



09.01.2020

5 §**Kaarelan Ratsutalli Oy:n maanvuokrasopimuksen muuttaminen
(Kaarela, Kaarelanpuisto)**

HEL 2019-012984 T 10 01 01 02

Päätös

Yritystontit –tiimin päällikkö päätti muuttaa Kaarelan Ratsutalli Oy:lle vuokratun, noin 8 329 m² suuruisen määräalan Etelä-Kaarelan kylän tilasta Malmgård RN:o 4:19 maanvuokrasopimusta nro 20232 seuraavalla tavalla 1.1.2020 alkaen:

1

Vuokraa tarkistetaan tallin laajennuksen yhteydessä toteutuvaa lisäkerrosalaa sekä ulkopuoliselta asiantuntijalta tilattua arviokirjaa vastavaksi. Uusi perusvuokra, joka vastaa virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100, on 454,24 euroa vuodessa entisen 213 euroa vuodessa asemesta.

Vuokran tarkistus perustuu kerrosalan lisäykseen, joka on 496 k-m² nykytilanteeseen (338 k-m²) verrattuna. Laajennuksen jälkeen rakennuksen kerrosala on yhteensä 834 k-m², josta tallin osuus 679 k-m² ja asunnon osuus 155 k-m².

2

Vuokra-aikaa pidennetään 15.10.2048 saakka.

3

Vuokra-alueelle saa rakentaa yhden rakennuksen asemakaavan mukaisesti. Tallin laajennus ja siihen sisältyvän asunnon rakentaminen tulee toteuttaa yhtenä kokonaisuutena ja hankkeelle myönnetyn rakennusluvan mukaisesti.

Hyväksytyjen piirustusten mukainen tallirakennuksen laajennus on rakennettava kolmen vuoden kuluessa tämän sopimusmuutoksen voimaantulosta vähintään vesikattovaiheeseen. Laajennuksen tulee olla kokonaan valmis ja lopputarkastettu viiden vuoden kuluessa tämän sopimusmuutoksen voimaantulosta.

4



09.01.2020

Kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokran määrää, mikäli toteutunut rakennusoikeus ylittää 834 k-m².

5

Ajoyhteys vuokra-alueelle tulee järjestää yksinomaan uuden, maneesitontin maanvuokrasopimuksen nro 24794 mukaisen ajoyhteyden kautta.

6

Ennen rakennustöiden aloittamista miltään osin tulee lannan käsittelyä sopia ympäristökeskuksen kanssa.

7

Vuokrasopimuksen muut ehdot pysyvät ennallaan.

S0133-82

Päätöksen perustelut

Kaarelan Ratsutalli Oy on pyytänyt, että sen maanvuokrasopimusta nro 20232 muutetaan siten, että se mahdollistaa olemassa olevan tallirakennuksen laajentamisen ja että samassa yhteydessä jatkettaisiin vuokra-aikaa investoinnin mahdollistamiseksi siten, että tallin maanvuokrasopimus päättyisi samanaikaisesti yritykselle vuokratun viereisen maneesitontin maanvuokrasopimuksen kanssa, eli 15.10.2048.

Maanvuokrasopimuksen nro 20232 mukainen määräala on vuokrattu Kaarelan ratsutalli Oy:lle ajalle 1.11.2001-31.12.2030. Vuokratun määrään nykyinen pinta-ala on 8 310 m² ja rakennusoikeus 900 k-m². Vuokraa peritään tällä hetkellä toteutuneen rakennusoikeuden 338 k-m²:n mukaan.

Alueella on voimassa asemakaavan muutos nro 11995, joka on tullut lainvoimaiseksi 16.3.2012. Alue on kaavassa urheilu- ja virkistyspalvelujen alue ratsastusta varten (VU-ra) ja sille saa rakentaa yhden tallirakennuksen, enintään 900 k-m². Rakennukseen saa kaavan mukaan sijoittaa enintään yhden 150 k-m² suuruisen asunnon tallin hoidon kannalta välttämättömälle henkilökunnalle sekä enintään 100 k-m² toimintaan liittyviä sosiaali- ym. vastaavia tiloja.

Kaarelan Ratsutalli Oy laajentaa vanhaa tallirakennusta (250 k-m²) 341 k-m²:llä sekä rakentaa tallin yhteyteen uuden 155 k-m²:n asunnon. Nykyinen 88 k-m²:n asunto muutetaan varasto- ja huoltotiloiksi ja sosiaali-



09.01.2020

tilat sijoitetaan alakertaan. Laajennuksen jälkeen toteutunut rakennusoikeus on yhteensä 834 k-m².

Määräalan vuokraa tarkistetaan toteutettavan lisärakentamisen (496 k-m²) osalta. Laajennuksen ja uudelleenvuokrauksen perusteella esitettävä uusi perusvuosivuokra on 454,24 euroa elinkustannuksissa 1951=100, joka vastaa nykyrahassa 8 962,16 euroa. Uusi vuosivuokra perustuu tallin osalta 679 k-m²:n rakennusoikeuteen ja pääoma-arvoon 10,14 euroa/k-m², joka vastaa marraskuun 2019 indeksiin (19,73) mukaista 200 euroa sekä viiden prosentin vuotuisen tuottoon. Asunnon osalta uusi vuosivuokra perustuu 155 k-m²:n rakennusoikeuteen ja pääoma-arvoon 17,74 euroa/k-m², joka vastaa marraskuun 2019 indeksiin (19,73) mukaista 350 euroa sekä neljän prosentin vuotuisen tuottoon. Em. vuokrat perustuvat ulkopuoliselta tilattuun arviokirjaan.

Vuokra-aikaa on laajennusinvestoinnin mahdollistamiseksi neuvotte luissa sovittu pidennettäväksi 15.10.2048 saakka, jolloin myös yrityk selle vuokratun viereisen maneesitontin maanvuokrasopimus päättyy.

Vuokrasopimukseen lisätään myös ehto tallin laajennuksen toteuttami sesta yhtenä kokonaisuutena, ajoyhteydestä vuokra-alueelle ja lannan käsittelyn sopimisesta ympäristökeskuksen kanssa.

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

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Yritystontit

Tiimipäällikkö

Pöytäkirja

4 (7)

09.01.2020

Kaupunki

PostiosoitePL 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 5 §.

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 oikaisuvaatimusajan 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



09.01.2020

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)

09.01.2020

Pasi Lehtiö
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 09.01.2020.

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