



16.12.2013

Sj/3

## § 1371

### Maa-alueen vuokraus Vuosaaren Ratsastuskeskus Oy:lle

HEL 2013-014035 T 10 01 01 02

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Ritva Viljanen

#### Lisätiedot

Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36683  
maria.nyfors(a)hel.fi

#### Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen oikeuttaa liikuntalautakunnan vuokraamaan Vuosaaren Ratsastuskeskus Oy:lle 54. kaupunginosan (Vuosaari) tiloihin 91-435-0001-243 ja 91-435-0001-78 kuuluvan noin 2 700 m<sup>2</sup>:n suuruisen, karttaliitteeseen merkityn alueen ratsastustoimintaa varten lautakunnan myöhemmin päättämästä ajankohdasta lukien 31.12.2032 saakka seuraavin ehdoin:

1 Täysimääräinen vuosivuokra on 21 157,57 euroa.

Vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaa 8,41 euron suuruisia kerrosneliömetrihintaa.

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

3 Muutoin noudatetaan liikuntalautakunnan määrittämiä lisäehtoja.

#### Esittelijä

Hakemus ja hanke

Vuosaaren Ratsastuskeskus Oy hakee vuokralle Helsingin Vuosaarella, osoitteessa Niinisaarentie 12, sijaitsevaa tonttia ratsastuskoulutoimintaa varten hallituksensa päätöksellä 31.12.2032 saakka.



Hakijalla on aikomus rakennuttaa kaava-alueelle ratsastuskeskus ja harjoittaa alueella ratsastuskoulutoimintaa. Hakija on toimittanut liikuntavirastoon arkkitehti Eeva Vallan laatimat Vuosaaren Ratsastuskeskuksen talli- ja maneesialuetta koskevat luonnospiirustukset.

#### Muut hakemukset

Liikuntavirastoa lähestyivät Vuosaaren Ratsastuskeskus Oy:n lisäksi Ratsastuskeskus Karlvik Oy ja Itä-Helsingin Ratsastajat ry sekä muutama yritys ja yksityishenkilö, jotka ilmoittivat kiinnostuksestaan alueeseen. Kaikille liikuntavirastoa asiassa lähestyneille ilmoitettiin syyskuussa 2012 seuraavat asiat koskien ratsastuskeskukselle varattua tonttia:

- Alueella ei ole kunnallistekniikkaa.
- Liikuntavirasto ei osallistu alueen investointeihin. Vuokralainen vastaa kaikista alueeseen liittyvistä investoinneista ja ylläpitokustannuksista.
- Vuosaaren huipun ja Mustavuoren ulkoilualueelle on osoitettu ohjeelliset ulkoilu- ja ratsastustiet. Ratsastusreittien toteutuksesta ei ole sovittu, eikä niitä ole huomioitu liikuntaviraston talousarvion 5-vuotissuunnitelmassa.
- Alueen ratsastuskenttää ei arvion mukaan voi rakentaa 3-4 vuoteen johtuen vanhan kaatopaikan kunnostustöistä.
- Alueen vuosivuokra on n. 11 500 € ilman ratsastuskenttää ja kentän kanssa n. 13 800 €.

Muut yrittäjät ja yksityishenkilöt, mukaan lukien Ratsastuskeskus Karlvik Oy ja Itä-Helsingin Ratsastajat ry vetäytyivät.

Ulkoliikuntaosaston osastopäällikkö sekä liikuntaviraston suunnittelupäällikkö ovat käyneet neuvotteluja Vuosaaren Ratsastuskeskus Oy:n kanssa vuoden 2012 lokakuusta asti. Neuvotteluissa on tuotu voimakkaasti esille, että alueelle on kaavan mukaan oikeus perustaa ratsastuskoulu, mikä sulkee pois mahdollisuuden perustaa yksityistalli alueelle. Ratsastuskoulu pääkaupungin alueella poistaa osaksi ratsastusta harrastavien tarpeen poistua kaupungin alueelta harrastaakseen lajiaan. Vuosaaren ratsastukselle varattu alue on hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella.

#### Hallinta-alue

Liikuntaviraston hallinnassa on Vuosaaren täyttömäen länsireunalla sijaitseva alue, joka on varattu ratsastustoimintaa varten. Hallinta-alueen tunnus on Y3154-00033. Alue koostuu kahdesta osasta, varsinaisesta tallialueesta (pinta-ala 21 507 m<sup>2</sup>) ja erillisestä



ratsastuskenttäalueesta (8 134 m<sup>2</sup>). Liikuntaviraston hallinnoima ratsastuskeskukselle varattu alue ei ole aivan kaavan mukainen, ja vuokra-alue määräytyy lopulliseen sopimukseen.

#### Kaavatilanne

Ratsastuskoulun alue on osoitettu asemakaavassa nro 10640, joka on tullut voimaan 25.1.2002.

Niinisaarentien pohjoispuolelle, täyttömäelle johtavan tien varteen on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU) ratsastuskoulua varten. Alueen pinta-ala on noin 2,1 hehtaaria, ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 2 700 kem<sup>2</sup>. Kaavassa on osoitettu rakennusalat, joiden käyttötarkoitusta ei ole tarkasti määritetty. Rakennusaloille on mahdollista rakentaa maneesi, tallitoimintaan liittyvät sosiaalitalat, kahvila ja mahdollisesti yksi asunto ratsastuskeskuksen henkilökuntaa varten. Alueen länsireunalla on maisemallisista syistä säilytettävä metsikkö. Alueelle on osoitettu kolme pientä jaloittelutarhaa. Suuri ratsastuskenttä ja yksi jaloittelutarhoista on osaksi entisen kaatopaikan alueella. Alueen pohjoisosassa on suojeltavia linnoituslaitteita ja itäreunassa sähkölinja. Vuosaaren huipun ja Mustavuoren ulkoilualueelle on osoitettu ohjeelliset ulkoilu- ja ratsastustiet.

#### Vuokrasopimus

Vuokrattava alue käsittää varsinaisen rakennusalueen. Alueen länsireunassa kulkeva ulkoilutie jää vuokra-alueen ulkopuolelle. Kaavan mukaan ratsastuskeskuksen itäpäässä oleva jaloittelutarha on osittain sähkölinjan erityisalueella. Se ei ole liikuntaviraston hallinnoimalla VU-alueella, eikä sitä oteta mukaan nyt vuokrattavaan alueeseen. Myöskään täyttömäen rinteessä olevaa isoa ratsastuskenttää ei tässä vaiheessa vuokrata. Vuokra-alueen pinta-ala on 20 450 m<sup>2</sup>.

#### Vuokra

Liikuntatoimen noudattaman käytännön mukaisesti perusvuokrana pidetään virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaa 8,41 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Vuokrasta peritään 50 % niin kauan kuin aluetta käytetään yksinomaan liikuntaan tai siihen välittömästi liittyvään toimintaan.

Tontin rakennusoikeus on 2 700 kem<sup>2</sup>. Elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" vuoden 2012 pisteluku on 1863. Vuosivuokra on 5 % tontin pääoma-arvosta. Tämänhetkinen täysimääräinen vuosivuokra on 8,41 x 18.63 x 2 700 x 5 % = 21 151,57 euroa. Täysimääräinen perusvuokra, joka vastaa elinkustannusindeksin pistelukua 100, on 1



16.12.2013

Sj/3

135,35 euroa. Vuokrasubventio huomioiden tämänhetkinen vuosivuokra on 10 575,80 euroa.

**Esittelijä**

apulaiskaupunginjohtaja  
Ritva Viljanen

**Lisätiedot**

Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36683  
maria.nyfors(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Vuosaaren Ratsastuskeskus Oy:n hakemus
- 2 Vuosaaren Ratsastuskeskus Oy:n hallituksen kokouksen pöytäkirja
- 3 Vuosaaren Ratsastuskeskus Oy:n kauppakisteriote
- 4 Ote asemakaavasta
- 5 Kartta vuokra-alueesta
- 6 Hankkeen esittely

**Otteet**

**Ote**

Vuosaaren Ratsastuskeskus Oy

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje,  
kaupunginhallitus

**Tiedoksi**

Liikuntavirasto

**Päätöshistoria**

Liikuntalautakunta 14.11.2013 § 207

HEL 2013-014035 T 10 01 01 02

**Päätös**

Liikuntalautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin vuokraamaan Vuosaaren Ratsastuskeskus Oy:lle 54. kaupunginosan (Vuosaari) tiloihin 91-435-0001-243 ja 91-435-0001-78 kuuluva noin 2 700 m<sup>2</sup>:n suuruinen, karttaliitteeseen merkitty alue, ratsastustoimintaa varten lautakunnan myöhemmin päättämästä ajankohdasta lukien 31.12.2032 saakka seuraavin ehdoin:

1

Alueen täysimääräinen vuosivuokra on 21 157,57 euroa. Vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaa 8.41 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.



16.12.2013

Sj/3

2

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

3

Muutoin noudatetaan liikuntalautakunnan määräämiä lisäehtoja.

Lisäksi lautakunta päätti, etteivät Vuosaaren ratsastuskeskusta koskevat Ratsastuskeskus Karlvik Oy:n ja Itä-Helsingin Ratsastajat ry:n vuokrausesitykset anna aiheita enempiin toimenpiteisiin.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Stefan Fröberg

Lisätiedot

Arja Eloranta, sihteeri, puhelin: 310 87902  
Stefan Fröberg, osastopäällikkö, puhelin: 310 87901  
Ulla Sara, suunnittelija, puhelin: 310 87786