



2

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

HEL 2012-011449 T 10 01 01 02

35. KO/Tuomarinkylä, Y3135-00011/12, kiinteistökartta G7/R2, Liik07-80, Liik 2007-186, Khs 2007-1306

Päätösehdotus

Lautakunta päättäne esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus myöntäisi liikuntalautakunnalle oikeuden vuokrata Tuomarinkylän Talli Oy:lle (Y-tunnus 0364166-3) Helsingin kaupungin 35. kaupunginosan (Tuomarinkylä) Tuomarinkylän kartanon tilaan 91-431-1-659/10 kuuluvan, noin 6 018 m²:n alueen ratsastustoimintaa varten lautakunnan myöhemmin päättämästä ajankohdasta lukien 31.12.2032 saakka seuraavin ehdoin:

1.

Täysimääräinen vuosivuokra, joka vastaa elinkustannusindeksin pistelukua toukokuu 2012=1 864 on 19 230,60 (alv 0 %) euroa.

Täysimääräinen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaa 1 031,70 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.

Voimassaolevat 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 vuokra-alueet ja vuokrat tarkistetaan ja sopimukset esitetään tehtäväksi 31.12.2032 asti edellyttäen, että asemakaavan muutosehdotus numero 12072 saa lainvoiman.

Esittelijä

Saapunut hakemus, vuokra-alueen laajennus

Tuomarinkylän Talli Oy esittää 20.8.2012 päivätyssä hakemuksessaan asemakaavamuutoksen toteutumisen mahdollistaman nykyisen vuokra-



alueen laajentamista. Hakemus liiteasiakirjoiheen on esityksen oheismateriaalina.

Nykyinen, pitkäaikainen sopimus

Liikuntalautakunnan ja Tuomarinkylän Talli Oy:n välillä on voimassa 21.8.2007 tehty, tallialuetta koskeva, pitkäaikainen maanvuokrasopimus, joka päättyy 31.12.2032. Vuokra-alue (3 322 m²) käsittää kahden tallirakennuksen rakennusalat pihapiireineen. Nykyinen vuokrasopimus on esityksen oheismateriaalina.

Uusi, korvaava pitkäaikainen sopimus, vuokra-aika ja vuokrausperusteet

Johtosääntö 6 § kohta 6:

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

Uusi vuokrakohde:

Vuokrattava alue on 6 018 m², joka käsittää 4 127 m²:n suuruisen rakennusalueen ja 1 891 m²:n suuruisen ratsastuskenttä- ja muun pihapiirialueen. Alueen huolto tapahtuu kaavaehdotukseen merkityn uuden huoltotien, Ratsukkopolon kautta. Tulevan vuokra-alueen kartta on esityksen liitteenä.

Vuokrasubventio:

Liikuntatoimi perii subventoitua vuokraa sellaisista vuokraohteista, 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.

Tuomarinkylän Talli Oy:n uudelle vuokra-alueelle on merkitty rakennusoikeutta yhteensä 1 560 kem². Vuosivuokra on 5 % maan pääoma-arvosta.

Rakennusmaan osalta käypä perusvuosivuokra (ind. 100) olisi 5 % x 1 560 kem² x 11,77 euroa/kem² = 918,06 euroa ja sitä vastaava tämän päivän (ind. toukokuu 2012=1864) vuosivuokra olisi 17 112,64 euroa.



18.09.2012

Tallien viereisen kenttäalueen koko on 1 891 m², joten sen osalta vuosivuokra olisi 1,12 e/m²/v x 1 891 m² = 2 117,92 euroa.

Koko alueen käypä vuosivuokra olisi 19 230,60 euroa, jolloin 50 %:n subventiolla vuosivuokraksi muodostuu 9 615,30 euroa. Maa-alueen vuokrauksen osalta arvonlisävero on 0 prosenttia.

Muut lisäehdot:

Muut lisäehdot määräytyvät liikuntatoimen pitkäaikaisissa maanvuokrauksissa noudattamien yleisten ehtojen mukaan. Uutena sopimusehtona sopimusehtoihin tehdään täydennys koskien vuokralaisen velvollisuutta liittyä itsenäisenä kulutusyksikkönä 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 20.8.2012](#)
2 [Nykyinen vuokrasopimus](#)

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Hakija
Liikuntavirasto