



06.02.2017

Sj/2

§ 126

Luvan myöntäminen maa-alueen vuokraamiseen Tapanilan urheilukentän yhteydestä Malmin Palloseura ry:lle perustettavan yhtiön nimiin

HEL 2016-011672 T 10 01 01 03

Esitys

Kaupunginhallitus päätti myöntää liikuntalautakunnalle oikeuden vuokrata Malmin Palloseura ry:lle perustettavan yhtiön nimiin 39. Tapaninkylän kaupunginosassa sijaitsevalta Tapanilan urheilukenttä-alueelta karttaliitteeseen merkityn 21 196 m²:n suuruisen alueen (kiinteistötunnus 91-39-9904-5) liikuntatoimintaa varten lautakunnan myöhemmin päättämästä ajankohdasta lukien 31.12.2032 saakka seuraavin ehdoin:

1

Täysimääräinen vuosivuokra, joka vastaa elinkustannusindeksin vuoden 2015 keskiarvon pistelukua 1906 on 9 273,60 euroa (alv. 0 %). Täysimääräinen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1950 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 486,55 euron suuruista perusvuosivuokraa.

2

Mikäli vuokralainen rakentaa tekonurmikentän ympärille 2-rataisen juoksuradan, joka on yleisessä käytössä, huomioidaan sen rakentamisen kustannukset tulevaisuudessa vuokrissa.

3

Vuokralaisella on oikeus myöhemmin sovittavasti rakentaa huoltorakennus kaavassa osoitetulle ja liitekarttaan merkitylle rakennusalan osalle kaavan salliman rakennusoikeuden rajoissa. Kaava sallii 350 k-m²:n suuruisen rakennuksen. Vuokran määrittelyssä noudatetaan liikuntatoimen maa-alueiden vuokrauksessa noudattamia yleisperiaatteita. Huoltorakennuksen toteutusvaiheessa vuokra määritellään voimassa olevien vuokrausperusteiden mukaan. Huoltorakennuksen rakentamisen toteutuessa tehdään tämän päätöksen nojalla erillinen vuokrasopimus, joka on voimassa enintään 31.12.2032 saakka.

4

Muutoin noudatetaan liikuntalautakunnan määräämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Ritva Viljanen

Lisätiedot

Postiosoite
PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



06.02.2017

Sj/2

Hilkka Tapiolinna, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36185
hilkka.tapiolinna(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrahakemus
- 2 Hakemuksen liite, esityslista Malmin Palloseura ry:n hallitus
- 3 Hakemuksen liite, hankesuunnitelma
- 4 Vuokrasopimusluonnos
- 5 Kartta_vuokra-alue_Tapanilan urheilukenttä

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Liikuntalautakunta esitti 8.12.2016 kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus myöntää liikuntalautakunnalle oikeuden vuokrata Malmin Palloseura ry:lle perustettavan yhtiön nimiin 39. Tapaninkylän kaupunginosassa sijaitsevalta Tapanilan urheilukenttä-alueelta karttaliitteen merkityn 21 196 m²:n suuruisen alueen (kiinteistötunnus 91-39-9904-5) liikuntatoimintaa varten lautakunnan myöhemmin päättämästä ajankohdasta lukien 31.12.2032 saakka

Liikuntalautakunta on (21.6.2011, 150 §) hyväksynyt 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. Vuoden 2016 aikana ei ole toteutettu yhtään yhteistoimintakenttähanketta.

Opetus- ja kulttuuriministeriö on tukenut liikuntapaikkarakentamista viime vuosina n. 15 milj. eurolla. Edellytyksenä valtionavun hakemiseen on avustettavan kohteen joko maa-alueen omistaminen tai 15 vuoden vuokrasopimus. Liikuntalautakunnan toimivalta ylettyy 10 vuoden vuokrasopimusten tekemiseen. Kyseisen hankkeen toteutumisen yhtenä merkittävänä edellytyksenä on valtionapu. Vastaavanlaiset hankkeet ovat saaneet keskimäärin 15 - 20 % valtionavustusta hankkeiden kokonaiskustannuksista.

Liikuntaviraston ulkoliikuntapalvelut ja Suomen Palloliiton Helsingin piirin olosuhdevaliokunnan edustajat ovat tältä pohjalta järjestelmällisesti yh-



teistoimin kehittäneet niitä toimenpiteitä, millä seurojen ja liikuntaviraston yhteisiä jalkapallon olosuhdehankkeita toteutetaan ja luoneet ne kriteerit, joita seuran tulee noudattaa omassa olosuhdehankkeessaan.

Liikuntalautakunnan hyväksymien toimintaperiaatteiden mukaan seurojen kanssa käydään ensin keskustelut mahdollisista kenttähankkeista ja hankkeet valmistellaan yhdessä siihen pisteeseen, että ne ovat toteuttamiskelpoisia. Tämän jälkeen seurat lähettävät kenttähankkeen toteuttamiseksi maa-alueen vuokrahakemuksen liikuntalautakunnalle.

Malmin Palloseura ry on hakemuksessaan (21.9.2016) perustettavan yhtiön nimissä esittänyt halukkuutensa vuokrata Tapanilan urheilukentällä sijaitsevan nurmipintaisen maa-alueen, osoitteessa Moisiontie 1, 00730 Helsinki, liikuntatoimintaa varten viidentoista vuoden vuokraajalle. Alueelle on tarkoitus rakennuttaa jalkapallon tekonurmikenttä. Uusi nurmikenttä tulisi pääasiallisesti palvelemaan seuran jäsenistöä sekä muita alueen urheiluseuroja ja liikuntapaikan käyttäjiä. Seuralla on ollut puute erityisesti talviharjoitteluolosuhteista ja hanke on seuran kehittämisen ja tulevaisuuden toiminnan kannalta erittäin tärkeä.

Liikuntaviraston ulkoliikuntapalvelut on käynyt neuvotteluja kentän vuokrauksesta Malmin Palloseura ry:n edustajien kanssa. Malmin Palloseura on ilmoittanut hakevansa lainaa hankkeelle ulkoilu- ja liikuntalaitosrahaston varoista. Keskusteluissa on tullut esille mahdollinen tarve huoltorakennuksen rakentamiselle kaavan sallimissa rajoissa. Huoltorakennuksen rakentamisesta vastaa vuokralainen. Toisena asiana keskusteluissa on tullut esille, että mikäli vuokralainen rakentaa tekonurmikentän ympärille 2-rataisen juoksuradan sen kustannukset tullaan ottamaan huomioon tulevissa maa-alueen vuokrissa. Asian tullessa ajankohtaiseksi siitä käydään erilliset neuvottelut.

Vuokrasopimukseen on kirjattu koululaisten maksuton käyttö arkipäivisin keväällä ja syksyllä klo 8-16 välisenä aikana sekä viiden ja puolen tunnin avoimien vuorojen tuntimäärä. Tällä halutaan taata avoimien vuorojen määrää lähialueella.

Asemakaava

Alueella on voimassa 13.12.1995 lainvoiman saanut asemakaava nro 9930, jossa alue on urheilu- ja virkistyspalvelualue (VU).

Sisäinen vuokraus

Liikuntalautakunta on vuokrannut alueen sisäisin vuokrausperustein kiinteistölautakunnalta (vuokratunnus Y3139-00001) vuoden 2043 loppuun asti. Alue on ulkoliikuntapalveluiden hallinnassa.



Vuokra-alue ja vuokramäärittely

Maa-alueen pinta-ala on 21 196 m². Varsinainen vuokra-alue koostuu 9 300 m² kenttäalueesta ja 431 m² asemakaavassa osoitetusta pysäköintialueesta. Ylläpito alue on 11 465 m².

Vuokran määrittelyssä noudatetaan liikuntatoimen maa-alueiden vuokrauksessa noudattamia yleisperiaatteita. Kenttäalueen ja pysäköintialueen vuokra lasketaan maa-alueen pinta-alan mukaan, pitäen maan pääoma-arvona elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaa 1,00 euron neliömetrihintaa, joka vuoden 2015 keskiarvoindeksillä (ind. pisteluku 1906) on 19,06 euroa/ neliömetri. Vuosivuokra on 5 % alueen pääoma-arvosta.

Vuoden vuokra:

$9731 \text{ m}^2 \times 1 \text{ €/m}^2 \times 5 \% \times 19,06 = 9\,273,60 \text{ €/ vuosi.}$

Vuokralaisella on mahdollisuus rakentaa huoltorakennus kaavassa osoitetulle ja liitekarttaan merkitylle rakennusalan osalle kaavan salliman rakennusoikeuden rajoissa. Kaava sallii 350 k-m²:n suuruisen rakennuksen.

Vuokran määrittelyssä noudatetaan liikuntatoimen maa-alueiden vuokrauksessa noudattamia yleisperiaatteita. Rakennusmaan vuokra lasketaan käytettyjen kerrosneliömetrien mukaan. Vuosivuokra on 5 % alueen pääoma-arvosta. Vuokrasta peritään 50 % niin kauan kuin vuokra-alueella käytetään yksinomaan liikuntatoimintaan.

Vuoden 2016 voimassa olevien yleisperiaatteiden mukaan vuokra lasketaan pitäen maan pääoma-arvona elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaa 12 euron kerrosneliömetrihintaa, joka vuoden 2015 keskiarvoindeksillä (ind. pisteluku 1906) on 228,72 euroa /kerrosneliömetri. Esimerkinomaisesti laskettuna vuoden täysimääräinen vuokra 350 k-m² rakennuksesta olisi laskentakaavan mukaan 4002,60 €/ vuosi. 50 % subventoituna vuokra on 2001,30 €/ vuosi.

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

Hakemuksen tekemistä ovat edeltäneet liikuntaviraston edustajien kanssa käydyt yhteistoimintaneuvottelut. Hakemus on toteutettu liikuntalautakunnan 21.6.2011 (150 §) hyväksymien toimintaperiaatteiden mukaisesti.

Esittelijä toteaa vielä, että liikuntalautakunnan esityksen ja päätöksen 8.12.2016 liitteenä 4 on ollut erehdyksessä Helsingin kaupungin ja PO-



06.02.2017

Sj/2

HU-Areena Oy:n vuokrasopimusluonnos, mutta esityslistateksti on vastannut vuokrasopimusluonnosta Helsingin kaupungin ja Malmin Palloseura ry:lle perustettavan yhtiön nimiin.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Ritva Viljanen

Lisätiedot

Hilkka Tapiolinna, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36185
hilkka.tapiolinna(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrahakemus
- 2 Hakemuksen liite, esityslista Malmin Palloseura ry:n hallitus
- 3 Hakemuksen liite, hankesuunnitelma
- 4 Vuokrasopimusluonnos
- 5 Kartta_vuokra-alue_Tapanilan urheilukenttä

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Tiedoksi

Liikuntavirasto
Liikuntalautakunta

Päätöshistoria

Liikuntalautakunta 08.12.2016 § 163

HEL 2016-011672 T 10 01 01 03

Esitys

Liikuntalautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus myöntää liikuntalautakunnalle oikeuden vuokrata Malmin Palloseura ry:lle perustettavan yhtiön nimiin 39. Tapaninkylän kaupunginosassa sijaitsevalta Tapanilan urheilukenttä-alueelta karttaliitteeseen merkityn 21 196 m²:n suuruisen alueen (kiinteistötunnus 91-39-9904-5) liikunta-toimintaa varten lautakunnan myöhemmin päättämästä ajankohdasta lukien 31.12.2032 saakka seuraavin ehdoin:

1

Täysimääräinen vuosivuokra, joka vastaa elinkustannusindeksin vuoden 2015 keskiarvon pistelukua 1906 on 9 273,60 euroa (alv. 0 %). Täysimääräinen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen



06.02.2017

Sj/2

elinkustannusindeksin "lokakuu 1950 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 486,55 euron suuruista perusvuosivuokraa.

2

Mikäli vuokralainen rakentaa tekonurmikentän ympärille 2-rataisen juoksuradan, joka on yleisessä käytössä, huomioidaan sen rakentamisen kustannukset tulevissa vuokrissa.

3

Vuokralaisella on oikeus myöhemmin sovittavasti rakentaa huoltorakennus kaavassa osoitetulle ja liitekarttaan merkitylle rakennusalan osalle kaavan salliman rakennusoikeuden rajoissa. Kaava sallii 350 k-m²:n suuruisen rakennuksen. Vuokran määrittelyssä noudatetaan liikuntatoimen maa-alueiden vuokrauksessa noudattamia yleisperiaatteita. Huoltorakennuksen toteutusvaiheessa vuokra määritellään voimassa olevien vuokrausperusteiden mukaan. Huoltorakennuksen rakentamisen toteutuessa tehdään tämän päätöksen nojalla erillinen vuokrasopimus, joka on voimassa enintään 31.12.2032 saakka.

4

Muutoin noudatetaan liikuntalautakunnan määräämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Stefan Fröberg

Lisätiedot

Stefan Fröberg, osastopäällikkö, puhelin: 310 87901
stefan.froberg(a)hel.fi
Arja Eloranta, hallintosihteeri, puhelin: 310 87902
arja.eloranta(a)hel.fi
Martina Jerima, suunnittelija, puhelin: 310 87967
martina.jerima(a)hel.fi