



03.12.2012

Sj/9

## § 1381

### Pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen uudistaminen Tuomarinkartanon Kilpatalli Oy:n kanssa

HEL 2012-002338 T 10 01 01 02

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa liikuntalautakunnan vuokraamaan Tuomarinkartanon Kilpatalli Oy:lle Helsingin kaupungin 35. kaupunginosan Tuomarinkylän kartanon tilaan 91-431-1-659/10 kuuluvan, yhteensä noin 12 013 neliömetrin alueen ratsastustoimintaa varten lautakunnan myöhemmin päättämästä ajankohdasta lukien 31.12.2032 saakka seuraavin ehdoin:

Täysimääräinen vuosivuokra, joka vastaa elinkustannusindeksin pistelukua toukokuu 2012=1864 on 25 764,90 (alv 0 %) euroa.

Täysimääräinen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavaa 1 382,25 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 Kartta tulevasta vuokra-alueesta
- 3 Hakemus 6.2.2012

#### Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäne oikeuttaa liikuntalautakunnan vuokraamaan Tuomarinkartanon Kilpatalli Oy:lle Helsingin kaupungin 35. kaupunginosan Tuomarinkylän kartanon tilaan 91-431-1-659/10 kuuluvan, yhteensä noin 12 013 neliömetrin alueen ratsastustoimintaa varten lautakunnan myöhemmin päättämästä ajankohdasta lukien 31.12.2032 saakka seuraavin ehdoin:



03.12.2012

Sj/9

Täysimääräinen vuosivuokra, joka vastaa elinkustannusindeksin pistelukua toukokuu 2012=1864 on 25 764,90 (alv 0 %) euroa.

Täysimääräinen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaa 1 382,25 euron suuruista perusvuosivuokraa.

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

Muutoin noudatetaan liikuntalautakunnan määäämiä lisäehtoja.

## Esittelijä

Saapunut hakemus, vuokrasopimuksen uusiminen

Tuomarinkartanon Kilpatalli Oy esittää liikuntavirastolle 13.2.2012 päivätyssä hakemuksessaan asemakaavamuutoksen toteutumisen mahdollistaman pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

Aikaisemmat vuokrasopimukset

Liikuntalautakunnan ja Tuomarinkartanon Kilpatalli Oy:n välinen pitkäaikainen vuodesta 1984 voimassa ollut maanvuokrasopimus päättyi 31.12.2009. Vuokrausta on tämän jälkeen jatkettu liikuntaviraston ulkoliikuntaosaston tekemillä lyhytaikaisilla vuokrasopimuksilla. Voimassa oleva sopimus päättyy 31.12.2012. Vuokra-alue (8 900 m<sup>2</sup>) käsittää tallirakennuksen ja pihapiirissä olevan ratsastuskentän alueet.

Uusi pitkäaikainen sopimus, vuokra-aika ja vuokrauserusteet

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

Vuokrattava alueen ala on tarkistettu ja se on yhteensä noin 12 013 m<sup>2</sup>, joka käsittää 2 133 m<sup>2</sup>:n rakennusalueen ja 8 667 m<sup>2</sup>:n hevosten jaloittelutarha-alueen sekä 1 213 m<sup>2</sup>:n muun pihapiirialueen. Alueen huolto tapahtuu kaavaehdotukseen merkityn uuden huoltotien, Strandmaninlenkin, kautta. Tulevan vuokra-alueen kartta on esityksen liitteenä.

Hakemus liiteasiakirjoineen on esityksen oheismateriaalina.

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 määritelty sisäisen vuokran perusteella.

Talliin viereisten jaloittelu- ja pihapiirialueiden koko on yhteensä 9 880 m<sup>2</sup>, joten sen osalta vuosivuokra olisi  $1,12 \text{ e/m}^2/\text{v} \times 9\,880 \text{ m}^2 = 11\,065,60$  euroa.

Tuomarinkartanon Kilpatalli Oy:n uudelle vuokra-alueelle on merkitty rakennusoikeutta yhteensä 1 340 kem<sup>2</sup>. Vuosivuokra on 5 % maan pääoma-arvosta.

Rakennusmaan osalta käypä perusvuosivuokra(ind. 100) olisi  $5 \% \times 1\,340 \text{ kem}^2 \times 11,77 \text{ euroa/kem}^2 = 788,59$  euroa ja sitä vastaava tämän päivän (ind. toukokuu 2012=1864) vuosivuokra 14 699,30 euroa.

Koko alueen käypä vuosivuokra olisi 25 764,90 euroa, jolloin 50 %:n subventiolla vuosivuokraksi muodostuu 12 882,45 euroa. Maa-alueen vuokrauksen osalta arvonlisävero on 0 prosenttia.

#### Muut ehdot

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

#### Asemakaavan muutosehdotus ratsastustoiminnan kannalta

Tuomarinkartanon ratsastuskeskuksen toiminnan kehittämiseksi 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 tallialueen laajentaminen siten, että tallit 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 hevoskarsinoiden laajennuksen nykyisten vaatimusten mukaisiksi ja hevosmäärän 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.

#### Voimassa olevat vuokrasopimusten uusiminen

Esittelijä toteaa, että päätösesitys on liikuntalautakunnan ehdotuksen mukainen. 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 uudet sopimukset vuokra-alueen ja vuokran osalta tarkistettuina esitetään tehtäväksi 31.12.2032 saakka.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Ritva Viljanen

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet



03.12.2012

Sj/9

- 1 liikuntalautakunnan esityslista 18.9.2012.pdf
- 2 Kartta tulevasta vuokra-alueesta
- 3 Hakemus 6.2.2012

## Päätöshistoria

Liikuntalautakunta 18.09.2012 § 164

HEL 2012-002338 T 10 01 01 02

35. KO/Tuomarinkylä, Y3135-00011/12, kiinteistökartta G7/R2, ULOS10-01, Lilk 2009-15

### Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus myöntäisi liikuntalautakunnalle oikeuden vuokrata Tuomarinkartanon Kilpatalli Oy:lle (Y-tunnus 0586281-4) Helsingin kaupungin 35. kaupunginosan (Tuomarinkylä) Tuomarinkylän kartanon tilaan 91-431-1-659/10 kuuluvan, yhteensä noin 12 013 neliömetrin alueen ratsastustoimintaa varten lautakunnan myöhemmin päättämästä ajankohdasta lukien 31.12.2032 saakka seuraavin ehdoin:

1.

Täysimääräinen vuosivuokra, joka vastaa elinkustannusindeksin pistelukua toukokuu 2012=1864 on 25 764,90 (alv 0 %) euroa.

Täysimääräinen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavaa 1 382,25 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