



27.02.2024

Asia/5

§ 26

Maa-alueen vuokraus Finland Tennis Oy:lle Kruunuvuorenrannan liikuntapuistosta

HEL 2024-001587 T 10 01 01 03

Päätös

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päätti vuokrata Helsingin 49. kaupunginosassa (Laajasalo) osoitteessa Koirasaarentie 31 sijaitsevasta Kruunuvuoren liikuntapuistosta maa-alueen Finland Tennis Oy:lle (1555029–1) liikuntatoimintaa varten 1.3.2024–28.2.2039 väliseksi ajaksi.

Vuokrattava maa-alue on kooltaan noin 1 200 neliometriä ja se on osa kiinteistöä 91–49–9903–143. Vuokra-alue on merkitty karttaliitteeseen.

Perittävä vuosivuokra sopimuksen alkaessa on 1 389,60 euroa (alv. 0 %). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

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 kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan määrittämiä lisäehtoja.

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

Esittelijä

liikuntajohtaja
Tarja Loikkanen

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 25.9.2023
- 2 Hakemus 25.9.2023, liite, hankesuunnitelma
- 3 Arviolausunto, GEM Valuation Oy, 22.01.2024
- 4 Vuokrasopimusluonnos, Finland Tennis Oy, Kruunuvuorenrannan liikuntapuisto
- 5 Vuokra-alue, Finland Tennis Oy



27.02.2024

Asia/5

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Otteet

Ote

Finland Tennis Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Liite 4

Liite 5

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle on saapunut 25.9.2023 päivätty Finland Tennis Oy:n hakemus koskien Kruunuvuorenrannan liikuntapuitossa sijaitsevan maa-alueen pitkäaikaista vuokraamista.

Finland Tennis Oy:n tarkoituksena on rakentaa vuokra-alueelle kaksi tekomassapohjaista tenniskenttää Smash ry:n jäseniä varten. Yhtiön hankesuunnitelman mukaan kentiltä tultaisiin kuitenkin myös tarjoamaan harjoitus- ja pelivuoroja Helsingin muille tennisseuroille, minkä ohella kentät olisivat yksityishenkilöiden varattavissa sähköisen varaustajärjestelmän kautta.

Hankkeen arvioidut kokonaiskustannukset ovat 120 000 euroa (alv. 0 %). Investointi on suunniteltu rahoitettavaksi yhtiön omalla rahoituksella, rahoituslaitoksen lainalla sekä Etelä-Suomen aluehallintoviraston avustuksella.

Finland Tennis Oy on Smash ry:n 100-prosenttisesti omistama yhtiö. Yhdistys on perustettu vuonna 1978 ja oman ilmoituksensa mukaan Suomen suurin mailapeliseura. Smash ry:n juuret ovat itähelsinkiläisessä tenniksessä, minkä jälkeen sen toiminta on laajentunut sulkapalloon, squashiin, padeliin ja pöytätennikseen. Yhdistyksen toiminnan keskiössä ovat Myllypurossa, Espoossa ja Kotkassa sijaitsevat mailapelihallit. Vuonna 2023 Smash ry:llä oli 2 700 jäsentä, joista 1 500 osallistui seuran viikoittaiseen valmennukseen. Yhdistys järjestää vuosittain noin 400 mailapelitapahtumaa.

Kruunuvuorenrannan ulkotennisosuhteiden rakentaminen luo uudenlaisen mahdollisuuden tenniksen harrastamiselle Kaakkois-Helsingissä. Samaten kentät parantavat rakentuvan asuinalueen ja erityisesti sen



liikuntapuiston vetovoimaa, mikä osaltaan tukee kaupungin liikuntapolitiittisten tavoitteiden toteutumista.

Asemakaava

Vuokra-alueella on voimassa asemakaava nro 12618, joka on saanut lainvoiman 16.3.2021. Vuokrattava alue sijaitsee VP- eli puistoalueella.

Sisäinen vuokraus

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta on vuokrannut alueen sisäisin vuokrausperustein kaupunkiympäristölautakunnalta (vuokratunnus Y3149-48, Kruunuvuorenrannan liikuntapuisto) vuoden 2043 loppuun asti. Alue on liikuntapaikkapalveluiden hallinnassa.

Vuokra-aika, vuokra-alue ja vuokran määrittely

Maa-alue Kruunuvuorenrannan liikuntapuiston alueelta vuokrataan Finland Tennis Oy:lle 1.3.2024 - 28.2.2039 väliseksi ajaksi.

Vuokrattavan maa-alueen pinta-ala on noin 1 200 m². Vuokra-alueelle rakennetaan kaksi tenniskenttää. Vuokra-alueen rajat tarkentuvat rakennusvaiheessa.

Vuokran määrittelyssä noudatetaan kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan 20.6.2023, § 94 maa-alueiden vuokrauksesta päätettyjä yleisperiaatteita. Vuokrattavan alueen vuokra on määriteltä 1 200 kem²:n mukaan pitäen liikuntakäyttöön tarkoitettujen maa-alueiden osalta maan pääoma-arvona virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pisteluku 100 vastaavaa 1,00 neliömetrihintaa. Vuosivuokra on 5 % alueen pääoma-arvosta.

Täysimääräisen vuokran laskukaava:

$1\,200\text{ m}^2 \times 1,00\text{ €/m}^2 \times 5\% \times 23,16 = 1\,389,60\text{ €/vuosi}$

Perittävä vuosivuokra on 1 389,60 euroa (alv. 0 %)

Vuokranmaksuvelvoite alkaa sen kuukauden alussa, jolloin rakennustyöt vuokratulla alueella alkavat.

Tammikuun 1. päivästä 2025 lukien täysimääräinen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 = 100 siten, että perusvuosivuokra on 60,00 euroa vuodessa sekä 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.



27.02.2024

Kuntalain 130 § mukaisesti yli 10 vuodeksi vuokrattavan alueen markkinaperusteisestavuokratasosta on pyydetty lausunnot puolueettomalta arvioijilta (GEM Valuation Oy, 22.1.2024).

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 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 Finland Tennis Oy:n välillä sisältää vuokratukea. Vuokra-alueen pääasiallisia käyttäjiä ovat paikalliset tennisharrastajat ja urheiluseurat. Maanvuokrasopimukseen sisältyvä vuokratuki ei ole SEUT 107(1) mukaista valtiontukea, koska vuokrattu alue ja sillä sijaitseva varastorakennus ovat urheilu- ja vapaa-ajan tiloja, jotka palvelevat ensisijaisesti paikallisia asukkaita ja jotka eivät todennäköisesti houkuttele asiakkaita tai investointeja muista EU:n jäsenvaltioista. Toimenpide ei näin ollen ole omiaan vaikuttamaan jäsenvaltioiden väliseen kauppaan (Komission tiedonanto valtiontukienkäsitteestä 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

liikuntajohtaja
Tarja Loikkanen

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 25.9.2023
- 2 Hakemus 25.9.2023, liite, hankesuunnitelma
- 3 Arviolausunto, GEM Valuation Oy, 22.01.2024
- 4 Vuokrasopimusluonnos, Finland Tennis Oy, Kruunuvuorenrannan lii-



27.02.2024

Asia/5

5 kuntapuisto
Vuokra-alue, Finland Tennis Oy

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Otteet

Ote
Finland Tennis Oy

Otteen liitteet
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-
aikalautakunta
Liite 4
Liite 5

Tiedoksi

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala