

## Maanvuokraus helikopterihallille, kiinteistö 257-449-2-538, Koskis

Kunnanhallitus 03.04.2023 § 116

204/10.00.02/2023

Valmistelija	maankäyttöinsinööri Aija Aunio, <a href="mailto:etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi">etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi</a> , puh. 09 29671 (vaihe)
Päätösehdotus	Vt. Kunnanjohtaja Kauppinen Anna-Kaisa  Kunnanhallitus  1 päättää vuokrata Rotorway Oy:lle, y-tunnus 1562280-6, liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen ehdoin kiinteistöön 257-449-2-538 Koskis kuuluvan noin 3 700 m <sup>2</sup> :n suuruisen alueen maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla käytettäväksi helikopterihallin sijoittamista varten määräaikaisena ajalla 1.7.2023 – 31.12.2038, kuitenkin siten, että vuokra-aikaa voidaan jatkaa määräaikaisin sopimuksin aina 31.12.2068 asti. Elinkustannusindeksiin sidottu perusvuokra on 3 060 euroa vuodessa. Maanvuokrasopimus tulee voimaan vasta molempien sopimusosapuolten allekirjoituksella.  2 päättää oikeuttaa ja valtuuttaa vt. kunnanjohtajan tekemään sopimukseen vähäisiä tarkistuksia ja allekirjoittamaan sopimuksen.
Käsittely	Maankäyttöinsinööri Aija Aunio esitteli asiaa kokouksessa. Hän poistui kokouksesta pykälän jälkeen klo 18.09. Kunnanvaltuuston puheenjohtaja Anders Adlercreutz poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn aikana klo 17.54.  Keskustelun aikana jäsen Anna Sahiluoma jätti seuraavan palautusehdotuksen:  Kunnanhallitus palauttaa esityksen valmisteluun toisen sijoituspaikan löytämiseksi kaavoituksen keinoin. Vuokra-aika on pitkä. Veikkolan alue kehittyi 15 vuodessa. Toiminnan luonteen takia toiminnalle tulisi etsiä vaihtoehtoinen sijainti kauempana asutuksesta, jolloin yrittäjälläkin on mahdollisuus kehittää toimintaa pitkällä tähtäimellä.  Palautusehdotusta kannattivat Piia Aallonharja, Marjut Frantsi-Lankia ja Kim Åström.  Palautusehdotusta ei hyväksytty yksimielisesti joten puheenjohtaja ilmoitti että asiasta on äänestettävä.  Puheenjohtaja ehdotti, että asiasta äänestetään niin, että ne jotka kannattavat asian jatkokäsittelyä äänestävät JAA, ja ne jotka kannattavat palautusehdotusta äänestävät EI.  Äänestysjärjestys hyväksyttiin.  Äänestyksessä annettiin 7 JAA ääntä ja 6 EI ääntä.

Jatkokäsittely sai enemmän ääniä joten asian käsittelyä päätettiin jatkaa.

JAA äänestivät: Kilappa Antti, Haapaniemi Timo, Kajanti Carl-Johan, Harinen Ari, Huhmarniemi Saara, Jäppinen Sanni ja Tony Björk

Ei äänestivät: Sahiluoma Anna, Åström Kim, Frantsi-Lankia Marjut, Granström Anneli, Aallonharja Piia ja Aintila Anna

Jatkokäsittelyn aikana jäsen Marjut Frantsi-Lankia teki seuraavan muutosehdotuksen:

Esitän, että sopimusta ei hyväksytä, koska kunnan asukkaille koituvat hyödyt ovat haittoja pienemmät ja toiminnasta aiheutuu väestölle kohtuutonta haittaa tässä paikassa.

Muutosehdotusta kannattivat Piia Aallonharja, Kim Åström ja Anna Sahiluoma.

Muutosehdotusta ei hyväksytty yksimielisesti, joten puheenjohtaja ilmoitti että asiasta on äänestettävä.

Puheenjohtaja ehdotti, että asiasta äänestetään niin, että ne jotka kannattavat pohjaehdotusta äänestävät JAA, ja ne jotka kannattavat Frantsi-Lankian muutosehdotusta äänestävät EI.

Äänestysjärjestys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 7 JAA ääntä, ja 6 EI ääntä.

Pohjaehdotus sai enemmän ääniä.

JAA äänestivät: Harinen Ari, Huhmarniemi Saara, Haapaniemi Timo, Kajanti Carl-Johan, Jäppinen Sanni, Björk Tony ja Kilappa Antti

Ei äänestivät: Aintila Anna, Granström Anneli, Frantsi-Lankia Marjut, Aallonharja Piia, Åström Kim ja Sahiluoma Anna.

Päätös Kunnanhallitus päätti ehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi Asianosaiselle

Selostus Pykälän oheisaineistoon on lisätty hakijan antama selvitys suunnitellun toiminnan luonteesta ja tällä hetkellä, ennen lupaprosessin käynnistämistä, arvioitavissa olevista ympäristövaikutuksista.

Helikopterilentotoiminta edellyttää ympäristölupaa ja lentopaikkalupaa. Hakija voi vuokrasopimuksen perusteella käynnistää lupien hakemisen. Vuokrasopimus on ehdollinen siten, että sopimus raukeaa mikäli toiminnalle ja hallirakentamiselle tarvittavia lupia ei myönnetä.

Ympäristöluvan hakemista varten ympäristövaikutuksista kuten meluvaikutuksista laaditaan tarkat selvitykset. Mikäli luvan myöntämiselle on edellytykset, asetetaan toiminnalle tarvittavat rajoitukset lupamääräyksissä.

## Päätöshistoria

Kunnanhallitus 13.03.2023 § 87

Valmistelija	maankäyttöinsinööri Aija Aunio <a href="mailto:etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi">etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi</a> , puh. 09 29671 (vaihde)
Päätösehdotus	Kunnanjohtaja Kauppinen Anna-Kaisa  Kunnanhallitus  1 päättää vuokrata Rotorway Oy:lle, y-tunnus 1562280-6, liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen ehdoin kiinteistöön 257-449-2-538 Koskis kuuluvan noin 3 700 m <sup>2</sup> :n suuruisen alueen maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla käytettäväksi helikopterihallin sijoittamista varten määräaikaisena ajalla 1.7.2023 – 31.12.2038, kuitenkin siten, että vuokra-aikaa voidaan jatkaa määräaikaisin sopimuksin aina 31.12.2068 asti. Elinkustannusindeksiin sidottu perusvuokra on 3 060 euroa vuodessa. Maanvuokrasopimus tulee voimaan vasta molempien sopimusosapuolten allekirjoituksella.  2 päättää oikeuttaa ja valtuuttaa vt. kunnanjohtajan tekemään sopimukseen vähäisiä tarkistuksia ja allekirjoittamaan sopimuksen.
Käsittely	Käsittelyn aikana jäsen Piia Aallonharja teki seuraavan palautusehdotuksen:  Palautetaan valmisteluun ja valmistelun aikana Rotorway Oy:ltä pyydetään selvitys toiminnan melu- ja ympäristövaikutuksista ja mille vuorokauden ajoille toiminta tulee sijoittumaan.  Palautusehdotusta kannattivat Anneli Granström ja Timo Haapaniemi.  Puheenjohtajan tiedustellessa palautusehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
Päätös	Kunnanhallitus päätti yksimielisesti palauttaa asian lisäselvityksiä varten.  Palautuksen aikana Rotorway Oy:ltä pyydetään selvitys toiminnan melu- ja ympäristövaikutuksista ja mille vuorokauden ajoille toiminta tulee sijoittumaan.
Selostus	Helikopterilentoja tekevä Rotorway Oy on keväällä 2022 hakenut poikkeamislupaa teollisuushallin käyttötarkoituksen muutokseksi helikopterin säilytyspaikkaa varten Kiilatie KTY-kortteliin tontille K3041T4. Rakennus- ja ympäristövaltuusto hylkäsi hakemuksen 27.9.2022 § 131. Perusteluina todettiin, että alue ei ole asemakaavassa tarkoitettu ympäristöhäiriötä kuten melua tuottavaan toimintaan. Toiminta edellyttää ilmailulain mukaisen lentopaikan pitoluvan sekä ympäristöluvan.

Yritys on toiminut Kiilatien kiinteistöllä tilapäisesti, ja hakija on tiedustellut mahdollisuutta vuokrata kunnalta toimintaan soveltuva alue. Vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja on selvitetty yhteistyössä kaavoituksen, rakennusvalvonnan ja ympäristönsuojelun kanssa. Parhaaksi vaihtoehdoksi melua tuottavaan toimintaan katsottiin Veikkolan moottoriteliittymän kohdalla sijaitseva kiinteistö 257-449-2-538. Alueella on voimassa yleiskaava, jossa kiinteistön alue on varattu yritystoimintaan (PT). Alueella ei ole asemakaavaa.

Vuokrattava noin 3 700m<sup>2</sup> suuruinen alue sijaitsee suunnitellun ESA-radan ja moottoritien välissä, jossa maankäyttöä ja liikennejärjestelmää koskeva suunnittelu on vireillä. Kaavahankkeiden osalta alue kuuluu Pohjoisen Kirkkonummen liikennekäytävän osayleiskaavaan. Valmisteluvaiheen kaavakartassa nro 3406 alue on varattu keskustatoiminnoille C. Liittymän alueelle on lisäksi vireillä Veikkolanportin asemakaava. Esitetty paikka sijaitsee osallistumis- ja arviointiohjelman (2013) mukaisen rajauksen ulkopuolella, mutta sijoittamisessa on pyritty huomioimaan kaava-alueen mahdollinen laajentaminen, kuten myös liittymän parantaminen ja muut ESA-radan vaatimat liikennejärjestelyt.

Tonttipalvelut on neuvotellut Rotorway Oy:n kanssa enintään 600 k-m<sup>2</sup> suuruisen helikopterihallin ja lähtöpaikan sijoittamista varten tarvittavan maanvuokrasopimuksen. Vuokra-aika on määräaikainen 15,5 vuotta, kuitenkin siten, että vuokrasopimusta voidaan jatkaa vastuullisen viranhaltijan päätöksellä, mikäli maankäytölliset edellytykset toiminnalle ovat edelleen olemassa. Vuokra-ajan jatkaminen tulee perustua kaavoituksesta vastaavan tahon puoltavaan lausuntoon. Rakentaminen edellyttää suunnittelutarveratkaisun.

Vuokra-alueelle kulku tapahtuu osoitteessa Veikkolantie 2 sijaitsevan, kunnan omistaman Varikko-kiinteistön 257-449-2-377 kautta. Henkilökunnan kulkuyhteytenä toimiva metsäautotie jatkuu Veikkolan vanhalle kaatopaikalle, joten kunta käyttää metsäautotietä satunnaisesti. Rotorway Oy:n asiakkaiden pysäköinti Soidentaantien päässä sijaitsevalla yleisellä pysäköintialueella, jota käyttää mm. Nuuksioon suuntaavat ulkoilijat. Yrittäjän ilmoituksen mukaan asiakaspysäköintiin tarvitaan samanaikaisesti enimmillään 3 autopaikkaa. Sopimusehtojen mukaisesti Rotorway Oy ja kiinteistön 2-377 vuokralainen sopivat metsäautotien ylläpidosta.

Esityslistan liite: Maanvuokrasopimus  
Esityslistan oheismateriaali: Karttaesitys