



## Maa-alueen vuokraaminen liikuntahallia varten Myyrmäen urheilupuistosta / Vantaa Areena Oy / AK

VD/183/10.00.02.02/2017

AK/GK

**Esitetään Myyrmäen urheilupuistosta noin 8010 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen vuokraamista Vantaa Areena Oy:lle viideksikymmeneksi vuodeksi liikuntahallin rakentamista, käyttöä ja ylläpitoa varten. Hankkeen koko on kasvanut, ja siksi maanvuokrasopimusta esitetään tarkistettavaksi. Liikuntahalli suunnitellaan padelin pelaamista ja voimistelua varten, mutta se on oltava muunneltavissa myös muihin sisäurheilumuotoihin. Vuosivuokra on 81 109 euroa sidottuna elinkustannusindeksiin.**

Padelmailapelin harrastajien määrä on lisääntynyt voimakkaasti pääkaupunkiseudulla, ja toimijat etsivät padelin harrastamista varten niin ulko- kuin sisäurheilutiloja. Lisäksi Vantaan Voimisteluseura ry tarvitsee lisää tilaa harrastukselleen. Vantaa Areena Oy on neuvotellut kaupungin liikuntapalveluiden kanssa sopivan alueen löytämiseksi liikuntahallia varten. Liikuntapalvelut ovat valmiita luovuttamaan alueen liikuntahallia varten Myyrmäen urheilupuistosta Vantaan Energia Areenan pohjoispuolelta.

Kiinteistöt ja tilat -palvelualue on neuvotellut yhdessä liikuntapalveluiden kanssa, että Vantaa Areena Oy:lle vuokrattaisiin noin 5950 m<sup>2</sup>:n määrää Myyrmäen urheilupuistosta kiinteistöstä 92-15-9904-2. Alue on kaupungin omistuksessa. Alue on rakentamaton, ja se on voimassa olevassa Myyrmäen urheilupuiston asemakaavassa osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU), jolle saa sijoittaa kolmikerroksisen liikuntahallin (uh). Liikuntahalli rakennetaan pääasiassa voimistelua ja padelia varten. Lisäksi liikuntahalliin tulee hyvinvointipalveluja ja mahdollisesti jotain muita sisäliikuntatiloja. Liikuntahallin suunniteltu koko on 85,4 m x 45,3 m. Hallin pohjanpinta-ala on noin 3869 m<sup>2</sup>. Osa hallista on kahdessa kerroksessa. Pysäköinti järjestettäisiin liikuntahallin eteläpuolella, jonne mahtuu noin 65 autopaikkaa, ja itäpuolelle, jonne mahtuu kahdeksan autopaikkaa. Tavoitteena on, että liikuntahalli valmistuisi joulukuun 2022 – tammikuun 2023 aikana, mikäli rakennuslupa on saatavissa syksyllä 2021.

Vuosivuokra on 29 017,50 euroa, ja se sidotetaan elinkustannusindeksiin. Maanvuokra perustuu ulkopuolisen arvioitsijan laatimaan kiinteistöarvioon 150 €/k-m<sup>2</sup>. Kaupunki perii käyvän maanvuokran. Lähtökohtana on ollut hallin pohjan pinta-ala 3869 m<sup>2</sup>, mikä on maanvuokran määrittämisen perusteena. Toisesta kerroksesta ei ole erikseen lisävuokraa, koska sen katsotaan tulevan muuntojoustavuuden ansiosta ja tilanne elää vuosien saatossa. Kaupunki haluaa edistää sitä, että rakennus on muuntojoustava, koska liikuntalajit muuttuvat vuokra-ajan kuluessa.

Hankkeen rahoittavat yksityiset sijoittajat. Rahoitusneuvottelut ulkopuolisesta rahoituksesta ovat parhaillaan käynnissä. Hankkeen toimijat ovat toteuttaneet vastaavia halleja pääkaupunkiseudulla muuallakin. Vantaan kaupunki ei osallistu liikuntahallin rakentamis- eikä ylläpitokustannuksiin.

Vuokrasopimus laaditaan muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaisesti. Maanvuokrasopimuksella Vantaan kaupunki (vuokranantaja) ja Vantaa Areena Oy (Vuokralainen) yhteisesti sopivat mm. seuraavaa:

- Vantaan kaupunki vuokraa Vantaa Areena Oy:lle noin 5950 m<sup>2</sup>:n suuruisen määrään Myyrmäen urheilupuistosta kiinteistöstä 92-15-9904-2.
- Vuokralainen suunnittelee ja toteuttaa määrälälle yhdessä toteuttajan kanssa liikuntahallin, jonka pohjan pinta-ala on noin 3869 m<sup>2</sup>.
- Liikuntahalli on muuntojoustava, jolloin liikuntahallissa harjoitettavat liikuntamuodot voivat vaihtua vuosien saatossa.



- Liikuntahalli rakennetaan ensivaiheessa voimistelun ja padelin pelaamista varten.
- Vuokra-aika on viisikymmentä (50) vuotta 1.9.2021 – 31.8.2071.
- Vuosivuokra on 29 017,50 euroa 1.1.2023 lähtien. Vuosivuokra on ajalla 1.9.2021–31.12.2022 50 % alennettuna yhteensä 14 508,75 euroa.
- Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ( $1951/10=100$ ).
- Kaupungilla on oikeus tarkistaa alueen vuokraa, mikäli alueen arvossa alueen käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden, lisärakentamisen tai muun vastaavan seikan johdosta tapahtuu muutoksia.
- Vuosivuokraa tarkistetaan sopimuskauden puolessa välissä ja vuosivuokra korotetaan käyvän vuokran suuruiseksi, mikäli vuokrataso on jäänyt jälkeen käyvästä vuokrasta.
- Vuokralainen rakentaa alueelle kahden vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoituksesta hankkeelle myönnettävän rakennusluvan mukaisen liikuntahallin.
- Vuokralainen valtuuttaa Kaupungin hakemaan Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja Vuokralaiselle kuuluviin Vuokra-alueella oleviin rakennuksiin, rakennelmiin ja laitteisiin suuruudeltaan yhteensä enintään 29 017,50 euroa.
- Vuokralaisella ei ole oikeutta lunastaa määräalaa.
- Vuokralainen on, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita, velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään kustannuksellaan pois omistamansa sekä kolmannen tahon omistamat rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston sekä luovuttamaan Kaupungille Vuokra-alueen siistinä ja puhdistettuna rakenteista vapaana, vähintään vuokrasuhteen alkamista vastaavassa kunnossa.

Hallintosäännön 10 luvun 2 §:n 7 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää työpaikkatonttien ja niihin rinnastettavien rakennuspaikkojen myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun yksittäisen tontin kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 300 000 euroa ja enintään 2 000 000 euroa

## **Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.5.2021 § 16**

### **Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään, että

- a) Vantaan kaupunki vuokraa liikuntahallia varten Vantaa Areena Oy:lle oheisen karttaliitteen osoittaman noin 5950 m<sup>2</sup>:n suuruisen maa-alueen kiinteistöistä 92-15-9904-2 ajalle 1.9.2021 – 31.8.2071.
- b) vuosivuokra on 29 017,50 euroa sidottuna elinkustannusindeksiin 1.1.2023 lähtien.
- c) vuosivuokra on 14 508,75 euroa ajalla 1.7.2021–31.12.2022.
- d) maanvuokrasopimus laaditaan kaupungin vakiintunein vuokrausehdoin ja esittelyosassa esitetyin ehdoin.
- e) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maanvuokrasopimus ja tekemään siihen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia,
- f) tämä päätös raukeaa, mikäli maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2021 mennessä.

### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.



Vantaan Areena Oy on esittänyt uudet suunnitelmat liikuntahallin rakentamiseksi. Liikuntahalli sijoittuu edelleen Vantaan Energia Areenan pohjoispuolelle asemakaavan mukaiselle rakennusalueelle. Liikuntahalli rakennetaan edelleen pääasiassa voimistelua ja padelia varten. Lisäksi liikuntahalliin tulee hyvinvointipalveluja ja mahdollisesti jotain muita sisäliikuntatiloja.

Liikuntahallin koko on kasvanut. Se olisi 10 105 kerrosneliömetriä, ja pohjan pinta-ala olisi 4672 m<sup>2</sup>. Liikuntahalli ulottuu osin istutettavalle alueen osalle, mutta edelleen liikuntahallin ja sen pohjoispuolella oleva jalkapallonstadionin väliin jää istutettavaa alueen osaa. Rakennusvalvonta ja Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö pitävät rakennusalan ylitystä mahdollisena. Kaupunkikuvaneuvottelukunta puolsi suunnitelmaa 16.6.2022 § 39 ja antoi jatkosuunnittelulle ohjeet puuston säilyttämiselle, liikennesuunnittelun kehittämiseksi, rakennuksen muuntojoustavuudelle ja julkisivuille. Vuokra-alueen pinta-ala on noin 8010 m<sup>2</sup>.

Liikuntahallin suunniteltu koko on kaikkiaan 93 m x 59 m, mikä koostuu kahdesta toisiinsa kiinni olevasta osasta: noin 64 m x 48 m ja noin 29 m x 53 m osasta. Hallissa on yhteensä kolme kerrosta, osan tiloista ollessa kahden kerroksen korkuisia. 59 autopaikan pysäköintialue on järjestetty liikuntahallin eteläpuolelle. Tavoitteena on, että liikuntahalli valmistuisi vuoden 2023 loppuun mennessä.

Koska liikuntahallin koko on kasvamassa ja sen toteuttaminen laajennettuna on mahdollista, niin maanvuokrasopimusta tulisi tarkistaa. Maanvuokrasopimuksen pohjana on maan käypä arvo, jonka ulkopuolinen arvioitsija on arvioinut vuonna 2021, sekä rakennettava kerrosala. Maa-alue on edelleen tarkoitus vuokrata 50 vuodeksi 1.9.2021 alkaen ja uusi vuokra tulisi voimaan 1.1.2023 lähtien. Uuden vuokrakauden ensimmäisenä vuotena vuokraa perittäisiin 50 %:lla alennettuna, koska tuolloin liikuntahallia on tarkoitus rakentaa, eikä vuokralainen saa vielä tuona vuonna tuloja hankkeesta. Maanvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951/10=100). Vuosivuokraan 81 109 euroa on tehty yhden vuoden indeksitarkistus vuodelta 2021 vuodelle 2022.

Hankkeen rahoittavat yksityiset sijoittajat. Vantaan kaupunki ei osallistu liikuntahallin rakentamis- eikä ylläpitokustannuksiin.

Vuokrasopimus laaditaan muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaisesti.

Maanvuokrasopimuksella Vantaan kaupunki (vuokranantaja) ja Vantaa Areena Oy (Vuokralainen) yhteisesti sopivat mm. seuraavaa:

- Vantaan kaupunki vuokraa Vantaa Areena Oy:lle noin 8010 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan Myyrmäen urheilupuistosta kiinteistöstä 92-15-9904-2.
- Vuokralainen suunnittelee ja toteuttaa määräalalle yhdessä toteuttajan kanssa liikuntahallin, jonka koko pinta-ala on noin 10105 kerrosneliömetriä.
- Liikuntahalli on muuntojoustava, jolloin liikuntahallissa harjoitettavat liikuntamuodot voivat vaihtua vuosien saatossa.
- Liikuntahalli rakennetaan ensivaiheessa voimistelun ja padelin pelaamista varten.
- Vuokra-aika on viisikymmentä (50) vuotta 1.9.2021 – 31.8.2071.
- Vuosivuokra on 81 109,00 euroa 1.1.2024 lähtien.
- Vuosivuokra on ajalla 1.1.2023-31.12.2023 on 40 554,50 euroa ja ajalla 1.9.2021-31.12.2022 14 508,75 euroa.
- Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951/10=100).
- Kaupungilla on oikeus tarkistaa alueen vuokraa, mikäli alueen arvossa alueen käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden, lisärakentamisen tai muun vastaavan seikan johdosta tapahtuu muutoksia.
- Vuosivuokraa tarkistetaan sopimuskauden puolessa välissä ja vuosivuokra korotetaan käyvän vuokran suuruiseksi, mikäli vuokrataso on jäänyt jälkeen käyvästä vuokrasta.



- Vuokralainen rakentaa alueelle kahden vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoituksesta hankkeelle myönnettävän rakennusluvan mukaisen liikuntahallin.
- Vuokralainen valtuuttaa Kaupungin hakemaan Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja Vuokralaiselle kuuluviin Vuokra-alueella oleviin rakennuksiin, rakennelmiin ja laitteisiin suuruudeltaan yhteensä enintään 81 109,00 euroa.
- Vuokralaisella ei ole oikeutta lunastaa määräälaa.
- Vuokralainen on, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita, velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään kustannuksellaan pois omistamansa sekä kolmannen tahon omistamat rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston sekä luovuttamaan Kaupungille Vuokra-alueen siistinä ja puhdistettuna rakenteista vapaana, vähintään vuokrasuhteen alkamista vastaavassa kunnossa.

Hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 23 mukaan kaupunkilalautakunta päättää asemakaava-alueella työpaikkatonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun yksittäisen tontin kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 ja enintään 2 000 000 euroa.

## **Kaupunkilalautakunta 21.9.2022 § 20**

### **Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään, että

- a) Vantaan kaupunki vuokraa liikuntahallia varten Vantaa Areena Oy:lle oheisen karttaliitteen osoittaman noin 8010 m<sup>2</sup>:n suuruisen maa-alueen kiinteistöistä 92-15-9904-2 ajalle 1.9.2021 – 31.8.2071,
- b) vuosivuokra on 81 109,00 euroa sidottuna elinkustannusindeksiin 1.1.2024 lähtien,
- c) vuosivuokra on 40 554,50 euroa ajalla 1.1.2023-31.12.2023,
- d) vuosivuokra on 14 508,75 euroa ajalla 1.7.2021–31.12.2022,
- e) maanvuokrasopimus laaditaan kaupungin vakiintunein vuokrausehdoin ja esittelyosassa esitetyin ehdoin,
- f) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maanvuokrasopimus ja tekemään siihen teknislouhteisia tarkennuksia ja vähäisiä muutoksia, ja
- g) tämä päätös raukeaa, mikäli maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2022 mennessä.

### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Liitekartta - Myyrmäen liikuntahalli - vuokrattava alue kiinteistöllä 92-15-9904-2

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkilalautakunnalle

Lisätiedot:

projektijohtaja Gilbert Koskela, 050 312 1915

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)