



15.03.2022

Asia/8

§ 51

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Pakilassa sijaitsevan maa-alueen vuokraamiseksi Kiinteistö Oy Namika Areenalle

HEL 2021-007839 T 10 01 01 02

Esitys

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Kiinteistö Oy Namika Areenalle vuokrataan Helsingin kaupungin 34. kaupunginosassa (Pakila) korttelissa 34119 tontti nro 1 (os. Pilkekuja 10), 10 180 m²:n suuruinen maa-alue liikuntahallin ja sen oheistilojen rakentamista varten ajalle 1.7.2022–30.6.2062.

Vuokraukseen liittyvät sopimusehdot määritellään liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen ehtojen mukaisesti.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta esitti, että kaupunginhallitus oikeuttaisi liikuntajohtajan allekirjoittamaan sopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia sopimuskauden aikana, ja että kaupunginhallitus oikeuttaisi liikuntajohtajan päättämään edellä mainitun alueen vuokraamisesta päättämästään ajankohdasta lukien varauksen saajalle vuokra-ajan ollessa 40 vuotta, mikäli vuokra-aika alkaa myöhemmin kuin 1.7.2022 kaupungista johtuvista syistä.

Kaupunki ei vastaa vuokralaiselle aiheutuneista kustannuksista, mikäli päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

Esittelijä

liikuntajohtaja
Tarja Loikkanen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakemus 24.6.2021
- 2 Poikkeamispäätös Namika Areena
- 3 Namika Areena
- 4 Vuokra-alue Pakila Namika

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle on saapunut 24.6.2021 päivätty Kiinteistö Oy Namika Areenan hakemus. Asiakirja koskee alueen vuokraamista 1.7.2022 - 30.6.2022 väliseksi ajaksi liikuntahallin rakentamista varten Pakilan kaupunginosaan. Liikuntapalvelukokonaisuus kannattaa vuokrasopimuksen tekemistä yhtiön kanssa.

Vuokralle haettu alue on vuokrattu liikuntapaikkapäällikön päätöksellä Kiinteistö Oy Namika Areenalle 1.8.2021 - 30.6.2022 väliseksi ajaksi rakennusluvan hakemista varten.

Vuokrattava alue käsittää asemakaava nro 11540 korttelin 34119 tontin nro 1, joka kuuluu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeseen (YO). Helsingin kaupungin maankäyttöjohtaja on hyväksynyt tonttia koskevan poikkeamishakemuksen 16.12.2021. Poikkeaminen mahdollistaa monitoimi- ja liikuntahallin rakentamisen tontille päätöksessä tarkemmin määritellyin ehdoin. Vuokrattavalla tontilla on rakennusoikeutta 7 635 k-m².

Vuokra-alueella sijaitsee kaupungin omistama koulurakennus, jonka purkamisesta vastaa kaupunki. Mikäli rakennuksen purkaminen viivästyy kaupungista johtuvista syistä, niin vuokra-ajan alkaminen siirtyy. Uudesta vuokra-ajan alkamisajankohdasta päättää liikuntajohtaja.

Kiinteistö Oy Namika Areenan suunnitelmissa on rakentaa kokonaispinta-alaltaan 3 100 k-m²:n kokoinen liikuntahalli, johon sisältyisi kaksi eri kokoista koripallokenttää, pukuhuoneita, keittiö, kahvila, varasto- ja teknistä tilaa. Yhtiön suunnitelmien mukaan liikuntahallin rakentaminen alkaa kesällä 2022 ja kokonaisuuden pitäisi olla valmis syksyllä 2023. Hallin valmistumisen jälkeen Kiinteistö Oy Namika Areenan tarkoituksena on jäädä hallin omistajaksi, joka huolehtii kiinteistön ylläpidosta.

Liikuntahalli toteutetaan yhteistyössä Pakilan Allianssi –hankkeen kanssa. Kaupunginvaltuuston 15.1.2020 hyväksymän allianssin hankesuunnitelman mukaan Paloheinä-Pakila -alueelle rakennetaan kaupungin uusia koulu-, päiväkotij- ja nuorisotiloja. Lisäksi hankesuunnitelman mukaan koulutiloihin ei toteuteta erillisiä liikuntatiloja, vaan kasvatuksen ja koulutuksen toimiala vuokraa opetukseen tarvittavat liikuntatilat pääosin Kiinteistö Oy Namikan Areenan hallista.



Kiinteistö Oy Namika Areena on kokonaan Helsingin NMKY:n Tukisäätiön omistama yhtiö. Säätiön muuhun omistukseen kuuluu muun muassa Hotel Arthur. Säätiön tuotot käytetään lasten ja nuorten toimintaan.

Helsingin Nuorten Miesten Kristillinen Yhdistys (Hki NMKY) on puolestaan perustettu vuonna 1889 ja seura tunnetaan työstään nuorisotyön sekä urheilun parissa. Helsingin NMKY:n omien sanojen mukaan seura on aloittanut koripallon sekä kerho- ja partiotoiminnan ensimmäisenä Suomessa. Nykyään seuran viikoittaisen toiminnan piirissä on lähes 6 000 lasta, nuorta ja aikuista.

Pakilan Namika Areenan tontin maanvuokran subventio lisää liikunta-palvelukokonaisuuden vuokramenoja nettomääräisesti noin 20 000 euroa vuodessa.

Asemakaava

Alueella on voimassa 23.11.2007 lainvoiman saanut asemakaava nro 11540, jossa vuokrattava tontti on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO). Liikuntahallin rakentaminen tontille on mahdollistettu poikkeamisluvalla.

Sisäinen vuokraus

Vuokrattavalla tontilla sijaitsee tällä hetkellä koulukiinteistö, jonka purkutyöt alkavat keväällä 2022. Kaupunkiympäristön toimialan kanssa on sovittu, että alue tullaan vuokraamaan sisäisellä sopimuksella kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle heti, kun se vapautuu nykyisestä käytöstään. Sisäinen vuokraus tullaan tekemään vähintään sille ajalle kuin Kiinteistö Oy Namika Areenan vuokrasopimus on voimassa.

Vuokra-alue ja vuokran määrittely

Vuokrattavan maa-alueen pinta-ala on noin 10 000 m². Vuokra-alueelle rakennetaan noin 3 100 kem²:n suuruinen liikuntahalli.

Vuokran määrittelyssä noudatetaan liikuntalautakunnan 22.1.2015, § 4 maa-alueiden vuokrauksesta päätettyjä yleisperiaatteita. Vuokrattavan alueen vuokra on määritelty rakennettavan liikuntahallin kerrosneliömetrien perusteella pitäen maan pääoma-arvona virallisen elinkustannusindeksi ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 12,00 euron kerrosneliömetrihintaa. Vuosivuokra on 5 % alueen pääoma-arvosta.

Täysimääräisen vuosivuokran määrittely vuoden 2022 tasossa (vuoden 2021 keski-indeksi 2017):

$$3\ 100\ \text{kem}^2 \times 12,00\ \text{€/kem}^2 \times 5\ \% \times 20,17 = 37\ 516,20\ \text{€}$$



Liikuntahallin maa-alueen osalta täysimääräisestä vuokrasta peritään 50 % niin kauan kuin aluetta käytetään yksinomaan liikuntaan tai siihen välittömästi liittyvään toimintaan, kuitenkin tämän sopimuksen puitteisissa 31.12.2028 saakka. Vuokranmääräytymisperusteista vuoden 2028 jälkeen päätetään viimeistään kaksi vuotta ennen subventoidun vuokrakauden päättymistä.

Perittävä vuosivuokra sopimuksen alkaessa on 18 758,10 euroa € (alv 0 %).

Kuntalain 130 §:n edellyttämä vuokra-alueen markkina-arvo on selvitetty (Gem Property Oy 13.10.2021).

Sopimuksen mukaisen vuokran vuokranmaksuvelvoite alkaa sen kuukauden alussa, jolloin rakennustyöt rakennettavan liikuntahallin alueella alkavat.

Tammikuun 1. päivästä 2023 lukien perittävä vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951=100 siten, että perusvuosivuokra on 1 860 euroa vuodessa ja sitä vastaava perusindeksi on 100.

Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkastetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100. Mikäli pisteluku on alempi, vuokraa ei kuitenkaan alenneta.

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

Muut vuokrasopimusehdot määritellään liitteenä olevan vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti.

Valtiontukilausunto

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107(1) mukaan, jollei perussopimuksissa toisin määrätä, jäsenvaltion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka väärin tai uhkaa väärin kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovelleta sisämarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

Esitetty maanvuokrasopimus Helsingin kaupungin ja Kiinteistö Oy Namika Areenan kanssa sisältää vuokratukea. Vuokrauksen kohteena olevalle maa-alueelle rakennettavaa liikunta- ja urheiluhallia käyttävät pääasiallisesti paikallisen urheiluseuran jäsenet, lähialueen koululaiset sekä muut lähiseudun asukkaat ja liikuntaseurat. Urheiluhalli palvelee



15.03.2022

siten ensisijaisesti paikallisia asukkaita, eikä se todennäköisesti houkuttele asiakkaita tai investointeja muista EU:n jäsenvaltioista. Vuokratuen vaikutus rajat ylittäviin investointeihin tai sijoittautumisen edellytyksiin on todennäköisesti enintään marginaalinen (Komission tiedonanto valtioneuvoston päätöksestä 2016/C 262/01 kohdat 196, 197). Vuokratuki ei näin ollen ole omiaan vaikuttamaan jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Kyse ei siis ole SEUT 107 (1) artiklan mukaisesta valtiontuesta.

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

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

Liitteet

- 1 Hakemus 24.6.2021
- 2 Poikkeamispäätös Namika Areena
- 3 Namika Areena
- 4 Vuokra-alue Pakila Namika

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Liikuntapalvelukokonaisuus Liikuntapaikat Liikuntapaikkapäällikkö 25.10.2021 § 46

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Liikuntapalvelukokonaisuus Liikuntapaikat Liikuntapaikkapäällikkö 30.06.2021 § 33