

## Korttelin 2317 tonttien 1 osa ja 2 rakentamisvelvoitteen määräajan jatkaminen / kiinteistön Ali-Ollila 505-407-7-128 määräala / Recticel Insulation Oy

Kunnanhallitus 17.04.2023 § 87

Mäntsälän kunta on myynyt 28.6.2022 allekirjoitetulla kauppakirjalla Recticel Insulation Oy:lle korttelin 2317 tontin 1 osaa ja tonttia 2 vastaavan määräalan kiinteistöstä Ali-Ollila 505-407-7-128. Määräala myytiin esisopimuksen mukaisesti lisäalueeksi kunnan ostajalle 14.8.2017 myymään korttelin 2317 tontin 1 osaan, joka vastaa nykyisin kiinteistöä 505-407-7-126.

Kauppakirja sisältää rakentamisvelvoitteen, jonka mukaan ostaja sitoutuu rakentamaan kaupan kohteelle vähintään noin 9660 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen teollisuus- / varastorakennuksen seuraavassa aikataulussa:

1. vähintään noin 6000 k-m<sup>2</sup> laajuinen rakennus / rakennuksen osa kahden vuoden kuluessa.
2. vähintään noin 9660 k-m<sup>2</sup> laajuinen rakennus neljän vuoden kuluessa.

Mikäli kohdan 1 mukainen rakennus on valmistunut määräaikaan mennessä, pidentyy rakentamisvelvoiteaika kahdella vuodella eli yhteensä kuuteen vuoteen.

Rakentamisvelvollisuuden laiminlyönnistä on määrätty kauppakirjassa sopimussakko, 368 000 €.

Myyjä voi hakemuksesta erityisin perustein pidentää rakennusaikaa ja muita ehtoja riippumatta siitä onko rakentaminen aloitettu vai ei.

Ostajan kanssa on käyty neuvotteluja tontin rakentamisen aikatauluista ja rakentamisvelvoitteen tulkinnasta. Kunnalle on esitetty pyyntö rakentamisvelvoiteaikojen jatkamisesta kahdella vuodella tuotannollis-taloudellisten syiden perusteella.

Lisäksi ostaja pyytää tarkennusta rakentamisvelvoitteeseen siten, että uudisrakennukset laskettaisiin rakennusvelvoitteeseen mukaan myös siltä osin, kuin ne sijaitsevat nykyisen rakennusmassan jatkona ostajan aiemmin hankkimalla kiinteistöllä.

Oheismateriaalina:

1. Kiinteistön kauppakirja 28.6.2022
2. Kohde opaskartalla
3. Pyyntö rakentamisvelvoiteajan pidentämisestä

Valmistelija Kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerus, vesa.gummerus@mantsala.fi  
Maankäyttöinsinööri Kautto Pekka, pekka.kautto@mantsala.fi

Esittelijä Kunnanjohtaja Laurila Hannu

Päätösehdotus 1. Kunnanhallitus päättää muuttaa Recticel Insulation Oy kanssa 28.6.2022 allekirjoitetun kauppakirjan kohdan 8 mukaisia rakentamisvelvoitteiden määräaikoja seuraavasti:

*Ostaja sitoutuu rakentamaan kaupan kohteelle asemakaavan, rakennusjärjestyksen sekä hyväksytyjen piirustusten mukaisesti bruttoalaltaan vähintään noin 9660 k-m2:n suuruisen teollisuus- / varastorakennuksen siihen valmiusasteeseen, että rakennus-tarkastusviranomainen voi suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän ja hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen:*

- 1. bruttoalaltaan vähintään noin 6000 k-m2 laajuinen rakennus / rakennuksen osa neljän vuoden kuluessa Sopimuksen allekirjoittamisesta lukien.*
- 2. bruttoalaltaan yhteensä vähintään noin 9660 k-m2 laajuinen rakennus kuuden vuoden kuluessa Sopimuksen allekirjoittamisesta lukien.*

Kauppakirjan ja rakentamisvelvoitteen muut ehdot säilyvät ennallaan.

2. Kunnanhallitus vahvistaa että, rakentamisvelvoitteen mukaiset rakennukset voidaan sijoittaa osaksi myös K2317T1-nimisen kiinteistön 505-407-7-126 alueelle, joka on myös Recticel Insulation Oy:n omistama.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kunnanhallitus 28.10.2024 § 185  
353/10.00.00/2023

Mäntsälän kunta on myynyt 28.6.2022 allekirjoitetulla kauppakirjalla Recticel Insulation Oy:lle korttelin 2317 tontin 1 osaa ja tonttia 2 vastaavan määräalan kiinteistöstä Ali-Ollila 505-407-7-128. Määräala myytiin esisopimuksen mukaisesti lisäalueeksi kunnan ostajalle 14.8.2017 myymään korttelin 2317 tontin 1 osaan, joka vastaa nykyisin kiinteistöä 505-407-7-126.

Kauppakirja sisältää rakentamisvelvoitteen, jonka mukaan ostaja sitoutuu rakentamaan kaupan kohteelle vähintään noin 9660 k-m2:n suuruisen teollisuus- / varastorakennuksen seuraavassa aikataulussa:

1. vähintään noin 6000 k-m2 laajuinen rakennus / rakennuksen osa kahden vuoden kuluessa.
2. vähintään noin 9660 k-m2 laajuinen rakennus neljän vuoden kuluessa.

Mikäli kohdan 1 mukainen rakennus on valmistunut määräaikaan mennessä, pidentyy rakentamisvelvoiteaika kahdella vuodella eli yhteensä kuuteen vuoteen.

Rakentamisvelvollisuuden laiminlyönnistä on määrätty kauppakirjassa sopimussakko, 368 000 €.

Myyjä voi hakemuksesta erityisin perustein pidentää rakennusaikaa ja muita ehtoja riippumatta siitä onko rakentaminen aloitettu vai ei.

Ostajan kanssa on käyty neuvotteluja tontin rakentamisen aikatauluista. Kunnanhallitus jatkoi rakentamisvelvoiteaikaa kahdella vuodella sekä tarkensi rakentamisvelvoitteen sisältöä päätöksellään 17.4.2023 § 87. Ostaja pyytää 11.10.2024 päivätyllä kirjeellä edelleen

rakentamisveloitteen aikataulun muuttamista siten, että rakentamisveloitteesta poistettaisiin rakentamisen vaiheistamista koskeva kohta ja rakentamisaika bruttoalaltaan vähintään 9660 k-m<sup>2</sup> laajuiselle rakennukselle olisi kuusi vuotta kaupanteosta (28.6.2028 mennessä).

Oheismateriaali:

1. Kiinteistön kauppakirja 28.6.2022
2. Kohde opaskartalla
3. Pyyntö rakentamisveloitteajan pidentämisestä 11.10.2024

Valmistelija	Maankäyttöinsinööri Kautto Pekka, pekka.kautto@mantsala.fi
Esittelijä	Kunnanjohtaja Laurila Hannu
Päätösehdotus	<p>Kunnanhallitus päättää muuttaa Recticel Insulation Oy kanssa 28.6.2022 allekirjoitetun kauppakirjan kohdan 8 mukaisia rakentamisveloitteiden määräaikoja siten, että rakentamisen vaiheistamista koskeva kohta poistetaan ja rakentamisaika on kuusi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien.</p> <p>Kauppakirjan ja kunnanhallituksen päätöksen 17.4.2023 § 87 mukaiset rakentamisveloitteen muut ehdot säilyvät ennallaan.</p>
Käsittely	Kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerusta kuultiin asiantuntijana pykälän yhteydessä.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.