



30.03.2020

32 §**Ratsastuskeskus Viikki Oy:n maanvuokrasopimuksen muuttaminen
(Viikki, Latokartanon kylä, tila RN:o 1:27)**

HEL 2020-003843 T 10 01 01 02

Ilmolanraitti 17

Päätös

Yritystontit –tiimin päällikkö päätti muuttaa Ratsastuskeskus Viikki (ent. Karlvik) Oy:lle vuokratun Helsingin kaupungin 36. kaupunginosan (Viikki) Latokartanon kylän (434) tilan RN:o 1:27 määräalasta muodostetun 9 739 m²:n suuruisen vuokra-alueen maanvuokrasopimusta nro 22559 seuraavalla tavalla 1.4.2020 alkaen:

1

Vuokraa tarkistetaan maneesin laajennuksen yhteydessä toteutuvaa lisäkerrosalaa sekä ulkopuoliselta asiantuntijalta tilattua arviokirjaa vastaavaksi. Uusi perusvuokra, joka vastaa virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100, on 721,05 euroa vuodessa entisen 429 euroa vuodessa asemesta. Uusi perusvuosivuokra vastaa nykyrahassa 14 247,95 euroa (ind. 02/20, 19,76).

Vuokran tarkistus perustuu vuokra-alueelle rakennettujen rakennusten kerrosneliömetreihin (talli 288 k-m² ja maneesi 1137 k-m², eli yhteensä 1 425 k-m²) ja ulkopuoliselta asiantuntijalta tilattuun arviokirjaan.

Vuokrasta peritään 28.2.2021 saakka 81 prosenttia.

1.3.2021 alkaen vuokra peritään täysimääräisenä.

2

Vuokra-aikaa pidennetään 31.3.2050 saakka.

3

Maneesin laajennus tulee toteuttaa hankkeelle myönnettävän rakennusluvan mukaisesti.

Hyväksytyjen piirustusten mukainen maneesin laajennus on rakennettava kolmen vuoden kuluessa tämän sopimusmuutoksen voimaantuloista vähintään vesikattovaiheeseen. Laajennuksen tulee olla kokonaan



30.03.2020

valmis ja lopputarkastettu kolmen vuoden kuluessa tämän sopimusmuutoksen voimaantulosta.

4

Kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokran määrää, mikäli toteutunut rakennusoikeus ylittää 1 425 k-m².

5

Vuokrasopimuksen muut ehdot pysyvät ennallaan.

S0133-82

Päätöksen perustelut

Ratsastuskeskus Viikki (ent. Karlvik) Oy on pyytänyt, että sen maanvuokrasopimusta nro 22559 muutetaan siten, että se mahdollistaa maneesin laajentamisen ja että samassa yhteydessä vuokra-aikaa jatkettaisiin 31.3.2050 saakka investoinnin mahdollistamiseksi.

Maanvuokrasopimuksen nro 22559 mukainen määräala on vuokrattu Ratsastuskeskus Viikki Oy:lle ajalle 1.3.2011-28.2.2021. Vuokratun määräalan nykyinen pinta-ala on 9 739 m² ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus 800 k-m². Vuokraa peritään tällä hetkellä maneesin rakennusoikeuden 800 k-m²:n mukaan pitäen perusteena yksikköhintaa 8,44 euroa/k-m² (ind. 100), joka vastaa nykyrahassa noin 167 euroa/k-m² (ind. 02/20, 19,76) sekä muun maa-alueen (sisältäen tallirakennus 288 k-m²) osalta pinta-alaperusteisesti pitäen perusteena yksikköhintaa 0,075 euroa/m², joka vastaa nykyrahassa noin 1,50 euroa/m² (ind. 02/20, 19,76). Tällä hetkellä alueen perusvuosivuokra on 429 euroa elinkustannuksissa 1951=100 ja vuosisivuokra 8 356,92 euroa.

Vuokra-alueesta osa on Latokartanon ekologisen koerakentamisen asemakaavaa nro 10530, joka on

vahvistettu 8.6.1998 ja tullut voimaan 14.8.1998. Kaavassa vuokra-alue on merkitty kerho-, kokoontumis-, varasto- ja huoltotiloja sisältäväksi alueeksi (kehu). Lisäksi kaavassa on vuokra-alueella ohjeellisen piha-
piirialueen merkinnät (piha).

Osalla vuokra-alueesta ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Yleiskaavassa 2016 koko Vadelmakallion alue on merkitty virkistys- ja viheralueeksi.

Ratsastuskeskus Viikki Oy aikoo laajentaa olemassa olevaa maneesirakennusta siten, että laajennuksen jälkeen maneesin toteutunut ra-



30.03.2020

kennusoikeus on entisen 800 k-m²:n sijasta 1137 k-m². Lisäksi vuokra-alueella on 288 k-m²:n suuruinen tallirakennus. Maneesin laajentaminen vaatii rakennusluvan lisäksi suunnittelutarveratkaisua.

Vuokra-ajan jatkamisen yhteydessä on tarpeen tarkastaa vuosivuokra käyvä tasolle. Uusi vuosivuokra perustuu ulkopuolisen asiantuntijan (GEM Valuation Oy, 28.1.2020) tekemään arvioon. Määräalan vuokraa tarkistetaan paitsi toteutettavan lisärakentamisen (337 k-m²) osalta, myös jo olemassa olevan maneesin (800 k-m²) ja tallirakennuksen (288 k-m²) osalta em. arviokirjaa vastaavaksi. Laajennuksen ja uudelleen- vuokrauksen perusteella esitettävä uusi perusvuosivuokra on 721,05 euroa elinkustannuksissa 1951=100, joka vastaa nykyrahassa 14 247,95 euroa (ind 02/20, 19,76). Uusi vuosivuokra perustuu talli- ja maneesirakennusten osalta yhteensä 1 425 k-m²:n rakennusoikeuteen ja pääoma-arvoon 10,12 euroa/k-m², joka vastaa helmikuun 2020 indeksin (19,76) mukaista 200 euroa sekä viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Vuokra-aikaa on laajennusinvestoinnin mahdollistamiseksi neuvotte- luissa sovittu pidennettäväksi 31.3.2050 saakka.

Koska vuokralainen hakee vuokra-ajan jatkamista hyvissä ajoin etukä- teen ennen nykyisen vuokra-ajan päättymistä, on edellä sanotun vuok- ran tarkastamisen syytä tulla voimaan vasta nykyisen vuokrasopimuk- sen vuokra-ajan päättymishetken mukaan, kuitenkin siten, että manee- silaajennus (337 k-m²) huomioidaan. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että uudesta vuosivuokrasta peritään 81 prosenttia nykyisen vuokra- ajan päättymispäivään eli 28.2.2021 saakka.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti siirtää hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaista toimivaltaansa antaa vuokralle toi- mialan hallinnassa olevia kiinteistöjä enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokra- sopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika, kaupun- kiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne –palvelukoko- naisuuden yritystontit-tiimin päällikölle seuraavasti: Yritystontit-tiimin päättää antaa uudelleen vuokralle kiinteistöjä yritystarkoituksiin enin- tään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin, kun kiinteistön rakennusoikeus on enintään 3 000 k-m².

Lisätiedot

Elina Kuikanmäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34008
elina.kuikanmaki(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Postiosoite

PL 2214
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin**Faksi**

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Yritystontit

Tiimipäällikkö

Pöytäkirja

4 (7)

30.03.2020

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Vuokralainen

Kaupunki

Otteen liitteetOikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta**Postiosoite**

PL 2214

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1

Helsinki 58

<https://www.hel.fi/>**Puhelin****Faksi****Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 32 §.

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimussajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Postiosoite

PL 2214

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1

Helsinki 58

<https://www.hel.fi/>

Puhelin

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



30.03.2020

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Yritystontit

Tiimipäällikkö

Pöytäkirja

7 (7)

30.03.2020

Esko Patrikainen
vs. tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 30.03.2020.**Postiosoite**PL 2214
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi**Käyntiosoite**Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>**Puhelin****Faksi****Y-tunnus**
0201256-6**Tilinro**FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566