

Veturin yritysalueen tontin 2302–2 rakentamisvelvoiteasiat / kiinteistö 505–407–3–280 / Circulation Oy

Kunnanhallitus 15.04.2024 § 71
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). Tontti on vuokrattu asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen teollisuus- ja varastorakennusten rakennuspaikaksi, jolle rakennetaan mm. yhtiön toimitiloja ja lajitteluasema. Maanvuokrasopimus sisältää rakentamisvelvoitteen, jonka mukaan vuokralainen 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.

Vuokraoikeus on siirtynyt Circulation Oy:lle liiketoimintakaupassa rakentamattomana 1.1.2022 kunnanhallituksen hyväksyessä siirron 17.1.2022 § 6.

Vuokra-alueen rakentaminen on viivästynyt. Alkuperäinen rakentamisvelvoitteen määräaika päättyi 21.11.2021. Circulation Oy:lle on myönnetty jatkoaikaa rakentamisvelvoitteen määräaikaan kunnanhallituksen päätöksillä seuraavasti:

- 17.1.2022 § 6: uudisrakennuksen rakennustyöt tulee aloittaa 31.12.2022 mennessä sekä rakentaa valmiiksi 31.12.2023 mennessä (noin + 2 vuotta).
- 19.6.2023 § 144 uudisrakennuksen rakennuslupaa tulee hakea 31.12.2023 mennessä ja uudisrakennus tulee rakentaa valmiiksi 31.12.2024 mennessä (noin + 3 vuotta).

Rakennushanke on edelleen viivästynyt. Tontilla on suoritettu maanrakennustöitä kevästä 2023 alkaen ja Circulation Oy on hakenut rakennuslupaa 27.2.2024 vireille tulleella lupahakemuksella. Lupahakemuksen mukainen rakennus ei kuitenkaan rakentamisen määrän osalta täytä maanvuokrasopimuksen mukaista rakentamisvelvoitetta. Yhtiö on toimittanut 6.3.2024 selvityksen viivästykseen johtaneista syistä sekä pyynnön rakentamisvelvoitteen muuttamisesta rakentamisen määrän ja rakentamisaikataulun osalta. Rakentamisen viivästykseen viimeaikaiseksi syyksi yhtiö ilmoittaa rakennusalan heikon suhdanteen vuoksi heikentyneen investointikyvyn. Rakentamisvelvoitetta pienempää rakentamisen määrää perustellaan kierrätystoimintaan liittyvillä pihalueiden ja katosten tarpeilla. Circulation Oy pyytää Mäntsälän kuntaa hyväksymään seuraavat muutokset maanvuokrasopimukseen rakentamisvelvoitteeseen:

- Maarakentaminen voidaan tehdä valmiiksi 31.12.2024 mennessä toimenpidelupapäätöksen mukaisesti.
- Rakentamisveloitteeksi hyväksytään suunniteltu 1 576 brm² maanvuokrasopimukseen kirjatun 1500 kem²:n sijaan.
- Uudisrakennusten rakentamisen aloitusta voidaan myöhentää siihen, kun rakennusalan suhdannetilanne paranee (tämänhetkisen ennusteen mukaan siis vuonna 2025).

Uudisrakennukset rakennetaan valmiiksi ja laitoksen toiminta käynnistetään vuoden sisällä rakentamisen aloituksesta.

Valmistelija	Maankäyttöinsinööri Kautto Pekka, pekka.kautto@mantsala.fi Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa, vesa.gummerus@mantsala.fi
Esittelijä	Kunnanjohtaja Laurila Hannu
Päätösehdotus	<p>Kunnanhallitus päättää hylätä pyynnön muuttaa maanvuokrasopimuksen mukaisen rakentamisveloitteen sisältöä rakentamisen määrään (1500 k-m²) ja aikataulun osalta. Rakentamisaikataulun osalta kunnanhallituksen 19.6.2023 § 144 tekemä päätös pysyy voimassa.</p> <p>Sopimussakkoa ei peritä rakennusluvan jättämistä koskevan aikataulun viivästymisestä. Mikäli rakentamisveloitetta ei rakentamisen osalta noudateta, tulee viivästysajalta periä maanvuokrasopimuksen kohdan 5.8 mukainen sopimussakko (kolminkertainen vuokra) 1.1.2025 alkaen.</p> <p>Mikäli vuokralainen ei täytä rakentamisveloitetta 31.12.2025 mennessä, maanvuokrasopimus puretaan maanvuokrasopimuksen kohdan 5.7 mukaisesti.</p>
Käsittely	Kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerusta kuultiin asiantuntijana pykälän yhteydessä.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Liite 1. Maanvuokrasopimus 21.11.2017

Liite 2. Selvitys rakentamisveloitteen muutostarpeista, Circulation Oy
6.3.2024

Liite 3. Kartta, opaskartta