



**6**

**Helsinki Stadion Management Oy:n hakemus Pajamäen kenttäalueen vuokraamiseksi**

HEL 2012-016248 T 10 01 01 02

**Päätösehdotus**

Lautakunta päättäneen 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-aluetta käytetään yksinomaan liikuntatoimintaan.

3.

Muutoin noudatetaan liikuntalautakunnan määräämiä lisäehtoja.

**Tiivistelmä**

Yhteistoiminnan periaatteet, seurojen olosuhdehankkeiden käsittely

Liikuntalautakunta (21.6.2011, 150 §) hyväksyi omalta osaltaan seurojen kanssa toteutettavien hankkeiden yhteistoimintaa sekä hakemusten käsittelyä koskevat periaatteet. joiden mukaan seurojen kanssa pyritään toteuttamaan jo vakiintuneen käytännön myötä kaksi yhteistoimintakenttää per vuosi. Pajamäen kenttähankeen kohdalla poiketaan käytännöstä ja kenttähanke on kolmas yhteistoimintahanke vuodelle 2012. Pajamäenkentältä 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 toetutumisen 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 yhteistuumin siihen pisteeseen, että ne ovat toteuttamiskelpoisia. Tämän jälkeen seurat lähettävät kenttähankkeen toteuttamiseksi maa-alueen vuokraushakemuksen liikuntalautakunnalle.

#### Talvitoiminta kentällä

Pajamäenkenttää ei sopimuksen voimaantumisen 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.

#### Saapunut hakemus ja yhteistoimintaperiaatteiden mukaisuus

Helsinki Stadion Management Oy (27.11.2012) on esittänyt halukkuutensa vuokrata Pajamäenkentältä, osoitteesta Takkatie 36, 00360 Helsinki, liikuntatoimintaa varten noin 7 500 neliömetrin maa-alueen viidentoista vuoden vuokra-ajoin. Alueelle on tarkoitus toteuttaa jalkapallon tekonurmikenttä edellyttäen, että kaupunginhallitus hyväksyy maa-alueen viidentoista vuoden vuokrauksen ja hankkeelle myönnetään laina kaupungin urheilu- ja ulkoilulaitosrahastosta.

Hakemus perustuu liikuntaviraston ulkoliikuntaosaston vuoden 2012 marraskuun aikana käymiin, uuden seurahankkeen edellyttämiin



neuvotteluihin, jotka aluksi käytiin Pajamäen Palloveikot ry:n (PPV) ja HJK Juniorit ry:n kanssa. Tarkoitukseen sopivasta alueesta neuvoteltiin osapuolten kesken ja alueeksi vahvistui Pajamäen hiekkapintainen kenttä. Hankkeen lopulliseksi vetäjäksi ja sopimusneuvottelijaksi on nyttemmin vahvistunut Helsinki Stadion Management Oy. Esitetty hankesuunnitelma, jonka laadinnassa ovat olleet tiiviisti mukana PPV ry ja HJK Juniorit ry, on kaupungin kanssa käytyjen neuvottelujen ja yhteistoimintaa koskevien periaatteiden mukainen.

## Esittelijä

### 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.

### Tuleva vuokrasopimus

#### 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 8,41 euron kerrosneliömetrihintaa, joka nykyindeksillä (ind. 1875) on 157,69 euroa/kerrosneliometri. Vuosivuokra on 5 % alueen pääoma-



arvosta eli puolen vuoden vuokra on:  $\frac{1}{2} \times 157,69 \text{ €/kem}^2/\text{v} \times 2 \text{ 400 kem}^2 \times 5 \% = 9 \text{ 461,60 euroa}$ . Kesääjalta vuokra määräytyy liikuntaviraston maksaman sisäisen vuokran perusteella eli  $1,12 \text{ €/m}^2/\text{v}$ . Puolen vuoden vuokraksi saadaan  $\frac{1}{2} \times 15 \text{ 038 m}^2 \times 1,12 \text{ €/m}^2/\text{v} = 8421,28 \text{ euroa}$ . Täysimääräinen vuosivuokra yhteensä on  $17 \text{ 882,68 euroa}$ , josta peritään liikuntatoimen noudattaman käytännön mukaan vain 50 %. Vuokrana peritään  $8 \text{ 941,34 euroa vuodessa}$ .

Yhtiö tulee kustannuksellaan vastaamaan kentän rakentamisesta ja ylläpidosta sekä koko vuokra-alueen hoidosta. Vuokra-alueeseen sisältyy reuna-alueena metsäaluetta ja vuokrasopimukseen tulee sisältymään 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 21.6.2011 (150 §) hyväksymien toimintaperiaatteiden mukaisesti.

#### Esittelijä

osastopäällikkö  
Stefan Fröberg

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 [Vuokrahakemus Pajamäen kenttäalue](#)
- 2 [Vuokrasopimus Pajamäen kenttä, Helsinki Stadium Management Oy](#)
- 3 [Pajamäen kenttä, kartta](#)
- 4 [Pajamäki seura ry, muistio](#)

#### Otteet

##### Ote

Vastaanottajat

##### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje,  
liikuntalautakunta  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4

#### Tiedoksi

Postiosoite  
PL 4860  
00099 Helsingin kaupunki  
liikuntavirasto@hel.fi

Käyntiosoite  
Paavo Nurmen kuja 1 C  
Helsinki 00250  
www.hel.fi/liikunta

Puhelin  
+358 9 310 8771  
Faksi  
+358 9 310 87770

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI0680001200062637  
Alv.nro  
F192912566



11.12.2012

ULOS/6

---

Liikuntavirasto  
Kaupunginhallitus