

Kapulien yritysalueen tontin 2316-1 osan vuokraoikeuden siirto ja rakentamisvelvoitteen jatkaminen / kiinteistö Ali-Ollila 505-407-7-128

Kunnanhallitus 29.05.2023 § 124

Kerava Garden Oy on esittänyt pyynnön Kapulin yritysalueen korttelin 2316 tontin 1 osan vuokraamisesta. Hakijan tarkoituksena on rakentaa tontin osalle noin 7000 k-m²:n laajuinen kasvihuone. Rakentaminen on tarkoitus aloittaa vuoden 2023 aikana.

Vuokra-alueena on pinta-alaltaan noin 25 500 m²:n määrääla kiinteistöistä Ali-Ollila 505-407-7-128. Tontin 2316-1 asemakaavamerkintä on LTA/T-6; tavaraliikenneterminaalien ja teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue. Tonttiin sisältyvä huolto- ja pelastustielle varattu alueen osa on rajattu vuokra-alueen ulkopuolelle. Vuokra-aika on neljäkymmentä vuotta. Vuosivuokra on 22 950,00 €. Vuokran perusteena on maapohjan arvo 18 €/m² ja 5 % vuokratuotto.

| | |
|---------------|---|
| Valmistelija | Maankäyttöinsinööri Kautto Pekka, pekka.kautto@mantsala.fi |
| Esittelijä | Kunnanjohtaja Laurila Hannu |
| Päätösehdotus | <p>Kunnanhallitus päättää vuokrata Kerava Garden Oy:lle Kapulin yritysalueen tontin 2316-1 osan kasvihuoneen rakennuspaikaksi oheisen maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin pääehdoin.</p> <p>Alueen varaamisesta peritään varausmaksu 2200 €. Varausmaksu hyvitetään vuokrassa.</p> <p>Tämä vuokrauspäätös on voimassa 30.11.2023 saakka. Mikäli varausmaksua ei ole maksettu eräpäivään mennessä, tämä päätös raukeaa.</p> |
| Käsittely | Kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerusta kuultiin asiantuntijana pykälän yhteydessä. |
| Päätös | Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti. |

Liite 1. Maanvuokrasopimus
Liite 2. Kartta vuokra-alue
Liite 3. Kartta vuokra-alue opaskartalla

- Merkittiin, että Eero Kokko ja Tero Toivonen poistuivat kokouksesta tämän pykälän käsittelyn jälkeen klo 18.10.
- Merkittiin, että puheenjohtaja määräsi kokouksessa tauon tämän pykälän käsittelyn jälkeen klo 18.10 – 18.18.

Kunnanhallitus 09.09.2024 § 152
489/10.00.02/2023

Kunta on vuokrannut Kerava Garden Oy:lle 6.6.2023 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella Kapulin yritysalueelta tontin 2316-1 osan

kasvihuoneen rakennuspaikaksi. Vuokralainen sai hankkeelleen rakennusluvan ja aloitti rakennustyöt. Rakentaminen kuitenkin keskeytyi perustusten valamisen jälkeen syksyllä 2023. Kerava Garden Oy asetettiin konkurssiin 27.5.2024. Konkurssipesä on myynyt vuokraoikeutta perustuksineen ja rakennustarvikkeineen huutokaupassa kesällä 2024.

Kerava Garden Oy:n konkurssipesä ilmoitti 27.8.2024 saaneensa maanvuokraoikeudesta ja sillä sijaitsevasta keskeneräisestä kasvihuonerakennuksesta korkeimman tarjouksen FinCap DC Corp Oy:ltä. Järjestelyn toteuttaminen on ehdollinen sille, että Mäntsälän kunta hyväksyy vuokraoikeuden siirron sekä rakentamisvelvoitteen muutoksen vaatimatta konkurssipesältä sopimuksenmukaista sanktiota. Konkurssipesä pyytää muuttamaan maanvuokrasopimuksen mukaista rakentamisvelvoitetta seuraavilta osilta:

1. Rakentamisvelvoitteen määrä pienennetään 5400 kerrosneliömetristä 3000 k-m²:n.
2. Rakentamisvelvoitteen mukainen aikataulu porrastetaan seuraavasti:
 - hankkeen tarvitsema sähköliittymä tulee tilata 16 kuukauden kuluessa vuokraoikeuden siirrosta.
 - rakennuslupaa tulee hakea 24 kuukauden kuluessa vuokraoikeuden siirrosta
 - rakennustyöt tulee aloittaa 36 kuukauden kuluessa vuokraoikeuden siirrosta
 - rakennus tulee saattaa neljän vuoden kuluessa vuokraoikeuden siirrosta siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi siinä suorittaa rakennusluvan edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Kuntaa pyydetään huomioimaan, että hankkeen toteutusaikatauluun vaikuttaa vuokraoikeuden ostajan suunnitteleman hankkeen tarvitseman sähkötehon saanti, arviolta vuonna 2028.

Maanvuokrasopimuksen mukaisena rakentamisaikatauluna on rakennuksen käyttöönotto kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta. Rakentamisvelvoitteen laiminlyönti mahdollistaa vuokrasopimuksen mukaisen sopimussakon perimisen ja maanvuokrasopimuksen purkamisen.

Siirron kohteena olevana vuokra-alueena on tonttia 2316-1 vastaava, pinta-alaltaan noin 25 500 m²:n määräala kiinteistöstä Ali-Ollila 505-407-7-128. Tontin 2316-1 asemakaavamerkintä on LTA/T-6; tavaraliikenneterminaalien ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Tonttiin sisältyvä huolto- ja pelastustielle varattu alueen osa on rajattu vuokra-alueen ulkopuolelle. Vuokra-aika on neljäkymmentä vuotta. Vuosivuokra on 22 950,00 €. Vuokran perusteena on maapohjan arvo 18 €/m² ja 5 % vuokratuotto.

Oheismateriaali: Kerava Garden Oy:n konkurssipesän pyyntö vuokraoikeuden siirtoon ja rakentamisvelvoitteen muuttamiseen

| | |
|---------------|--|
| Valmistelija | Maankäyttöinsinööri Kautto Pekka, pekka.kautto@mantsala.fi |
| Esittelijä | Kunnanjohtaja Laurila Hannu |
| Päätösehdotus | 1. Kunnanhallitus päättää myöntää suostumuksen Kapulin yritysalueen tontin 2316-1 osan (kiinteistön 505-407-7-128 määräalan) vuokraoikeuden siirtoon Kerava Garden Oy:n konkurssipesältä FinCap DC Corp Oy:lle |

ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä.

Kaikki maanvuokrasopimuksen mukaiset sitoumukset, velvoitteet ja maksamattomat vuokrat viivästyskorkeineen siirtyvät vuokraoikeuden saajan vastattavaksi.

2. Kunnanhallitus antaa suostumuksen käyttää vuokra-aluetta datakeskuksen rakennuspaikkana.

3. Kunnanhallitus päättää muuttaa 6.6.2023 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen kohdan 2.2 mukaisia rakentamisvelvoitteen rakentamisaikatauluja seuraavasti:

- Hankkeelle tarvittava sähköliittymä tulee tilata 16 kuukauden kuluessa vuokraoikeuden siirrosta.

- Rakennuslupaa tulee hakea 24 kuukauden kuluessa vuokraoikeuden siirrosta.

- Rakennustyöt tulee aloittaa 36 kuukauden kuluessa vuokraoikeuden siirrosta.

- Rakennustyöt tulee saattaa neljän vuoden kuluessa vuokraoikeuden siirrosta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi siinä suorittaa rakennusluvan edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

4. Kunnanhallitus päättää hylätä pyynnön muuttaa maanvuokrasopimuksen mukaisen rakentamisvelvoitteen sisältöä rakentamisen määrän (5200 k-m²) osalta. Mikäli vuokraoikeuden saajan rakennushanke liittyy toiminnallisesti toisella tämän hallitsemalla alueella toteuttamaan hankkeeseen, voidaan maanvuokrasopimusta muuttaa siten, että alueisiin kohdistuvaa rakentamisvelvoitetta tarkastellaan kokonaisuutena. Mahdollisesta maanvuokrasopimuksen muutoksesta tehdään tarvittaessa erillinen päätös.

Tämä päätös on voimassa kohdan 1 osalta 30.10.2024 saakka ja muilta osin toistaiseksi. Päätöskohdan 3 rakentamisaikataulun muutos on ehdollinen kohdan 1. mukaisen vuokraoikeuden siirron toteutumiseksi.

Käsittely

Maankäyttöinsinööri Pekka Kauttoa kuultiin asiantuntijana pykälän yhteydessä.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Liite 1. Maanvuokrasopimus 6.6.2023

Liite 2. Kartta, opaskartta