



27.04.2021

Asia/10

## § 58

### Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Helsinki Stadion Management Oy:n Töölön pallokenttäalueella sijaitsevan Pallokenttä 5:n vuokraamiseksi

HEL 2021-003877 T 10 01 01 02

#### Esitys

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta esitti kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin 14. kaupunginosassa (Taka-Töölö) Töölön pallokenttäalueelta vuokrattavaksi Helsinki Stadion Management Oy:lle karttaliitteen merkityn 10 225 neliömetrin suuruisen Pallokenttä 5:n maa-alueen liikuntatoimintaa varten ajalle 1.8.2021–31.7.2036 liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisesti. Vuokra-alue on osa kiinteistöä 91-14-9904-100.

Samaa vuokra-aluetta koskeva, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan ja Helsinki Stadion Management Oy:n välinen, liikuntalautakunnan päätöksellä 28.8.2013, § 164 ajalle 1.6.2013– 31.5.2028 solmittu maanvuokrasopimus päättyy uuden vuokrasopimuksen voimaan astuessa.

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

#### Esittelijä

liikuntajohtaja  
Tarja Loikkanen

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Hakemus 23.3.2021
- 2 Hankekuvaus
- 3 Vuokrasopimusluonnos\_Helsinki Stadion Management Oy
- 4 Kartta\_Töölön pallokenttä 5

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Postiosoite  
PL 51400  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kulttuurijavapaa-aika@hel.fi

Käyntiosoite  
Fredriksberg, Konepajankuja 3  
Helsinki 00510

Puhelin  
+358 9 310 1060  
Faksi

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI0680001200062637  
Alv.nro  
FI02012566



27.04.2021

Helsinki Stadion Management (HSM) Oy on hakenut Töölön pallokenttäalueella sijaitsevan Pallokenttä 5:n (ent. Sahara-kenttä) maanvuokrasopimuksen uusimista ja pidentämistä 31.7.2036 saakka. Liikuntapalvelut puoltaa vuokrasopimuksen uusimista. Liikuntalautakuntalautakunta on aiemmin vuokrannut maa-alueen Helsinki Stadion Management Oy:lle 28.3.2013, § 164 tekemällään päätöksellä 1.6.2013–31.5.2028 väliseksi ajanjaksoksi.

Hakemuksessa mainitun maa-alueen koko on 10 225 m<sup>2</sup>:n. Alueella sijaitsee tekonurmipintainen harjoitus- ja pelikenttä sekä katsomorakennelmat. Kentän yhteydessä olevan ylläpitoalueen suuruus on noin 690 m<sup>2</sup>. HSM Oy:n tarkoituksena on uusia Pallokenttä 5:n tekonurmimatto heinä-elokuussa 2021. Hankkeen arvioidut kokonaiskustannukset ovat 200 000 euroa, jota varten HSM Oy hakee lainaa Helsingin kaupungilta yhteensä 80 000 euroa.

Töölön pallokenttäalue on tällä hetkellä Helsingin suosituin jalkapalloalue kävijämäärillä mitattuna. Alueen pääasiallinen käyttäjäryhmä on HJK ry ja sen jäsenet, joista merkittävä osa on lapsia ja nuoria. Pallokenttä 5:n asianmukainen ylläpitäminen takaa osaltaan jalkapallon harrastamismahdollisuuksien säilymisen Etelä-Helsingissä ja tukee samalla kaupungin liikunta- sekä urheilustrategian toteutumista.

Töölön pallokenttäalueelta on vuokrattu Helsinki Stadion Management Oy:lle myös Pallokenttä 7 jalkapallotoimintaa varten. HSM Oy on Helsingin Jalkapalloklubi Oy:n (HJK) 100-prosenttisesti omistama kenttäyhtiö. Seura on Helsingin alueella merkittävä toimija, jossa jalkapalloa harrastaa säännöllisesti noin 3 500 lasta ja nuorta. HJK tarjoaa jalkapallon harrastusmahdollisuuksia kouluikäisten iltapäiväkerhoista aina naisten ja miesten pääsarjatasoille asti sekä erityisryhmille.

#### Asemakaava

Töölön Pallokenttäalueella sijaitsevalla Pallokenttä 5:llä on voimassa asemakaava nro 10630 Alue on urheilu- ja virkistyspalvelualue (VU), jolle on merkitty pallokenttäalue.

#### Sisäinen vuokraus

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta on vuokrannut alueen sisäisin vuokrausperustein kaupunkiympäristön toimialalta (vuokratunnus Y3114-6) vuoden 2043 loppuun asti. Alueen kokonaispinta-ala on 45 121 m<sup>2</sup>. Alue on liikuntapaikat -palvelun hallinnassa.

#### Vuokra-alue ja vuokranmäärittely



Vuokrattavan maa-alueen kokonaispinta-ala on 10 225 m<sup>2</sup>. Vuokra-alueeseen sisältyy noin 690 m<sup>2</sup>:n kokoinen alue, jonka ylläpito on vuokralaisen vastuulla. Vuokra esitetään perittäväksi vain varsinaisen kenttäalueen 9 535 m<sup>2</sup>:n perusteella.

Vuokran määrittelyssä noudatetaan liikuntalautakunnan 22.1.2015, § 4 maa-alueiden vuokrauksesta päätettyjä yleisperiaatteita. Alueen vuokra on määritelty kenttäalueen 9 535 m<sup>2</sup> mukaan. Kenttäalueen vuokra lasketaan pinta-alan perusteella, pitäen maan pääoma-arvona elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaa 1,00 euron neliömetrihintaa, joka vuoden 2020 keskiarvoindeksillä (ind. pisteluku 1974) on 0,99 euroa/m<sup>2</sup>. Vuosivuokra on 5 %:a alueen pääoma-arvosta.

Vuosivuokran määrittely:

$9\,535\text{ m}^2 \times 1,00\text{ euroa/m}^2 \times 5\% \times 19,74 = 9\,411,05\text{ euroa/vuosi}$

Ylläpitoalueen, noin 690 m<sup>2</sup>:n osalta ei peritä vuokraa.

Perittävä vuosivuokra on vuokrauksen alkaessa 9 411,05 euroa (alv. 0 %).

Helsinki Stadion Management Oy tulee kustannuksellaan vastaamaan kentän nykyisen tekonurmipinnoitteen uusimisesta suunnitelmansa mukaisesti kesäkaudelle 2021. Tekonurmipinnoite tulee uusiksi sen jälkeen noin 10 vuoden välein. Vuokralainen vastaa vuokra-alueen hoidosta ja ylläpidosta vuokrasopimuksessa sovituin ehdoin.

Vuokrasopimukseen on kirjattu ehto, jossa taataan koululaisille kentän maksuton käyttö arkipäivisin 8–16 välisenä aikana keväällä huhtikuun alusta toukokuun loppuun sekä syksyllä elokuun puolivälistä lokakuun puoleen väliin.

Vuokranantajan puolelta vuokrasopimus on mahdollista solmia hakeuksen mukaisesti ajalle 1.8.2021–31.7.2036. Kyseessä on alueen jalkapallotoiminnan olosuhteita ylläpitävää toimintaa, joka osaltaan tukee myös kaupungin liikuntastrategisia tavoitteita.

#### Valtiontukiarviointi

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107(1) mukaan, jollei perussopimuksissa toisin määrätä, 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.

Esitetty maanvuokrasopimus Helsingin kaupungin ja Helsingin Stadion Management Oy:n kanssa saattaa sisältää vuokratukea. Alueella on



tekonurmipintainen jalkapallokenttä, jonka pääasiallisia käyttäjiä ovat lähialueiden jalkapalloilijat. Kenttää käytetään paljon lasten ja nuorten harjoitustoimintaan ja lisäksi paikallisten koulujen oppilaat voivat käyttää kenttää tiettyinä aikoina. Maanvuokrasopimukseen mahdollisesti 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 maa-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

liikuntajohtaja  
Tarja Loikkanen

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Hakemus 23.3.2021
- 2 Hankekuvaus
- 3 Vuokrasopimusluonnos\_Helsinki Stadion Management Oy
- 4 Kartta\_Töölön pallokenttä 5

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano