



16.12.2013

Sj/1

§ 1369

Maa-alueen vuokraus Tuomarinkartanon Ratsastusopisto Oy:lle

HEL 2012-010944 T 10 01 01 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa liikuntalautakunnan vuokraamaan Tuomarinkartanon Ratsastusopisto Oy:lle 35. kaupunginosan (Tuomarinkylä) Tuomarinkylän kartanon tilaan 91-431-1-659/10 kuuluvan noin 4 682 m²:n suuruisen, karttaliitteeseen merkityn alueen ratsastustoimintaa varten lautakunnan myöhemmin päättämästä ajankohdasta lukien 31.12.2032 saakka seuraavin ehdoin:

- 1 Täysimääräinen vuosivuokra, joka vastaa elinkustannusindeksin vuoden 2012 vuosikeskiarvon pistelukua 1863 on 16 803,90 euroa.

Täysimääräinen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaa 902,00 euron suuruista perusvuosivuokraa.
- 2 Vuokrasta peritään 50 % niin kauan kuin vuokra-alueella käytetään yksinomaan ratsastustoimintaan.
- 3 Muutoin noudatetaan liikuntalautakunnan määrittämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Ritva Viljanen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Tuomarinkartanon Ratsastusopisto Oy:n hakemus
- 2 Vuokrasopimusluonnos
- 3 Kartta vuokra-alueesta
- 4 Ote asemakaavasta

Otteet



16.12.2013

Sj/1

Ote

Tuomarinkartanon
Ratsastusopisto Oy

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen oikeuttaa liikuntalautakunnan vuokraamaan Tuomarinkartanon Ratsastusopisto Oy:lle 35. kaupunginosan (Tuomarinkylä) Tuomarinkylän kartanon tilaan 91-431-1-659/10 kuuluvan noin 4 682 m²:n suuruisen, karttaliitteeseen merkityn alueen ratsastustoimintaa varten lautakunnan myöhemmin päättämästä ajankohdasta lukien 31.12.2032 saakka seuraavin ehdoin:

- 1 Täysimääräinen vuosivuokra, joka vastaa elinkustannusindeksin vuoden 2012 vuosikeskiarvon pistelukua 1863 on 16 803,90 euroa.

Täysimääräinen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaa 902,00 euron suuruista perusvuosivuokraa.

- 2 Vuokrasta peritään 50 % niin kauan kuin vuokra-alueella käytetään yksinomaan ratsastustoimintaan.
- 3 Muutoin noudatetaan liikuntalautakunnan määräämiä lisäehtoja.

Esittelijä

Asemakaavan muutos

Tuomarinkartanon ratsastuskeskuksen toiminnan kehittämiseksi alueelle on laadittu asemakaavan muutos nro 12072, joka on tullut voimaan 15.2.2013.

Asemakaavamuutos mahdollistaa ahtaiden tallien laajentamisen siten, että ne täyttävät uudet, 1.1.2014 voimaan tulevat eläinsuojeluvaatimukset. Kaavamuutoksessa esitetyt laajennusosat mahdollistavat nykyisten hevospaikkojen laajennuksen ja hevospaikkojen määrän lisäyksen noin 20 %:lla 140 hevospaikasta noin 170 hevospaikkaan. Hevospaikkojen määrän lisäys on arvioitu siten, että lisärakentaminen ja toiminnan vaatimat ulkotilat ja uudet



pysäköintitarpeet on mahdollista sovittaa arvokkaaseen kartanoympäristöön.

Liikuntalautakunnan ja ratsastuskeskuksessa toimivien talliyrittäjien kesken on voimassa eri aikaan päättyviä maanvuokrasopimuksia. Tallialueiden laajentaminen ja uusien investointien rahoittaminen vaativat vuokra-alueiden uudelleen järjestämistä sekä vuokra-aikojen pidentämistä.

Sisäinen vuokraus

Kiinteistölautakunta on vuokrannut Tuomarinkartanon ratsastuskeskuksen alueen liikuntalautakunnalle sisäisellä vuokrauksella. Vuokraus päättyy 31.12.2043. Sisäinen vuokra vuonna 2013 on 1,15 €/m²/vuosi. Ratsastuskeskuksen alue on asemakaavamuutoksen myötä laajentunut ja sisäistä vuokrausta on tarkastettu vastaamaan kaavan mukaista VU-1/s aluetta (urheilu- ja virkistyspalvelujen alue ratsastuskeskusta varten).

Esittelijä toteaa, että uudet pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset, joissa on otettu huomioon alueelle voimaan tulleen asemakaavan mukaiset tallialueiden rajaukset ja rakennusoikeudet, on jo tehty Tuomarinkartanon Kilpatalli Oy:n ja Tuomarinkylän Talli Oy:n kanssa. Sopimukset ovat voimassa 31.12.2032 saakka, joten kaikkien talliyrittäjien sopimukset päättyvät samanaikaisesti. Hevosten laidunalueita koskevat sopimukset uusitaan erikseen.

Nykyinen vuokrasopimus

Liikuntalautakunnan ja Tuomarinkartanon Ratsastusopisto Oy:n välillä on voimassa 12.2.2008 tehty, tallialuetta koskeva pitkäaikainen maanvuokrasopimus, joka päättyy 31.12.2032. Vuokra-alue (3 924 m²) käsittää tallirakennuksen ja pihapiirissä olevan ratsastuskentän alueet.

Tuomarinkartanon Ratsastusopisto Oy esittää 30.7.2012 päivätyssä hakemuksessaan vuokrasopimuksen päivittämistä uuden asemakaavan mukaiseksi. Hakemus on esityksen liitteenä.

Uusi vuokrasopimus

Uusi sopimus esitetään tehtävän asemakaavamuutokseen merkittyjen tallialueiden rajausten ja rakennusoikeuksien mukaisesti. Nykyiseen sopimukseen sisältyvää kulkuoikeutta ei enää tarvita, koska kaavamuutokseen on merkitty huoltotie (h), Ratsukkolpolku, jonka tarkoituksena on palvella Tuomarinkylän Talli Oy:n, Tuomarinkartanon Ratsastusopisto Oy:n ja Tuomarinkylän Ratsastuskoulu Oy:n vuokra-



16.12.2013

Sj/1

alueita. Huoltotie jakaa Tuomarinkartanon Ratsastusopisto Oy:n vuokra-alueen kahteen osaan.

Vuokra-alue on 4 682 m², joka käsittää 1 987 m²:n suuruisen rakennusalueen ja 2 695 m²:n suuruisen ratsastuskenttä- ja muun pihapiirialueen.

Vuokra

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. Mikäli tallin yhteydessä on ratsastuskenttä tai jaloittelutarhoja, niiden vuokra on määritelty sisäisen vuokran perusteella. Liikuntatoimi perii subventoitua vuokraa sellaisista vuokrakohteista, joissa harjoitetaan pelkästään liikuntatoimintaa. Vuoden 2007 alusta alkaen subventio on ollut enintään 50 %.

Tuomarinkartanon Ratsastusopisto Oy:n uudelle vuokra-alueelle on merkitty rakennusoikeutta yhteensä 1 250 kem². Vuosivuokra on 5 % maan pääoma-arvosta. Rakennusmaan osalta käypä perusvuosivuokra (ind. 100) olisi 5 % x 1 250 kem² x 11,77 euroa/kem² = 735,63 euroa. Tallialueen tämän hetken vuokra laskettuna vuoden 2012 vuosikeskiarvon pisteluvulla 1863 on 13 704,70 euroa.

Talliin viereisen kenttäalueen koko on 2 695 m², joten sen osalta vuosivuokra olisi 1,15 €/m²/v x 2 695 m² = 3 099,25 euroa.

Koko alueen käypä vuosivuokra olisi 16 803,90 euroa ja sitä vastaava perusvuosivuokra 902,00 euroa. Perittävä vuosivuokra 50 %:n subventiolla on 8 402,00 euroa vuonna 2013.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Ritva Viljanen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Tuomarinkartanon Ratsastusopisto Oy:n hakemus
- 2 Vuokrasopimusluonnos
- 3 Kartta vuokra-alueesta
- 4 Ote asemakaavasta

Otteet

Postiosoite
PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



16.12.2013

Sj/1

Ote

Tuomarinkartanon
Ratsastusopisto Oy

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus

Tiedoksi

Liikuntavirasto

Päätöshistoria

Liikuntalautakunta 14.11.2013 § 205

HEL 2012-010944 T 10 01 01 03

Päätös

Liikuntalautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin vuokraamaan Tuomarinkartanon Ratsastusopisto Oy:lle 35. kaupunginosan (Tuomarinkylä) Tuomarinkylän kartanon tilaan 91-431-1-659/10 kuuluva noin 4 682 m²:n suuruinen, karttaliitteeseen merkitty alue, ratsastustoimintaa varten lautakunnan myöhemmin päättämästä ajankohdasta lukien 31.12.2032 saakka seuraavin ehdoin:

1.

Täysimääräinen vuosivuokra, joka vastaa elinkustannusindeksin vuoden 2012 vuosikeskiarvon pistelukua 1863 on 16 803,90 euroa.

Täysimääräinen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavaa 902,00 euron suuruista perusvuosivuokraa.

2.

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

3.

Muutoin noudatetaan liikuntalautakunnan määräämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Stefan Fröberg

Lisätiedot

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