



15.06.2020

Asia/9

## § 364

### Alueen vuokraaminen Jätkäsaaren liikuntapuistosta PPJ Jalkapallohalli Oy:lle

HEL 2020-005279 T 10 01 01 02

#### Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi Jätkäsaaren liikuntapuistossa sijaitsevan karttaliitteeseen merkityn 12 130 neliömetrin suuruisen alueen vuokraamisen PPJ Jalkapallohalli Oy:lle liitteenä olevan vuokrasopimuksen 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 Vuokrasopimus
- 2 Vuokrattavan alueen kartta
- 3 PPJ Jalkapallohalli Oy:n vuokrahakemus
- 4 Vuokrahakemuksen liitteenä oleva asemapiirustus
- 5 Jalkapallohallin hankekuvaus
- 6 Jalkapallohallin tarveperustelut

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Otteet

**Ote**  
PPJ Jalkapallohalli Oy

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



## Esittelijän perustelut

### PPJ Jalkapallohalli Oy:n hakemus

PPJ Jalkapallohalli Oy on hakenut kaupungilta maa-alueen vuokrausta Jätkäsaaren liikuntapuiston alueelta. Vuokralle haettavan alueen koko on 12 130 m<sup>2</sup> ja se on osa kiinteistöä 091-020-9904-0001.

PPJ Jalkapallohalli Oy:n tarkoituksena on ensimmäisessä vaiheessa toteuttaa tekonurmipintaisella kentällä varustettu ylipainerakenteinen jalkapallohalli palvelemaan pääsääntöisesti Pallo-Pojat Juniorit ry:n toimintaa. Ylipainehalli on ympärivuotisessa käytössä ja se palvelee myös muita lähialueen liikuntaseuroja ja kouluja.

Jalkapallohallin läheisyyteen rakennetaan kerhotalo, johon tulee mm. Pallo-Pojat Juniorit ry:n toimisto- ja kokoustilat, kahvio- ja monitoimitila sekä sauna- ja pukuhuonetilat. PPJ Jalkapallohalli Oy tulee kustannuksellaan vastaamaan ylipainehallin ja kerhotalon rakentamisesta ja ylläpidosta.

Pallo-Pojat Juniorit ry on Suomen kolmanneksi suurin jalkapalloseura, jonka toiminta painottuu junioritoimintaan. Seuralla on yli 40 joukkuetta, joissa jalkapalloa harrastaa yli 1 800 junioria ja aikuista. Eteläisen Helsingin alueella on pula ympärivuotisista jalkapallon harrastusolosuhteista. Jätkäsaaren liikuntapuistoon toteutettava jalkapallohalli oheistiloineen tukee osaltaan jalkapallotoiminnan kehittymistä. Hanke hyödyttää myös kaupungin liikuntapalvelujen toimintaa ja mahdollistaa alueellisen harrastus- ja liikuntatoiminnan kehittämisen.

### Yhteistoiminta liikuntaseurojen kanssa ja valtion investointiavustus

Liikuntalautakunta on 21.6.2011 § 150 hyväksynyt liikuntaseurojen kanssa toteutettavien hankkeiden yhteistoimintaa koskevat periaatteet, joiden mukaan seurojen kanssa pyritään toteuttamaan vuosittain kaksi yhteistoimintakenttää. Kaupungin liikuntapalvelut ja Palloliiton Helsingin piirin edustajat ovat yhteistoimin kehittäneet toimenpiteitä, joilla yhteisiä jalkapallohankkeita toteutetaan ja luoneet kriteerit, joita seurojen tulee hankkeissa noudattaa.

Opetus- ja kulttuuriministeriö ja aluehallintovirastot ovat tukeneet liikuntapaikkarakentamista viime vuosina noin 15 miljoonalla eurolla. Edellytyksenä liikuntapaikkarakentamisen investointiavustuksen saamiselle on joko maa-alueen omistaminen tai vähintään 15 vuoden vuokrasopimus.

### Alueen asemakaava ja sisäinen vuokraus

---

**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**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



PPJ Jalkapallohalli Oy:lle vuokrattavalla alueella on voimassa 22.1.2016 lainvoiman saanut asemakaava nro 12277, jossa alue on urheilu- ja virkistyspalvelualue (VU).

Kaupunkiympäristön toimiala on vuokrannut alueen kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan käyttöön sisäisellä vuokrasopimuksella. PPJ Jalkapallohalli Oy on hakenut alueen vuokrausta vähintään 25 vuoden ajaksi, mutta alue vuokrataan tällä sopimuksella vain vuoden 2043 loppuun, mihin asti sisäinen vuokrasopimus ulottuu.

### Vuokrattava alue ja vuokranmäärittely

Vuokrattavan maa-alueen pinta-ala on 12 130 m<sup>2</sup>. Ylipainehallin koko on 10 679,5 kerrosneliometriä ja kerhotalon 427,5 kerrosneliometriä.

Vuokran määrittelyssä noudatetaan liikuntalautakunnan 22.1.2015 § 4 hyväksymiä maa-alueiden vuokrauksen yleisperiaatteita. Vuokra määritellään ylipainehallin ja kerhotalon kerrosneliömetrien mukaan. Maan pääoma-arvona pidetään virallisen elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa, joka ylipainehallin osalta on 8,50 euroa ja kerhotalon osalta 12 euroa. Vuosivuokrana peritään viisi prosenttia alueen pääoma-arvosta.

Täysimääräinen vuosivuokra on siten:

Ylipainehalli:

$10\,679,5 \text{ kem}^2 \times 8,50 \text{ euroa/kem}^2 \times 19,68 \times 5 \% = 89\,323,34 \text{ euroa}$

Kerhotalo:

$427,5 \text{ kem}^2 \times 12 \text{ euroa/kem}^2 \times 19,68 \times 5 \% = 5\,047,92 \text{ euroa}$

Ylläpitoalueen osalta ei peritä vuokraa.

Liikuntalautakunnan hyväksymien periaatteiden mukaan täysimääräisestä vuokrasta peritään 50 prosenttia niin kauan kuin aluetta käytetään yksinomaan liikuntaan tai siihen välittömästi liittyvään toimintaan, tämän sopimuksen puitteissa kuitenkin kauintaan 31.12.2028 saakka. Perittävä vuosivuokra on siten arvonlisäverottomana 47 185,63 euroa.

Jos kerrosneliömetrien määrä rakennusaikana muuttuu, vuokra täsmennetään vastaamaan rakennettavia kerrosneliömetrejä. Vuokranmääräytymisperusteista vuoden 2028 jälkeen päätetään viimeistään kaksi vuotta ennen subventoidun vuokrakauden päättymistä.

### 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.

PPJ Jalkapallohalli Oy:n vuokrasopimuksen valmistelun yhteydessä on arvioitu, sisältyykö toimenpiteeseen SEUT 107(1) artiklan mukaista valtiontukea. Esitetty vuokrasopimus kaupungin ja PPJ Jalkapallohalli Oy:n välillä sisältää vuokratukea.

#### Ylipainehalli

Ylipainehallin pääasiallinen käyttäjä on Etelä-Helsingissä toimiva jalkapalloseura Pallo-Pojat Juniorit ry. Lisäksi ylipainehalli palvelee päiväsaikaan alueen kouluja. 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).

#### Kerhotalo

Ylipainehallin yhteyteen rakennettavan kerhotalon käyttötarkoituksena on toimia harrastajille kokoontumis-, kioski- ja työtilana. Kerhotalo sisältää lisäksi saunaosaston. Kaupungin myöntämä vuokratuki kerhotalon osalta ei kuulu valtiontukisäännösten soveltamisalaan, koska kyse on vapaa-ajan tilasta, 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 kohta 197).

#### Toimivalta alueiden vuokrauksessa

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.

On tarkoituksenmukaista, että liikuntajohtaja oikeutetaan tarvittaessa tekemään vuokrasopimukseen vähäisiä muutoksia sopimuskauden aikana, jottei sopimusta tarvitse niiden takia tuoda uudelleen kaupunginhallituksen käsittelyyn.

PPJ Jalkapallohalli Oy:n lainahakemus urheilu- ja ulkoilulaitosrahaston varoista on kaupunginhallituksen päätettävänä erillisenä asiana.

#### Esittelijä

**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



15.06.2020

Asia/9

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

**Liitteet**

- 1 Vuokrasopimus
- 2 Vuokrattavan alueen kartta
- 3 PPJ Jalkapallohalli Oy:n vuokrahakemus
- 4 Vuokrahakemuksen liitteenä oleva asemapiirustus
- 5 Jalkapallohallin hankekuvaus
- 6 Jalkapallohallin tarveperustelut

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

**Otteet**

**Ote**  
PPJ Jalkapallohalli Oy

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

**Tiedoksi**

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

**Päätöshistoria**

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 19.05.2020 § 89

HEL 2020-005279 T 10 01 01 02

Esitys

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta esitti kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin 20. kaupunginosassa (Länsisatama), Jätkäsaaren liikuntapuiston alueella sijaitsevan karttaliitteeseen merkityn 12 130 m<sup>2</sup>:n suuruisen maa-alueen vuokraamista PPJ Jalkapallohalli Oy:lle liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisesti. Alue vuokrataan liikunta-toimintaa varten liikuntajohtajan myöhemmin päättämästä ajankohdasta lukien 31.12.2043 saakka.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta esitti, että kaupunginhallitus oikeuttaisi liikuntajohtajan allekirjoittamaan sopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia sopimuskauden aikana.



15.06.2020

Asia/9

---

Käsittely

19.05.2020 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijän muutti esittelijän perusteluihin alaotsikon Kerhotalo alla olevan kappaleen toisen virkkeen kuulumaan seuraavasti: "Kerhotalo sisältää lisäksi sauna- ja pukuhuonetilat." ("saunaosaston" -sana jää pois.).

Lautakunta hyväksyi esittelijän muutoksen.

Esittelijä

liikuntajohtaja  
Tarja Loikkanen

Lisätiedot

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