



03.12.2012

Sj/8

## § 1380

### Pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen uudistaminen Tuomarinkylän Talli Oy:n kanssa

HEL 2012-011449 T 10 01 01 02

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa liikuntalautakunnan vuokraamaan Tuomarinkylän Talli Oy:lle Helsingin kaupungin 35. kaupunginosan Tuomarinkylän kartanon tilaan 91-431-1-659/10 kuuluvan, noin 6 018 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen ratsastustoimintaa varten lautakunnan myöhemmin päättämästä ajankohdasta lukien 31.12.2032 saakka seuraavin ehdoin:

Täysimääräinen vuosivuokra, joka vastaa elinkustannusindeksin pistelukua toukokuu 2012=1 864 on 19 230,60 (alv 0 %) euroa.

Täysimääräinen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaa 1 031,70 euron suuruista perusvuosivuokraa.

Vuokrasta peritään 50 % niin kauan kuin vuokra-aluetta käytetään yksinomaan ratsastustoimintaan.

Muutoin noudatetaan liikuntalautakunnan määrittämiä lisäehtoja

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Ritva Viljanen

#### Lisätiedot

Hannu Hyttinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36683  
hannu.hyttinen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 liikuntalautakunnan esityslista 18.9.2012.pdf
- 2 Vuokrasopimuksen vuokra-alueen laajentaminen, kartta
- 3 Nykyinen vuokrasopimus
- 4 Hakemus 20.8.2012

#### Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen oikeuttaa liikuntalautakunnan vuokraamaan Tuomarinkylän Talli Oy:lle Helsingin kaupungin 35. kaupunginosan Tuomarinkylän kartanon tilaan 91-431-1-659/10 kuuluvan, noin 6 018 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen ratsastustoimintaa varten lautakunnan myöhemmin päättämästä ajankohdasta lukien 31.12.2032 saakka seuraavin ehdoin:



Täysimääräinen vuosivuokra, joka vastaa elinkustannusindeksin pistelukua toukokuu 2012=1 864 on 19 230,60 (alv 0 %) euroa.

Täysimääräinen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaa 1 031,70 euron suuruista perusvuosivuokraa.

Vuokrasta peritään 50 % niin kauan kuin vuokra-aluetta käytetään yksinomaan ratsastustoimintaan.

Muutoin noudatetaan liikuntalautakunnan määrittämiä lisäehtoja

## Esittelijä

### Saapunut hakemus, vuokra-alueen laajennus

Tuomarinkylän Talli Oy esittää 20.8.2012 päivätyssä hakemuksessaan asemakaavamuutoksen toteutumisen mahdollistaman nykyisen vuokra-alueen laajentamista. Hakemus liiteasiakirjoineen on esityksen oheismateriaalina.

### Aikaisempi vuokrasopimus

Liikuntalautakunnan ja Tuomarinkylän Talli Oy:n välillä on voimassa 21.8.2007 tehty, tallialuetta koskeva, pitkäaikainen maanvuokrasopimus, joka päättyy 31.12.2032. Vuokra-alue (3 322 m<sup>2</sup>) käsittää kahden tallirakennuksen rakennusalat pihapiireineen. Nykyinen vuokrasopimus on esityksen oheismateriaalina.

### Uusi pitkäaikainen sopimus, vuokra-aika ja vuokrauserusteet

Liikuntatoimen johtosäännön mukaan liikuntalautakunta päättää hallintaoikeutensa puiteissa maa-alueiden luovuttamisesta vuokralle kauintaan kymmeneksi vuodeksi kerrallaan. Koska uusi sopimus on tarkoitus tehdä päättymään 31.12.2032, oikeuden liikuntalautakunnalle vuokrasopimuksen tekemiseen myöntää kaupunginhallitus.

Vuokrattava alue on 6 018 m<sup>2</sup>, joka käsittää 4 127 m<sup>2</sup>:n suuruisen rakennusalueen ja 1 891 m<sup>2</sup>:n suuruisen ratsastuskenttä- ja muun pihapiirialueen. Alueen huolto tapahtuu kaavaehdotukseen merkityn uuden huoltotien, Ratsukkopolun kautta. Tulevan vuokra-alueen kartta on esityksen liitteenä.

### Vuokran määräytyminen

Liikuntatoimi perii subventoitua vuokraa sellaisista vuokrakohteista, joissa harjoitetaan pelkästään liikuntatoimintaa. Vuoden 2007 alusta lukien subventio on ollut enintään 50 %.



Tuomarinkylän kartanoalueen ratsutalleja ja maneesirakennuksia koskevat maanvuokrat on määritetty siten, että rakennetun alueen osalta käyvän maanarvon perusteena on pidetty virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 11,77 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa ja mikäli tallin yhteydessä on ratsastuskenttä tai jaloittelutarhoja, niin niiden vuokra on määriteltävä sisäisen vuokran perusteella.

Tuomarinkylän Talli Oy:n uudelle vuokra-alueelle on merkitty rakennusoikeutta yhteensä 1 560 kem<sup>2</sup>. Vuosivuokra on 5 % maan pääoma-arvosta.

Rakennusmaan osalta käypä perusvuosivuokra (ind. 100) olisi 5 % x 1 560 kem<sup>2</sup> x 11,77 euroa/kem<sup>2</sup> = 918,06 euroa ja sitä vastaava tämän päivän (ind. toukokuu 2012=1864) vuosivuokra olisi 17 112,64 euroa.

Tallien viereisen kenttäalueen koko on 1 891 m<sup>2</sup>, joten sen osalta vuosivuokra olisi 1,12 e/m<sup>2</sup>/v x 1 891 m<sup>2</sup> = 2 117,92 euroa.

Koko alueen käypä vuosivuokra olisi 19 230,60 euroa, jolloin 50 %:n subventiolla vuosivuokraksi muodostuu 9 615,30 euroa. Maa-alueen vuokrauksen osalta arvonnalisävero on 0 prosenttia.

#### Muut ehdot

Muut ehdot määräytyvät liikuntatoimen pitkäaikaisissa maanvuokrauksissa noudattamien yleisten ehtojen mukaan. Uutena sopimusehtona sopimusehtoihin tehdään täydennys koskien vuokralaisen velvollisuutta liittyä itsenäisenä kulutusyksikkönä yleisiin teknisiin sähkö-, vesi- ja viemäriverkostojärjestelmiin.

#### Asemakaavan muutosehdotus ratsastustoiminnan kannalta

Alueelle on laadittu asemakaavan muutosehdotus nro 12072. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi sen 15.11.2011. Kaupunkisuunnitteluvirasto tarkisti ehdotusta 16.4.2012 ja lähetti sen edelleen kaupunginhallitukselle. Kaupunginvaltuusto käsittelee kaavaehdotusta kokouksessaan 12.12.2012.

Kaavaselostuksen mukaan muutoksella on tarkoitus mahdollistaa nykyisten ahtaiden tallien laajentaminen siten, että ne täyttävät maa- ja metsätalousministeriön uudet eläinsuojeluvaatimukset 14/EEO/1998, jotka tulevat voimaan 1.1.2014. Tavoitteena on muun muassa yrittäjien toiveen pohjalta myös lisätä hevospaikkojen määrää.

Kaavamuutoksessa esitetyt laajennusosat mahdollistavat nykyisten hevostarhojen laajennuksen nykyisten vaatimusten mukaisiksi ja hevospaikkamäärän lisäyksen noin 20 prosentilla 140 hevospaikasta noin 170



hevospaikkaan. Hevospaikkojen määrän lisäys on arvioitu siten, että lisärakentaminen ja toiminnan vaatimat ulkotilat ja uudet pysäköintitarpeet on mahdollista sovittaa arvokkaaseen ympäristöön kartanoalueen keskeisiä arvoja vaarantamatta.

#### Sisäinen vuokraus

Kiinteistölautakunta on vuokrannut Tuomarinkartanon ratsastuskeskuksen alueen liikuntalautakunnalle sisäisellä vuokrauksella. Vuokraus päättyy 31.12.2032. Sisäinen vuokra vuonna 2012 on 1,12 €/m<sup>2</sup>/vuosi.

Ratsastuskeskuksen alue tulee asemakaavamuutoksen myötä laajenemaan. Asemakaavamuutoksen nro 12072 myötä sisäistä vuokrausta tarkistetaan vastaamaan VU-1/s aluetta (urheilu- ja virkistyspalvelujen alue ratsastuskeskusta varten) sisäisissä vuokrauksissa käytettyjen periaatteiden mukaisesti.

#### Vuokrasopimusten uusiminen

Liikuntalautakunnan ja ratsastuskeskuksessa toimivien talliyrittäjien kesken on voimassa eri aikoihin päättyviä maanvuokrasopimuksia. Eläinsuojelumääräykset, kaavamuutokset, tallialueiden laajentaminen ja uusien investointien rahoittaminen vaativat vuokra-alueiden uudelleen järjestämistä sekä vuokra-aikojen pidentämistä.

Tuomarinkartanon ratsastuskeskuksen talliyrittäjien kanssa tehdyt pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset on tarkoitus uusida alueelle laaditun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12072 pohjalta siten, että vuokra-alueet ja vuokrat tarkistetaan ja sopimukset esitetään tehtäväksi 31.12.2032 asti.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Ritva Viljanen

#### Lisätiedot

Hannu Hyttinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36683  
hannu.hyttinen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 liikuntalautakunnan esityslista 18.9.2012.pdf
- 2 Vuokrasopimuksen vuokra-alueen laajentaminen, kartta
- 3 Nykyinen vuokrasopimus
- 4 Hakemus 20.8.2012

#### Päätöshistoria

Liikuntalautakunta 18.09.2012 § 165



03.12.2012

Sj/8

HEL 2012-011449 T 10 01 01 02

35. KO/Tuomarinkylä, Y3135-00011/12, kiinteistökartta G7/R2, Lilk07-80, Lilk 2007-186, Khs 2007-1306

## Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus myöntäisi liikuntalautakunnalle oikeuden vuokrata Tuomarinkylän Talli Oy:lle (Y-tunnus 0364166-3) Helsingin kaupungin 35. kaupunginosan (Tuomarinkylä) Tuomarinkylän kartanon tilaan 91-431-1-659/10 kuuluvan, noin 6 018 m<sup>2</sup>:n alueen ratsastustoimintaa varten lautakunnan myöhemmin päättämästä ajankohdasta lukien 31.12.2032 saakka seuraavin ehdoin:

1.

Täysimääräinen vuosivuokra, joka vastaa elinkustannusindeksin pistelukua toukokuu 2012=1 864 on 19 230,60 (alv 0 %) euroa.

Täysimääräinen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavaa 1 031,70 euron suuruista perusvuosivuokraa.

2.

Vuokrasta peritään 50 % niin kauan kuin vuokra-aluetta käytetään yksinomaan ratsastustoimintaan.

3.

Muutoin noudatetaan liikuntalautakunnan määrittämiä lisäehtoja

## Esittelijä

osastopäällikkö  
Stefan Fröberg

## Lisätiedot

Stefan Fröberg, osastopäällikkö, puhelin: 310 87901  
stefan.froberg(a)hel.fi  
Ulla Sara, suunnittelija, puhelin: 310 87786  
ulla.sara(a)hel.fi