



01.02.2022

Asia/11

§ 25

HPS Areenat Oy:n Paloheinässä sijaitsevan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen muuttaminen

HEL 2021-013803 T 10 01 01 03

Päätös

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päätti vuokrata Helsingin kaupungin 35. kaupunginosassa (Tuomarinkylä) sijaitsevan, karttaliitteeseen merkityn noin 15 150 m² suuruisen alueen (kiinteistötunnus 91-423-3-1086) HPS Areenat Oy:lle jalkapallotoimintaa varten. Vuokra-alueeseen sisältyy noin 4 650 neliömetrin suuruinen alue, jonka ylläpito on vuokralaisen vastuulla. Vuokraa peritään vain varsinaisen kenttäalueen pinta-alan noin 10 500 neliömetrin perusteella.

Vuokrasopimus solmitaan 1.4.2022 lukien 14.3.2038 saakka liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisesti. Vuokralaisen kanssa tehty nykyinen vuokrasopimus päättyy 31.3.2022 uuden sopimuksen tullessa voimaan.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta oikeutti liikuntajohtajan allekirjoittamaan sopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia sopimuskauden aikana.

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

Esittelijä

liikuntajohtaja
Tarja Loikkanen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakemus 2.12.2021
- 2 HPS Areenat Paloheinä
- 3 Paloheinänkenttä_HPS Areenat Oy_kartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Otteet

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



Ote

Vuokralainen

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Liite 2

Liite 3

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

HPS Areenat Oy on hakenut Paloheinässä osoitteessa Pakilantie 86 a 00670 Helsinki sijaitsevan maa-alueen maanvuokrasopimuksen uusimista ja pidentämistä 14.3.2038 saakka. Liikuntapalvelukokonaisuus kannattaa vuokrasopimuksen uusimista.

Liikuntalautakunta on aiemmin vuokrannut kyseisen maa-alueen HPS Areenat Oy:lle 8.4.2013 tekemällään päätöksellä 15.3.2012–14.3.2028 väliseksi ajanjaksoksi. Uudessa maanvuokrasopimuksessa vuokra-alue on laajennettu kaakkois- ja lounaiskulmissa siten, että se käsittää alueella sijaitsevat ja yhtiön rakennuttamat tekonurmikentät jatkossa kokonaan.

Uuden vuokra-alueen maa-alueen koko on 15 150 m². Alueella sijaitsee iso ja pieni tekonurmipintainen harjoitus- ja pelikenttä sekä katsomorakennelmia. HPS Areenat Oy:lle on lisäksi vuokrattu vuonna 2021 viideksi vuodeksi Paloheinänkentän pysäköintialueelta 575 m² suurinen maa-alue, jolle yhtiö on rakennuttanut 300 m² kokoisen sosiaalirakennuksen. Kiinteistön investointikustannukset olivat yhtiön ilmoituksen mukaan noin 400 000 euroa. HPS Areenat Oy:llä on niin ikään oman ilmoituksen mukaan intressejä kehittää vuokra-alueitaan myös tulevina vuosina.

Kesällä 2022 HPS Areenat Oy:n tarkoituksena on uusia ison kentän tekonurmimatto. Hankkeen arvioidut kokonaiskustannukset ovat 350 000 euroa, jota varten HPS Areenat Oy on suunnittelut hakevansa avustusta Etelä-Suomen aluehallintovirastolta (AVI). AVI:n liikuntapaikkarakentamisavustuksen saamisen yhtenä ehtona on vähintään 15 vuotta voimassa oleva maanvuokrasopimus, minkä takia kenttäalueen vuokrasopimuksen uusiminen on nyt ajankohtaista.

Pienen tekonurmikentän maton uusiminen HPS Areenat Oy:n on tarkoitus toteuttaa 2020-luvun jälkipuoliskolla.



Tulevaisuudessa vuokrakohteessa on tarkoitus jatkaa pääasiassa jalkapalloilun harrastamista. Kenttäalueen pääkäyttäjinä olisivat iltaisin ja viikonloppuisin Helsingin Palloseuran (HPS) jäsenet (noin 1300 hlö) sekä päiväsaikaan lähialueen koulut, päiväkodit ja asukkaat. Varattujen vuorojen ulkopuolella HPS Areena Oy:n periaatteena on pitää kenttä avoimena kaikille jalkapallosta kiinnostuneille henkilöille.

Talviaikaan (15.12. – 15.3.) kulttuurin ja vapaa-ajan toimialaan kuuluvalla liikuntapalvelukokonaisuudella on mahdollisuus jäädyttää noin 50 prosenttia kenttäalueista jääurheilun tarpeisiin edellisen sopimuksen yhteydessä sovittujen käytäntöjen mukaisesti.

Asemakaava

Alueella on voimassa 15.12.1989 lainvoiman saanut asemakaava nro 9573, jossa alue on urheilu- ja virkistyspalvelualue (VU).

Sisäinen vuokraus

Liikuntalautakunta on vuokrannut alueen sisäisin vuokrausperustein kiinteistölautakunnalta (vuokratunnus Y3135-2) vuoden 2043 loppuun asti. Alue on liikuntapalvelukokonaisuuden hallinnassa.

Vuokra-alue ja vuokran määrittely

Vuokrattavan maa-alueen kokonaispinta-ala on 15 150 m². Vuokra-alueeseen sisältyy noin 4 650 neliömetrin suuruinen alue, jonka ylläpito on vuokralaisen vastuulla. Vuokraa peritään vain varsinaisen kenttäalueen pinta-alan noin 10 500 neliömetrin perusteella.

Vuokrakohteen markkinahinta on pyritty selvittämään kuntalain 130 §:n tarkoittamalla tavalla (arviolausunto 11.11.2021/Gem Property Oy). Kuntalain 130 § ei estä kuntaa vuokraamasta aluetta muulla hinnalla kuin markkinahinnalla. Vuokran määrittelyssä noudatetaan liikuntalautakunnan 22.1.2015, § 4 maa-alueiden vuokrauksesta päätettyjä yleisperiaatteita. Kenttäalueesta noin 6 628 m² on vuosittain 3,5 kuukauden ajan (15.12.–31.3.) jäädytettynä luistelukäyttöön. Edellä mainitusta alueesta ei tuolloin peritä vuokraa.

Täysimääräinen vuosivuokra (vuoden 2021 keski-indeksillä 2017) on vuokrauksen alkaessa 8 639,65 euroa (alv 0%). Perusvuosivuokra on 5 % maan pääoma-arvosta.

Täysimääräisen vuokran laskukaava

Maa-alue:

8,5/12 kk x 10 500 m² x 1,00 €/m² x 5 % x 20,17 = 7 500,72 euroa

3,5/12 kk x 3872 m² x 1,00 €/m² x 5 % x 20,17 = 1 138,93 euroa



Tammikuun 1. päivästä 2023 lukien täysimääräinen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu on 100 siten, että perusvuosivuokra on 428,34 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.

Vuokrasopimukseen on kirjattu ehto, jossa taataan koululaisille kentän maksuton käyttö arkipäivisin 8–16 välisenä aikana keväällä huhtikuun alusta toukokuun loppuun sekä syksyllä elokuun puolivälistä lokakuun puoleen väliin.

Esitetty alue on ulkoliikuntatoiminnan kannalta vuokrattavissa esitettyyn tarkoitukseen. Kyseessä on jalkapallotoiminnan kehittävä edistävää hanke, joka toteutuessaan hyödyntää myös liikuntatoimen toimintaa.

HPS Areenat Oy tulee kustannuksellaan vastaamaan kaikesta rakentamisesta ja ylläpidosta. Muut vuokraukseen liittyvät ehdot on kirjattu liitteenä olevaan vuokrasopimusluonnokseen

Valtiontukilausunto

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 HPS Areenat Oy:n kanssa saattaa sisältää vuokratukea. Vuokrauksen kohteena olevaa urheilualuetta käyttävät pääasiallisesti paikallisen urheiluseuran jäsenet, lähialueen päiväkotilaiset ja koululaiset sekä muut lähiseudun asukkaat. Maanvuokrasopimukseen mahdollisesti sisältyvä vuokratuki ei kuitenkaan 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 (Komission tiedonanto valtiontuen käsitteestä 2016/C 262/01 kohdat 196, 197).

Toimivalta

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



01.02.2022

Asia/11

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

Liitteet

- 1 Hakemus 2.12.2021
- 2 HPS Areenat Paloheinä
- 3 Paloheinänkenttä_HPS Areenat Oy_kartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Otteen liitteet

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-
aikalautakunta
Liite 2
Liite 3

Tiedoksi

Kuva