintaperiaatteiden mukaan keskustelut mahdollisista kenttähankkeista ja hankkeet valmistellaan yhdessä siihen pisteeseen, että ne ovat toteuttamiskelpoisia. Tämän jälkeen seurat lähettävät kenttähankkeen toteuttamiseksi maa-alueen vuokraushakemuksen kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnalle.

PPJ Jalkapallohalli Oy:n hakemus

PPJ Jalkapallohalli Oy on hakenut Helsingin kaupungilta 17.4.2020 päivätyllä hakemuksella maa-alueen vuokrausta 20. kaupunginosassa (Länsisatama) ja korttelissa 20262 sijaitsevalta Jätkäsaaren liikunta-



puiston alueelta liikuntatoimintaa varten vähintään 25 vuoden ajaksi. Vuokralle haettava maa-alue on 12 130 m² ja se on osa kiinteistöä 091-020-9904-0001.

PPJ Jalkapallohalli Oy:n on tarkoitus toteuttaa ensimmäisessä vaiheessa tekonurmipintaisella kentällä varustettu ympärivuotinen jalkapallohalli (ylipainehalli) palvelemaan pääsääntöisesti Pallo-Pojat Juniorit ry:n toimintaa, mutta myös muiden lähialueen seurojen sekä koulujen käyttöön.

Pallo-Pojat Juniorit ry on Suomen kolmanneksi suurin jalkapalloseura, jonka toiminta painottuu junioritoimintaan. Toimivia joukkueita on yli 40 ja niissä yli 1 800 jalkapalloa harrastavaa junioria ja aikuista. Eteläisen Helsingin alueella on pula ympärivuotisista jalkapallon harrastusolosuhteista, joten Jätkäsaaren liikuntapuistoon toteutettava jalkapallohalli oheistiloineen tukisi omalta osaltaan jalkapallotoiminnan kehittymistä.

PPJ Jalkapallohalli Oy:n tarkoituksena on toteuttaa jalkapallohallin läheisyyteen Kerhotalo, jonka käyttötiloihin sijoitetaan mm. kokous- ja toimistotilat, kahvio- ja monitoimitila sekä sauna- ja pukuhuonetilat.

Alueen asemakaava

Alueella on voimassa 22.1.2016 lainvoiman saanut asemakaava nro 12277, jossa alue on urheilu- ja virkistyspalvelualue (VU).

Sisäinen vuokraus

Vuokrattava maa-alue on kaupunkiympäristön toimialan hallinnassa ja sen hallintaoikeuden siirtämistä kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle on esitetty 31.12.2043 asti. Asia on kaupunkiympäristön toimialalla käsitellyssä alueen hallintaoikeuden siirtämiseksi kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle. Vuokrauspäätös PPJ Jalkapallohalli Oy:lle tehdään tässä vaiheessa ehdollisena.

Vuokra-alue ja vuokranmäärittely

Vuokrattavan maa-alueen pinta-ala on 12 130 m². Vuokra-alueelle sijoitetaan 10 679,50 kem²:n ylipainerakenteinen jalkapallohalli sekä rakennetaan 427,50 kem²:n kokoinen kerhotalo.

Vuokran määrittelyssä noudatetaan liikuntalautakunnan 22.1.2015, § 4 maa-alueiden vuokrauksesta päätettyjä yleisperiaatteita. Vuokrattavan alueen vuokra on määriteltä rakennusten kerrosneliömetrien mukaan (ylipainehalli 10 679,50 kem² ja kerhotalo 427,50 kem²) pitäen maan pääoma-arvona virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 8,50 euron (ylipainehalli) ja 12,00 euron



(kerhotalo) kerrosneliömetrihintaa. Vuosivuokra on 5 % alueen pääoma-arvosta.

Täysimääräinen vuosivuokra:

Ylipainehalli:

$10\,679,50 \text{ kem}^2 \times 8,50 \text{ €/kem}^2 \times 5 \% \times 19,68 = 89\,323,34 \text{ €}$

Kerhotalo:

$427,50 \text{ kem}^2 \times 12,00 \text{ €/kem}^2 \times 5 \% \times 19,68 = 5\,047,92 \text{ €}$

Ylläpitoalueen 1 023 m² osalta ei peritä vuokraa.

Täysimääräisestä vuokrasta peritään 50 %. Perittävä vuosivuokra on 47 185,63 € (alv. 0 %). Vuokra täsmennetään vastaamaan rakennettavia kerrosneliömetrejä.

Täysimääräisestä vuokrasta peritään 50 % ylipainehallin ja kerhotalon maa-alueen osalta niin kauan kuin aluetta käytetään yksinomaan liikuntaan tai siihen välittömästi liittyvään toimintaan, kuitenkin tämän sopimuksen puitteissa 31.12.2028 saakka. Vuokramääräytymisperusteista vuoden 2028 jälkeen päätetään viimeistään kaksi vuotta ennen subventoidun vuokrakauden päättymistä.

Vuokranantajan puolelta vuokrasopimus on mahdollista solmia kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen liikuntajohtajan myöhemmin päättämästä ajankohdasta 31.12.2043 saakka. Kaupunginhallitukselle esitetään, että liikuntajohtajalla on myönnetään sopimuksen allekirjoitusoikeus sekä oikeus tehdä vähäisiä muutoksia vuokrasopimukseen.

Hakijalle on ilmoitettu, ettei vuokrasopimusta voida solmia 25 vuodeksi tai sitä ylittäväksi ajaksi, sillä vuokra-aika vaatisi erillisen kaupunginhallituksen päätöksen. Kaupunkiympäristön toimialalla on tällä hetkellä oikeus tehdä sisäisiä vuokrauksia 31.12.2043 asti.

PPJ Jalkapallohalli Oy tulee kustannuksellaan vastaamaan ylipainehallin sekä kerhotalon rakentamisesta ja ylläpidosta. Muut vuokraukseen liittyvät ehdot on kirjattu liitteenä olevaan vuokrasopimusluonnokseen.

Liikuntapalvelukokonaisuuden kannalta vuokrakohteena oleva maa-alue on vuokrattavissa esitettyyn tarkoitukseen. Kyseessä on jalkapallotoiminnan kehittämistä edistävä hanke, joka toteutuessaan hyödyttää liikuntatoimen toimintaa sekä mahdollistaa alueellisen harrastus- ja liikuntatoiminnan kehittämisen.

PPJ Jalkapallohalli Oy:n hallihankkeeseen liittyvä lainahakemus urheilu- ja ulkoilulaitosrahaston varoista tuodaan lautakunnan käsiteltäväksi 19.5.2020 kokoukseen.



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.

PPJ Jalkapallohalli Oy:n maanvuokrahakemuksen käsittelyn yhteydessä on arvioitu, sisältyykö toimenpiteeseen SEUT 107(1) artiklan mukaista valtiontukea. Esitetty maanvuokrasopimus Helsingin kaupungin ja PPJ Jalkapallohalli Oy:n välillä sisältää vuokratukea.

Ylipainehalli

Vuokrauksen kohteena olevalle maa-alueelle rakennettavan ylipainehallin pääasiallinen käyttäjä on Etelä-Helsingissä toimiva jalkapalloseura Pallo-Pojat Juniorit ry. Lisäksi ylipainehalli palvelee päiväsaikaan alueen kouluja. 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)

Kerhotalo

Hankesuunnitelman mukaisesti ylipainehallin yhteyteen rakennetaan kerhotalo, jonka käyttötarkoituksena on toimia harrastajille kokoontumis-, kioski- ja työtilana. Kerhotalo sisältää lisäksi saunaosaston. Kaupungin myöntämä vuokratuki kerhotalon osalta ei kuulu valtiontukisäännösten soveltamisalaan, koska kyse on 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 kohta 197).

Toimivalta alueiden vuokrauksissa

Hallintosäännön 10 luvun 1 §:n 3 momentin 6 kohdan mukaan kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta voi päättää hallinnassaan olevien maa-alueiden vuokrauksesta enintään 10 vuoden ajaksi. Pidemmistä vuokrasopimuksista päättää kaupunginhallitus.

Esittelijä

liikuntajohtaja
Tarja Loikkanen



19.05.2020

Asia/5

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakemus 17.4.2020
- 2 Hakemus 17.4.2020, liite, asemapiirustus
- 3 Hankekuvaus
- 4 Tarveperustelut
- 5 Vuokrasopimusluonnos_PPJ_Jalkapallohalli Oy
- 6 Kartta_Jätkäsaaren liikuntapuisto_vuokra-alue_PPJ Jalkapallohalli Oy

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano