



30.01.2018

Asia/13

§ 19

Vihreä-Valkoinen Tennishalli Oy:n pitkäaikaisen vuokrasopimuksen uusiminen

HEL 2017-012394 T 10 01 01 02

Esitys

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että pysäköintialueen avoimempaa yhteiskäyttöä lisätään, jotta palvellaan muun muassa tulevan jalkapallokentän tarpeita ja tämä huomioidaan vuokra-alueen rajauksessa.

Käsittely

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päätti käsitellä esityslistan kolmannentoista asian kokouksen yhdeksäntenä asiana.

Palautusehdotus:

Mari Holopainen: Asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että pysäköintialueen avoimempaa yhteiskäyttöä lisätään, jotta palvellaan muun muassa tulevan jalkapallokentän tarpeita ja tämä huomioidaan vuokra-alueen rajauksessa.

Kannattaja: Sami Muttilainen

Lautakunta päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

Esittelijä

liikuntajohtaja
Tarja Loikkanen-Jormakka

Lisätiedot

Petteri Huurre, liikuntapaikkapäällikkö, puhelin: 310 87791
petteri.huurre(a)hel.fi
Mia Savolainen, hallintosihteeri, puhelin: 310 87812
mia.savolainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vihreä-Valkoinen Tennishalli Oy hakemus.pdf
- 2 Vihreä-Valkoinen Tennishalli Oy, hallinta-alueen kartta
- 3 Vihreä-Valkoinen Tennishalli Oy, maa-alueen kartta
- 4 Vihreä-Valkoinen Tennishalli Oy, pysäköintialueen kartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Esitysehdotus

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus myöntäisi kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnalle oikeuden vuokrata 42. kaupunginosassa (Kulosaari) sijaitsevan, karttaliitteen merkityn 4 027 m²:n suuruisen alueen (kiinteistötunnus 091-042-0033-0001) Vihreä-Valkoinen Tennishalli Oy:lle tennishallia varten sekä talvikautena 1 116 m²:n ja kesäkautena noin 200 m²:n suuruisen alueen (kiinteistötunnus 091-409-0001-0976) pysäköintitoimintaa varten ajaksi 1.1.2019–31.12.2043 seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-alue käsittää Helsingin kaupungin 42. kaupunginosassa (Kulosaari) 4 027 m²:n suuruisen alueen (kiinteistötunnus 091-042-0033-0001) ja talvikautena 1 116 m²:n ja kesäkautena noin 200 m²:n suuruisen alueen (kiinteistötunnus 091-409-0001-0976).
2. Täysimääräinen vuosivuokra, joka vastaa elinkustannusindeksin vuoden 2016 keskiarvon pistelukua 1913 on 18 448,97 euroa (alv 0 %). Täysimääräinen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1950 = 100) pistelukua 100 vastaavaa 964,40 euron suuruista perusvuosivuokraa.
3. Tennishallitontin vuokrasta peritään 50 % niin kauan, kuin vuokra-alueella käytetään liikuntaan tai siihen välittömästi liittyvään toimintaan, kuitenkin niin, että subventiosta vuoden 2028 jälkeen päätetään viimeistään kaksi vuotta ennen subventoidun vuokratuotteen päättymistä.
4. Muutoin noudatetaan kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan määräämiä ehtoja.

Esittelijän perustelut

Alueen nykyinen vuokrasopimus Vihreä-Valkoinen Tennishalli Oy:n kanssa on voimassa 1.6.1990–31.12.2018.

Tennishalli on valmistunut vuonna 1998. Hallissa on kaksi tennis- ja neljä sulkapallokenttää, sauna, kahvio ja välinevuokraamo. Vuonna 2013 kahden tenniskentän pinnoitus uusittiin.

Vihreä-Valkoinen Tennishalli Oy laajensi tennishallirakennusta tilapäisellä kaarihallirakennuksella vuonna 2008. Laajennusosassa on yksi tenniskenttä.

Asemakaava

Alueella on voimassa 10.2.1989 lainvoiman saanut asemakaavan nro 9462, jossa tennishallitontti on urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YU) ja pysäköintialue on urheilu- ja virkistyspalvelua-



luetta (VU). Kaavamääräyksissä tennishallitontin autopaikkojen vähimmäismääräksi on määrätty 16 autopaikkaa, jotka kaavan mukaan saadaan sijoittaa VU-alueen pysäköimispaikalle.

Sisäinen vuokraus

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala on vuokrannut alueen sisäisin vuokrausperustein kaupunkiympäristön toimialalta (vuokratunnukset Y3142-21 tennishalli ja Y3142-1 pysäköintialue) vuoden 2043 loppuun asti. Alue on liikunnan palvelukokonaisuuden liikuntapaikat-palvelujen hallinnassa.

Vuokra-alue ja vuokran määrittely

Tennishallitontin pinta-ala on 4 027 m². Kaavan sallima rakennusoikeus alueella on 2 700 k-m². Tennishallille on myönnetty laajennusosa vuonna 2007 niin, että tennishallin toteutunut rakennusala on yhteensä 3 105 k-m². Laajennus ylittää asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden 405 kerrosneliömetrillä. Kesäaikana tennishallin asiakkaiden käytössä on 16 autopaikkaa, jolloin vuokrattava alue on autopaikkojen osalta n. 200 m². Talvikautena koko pysäköintialue on vuokralaisen käytössä, jolloin vuokra-alue käsittää 1 116 m².

Vuokran määrittelyssä noudatetaan liikuntatoimen maa-alueiden vuokrauksessa noudattamia yleisperiaatteita. Rakennettujen alueiden osalta vuokra lasketaan tontin rakennusoikeuden mukaan, pitäen maan pääoma-arvona elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaa 12 euron neliömetrihintaa, joka vuoden 2016 keskiarvoindeksillä (ind. pisteluku 1913) on 229,56 euroa / kerrosneliömetri. Koska tennishalli ylittää kaavan salliman rakennusoikeuden, niin vuokra lasketaan toteutuneen kerros-pinta-alan mukaan. Vuosivuokra on 5 % alueen pääoma-arvosta. Tennishallitontin osalta vuokrasta peritään 50 % niin kauan kun vuokra-alueella käytetään yksinomaan liikuntatoimintaan.

Vuoden vuokra tennishallin osalta olisi:

$3\,105\text{ k-m}^2 \times 12\text{ €/k-m}^2 \times 5\% \times 19,13 = 35\,639,19\text{ euroa / vuosi}$. Vuokrasta peritään 50 %.

Pysäköintialueen osalta vuokra lasketaan maa-alueen pinta-alan mukaan, pitäen maan pääoma-arvona elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaa 1 euron neliömetrihintaa, joka vuoden 2016 keskiarvoindeksillä (ind. pisteluku 1913) on 19,13 euroa / neliömetri. Vuosivuokra on 5 % alueen pääoma-arvosta.

Vuoden vuokra olisi pysäköintialueen osalta:

Kesäkuukaudet (6 kk): $200\text{ m}^2 \times 1\text{ €/m}^2 \times 19,13 \times 5\% \times 6/12\text{kk} = 95,65\text{ euroa}$



30.01.2018

Talvikuukaudet (6 kk): $1\ 116\text{m}^2 \times 1\ \text{€/m}^2 \times 19,13 \times 5\ \% \times 6/12\text{kk} = 533,73\ \text{euroa}$. Yhteensä $95,65\ \text{euroa} + 533,73\ \text{euroa} = 629,38\ \text{euroa}$.

Vuosivuokra olisi yhteensä:
 $35\ 639,19\ \text{euroa} \times 50\ \% + 629,38\ \text{euroa} = 18\ 448,97\ \text{euroa}$.

Esittelijä

liikuntajohtaja
Tarja Loikkanen-Jormakka

Lisätiedot

Petteri Huurre, liikuntapaikkapäällikkö, puhelin: 310 87791
petteri.huurre(a)hel.fi
Mia Savolainen, hallintosihteeri, puhelin: 310 87812
mia.savolainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vihreä-Valkoinen Tennishalli Oy hakemus.pdf
- 2 Vihreä-Valkoinen Tennishalli Oy, hallinta-alueen kartta
- 3 Vihreä-Valkoinen Tennishalli Oy, maa-alueen kartta
- 4 Vihreä-Valkoinen Tennishalli Oy, pysäköintialueen kartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 16.01.2018 § 9