



1

Esitys kaupunginhallitukselle pitkäaikaisen maanvuokrausoikeuden myöntämiseksi ratsastustoimintaan osoitteessa Kavaleffintie 3, Tuomarinkartanon ratsastuskeskus

HEL 2012-002338 T 10 01 01 02

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

Päätösehdotus

Lautakunta päättäne 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 määräämiä lisäehtoja.

Tiivistelmä

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. Kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi kaavaehdotusta esitettäneen syksyllä 2012.



Kaavaselostuksen mukaan muutoksella on tarkoitus mahdollistaa nykyisten ahtaiden tallien laajentaminen siten, että ne 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 hevostallien laajennuksen nykyisten vaatimusten mukaisiksi ja hevospaikkojen määrän 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 €/m²/vuosi.

Ratsastuskeskuksen alue tulee asemakaavamuutoksen myötä laajenemaan. Asemakaavamuutoksen nro 12072 saatua lainvoiman sisäistä vuokrausta tarkistetaan vastaamaan VU-1/s aluetta (urheilu- ja virkistyspalvelujen alue ratsastuskeskusta varten) sisäisissä vuokrauksissa käytettyjen periaatteiden mukaisesti.

Voimassa olevat vuokrasopimukset, sopimusten uusiminen

Liikuntalautakunnan ja ratsastuskeskuksessa toimivien talliyrittäjien kesken on voimassa eri aikoihin päättyviä maanvuokrasopimuksia. 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 asti edellyttäen, että asemakaavan muutosehdotus numero 12072 saa lainvoiman.

Esittelijä

Saapunut hakemus, vuokrasopimuksen uusiminen

Tuomarinkartanon Kilpatalli Oy esittää 13.2.2012 päivätyssä hakemuksessaan asemakaavamuutoksen toteutumisen



mahdollistaman pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.
Hakemus liiteasiakirjoineen on esityksen oheismateriaalina.

Nykyinen, lyhytaikainen sopimus

Liikuntalautakunnan ja Tuomarinkartanon Kilpatalli Oy:n välinen pitkäaikainen 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 m²) käsittää tallirakennuksen ja pihapiirissä olevan ratsastuskentän alueet. Nykyinen vuokrasopimus on esityksen oheismateriaalina.

Uusi, pitkäaikainen sopimus, vuokra-aika ja vuokrauserusteet

Johtosääntö 6 § kohta 6:

Liikuntatoimen johtosäännön mukaan liikuntalautakunta päättää hallinto-oikeutensa 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.

Uusi vuokrakohte:

Vuokrattava alueen ala on tarkistettu ja se on yhteensä noin 12 013 m², joka käsittää 2 133 m²:n rakennusalueen ja 8 667 m²:n hevosten jaloittelutarha-alueen sekä 1 213 m²:n muun pihapiirialueen. Alueen huolto tapahtuu kaavaehdotukseen merkityn uuden huoltotien, Strandmaninlenkin, kautta. Tulevan vuokra-alueen kartta on esityksen liitteenä.

Vuokrasubventio:

Liikuntatoimi perii subventoitua vuokraa sellaisista vuokrakohteista, joissa harjoitetaan pelkästään liikuntatoimintaa. Vuoden 2007 alusta lukien subventio on ollut enintään 50 %.

Vuokran määräytyminen:

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 määritetty sisäisen vuokran perusteella.

Tallien viereisten jaloittelu- ja pihapiirialueiden koko on yhteensä 9 880 m², 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 kem². Vuosivuokra on 5 % maan pääoma-arvosta.

Rakennusmaan osalta käypä perusvuosivuokra (ind. 100) olisi 5 % x 1 340 kem² x 11,77 euroa/kem² = 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 arvonnlisävero on 0 prosenttia.

Muut lisäehdot:

Muut lisäehdot 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.

Asemakaavamuutoksen lainvoimaisuus

Uusi pitkäaikainen vuokrasopimus tehdään kaupunginhallituksen lautakunnalle myöntämän oikeuden perusteella sen jälkeen, kun asemakaavan muutosehdotus numero 12072 on saanut lainvoiman.

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

Liitteet

1 [Kartta tulevasta vuokra-alueesta](#)

Oheismateriaali

1 [Hakemus 6.2.2012](#)
2 [Nykyinen vuokrasopimus](#)

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Hakija
Liikuntavirasto