



16.12.2013

Sj/2

## § 1370

### Maa-alueen vuokraus Tuomarinkylän Ratsastuskoulu Oy:lle

HEL 2013-014147 T 10 01 01 02

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa liikuntalautakunnan vuokraamaan Tuomarinkylän Ratsastuskoulu Oy:lle 35. kaupunginosan (Tuomarinkylä) Tuomarinkylän kartanon tilaan 91-431-1-659/10 kuuluvan noin 4 453 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, joka vastaa elinkustannusindeksin vuoden 2012 vuosikeskiarvon pistelukua 1863 on 13 487,71 euroa.

Täysimääräinen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaa 724 euron suuruista perusvuosivuokraa.

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

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Ritva Viljanen

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Tuomarinkylän Ratsastuskoulu Oy:n hakemus
- 2 Vuokrasopimusluonnos
- 3 Kartta vuokra-alueesta
- 4 Ote asemakaavasta

#### Otteet



16.12.2013

Sj/2

**Ote**

Tuomarinkylän Ratsastuskoulu  
Oy

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje,  
kaupunginhallitus

**Päätösehdotus**

Kaupunginhallitus päättäneen oikeuttaa liikuntalautakunnan vuokraamaan Tuomarinkylän Ratsastuskoulu Oy:lle 35. kaupunginosan (Tuomarinkylä) Tuomarinkylän kartanon tilaan 91-431-1-659/10 kuuluvan noin 4 453 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, joka vastaa elinkustannusindeksin vuoden 2012 vuosikeskiarvon pistelukua 1863 on 13 487,71 euroa.

Täysimääräinen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaa 724 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 €/m<sup>2</sup>/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 Tuomarinkylän Ratsastuskoulu Oy:n välillä on voimassa 12.2.2008 tehty, tallialuetta koskeva pitkäaikainen maanvuokrasopimus, joka päättyy 31.12.2032. Vuokra-alue (3 338 m<sup>2</sup>) käsittää tallirakennuksen ja pihapiirissä olevan ratsastuskentän alueet.

Tuomarinkylän Ratsastuskoulu Oy esittää 19.9.2013 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), Ratsukkopolku, jonka tarkoituksena on palvella Tuomarinkylän Talli Oy:n, Tuomarinkartanon Ratsastusopisto Oy:n ja Tuomarinkylän Ratsastuskoulu Oy:n vuokra-alueita.



Vuokra-alue on 4 453 m<sup>2</sup>, joka käsittää 2 163 m<sup>2</sup>:n suuruisen rakennusalueen ja 2 290 m<sup>2</sup>: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 suuruisia kerrosneliömetrihintaa. Mikäli tallin yhteydessä on ratsastuskenttä tai jaloittelutarhoja, niiden vuokra on määritelty sisäisen vuokran perusteella. Liikuntatoimi perii subventoitua vuokraa sellaisista vuokraohteista, joissa harjoitetaan pelkästään liikuntatoimintaa. Vuoden 2007 alusta alkaen subventio on ollut enintään 50 %.

Tuomarinkylän Ratsastuskoulu Oy:n uudelle vuokra-alueelle on merkitty rakennusoikeutta yhteensä 990 kem<sup>2</sup>. Vuosivuokra on 5 % maan pääoma-arvosta. Rakennusmaan osalta käypä perusvuosivuokra (ind. 100) olisi 5 % x 990 kem<sup>2</sup> x 11,77 euroa/kem<sup>2</sup> = 582,62 euroa. Tämän hetken vuokra laskettuna vuoden 2012 vuosikeskiarvon pisteluvulla 1863 on 10 854,21 euroa.

Tallien viereisen kenttäalueen koko on 2 290 m<sup>2</sup>, joten sen osalta vuosivuokra olisi 1,15 €/m<sup>2</sup>/v x 2 290 m<sup>2</sup> = 2 633,50 euroa.

Koko alueen käypä vuosivuokra olisi 13 487,71 euroa ja sitä vastaava perusvuosivuokra 724,00 euroa. Perittävä vuosivuokra 50 %:n subventiolla on 6 743,85 euroa vuonna 2013.

## Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Ritva Viljanen

## Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Tuomarinkylän Ratsastuskoulu Oy:n hakemus
- 2 Vuokrasopimusluonnos
- 3 Kartta vuokra-alueesta
- 4 Ote asemakaavasta

## Otteet

### Ote

Tuomarinkylän Ratsastuskoulu

### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,



16.12.2013

Sj/2

Oy

kaupunginhallitus

## Tiedoksi

Liikuntavirasto

## Päätöshistoria

Liikuntalautakunta 14.11.2013 § 206

HEL 2013-014147 T 10 01 01 02

### Päätös

Liikuntalautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin vuokraamaan Tuomarinkylän Ratsastuskoulu Oy:lle 35. kaupunginosan (Tuomarinkylä) Tuomarinkylän kartanon tilaan 91-431-1-659/10 kuuluva noin 4 453 m<sup>2</sup>: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 13 487,71 euroa.

Täysimääräinen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaa 724,00 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