



## § 308

### Alueen vuokraaminen Herttoniemestä Helsingin Liikuntahallit Oy:lle jäähallin rakentamista varten

HEL 2020-004348 T 10 01 01 02

#### Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi Herttoniemessä sijaitsevan karttaliitteeseen merkityn alueen vuokraamisen Helsingin Liikuntahallit Oy:lle liitteenä olevan vuokrasopimuksen mukaisesti. Alue vuokrataan liikuntajohtajan myöhemmin päättämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2043 asti. Vuokrattavalle alueelle rakennetaan noin 6 967 kerrosneliömetrin suuruinen harjoitusjäähalli.

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

#### Käsittely

Esteelliset: Harry Bogomoloff  
Esteellisyyden syy: yhteisöjääviys (hallintolaki 28.1 § 5 kohta)

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Helsingin Liikuntahallit Oy:n hakemus
- 2 Herttoniemen jäähallin hankesuunnitelma ja liitteet
- 3 Havainnekuvat ja piirustukset
- 4 Vuokrasopimusluonnos
- 5 Vuokrattavan alueen kartta

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Otteet

**Ote**  
Helsingin Liikuntahallit Oy

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus



## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Herttoniemen harjoitushalli ja kaupungin jääkapasiteetti

Helsingin Liikuntahallit Oy hakee Herttoniemessä sijaitsevan alueen pitkäaikaista vuokraamista harjoitusjäähallin rakentamista varten. Hakemus ja jäähallin hankesuunnitelma ovat esityksen liitteinä.

Helsingin Liikuntahallit Oy:n omistaa kaupunkikonserniin kuuluva Jääkenttäsäätiö. Yhtiön tarkoituksena on rakentaa vuokrattavalle alueelle kaksikerroksinen 6 967 kerrosneliömetrin suuruinen harjoitusjäähalli. Rakennukseen on suunniteltu kaksi jääkaukaloa, sisäliikuntatilaa ja näiden oheistiloja. Yhtiön tarkoituksena on jäädä harjoitusjäähallin omistajaksi ja huolehtia kustannuksellaan sen toteuttamisesta ja ylläpidosta.

Harjoitusjäähalleja ylläpitää Helsingissä tällä hetkellä neljä toimijaa. Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan liikuntapalvelut vastaa Oulunkylän ja Pirkkolan jäähalleista, joissa on yhteensä kolme jääkenttää. Pirkkolan kentät ovat tällä hetkellä poissa käytöstä, kunnes uusi jäähalli syksyllä valmistuu. Jääkenttäsäätiökonsernilla on yhteensä 15,5 harjoitusjäähallia Nordenskjöldinkadun, Hernesaaren, Salmisaaren, Kaarelan, Konalan, Vuosaaren, Malmin ja Paloheinän jäähalleissa. Näistä Konalan ja Hernesaaren jäähallit ovat sulkeutumassa lähivuosina. Niiden mukana poistuu kaksi jääkenttää Konalasta ja kaksi kokonaista ja yksi puolikas kaukalo Hernesaaresta. Kaupunkikonsernin toimijoiden lisäksi Nuorisojääkenttä Oy:llä on kaksi harjoitusjäähallia Myllypuron jäähallissa ja Hartwall Arenalla yksi.

Suurhankkeiden koordinaatioryhmän linjauksen mukaan kaupungin harjoitusjäähallikapasiteetti ei saisi tulevaisuudessa pienentyä. Kapasiteetin kasvattamiselle on selkeä paine harrastajamäärien kasvaessa tulevina vuosina. Tämänhetkisten suunnitelmien mukaan Konalan ja Hernesaaren poistuvat jääkentät pystytään korvaamaan Pirkkolan ja Herttoniemen uusilla jäähalleilla.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta on esityksessään edellyttänyt, että Herttoniemen jäähallissa tulee olemaan viikoittain myös vapaita yleisöluisteluvuoroja.

Alueen asemakaava ja hallinta

Vuokrausalue käsittää asemakaavan 11872 korttelin 43285 tontin 2, joka on kaavoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialu-



eeksi (YU). Asemakaava on saanut lainvoiman 21.5.2010. Vuokrattavan maa-alueen pinta-ala on 13 322 neliometriä. Rakennusoikeutta on 7 400 kerrosneliometriä.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta on vuokrannut alueen sisäisin vuokrausperustein kaupunkiympäristölautakunnalta vuoden 2043 loppuun asti. Alue on liikuntapaikkapalveluiden hallinnassa.

## Vuokran määrittely

Vuokran määrittelyssä noudatetaan liikuntalautakunnan 22.1.2015 § 4 hyväksymiä maa-alueiden vuokrauksen yleisperiaatteita. Vuokra määritellään asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden mukaan pitäen maan pääoma-arvona virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 12 euron kerrosneliömetrihintaa. Vuosivuokrana peritään viisi prosenttia alueen pääoma-arvosta.

Täysimääräinen vuosivuokra on  $7\,400\text{ k-m}^2 \times 12\text{ euroa/k-m}^2 \times 19,74 \times 5\% = 87\,645,60$  euroa.

Täysimääräisestä vuokrasta peritään 50 prosenttia niin kauan kuin aluetta käytetään yksinomaan liikuntaan tai siihen välittömästi liittyvään toimintaan, kuitenkin tämän sopimuksen puitteissa enintään 31.12.2028 asti. Vuokranmääräytymisperusteista vuoden 2028 jälkeen päätetään viimeistään kaksi vuotta ennen subventoidun vuokratuoden päättymistä.

Perittävä vuosivuokra on sopimuksen alkaessa arvonlisäverottomana 43 822,80 euroa. Vuokranmaksuvelvoite alkaa sen kuukauden alusta, jolloin harjoitushallin rakennustyöt alkavat.

## 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.

Maanvuokrasopimus kaupungin ja Helsingin Liikuntahallit Oy:n kanssa sisältää vuokratukea. Harjoitusjäähallin pääasiallisia käyttäjiä ovat paikalliset urheiluseurat, lähialueiden koulu- ja päiväkotiluokat sekä muut lähialueen asukkaat, perheet ja harrasteryhmät. Vuokrasopimukseen 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



26.04.2021

Asia/17

jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. (Komission tiedonanto valtioneuvoston päätöksestä 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.

### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

### Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Helsingin Liikuntahallit Oy:n hakemus
- 2 Herttoniemen jäähallin hankesuunnitelma ja liitteet
- 3 Havainnekuvat ja piirustukset
- 4 Vuokrasopimusluonnos
- 5 Vuokrattavan alueen kartta

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

## Otteet

### Ote

Helsingin Liikuntahallit Oy

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

## Tiedoksi

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

## Päätöshistoria

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 30.03.2021 § 47

HEL 2020-004348 T 10 01 01 02

Esitys

### 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



Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta esitti kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin 43. kaupunginosassa (Herttoniemi) korttelissa 43285 sijaitsevan karttaliitteeseen merkityn 13 322 m<sup>2</sup>:n suuruisen tontin numero 2 mukaisen maa-alueen vuokraamista Helsingin Liikuntahallit Oy:lle. Vuokra-alueelle sijoitetaan noin 6 967 k-m<sup>2</sup>:n harjoitusjäähalli oheistiloineen.

Vuokrasopimus esitetään solmittavaksi liikuntajohtajan myöhemmin päättämästä ajankohdasta lukien 31.12.2043 saakka liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisesti.

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

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta edellyttää, että hallissa tulee olemaan viikoittain vapaita yleisöluisteluvuoroja.

#### Käsittely

30.03.2021 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Asian aikana kuultavana oli liikuntapaikkapäällikkö Petteri Huurre.

Vastaehdotus:

Jussi Chydenius: Lisätään päätösesityksen viimeiseksi (4) kappaleeksi:

"Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta edellyttää, että hallissa tulee olemaan viikoittain vapaita yleisöluisteluvuoroja."

Kannattaja: Sami Muttilainen

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta hyväksyi Jussi Chydeniuksen vastaehdotuksen yksimielisesti.

16.03.2021 Pöydälle

#### Esittelijä

liikuntajohtaja  
Tarja Loikkanen

#### Lisätiedot

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

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Liikuntapalvelukokonaisuus Liikuntapaikat Liikuntapaikkapäällikkö 01.06.2020 § 21

HEL 2020-004348 T 10 01 01 02

#### 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



---

Päätös

Liikuntapaikkapäällikkö päätti vuokrata Helsingin Liikuntahallit Oy:lle (c/o Jääkenttäsäätiö) Helsingin kaupungin 43. kaupunginosassa (Herttoniemi) korttelissa 43285 tontin nro 2 (os. Johan Sederholmin tie 1b) noin 13 322 m<sup>2</sup>:n suuruisen maa-alan jäähallin rakennusluvan hakemista ja mahdollista rakennettavuustutkimuksia varten. Kaavan mukainen sallittu rakennusoikeus on 7 400 k-m<sup>2</sup>.

Vuokraus on voimassa 1.7.2020 - 30.6.2021 välisen ajan, kuitenkin kauintaan siihen saakka kunnes pitkäaikainen vuokraus alkaa.

Vuokraukseen liittyvät ehdot:

1

Vuokran määrä vuokra-ajalta on 3 640,80 euroa (alv. 0 %), mikä vastaa yhden (1) kuukauden vuokraa vuosivuokrasta. Vuokran eräpäivä on 15.12.2020.

Vuokran määrätymisperusteena on käytetty rakennettavan jäähallin osalta virallisen elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaa yksikköhintaa 12,00 euroa/kem<sup>2</sup> Vuokra peritään rakennusoikeuden 7 400 k-m<sup>2</sup> mukaan.

2

Vuokraoikeuden siirto ei ole vapaa.

3

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

4

Vuokralaisen on selvitettävä mahdollisen asukaskuulemisen tarve yhdessä asemakaavoituksen ja rakennusvalvonnan kanssa rakennuslupaprosessin yhteydessä.

5

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

6



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.

#### Päätöksen perustelut

##### Hanke

Helsingin Liikuntahallit Oy (c/o Jääkenttäsäätiö) on anonut Helsingin 43. Herttoniemen kaupunginosasta maa-alueen vuokrausta jäähallin ja oheistilojen rakentamista.

Rakentamisen suunnittelua ja mahdollisia rakennettavuustutkimuksia varten on perusteltua vuokrata maa-alue lyhytaikaisella vuokrauksella ennen varsinaisen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen solmimista.

##### Kaava- ja tonttitiedot

Hankkeeseen liittyvä, rakennettava maa-alue sijaitsee Helsingin 43. kaupunginosassa (Herttoniemi) korttelissa 43285 tontti 2.

Tontti on asemakaavassa nro 11872 osoitettu urheiluhallitoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeseen (YU). Tontin maapinta-ala on 13 322 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 7 400 m<sup>2</sup>.

Tontti on yleiskaavassa (2016) osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi (A2), jossa aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön.

##### Kaupungin sisäinen vuokraus

Maa-alue on vuokrattu kaupungin sisäisellä vuokrauksella kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle kaupunkiympäristön toimialalla 21.2.2020 tehdyllä päätöksellä.

##### Vuokra-alue

---

**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



Vuokra-alueen kokonaispinta-ala on noin 13 332 m<sup>2</sup>. Vuokra-alueelle sijoitetaan noin 6 700 - 7 400 k-m<sup>2</sup> jäähalli, jossa on kaksi kaukaloa sisältävä harjoitushalli oheistiloineen sekä sisäliikuntatila.

### Vuokran määrittely

Vuokra peritään rakennusoikeuden mukaan.

Vuokran määrittelyssä noudatetaan liikuntatoimen maa-alueiden vuokrauksessa noudattamia yleisperiaatteita. Täysimääräinen vuosivuokra vuonna 2020 (vuoden 2019 keski-indeksillä 19,68) on 87 379,20 (alv.0 %). Vuokraa subventoidaan 50 %. Perusvuosivuokra on 5 % maan pääoma-arvosta.

Vuokra-ajalta 1.7.2020 - 30.6.2021 peritään 3 640,80 euroa (alv. 0%), mikä vastaa yhden kuukauden vuokraa vuosivuokrasta. Vuokra peritään yhdessä erässä. Eräpäivä 15.12.2020.

Vuokran laskukaava:

$7\,400\text{ k-m}^2 \times 12,00\text{ euroa/k-m}^2 \times 5\% \times 19,68 \times 50\% \times 1/12\text{ kk} = 3\,640,80\text{ euroa}$

Määräaikainen maa-alueen vuokraus tehdään ajalle 1.7.2020 - 30.6.2021, kuitenkin kauintaan siihen saakka kun pitkäaikainen maa-alueen vuokraus alkaa. Täysimääräinen vuosivuokra täsmennetään pitkäaikaisen vuokrauksen yhteydessä rakennettavan alueen mukaisesti.

### Toimivalta

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan 20.6.2017, § 5:ssa 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

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

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