

Dno KI-MI:201 /2002

**214 § TUUSULAN GOLFKLUBI OY, VUOKRASOPIMUKSENHYVÄKSYMINEN,
OIKAISUVAATIMUS**

Kunnanhallitus	§ 292	06.05.2002
Kunnanhallitus	§ 672	16.12.2002
Kunnanhallitus	§ 371	4.8.2003
Kunnanhallitus	§ 469	15.09.2003
Kunnanhallitus	§ 554	27.10.2003
Kunnanhallitus	§ 621	01.12.2003

Khall § 292/06.05.2002 Tuusulan Golfklubi on tehnyt alustavia suunnitelmia uuden 18-reikäisen kentän ja klubitalon rakentamiseksi. Luonnos on liitteenä. Klubi on myös postittanut kunnalle kirjeen, jossa se tiedustelee kunnan periaatteellista kantaa kunnan omistamien maiden myyntiin ennen kuin suunnittelutyötä jatketaan. Uusi kenttä laajenee alueelle, josta kunta omistaa n. 1/3 ja yksityiset n. 2/3. Kentän suunnitelmia on esitelty alueen ympäristön asukkaille. Saksantien varren asukkaat ovat vastustaneet alueelle kulkua Saksantien kautta. Samoin asukaspalautteessa on edellytetty alueen virkistysmahdollisuuksien säilyttämistä.

Pääsytiejärjestelyt, ympäristövaikutusten arviointi sekä tarvittava muu kunnallistekniikan selvitystyö jatkuu, jos kunta antaa hankkeelle tukensa ja suhtautuu periaatteessa myönteisesti alueen luovutukseen.

Alueen ympäristön kaavoitustilanne näkyy liitteessä. Nykyinen golfkenttä Pekkolan ja Saksan omakotitaloalueiden välissä on merkitty VU-3.

Hyrylän laajenemissuuntia käsittelevässä osayleiskaavassa (HYLA) alueelle on osoitettu merkintä M-4 (maa- ja metsätalousvaltainen alue). Teknisesti alueen eteläosa olisi liitettävissä Saksan alueen kunnallistekniikkaan. Alueelle voitaisiin kaavoittaa n. 20 AO-tonttia. Alueen tarkoituksenmukainen suunnittelu ja käyttö edellyttäisi kuitenkin laajemman alueen käsittelyä. Nämä alueet kunta on jo vuokrannut golfklubille tai alueet ovat yksityisten omistuksessa. Alue sijaitsee lähellä Keravaa ja paineet alueen rakentamiseksi pitkällä tähtäimellä tulevat kasvamaan. Tämän vuoksi kunnan tulisi turvata itselleen mahdollisuus asian harkitsemiseksi uudelleen tulevaisuudessa. (Lai-tila, puh. 040-595 6263)

Maanhankinta- ja luovutustyöryhmän esitys on sama kuin kunnanjohtajan ehdotus.

Ehdotus
Kj

Kunnanhallitus päättää

- suhtautua myönteisesti alueen pitkäaikaiseen vuokraamiseen edellyttäen, että

- uuden alueen tiejärjestelyt ja yleinen virkistyskäyttömahdollisuus on suunnitelmissa huomioitu ja turvattu ,
- alueen vuokraaminen tapahtuu samoin ehdoin kuin muiltakin maanomistajilta (ko. ehdot eivät ole tällä hetkellä tarkkaan tiedossa).

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun Matti Färling esitti, että hakemukseen suhtaudutaan kielteisesti. Esitys raukesi kannattamattomana.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Kiinteistöinsinööri Jukka Laitila oli asiantuntijana paikalla esittelemässä asiaa klo 17.10 - 17.30

Matti Färling jätti päätökseen eriävän mielipiteensä.

Kunnanhallituksen kokous keskeytettiin tauon ajaksi klo 17.45 - 17.50

Khall § 672/16.12.2002

Kentän laajentamiseen tähtääviä neuvotteluja on jatkettu kesän ja syksyn aikana. Asia on ollut myös maanhankinta- ja luovutustyöryhmän (MHL) käsittelyssä, viimeksi 16.9.2002.

Tuusulan Golfklubin johdon kanssa on sovittu työn jatko-ohjelmasta. Jatkon ja laajenemisen edellytyksenä on, että

- kentän virkistyskäyttö suunnitellaan kunnan kanssa yhteistyössä siten, että alueen ja sen ympäristön yleinen ulkoilukäyttö on mahdollista uuden kentän huoltotiestä hyväksikäyttäen
- kentän ympäristöselvitystä täydennetään kunnan ympäristöasiainkeskuksen ohjeiden mukaisesti
- uuden klubirakennuksen tieyhteys pyritään järjestämään Järvenpääntieltä, ja rakentamisen aikana liikennöinnistä voidaan neuvotella Keravan kaupungin kanssa
- asukkaiden kuulemisen vuoksi alueen kaavoitusta joudutaan harkitsemaan. Asiasta ollaan yhteydessä myös Ympäristökeskukseen
- pintavesien johdosta ja kunnallistekniikasta laaditaan erillinen selvitys
- vanhalle klubirakennukselle kunnalla ei ole käyttöä.

Kentän ja virkistyskäytön yhteensovittaminen on jatkunut. Samoin kentästä on valmistunut luonnos, joka perustuu kulkuun Järvenpääntieltä. Keravan kautta johdettavasta kulkuyhteydestä on neuvoteltu Keravan kaupungin kanssa. Kerava on valmis jatkoneuvotteluihin ja pitää kenttää ja sen ympäristöä lisääntyvien virkistysmahdollisuuksien vuoksi hyvänä.

Tuusulan Golfklubin ja kunnan välinen nykyinen vuokrasopimus on ollut voimassa vuodesta 1983 alkaen. Vuokraa on tarkistettu viimeksi 19.3.1999, jolloin klubirakennuksen tontin vuokraksi sovittiin 18.000 mk/v ja muiden kenttäalueiden vuokraksi 840 mk/ha, yht. n. 22,75 ha. Vuokrantarkistuksia tehdään joka neljäs vuosi. Seuraava tarkistus on näin ollen 18.3.2003.

Uusien alueiden osalta neuvotteluissa on ollut esillä pitkäaikainen vuokrasopimus (30-50 v) indeksiin sidotun vuosivuokran ollessa 5 % kunnan Kapiteelilta ostaman alueen kauppahinnasta 800.000 mk/25,7 ha eli 1.556 mk/ha/v, eli 262,00 e/ha/v.

Tuotto vastaa pitkäaikaista riskitöntä sijoitusta (esim. valtion 2013 erääntyvän obligaation tuotto on 4.5 % p.a.), ja sitä voitaneen pitää tyydyttävänä huomioon ottaen lisääntyvät yleiset virkistymismahdollisuudet. (Jukka Laitila, 8718 3543)

Ehdotus
Kj

Kunnanhallitus päättää

- merkitä valmistelutilanteen tiedoksi ja
- käydä periaatekeskustelun hankkeen jatkosta.
- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Päätös

Kunnanhallitus päätti

- merkitä valmistelutilanteen tiedoksi ja käydyssä periaatekeskustelussa
- suhtautua hankkeeseen myönteisesti esitellyltä pohjalta
- todeta, että
- tieyhteys järjestetään ensisijaisesti Järvenpääntieltä (tiehallinnon kanta uuteen liittymään on varmistettava. Tuusulan kunta osallistuu kunnallisteknisiin ja muihin kustannuksiin vain lain ja yleisen käytännön edellyttämällä tavalla) ja

alue vuokrataan enintään 30 vuoden vuokrasopimuksella 5 %:n vuosivuokralla laskettuna kunnan Kapiteelilta ostaman alueen kauppahinnalle (800 000 mk) ja 100 %:sesti indeksiin sidottuna ja että

on selvitettävä, voidaanko hanke toteuttaa ilman asemakaavaa

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Kiinteistöinsinööri Jukka Laitila oli asiantuntijana paikalla esittelemässä asiaa klo 16.55 - 17.20.

Khall § 371/4.8.2003

Uudeksi golfklubialueeksi suunnitellulle alueelle kulkuyhteys voidaan järjestää seuraavien vaihtoehtojen pohjalta:

VE 1 Ilmarisentieltä Keravan katuverkostosta

Alue on kokonaisuudessaan kunnan omistuksessa. Asemakaavassa merkintä VU-3 teknisesti helppo toteuttaa VU-3 alueen sisäisenä tienä, josta kunnalle ei koidu kunnossapitovelvollisuutta. Aikaisemmassa käsittelyssä vaihtoehtoon on kunnanhallituksessa suhtauduttu kielteisesti. Keravan kaupungin lopullinen kanta on selvittämättä. Alustavissa kannanotoissaan Kerava on suhtautunut asiaan positiivisesti. Kunnan kannalta hallinnollisesti helpoin ja taloudellisesti edullisin ja nopeiten toteutettava vaihtoehto.

VE 2 Tuusulantieltä Saksantietä pitkin

Alue on asemakaavassa katualuetta VU-3 alueelle asti jatkuen pp / t:na VU-3 alueen läpi. Alkuperäinen vaihtoehto, joka esiteltiin golfkentän laajennuksen ensimmäisten luonnosten pääsytienä. Kohtasi voimakasta vastustusta Saksan alueen asukkaiden taholta. Tuusulan puolelta edullisin ja nopeiten toteutettava vaihtoehto. Tiejärjestelyt eivät edellytä kaavanmuutosta.

VE 3 Tuusulantieltä Suotien jatkeelta uusi liittymä

Uusi tie kulkisi Tuusulantieltä kaavoittamattoman alueen halki nykyiselle golfkentälle länsipuolelta yhtyen ennen uutta klubirakennusta VE 2:een.

Tie kulkisi katuna Tuusulantieltä pohjoiseen jonkin matkan tulevan asuinalueen halki jatkuen golfkentän puolella VU-3 alueen sisäisenä tienä. Tielaitoksen alustava lausunto liittymän osalta kielteinen. Jatkoneuvotteluissa edellytetään liittymän ympäristöä laajempaa kaavallista suunnittelua, joka ulottuisi koskemaan myös Tuusulantien eteläpuolella sijaitsevaa Saksan aluetta. Suunnittelu edellyttää todennäköisesti myös itäisen ohikulkutien lin-

jauksen liittyviä periaateratkaisuja sikäli kun ne vaikuttavat Saksan alueen maankäyttöön. Saksankujan alueen osakkaat vastustavat vaihtoehtoa. Kunnan kannalta melko edullinen, mutta kaavallisten ratkaisujen vuoksi hitain vaihtoehto.

VE 4 Järvenpäntieltä Pekkolan alueen Mailapojantien kautta

Mailapojantie asemakaavassa. Sen jatkaminen pohjoiseen edellyttää asemakaavan laajentamista. Tie joudutaan linjaamaan yksityisten omistuksessa olevien halli- ja omakotikiinteistöjen läpi yhtyen Pappilanhaantiehen (VE 5.) Toinen halleista olisi ostettavissa. Hallien osalta on neuvoteltu myös järjestelyistä, joissa toiminta siirtyisi toiseen kunnan osoittamaan paikkaan. Neuvottelut eivät johtaneet jatkotoimenpiteisiin. Positiivista valmis liittymä Järvenpäntielle sekä kunnan omistamien maiden hyödyntäminen, kuten VE 5:ssä.

VE 5 Järvenpäntieltä Pappilanhaantien kautta

Alue on kokonaisuudessaan kaavan ulkopuolella. Pappilanhaantien tien linjausta joudutaan jonkin verran muuttamaan. Kl-väylästä ja alikulun osalta joudutaan tekemään laajahkoja muutoksia myös Järvenpäntien liittymässä, jossa vasemmalle kääntyminen suppeammallakin liikennemäärällä tuottaa vaikeuksia. Pappilanhaantien varren asukkaat vastustavat vaihtoehtoa. Vaihtoehdon hyvä puoli on, että tievarressa olevat kunnan omistuksessa olevat maat olisi mahdollista kaavoittaa pientalotonteiksi. Mahdollinen tonttien määrä olisi kaavaratkaisuista riippuen 15-20 kpl.

(VE 6) Yhdistelmä

Edellä mainittujen vaihtoehtojen lisäksi on tutkittu yhdistelmää, jossa alueelle kuljettaisiin sisään toista (esim. Pappilanhaantie) ja ulos toista (Saksantie tai Keravan Ilmarisentie) kautta. Yhdistelmä saattaa olla vaikeasti toteutettava, mutta se vähentäisi tiestön liikennemäärät puoleen.

Yhteenvedo:

Asemakaavan laatiminen hidastaa prosessia ainakin vaihtoehdoista 3-5. Suunnittelun kannalta hitain on VE 3. Järvenpäntiehen ulottuvat VE 4 ja VE 5 ovat toteutuksen kannalta kalleimmat, kallein on VE 5. VE 4 ja VE 5 mahdollistavat molemmat kunnan omistamien maiden hyödyntämisen. Vaihtoehdot 1 ja 2 ovat käyttöönotettavissa viipymättä ja pienin kynnyskustannuksin. Vaihtoehto 1 sijaitsee kokonaan Keravan kaupungin alueella ja tämän kulkuyhteyden käyttöönotosta päätökset tekee Keravan kaupunki.

Kunnanhallituksen suhtauduttua kielteisesti VE 1:een on kuntakehitysryhmä päätenyt esittämään VE 2:ta. (Matti J. Arola)

Liitteenä asukkaiden kannanottoja golfkentän liikennejärjestelyihin ja kartta

Ehdotus
Kj

Kunnanhallitus päättää

- valita tievaihtoehdoksi vaihtoehto 2:n
- että vuokrasopimusta ja muita asiaan liittyviä järjestelyjä valmistellaan aiemmin linjatulta pohjalta
- merkitä tiedoksi alueen asukkaiden kannanotot golfkentän liikennejärjestelyihin.

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun kunnanjohtaja muutti päätösehdotuksensa kuulumaan seuraavasti: Kunnanhallitus päättää, että

- kulku uudelle alueelle järjestetään Viheriötien kautta
- vuokrasopimusta ja muita asiaan liittyviä järjestelyjä valmistellaan muutoin aiemmin linjatulta pohjalta
- Tuusulan Golfklubi velvoitetaan esittämään tiestön toteuttamissuunnitelma kunnan vahvistettavaksi.

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti kunnanjohtajan muutetun päätösehdotuksen.

Päätös

Kunnanhallitus päätti, että

- kulku uudelle alueelle järjestetään Viheriötien kautta
- vuokrasopimusta ja muita asiaan liittyviä järjestelyjä valmistellaan muutoin aiemmin linjatulta pohjalta
- Tuusulan Golfklubi velvoitetaan esittämään tiestön toteuttamissuunnitelma kunnan vahvistettavaksi.

Asiantuntijoina olivat paikalla tämän asian esittelyn ajan kiinteistöinsinööri Jukka Laitila ja kaavapäällikkö Pertti Kyyhkynen sekä Tuusulan Golfklubin edustajina Timo Mansnerus ja Ilkka Kaivosoja klo 16.51 - 17.45. Asia esiteltiin kokouksen ensimmäisenä asiana ennen §:ää 370.

Lauri Untamo saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana klo 17 ja Kari Friman poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana klo 17.35.

Kokous keskeytettiin tauon ajaksi klo 18.37 - 18.45.

Khall § 469/15.9.2003

Kunnanhallituksen päätökseen 4.8 2003 § 371 annettiin oikaisuvaatimusohjaus koskien liikennejärjestely linjausta Viheriöntien kautta suunnitteilla olevalle Golf-kentälle.

Asian johdosta on kuntaan toimitettu seuraavat oikaisuvaatimukset.

1. Tuomo ja Raili Laine, Jyri ja Maija Outinen, Heikki ja Leena Palva, Jukka ja Hannele Nykänen, Markus Kantola ja Eija Lipasti, Taisto ja Birgitta Isonen, Markku ja Riitta Heikinheimo, Marko Kojo ja Ilona Hopeasaari-Kojo, Pauli Niemelä ja Kaarina Toivonen-Niemelä asiamiehenään asianajaja Heidi Savia
2. Varatuomari, asianajaja Harry Hedman, Puttaustie 4, 04310 Tuusula
3. Timo Hakamäki Swinginpolku 6 D 04310 Tuusula

Oikaisuvaatimukset tekijät vaativat kunnanhallituksen päätöksen kumoamista siltä osin, kun kunnanhallitus on päättänyt tiejärjestelyistä koskien Viheriötietä.

Perusteluiksi, jotka käyvät tarkemmin ilmi liitteistä esitetään, että kunnanhallituksen päätös on kaavanvastainen, päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä kunnanhallituksen ylittäessä toimivaltansa, asukkaita ei ole kuultu, Viheriötie-vaihtoehto on kallein ratkaisu, eikä näin ole kuntalaisten edun mukainen eikä Viheriötiestä ole tehty liikenne-, ympäristö- ja kustannus selvitystä kuten muista vaihtoehdoista.

Oikaisuvaatimusperusteiden arviointi

Tiejärjestelypäätös ei ole kaavan vastainen. Pekkolan alueen rakennuskaava on vahvistettu valtuustossa 18.06.1990 § 129. Viheriötie on asianmukaisesti rakennettu kaavatieksi.

Asukkaiden kuulemisen osalta on todettava, että kunnanhallituksen päätös tiejärjestelyjen osalta oli valmistelevalle päätös. Tuusulan Golfklubi Oy sai tehtäväksi suunnitella uudelle alueelle tiejärjestelyt Viheriöntien kautta. Kunnanhallituksen päätöksen mukaisesti tekninen toimi/tekninen lautakunta vahvistaa suunnitelmat. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että tekninen toimi laittaa kaavan mukaiselle VU-3 alueelle suunniteltavan tiereitistön nähtävillä, jolloin kuntalaisilla on mahdollisuus ottaa suunnitelmiin kantaa. Lisäksi uuden reitistön rakentaminen edellyttää myös maanomistajien suostumusta. Kunta omalta osaltaan on antanut oikeuden tehdä tarvittavia suunnitelmia. Kunnan ja Tuusulan Golfklubin suunnitteluvastuujaon mukaan Golfklubi vuokralaisena ja toteuttajana hankkii muilta maanomistajilta tarvittavat luvat.

Viheriötie kulkuvaihto ei kunnan kannalta ole sen kalliimpi kuin jokin muu suunnitellulle pelialueelle johtava tie. Tiejärjestelyistä sen rakentamisesta ja kustannuksista vastaa Tuusulan Golfklubi.

Edellä olevan johdosta totean, ettei asiassa ole menetelty siten, että kunnanhallitus olisi toiminut voimassa olevan kaavan vastaisesti, ylittänyt toimivaltansa päätössä tehdessään tai muutoinkaan toiminut laittomasti. Hallintomenettelylain mukainen kuuleminen tapahtuu siinä vaiheessa, kun on olemassa konkreettiset suunnitelmat, joihin voi suunnitelmien nähtävillä ollessa ottaa kantaa. (Matti J. Arola)

Oikaisuvaatimuskirjelmät liitteenä

Ehdotus
Kj

Kunnanhallitus päättää

- todeta että päätös on syntynyt laillisessa järjestyksessä toimivaltaa ylittämättä
- todeta että asianosaisten kuuleminen tapahtuu sitten kun tiejärjestelysuunnitelmat asetetaan julkisesti nähtäville
- todeta etteivät oikaisuvaatimuksen esittäjät ole esittäneet sellaisia syitä eikä perusteita, joiden vuoksi tehty päätös tulisi kumota
- pysyttää voimassa 4.8.2003 §:n 371 kohdalla tekemänsä päätöksen.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Khall § 554/27.10.2003

Jatkoneuvotteluissa on nähty tarkoituksenmukaiseksi, että sekä vanhaa että uutta golfkenttää koskeva vuokrasopimus yhdistetään. Nykyistä kentän vuokrasopimusta on tarkistettu viimeksi 19.3.1999, ja se on ollut voimassa 18.3.2003 saakka. Tarkistuksia ei ole tehty, koska golfkentän osalta sopimus-tilanne on ollut kesken. Tuolloin klubirakennuksen rakennuspaikan vuokra on ollut 18.000 mk (0.78 ha) ja muiden kenttäalueiden 840 mk/ha/vuosi. Yhdistetyn vuokrasopimuksen vuosivuokraksi on neuvoteltu sama hehtaarihinta kuin mitä on ollut uuden kentän osalta esillä kunnanhallituksessa 16.12.2002. Vuokra muodostuu kunnanhallituksen päätöksen mukaisesti 800.000 mk pääomasta, josta vuotuisen vuokran osuus on 5 %. Tällöin golfkentän osalta vuokra on 262,00 e/ha. Sen lisäksi peritään klubirakennuksen rakennuspaikan osalta 4.000 e/ha/vuosi. Vertailun vuoksi selvitettiin nyt vuokrattavien tilojen tasearvot, jotka osoittautuivat Kapiteeli Oy:ltä ostetun maa-alueen arvoa alhaisemmiksi. Vuokrasopimusten yhdistämisessä on li-

säksi Tuusulan Golfklubille uusien osakkeiden markkinoinnissa merkittävä hyöty.

Vuokra-alueelle kulku järjestetään kunnanhallituksen 4.8.2003 tekemän päätöksen mukaisesti Viheriötien kautta. Vuokrasopimukseen on otettu kuitenkin kohta, jonka mukaisesti kulku voidaan yhteisestä sopimuksesta osoittaa muualtakin teknisen lautakunnan hyväksymien erillisten suunnitelmien mukaisesti. Vuokrasopimusluonnos sekä kartta alueesta on liitteenä. (Laitila, 040-595 6263)

Neuvottelun yhteydessä on selvitetty myös Pappilanhaantien käyttöä tulevalle golfkentälle kulkemista varten.

Uudenmaan tiepiiri on ilmoittanut alustavana kantanaan, että nykyisen Pappilanhaantien ja Järvenpääntien liittymän parantaminen voidaan toteuttaa väistötilalla eli liittymässä ei tarvita vasemmalle kääntymiskaistaa. Pappilanhaantien kohdalla liittymisnäkemät Järvenpääntielle ovat riittävät. Väistötilan rakentamisen yhteydessä tulee siirtää Järvenpääntien itäreunalla oleva linja-autopysäkki Pappilanhaantien pohjoispuolelle ja rakentaa kevyen liikenteen yhteys Järvenpääntien alikulkukäytävästä Pappilanhaantielle ja em. pysäkille. Liittymäjärjestelyn toteuttamiseksi tarvitaan Uudenmaan tiepiirin työluva, jonka yhteydessä tiepiiri tarkastelee alueen yksityistieliittymät laajemmin. Liittymän parantamisen alustava kustannusarvio on 50 000 - 75 000 euroa.

Pappilanhaantien uudelleen linjaus ja liittymän siirto nykyisen liittymän eteläpuolelle on huomattavasti kalliimpi ratkaisu ja edellyttää todennäköisesti nykyisen kevyen liikenteen sillan jatkamista.

Kaavoitus on alustavasti tutkinut Pappilanhaantien varren kaavoittamista pientalotonteiksi. Mahdollinen tonttien määrä olisi kaavaratkaisusta riippuen 20 - 40 kpl, joista kunnan omistuksessa olevalle maalle sijoittuisi 12 - 30 kpl. Osalla aluetta maaperä on avokalliota, itäreunalla rakentamista rajoittaa suo. Jos alue asemakaavoitetaan tulee Pappilanhaantiestä asuntoaluetta ja golfkentälle kulkua palveleva kokoojakatu (5,5 m ajorata + 3 m jk+pp-tie), jonka toteuttamis- ja kunnossapitovastuu on kunnalla. Kokoojakadun kustannusarvio on kaavavaihtoehdosta riippuen 210 000 - 320 000 euroa.

Tonttikatujen kustannukset ovat kaavaratkaisusta riippuen 0 - 150 000 euroa. Alueen vesihuoltoverkoston rakentamisen kustannusarvio on 250 000 - 260 000 euroa. Asemakaavan myötä myös Järvenpääntien ja Pappilanhaantien liittymän parantamisen toteuttamisvastuu tulisi Tuusulan kunnalle.

Pientaloalueen katujen ja vesihuoltoverkoston sekä Järvenpääntien - Pappilanhaantien liittymän parantamisen kustannukset ovat vaihtoehdosta riippuen yhteensä 610 000 - 720 000 euroa (16 000 - 23 500 euroa/tontti). Alue on kunnallistekniikan rakentamiskustannuksiltaan keskimääräistä tasoa kalliimpi.

Jos alueelle ei laadita asemakaavaa tai Pappilanhaantien kautta tarvitaan ajo-yhteys golfkentälle ennen asemakaavan lainvoimaisuutta, on Pappilanhaantien parantamiseksi haettava tarvittavat luvat alueen maanomistajilta ja tiekunnalta. Lisäksi Uudenmaan tiepiiriltä on haettava lupa Järvenpääntien ja Pappilanhaantien liittymän parantamiseksi. (Olli Lappalainen, p. 8718 3566)

Asiaa on käsitelty kuntakehitysryhmässä 29.9.2003. Kuntakehitysryhmän esitys on sama kuin kunnanjohtajan ehdotus.

Ehdotus
Kj

Kunnanhallitus päättää

- vuokrata Tuusulan kunnan Kirkonkylässä sijaitsevista tiloista Kunnanpelto 12:5, Rajamaa 11:448, Røyhelä 12:4, Pesola 11:190 ja Perukka 11:461 sekä Tuomalan kylässä sijaitsevista tiloista Kaunisniitty 6:43, Mansikkamäki 6:42 ja Mansikkamäki 2 6:55, pinta-alaltaan yhteensä noin 58,5 ha golfkenttäalueiksi sekä golfkenttää palvelevia klubi- ja huoltorakennuksia varten Tuusulan Golfklubi Oy:lle 30 vuodeksi vuokran ollessa golfkentän osalta 262,00 e/ha/vuosi ja klubirakennuksen rakennuspaikan osalta 4.000 e/ha/vuosi sekä muutoin vuokrasopimuksessa tarkemmin määritellyin ehdoin
- että voimaantulon edellytyksenä on, että vuokralaisella on oikeus irtisanoa vuokrasopimus, mikäli se ei pysty solmimaan kentän rakentamisen edellyttämää vuokrasopimusta naapurialueiden maanomistajien kanssa.

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun kunnanjohtaja muutti päätösehdotustaan lisäämällä siihen 3. kohdaksi seuraavaa:

- että eri kulkuyhteysvaihtoehtojen tarkastelua jatketaan aktiivisesti yhdessä Tuusulan Golfklubi Oy:n kanssa.

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti kunnanjohtajan muutetun päätösehdotuksen.

Päätös

Kunnanhallitus päätti

- vuokrata Tuusulan kunnan Kirkonkylässä sijaitsevista tiloista Kunnanpelto 12:5, Rajamaa 11:448, Røyhelä 12:4, Pesola 11:190 ja Perukka 11:461 sekä Tuomalan kylässä sijaitsevista tiloista Kaunisniitty 6:43, Mansikkamäki 6:42 ja Mansikkamäki 2 6:55, pinta-alaltaan yhteensä noin 58,5 ha golfkenttäalueiksi sekä golfkenttää palvelevia klubi- ja huoltorakennuksia

varten Tuusulan Golfklubi Oy:lle 30 vuodeksi vuokran ollessa golfkentän osalta 262,00 e/ha/vuosi ja klubirakennuksen rakennuspaikan osalta 4.000 e/ha/vuosi sekä muutoin vuokrasopimuksessa tarkemmin määritellyin ehdoin

- että voimaantulon edellytyksenä on, että vuokralaisella on oikeus irtisanoa vuokrasopimus, mikäli se ei pysty solmimaan kentän rakentamisen edellyttämää vuokrasopimusta naapurialueiden maanomistajien kanssa
- että eri kulkuyhteysvaihtoehtojen tarkastelua jatketaan aktiivisesti yhdessä Tuusulan Golfklubi Oy:n kanssa.

Khall § 621/1.12.2003

Varatuomari Harry Hedman on 18.11.2003 toimittanut kunnanhallitukselle oikaisuvaatimuksen koskien 27.10.2003 §:n 554 kohdalla tehtyä päätöstä, jolla Tuusulan kunta vuokraa Tuusulan Golfklubi Oy:lle 30 vuodeksi yhteensä 58,5 ha maata omistamistaan Kirkonkylän kylässä sijaitsevista tiloista Kunnanpelto 12:5, Rajamaa 11:448, Röyhelä 12:4, Pesola 11:190 ja Perukka 11:461 ja Tuomalan kylässä sijaitsevista tiloista Kaunisniitty 6:43, Mansikkamäki 6:42 ja Mansikkamäki 2 6:55.

Oikaisuvaatimuksessaan, jonka perustelut ilmenevät tarkemmin liitteenä olevasta kirjelmästä, Hedman vaatii kunnanhallituksen päätöksen kumoamista kokonaisuudessaan mm. siksi, että vuokrasopimuksen luonnoksessa ja päätöksessä ei ole varmistettu alueen ympärivuotista virkistyskäyttöä kunnan asukkaille ja että tieliittymävaihtoehtoksi on hyväksytty ns. Viheriötie-vaihtoehto vaikka tielinjauspäätös ei ole lainvoimainen.

Oikaisuvaatimuksen arviointi

Oikaisuvaatimuksen kohteena olevassa kunnanhallituksen päätöksessä on kyse kunnan omistamien maiden vuokraamisesta ja vuokrasopimuksen ehtojen hyväksymisestä.

Vuokrasopimusluonnokseen oli yhdistetty Tuusulan Golfklubi Oy:n (aiemmin Tuusulan Golfklubi ry) kanssa tehty vuokrasopimus, jonka voimassaoloaika päättyy 31.12.2017. Tämä vuokrasopimus on alkanut 1.6.1983 ja sopimuksen ehtoja on sopimuksen voimassaoloaikana tarkistettu viimeksi kunnanhallituksessa 22.06.1998. Lisämaata piti uudella sopimuksella vuokrata 35,8 ha. Uusi vuokra-alue on pääosin metsämaata, jonka pitkäaikaisesta vuokraamisesta voimassa olevien toimivaltasäännösten mukaan päätösvalta kuuluu valtuustolle. Vuonna 1983 tehty maanvuokrasopimus perustui toimivaltaiseen kunnanhallituksen päätökseen.

Toimivaltaristiriitojen välttämiseksi on tarkoituksenmukaista, että voimassa olevaa vuokrasopimusta ei tällä päätöksellä ole syytä muuttaa ja tehdä uu-

desta alueesta oma vuokrasopimus. Vuokrasopimusten ehdot tulee jatkossa yhdenmukaistaa, samoin vuokra-aika.

Valtuuston 18.06.1990 hyväksymässä Pekkolan rakennuskaavassa Tuusulan Golfklubille vuokrattu on VU-3 aluetta, joka on kaavamerkintöjen mukaan varattu Golf-kenttää varten. Golf-kenttä on ollut toiminnassa ennen Pekkolan ja Saksantien alueen rakentamista.

Voimassaoleva maanvuokrasopimus kuten myös nyt tehtävä uusi sopimus turvaa vuokra-alueen ympärivuotisen virkistyskäytön. Huoltotiet ja polkuverkostot rakennetaan siten, että huoltotie- ja polkuverkostosta osoitetaan esteettömät reitit siten, että ne toimivat yleisenä ympärivuotisena ulkoiluverkostona vuokra-alueella ja sen ympäristössä.

Maanvuokraajan on ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä huolehdittava siitä, että toimenpiteisiin on saatu kaikki viranomaisten mahdollisesti edellyttämät luvat.

Talousarvion toimeenpanosta annettujen johtosääntötasoisin määräyksin kunnanhallitus saa vuokrata määräämillään ehdoilla viljelysmaita, viljelyspalstoja yms. ja rakennuspaikkoja valtuuston vahvistamien vuokrausperusteiden mukaan. Kun kuten edellä on todettu uudessa vuokra-alueessa on kyse metsämaiden vuokraamisesta, kuuluu päätösvalta valtuustolle. Näin ollen kunnanhallituksen on syytä kumota oikaisuvaatimuksen kohteena oleva vuokrauspäätös ja saattaa nyt allekirjoitettu vuokrasopimus valtuuston vahvistettavaksi. (Matti J. Arola)

Liitteenä uusi vuokrasopimus ja oikaisuvaatimus

Ehdotus
Kj

Kunnanhallitus

- päättää toimivaltapuutteen vuoksi kumota oikaisuvaatimuksen kohteena olevan 27.10.2003 §:n 554 kohdalla tekemänsä päätöksen
- ehdottaa valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- hyväksyä liitteenä olevan vuokrasopimuksen
- antaa kunnanhallitukselle valtuudet tarkistaa voimassa olevaa vuonna 1983 tehtyä, myöhemmin tarkistettua ja 30.12.2017 päättyvää maanvuokrasopimusta siten, että ehdot ovat samansisältöiset kuin 26.11.2003 allekirjoitetussa vuokrasopimuksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Valt § 214/15.12.2003

Liitteenä uusi vuokrasopimus ja oikaisuvaatimus

Liite nro 214

Ehdotus

Valtuusto päättää

- hyväksyä liitteenä olevan vuokrasopimuksen
- antaa kunnanhallitukselle valtuudet tarkistaa voimassa olevaa vuonna 1983 tehtyä, myöhemmin tarkistettua ja 30.12.2017 päättyvää maanvuokrasopimusta siten, että ehdot ovat samansältöiset kuin 26.11.2003 allekirjoitetussa vuokrasopimuksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

ote

Hedman Harry

kuntakehitys/maankäyttö / Tynjälä, edelleen jakelu