

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 13.04.2026 § 42

§ 42

Tontin varauksen uusiminen Espoon Ratsastuksen tuki ry:lle Matinkylästä ratsastuskeskuksen suunnittelua varten (49-23-187-2)

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto uusii 5.2.2024 § 15 päätetyn ja 10.02.2025 § 15 jatkettun varauksen Espoon Ratsastuksen tuki ry:lle Matinkylästä ratsastuskeskuksen suunnittelua varten.

Suunnitteluvaraus uusitaan 28.2.2027 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varaus on voimassa 28.2.2027 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontin vuokrauspäätös valmistellaan erikseen, mikäli tontin suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tällöin tontinvuokrausneuvottelut aloitetaan varauksensaajan kanssa. Tontin hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

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 pyydettyään luovuttamaan teettämänsä varausaluetta 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

Varausalueen länsipuolella sijaitsee Nuottasalmenniityn arvoniitty. Espoon Kaupunkitekniikan keskus on teettänyt Nuottasalmenniitystä 2023-2028 hoitosuunnitelman, jonka mukaan niittyä voidaan käyttää laidunalueena.

Mikäli varauksensaaja haluaa hyödyntää Nuottasalmenniittyä laidunalueena, on hankkeen vastuulla perustaa laidunalue ja ylläpitää sitä kustannuksellaan Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen Nuottasalmenniitystä teettämän 2023-2028 hoitosuunnitelman ja muun Kaupunkitekniikan keskuksen ohjeistuksen mukaisesti.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueen ulkopuolella, varausalueen välittömässä läheisyydessä, kulkee liito-oravien olemassa oleva reitti ja kehitettävä reitti. Varauksensaaja on myös tietoinen, että varausalueen pohjoispuolella ja lounaisreunassa sijaitsee liito-oravien ydinaluetta. Varauksensaaja on velvollinen huomioimaan nämä suunnittelussaan.

10

Varauksensaaja on tietoinen varausalueella kulkevista johdoista ja putkista (mm. kaukolämpöputki, vesijohto ja jätevesijohto). 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.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus



Aikaisemmat päätökset

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.

Varausta jatkettiin 10.2.2025 § 15 päätöksellä 28.2.2026 saakka.

Alkuperäisessä 5.2.2024 § 15 varauspäätöksessä ja 10.2.2025 § 15 varauksen jatkopäätöksessä ohjeellisesti osoitettuun suunnitteluvarausalueen kuului kiinteistö 49-23-187-2 ja kiinteistön 49-23-9903-56 aluetta. Hankkeen suunnittelun aikana on ilmennyt, ettei mm. luontoarvonnasta syistä johtuen suunniteltua ratsastuskeskustoimintaa ole mahdollista laajentaa kiinteistön 49-23-187-2 ulkopuolelle.

Hakemus ja hankkeen tilanne

Espoon Ratsastuksen tuki ry (jäljempänä Ratsastusyhdistys) hakee 26.2.2026 päivätyllä hakemuksella suunnitteluvarauksen jatkoa Matinkylässä sijaitsevalle hevosurheilutontille. Ratsastusyhdistys on suunnittelemassa tontille ratsastuskeskusta oheistoimintoineen.

Ratsastusyhdistys tuo hakemuksessa esiin, että hankkeen suunnittelu on edennyt odotettua hitaammin johtuen hevosten hyvinvointiasetuksesta. Asetuksen piti alun perin Ratsastusyhdistyksen mukaan tulla voimaan vuoden 2024 aikana, mutta sen sisältö julkistettiin kesäkuussa 2026.

Ratsastusyhdistyksen viimeisimmässä suunnitelmassa tontille on suunniteltu ratsastuskeskusta, johon kuuluu ulkotarhoja, ulkokenttä, pieniä ulkorakennuksia / katosrakennelma sekä yhdistetty maneesi- ja tallirakennus. Yhdistettyyn maneesi- ja tallirakennukseen on suunniteltu 1. kerrokseen tallitilojen oheen mahdollisuus sijoittaa nuorisotilaa. Nuorisotilan oheen tulee mahdollisesti kahviotilaa. Rakennuksen 2.

kerrokseen on suunniteltu ratsastuskenttä katsomoineen sekä pieni kahviotila.

Hakemuksen mukaan hanke on käynyt keskusteluja eri tahojen kanssa tilojen käytöstä ja hanke odottaa tarkennusta, millaisia tiloja tarvitaan, jotta hankesuunnitelmat on mahdollista tehdä valmiiksi.

Mikäli hanke vaatii asemakaavamuutoksen tontille, Ratsastusyhdistyksen viimeisimmän arvion mukaan hankkeen valmistuminen ja käyttöönotto tapahtuisi vuoden 2029 ensimmäisellä kvartaalilla.

Tiedot varattavasta tontista

Korttelin 23187 tontti 2 (kiinteistötunnus 49-23-187-2) 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 sijainneet rakennukset on purettu ja tontti on tällä hetkellä rakentamaton.

Tontin länsipuolella sijaitsee Nuottasalmenniityn arvonniitty. Espoon Kaupunkitekniikan keskus on laatinut Nuottasalmenniitystä hoitosuunnitelman 2023-2028, jonka mukaan Nuottasalmenniitylle voi kehittää laidunalueen.

Tontin ulkopuolella, tontin välittömässä läheisyydessä, kulkee liito-oravien olemassa oleva reitti ja kehitettävä reitti. 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 uusiminen

Esitetään varauksen uusimista 28.2.2027 saakka Ratsastusyhdistykselle ratsastuskeskuksen suunnittelua varten.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 10.02.2025 § 15

Päätösehdotus

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.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

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 kaavamutoksen 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 pyydettyään 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-asetmakaavassa 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 Suunnitteluvarausalueen kartta - 49-23-187-2 (karttaliite ei saavutettava)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, suunnitteluvaraushakemus 26.2.2026 - Espoon Ratsastuksen tuki ry, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

Tiedoksi