



28.01.2013

Sj/3

## § 143

### Pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekeminen Helsinki Stadion Management Oy:n kanssa/ Pajamäen kenttäalue

HEL 2012-016248 T 10 01 01 02

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa liikuntalautakunnan vuokraamaan Helsinki Stadion Management Oy:lle Helsingin kaupungin 46. Pitäjämäen kaupunginosassa sijaitsevan Pajamäen kentästä noin 15 038 m<sup>2</sup> suuruisen alueen, joka on osa kiinteistöä 91-428-3-2, jalkapallotoimintaa varten 1.4.2013 – 31.3.2028 väliseksi ajaksi seuraavin ehdoin:

1. Täysimääräinen vuosivuokra, joka vastaa elinkustannusindeksin pistelukua lokakuu 2012=1875 on 17 882,68 euroa (alv 0 %). Täysimääräinen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavaa 1953,74 euron suuruista perusvuosivuokraa.
2. Vuokrasta peritään 50 % niin kauan kuin vuokra-alueella käytetään yksinomaan liikuntatoimintaan.
3. Muutoin noudatetaan liikuntalautakunnan määräämiä lisäehtoja.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Ritva Viljanen

#### Lisätiedot

Hannu Hyttinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36683  
hannu.hyttinen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 liikuntalautakunnan esityslista 11\_12\_2012.pdf
- 2 Vuokrahakemus Pajamäen kenttäalue
- 3 Pajamäki seura ry, muistio
- 4 Pajamäen kenttä, kartta

#### Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen oikeuttaa liikuntalautakunnan vuokraamaan Helsinki Stadion Management Oy:lle Helsingin kaupungin 46. Pitäjämäen kaupunginosassa sijaitsevan Pajamäen kentästä noin 15 038 m<sup>2</sup> suuruisen alueen, joka on osa kiinteistöä 91-428-3-2, jalkapallotoimintaa varten 1.4.2013 – 31.3.2028 väliseksi ajaksi seuraavin ehdoin:



28.01.2013

Sj/3

1. Täysimääräinen vuosivuokra, joka vastaa elinkustannusindeksin pistelukua lokakuu 2012=1875 on 17 882,68 euroa (alv 0 %). Täysimääräinen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaa 1953,74 euron suuruista perusvuosivuokraa.
2. Vuokrasta peritään 50 % niin kauan kuin vuokra-alueella käytetään yksinomaan liikuntatoimintaan.
3. Muutoin noudatetaan liikuntalautakunnan määräämiä lisäehtoja.

## Esittelijä

Yhteistoiminnan periaatteet seurojen kanssa palloilu- yms. kenttien osalta

Liikuntalautakunta hyväksyi 21.6.2011 omalta osaltaan seurojen kanssa toteutettavien hankkeiden yhteistoimintaa sekä hakemusten käsittelyä koskevat periaatteet. Seurojen kanssa pyritään toteuttamaan jo vakiintuneen käytännön myötä kaksi yhteistoimintakenttää per vuosi.

Liikuntalautakunta esittää, että Pajamäen kenttähankeen kohdalla poiketaan käytännöstä sillä kenttähanke on kolmas yhteistoimintahanke vuodelle 2012. Pajamäen kentältä purettiin liikuntaviraston ja seurojen yhteishankkeena toteutettu jalkapallohalli vuonna 2010. Kyseinen hanke parantaa huomattavasti jalkapallon talviolosuhteita, kun alueelle on tarkoitus rakentaa jalkapallon kenttäalueen lisäksi jalkapallohalli.

Opetus ja kulttuuriministeriö tukee liikuntapaikkarakentamista vuosittain n. 20 milj. eurolla. Edellytyksenä valtionavun hakemiseen on avustusta haettavan kohteen, joko maa-alueen omistaminen tai 15 vuoden vuokrasopimus. Liikuntalautakunnan toimivalta ylettyy 10 vuoden vuokrasopimusten tekemiseen.

Kyseisen hankkeen toteutumisen yhtenä merkittävä edellytyksenä on valtionapu. Vastaavanlaiset hankkeet ovat saaneet keskimäärin 15–20 % valtionavustusta hankkeiden kokonaiskustannuksista.

Liikuntaviraston ulkoliikuntaosaston ja Suomen Palloliiton Helsingin piirin olosuhdevaliokunnan edustajat ovat tältä pohjalta systemaattisesti yhteistoimin kehittäneet niitä toimintaperiaatteita, millä seurojen ja liikuntaviraston yhteisiä jalkapallon olosuhdehankkeita toteutetaan ja luotu ne kriteerit, joita seuran tulee noudattaa omassa olosuhdehankkeessa.

Liikuntalautakunnan hyväksymien toimintaperiaatteen mukaan seurojen kanssa käydään ensin keskustelut mahdollisista kenttähankkeista ja hankkeet valmistellaan yhteistuumiin siihen pisteeseen, että ne ovat toteuttamiskelpoisia. Tämän jälkeen seurat



28.01.2013

Sj/3

lähettävät kenttähankkeen toteuttamiseksi maa-alueen vuokraushakemuksen liikuntalautakunnalle.

#### Talvitoiminta kentällä

Pajamäenkenttää ei sopimuksen voimaantulon jälkeen jäädytetä luistelijoille. Alueella toimivat jalkapalloseurat, Pajamäen Palloveikot ja HJK – juniorit ovat käyneet keskustelua alueen asukasyhdistyksen Pajamäkiseuran kanssa, ja Pajamäki-seura tukee hanketta.

Pajamäestä on n. 700–1000 m Pitäjämäen kentälle jonka liikuntavirasto jäädyttää talvisin luistelijoille. Pajamäestä on turvallinen kulkuyhteys kevyenliikenteenväylää pitkin Pitäjämäen kentälle, väylä kulkee junaradan alitse sekä Pitäjänmäentien voi ylittää valo-ohjattua suojatietä pitkin.

#### Asemakaava, alueen hallinta

Pajamäenkentällä on voimassa asemakaava nro 11440. Alue on urheilu- ja virkitysaluetta (VU), jolle on mahdollista pystyttää ylipainehalli.

Liikuntalautakunta on vuokrannut alueen sisäisin vuokrausperustein kiinteistölautakunnalta (vuokratunnus Y3146-00012) vuoden 2032 loppuun asti. Alueen pinta-ala on 16 787 m<sup>2</sup> ja sen sisäinen vuokra vuonna 2012 on 18.789,18 euroa. Alue on ulkoliikuntaosaston hallinnassa.

#### Vuokra

Vuokranmäärittelyssä noudatetaan liikuntatoimen maa-alueiden vuokrauksessa noudattamia yleisperiaatteita:

Koko vuokrattavan alueen osalta pidetään lähtökohtana liikuntaviraston kiinteistövirastolle maksamaa sisäistä vuokraa. Kyseessä on maa-alueen vuokraus yksinomaan liikuntatoimintaan, jolloin täysimääräisestä vuokrasta peritään liikuntatoimen noudattaman käytännön mukaisesti vain 50 %. Arvonlisäverokanta on maa-alueen vuokrauksen osalta 0 %.

Sopimusehtoihin sisällytetään kuitenkin ehto, että vuokranantajalla on oikeus tarkistaa alueen vuokraa, mikäli alueen arvossa alueen käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden, lisärakentamisen tai muun vastaavan seikan johdosta tapahtuu muutoksia.

Vuokrattavan alueen koko on 15 038 m<sup>2</sup>. Alueelle sijoitettava ylipainehalli käsittää noin 2 400 kerrosalaneliometriä. Talviajalta (6 kuukautta) vuokra lasketaan ylipainehallin kerrosalan pohjalta pitäen maan pääoma-arvona elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaa



28.01.2013

Sj/3

8,41 euron kerrosneliömetrihintaa, joka nykyindeksillä (ind. 1875) on 157,69 euroa/kerrosneliömetri. Vuosivuokra on 5 % alueen pääomavasta eli puolen vuoden vuokra on:  $\frac{1}{2} \times 157,69 \text{ €/kem}^2/\text{v} \times 2 \text{ 400 kem}^2 \times 5 \% = 9 \text{ 461,60 euroa}$ . Kesäajalta vuokra määräytyy liikuntaviraston maksaman sisäisen vuokran perusteella eli  $1,12 \text{ €/m}^2/\text{v}$ . Puolen vuoden vuokraksi saadaan  $\frac{1}{2} \times 15 \text{ 038 m}^2 \times 1,12 \text{ €/m}^2/\text{v} = 8 \text{ 421,28 euroa}$ . Täysimääräinen vuosivuokra yhteensä on 17 882,68 euroa, josta peritään liikuntatoimen noudattaman käytännön mukaan vain 50 %. Vuokrana peritään 8 941,34 euroa vuodessa.

Yhtiö tulee kustannuksellaan vastaamaan kentän rakentamisesta ja ylläpidosta sekä koko vuokra-alueen hoidosta. Vuokra-alueeseen sisältyy reuna-alueena metsäaluetta ja vuokrasopimukseen tulee sisällyttämään velvoite tämän alueen ympäristöhoidosta.

#### Muuta vuokraukseen liittyvää

Esitetty alue on ulkoliikuntatoiminnan kannalta vuokrattavissa esitettyyn tarkoitukseen. Kyseessä on jalkapallotoiminnan kehittämistä edistävä hanke, joka toteutuessaan hyödyttää myös liikuntatoimen toimintaa. Hakemuksen tekemistä ovat edeltäneet liikuntaviraston edustajien kanssa käydyt yhteistyöneuvottelut. Hakemus on näin toteutettu liikuntalautakunnan hyväksymien toimintaperiaatteiden mukaisesti.

Esittelijä toteaa, että kaupunginhallituksen päätösesitys on liikuntalautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Ritva Viljanen

Lisätiedot

Hannu Hyttinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36683  
hannu.hyttinen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 liikuntalautakunnan esityslista 11\_12\_2012.pdf
- 2 Vuokrahakemus Pajamäen kenttäalue
- 3 Pajamäki seura ry, muistio
- 4 Pajamäenkenttä, kartta

#### Tiedoksi: muutoksenhaku khs oikaisuvaatimus

Liikuntalautakunta

#### Päätöshistoria

Liikuntalautakunta 11.12.2012 § 213



28.01.2013

Sj/3

HEL 2012-016248 T 10 01 01 02

**Päätös**

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus myöntäisi liikuntalautakunnalle oikeuden vuokrata Helsinki Stadion Management Oy:lle (Y-tunnus 1544014-8) Helsingin kaupungin 46. Pitäjämäen kaupunginosassa sijaitsevan Pajamäenkentästä noin 15 038 m<sup>2</sup> suuruisen alueen, joka on osa kiinteistöä 91-428-3-2, jalkapallotoimintaa varten 1.4.2013 – 31.3.2028 seuraavin ehdoin:

1.

Täysimääräinen vuosivuokra, joka vastaa elinkustannusindeksin pistelukua lokakuu 2012=1875 on 17 882,68 euroa (alv 0 %). Täysimääräinen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavaa 1953,74 euron suuruista perusvuosivuokraa.

2.

Vuokrasta peritään 50 % niin kauan kuin vuokra-alueella käytetään yksinomaan liikuntatoimintaan.

3.

Muutoin noudatetaan liikuntalautakunnan määäämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Stefan Fröberg

Lisätiedot

Arja Eloranta, sihteeri, puhelin: 310 87902  
Stefan Fröberg, osastopäällikkö, puhelin: 310 87901  
Ulla Sara, suunnittelija, puhelin: 310 87786