



16.03.2021

Asia/5

## § 35

### Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan esitys kaupunginhallitukselle maa-alueen vuokraamiseksi Helsingin kaupungin 43. kaupunginosasta (Herttoniemi) Helsingin Liikuntahallit Oy:lle

HEL 2020-004348 T 10 01 01 02

#### Esitys

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päätti panna asian pöydälle.

#### Käsittely

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Jussi Chydeniuksen ehdotuksesta.

#### Esittelijä

vs. liikuntajohtaja  
Petteri Huurre

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Hakemus 18.2.2021
- 2 Hankesuunnitelma 16.2.2021
- 3 Vuokrasopimusluonnos\_Helsingin Liikuntahallit Oy
- 4 Kartta\_Herttoniemi\_asebakaava

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Esitysehdotus

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

### Esittelijän perustelut

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle on saapunut 18.2.2021 päivätty Helsingin Liikuntahallit Oy:n hakemus. Dokumentti koskee alueen pitkäaikaista vuokraamista harjoitusjäähallin rakentamista varten Herttoniemen kaupunginosaan. Liikuntapalvelukokonaisuus puoltaa vuokrasopimuksen tekemistä yhtiön kanssa.

Helsingin Liikuntahallit Oy:n omistaja on Helsingin kaupunkikonserniin kuuluva Jääkenttäsäätiö. Yhtiön tarkoituksena on rakentaa kaksikerroksinen ja kokonaispinta-alaltaan 6 967 k-m<sup>2</sup> kokoinen harjoitusjäähalli. Rakennukseen sisältyisi kaksi jääkaukaloa, sisäliikuntatilaa ja näiden oheistiloja. Yhtiön tarkoituksena on niin ikään jäädä keskuksen omistajaksi, joka huolehtii sen toteuttamisesta ja ylläpidosta. Harjoitusjäähallin mahdollinen rakentamisaikataulu ei ole vielä selvillä.

Jääurheilun olosuhteiden tuotanto perustuu Helsingin kaupungissa monituottajamalliin. Harjoitusjäähalleja ylläpitävät tällä hetkellä neljä toimijaa: Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan liikuntapalvelukokonaisuus (3 jääkenttää, joista 2 pois käytöstä vuoden 2021 jälkipuolelta asti), Jääkenttäsäätiökonserni (15,5 jääkenttää) Nuorisojääkenttä Oy (2 jääkenttää) ja Hartwall-areena (1 jääkenttä).

Kaupunkikonsernin toimijoiden sisäisessä työnjaossa kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan liikuntapalvelukokonaisuus vastaa Oulunkylän sekä Pirkkolan jäähalleista ja Jääkenttäsäätiökonserni Helsingin, Hernesaaren, Salmisaaren, Kaarelan, Konalan, Vuosaaren, Malmin ja Paloheinän jäähalleista. Näistä ovat lähiaikoina sulkeutumassa Konalan (2021) ja Hernesaaren (2022–2023) jäähallit, ja niiden mukana on poistumassa 4,5 jääkenttää.

Helsingin kaupungin suurhankekoordinaatiotyöryhmän 27.2.2020 tekemän linjauksen mukaan kaupungin harjoitusjäähallikapasiteetti (2021: 19,5 jääkenttää) ei saisi tulevaisuudessa pienentyä. Päinvastoin, sen kasvattamiselle on selkeä paine harrastajamäärien kasvaessa tulevina vuosina. Tämän hetkisten suunnitelmien mukaan Konalan ja Hernesaaren jäähallien mukana poistuvat jääkentät pystyittäisiin korvaamaan Pirkkolan ja Herttoniemen jäähalleilla.

Tontin maanvuokran subventio lisää liikuntapalvelukokonaisuuden vuokramenoja nettomääräisesti noin 44 000 euroa vuodessa.



Jäähallin rakentamisen rahoitukseen liittyvä urheilu- ja ulkoilulaitosrahaston lainalausunto tulee kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan käsiteltäväksi myöhemmin.

#### Asemakaava

Vuokrausalue käsittää asemakaava nro 11872 korttelin 43285 tontin nro 2, joka on kaavoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU). Asemakaava on saanut lainvoiman 21.5.2010. Tontilla on rakennusoikeutta 7 400 k-m<sup>2</sup>.

#### Sisäinen vuokraus

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta on vuokrannut alueen sisäisin vuokrausperustein kaupunkiympäristölautakunnalta (vuokratunnus Y3134-18) vuoden 2043 loppuun asti. Vuokra-alueen koko on 13 322 m<sup>2</sup>. Alue on liikuntapaikkapalveluiden hallinnassa.

#### Vuokra-alue ja vuokran määrittely

Vuokrattavan maa-alueen pinta-ala on 13 322 m<sup>2</sup>. Vuokra-alueelle sijoitetaan 6 967 kem<sup>2</sup>:n suuruinen harjoitusjäähalli oheistiloineen.

Vuokran määrittelyssä noudatetaan liikuntalautakunnan 22.1.2015, § 4 maa-alueiden vuokrauksesta päätettyjä yleisperiaatteita. Vuokrattavan alueen vuokra on määritelty kaavan mukaisen rakennusoikeuden 7 400 k-m<sup>2</sup>:n mukaan pitäen maan pääoma-arvona virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 12 euron kerrosneliömetrihintaa. Vuosivuokra on 5 % alueen pääoma-arvosta.

Täysimääräisen vuosivuokran määrittely:

$7\,400\text{ k-m}^2 \times 12,00\text{ euroa/k-m}^2 \times 5\% \times 19,74 = 87\,645,60\text{ euroa}$

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

Perittävä vuosivuokra sopimuksen alkaessa on 43 822,80 euroa (alv. 0 %). Sopimuksen mukaisen vuokran vuokranmaksuvelvoite alkaa sen kuukauden alussa, jolloin rakennustyöt rakennettavan harjoitushallin alueella alkavat.

Vuokranantajan puolelta vuokrasopimus on mahdollista solmia kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen liikuntajohtajan myöhemmin päätämästä ajankohdasta 31.12.2043 saakka.



16.03.2021

Kaupunginhallitukselle esitetään, että liikuntajohtajalla on myönnetään sopimuksen allekirjoitusoikeus sekä oikeus tehdä vähäisiä muutoksia vuokrasopimukseen.

Helsingin Liikuntahallit Oy tulee kustannuksellaan vastaamaan harjoitusjäähallin ja oheistilojen rakentamisesta ja ylläpidosta. Muut vuokraukseen liittyvät ehdot on kirjattu liitteenä olevaan vuokrasopimusluonnokseen.

#### Valtiontukiarviointi

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107(1) 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 maanvuokrasopimus Helsingin kaupungin ja Helsingin Liikuntahallit Oy:n kanssa sisältää vuokratukea. Vuokrauksen kohteena olevalle maa-alueelle rakennettavan harjoitusjäähallin pääasiallisia käyttäjiä ovat paikalliset urheiluseurat, lähialueiden koulu- ja päiväkotiluokat sekä muut lähialueen asukkaat, perheet ja harrasteryhmät. Maanvuokrasopimukseen 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 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

vs. liikuntajohtaja  
Petteri Huurre

Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Hakemus 18.2.2021
- 2 Hankesuunnitelma 16.2.2021



16.03.2021

Asia/5

---

3 Vuokrasopimusluonnos\_Helsingin Liikuntahallit Oy  
4 Kartta\_Herttoniemi\_asemakaava

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätöshistoria

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