

Alueen vuokraaminen pujottelurinteen Lastenmaa-hankkeen vaihetta 1 varten

YLV 19.03.2024 § 23

125/10.00.02.02/2024

Lisätiedot:

kiinteistöinsinööri Johanna Määttä, puh. 050 411 1821
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Taustaa

Kauniaisten laskettelurinteen toiminnasta vastaava GrIFK - Alpine rf (*myöhemmin seura*) on lähestynyt kaupungin liikuntapalveluita ja esittänyt huolensa nykyisen lastenrinteen turvallisuudesta ja siitä, ettei se vastaa seuran eikä harrastajien tarpeita. Seura on esitellyt Lastenmaa-hankkeen, jolla seura pyrkii vastaamaan havaittuihin epäkohtiin. Hyvinvointivaliokunta on käsitellyt Lastenmaa-hanketta kokouksissaan 30.8.2023 (§ 48, [linkki pöytäkirjaan](#)) ja 13.3.2024 (§ 7, [linkki esityslistaan](#)). Hyvinvointivaliokunta on pitänyt hanketta hyvänä ja puoltanut hankkeen edistämistä. Asian listateksteissä voi tutustua tarkemmin seuran ja lastenrinteen nykyiseen ja tavoiteltuun tilanteeseen sekä hankkeen edistämiseen liikuntatoimessa.

Lastenmaa-hankkeen tavoitteena on tarjota viihtyisä matalan kynnyksen talviharrastealue, jossa lapset perheineen voivat viettää aikaa erilaisten talviaktiviteettien parissa, ja vastata entistä paremmin hiihtokoulun tarpeisiin. Lastenmaa-hanke sijoittuu nykyisen laskettelurinteen itäpuolelle metsässä olevalle pulkkailuun käytetylle alueelle. Lastenmaa-hanke on tarkoituksena toteuttaa kolmivaiheisena. Vaiheessa 1 toteutetaan lastenrinne mäen alaosaan ja varustetaan rinne vanhalla naruhihällä. Lastenrinteen toteuttaminen edellyttää tässä vaiheessa risukon poistoa ja yhden vahingoittuneen puun kaatamista sekä maapenkereen muotoilemista erottamaan lastenrinne alueen yläosasta, jota voidaan edelleen käyttää pulkkailuun. Vaiheessa 2 lastenrinne laajennetaan mäen yläosaan ja viereen rakennetaan uusi rengasmäki, johon myös pulkkailu siirtyy. Vaiheessa 3 rakennetaan aloittelijoiden tarpeeseen soveltuva rinne ja liitetään samalla lastenrinteen alue muuhun rinnealueeseen kevyen liikenteen väylän ylittävällä sillalla. Vuoden 2024 talousarvion investoinneissa on määräraha 15 000 € pujottelurinteen lastenrinne selitteellä, että kulut tulevat pääosin maanmuokkauksesta. Lisäksi on tarkoitus rakentaa huolto-/pelastustie pysäköintialueelta lastenrinteelle helpottamaan maanmuokkaus- ja huoltotöitä. Myöhemmin tieyhteys toimii myös pelastusreitillä. **Oheismateriaalina** on seuran laatima Lastenmaa-hankkeen esitys.

Liikuntalain (390/2015) 5 §:n mukaan kuntien tehtävä on yleisten edellytysten luominen liikunnalle paikallistasolla. Kunnan tulee luoda edellytyksiä kunnan asukkaiden liikunnalle mm. tukemalla kansalaistoimintaa mukaan lukien seuratoiminta sekä rakentamalla ja ylläpitämällä liikuntapaikkoja.

Kulttuuri- ja vapaa-aikavaliokunta on 15.12.2022 (§ 75) hyväksynyt sopimuksen koskien Kauniaisten pujottelurinteen käyttöä 2023-2024 (*myöhemmin käyttöoikeussopimus*). Sopimuksen tarkoituksena on määrittää laskettelurinteen ja siihen kuuluvan alueen käyttöoikeuden luovuttaminen seuralle laskettelutoimintaan sekä osapuolten välistä yhteistyötä. Käyttöoikeus luovutetaan eräitä poikkeuksia lukuun ottamatta vuosittain ajalle 1.10.-30.4. muina aikoina alueen käyttöoikeuden ollessa kaupungilla. Käyttöoikeus käsittää

maa-alueen lisäksi käyttöoikeuden alueella sijaitseviin kaupungin omistamiin rakennuksiin, rakennelmiin, laitteisiin, järjestelmiin ja kalustoon. Seura maksaa kaupungille käyttöoikeudesta 3 000 euron vuosikorvauksen (alv 0%).

Maanvuokraus

Nyt käsiteltävän asian tarkoituksena on päättää Lastenmaa-hankkeen suunnitelman vaiheen 1 toteuttamista varten tarvittavan alueen vuokraamisesta seuralle.

Seuralle esitetään vuokrattavaksi 1800 m²:n suuruinen alue yleisestä alueesta 235-8-9903-100 **liitteenä** olevan maanvuokrasopimuksen mukaisesti. Kartta vuokra-alueesta on maanvuokrasopimuksen liitteenä. Vuokra-alue perustuu Lastenmaa-hankkeen suunnitelman vaiheen 1 alueeseen.

Vuokra on 432 euroa vuodessa (perusvuokra). Perusvuokran määrä on laskettu käyttöoikeussopimuksessa määritettyyn käyttökorvaukseen perustuen. Perusvuokra tarkistetaan, mikäli käyttöoikeussopimuksen tai sen sijaan tulevien sopimusten korvaus tai vastaava vastike on nykyistä korvausta suurempi. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Vuokralainen on velvollinen toteuttamaan vuokra-alueelle Lastenmaa-hankkeen suunnitelman vaiheen 1 mukaisesti lastenrinteen ja pulkkamäen yhden vuoden kuluessa sopimuksen allekirjoittamisesta siten, että ne ovat käyttöönotettuja. Mikäli vuokralainen laiminlyö toteuttamisveloitteen, on vuokranantajalla oikeus irtisanoa sopimus. Vuokralaisella ei ole oikeutta rakentaa rakennuksia vuokra-alueelle.

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta kolmannelle taholle. Lastenmaa-hanke liittyy kiinteästi pujottelurinteen muuhun toimintaan ja käyttöoikeussopimukseen eikä näiden erottamisen mahdollistaminen ole tarkoituksenmukaista.

Vuokra-aika on 5 vuotta. Vuokra-aikana selviää Lastenmaa-hankkeen vaiheiden 2 ja 3 toteuttaminen, mikä edellyttää maanvuokrasopimuksen päivittämistä ja mahdollistaa tällöin myös vuokra-ajan arvioimisen uudelleen. Lisäksi pujottelurinteen nykyinen käyttöoikeussopimus on päättymässä tämän vuoden loppuun eikä sen osalta jatkosta ja suhteesta maanvuokrasopimukseen ole tehty vielä päätöksiä. Vuokra-aika alkaa maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Maanvuokrasopimus voidaan allekirjoittaa sen jälkeen, kun kaupunki on saanut valmiiksi vuokra-alueen maanmuokkaustoimenpiteet, joiden suorittamiseen on varattu määräraha vuodelle 2024.

Maanvuokrasopimukseen on otettu ehto, että mikäli seura myöhemmin haluaa toteuttaa Lastenmaa-hankkeen suunnitelman vaiheet 2 ja 3, sitoutuu kaupunki vuokraamaan näiden toteuttamista varten tarvittavan alueen seuralle ja osapuolet sitoutuvat päivittämään maanvuokrasopimuksen vastaamaan muuttunutta tilannetta. Maanvuokrasopimuksen päivittäminen tuodaan tällöin erikseen päätöksentekoon.

Muutoin maanvuokrasopimus on laadittu tavanomaisin ehdoin.

Toimivalta

Hallintosäännön 21 §:n mukaan yhdyskuntavaliokunta päättää maa- ja vesialueiden vuokralle ottamisesta tai antamisesta enintään 5 vuodeksi sekä yleisten alueiden osalta pidemmäksi ajaksi, mikäli sopimus on kaupungin taholta yksipuolisesti irtisanottavissa ja tonttien osalta, mikäli kaupunginvaltuusto on vahvistanut vuokraamisen yleiset periaatteet (Maanvuokralaki).

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää vuokrata viiden vuoden määräajaksi 1800 m²:n suuruisen alueen yleisestä alueesta 235-8-9903-100 (Petaksentie 10) GrIFK – Alpine rf:lle liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen mukaisesti ja oikeuttaa yhdyskuntatoimen johtajan tekemään tekniset lisäykset ja vähäiset muutokset sopimukseen.

.....

Pöydälle jaettiin hyvinvointivaliokunnan päätös kokouksesta 13.3.2024.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Maanvuokrasopimus (pujottelurinteen Lastenmaa-hankkeen vaihe 1)

Oheismateriaali:

Lastenmaa-hankkeen esitys
Hyvinvointivaliokunnan päätös 13.3.2024 § 48

Jakelu:

GrIFK - Alpine rf