



29.02.2016

Sj/1

## § 192

### Vermon ravirata-alueen vuokrasopimuksen jatkaminen Vermon Ravirata Oy:n kanssa

HEL 2014-004257 T 10 01 01 02

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti myöntää liikuntalautakunnalle oikeuden vuokrata Vermon Ravirata Oy:lle Espoon Leppävaarassa, Helsingin kaupungin omistamalla maa-alueella sijaitsevan, karttaliitteeseen merkityn noin 24,5 hehtaarin suuruisen alueen raviratatoimintaa sekä muuta hevosurheilu- ja pieneläintoimintaa ja näiden tukitoimia varten. Vuokrattava alue käsittää 226 106 m<sup>2</sup> tilasta RNro 49-439-16-1 ja 19 091 m<sup>2</sup> tilasta RNro 49-439-19-0 sekä noin 551 m<sup>2</sup> Helsingin kaupungin puolella olevasta kiinteistöstä 91-428-3-2. Vuokrasopimus voidaan tehdä takautuvasti aikaisintaan 1.1.2016 alkaen 31.12.2030 asti.

Vuoden 2016 ajalta kokonaisvuosivuokra on voimassa olevan vuokrasopimuksen mukainen 108 539 euroa (alv. 0 %). Maa-alueen vuokraa määriteltäessä koko alueesta (245 286 m<sup>2</sup>) on vähennetty puhdistettavan maa-alueen osuus 15 670 m<sup>2</sup>. Vuokran määrittelyssä on käytetty 0,133 euron suuruista neliömetrivuokraa. (229 616 m<sup>2</sup> x 0,133 €/m<sup>2</sup> = 30 539 €). Vuokra-alueella olevien rakennusten kerrosneliömetrimäärä yhteensä on 15 302 kem<sup>2</sup> ja vuokran määrittelyssä on käytetty 5,10 euron suuruista kerrosneliömetrivuokraa. (15 302 kem<sup>2</sup> x 5,10 €/kem<sup>2</sup> = n. 78 000 €).

Vuokra ajalta 1.1.2017–31.12.2030 lasketaan asemakaavaluonnoksen salliman rakennusoikeuden mukaisen 18 000 kerrosneliömetrimäärän mukaan. Maanvuokran pohjana on maan pääoma-arvo, joka määritellään elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua 100 vastavaksi. Maan pääoma-arvo (ind. 100) on 8,50 euroa/kem<sup>2</sup>. Vuosivuokrana peritään 5 % maan arvosta. Vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin siten, että perusvuosivuokra on 18 000 kem<sup>2</sup> x 8,50 €/kem<sup>2</sup> x 5 % = 7 650 € ja sitä vastaava perusindeksi on 100. (Esim. vuoden 2014 keski-indeksin pisteluvulla 1910 vuoden 2015 vuosivuok-raksi muodostuisi 7 650 € x 19,10 = 146 115 €.)

Muutoin vuokrauksessa noudatetaan liikuntalautakunnan määräämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Ritva Viljanen

Lisätiedot

**Postiosoite**  
PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

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

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

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI0680001200062637  
**Alv.nro**  
FI02012566





29.02.2016

Sj/1

kemuksessaan esittänyt vuokrasopimuksen uusimista kesken voimassa olevan sopimuskauden siten, että sopimus tehtäisiin 20–30 vuodeksi. Perusteena sopimuskauden aikaisemmalle uusimiselle on Vermossa vuonna 2017 järjestettävät Kuninkuusravit. Kuninkuusraveja on järjestetty vuodesta 1924 lähtien, ja 2000-luvulla tapahtuma on muodostunut yhdeksi suurimmaksi vuosittaiseksi yleisötapahtumaksi, jossa vieraillee yli 50 000 katsojaa. Edellisissä Vermossa järjestetyissä Kuninkuusraveissa vuonna 1992 vieraili 37 000 ihmistä. Vuoden 2017 Kuninkuusravit on liitetty yhdeksi Suomi 100 -juhlavuoden ohjelmaksi.

Liikuntaviraston ja kiinteistöviraston välisten neuvottelujen perusteella on päädytty esittämään vuokrasopimusta, joka päättyy 31.12.2030. Vermon Ravirata Oy on hyväksynyt ehdotuksen.

#### Vuokran määrittely

Vuoden 2016 ajalta kokonaisvuosivuokraksi esitetään voimassa olevan vuokrasopimuksen mukaista 108 539 euron (alv. 0 %) vuosivuokraa.

Vuodesta 2017 eteenpäin vuosivuokra määräytyy asemakaavaluonnoksen salliman rakennusoikeuden 18 000 kerrosneliömetrin mukaan. Maanvuokran pohjana on maan pääoma-arvo, joka määritellään elinkustannusindeksin lokakuun 1951=100 pistelukua 100 vastaavaksi. Maan pääoma-arvo (ind. 100) on 8,50 €/kem<sup>2</sup>. Vuosivuokran suuruus on 5 % maan arvosta. Vuoden 2017 alusta vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin siten, että perusvuosivuokra on 7 650 euroa (18 000 kem<sup>2</sup> x 8,50 €/kem<sup>2</sup> x 5 %) ja sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkastetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100. Esimerkiksi vuonna 2015 perittävä vuosivuokra olisi vuoden 2014 keskiindeksin pisteluvulla 1910 yhteensä 18 000 kem<sup>2</sup> x 8,50 €/kem<sup>2</sup> x 5 % x 19,10 = 146 115 euroa (alv. 0 %).

#### Uuteen vuokrasopimukseen kirjattavia ehtoja

Esityksen liitteenä olevaan vuokrasopimusluonnokseen on kirjattu, että vuokralainen on tietoinen siitä, että osa hevosten lämmittelyradan pohjoisosasta (1 745 m<sup>2</sup>) sijaitsee vuokra-alueen ulkopuolella Ravitien katualueella, joka on Espoon kaupungin aluetta. Vuokralaisen on omalla kustannuksellaan siirrettävä rata vuokra-alueelle ja poistettava mahdolliset rakenteet Ravitien katualueelta, kun Espoon kaupunki maanomistajana sitä edellyttää. Verryttelyalueen kartta on liitteenä 3.

Vuokra-alueella on toiminut kaatopaikka, johon liittyvät sopimusehdot on kirjattu liitteeseen 4. Kaatopaikka-alueen kartta on liitteenä 5. Vuokra-alueeseen sisältyy Talinhuipun kunnostettavaan alueeseen kuuluva



29.02.2016

Sj/1

maa-alue, joka on kartalla merkitty "Lyhytaikainen vuokrasopimus" -alueeksi. Alueella sijaitsee hevosten jaloittelutarhoja, joita vuokralaisella on oikeus käyttää kunnes kunnostustyöt alkavat. Tämän alueen osalta ei peritä vuokraa.

Vuokrasopimusluonnoksen mukaan vuokralaisen tulee sallia nykyinen yleinen kulku vuokra-alueeseen kuuluvan pysäköintialueen kautta Tulinhuipun ja Perkkaan välillä, kunnes pysäköintialueen viereen on rakennettu uusi kevyenliikenteen yhteys. Vuokralaisen tulee huolehtia siitä, että alueella tapahtuvasta hevosten ajoharjoittelusta ei aiheudu vaaraa alueella liikkuville sekä siitä, että siirtyminen yleisellä alueella kulkevalle ajoharjoitteluosuuksille tapahtuu turvallisesti. Vuokra-alueen rajoja tarkastetaan, mikäli alueella tehtävät maanpuhdistustyöt tai alueen asemakaavoitus sitä edellyttävät.

Vuokrasopimusluonnokseen on lisäksi kirjattu, että vuokralainen on tietoinen Espoon kaupungin suunnitelmista siirtää Monikonpuro tavalla, joka osittain ulottuu vuokra-alueelle. Siirtoalue on merkitty liitekarttaan 6. Vuokra-alueen supistuminen ei pienennä vuokralaisen maksamaa vuokraa.

Muut vuokraukseen liittyvät ehdot on kirjattu vuokrasopimusluonnokseen.

Esittelijä toteaa lopuksi, että liikuntalautakunta on käsitellyt asian vuoden 2015 lopulla ja esittänyt kaupunginhallitukselle, että uusi vuokrasopimus tehtäisiin 1.1.2016 alkaen. Koska nykyinen vuokrasopimus on voimassa vuoden 2016 loppuun ja uutta vuokraa on tarkoitus periä vasta vuoden 2017 alusta, kaupunginhallitus voi oikeuttaa liikuntalautakunnan tekemään uuden sopimuksen koska tahansa kuluvan vuoden aikana.

**Esittelijä**

apulaiskaupunginjohtaja  
Ritva Viljanen

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 Vermon Ravirata Oy:n hakemus vuokrasopimuksen jatkamiseksi
- 2 Vermon Ravirata Oy:n vuokra-alue
- 3 Ravitie vs verryttelyrata ajantasakaavapohjalla
- 4 Vermon kaatopaikka-alueen sopimusehdot
- 5 Kaatopaikka-alueen kartta
- 6 Monikonpuron siirtoalue
- 7 Vuokrasopimusluonnos



29.02.2016

Sj/1

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

## Otteet

### Ote

Vermon Ravirata Oy

### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

## Tiedoksi

Liikuntavirasto

## Päätöshistoria

Liikuntalautakunta 10.12.2015 § 191

HEL 2014-004257 T 10 01 01 02

### Eesitys

Liikuntalautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus myöntäisi liikuntalautakunnalle oikeuden vuokrata Vermon Ravirata Oy:lle Espoon kaupungin Leppävaaran kaupunginosassa Helsingin kaupungin mailla sijaitsevan, karttaliitteeseen (liite 1) merkityn noin 24,5 hehtaarin suuruisen maa-alueen, joka käsittää 226 106 neliömetriä tilasta RNro 49-439-16-1 ja 19 091 neliömetriä tilasta RNro 49-439-19-0 sekä noin 551 neliömetriä Helsingin kaupungin puolella olevasta kiinteistöstä 91-428-3-2 ravirataa toimintaa sekä muuta hevosurheilu- ja pieneläintoimintaa sekä edellisten tukitoimia varten ajalle 1.1.2016 - 31.12.2030.

Vuokraukseen liittyvät ehdot:

Kokonaisvuosivuokra ajalta 1.1. - 31.12.2016 on 108 539,00 euroa (alv. 0 %). Maa-alueen vuokraa määriteltäessä koko alueesta 245 286 neliömetriä on vähennetty puhdistettavan maa-alueen osuus 15 670 neliömetriä. Vuokran määrittelyssä on käytetty 0,133 euron suuruisista neliömetrivuokraa. ( $229\,616\text{ m}^2 \times 0,133\text{ €/m}^2/\text{v} = \text{n. } 30\,539,00\text{ €}$ ). Vuokra-alueella olevien rakennusten kerrosneliömetrimäärä yhteensä on 15 302 neliömetriä. Vuokran määrittelyssä on käytetty 5,10 euron suuruisista kerrosneliömetrivuokraa. ( $15\,302\text{ m}^2 \times 5,10\text{ €/km}^2 = 78\,000,00\text{ €}$ ).

Vuokra ajalta 1.1.2017 - 31.12.2030 lasketaan asemakaavaluonnoksen salliman rakennusoikeuden mukaisen 18 000 kerrosneliömetrimäärän mukaan. Maanvuokran pohjana on maan pääoma-arvo, joka määritelt-



29.02.2016

Sj/1

lään elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua 100 vastaavaksi. Maan pääoma-arvo (ind. 100) on 8,50 euroa/ kem<sup>2</sup>. Vuosivuokran suuruus on 5 % maanarvosta. Vuosivuokra sidotaan tammikuun 1. päivästä 2017 alkaen viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuun 1951=100 siten, että perusvuosivuokra on 7 650,00 euroa vuodessa (18 000 kem<sup>2</sup> x 8,50 €/kem<sup>2</sup> x 5 %) ja sitä vastaava perusindeksi on 100. (Vuoden 2015 vuosivuokra olisi yhteensä 146 115,00 euroa pohjautuen v. 2014 keski-indeksin pistelukuun 1910.)

Muutoin noudatetaan liikuntalautakunnan määräämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Stefan Fröberg

Lisätiedot

Stefan Fröberg, osastopäällikkö, puhelin: 310 87901  
stefan.froberg(a)hel.fi  
Martina Jerima, suunnittelija, puhelin: 310 87967  
martina.jerima(a)hel.fi  
Arja Eloranta, hallintosihteeri, puhelin: 310 87902  
arja.eloranta(a)hel.fi