



## § 191

### Vuokrausperiaatteiden vahvistaminen Urhea-hallin tontille

HEL 2018-012623 T 10 01 01 02

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto vahvisti 22. kaupunginosassa (Vallila) korttelissa 22586 tontilla 3 sijaitsevan karttaliitteeseen merkityn 5 973 m<sup>2</sup>:n suuruisen maa-alueen (osa kiinteistöä 91-022-0586-0003) vuokrausperiaatteet 31.12.2059 saakka seuraavasti:

1

Täysimääräinen vuosivuokra, joka vastaa elinkustannusindeksin 2018 keskiarvon pistelukua 1948, on 166 039,73 euroa (alv. 0 %). Täysimääräinen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua vastaavaa 8 523,60 euron suuruista perusvuosivuokraa.

Täysimääräisestä vuokrasta peritään 50 % niin kauan kuin aluetta käytetään yksinomaan liikuntaan tai siihen välittömästi liittyvään toimintaan, kuitenkin enintään 31.12.2028 asti. Perittävä vuokra on 83 019,86 euroa (alv. 0 %). Vuokranmääräytymisperusteista vuoden 2028 jälkeen päätetään viimeistään kaksi vuotta ennen subventoidun vuokrakauden päättymistä.

Vuokranmaksuvelvoite alkaa sen kuukauden alusta, jolloin urheiluhallin rakennustyöt alkavat. Jos kerrosneliömetrien määrä rakennusvaiheessa muuttuu, vuokra täsmennetään vastaamaan toteutuneita kerrosneliömetrejä.

2

Muutoin noudatetaan kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan määräämiä lisäehtoja.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Urhea-halli Oy:n hakemus tontin vuokrasopimukselle
- 2 Urhea-kampushankkeen esittelymateriaali 2.4.2019
- 3 Urhea-hallin hankesuunnitelma



05.06.2019

Asia/9

- |   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| 4 | Urhea-hallin havainnekuva           |
| 5 | Urhea-hallin arkkitehtipiirustukset |
| 6 | Vuokra-alueen kartta                |
| 7 | Vuokrasopimusluonnos                |

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

## Otteet

### Ote

Urhea-halli Oy

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, valtuusto

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Urhea-halli Oy:n hakemus

Urhea-halli Oy on hakenut kaupungilta Mäkelänrinteen lukion ja Uintikeskuksen väliin sijoittuvan tontin vuokraamista. Alueelle on tarkoitus rakentaa Urhea-halli, jonka tilat tarjoavat harjoittelumahdollisuuden useiden eri lajien urheilijoille. Urhea-halli Oy tulee kustannuksellaan vastaamaan urheiluhallin rakentamisesta ja ylläpidosta.

Urhea-halli on keskeinen osa Mäkelänrinteen opiskelun, urheilun ja asumisen yhdistävän Urhea-kampuksen rakentamista. Halli on tarkoitettu rakentaa Mäkelänrinteen lukion ja Uintikeskuksen yhteyteen. Kampukselle on suunnitteilla myös Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö Hoasin asuinkerrostalo opiskeleville urheilijoille.

Urhea-halliin on suunniteltu harjoitustilat mm. voimistelulle, sisäpallolajeille, yleisurheilulle, painille ja judolle sekä yleisharjoittelutilat kaikkien lajien urheilijoille. Harjoitustilojen lisäksi halliin on tarkoitus rakentaa lihashuolto- ja palautumiskeskus sekä lääkäri- ja testausasema. Harjoitushalli palvelee ensisijaisesti Pääkaupunkiseudun urheiluakatemian urheilijoita, Mäkelänrinteen lukion ja muiden alueen koulujen opiskelijoita sekä helsinkiläisiä urheiluseuroja.

Urhea-halli Oy:n alkuperäiset omistajat ovat Urhea-säätiö, Koripallosäätiö, Kisahallisäätiö, Urheiluopistosäätiö, Suomen Urheiluliitto ja Suomen Voimisteluliitto. Helsingin kaupunki on tämän vuoden alussa tullut Urhea-hallin osakkaaksi 28 %:n osuudella.

Kaupunkistrategia ja aiemmat päätökset

### 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



Helsingin kaupunkistrategian 2017–2021 mukaan Mäkelänrinteen opiskelun, urheilun ja asumisen yhdistävää Urhea-kampuksen rakentamista edistetään.

Kaupunginhallitus on 13.11.2017 § 1 005 varannut nyt vuokrattavan alueen Urhea-säätiölle hallin suunnittelua varten. Kaupunginvaltuusto on 12.9.2018 § 233 hyväksynyt Mäkelänrinteen urheilukampuksen asemakaavan, joka mahdollistaa lukion ja urheilutoimintojen laajentamisen. Lisäksi kaupunginvaltuusto on 13.3.2019 § 102 hyväksynyt Mäkelänrinteen lukion laajennuksen hankesuunnitelman, joka yhdistää lukion ja Urhea-hallin rakennukset toisiinsa.

#### Voimassa oleva asemakaava ja alueen hallinta

Vuokrattava alue sijaitsee 22. kaupunginosassa (Vallila) korttelissa 22586 tontilla 3 ja sen pinta-ala on 5 973 m<sup>2</sup>. Alue on voimassa olevassa asemakaavassa (12490) urheilu- ja virkistyspalvelualue (VU). Asemakaavan sallima rakennusoikeus vuokra-alueella on 16 000 kem<sup>2</sup>. Alue on tällä hetkellä kaupunkiympäristön toimialan hallinnassa.

#### Vuokran määrittely

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

Vuokra on määritelty rakennettavan urheiluhallin 14 206 kem<sup>2</sup>:n mukaan. Liikuntalautakunnan hyväksymien periaatteiden mukaan maan pääoma-arvona pidetään 12 euron kerrosneliömetrihintaa, joka vastaa elinkustannusindeksin pistelukua 100. Vuoden 2018 keskiarvoindeksillä (ind. 1948) se on 233,76 euroa/kem<sup>2</sup>. Vuosivuokra on 5 % alueen pääoma-arvosta. Täysimääräinen vuosivuokra on siten 14 206 kem<sup>2</sup> x 12 euroa/kem<sup>2</sup> x 19,48 x 5 % = 166 039,73 euroa. Jos kerrosneliömetrien määrä rakennusvaiheessa muuttuu, vuokra täsmennetään vastaamaan toteutuneita kerrosneliömetrejä.

Liikuntalautakunnan hyväksymien periaatteiden mukaisesti täysimääräisestä vuokrasta peritään 50 % niin kauan kuin aluetta käytetään yksinomaan liikuntaan tai siihen välittömästi liittyvään toimintaan, kuitenkin kauintaan 31.12.2028 asti. Perittävä vuosivuokra on siten 83 019,86 euroa (alv. 0 %). Vuokranmääräytymisperusteista vuoden 2028 jälkeen päätetään viimeistään kaksi vuotta ennen subventoidun vuokrauden päättymistä.

Vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada alue uudelleen vuokralle, jos se vuokrataan samaan tarkoitukseen. Muut vuokraukseen liittyvät ehdot on kirjattu liitteenä olevaan vuokrasopimusluonnokseen.



05.06.2019

Asia/9

## Valtiontukisäännösten soveltaminen

Kaupungin antama tuki Urhea-halli Oy:lle ei kuulu valtiontukisäännösten soveltamisalaan, koska kyse on urheilutilasta, joka palvelee ensisijaisesti paikallisia asukkaita ja joka ei todennäköisesti houkuttele asiakkaita tai investointeja muista jäsenvaltioista (Komission tiedonanto valtiontuen käsitteestä 2016/C 262/01 kohta 197).

## Toimivalta alueiden vuokraamisessa ja asian jatko

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 8 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuokrausperiaatteet. Vuokrausperiaatteiden määrittämisen jälkeen kaupunkiympäristön toimiala voi vuokrata alueen sisäisellä vuokrasopimuksella kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle.

Hallintosäännön 10 luvun 1 §:n 3 momentin 6 kohdan mukaan kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta voi päättää hallinnassaan olevien maa-alueiden vuokraamisesta enintään 10 vuoden ajaksi. Pidemmistä vuokrasopimuksista päättää kaupunginhallitus. Jos valtuusto hyväksyy vuokrausperiaatteet esityksen mukaisesti, kaupunginhallituksen tarkoituksena on päätöksen täytäntöönpanon yhteydessä oikeuttaa kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta vuokraamaan alue Urhea-halli Oy:lle 31.12.2059 saakka.

### Esittelijä

Kaupunginhallitus

### Lisätiedot

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

### Liitteet

- 1 Urhea-halli Oy:n hakemus tontin vuokrasopimukselle
- 2 Urhea-kampushankkeen esittelymateriaali 2.4.2019
- 3 Urhea-hallin hankesuunnitelma
- 4 Urhea-hallin havainnekuva
- 5 Urhea-hallin arkkitehtipiirustukset
- 6 Vuokra-alueen kartta
- 7 Vuokrasopimusluonnos

### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

### Otteet

**Ote**  
Urhea-halli Oy

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti



Kunnallisvalitus, valtuusto

**Tiedoksi**

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

**Päätöshistoria**

Kaupunginhallitus 27.05.2019 § 391

HEL 2018-012623 T 10 01 01 02

**Esitys**

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa 22. kaupunginosassa (Vallila) korttelissa 22586 tontilla 3 sijaitsevan karttaliitteeseen merkityn 5 973 m<sup>2</sup>:n suuruisen maa-alueen (osa kiinteistöä 91-022-0586-0003) vuokrausperiaatteet 31.12.2059 saakka seuraavasti:

1

Täysimääräinen vuosivuokra, joka vastaa elinkustannusindeksin 2018 keskiarvon pistelukua 1948, on 166 039,73 euroa (alv. 0 %). Täysimääräinen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua vastaavaa 8 523,60 euron suuruista perusvuosivuokraa.

Täysimääräisestä vuokrasta peritään 50 % niin kauan kuin aluetta käytetään yksinomaan liikuntaan tai siihen välittömästi liittyvään toimintaan, kuitenkin enintään 31.12.2028 asti. Perittävä vuokra on 83 019,86 euroa (alv. 0 %). Vuokranmääräytymisperusteista vuoden 2028 jälkeen päätetään viimeistään kaksi vuotta ennen subventoidun vuokrakauden päättymistä.

Vuokranmaksuvelvoite alkaa sen kuukauden alusta, jolloin urheiluhallin rakennustyöt alkavat. Jos kerrosneliömetrien määrä rakennusvaiheessa muuttuu, vuokra täsmennetään vastaamaan toteutuneita kerrosneliömetrejä.

2

Muutoin noudatetaan kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan määräämiä lisäehtoja.

**Esittelijä**

kansliapäällikkö



05.06.2019

Asia/9

Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 09.04.2019 § 66

HEL 2018-012623 T 10 01 01 02

Eesitys

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus myöntäisi kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnalle oikeuden vuokrata Urhea-halli Oy:lle Helsingin kaupungin 22. kaupunginosassa (Vallila) sijaitsevan karttaliitteeseen merkityn 5 973 m<sup>2</sup>:n suuruisen maa-alueen (osa kiinteistöä 91-022-0586-0003) liikuntatoimintaa varten kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan myöhemmin päättämistä ajankohdasta lukien kaupunkiympäristötoimialan määrittelemän sisäisen vuokrauksen vuokrausajan puitteissa, kuitenkin enintään 31.12.2059 saakka seuraavin ehdoin:

1

Täysimääräinen vuosivuokra, joka vastaa elinkustannusindeksin 2018 keskiarvon pistelukua 1948 on 166 039,73 (alv. 0 %). Täysimääräinen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1950=100" pistelukua vastaavaa 8 523,60 euron suurista perusvuosivuokraa.

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 83 019,86 euroa (alv. 0 %).

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

Vuokranmaksuvelvoite alkaa sen kuukauden alusta, jolloin urheiluhallin rakennustyöt alkavat.

Vuokra täsmennetään, mikäli urheiluhallin rakennettavat kerrosneliömetrit muuttuvat.

2

**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



05.06.2019

Asia/9

Maa-alueen vuokrasopimus voidaan solmia edellyttäen, että vuokra-kohteena olevan maa-alueen hallintaoikeus siirretään kaupunkiympäristön toimialalta kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle.

3

Muutoin noudatetaan kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan määräämiä lisäehtoja.

Käsittely

09.04.2019 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Petteri Huurre

Esteellisyyden syy: yhteisöjäävi (hallintolain 28.1 § 5).

26.03.2019 Poistettiin

Esittelijä

ulkoilupalvelupäällikkö  
Stefan Fröberg

Lisätiedot

Stefan Fröberg, ulkoilupalvelupäällikkö, puhelin: 310 87901  
stefan.froberg(a)hel.fi  
Jyrki Inkinen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 87904  
jyrki.inkinen(a)hel.fi