

Veturin yritysalueen tontin 2302-2 rakentamisvelvoitteen jatkaminen / kiinteistö 505-407-3-280

Kunnanhallitus 17.01.2022 § 6
275/10.02/2017

Kunta on vuokrannut Gles Oy:lle (13.8.2019 lähtien Aero Invest Oy) 21.11.2017 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella tontin 2302-2 Veturin yritysalueelta (K2306T2 -niminen kiinteistö 505-407-3-280). Tontti on vuokrattu asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen teollisuus- ja varastorakennusten rakennuspaikaksi, jolle rakennetaan mm. yhtiön toimitiloja ja lajitteluasema.

Maanvuokrasopimuksen solmimisen yhteydessä 21.11.2017 kunta ja Gles Oy allekirjoittivat myös vuokra-aluetta koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen, joka oikeuttaa Gles Oy:n ostamaan vuokrasopimuksen kohteena olevan kiinteistön viiden vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien. Kaupan edellytyksenä on rakentamisvelvoitteen täyttäminen ja muidenkin vuokrasopimuksen ehtojen noudattaminen.

Maanvuokrasopimus sisältää rakentamisvelvoitteen, jonka mukaan ostaja on sitoutunut rakentamaan tontille vähintään noin 1500 k-m²:n suuruisen teollisuus- ja varastorakennuksen kahden vuoden kuluessa toiminnalle haettavan ympäristöluvan lainvoimaisuudesta lukien ja kuitenkin viimeistään neljän vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien, siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa. Rakentamisvelvoitteen laiminlyönti mahdollistaa vuokrasopimuksen mukaisen sopimussakon perimisen ja maanvuokrasopimuksen purkamisen.

Gles Kierrätys Oy (y-tunnus 2711406-7) on hakenut ympäristölupaa vuokra-alueella tapahtuvaa rakennus- ja purkujätteen, teollisuuden, kaupan ja yhdyskuntien hyödyntämiskelpoisten jätteiden vastaanottoa, lajittelua, käsittelyä sekä välivarastointia siirtokuormausta varten 16.1.2020 vireille tulleella ympäristölupahakemuksella. Yhtiölle on myönnetty ympäristölupa 5.11.2021 tehdyllä päätöksellä 336/2021, diaarinumero ESAVI/1611/2020. Päätös on tullut lainvoimaiseksi 15.12.2021. Gles Kierrätys Oy:n liiketoiminta on siirtynyt 1.1.2022 Circulation Oy:lle (y-tunnus 2479979-3).

Vuokra-alueelle suunnitellun rakennushankkeen aloittaminen on viivästynyt ja Aero Invest Oy:ltä on pyydetty selvitystä rakentamishankkeen etenemisestä. Yhtiö on kertonut rakennushankkeen käynnistämisen odottaneen lainvoimaista ympäristölupaa ja esittänyt pyynnön rakentamisvelvoitteen jatkamiseen rakentamisen edellyttämäksi ajaksi. Rakennustyöt on tarkoitus aloittaa keväällä 2022. Vuokralainen pyytää myös kunnan suostumusta vuokraoikeuden siirtoon Circulation Oy:lle sekä vuokra-aluetta koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen uusimista.

(Valmistelija:
maankäyttöinsinööri Pekka Kautto, puh. 040 314 5251)

Kunnanjohtajan päätösesitys

Kunnanhallitus päättää

1. myöntää suostumuksen Veturin yritysalueen kiinteistön 505-407-3-280 (tontin 2302-2) vuokraoikeuden siirtoon Aero Invest Oy:ltä Circulation Oy:lle ennen rakentamisveloitteen täyttämistä,
2. jatkaa 21.11.2017 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen kohdan 1.2 mukaista rakentamisveloitteen määräaikaan siten, että uudisrakennuksen rakennustyöt tulee aloittaa 31.12.2022 mennessä sekä rakentaa valmiiksi 31.12.2023 mennessä, siten että rakennustarkastusviranomaisen voi suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän ja hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Maanvuokrasopimuksen ja rakentamisveloitteen muut ehdot säilyvät ennallaan,
3. myydä tontin tulevalle vuokralaiselle, Circulation Oy:lle, K2306T2 -nimisen kiinteistön 505-407-3-280 Veturin yritysalueelta 197 595,00 euron kauppahintaan ja muutoin liitteenä olevan kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisin pääehdoin. Kiinteistö vastaa asemakaavan mukaista tonttia 2302-2. Esisopimuksen mukaan ostajalla on oikeus ostaa tontti sen jälkeen, kun maanvuokrasopimuksen mukainen rakentamisvelvoite on täytetty. Kiinteistökaupan esisopimus tulee allekirjoittaa 17.4.2022 mennessä ja esisopimus on voimassa 3 vuotta esisopimuksen allekirjoituksesta lukien. Esisopimuksen ehtojen täytyessä kiinteistön luovutusta ja kauppakirjan hyväksymistä ei tuoda erikseen kunnanhallituksen päätettäväksi.

Käsittely: Kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerusta kuultiin asiantuntijana pykälän yhteydessä.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

- Liite 1. Maanvuokrasopimus 21.11.2017
- Liite 2. Kiinteistökaupan esisopimus 21.11.2017
- Liite 3. Uusi kiinteistökaupan esisopimus
- Liite 4. Kartta, opaskartta
- Liite 5. Kartta, tonttikartta
- Liite 6. Pöytäkirjaote: kunnanhallitus 30.10.2017 § 263

Kunnanhallitus 19.06.2023 § 144
565/10.00.00/2023

Kunta on vuokrannut Gles Oy:lle 21.11.2017 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella Veturin yritysalueen tontin 2302-2 (kiinteistö 505-407-3-280). Vuokraoikeus on siirtynyt Circulation Oy:lle 1.1.2022.

Tontti on vuokrattu asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen teollisuus- ja varistorakennusten rakennuspaikaksi, jolle rakennetaan mm. yhtiön toimitiloja ja lajitteluasema. Maanvuokrasopimus sisältää rakentamisveloitteen, jonka mukaan ostaja on sitoutunut rakentamaan tontille vähintään noin 1500 k-m²:n suuruisen teollisuus- ja varistorakennuksen kahden vuoden kuluessa toiminnalle haettavan ympäristöluvan lainvoimaisuudesta lukien ja kuitenkin viimeistään neljän vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien, siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa. Rakentamisveloitteen laiminlyönti

mahdollistaa vuokrasopimuksen mukaisen sopimussakon perimisen ja maanvuokrasopimuksen purkamisen.

Vuokra-alueelle suunnitellun rakennushankkeen aloittaminen on viivästynyt. Circulation Oy:lle on myönnetty kunnanhallituksen päätöksellä 17.1.2022 § 6 jatkoaika rakentamisveloitteen määräaikaan siten, että uudisrakennuksen rakennustyöt olisi tullut aloittaa 31.12.2022 mennessä ja työt tulisi saattaa valmiiksi 31.12.2023 mennessä. Rakennustöitä ei aloitettu jatkettun määräajan mukaisessa aikataulussa.

Circulation Oy on toimittanut 2.6.2023 selvityksen rakentamishankkeen viivästymiseen johtaneista syistä. Selvityksen mukaan liiketoimintakaupalla hankittujen laitosten ja hankkeiden haltuunoton vaatimat resurssit sekä talouden suhdanteesta johtuvat vaikutukset yrityksen investointikykyyn ovat vaikuttaneet hankkeen viivästymiseen. Circulation Oy on saanut hankkeen maanrakennustöitä varten toimenpideluvan (LP-505-2022-00636) 5.4.2023 ja rakennustyöt on aloitettu 10.5.2023. Yritys esittää selvityksessään suunnitelman rakennushankkeen aikataulusta. Suunnitellun aikataulun mukaan tontille tuleva rakennus rakennettaisiin vuoden 2024 aikana.

Circulation Oy pyytää kuntaa jatkamaan maanvuokrasopimuksen rakentamisveloitteen määräaikaan siten, että rakentaminen voidaan tehdä valmiiksi 31.12.2024 mennessä, siten että rakennustarkastusviranomaisen voi suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän ja hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Valmistelija	Maankäyttöinsinööri Kautto Pekka, pekka.kautto@mantsala.fi
Esittelijä	Kunnanjohtaja Laurila Hannu
Päätösehdotus	<p>Kunnanhallitus päättää jatkaa Veturin yritysalueen kiinteistön 505–407–3–280 (tontin 2302–2) 21.11.2017 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen kohdan 1.2 mukaista rakentamisveloitteen määräaikaan seuraavasti:</p> <ul style="list-style-type: none">- uudisrakennuksen rakennuslupaa tulee hakea 31.12.2023 mennessä- uudisrakennus tulee rakentaa valmiiksi 31.12.2024 mennessä, siten että rakennustarkastusviranomaisen voi suorittaa siinä rakennusjärjestyksen edellyttämän ja hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.
Käsittely	Kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerusta kuultiin asiantuntijana pykälän yhteydessä.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Liite 1. Maanvuokrasopimus 21.11.2017
Liite 2. Selvitys rakentamishankkeen aikataulusta
Liite 3. Kartta, opaskartta
Liite 4. Kartta, tonttikartta