



## § 154

### Soutustadionin katsomo- ja oheistilojen vuokraaminen perustettavan yhtiön lukuun

HEL 2021-006414 T 10 01 03

#### Päätös

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päätti vuokrata Helsingin kaupungin 14. kaupunginosassa (Taka-Töölö) sijaitsevan, karttaliitteeseen merkityn noin 3 550 m<sup>2</sup> suuruisen alueen (osa kiinteistöä 91-14-9903-102) perustettavan yhtiön lukuun kulttuuritoimintaa varten. Vuokrat kohde on Soutustadion sekä osa sen pihapiiriä.

Vuokrasopimus solmitaan 1.5.2022–31.10.2031 väliseksi ajaksi liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisesti.

Vuokra-aika on vuosittain 1.5. – 30.9.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta oikeutti liikuntajohtajan allekirjoittamaan sopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia sopimuskauden aikana.

#### Käsittely

Asian aikana kuultavana oli lakimies Ilona Syvälä. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

#### Esittelijä

liikuntajohtaja  
Tarja Loikkanen

#### Lisätiedot

Stefan Fröberg, ulkoilupalvelupäällikkö, puhelin: 310 87901  
stefan.froberg(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Soutustadion Esitys 310821
- 2 Valtavirta Oy Content Flow vuokrasopimus anomus
- 3 Soutustadionin katsomo- ja oheistilojen vuokrasopimusluonnos
- 4 Vastuunjakotaulukko Soutustadion
- 5 Soutustadion vuokra-alue

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

#### Otteet



21.09.2021

### Ote

Vuokralainen

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

Liite 3

Liite 4

Liite 5

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle on saapunut 17.5.2021 päivätty Valtavirta Oy Content Flow:n hakemus. Hakemus koskee pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tekemistä Soutustadionin katsomosta ja muista tiloista perustettavan yhtiön lukuun.

Liikuntapalvelukokonaisuus puoltaa hakemuksen hyväksymistä. Hanke edistää kaupungin strategisia tavoitteita ja on lisäksi hakijan esille tuomista lähtökohdista katsottuna perusteltu kokonaisuus.

Tämä sopimus ei takaa, että vuokralainen voi toteuttaa toimintaansa suunnitelman mukaisessa laajuudessa. Vuokrasopimuksen myötä vuokralainen pääsee hakemaan tarvittavat luvat toiminnalleen, kyseiset luvat määrittävät toiminnan laajuuden alueella.

## Kohde

Hankkeen tulee huomioida, että Soutustadion kuuluu Helsingin olympiarakennusten joukkoon, ja se on arvotettu Valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen RKY 2009 joukkoon. Soutustadionin suunnitteli ajan tunnettu arkkitehti Hilding Ekelund vuonna 1940 suunnitelluksi pidettäviin olympialaisiin. Katsomoa laajennettiin uudella merenpuoleisella avo-osalla vuonna 1950 arkkitehti Pauli Salomaan suunnitelmien mukaan. Stadion palveli olympialaisia vuonna 1952. Rakennus kuuluu maamme funktionalistisen arkkitehtuurin kärki-kohteiden joukkoon. Funktionalistinen arkkitehtuuri ja luonnonmukaisuutensa säilyttänyt rantavyöhyke ja vesialue liittyvät elimellisesti toisiinsa Soutustadionin arkkitehtuurissa.

Rakennus on asianmukaisesti suojeltu melko tuoreessa asemakaavassa vuodelta 1999 merkinnällä sr-1: Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka tarvelevät rakennuk-



sen, sen julkisivujen, vesikaton tai sisätilojen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä.

Kaikissa olympiarakennuksissa käytön ja ylläpidon julkisuudella on ollut lähtökohtainen asema ja itseisarvo. Myös soutustadionia on aikaisempina vuosina käytetty tapahtumien ja teatterin ympäristönä, viimeisimpänä kevyesti käyttöön otettuna yhteislaulujen ja musiikin miljöönä. Aluetta käytetään myös vesiturheiluun, ja alueelle sijoittuu sitä palvelevia varasto- ja huoltorakennuksia. Soutustadionin katsomorakennusta ei ole rakennuslupa-aineiston perusteella kunnostettu vuoden 1970 jälkeen.

Soutustadionin julkisen käytön edistäminen on yleistavoite, joka koskee kaikkia olympiarakennuksia. Hankkeessa (Matroskin Oy, 4.2.2021) esitetään kuitenkin uuden telttakatoksen rakentamista tavalla, joka sekä peittää Soutustadionin näkyvyyden mereltä käsin, että estää näkyvyyden stadionilta merelle. Tämä heikentää merkittävästi rakennuksen ja ympäristön arvoja. Toiminnan aputilat tuodaan konttimaisina rakenteina puistoon. Hankkeessa ei oteta kantaa Soutustadionin olevien rakenteiden kuntoon tai kunnostustarpeisiin, jotka voivat tarjota aputiloille luontevia mahdollisuuksia kohdetta ylläpitäen. Rakennuksen säilymisen varmistaminen ja merellisyyden ehdoin toimiminen on ensiarvoisen tärkeää.

Kyseessä on Helsingin maisemallisesti ja rakennushistoriallisesti keskeisimpiä paikkoja, jossa sekä rakennuksen säilyminen maisemallisesti hallitsevana, että sieltä avautuvien maisemien säilyminen ovat keskeisiä lähtökohtia, joita kaavan suojelumerkintä pyrkii varmistamaan. Esitellyssä muodossa hanke ei täytä näitä herkkään paikkaan liittyviä tavoitteita, mikä on tuotu esiin hankkeesta käydyssä rakennusvalvonnan ennakkoneuvottelussa 12.2.2021. Hankkeen viranomaisneuvotteluissa hankkeelle asetetaan reunaehdot ja hanketta voidaan kulttuuriympäristön näkökulmasta puoltaa, mikäli sen toteuttamiseen löytyy eri näkökulmat huomioon ottava ratkaisu. Kaupunginmuseon kulttuuriympäristötiimi seuraa jatkosuunnittelua tarpeen mukaan.

Yksityisellä rahoituksella ja riskillä tehtävä kulttuurihanke tuo toteutessaan Helsinkiin lisää myönteistä ja tarpeellista tapahtumallisuutta. Kaupungin omana palveluna ei myöskään ole tarkoituksenmukaista laajentaa Töölössä tapahtuvaa kulttuuritarjontaa, joten yksityinen palveluntuottaja on asiassa johdonmukainen toimija.

Soutustadionin sisätilat ovat suurilta osin vuokrattu melontaseuralle, ja tiloja käytetään pääsääntöisesti kanoottien vuokraukseen. Stadionin katsomotilat ovat olleet vuosia tyhjiään, lukuun ottamatta katsomossa tapahtuvaa kuorotoimintaa ja satunnaisia erilaisia tapahtumia. Vuokra-



laisen kanssa on neuvoteltu kuorotoiminnan jatkumisesta, ja he ovat ilmoittaneet, että kyseinen toiminta voi jatkua edelleen katsomossa.

Liikuntapalveluiden näkemyksen mukaan yhä tiukkenevassa taloustilanteessa olisi tarkoituksenmukaista vuokrata tila kyseiselle yritykselle.

Sopimus on valmisteltu yhdessä kulttuuripalveluiden kanssa.

#### Asemakaava

Alueella on voimassa 26.11.1999 lainvoiman saanut asemakaava nro 10704, jossa vuokrattava alue on urheilu- ja virkistyspalvelualue (VU).

#### Sisäinen vuokraus

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala on vuokrannut Soutustadionin rakennukset pihapiireineen kaupunkiympäristön toimialalta toistaiseksi voimassa olevalla sopimuksella. Vuokra-alueen koko on noin 7 400 m<sup>2</sup>. Kohde on ulkoilupalveluiden hallinnassa.

#### Vuokra-alue ja vuokran määrittely

Vuokrattavan maa-alueen pinta-ala on 3 550 m<sup>2</sup>. Varsinainen vuokra-alue koostuu Soutustadionin katsomotiloista ja osasta piha-alueita.

Perittävä kausivuokra sopimuksen alkaessa on 15 000 euroa (alv 0 %) vuokralaisen tarjouksen mukaan.

Vuodesta 2023 lukien vuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusvuokra (vuokra jaettuna vuoden 2020 keski-indeksillä) on 759,87 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi on 100. Kunkin vuoden kausivuokra tarkastetaan kertomalla perusvuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100. Mikäli pisteluku on alempi, vuokraa ei kuitenkaan alenneta.

Vuokranantajan puolelta vuokrasopimus on mahdollista solmia 1.5.2022–31.10.2031 väliseksi ajaksi saakka. Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta myöntää liikuntajohtajalle sopimuksen allekirjoitusoikeuden sekä oikeuden tehdä vähäisiä muutoksia vuokrasopimukseen.

Perustettava yhtiö tulee kustannuksellaan vastaamaan rakentamisesta ja ylläpidosta. Muut vuokraukseen liittyvät ehdot on kirjattu liitteenä olevaan vuokrasopimusluonnokseen.

#### Valtiontukiarviointi



21.09.2021

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107 (1) artiklan mukaan, jollei perussopimuksissa toisin määrätä, jäsenvaltion myöntämä taikka 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 vuokrasopimus Helsingin kaupungin ja perustettavan yhtiön välillä saattaa sisältää vuokratukea. Vuokra-aluetta käytetään pääasiallisesti erilaisten viihteellisten kulttuuritapahtumien ja musiikkiesitysten järjestämiseen. Tapahtumien ja esitysten yleisö koostuu pääasiallisesti pääkaupunkiseudun ja muiden lähialueiden asukkaista. Lisäksi tapahtumissa ja esityksissä käytettävä suomen tai ruotsin kieli rajaa potentiaalisen yleisön joukkoa. Tapahtumia ei ole tarkoitus markkinoida laajasti Suomen ulkopuolella. Arvioinnissa on katsottu, että toiminta ei vaikuta jäsenvaltioiden väliseen kauppaan, sillä toiminta on alueellista. Toiminta ei todennäköisesti houkuttele käyttäjiä tai vierailijoita muissa jäsenvaltioissa järjestettävästä samanlaisesta toiminnasta ja tuen vaikutus rajat ylittäviin investointeihin tai sijoittautumisen edellytyksiin on todennäköisesti enintään marginaalinen. (Komission tiedonanto valtioneuvoston käsitteestä 2016/C 262/01 kohdat 196, 197). Näin ollen EU:n valtiontukisäännökset eivät tule sovellettaviksi tässä tapauksessa.

## Toimivalta

Hallintosäännön 17 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta voi päättää hallinnassaan olevien maa-alueiden vuokrauksesta enintään 20 vuoden ajaksi. Pidemmistä vuokrasopimuksista päättää kaupunginhallitus.

## Esittelijä

liikuntajohtaja  
Tarja Loikkanen

## Lisätiedot

Stefan Fröberg, ulkoilupalvelupäällikkö, puhelin: 310 87901  
stefan.froberg(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Soutustadion Esitys 310821
- 2 Valtavirta Oy Content Flow vuokrasopimus anomus
- 3 Soutustadionin katsomo- ja oheistilojen vuokrasopimusluonnos
- 4 Vastuunjakotaulukko Soutustadion
- 5 Soutustadion vuokra-alue

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta



21.09.2021

Asia/15

---

## Otteet

### Ote

Vuokralainen

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kulttuuri- ja vapaa-  
aikalautakunta

Liite 3

Liite 4

Liite 5

## Tiedoksi

Kuva

## Päätöshistoria

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 07.09.2021 § 139