



16.01.2018

Asia/9

## § 9

### Vihreä-Valkoinen Tennishalli Oy:n pitkäaikaisen vuokrasopimuksen uusiminen

HEL 2017-012394 T 10 01 01 02

#### Esitys

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päätti panna asian pöydälle.

#### Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Mari Holopainen: Asia pannaan pöydälle seuraavaan kokoukseen 30.1.2018.

Lautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Mari Holopaisen ehdotuksesta.

#### 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

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Esitysehdotus

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että se kaupunginhallitus myöntäisi kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan oikeuden vuokrata 42. kaupunginosassa (Kulosaari) sijaitsevan, karttaliitteeseen merkityn 4 027 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen (kiinteistötunnus 091-042-0033-0001) Vihreä-Valkoinen Tennishalli Oy:lle tennishallia varten sekä talvikautena 1 116 m<sup>2</sup>:n ja kesä kautena noin 200 m<sup>2</sup>: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 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen (kiinteistötunnus 091-042-0033-0001) ja talvikautena 1 116 m<sup>2</sup>:n ja kesä kautena noin 200 m<sup>2</sup>: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- aluetta käytetään liikuntaan tai siihen välittömästi liittyvään toimintaan, kuitenkin niin, että subventiosta vuoden 2028 jälkeen päätetään vii- meistään kaksi vuotta ennen subventoidun vuokratuoden päättymistä.

4. Muutoin noudatetaan kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan määrittämiä 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 tilapäi- sellä kaarihallirakennuksella vuonna 2008. Laajennusosassa on yksi tenniskenttä.

## Asemakaava

Alueella on voimassa 10.2.1989 lainvoiman saanut asemakaavan nro 9462, jossa tennishallitontti on urheilutoimintaa palvelevien rakennus- ten korttelialuetta (YU) ja pysäköintialue on urheilu- ja virkistyspalvelua- luetta (VU). Kaavamääräyksissä tennishallitontin autopaikkojen vähim- mäismääräksi on määrätty 16 autopaikkaa, jotka kaavan mukaan saa- daan sijoittaa VU-alueen pysäköimispaikalle.

## Sisäinen vuokraus

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

## Vuokra-alue ja vuokran määrittely

Tennishallitontin pinta-ala on 4 027 m<sup>2</sup>. Kaavan sallima rakennusoikeus alueella on 2 700 k-m<sup>2</sup>. Tennishallille on myönnetty laajennusosa vuon-



na 2007 niin, että tennishallin toteutunut rakennusala on yhteensä 3 105 k-m<sup>2</sup>. Laajennus ylittää asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden 405 kerrosneliömetrillä. Kesäaikana tennishallin asiakkaiden käytössä on 16 autopaikkaa, jolloin vuokrattava alue on autopaikkojen osalta n. 200 m<sup>2</sup>. Talvikautena koko pysäköintialue on vuokralaisen käytössä, jolloin vuokra-alue käsittää 1 116 m<sup>2</sup>.

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 kerrospinta-alan mukaan. Vuosivuokra on 5 % alueen pääoma-arvosta. Tennishallitontin osalta vuokrasta peritään 50 % niin kauan kun vuokra-alueita 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):  $200\text{ m}^2 \times 1\text{ €/m}^2 \times 19,13 \times 5\% \times 6/12\text{kk} = 95,65\text{ euroa}$

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

Postiosoite  
PL 4800  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite  
Paavo Nurmen kuja 1 C  
Helsinki 25

Puhelin  
+358 9 310 8771  
Faksi  
+358 9 310 87770

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI0680001200062637  
Alv.nro  
FI02012566



16.01.2018

Asia/9

---

1 Vihreä-Valkoinen Tennishalli Oy hakemus.pdf

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano