

KIRKKONEUVOSTON KOKOUS 9/2014

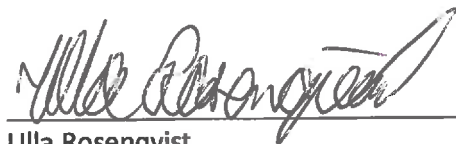
aika Tiistai 23.9.2014 klo 16.00-16.30
paikka Riihikallion palvelukeskus, Pellavamäentie 5

jäsenet	Ulla Rosenqvist	puheenjohtaja
	Markku Yli-Perttula	varapuheenjohtaja
	Leena Jäntti	jäsen
	Raili Kuusjärvi	"
	Pekka Latva-Pukkila	"
	Lassi Lemmelä	"
	Marjatta Liukola	"
	Raimo Manneri	"
	Anita Salonen	"
	Tuula Salminen	"
	Satu Taiveaho	"saapui klo 16.15, § 412 aikana
	Katja Pietilä-Virtanen	varajäsen, saapui klo 16.18, § 412 aikana
	Tuula Rasilainen	sihteeri

muut osallistujat

Seppo Yli-Antola	kirkkovaltuuston puheenjohtaja
Lea Ahonen	kirkkovaltuuston varapuheenjohtaja
Marjut Helske	talouspäällikkö

asiat §§ – 408-413



Ulla Rosenqvist
puheenjohtaja

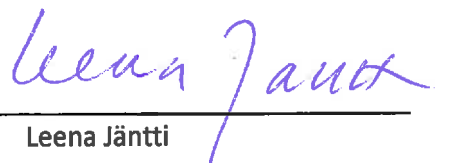


Tuula Rasilainen
sihteeri

pöytäkirjan tarkastus Tuusulassa 23.9.2014



Tuula Salminen



Leena Jäntti

KOKOUKSEN AVAUS
Kn 408

Puheenjohtaja avasi kokouksen.

KOKOUKSEN LAILLISUUS JA PÄÄTÖSVALTAISUUS
Kn 409

Kokouskutsu liitteineen on lähetetty sähköpostilla 17.9.2014

Kirkkoneuvoston ohjesääntö:

4§

Kirkkoneuvoston kutsuu koolle puheenjohtaja tai hänen estyneenä ollessa varapuheenjohtaja, joka määrää kokoontumisen ajan ja paikan. Kirkkoneuvosto voi myös etukäteen vahvistaa kokousaikansa suunnitelman. Kirkkoneuvosto on lisäksi kutsuttava koolle, kun vähintään neljäsosa jäsenistä sitä kirjallisesti pyytää ilmoittamansa asian käsittelyä varten. (KJ 9:1, 1-2)

5§

Kutsu toimitetaan jäsenille viimeistään viisi päivää ennen kokousta. Kutsuun on liitettävä luettelo käsiteltävistä asioista. (KJ 9:2,2)

Puheenjohtajan
esitys

Kokous todetaan lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

PÖYTÄKIRJAN TARKASTUS
Kn 410

Puheenjohtajan
esitys

Valitaan pöytäkirjan 9/14 tarkastajiksi ja ääntenlaskijoiksi Tuula Salminen ja Leena Jäntti.

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

KOKOUKSEN TYÖJÄRJESTYS
Kn 411

Puheenjohtajan
esitys

Kirkkoneuvosto hyväksyy esityslistan kokouksen työjärjestykseksi.

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

**TONTIN MYyntI JA ASUNTO-OSEKEYHTIÖ TUUSULAN TÄHTITAIVAAN OSAKEKANNAN MYYNIN
VALMISTELU**

Kn 412

Puheenjohtajisto kokoontui 11.9.2014 ja käsitteli AsOy Tuusulan Tähtitaivaan sekä siihen kuuluvan tontin myyntiä. Todettiin, että varsinainen päätös maan myynnistä tulee saada Kirkkovaltuustolta.

Maanvaihto Tuusulan kunnan kanssa on saatu päätökseen ja saanee lainvoiman vielä syyskuun aikana.

Kokonaistaloudellisesti edullisin vaihtoehto on ensin myydä Asunto-osakeyhtiö Tuusulan Tähtitaivaan osakekanta kokonaisuudessaan kilpailuttamisen kautta ja sen jälkeen myydä AK-tontti. Erilaisin sopimusehdoin pystytään hoitamaan kilpailutus ja lopullinen kauppa niin, että seurakunnan tahtotila tulee täytettyä.

Seurakunnan hallinnossa on asiaa käsitelty seuraavasti:

I Kirkkovaltuusto 25.09.2012:

Kn 171

(04.09.2012)

Puheenjohtajisto valmisteli kokouksessaan 23.8.2012 asiaa keskusteltavaksi kirkkoneuvoston kokouksessa 4.9. ja kirkkovaltuustossa 25.9.

Keskustelun pohjaksi laadittua muistiota täydennetään parhaillaan ja se lähetetään sähköpostitse kirkkoneuvoston jäsenille ensi tilassa ja jaetaan paperiversiona kokouksessa.

Päätös

Asiasta keskusteltiin. Kiinteistöyhtiön toimitusjohtaja kutsutaan mukaan kirkkovaltuuston kokoukseen.

Kv 34

(25.09.2012)

Kirkkovaltuusto käy keskustelun seurakuntakeskuskorttelin asuinkerrostalon toteutuksen vaihtoehdoista.

Päätös

Asiasta keskusteltiin. Tarvittaessa pidetään ylimääräinen kirkkovaltuuston kokous joko 30.10. tai 20.11. Valtuutetuille lähetetään sähköpostilla seurakuntakeskuksen rahoitusveloitteet 2012-2018.

LIITE 1a

asuinkerrostalon toteutus ja eri vaihtoehtojen analyysi

LIITE 1b

hankkeiden aikataulu ja seurakunnan rahoitusveloitteet (syksy 2012 tiedon mukaisina)

II Kirkkovaltuusto 29.01.2013:

Kn 11
(16.01.2013) Hankkeen taustatiedot kaavasta, virasto- ja seurakuntakeskuksesta, yhteisistä pysäköintitiloista sekä asuinkerrostalosta on esitetty liitteessä
Talousjohtajan
esitys

Kirkkoneuvosto esittää kirkkovaltuustolle, että

- 1 Tuusulan seurakunta merkitsee ensi vaiheessa kaikki perustettavan asunto-osaakeyhtiön As Oy Tuusulan Tähtitaivas 3550 osaketta a´ 1€
- 2 kirkkovaltuusto toteaa, että kirkkoneuvosto nimeää seurakunnan edustajat perustavaan yhtiökokoukseen
- 3 kirkkovaltuusto edellyttää, että yhtiökokouksen valitsemaan hallitukseen nimetään kolme luottamushenkilöä ja kaksi viranhaltijaa sekä kaksi varajäsentä, joista toinen luottamushenkilö ja toinen viranhaltija
- 4 kirkkovaltuusto päättää, että asuntoyhtiön hallituksen tehtävänä on yhtiöjärjestyksen määrittämien tehtävien lisäksi hoitaa huoneistojen koemarkkinoinnin 31.7.2013 mennessä
- 5 kirkkovaltuusto edellyttää, että koemarkkinoinnin tulosten selvittyä seurakunnan kirkkovaltuuston päätettäväksi tuodaan se, ryhtyykö asunto-osaakeyhtiö itse toteuttamaan asuinkerrostalon suunnittelun ja rakentamisen vai myydäkö rakennusoikeudet ulkopuoliselle toteuttajalle

Päätös
Esitys hyväksyttiin

Kv 13
(29.01.2013)

Kirkkoneuvoston
esitys
Kirkkovaltuusto hyväksyy kirkkoneuvoston esittämät toimet asunto-osaakeyhtiön perustamista varten

Päätös
Esitys hyväksyttiin

LIITE 1c Taustatiedot virasto- ja seurakuntakeskuksen sekä asuinkerrostalon toteuttamiseen

III 12.3. kirkkoneuvoston päätös Tähtiparkki Oy:n perustamisesta /seurakuntakeskuksen ja asuinkerrostalon yhteinen, maanalainen pysäköintihalli

IV Kirkkovaltuusto 10.04.2013:

Hyväksytty Tuusulan kunnan kanssa tehty, päivitetty maankäyttösopimus ja tontin osien

luovuttamista koskeva esisopimus.

Annettu valtuustolle tiedoksi:

As Oy Tähtitaivaan hallituksen pj Raimo Manneri pohjusti isännöitsijä Sauli Stoltin esitelmää kertomalla kirkkovaltuutetuille uuden seurakuntakeskuksen ja asuinkerrostalon kaavoituksesta sekä muista suunnitelmista. Sauli Stolt esitteli puolestaan syväluotaavasti asuinkerrostalon huoneratkaisuja sekä As Oy Tähtitaivaan ennakkomarkkinointia, joka alkaa 14.4.klo 14:00 ja jatkuu 31.8.2013 saakka. Lisätietoa löytyy uusilta verkkosivuilta www.tahtitaivas.fi. Pöytäkirjaan lisätään As Oy:n esite sekä rakennustapaseloste.

V Ennakkomarkkinointitilanne

Järjestetty kaksi ennakkomarkkinointitilaisuutta 14.04.2013. 5000€:n varausmaksuja on kirjattu As Oy:n tilille 23.08.2013 mennessä 7,5 kpl, yhdestä asunnosta on tullut erillinen tarjous ja seurakunta on varannut itselleen kaksi pohjakerroksen asuinhuoneistoa lapsityön tilojen lisäksi

VI Ote seurakunnan tilintarkastajien muistiosta 8.5.2013

Seurakunnan tilintarkastajat antoivat vuosittaisessa, kirkkoneuvostolle osoitetussa muistiossaan erillisen kannanoton seurakunnan rakennushankkeisiin.

VII Kirkkovaltuusto 21.05.2013

Hyväksytty maanvuokrasopimus, jolla seurakunta vuokraa tontin virasto- ja seurakuntakeskukselle.

VIII Lakimiehen konsultaatio

Kesäkuussa 2013 ovat Raimo Manneri, Markku Yli-Perttula ja Sauli Stolt olleet konsultoimassa alan asiantuntemusta edustavan asianajaja Jussi Perhon kanssa Tuusulan seurakunnan rakennushankkeesta. Käydyn neuvottelun pohjalta asianajaja Jussi Perho on toimittanut seurakunnalle 28.06.2013 päivätyn muistion.

LIITE 1e Muistio (valmisteluaineisto, ei julkisuuteen)

IX Kaavasta on valitettu

Virasto- ja seurakuntakeskuksen hallitus on päättänyt jatkaa hankkeen valmisteluja kaavavalituksen päätöstä odottaessaan ja käynnistää kilpailutuksen rakennuttajakonsultin saamiseksi. Tarjouspyyntö oheistetaan tiedoksi kirkkoneuvostolle.

LIITE 1 f Tarjouspyyntö rakennuttajakonsulttipalveluista

Asunto Oy Tähtitaivaan hallitus

21.08.2013:

”Isännöitsijä Sauli Stolt esitteli hallitukselle päivitetyn alustavan arvion asuinkerrostalon perustamiskustannuksista ja osakkeiden myyntiarvion. Liite 1.

Hallitus totesi, että päivitettyt arviot ovat luotettavia ja että autotallin osalta tilataan vastaavat laskelmat Kiipro Oy:ltä.

Hallitus ehdottaa Tuusulan seurakunnalle, että seurakunta ryhtyy toimenpiteisiin asuntoyhtiön osakkeiden myymiseksi ulkopuoliselle organisaatiolle tai rakennusliikkeelle.”

02.09.2013:

Hallitus päätti lähettää kirkkoneuvostolle laskelmat hankkeen arvioiduista kustannuksista ja tuotto-odotuksista sekä Sauli Stoltin laatiman analyysin asuinkerrostalon toteutuksen vaihtoehtoista.

LIITE 1g Hankkeen toteutusvaihtoehtojen alustava vertailu/Stolt 3.9.13

Talousjohtajan

esitys

Kirkkoneuvosto

1 käy yleiskeskustelun esittelytekstin aineiston ja liitteiden pohjalta asuinkerrostalon toteutuksen vaihtoehtoista

2 toteaa, että As Oy Tähtitaivaan hallitus kokouksessaan 2.9.2013 päätti kiteyttää kirkkoneuvostolle esitettyjen vaihtoehtojen taloudelliset merkitykset (olettaen, että riskit vältetään) seuraavina:

vaihtoehto 1 =seurakunta/asuntoyhtiö rakennuttaa talon itse
x voittomahdollisuus n. 360.000 €/ x rahoitusvastuu n. 25.500.000€

vaihtoehto 2= seurakunta myy rakennusoikeudet ulkopuoliselle rakennuttajalle:
x tappio n. -615.000€/ x rahoitusvastuu n. 9.800.000€

3 määrittää kantansa asuinkerrostalon toteutustapaan ja esittää sen kirkkovaltuuston hyväksyttäväksi

Päätös

Aineistoon lisättiin liite 1h (autopaikkojen toteuttamiskustannukset).

Talousjohtajan esitys hyväksyttiin. Raimo Manneri teki Raili Kuusjärven kannattamana lisäyksen, jonka mukaan kirkkoneuvosto merkitsee tiedoksi selostukset ja raportit As Oy Tuusulan Tähtitaivaan huoneistojen ennakkomarkkinoinnin ja kiinteistön rakentamisen vaihtoehtoista ja esittää selostukset kirkkovaltuustolle. Kirkkoneuvosto toteaa, että valitusaikana jatketaan hankkeen yksityiskohtien valmistelua ja esittää kirkkovaltuustolle, että

kirkkoneuvosto valmistelee kilpailuttamisen asuintalotontin ja siihen liittyvien As Oy Tuusulan Tähtitaivaan ennakkomarkkinoinnin ja muiden suunnitelmien kustannusten myynnin niin, että mahdollinen myynti voidaan toteuttaa, kun kaava on saanut lainvoiman
että kirkkoneuvosto selvittää seurakuntakeskuksen tontin autotallikerroksen asuinkerrostalon käyttöön ja rasitteisiin liittyvät kysymykset sekä kaavan vaatimien sopimusten valmistelun viereisen As Oy Tuusulan Upseerihovin kanssa.
kirkkoneuvosto päättää rakentamisen toteutusmuodosta selvitysten valmistuttua ja esittää

päätösehdotuksen kirkkovaltuuston hyväksyttäväksi.

Lisäksi kirkkoneuvosto päätti hyväksyä omistajaohjauksena Koy Tuusulan virasto- ja seurakuntakeskuksen hallituksen päätöksen rakennuttajakonsultin kilpailuttamisesta.

(Sauli Stolt poistui kokouksesta klo 19:20 yleiskeskustelun päätyttyä, ennen päätöksen tekemistä).

Kv 46

Kirkkoneuvoston esitys

Kirkkovaltuusto hyväksyy kirkkoneuvoston päätöksen ja päättää, että

kirkkoneuvosto valmistelee kilpailuttamisen asuintalotontin ja siihen liittyvien As Oy Tuusulan Tähtitaivaan ennakkomarkkinoinnin ja muiden suunnitelmien kustannusten myynnin niin, että mahdollinen myynti voidaan toteuttaa, kun kaava on saanut lainvoiman
kirkkoneuvosto selvittää seurakuntakeskuksen tontin autotallikerroksen asuinkerrostalon käyttöön ja rasitteisiin liittyvät kysymykset sekä kaavan vaatimien sopimusten valmistelun viereisen As Oy Tuusulan Upseerihovin kanssa.

kirkkoneuvosto päättää rakentamisen toteutusmuodosta selvitysten valmistuttua ja esittää päätösehdotuksen kirkkovaltuuston hyväksyttäväksi.

LIITE 1a asuinkerrostalon toteutus ja eri vaihtoehtojen analyysi

LIITE 1b hankkeiden aikataulu ja seurakunnan rahoitusvelvoitteet (syksy 2012 tiedon mukaisina)

LIITE 1c taustatiedot virasto- ja seurakuntakeskuksen sekä asuinkerrostalon toteuttamiseen

LIITE 1d ote seurakunnan tilintarkastajien muistiosta 8.5.2013

LIITE 1e muistio - lakimiehen konsultaatio (HUOM! valmisteluaineisto, ei julkisuuteen!!)

LIITE 1 f tarjouspyyntö rakennuttajakonsulttipalveluista

LIITE 1g hankkeen toteutusvaihtoehtojen alustava vertailu/Stolt 3.9.13

LIITE 1h autopaikkojen toteuttamiskustannukset

Maanvaihtoa on käsitelty seurakunnan hallinnossa seuraavasti:

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA TONTIN OSIEN LUOVUTUSTA KOSKEVA ESISOPIMUS
Kn 4/13 § 77

Kn 77

(03.04.2013)

Maankäyttösopimuksen tarkoituksena on sopia seurakunnan osallistumisesta kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, asemakaava-alueen toteuttamisesta, alueiden luovuttamisesta sekä muista asiaan liittyvistä oikeuksista ja velvollisuuksista.

Maankäyttösopimus koskee Tuusulan seurakunnan asemakaavan muutosalueella omistamaa Tuusulan kunnan Hyökkälän kylässä sijaitsevaa kiinteistöä Seurakuntakeskus RN:o 9:1 (858-402-9-1). Tämä maankäyttösopimus korvaa samasta alueesta aiemmin. 29.01.2010 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ja alueiden vaihtoa koskevan esisopimuksen.

Maankäyttösopimuksesta on käyty neuvotteluja Tuusulan kunnan edustajien kanssa vuodesta 2006 alkaen. Maankäyttösopimukseen kuuluu osana maanvaihto, jossa kunta ja seurakunta luovuttavat toisilleen sopimuksessa määritellyt maa-alueet. Sopimus maanvaihtoineen on hyväksytty Tuusulan seurakunnan kirkkovaltuustossa 29.09.2009, päätös on vahvistettu tuomiokapitulin lausunnolla varustettuna kirkkohallituksessa 3.12.2009 ja sopimus on allekirjoitettu 29.01.2010.

Koska kaavamuutoksesta tehty valitus on hyväksytty, on kaavaprosessi käynnistetty toiseen kertaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 7.6.-29.6.2012 ja asemakaavaehdotus oli nähtävillä 10.1.-11.2.2013.

Uudessa, nyt käsiteltävänä olevassa sopimuksessa on seuraavat muutokset verrattuna aiempaan sopimukseen:

Kohta B: Korttelialueiden ja katualueiden neliömäärät on tarkistettu kaavamuutoksen mukaisiksi, samoin rakennusoikeudet.

Kohta D: Vesi- ja jätehuollon järjestämisessä on otettu huomioon kyseisellä alueella jo olemassa olevat liittymät.

Sopimuskorvauksen laskennan hintataso on sama, kuin vuoden 2010 sopimuksessa, mutta muuttuneet rakennusoikeudet aiheuttavat muutoksen sopimuskorvaukseen.

Alueen nykyiseksi arvoksi on seurakuntakeskuksen purkukustannukset huomioon ottaen arvioitu 492.220,00€.

Alueen tulevaksi arvoksi asemakaavan muutoksen jälkeen on arvioitu yhteensä 1.408.251€

Alueen arvonnousu on siis $(1.408.251€ - 492.220€) = 916.031€$, josta sopimuskorvauksen osuus on puolet eli 458.015,50€

Sopimuksessa on määritelty erikseen menettely Esikunnanpolun katualueen suhteen, joka ei alueluovutuksien yhteydessä siirry tässä vaiheessa kunnalle vaan jää edelleen srk:n omistukseen. Kunta saa alueelle kuitenkin heti asemakaavan tultua voimaan rakentamiskäyttö- ja huoltoluvan (s.5). Esikunnanpolun myöhemmin tapahtuva siirtyminen kunnan omistukseen on sidottu terveysaseman asemakaavaan, mutta viimeistään viiden vuoden kuluessa asemakaavan voimaantulosta tehtäväksi.

Kohta E: Esisopimus alueiden luovuttamisesta:

A) Tuusulan kunta luovuttaa Tuusulan seurakunnalle noin 329 m² suuruisen määräalan Tuusulan kunnan Hyökkälän kylässä sijaitsevasta kiinteistöstä Keskusta RN:o 13:10 (kiinteistötunnus 858-402-13-10). Määräala muodostaa noin 215 m² suuruisen asemakaavan muutosehdotuksen nro 3499 korttelin 8067 tontin 1 osan ja sen rakennusoikeus on noin 265 k-m² sekä noin 114 m² suuruisen asemakaavan muutosehdotuksen nro 3499 korttelin 8067 tontin 2 osan ja sen rakennusoikeus on noin 229 k-m². Tontin 1 osan arvo on 34.450,00 euroa ja tontin 2 osan arvo on 64.349,00 euroa. Määräalan arvo yhteensä on 98.799,00 euroa.

B) Tuusulan seurakunta luovuttaa Tuusulan kunnalle noin 36 m² suuruisen määräalan Tuusulan kunnan Hyökkälän kylässä sijaitsevasta kiinteistöstä Seurakuntakeskus RN:o 9:1 (kiinteistötunnus 858-402-9-1). Määräala muodostaa noin 15 m² suuruisen osan asemakaavan muutosehdotuksen nro 3499 mukaisesta Jääkäripolku-nimisestä katualueesta, jolla nykyisessä kaavassa on rakennusoikeutta noin 8 k-m² sekä noin 21 m² alueen nykyisen asemakaavan mukaista katualuetta. Pinta-alaltaan noin 15 m² olevan alueen arvo on 1040 euroa ja pinta-alaltaan 21 m² olevan alueen arvo on 31,5 euroa. Määräalan arvo yhteensä on 1071,50 euroa.

Tuusulan seurakunnan luovuttama maa-alue on yhteensä 36 m², kuten vuonna 2010 allekirjoitetussa ja kirkkohallituksessa vahvistetussa esisopimuksessakin. Korvaussumma on tässä sopimuksessa 1071,50€, kun se aiemmassa sopimuksessa oli 54€. Korvaussumman ero johtuu siitä, että uudessa laskennassa on otettu huomioon 15 m²:n luovutettavalle osuudelle kuuluva rakennusoikeus.

Kohta F: Sopimukseen on lisätty sama lauseke (s. 6 kohta 1) kuin naapurikorttelin 8021 kanssa tehtyyn maankäyttösopimukseen, joka koskee maanalaista kulkua.

Talousjohtajan esitys

Kirkkoneuvosto esittää, että kirkkovaltuusto

1 hyväksyy maankäyttösopimuksen ja tontin osien luovuttamista koskevan esisopimuksen
2 toteaa, että maa-alueen luovutus on samansuuruisena (36m²) jo vahvistettu kirkkohallituksessa 3.12.2009

3 toteaa, että maankäyttösopimuksen ja vaihtokirjan allekirjoittajina toimivat kirkkoneuvoston päättämät seurakunnan nimenkirjoitukseen oikeutetut

4 toteaa, että KL 9 luvun 3 §:n mukaisesti päätös edellyttää määränemmistöä; vähintään kaksi kolmannesta saapuvilla olevista ja enemmän kuin puolet kaikista valtuuston jäsenistä antavat kannatuksensa asialle

(LIITE 19)

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Kirkkoneuvosto esittää, että kirkkovaltuusto

- 1 hyväksyy maankäytösopimuksen ja tontin osien luovuttamista koskevan esisopimuksen
- 2 toteaa, että maa-alueen luovutus on saman suuruisena (36m²) jo vahvistettu kirkkohallituksessa 3.12.2009
- 3 toteaa, että maankäytösopimuksen ja vaihtokirjan allekirjoittajina toimivat kirkkoneuvoston päättämät seurakunnan nimenkirjoitukseen oikeutetut
- 4 toteaa, että KL 9 luvun 3 §:n mukaisesti päätös edellyttää määräenemmistöä; vähintään kaksi kolmannesta saapuvilla olevista ja enemmän kuin puolet kaikista valtuuston jäsenistä antavat kannatuksensa asialle
(LIITE 1)

Päätös
Esitys hyväksyttiin.

Kn 412

Talouspäällikön esitys

Kirkkoneuvosto päättää esittää kirkkovaltuustolle, että

- 1) seurakunta myy tarjouskilpailun perusteella Asunto-osakeyhtiö Tuusulan Tähtitaivaan koko osakekannan ja
- 2) seurakunta myy Tuusulan kunnan Hyrylän kylän korttelissa no 8067 olevan asemakaavatontin no 2.

LIITE 1 **Kaavakartta**

Päätös
Esitys hyväksyttiin.

KOKOUKSEN PÄÄTÖS

Kn 413

Puheenjohtaja päätti kokouksen ja antoi oikaisuvaatimusohjeet.