

Lisätiedot:

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

Kauniaisten laskettelurinteen toiminnasta vastaava GrIFK – Alpine rf (*myöhemmin seura*) on lähestynyt kaupunkia toiveella koko laskettelurinteen alueen pidempiaikaisesta ja ympärivuotisesta sopimuksesta, joka samalla mahdollistaisi seuran kehittää aluetta nykyistä paremmin. Seura on tuonut esiin huolensa kehityssuunnitelmien jäämisestä toteutumatta ilman sopimusta, joka luo pitkän aikavälin näkymän ja yhteiset tavoitteet kaupungin kanssa. Keskeisiä kehityshankkeita ovat jo käynnissä olevat lumen varastointi ja talvikauden Lastenmaa-hanke sekä uutena kesäkauden freestyle-laskettelun ja lumilautailun harjoittelutoiminta.

Taustaa

Kaupunki (sivistystoimi) on tähän saakka tehnyt seuran kanssa lyhytaikaisia käyttöoikeussopimuksia laskettelurinteen ja siihen kuuluvan alueen luovuttamisesta laskettelutoimintaan sekä osapuolten välisestä yhteistyöstä. Käyttöoikeus on eräitä poikkeuksia lukuun ottamatta luovutettu vuosittain 1.10.-30.4. väliseksi ajaksi. Käyttöoikeus on käsittänyt maa-alueen lisäksi alueella sijaitsevat kaupungin omistamat rakennukset, rakennelmat, laitteet, järjestelmät ja kaluston. Seura on maksanut kaupungille käyttöoikeudesta 3 000 euron vuosikorvauksen. Hyvinvointi- ja vapaa-aikavaliokunta hyväksyi (22.10.2025 § 52, [linkki](#)) sopimuksen Kauniaisten laskettelurinteen käytöstä ja yhteistyöstä vuodelle 2026.

Kaupunki on neuvotellut uudesta sopimusmallista seuran kanssa vuodesta 2024 alkaen, mutta ison sopimusmuutoksen haasteet seuralle sekä laskettelurinteen huoltorakennuksen tulevaisuus ovat hidastaneet uuteen sopimusmalliin siirtymistä. Tavoitteena on kuitenkin ollut siirtyä uuteen sopimusmalliin mahdollisimman nopeasti. Laskettelurinteen huoltorakennuksen osalta tilanne muuttui kaupunginhallituksen päätettyä (24.11.2025 § 210, [linkki](#)) muuttaa aikaisemmin tekemiään päätöksiään siten, että kaupungin tavoitteena on edelleen luopua huoltorakennuksesta, mutta luovutus voi tapahtua vuoden 2027 jälkeenkin ja rakennuksen luovutuksessa huomioidaan kaupungin ja seuran solmimat sopimukset.

Uusi sopimusmalli tarkoittaa kahta erillistä sopimusta kaupungin ja seuran kesken: laskettelurinteen toimintaan ja toiminnan tukemiseen keskittyvää yhteistyösopimusta sekä maa-alueen luovutuksen mahdollistavaa maanvuokrasopimusta. Hyvinvointi- ja vapaa-aikavaliokunta hyväksyi (26.11.2025 § 60, [linkki](#)) yhteistoimintaa koskevat uudet yhteistyöperiaatteet tukimallin osalta sekä valiokunnan evästyksellä yhteistyötä koskevan sopimusluonnoksen (*myöhemmin yhteistyösopimus*). Hyvinvointi- ja vapaa-aikavaliokunnan päätös on lainvoimainen. Hyvinvointi- ja vapaa-aikavaliokunnan päätöksen listatekstissä on kerrottu tarkemmin laskettelurinteen kehityshankkeista ja yhteistyöstä. Kaupunginhallitus käsitteli toiminnan taloudellisen tukemisen mahdollistavaa määrärahavarausta vuosille 2027-2029 (15.12.2025 § 221, [linkki](#)) ja päätti esittää valtuustolle, että kaupunki sitoutuu myöntämään liikuntapalveluille

valtuustokauden aikana vastaavan suuruisen määrärahan laskettelurinteen kustannuspaikalle kuin tähänkin saakka, vähintään kuitenkin 103 000 euroa. Asia on tarkoitus käsitellä valtuuston kokouksessa 9.2.2026.

Lastenrinteen Lastenmaa-hankkeeseen liittyvä maanvuokrasopimus

Yhdyskuntavaliokunta on päättänyt (19.3.2024§ 23, [linkki](#)) vuokrata Lastenmaa-hankkeen 1. vaiheen toteuttamista varten tarvittavan alueen viiden vuoden (17.7.2024-16.7.2029) määräajaksi. Maanvuokrasopimus allekirjoitettiin 17.7.2024.

Yhdyskuntavaliokunta on päättänyt (28.10.2025 § 88, [linkki](#)) päivittää Lastenmaa-hankkeen maanvuokrasopimusta siten, että Lastenmaa-hankkeen 2. vaiheen toteuttaminen on mahdollista. Maanvuokrasopimuksen päivitystä ei ole vielä allekirjoitettu.

Laskettelurinteen maanvuokrasopimus

Uuden sopimusmallin mahdollistamiseksi kaupungin ja seuran kesken esitetään koko laskettelurinteen maa-alueen luovuttamista seuralle vuokraamalla **liitteenä** olevan maanvuokrasopimuksen mukaisesti.

Kaupunki ja seura ovat neuvotelleet laskettelurinteen maanvuokrasopimuksen sisällöstä. Maanvuokrasopimuksessa on huomioitu myös yhteistyösopimuksen tavoite ja sisältö sekä aikaisemman käyttöoikeussopimuksen ehtoja. Muutoin maanvuokrasopimus on laadittu mahdollisimman pitkälle tavanomaisin maanvuokrauksen ehdoin ja kaupungin aikaisemmin noudattaman käytännön mukaisesti vuokrauksen kohde ja tarkoitus huomioiden. Maanvuokrasopimukseen on sisällytetty lastenrinteen Lastenmaa-hankkeen vaiheeseen 1 liittyvä maanvuokrasopimus ja vaiheen 2 toteuttamisen edellyttämä maanvuokrasopimuksen päivitys.

Vuokrauksen kohde

Vuokrauksen kohde käsittää kaksi erillistä maa-aluetta: varsinaisen laskettelurinteen alueen (pinta-ala 21 165 m² ja lastenrinteen (Lastenmaa) alueen (pinta-ala 2980 m²). Vuokra-alueeseen ei kuulu vuokra-alueen sisällä sijaitseva teleoperaattorille vuokrattu laitetila-lähtötornin ja kartioputkimaston maa-alue.

Lisäksi vuokrauksen kohteeseen kuuluvat vuokra-alueella sijaitsevat ja kaupungin omistuksessa olevat rakennelmat, laitteet ja järjestelmät (hissit, valvomo, valaisinpylväät ja niissä sijaitseva äänentoistojärjestelmä, vedenjäähdytysjärjestelmä ja uppopumppu sekä tekninen tila/pumppaamo). Vuokra-alueella sijaitsevat kaupungin omistamat huoltorakennus (kahvila- ja huoltotilat) ja kuntoportaatiat jäävät vuokrauksen kohteen ulkopuolelle. Huoltorakennuksen käyttöoikeuden luovuttamisesta sovitaan yhteistyösopimuksessa. Kuntoportaatiin liittyen on maanvuokrasopimukseen otettu tarkempia ehtoja. Vuokrauksen kohteen ulkopuolelle jää myös vuokra-alueella ennestään sijaitseva seuran omaisuus.

Vuokra-aika ja vuokran määrä

Vuokra-aika on seitsemän (7) vuotta (1.1.2026-31.12.2032). Tämä pidentää lastenrinteen alueen vuokra-aikaa (17.7.2024-16.7.2029) nykyiseen maanvuokrasopimukseen verrattuna.

Vuokran määrä on 5978,20 euroa vuodessa (perusvuokra). Perusvuokran määrä on laskettu käyttöoikeussopimuksessa määritettyyn käyttökorvaukseen (3 000 euroa) ja käytettyyn rakennusoikeuteen perustuen noudattaen samalla

lastenrinteen Lastenmaa-hankkeen vaiheen 1 maanvuokrasopimuksen vuokran määritystä. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja vuokran määrä tarkistetaan indeksin perusteella 1.1.2027 alkaen. Mikäli käytetty rakennusoikeus kasvaa vuokra-aikana neuvotellaan sen vaikutuksesta vuokran määrään erikseen.

Vuokra-alueen käyttö ja kunnossapito

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi laskettelutoimintaa ja muuta vastaavaa ja sitä tukevaa toimintaa varten siten kuin käyttötarkoituksesta on asemakaavassa määrätty sekä käytöstä on osapuolten välisessä yhteistyösopimuksessa ja maanvuokrasopimuksessa erikseen sovittu. Käyttötarkoitus mahdollistaa muun muassa lastenrinteen (Lastenmaa-hanke) toteuttamisen, freestylelasketteluun ja lumilautailun harjoittelutoiminnan kesäkaudella (hyppypatja) sekä lumen varastoinnin.

Vuokra-alueelle rakentaminen ja vuokra-alueen maanmuokkaus edellyttävät vuokranantajan suostumusta eikä vuokralaisella ole oikeutta rakentaa rakennuksia lastenrinteen alueelle. Vuokranantajan on käsiteltävä edellä mainitut ja muut vastaavat suostumuspyynnöt kolmen kuukauden määräajassa lomakausien ulkopuolella. Todettakoon, että vuokra-alueella ei ole jäljellä asemakaavan mukaista käyttämätöntä rakennusoikeutta ($k\cdot m^2$).

Lastenrinteen Lastenmaa-hankkeen maanvuokrasopimukseen sisältyvää ehtoa toteuttamisvelvoitteesta (lastenrinne, pulkkamäki) ei ole katsottu kokonaisuuden kannalta tarkoituksenmukaiseksi sisällyttää maanvuokrasopimukseen.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokra-alueen sekä rakennustensa ja rakennelmiensa kunnossapidosta. Vuokrauksen kohteeseen sisältyvistä rakennelmista, laitteista ja järjestelmistä vuokralainen vastaa kustannuksellaan siten kuin yhteistyösopimuksessa on tarkemmin sovittu.

Muita ehtoja

Vuokranantajalla on katselmuksien toimittamisen lisäksi oikeus tulla vuokra-alueelle ja suorittaa siellä välttämättömiä toimenpiteitä koskien lähinnä vuokranantajan omistukseen jääviä huoltorakennusta ja kuntoportaita. Lisäksi kaupungilla on oikeus suunnitella ja toteuttaa vuokra-alueen kehityshankkeita, joista on todettu tarkemmin yhteistyösopimuksessa.

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta eteenpäin. Tämä tarkoittaa, että vuokraoikeutta ei ole mahdollista kirjata siten, että sitä voisi käyttää vakuutena. Koska vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta eteenpäin, seuran mahdollisesti yhtiöittäessä toimintansa tai osan siitä, arvioidaan tilanne uudelleen, huomioiden myös kuntalain säännökset ja EU:n valtioneuvoston päätös.

Maanvuokrasopimus liittyy kiinteästi yhteistyösopimukseen. Mikäli yhteistyösopimus irtisanotaan tai puretaan, on vastaavasti oikeus irtisanoa tai purkaa myös maanvuokrasopimus.

Toimivalta

Hallintosäännön 22 §:n perusteella yhdyskuntavaliokunta päättää maa- ja vesialueiden vuokralle antamisesta enintään 10 vuodeksi ja toimii kaupungin vuokraamien alueiden vuokranantajana (Maanvuokralaki).

Yhdyskuntatoimen johtaja esitetään oikeutettavaksi tekemään tarpeelliset lisäykset ja muutokset maanvuokrasopimukseen lukuun ottamatta vuokra-aikaa, vuokraa, sopimusehtojen rikkomista ja vuokrasopimuksen päättämistä.

Lisäksi yhdyskuntatoimen johtajalle esitetään delegoitavaksi maanvuokrasopimuksen mukaisten suostumusten antaminen, ellei yhdyskuntatoimen johtaja katso asian luonteen edellyttävän suostumuksen antamista yhdyskuntavaliokunnan toimesta.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää

- hyväksyä liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen,
- oikeuttaa yhdyskuntatoimen johtajan tekemään tarpeelliset lisäykset ja muutokset maanvuokrasopimukseen lukuun ottamatta vuokra-aikaa, vuokraa, sopimusehtojen rikkomista ja vuokrasopimuksen päättämistä, ja
- delegoi yhdyskuntatoimen johtajalle maanvuokrasopimuksen mukaisten suostumusten antamisen, ellei yhdyskuntatoimen johtaja katso asian luonteen edellyttävän suostumuksen antamista yhdyskuntavaliokunnan toimesta.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Laskettelurinteen maanvuokrasopimus

Jakelu:

GrIFK – Alpine rf