



Maa-alueen vuokraus golfkentän rakentamiseksi Petikkoon / Petikon Golf Oy

VD/942/10.00.02.04.00/2014
J-VN/V-MK/LM-H/AVP/TJ/JB

Vantaan kaupunki on tarjonnut vuokrattavaksi Petikon luontovirkistysalueelle sijoittuvan noin 56 hehtaarin suuruisen maa-alueen, jolle on mahdollista rakentaa golfkenttä. Lähtökohtaisesti paikalle tavoitellaan 18-reikäistä kaikille pelaajille avointa ns. pay & play -golfkenttää, jota on mahdollisuus kehittää edelleen kansainvälisen tason kilpailukentäksi.

Golfkenttä-alueen vuokraamista valmistelevaan perustettiin työryhmä kaupungin eri toimialojen asiantuntijoista. Työryhmän puheenjohtajana toimi liikuntajohtaja Veli-Matti Kallisolahti. Työryhmätyöskentelyn pohjalta laadittiin hakukriteerit, joilla pyrittiin varmistamaan vuokraajan edellytykset toteuttaa golfkenttä-hanke. Hakuajan puitteissa (31.1.–14.3.) vastaanotettiin neljä hakemusta. Työryhmä arvioi saapuneet hakemukset painottaen seuraavia kriteereitä:

- hankkeen toteuttamiskelpoisuus
- esitetty omarahoitusosuus
- valmiin käyttäjäkunnan osoittaminen
- esitetyn hankesuunnitelman laajuus ja valmius
- toimijan valmius kentän operointiin
- suunnitellun kentän edellytykset kilpailukäyttöön
- virkistyskäytön huomiointi

Arvioinnin perusteella työryhmä valitsi jatkoneuvotteluihin Supergolf Oy:n ja HLR Golf Academyn yhteishankkeen "Vantaa Golf" (myöhemmin Petikon Golf Oy).

Hankkeessa alueelle rakennetaan kaikille avoin 18-reikäinen täysimittainen golfkenttä, jolla voidaan hankkeen valmistuttua pelata myös kansainvälisiä kilpailuita. Tämän lisäksi alueelle toteutetaan par3-harjoituskenttä, range-harjoituslyöntialue ja lähipeliharjoittelualue. Yhteensä hankkeen arvo on noin 2,6 miljoonaa euroa. Kyseessä on ns. pay & play -golfkenttä, jolle ei tarvitse ostaa osaketta tai olla minkään golfseuran jäsen. Yksi suuri tavoite on saada golfin aloituskynnystä alemmas, esimerkiksi alle 15-vuotiaille vantaalaisille tarjotaan ilmainen pelimahdollisuus harjoituskentällä sekä harjoituslyöntialueella. Rakentaminen aloitetaan alkuvuodesta 2015, 9 reikää ja range on tavoitteena avata vuonna 2016, täysimittainen kenttä (18 reikää) vuonna 2017. Klubitalo ja harjoituskenttä valmistuvat vuonna 2018.

Työryhmän arvioinnin ja käydyn jatkoneuvottelun perusteella työryhmä esittää Petikon maa-aluetta vuokrattavaksi Petikon Golf Oy:lle. Vuokrasopimuksen pääkohdat esiteltiin hakuilmoituksessa (aluerajaus, vuokra-aika 30 vuotta sekä vuokran suuruus 1 000 €/ha/vuosi). Päätöksen vuokraamisesta ja sen tarkemmista ehdoista tekee kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä kaupunginhallitus.

Vapaa-ajan lautakunta 20.5.2014 § 16

Liikuntajohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunkisuunnittelulautakunnalle esitettäväksi kaupunginhallitukselle Petikon maa-alueen vuokraamista Petikon Golf Oy:lle.

Käsittely:

Liikuntajohtaja Veli-Matti Kallisolahti selosti asiaa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Lisäksi merkittiin, että asiaan jätettiin seuraava vihreän ryhmän pöytäkirjalausuma:

"Vantaa/Petikon Golf:n tulee korostaa vihreitä arvoja, kestäväää kehitystä, ympäristöstä huolehtimista ja vaalii monilajista luontoa kentällään. Näitä ovat muun muassa ympäristönsuojeluun liittyvät lait, ekologisuuden huomioiminen rakentamisvaiheessa, jätteiden lajitteleminen, sähkön ja energian säästäminen sekä lannoitteiden käytön minimointi.

Kaupungin talous- ja velkaohjelma ei tue sitä, että kaupunki kustantaa infrakustannukset. Edellytämme kenttää hallinnoivaa yhtiötä kustantamaan infrakustannukset."



Vapaa-ajan lautakunnan 20.5.2014 § 16 tekemän päätökseen perusteella Yrityspalvelut on neuvotellut Petikon Golf Oy:n edustajien kanssa Petikon luontovirkistysalueelle sijoittuvan noin 56 hehtaarin suuruisen maa-alueen vuokraamisesta.

Vuokraneuvottelut sekä vuokrasopimusluonnos pohjautuvat kaupungin julkaiseman hakuilmoituksen tietoihin, Vantaan Golf/ Petikon Golf Oy:n hakuilmoitukseen 14.3.2014, Vantaan kaupungin yhteistyöryhmän linjauksiin sekä yleisiin vuokraehtoihin.

Vantaan kaupunki omistaa Petikon luontovirkistysalueella laajan maa-alueen, jolle on mahdollista rakentaa golfkenttä. Hankkeelle suunniteltu alue (n. 56 ha) on merkitty Vantaan yleiskaavassa urheilu- ja virkistyspalveluiden (VU) alueeksi. Yleiskaavan selostuksessa todetaan alueelle olevan mahdollista rakentaa täysmittainen golfkenttä. Yleiskaava antaa myös mahdollisuuden golfkentän toimintoihin liittyvään rakentamiseen. Suunnitellun golfkentän alueen maaperä on savipohjainen ja tällä hetkellä se on pääosin viljeltynä peltona. Maaston muodot alueella ovat loivat ja avoimet.

Vuokrasopimuksessa Vantaan kaupungin ja Petikon Golf Oy:n välillä on sovittu mm. seuraavaa:

Vuokrauksen kohde on karttaliitteen osoittama n. 56 ha:n suuruinen maa-alue Hämeenkylässä kylän tilasta Petikonmäki RN:o 92-405-8-38: Vuokra-alueella ei saa ilman Kaupungin lupaa käyttää muuhun kuin vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.

Vuokra-aika on 30 vuotta 1.1.2015 alkaen.

Vuokra on vuokrasuhteen alkaessa 56 000 euroa vuodessa. Vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Edellisestä poiketen, suurista investointikustannuksista johtuen, vuokraa peritään kolmelta ensimmäiseltä vuodelta vain puolet yllä määritellystä.

Vuokramies valtuuttaa Kaupungin hakemaan tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksin Vuokramiehen lukuun ja kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen Vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja Vuokramiehelle kuuluviin Vuokra-alueella oleviin rakennuksiin suuruudeltaan yhteensä enintään 100 000 euroa

Vuokramies on velvollinen rakentamaan Vuokra-alueelle kahden vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta vähintään 9-väyläisen golfkentän ja kentän edellyttämät huoltotilat sekä viiden vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta laajentamaan kentän 18-väyläiseksi ja rakentamaan klubirakennuksen, jonka koko tulee olla vähintään 350 k-m².

Jos Vuokramies laiminlyö edellä kohdassa mainitun rakentamisvelvoitteen, sitoutuu hän maksamaan Kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, jonka määrä on viivästysajan vuokra nelinkertaisena.

Mikäli Vuokramies muulla tavalla rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen Kaupungille maksamaan, paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa kulloinkin enintään vuotuisen vuokran kuusikymmenkertaisen määrän. Kaupunki voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä, mikäli vuokramies luovuttaa Vuokra-alueen takaisin Kaupungille tai Kaupungin hyväksymälle vuokralaiselle.

Kaupungilla on oikeus suunnitella ja toteuttaa yhteistyössä Vuokramiehen kanssa Vuokra-alueelle yleistä ulkoilua palvelevia reittejä Vantaan yleiskaavan mukaisesti. Reitistö toteutetaan ottaen huomioon golftoiminta ja siihen liittyvät reitit ja rakentaminen. Vuokra-alueella olevien ja toteutettavien yleistä ulkoilua palvelevien reittien kunnossapito kuuluu Vuokramiehelle. Tämä ei koske talvikunnossapitoa.

Golf-sesongin ulkopuolella Vuokra-alueen käyttö on ulkoilijoille vapaata. Kaupungilla on oikeus tehdä Vuokra-alueelle latuja. Poikkeuksena ulkoilijoiden ja Kaupungin vapaalle käytölle ovat viheriöt ja lyöntipaikat (n. 2,7 ha), jotka Vuokramiehen tulee merkitä tarkoituksenmukaisesti maastoon.

Vuokra-alueelle kuljetaan Pyymosantie-nimistä yksityistietä pitkin. Petikon täyttömäen liittymästä pohjoiseen tie muuttuu kapeaksi, sorapintaiseksi tieksi. Vuokramies sitoutuu huolehtimaan edellä mainitulla osuudella tien kunnosta rakentamisen aikana niin, että se säilyy ajokelpoisena koko



rakennusajan. Vuokramies on velvollinen parantamaan tieosuuden välillä täyttömäen liittymä – golfkeskuksen pysäköintialue lisääntyvän liikenteen vuoksi. Tien parantamissuunnitelma tulee hyväksyttävä kaupungilla. Vuokramies vastaa käyttönsä mukaisessa suhteessa tien kunnossapidosta

Vuokra-alueen sisällä on vanha karjakeittiö-rakennus, jonka Kaupunki on pihapiireineen vuokrannut eri sopimuksella toisaalle. Rakennus ja sen pihapiiri eivät kuulu vuokrasopimuksen vuokra-alueeseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2014 § 20

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittää edelleen kaupunginhallitukselle, että

- a) Vantaan kaupunki vuokraa maanvuokralain (258/1966) 5. luvun mukaisena muuna maanvuokrana karttaliitteen osoittaman n. 56 ha:n suuruisen alueen tilasta RN:o 92-405-8-38 golfkeskuksen toteuttamiseksi Petikon Golf Oy:lle 1.1.2015 alkaen 30 vuodeksi liitteenä olevan sopimusluonnoksen mukaisin ehdoin,
- b) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään solmittavaan sopimukseen teknisluonteisia tarkistuksia sekä vuokrasopimuksen tarkoitus huomioon ottaen sen sisältöön merkitykseltään vähäisiä muutoksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Lisäksi merkittiin, että asiaan jätettiin seuraava vihreän ryhmän pöytäkirjalausuma:

”Vantaa / Petikon Golfin tulee korostaa vihreitä arvoja, kestävä kehitystä, ympäristöstä huolehtimista ja vaalia monilajista luontoa kentällään. Näitä ovat muun muassa ympäristösuojeluun liittyvät lait, ekologisuuden huomioiminen rakentamisvaiheessa, jätteiden lajitteleminen, sähkön ja energian säästäminen sekä lannoitteiden käytön minimointi.”

Kaupunginhallitus 9.6.2014 § 38

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) vuokrata maanvuokralain (258/1966) 5. luvun mukaisena muuna maanvuokrana karttaliitteen osoittama n. 56 ha:n suuruinen alue tilasta RN:o 92-405-8-38 golfkeskuksen toteuttamiseksi Petikon Golf Oy:lle 1.1.2015 alkaen 30 vuodeksi liitteenä olevan sopimusluonnoksen mukaisin ehdoin, ja
- b) oikeuttaa yrityspalvelut tekemään solmittavaan sopimukseen teknisluonteisia tarkistuksia sekä vuokrasopimuksen tarkoitus huomioon ottaen sen sisältöön merkitykseltään vähäisiä muutoksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Lisäksi merkittiin, että Vihreä kaupunginhallitusryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman: ”Petikon Golf Oy:n tulee kiinnittää erityistä huomiota ekologisten arvojen toteuttamiseen toiminnassaan.”

Liitteet:

- Petikon Golf Oy:n hakemus
- Vuokrasopimus
- Liitekartta vuokra-alueesta
- Ilmakuva vuokra-alueesta

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot: liikuntajohtaja Veli-Matti Kallistahti, puh. 050 511 8636
tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 733 7447
maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, puh. 040 705 5145



Vantaa

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi