



§ 66

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan esitys kaupunginhallitukselle maa-alueen vuokraamiseksi Helsingin kaupungin 22. Vallilan kaupunginosasta Mäkelänrinteen lukion ja Uintikeskuksen yhteydestä Urhea-halli Oy:lle

HEL 2018-012623 T 10 01 01 02

Esitys

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus myöntäisi kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnalle oikeuden vuokrata Urhea-halli Oy:lle Helsingin kaupungin 22. kaupunginosassa (Vallila) sijaitsevan karttaliitteeseen merkityn 5 973 m²:n suuruisen maa-alueen (osa kiinteistöä 91-022-0586-0003) liikuntatoimintaa varten kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan myöhemmin päättämistä ajankohdasta lukien kaupunkiympäristötoimialan määrittelemän sisäisen vuokrauksen vuokrausajan puitteissa, kuitenkin enintään 31.12.2059 saakka seuraavin ehdoin:

1

Täysimääräinen vuosivuokra, joka vastaa elinkustannusindeksin 2018 keskiarvon pistelukua 1948 on 166 039,73 (alv. 0 %). Täysimääräinen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1950=100" pistelukua vastaavaa 8 523,60 euron suurista perusvuosivuokraa.

Täysimääräisestä vuokrasta peritään 50 % niin kauan kuin aluetta käytetään yksinomaan liikuntaan tai siihen välittömästi liittyvään toimintaan, kuitenkin kauintaan 31.12.2028 asti. Perittävä vuokra on 83 019,86 euroa (alv. 0 %).

Vuokranmääräytymisperusteista vuoden 2028 jälkeen päätetään viimeistään kaksi vuotta ennen subventoidun vuokrakauden päättymistä.

Vuokranmaksuvelvoite alkaa sen kuukauden alusta, jolloin urheiluhallin rakennustyöt alkavat.

Vuokra täsmennetään, mikäli urheiluhallin rakennettavat kerrosneliömetrit muuttuvat.

2

Maa-alueen vuokrasopimus voidaan solmia edellyttäen, että vuokra-kohteena olevan maa-alueen hallintaoikeus siirretään kaupunkiympäristön toimialalta kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle.



09.04.2019

Asia/5

3

Muutoin noudatetaan kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan määäämiä lisäehtoja.

Käsittely

Esteelliset: Petteri Huurre
Esteellisyyden syy: yhteisöjäävi (hallintolain 28.1 § 5).

Esittelijä

ulkoilupalvelupäällikkö
Stefan Fröberg

Lisätiedot

Stefan Fröberg, ulkoilupalvelupäällikkö, puhelin: 310 87901
stefan.froberg(a)hel.fi
Jyrki Inkinen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 87904
jyrki.inkinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus_Urhea-halli Oy
- 2 Urhea-halli_esittelymateriaali_020419
- 3 Urhea-halli_hankesuunnitelma_syksy_2018
- 4 Havainnekuva, tontti nro 3, kortteli 22586
- 5 Urhea-halli, arkkitehtipiirustukset
- 6 Vuokrasopimusluonnos
- 7 Kartta_Urhea-halli

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Urhea-halli Oy on hakenut kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan liikunta-palvelukokonaisuudelta 30.11.2018 päivätyllä hakemuksella maa-alueen vuokrausta Helsingin kaupungin 22. kaupunginosasta (Vallila) korttelissa 22586 sijaitsevalle tontille 3 urheiluhallin rakentamista ja ylläpitämistä varten viidenkymmenen (50) vuoden ajaksi.

Urhea-halli Oy:n alkuperäiset omistajat ovat Urhea-säätiö sr, Koripallosäätiö sr, Kisahallisäätiö sr, Urheiluopistosäätiö sr, Suomen Urheiluliitto ja Suomen Voimisteluliitto. Helsingin kaupunki on tullut Urhea-hallin osakkaaksi 28 %:n osuudella alkuvuodesta 2019.



Urhea-halli rakennetaan osaksi muodostuvaa Urhea-kampusta Mäkelänrinteen lukion ja Uintikeskuksen yhteyteen, johon kuuluu myös asuinkerrostalo opiskeleville urheilijoille sekä Mäkelänrinteen lukion laajennusosa.

Rakennettavaan urheiluhalliin on suunniteltu eri liikuntalajien harjoitustilat mm. voimistelulle, sisäpallolulajeille, yleisurheilulle, painille ja judolle sekä yleisharjoittelutilat kaikkien lajien urheilijoille. Halliin on suunniteltu toteutettavaksi lihashuolto ja palautumisasema sekä lääkäri- ja testausasema. Halli tulisi palvelemaan ensisijaisesti Pääkaupunkiseudun urheiluakatemian urheilijoita, Mäkelänrinteen sekä muiden alueen koulujen opiskelijoita sekä helsinkiläisiä urheiluseuroja.

Hankkeella on vahva urheilujärjestöjen tuki niin Suomen Olympiakomitean kuin suurten urheilun lajiliittojenkin kautta. Hanke on kirjattu Helsingin kaupungin 2018-2021 strategiaan sekä Opetus- ja kulttuuriministeriön valtakunnallisesti merkittävien urheilupaikkojen listaan. Urheiluhallin tarkoitus on olla merkittävä osa Helsinkiin rakentuvaa kesä- ja jäälajien olympiavalmennuskeskusta.

Alueen asemakaava

Alueella on voimassa 31.10.2018 lainvoiman saanut asemakaavan nro 12490, jossa alue on urheilu- ja virkistyspalvelualue (VU).

Sisäinen vuokraus

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan liikuntapalvelukokonaisuus on vuokrannut alueen kaupunkiympäristön toimialalta 31.12.2043 saakka. Kaupunkiympäristön toimialalle on esitetty vuokra-ajan pidentämisestä vastaamaan esitettyä päätöstä 31.12.2059 asti. Asia on kaupunkiympäristön toimialalla käsittelyssä alueen hallintaoikeuden jatkamiseksi. Vuokrauspäätös Urhea-halli Oy:lle tehdään tässä vaiheessa ehdollisena.

Vuokra-alue ja vuokran määrittely

Vuokrattavan maa-alueen pinta-ala on 5 973 m². Kaavan sallima rakennusoikeus vuokra-alueella on 16 000 kem².

Vuokran määrittelyssä noudatetaan liikuntalautakunnan 22.1.2014, § 4 maa-alueiden vuokrauksesta päätettyjä yleisperiaatteita. Vuokrattavan alueen vuokra on määriteltävä rakennettavan urheiluhallin, 14 206 kem² mukaan, pitäen maan pääoma-arvona elinkustannusindeksin pisteluku 100 vastaavaa 12 euron kerrosneliömetrihintaa, joka vuoden 2018 keskiarvoindeksillä (ind. 1948) on 233,76 euroa/ kerrosneliömetri. Vuosivuokra on 5 % alueen pääoma-arvosta.



09.04.2019

Täysimääräinen vuosivuokra:

$14\,206 \text{ kem}^2 \times 12 \text{ €/ kem}^2 \times 5 \% \times 19,48 = 166\,039,73 \text{ €}$

Täysimääräisestä vuokrasta peritään 50 %. Perittävä vuosivuokra on 83 019,86 euroa (alv. 0 %). Vuokra täsmennetään vastaamaan rakennettavia kerrosneliömetrejä.

Täysimääräisestä vuokrasta peritään 50 % niin kauan kuin aluetta käytetään yksinomaan liikuntaan tai siihen välittömästi liittyvään toimintaan, kuitenkin kauintaan 31.12.2028 asti. Vuokranmääräytymisperusteista vuoden 2028 jälkeen päätetään viimeistään kaksi vuotta ennen subventoidun vuokratuotteen päättymistä.

Vuokranantajan puolelta vuokrasopimus on mahdollista tehdä kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan myöhemmin päättämästä ajankohdasta enintään 31.12.2059 asti. Vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle, mikäli se vuokrataan samaan tarkoitukseen.

Urhea-halli Oy tulee kustannuksellaan vastaamaan urheiluhallin rakentamisesta ja ylläpidosta. Muut vuokraukseen liittyvät ehdot on kirjattu liitteenä olevaan vuokrasopimusluonnokseen.

Liikuntapalvelukokonaisuuden kannalta vuokrakohteena oleva maa-alue on vuokrattavissa esitettyyn tarkoitukseen. Hanke toteutuessaan hyödyntää myös liikuntatoimen toimintaa.

Mikäli kaupunginhallitus hyväksyy kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan päätösesityksen, maa-alueen vuokraus palaa takaisin kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan käsittelyyn vuokrasopimuksen solmimiseksi.

Esittelijä

ulkoilupalvelupäällikkö
Stefan Fröberg

Lisätiedot

Stefan Fröberg, ulkoilupalvelupäällikkö, puhelin: 310 87901
stefan.froberg(a)hel.fi
Jyrki Inkinen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 87904
jyrki.inkinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus_Urhea-halli Oy
- 2 Urhea-halli_esittelymateriaali_020419
- 3 Urhea-halli_hankesuunnitelma_syksy_2018
- 4 Havainnekuva, tontti nro 3, kortteli 22586
- 5 Urhea-halli, arkkitehtipiirustukset
- 6 Vuokrasopimusluonnos
- 7 Kartta_Urhea-halli



09.04.2019

Asia/5

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 26.03.2019 § 50

Postiosoite

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

Käyntiosoite

Paavo Nurmen kuja 1 C
Helsinki 25

Puhelin

+358 9 310 1060

Faksi

+358 9 310 87770

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566