

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 10.02.2025

Alueen varauksen jatkaminen Espoon Ratsastuksen tuki ry:lle Matinkylästä ratsastuskeskuksen suunnittelua varten (49-23-187-2 ja 49-23-9903-56)

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

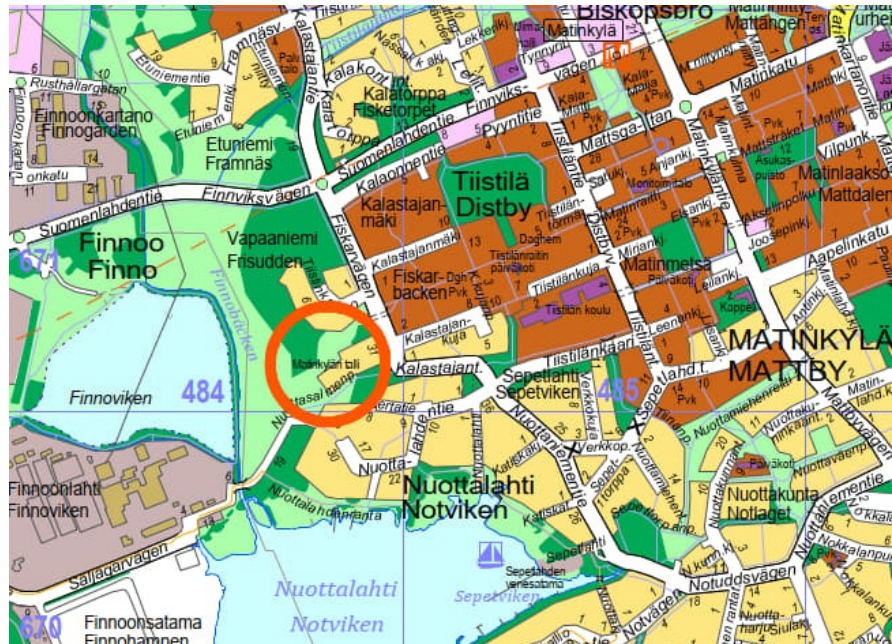
Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 5.2.2024 § 15 päätettyä varausta Espoon Ratsastuksen tuki ry:lle Matinkylästä ratsastuskeskuksen suunnittelua varten. Suunnitteluvarausta jatketaan 28.2.2026 saakka muuten entisin ehdoin.

Käsittely

Päätös

Selostus



Hakemus ja hankkeen tilanne

Espoon Ratsastuksen tuki ry (jäljempänä Ratsastusyhdistys) hakee suunnitteluvarauksen jatkoa Matinkylässä sijaitsevalle hevosurheilutontille.

Ratsastusyhdistys on suunnittelemassa tontille ratsastuskeskusta oheistoimintoineen.

Tontti on varattu ensimmäisen kerran elinkeino- ja kilpailukykyjaoston 5.2.2024 § 15 päätöksellä yksityiselle henkilölle perustettavan yhdistyksen lukuun. Varauksen saatuaan yksityishenkilö perusti Ratsastusyhdistyksen, joka kehittää hanketta tontille. Kyseistä 5.2.2024 § 15 päätöstä edelsi koskeva julkinen ja avoin hakumenettely, jolla etsittiin tontille hanketta varauksensaajaksi.

Ratsastusyhdistys tuo hakemuksessa esiin, että hankkeen suunnittelu on edennyt odotettua hitaammin johtuen huhtikuussa 2024 julkistetusta hevosten hyvinvointiasetuksesta. Asetuksen piti alun perin Ratsastusyhdistyksen mukaan tulla voimaan vuoden 2024 aikana, mutta tällä hetkellä sen tilanne on vielä auki.

Ratsastusyhdistys on huomioinut suunnittelussa kaikki edellä mainitun asetuksen kohdat. Ratsastusyhdistys odottaa asetuksen voimaantuloa ennen lopullisen suunnitelman valmistumista, jotta voidaan varmistua, että hankkeen suunnitelmat ovat tulevan asetuksen mukaisia.

Ratsastusyhdistyksen viimeisimmissä suunnitelmissa tontille on suunniteltu ratsastuskeskusta. Ratsastuskeskuksen ensimmäiseen rakennukseen sijoittuisi ensimmäiseen kerrokseen hevostalli ja toiseen kerrokseen sisäratsastushalli. Näiden yhteyteen voisi sijoittua mm. liikunta- ja hyvinvointipalvelutiloja, kahvila- tai ravintolapalveluja. Nämä toiminnot toteutuisivat ensimmäisessä vaiheessa. Ulkotiloihin, tontin alueelle, suunnitelmissa on toteuttaa ulkotarhoja, jossa voisi ulkoiluttaa yhtäaikaista 30 hevosta kerrallaan.

Toisessa vaiheessa tontille toteutettavaksi on suunniteltu erillistä rakennusta, johon olisi mahdollista sijoittaa mm. hevostarvikeliike, eläinlääkärivastaanotto ja nuorisotalon toimipiste. Tavoitteena on luoda helposti lähestyttävä ja monipuolinen, nykyaikainen harrastekeskus, johon eri käyttäjäryhmät ovat tervetulleita ja joka luo kaupunkirakenteeseen luonnonläheistä rikastuttavaa ympäristöä.

Hakemuksen mukaan tontin autopaikoituksen tila ei ole vielä tarkentunut. Kyseinen autopaikoitusmäärä tulee vaikuttamaan tontin suunnitteluun sekä hankkeen kustannuksiin.

Esitetyt suunnitelmat vaativat asemakaavamuutoksen tontille. Ratsastusyhdistyksen mukaan nykyinen asemakaava ei muutoinkaan enää sovi hankkeen tavoitteisiin, varsinkin kun huhtikuussa 2024 esitetty luonnos hevosten hyvinvointiasetuksesta piti sisällään huomattavia muutoksia hevostenpidolle.

Ratsastusyhdistyksen arvion mukaan hankkeen valmistuminen ja käyttöönotto tapahtuisi joulukuussa 2027.

Tiedot varattavasta alueesta

Ohjeellisesti varattava alue on osoitettu liitekartassa. Varausalueeseen kuuluu korttelin 23187 tontti 2 (kiinteistötunnus 49-23-187-2) sekä tontin länsi- ja pohjoispuolella sijaitsevaa lähivirkistysaluetta (VL, kiinteistötunnus 49-23-9903-56).

Tontti on lainvoimaisessa asemakaavassa osoitettu hevosurheilukeskuksen korttelialueeksi (E-1). Tontin pinta-ala on noin 24 108 m² ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus on noin 4 390 k-m². Tontin alueella aiemmin sijanneet rakennukset on purettu ja tontti on tällä hetkellä rakentamaton.

Varausalueella, tontin länsipuolisella VL-alueella, sijaitsee ajantasakaavassa urheilu- ja virkistyspalveluille varattu alueen osa (vu) sekä Nuottasalmenniityn arvonniitty. Espoon Kaupunkitekniikan keskus on laatinut Nuottasalmenniitystä hoitosuunnitelman 2023-2028. Hoitosuunnitelman mukaan Nuottasalmenniitylle voi kehittää laidunalueen.

Varausalueella, tontin pohjoispuolella, sijaitsee olemassa oleva kyyhkyslakka. Espoon kaupunki on vuokrannut aluetta kyyhkyslakan pitämiseen 31.5.2028.

Varausalueeseen kuuluvalla VL-alueella on ajantasa-asemakaavassa osoitettu ohjeellinen, rakentamaton, Tiistilänraitti niminen yleisen jalankulun alue.

Varausalueella kulkee liito-oravien olemassa oleva reitti ja kehitettävä reitti. Varausalueella, tontin pohjoispuolisella VL-alueella ja tontin lounaisreunassa, sijaitsee liito-oravien ydinaluetta. Ajantasakaavassa tontille ja sen pohjoispuoliselle VL-alueelle on osoitettu ekologinen yhteys liito-oravia varten (eko-1). Tontin pohjoispuoliselle VL-alueelle on myös ajantasakaavassa osoitettu alue, jolla sijaitseva puusto on säilytettävä ja uudistettava siten, että liito-oravan liikkumisen kannalta riittävä latvusyhteys säilyy (s-2).

Varauksen jatkaminen

Esitetään varauksen jatkamista 28.2.2026 saakka Ratsastusyhdistykselle entisin ehdoin ratsastuskeskuksen suunnittelua varten.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 05.02.2024 § 15

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata yksityishenkilölle perustettavan yhdistyksen lukuun liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen Matinkylästä ratsastuskeskuksen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 28.2.2025 saakka.

2

Jatkovaraus tai alueen vuokrauspäätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tällöin tontinvuokrausneuvottelut aloitetaan varauksensaajan kanssa. Tontin hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja. Luovutettavan alueen rajaus tulee tarkentumaan suunnittelun yhteydessä.

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että mikäli hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta, saattaa se edellyttää asemakaavan muuttamista tai poikkeamismenettelyä. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaikki hankkeen, ja myös mahdollisen kaavamuutoksen tai poikkeamispäätöksen, edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus.

4

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tontin luovutukseen.

5

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla tai mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se määrää varauksen raukeamaan tai päättää olla jatkamatta varausta.

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä aluetta koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja mahdollisen kaavoituksen tai poikkeamismenettelyn pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaikana varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että kiinteistöllä 49-23-9903-56 sijaitsee mm. Nuottasalmenniityn arvoniitty sekä ajantasa-asemakaavassa ohjeellinen varaus Tiistilänraitti nimiselle yleisen jalankulun alueelle. Varauksensaaja on velvollinen huomioimaan nämä suunnittelussaan.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueella kulkee liito-oravien olemassa oleva reitti ja kehitettävä reitti sekä varausalueella sijaitsee liito-oravien ydinaluetta. Varauksensaaja on velvollinen huomioimaan nämä suunnittelussaan.

10

Varauksensaaja on tietoinen, että kiinteistöltä 49-23-9903-56 on vuokrattu alue kyyhkyslakan sijoituspaikkaa varten 31.5.2028 saakka.

Varauksensaaja on velvollinen neuvottelemaan ja sopimaan kyyhkyslakan vuokralaisen kanssa mahdollisista kyyhkyslakan alueelle suunnitelluista hankkeen toiminnoista.

11

Mikäli suunnitteluvaraus johtaa alueen vuokraamiseen ja vuokrattavaan alueeseen kuuluu mukaan Nuottasalmenniitty laidunalueena, on hankkeen vastuulla perustaa laidunalue ja ylläpitää sitä kustannuksellaan Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen Nuottasalmenniitystä teettämän 2023-2028 hoitosuunnitelman mukaisesti.

12

Varauksensaaja on tietoinen suunnitteluvarausalueella kulkevista johdoista ja putkista (mm. kaukolämpöputki, vesijohto, jätevesijohto ja käytöstä poistettu sähkökaapeli). Varauksensaaja on velvollinen selvittämään muut mahdolliset varausalueella sijaitsevat johdot ja putket. Tontin luovutuksen yhteydessä kaupunki ei tule vastaamaan niiden mahdollisista siirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

13

Varauksensaaja on tietoinen, että ratsastuskeskustoiminnan kehittäminen tontin 49-23-187-2 ulkopuoliselle varausalueelle edellyttää merkittävän määrän erinäisiä selvityksiä mm. luontoarvoihin liittyen.

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Ohjeellisen suunnitteluvarausalueen kartta - 49-23-187-2 ja 49-23-9903-56 (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, suunnitteluvaraushakemus 24.1.2025 - Espoon Ratsastuksen tuki ry, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi