



## § 252

### Alueen vuokraaminen Tapulikaupungin liikuntapuistosta Tapulin Liikuntakeskus Oy:lle

HEL 2019-001722 T 10 01 01 02

#### Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi Tapulikaupungin liikuntapuistossa sijaitsevan karttaliitteeseen merkityn noin 7 000 neliömetrin suuruisen alueen vuokraamisen Tapulin Liikuntakeskus Oy:lle liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen mukaisesti. Alue vuokrataan liikuntatoimintaa varten liikuntajohtajan myöhemmin päättämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2043 asti.

Samalla kaupunginhallitus oikeutti liikuntajohtajan allekirjoittamaan vuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia sopimuskauden aikana.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 21731  
maria.nyfors(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimus
- 2 Tapulin Liikuntakeskus Oy:n vuokrahakemus
- 3 Tapulin Liikuntakeskus Oy:n yhtiökokouksen pöytäkirja
- 4 Vuokra-alueen kartta

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Otteet

**Ote**  
Tapulin Liikuntakeskus Oy

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

**Postiosoite**  
PL 1  
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



## Vuokrahakemus

Tapulin Liikuntakeskus Oy on hakenut 4.11.2019 päivätyllä hakemuksella maa-alueen vuokrausta Tapulikaupungin liikuntapuiston alueelta vähintään 25 vuoden ajaksi.

Tapulin Liikuntakeskus Oy:n tarkoituksena on rakentaa vuokrattavalle alueelle 3 890 neliömetrin liikuntahalli palvelemaan ensisijaisesti salibandyn ja muiden palloilulajien kuten käsipallon, lentopallon, futsalin ja maalipallon sekä voimistelun harrastajien tarpeita pääkaupunkiseudulla. Halliin rakennetaan kaksi salibandykenttää erilaisten palloilulajien tarpeisiin sekä liikunta-alue, johon on suunniteltu kolme erillistä kanveesia lasten, nuorten ja aikuisten voimistelulle. Liikuntarajoitteisille on suunniteltu esteettömät sosiaalitilat. Liikunta- ja sosiaalitilojen lisäksi halliin tulee kahvio.

Palloilu- ja voimistelulajeille sopivista liikuntapaikoista on ollut pulaa erityisesti Pohjois- ja Koillis-Helsingissä. Tilojen puute on hidastanut seurojen toiminnan laajentumista ja rajannut harrastajamäärien kasvua. Tapulin Liikuntakeskus Oy:n hallihanke tulee lisäämään liikuntatoimintaa alueella ja esteettömiksi suunniteltujen tilojen myötä kohentaa myös toimintarajoitteisten liikkumismahdollisuuksia. Tarvittavien liikuntatilojen määrä tulee kasvamaan entisestään lähialueiden lisärakentamisen myötä.

## Alueen asemakaava ja hallinta

Vuokrattavan maa-alueen pinta-ala on 7 000 m<sup>2</sup>.

Alueella on voimassa 24.4.2015 lainvoiman saanut asemakaava 12191, jossa alue on urheilu- ja virkistyspalvelualue (VU). Asemakaava sallii alueelle rakennettavan liikuntahallin julkisivun maksimikorkeudeksi 19 metriä.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala on vuokrannut alueen kaupunkiympäristön toimialalta 31.12.2043 saakka sisäisin vuokrausperustein. Tapulin Liikuntakeskus Oy on hakenut alueen vuokraamista vähintään 25 vuoden ajaksi, mutta koska alue on liikuntapalvelujen hallinnassa vain vuoden 2043 loppuun, vuokrasopimus tehdään sen mukaisesti.

## Vuokran määrittely

Vuokran määrittelyssä noudatetaan liikuntalautakunnan 22.1.2015 § 4 hyväksymiä maa-alueiden vuokrauksen yleisperiaatteita.

Vuokra on määriteltä rakennettavan liikuntahallin 3 890 kerrosneliömetrin mukaan. Maan pääoma-arvona pidetään virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 12 euron ker-



rosneliömetrihintaa. Vuokrana peritään viisi prosenttia maan pääoma-arvosta. Täysimääräinen vuosivuokra on siten  $3\,890\text{ k-m}^2 \times 12\text{ euroa/k-m}^2 \times 19,68 \times 5\% = 45\,933,12\text{ euroa (alv. 0\%)}$ .

Vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin.

Vuokrasta peritään 50 prosenttia niin kauan kuin aluetta käytetään liikuntaan tai siihen välittömästi liittyvään toimintaan, kuitenkin kauintaan 31.12.2028 asti. Perittävä vuosivuokra on siten 22 966,56 euroa. Vuokranmääräytymisperusteista vuoden 2028 jälkeen päätetään viimeistään kaksi vuotta ennen subventoidun vuokrakauden päättymistä.

Pysäköintialueesta tehdään erillinen sopimus vuokralaisen kanssa.

#### Valtiontukiarviointi

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107(1) mukaan jäsenvaltion myöntämä tai 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.

Tapulin Liikuntakeskus Oy:n maanvuokrasopimuksen valmistelun yhteydessä on arvioitu, sisältyykö vuokraukseen SEUT 107(1) artiklan mukaista valtiontukea.

Vuokrasopimus kaupungin ja Tapulin Liikuntakeskus Oy:n välillä sisältää vuokratukea. Alueelle rakennettavan liikuntahallin pääasiallisia käyttäjiä ovat paikalliset urheiluseurat, yksittäiset harrastajat ja koulut. Maanvuokrasopimukseen sisältyvä vuokratuki ei ole SEUT 107(1) mukaista valtiontukea, koska kyse on urheilutilasta, joka palvelee ensisijaisesti paikallisia asukkaita ja joka ei todennäköisesti houkuttele asiakkaita tai investointeja muista EU:n jäsenvaltioista. Toimenpide ei näin ollen ole omiaan vaikuttamaan jäsenvaltioiden väliseen kauppaan (Komission tiedonanto valtiontuen käsitteestä 2016/C 262/01 kohta 197).

#### Toimivalta alueiden vuokrauksissa

Hallintosäännön 10 luvun 1 §:n 3 momentin 6 kohdan mukaan kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta voi päättää hallinnassaan olevien maa-alueiden vuokrauksesta enintään 10 vuoden ajaksi. Pidemmistä vuokrasopimuksista päättää kaupunginhallitus.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

**Postiosoite**  
PL 1  
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



20.04.2020

Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 21731  
maria.nyfors(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimus
- 2 Tapulin Liikuntakeskus Oy:n vuokrahakemus
- 3 Tapulin Liikuntakeskus Oy:n yhtiökokouksen pöytäkirja
- 4 Vuokra-alueen kartta

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

## Otteet

**Ote**  
Tapulin Liikuntakeskus Oy

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

## Tiedoksi

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

## Päätöshistoria

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 31.03.2020 § 62

HEL 2019-001722 T 10 01 01 02

Esitys

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta esitti kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin 40. kaupunginosassa (Suutarila), Tapulikaupungin liikuntapuiston alueella sijaitsevan, karttaliitteeseen merkityn noin 7 000 m<sup>2</sup>:n suuruisen maa-alueen (osa kiinteistöä 091-40-9904-0004) vuokraamista Tapulin Liikuntakeskus Oy:lle liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisesti. Alue vuokrataan liikuntatoimintaa varten liikuntajohtajan myöhemmin päättämästä ajankohdasta lukien 31.12.2043 saakka.

1.

Vuokra-aika alkaa liikuntajohtajan myöhemmin päättämästä ajankohdasta lukien ja päättyy 31.12.2043 ilman erillistä irtisanomista.

2.



Täysimääräinen vuosivuokra, joka vastaa elinkustannusindeksin vuoden 2019 keskiarvon pistelukua 1968 on 45 933,12 euroa (alv. 0 %). Täysimääräinen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin, jossa "lokakuu 1951= 100" pistelukua 100 vastaavaa 12 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Vuokra on laskettu suunnitteilla olevan liikuntahallin 3 890 k-m<sup>2</sup>:n mukaan.

Vuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin.

3.

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 22 966,56 euroa (alv 0 %).

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

Muutoin noudatetaan kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan määräämiä lisäehtoja. Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnalla on oikeus tehdä vuokrakauden aikana vuokraukseen liittyviä vähäisiä muutoksia

Samalla kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta esitti, että kaupunginhallitus oikeuttaisi liikuntajohtajan allekirjoittamaan sopimuksen.

Esittelijä

liikuntajohtaja  
Tarja Loikkanen

Lisätiedot

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

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Liikuntapalvelukokonaisuus Liikuntapaikat Liikuntapaikkapäällikkö 08.02.2019 § 6

HEL 2019-001722 T 10 01 01 02

Päätös

Liikuntapaikkapäällikkö päätti vuokrata Helsingin kaupungin 40. kaupunginosassa (Suutarila) sijaitsevan noin 7 000 m<sup>2</sup>:n suuruisen maa-alueen, joka on osa kiinteistöjä 091-429-0013-0002 ja 091-040-9901-0000, Tapulin Liikuntakeskus Oy:lle liikuntahallin rakennusluvan hakemista ja mahdollista rakennettavuustutkimuksia varten 15.2.-30.9.2019 väliseksi ajaksi, kuitenkin kauintaan siihen saakka kunnes pitkäaikainen vuokraus alkaa.



Vuokraukseen liittyvät ehdot:

1

Vuokra peritään suunnitellun liikuntahallin 3 955 k-m<sup>2</sup> mukaan. Vuokra vuokra-ajalta on 1 926,09 euroa (alv. 0 %), mikä vastaa yhden (1) kuu-  
kauden vuokraa vuosivuokrasta. Vuokran eräpäivä 1.6.2019.

Vuokranmääräytymisperusteena on käytetty virallisen elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaa yksikköhintaa 12,00 euroa/k-m<sup>2</sup>.

2

Vuokraoikeuden siirto ei ole vapaa.

3.

Vuokralainen on tietoinen, ettei tontin pitkäaikaista vuokrausta ole käsitelty vielä kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnassa ja kaupunginhallituksessa.

4

Vuokralaisella ei ole oikeutta aloittaa maanrakennustöitä eikä muutenkaan käyttää tonttia muuhun tarkoitukseen.

5

Muutoin noudatetaan soveltuvin osin maanvuokrauksesta säädetyn lain säännöksiä.

Päätöksen laatimisen yhteydessä vuokralaisen nimi, osoite, y-tunnus, korvauksen määrä, vuokra-aika sekä yhteyshenkilön nimi-, osoite-, puhelin- ja sähköpostitiedot rekisteröidään liikuntapalvelukokonaisuuden vuokrasopimusrekistereihin ja laskutusta varten vastaavat tiedot luovutetaan Helsingin kaupungin taloushallintopalveluiden laskutusosaston käyttöön.

Kaupunki ei vastaa vuokralaiselle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, mikäli hankkeelle ei saada rakennuslupaa tai varsinaista pitkäaikaista vuokrasopimusta ei voida solmia.

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

Päätöksen perustelut



Rakentamisen suunnittelua ja mahdollisia rakennettavuustutkimuksia varten on perusteltua vuokrata maa-alue lyhytaikaisella vuokrauksella ennen varsinaista pitkäaikaista vuokrasopimusta.

Rakennettava maa-alue sijaitsee Helsingin 40. kaupunginosassa (Suutarila) Tapulikaupungin liikuntapuiston yhteydessä. Alueen on osa asemakaavan nro 12191 alueella ja osa kiinteistöjä 091-429-0013-0002 ja 091-040-9901-0000. Asemakaava on tullut voimaan 24.4.2015.

Kaupunginhallitus on varannut 27.3.2017, § 316 maa-alueen Kromax Consulting Oy:lle monitoimihallin suunnittelua varten 31.3.2018 asti.

Vuokran määrittelyssä noudatetaan liikuntatoimen maa-alueiden vuokrauksessa noudattamia yleisperiaatteita. Täysimääräinen vuosivuokra vuonna 2019 (vuoden 2018 keski-indeksillä 19,48) on 23 113,02 € (alv. 0 %). Vuokraa subventoidaan 50 %. Perusvuosivuokra on 5 % maan pääoma-arvosta.

Sopimusajalta 15.2.-30.9.2019 peritään 1 926,09 euroa (alv. 0 %), mikä vastaa yhden kuukauden vuokraa vuosivuokrasta. Vuokra peritään yhdessä erässä. Eräpäivä 1.6.2019.

Vuokran laskukaava:

$3\,955\text{ k-m}^2 \times 12,00\text{ euroa/k-m}^2 \times 5\% \times 19,48\text{ (ind.)} \times 50\% \times 1/12\text{ kk} = 1\,926,09\text{ euroa.}$

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan 20.6.2017, § 5:ssä tehdyn delegointipäätöksen mukaan päätöksen tekevä viranhaltija on liikuntapaikkapäällikkö, joka saa antaa vuokralle tai luovuttaa muuhun käyttöön kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan hallinnassa olevia maa-alueita, tiloja ja laitteita enintään neljäksi (4) vuodeksi kerrallaan seuraavin perustein:

Vuokran määrittelyssä sovelletaan kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan kulloinkin päättämiä maksuja tai vuokra määräytyy tarjouskilpailun perusteella tai kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan liikuntapaikkojen vuokrauksessa noudattamien hinnaston ja periaatteiden perusteella.

Lisätiedot

Arja Eloranta, hallintosihteeri, puhelin: 310 87902  
arja.eloranta(a)hel.fi