

Maanvuokrasopimuksessa määritetyn rakentamisvelvoiteajan jatkaminen 678-37-3712-1, 678-37-3714-1 ja 678-413-38-2:n alueella

Kaupunginhallitus 21.02.2022 § 71

Valmistelija

Kaupungingeodeetti Mikko Moilanen

Kalkankankaan teollisuusalueella, rekisteriyksiköillä 678-37-3712-1, 678-37-3714-1 ja 678-413-38-2 sijaitsevan vuokraoikeuden haltijan edustaja Alekski Vilen on pyytänyt 30.1.2022 päivätyllä kirjeellä maanvuokrasopimuksessa 6.7.2010 määrättyyn rakentamisvelvoitteeseen jatkoaikaa 31.12.2023 saakka. Toiseksi pyydetään vapauttamista sopimussakosta.

Vuokraoikeus on siirtynyt Sievin Biohake Oy:ltä välillisesti SBH Invest Oy:n nimenmuutoksen kautta TMW Raahe Oy:lle, y-tunnus 2974435-3. Noin 5,4 ha:n vuokra-alueelle suunnitellun puunjalostustehtaan toteuttamisen edellytykset etenevät. Selvitysten ja resurssien kansainvälistymisen myötä rakentaminen aiotaan toteuttaa kahden vuoden aikana.

Vuokrasopimuksen kohdassa 2.2 on rakentamisvelvoitetta koskeva ehto seuraavasti:

”Vuokralainen sitoutuu rakentamaan tontille 1 vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta ja saattamaan rakennustyöt 3 vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta siihen valmiuteen, että rakennustarkastusviranomaisen voi siinä suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän, hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen, Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja rakennusaikoja.”

Vuokrasopimuksen kohdassa 6.6. on kirjattu seuraamus:

”Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan vuokranantajalle vahingonkorvausta sekä lisäksi sopimussakkoa enintään viiden vuoden vuokran määrän.”

Vuokrasopimuksen ja hallintosäännön nojalla kaupunginhallitus voi päättää, puretaanko sopimus vai annetaanko rakentamiselle jatkoaikaa ja jätetään sopimusrikkomuksesta kirjoitettu sopimussakko perimättä.

Maanvuokrasopimuksen ehtona olevaa rakentamisvelvoitteen mukaista rakentamisaikaa on jatkettu kahdesti aikaisemmin. Viimeisin jatkoaika, kaupunginhallitus 1.6.2015 § 234, päättyi vuoden 2018 lopussa. Jatkoajat myönnettiin pääosin rahoitustukihakemuksiin vedoten.

Rakennusvelvoitteesta ja sopimussakosta on muistutettu vuokralaista suullisesti eri yhteyksissä.

TMW Raahe Oy sidosryhmineen on esitellyt 28.1.2022 puunjalostuslaitoksen rakennushanketta Raahen johtaville viranhaltijoille. Nähtävissä olevan kehityskulun ja kokonaishankkeen toteuttamiseksi tarvitaan maankäytön suunnittelua. Teollisuusrakennusten rakentamisvelvollisuuden jatkoajalle on perusteltu syy yritysvaikutusten ja työllistämisen näkökulmasta.

Jäljellä olevaksi rakennusvelvoiteajaksi esitetään kahta vuotta ehdollisena eikä sopimussakkoa tällöin peritä. Rakentaminen tulee saattaa 31.12.2023 mennessä siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa hyväksyttävän käyttöönottotarkistuksen.

Länsi-Kalkan teollisuusalueelle on kysyntää eri yrittäjien taholta. Mikäli rakentamiseksi ei täyty, puretaan maanvuokrasopimus. Vuokrasopimuksen osapuolet eivät esitä mitään vaatimuksia toisiaan kohtaan, jos purkaminen tapahtuu molemminpuolisella sopimuksella.

Kaupungingeodeetti Mikko Moilanen esittelee asiaa kaupunginhallitukselle kokouksessa.

Liite TMW Raahe Oy:n hakemus

Esittelijä Kaupunginjohtaja Mattila Ritva

Päätösesitys Myönnetään maanvuokrasopimuksen, laitostunnus 678-413-38-2-L1, rakentamisvelvoitteen lisäaikaa 31.12.2023 saakka.

Päätetään, ettei vuokraoikeuden haltijalta peritä rakentamisvelvollisuuden laiminlyömisestä sakkoa.

Päätetään purkaa maanvuokrasopimus, mikäli rakentamishanke ei toteudu määräajassa.

Päätös Keskustelun kuluessa Anu Mattila esitti, että maanvuokrasopimuksen rakentamisvelvoitteelle ei myönnetä lisäaikaa. Esitys raukesi kannattamattomana.

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaupungingeodeetti Mikko Moilanen saapui kokoukseen klo 19.32, ja esitteli asiaa kokouksessa.

Rakennetun ympäristön lautakunta 22.11.2023 § 193

127/10.00.02/2022

Valmistelija Hallintoasiantuntija Seppo Sorvari

Raahen kaupunginhallitus on 21.2.2022 myöntänyt TMW Raahe Oy:lle lisäaikaa rakentamisvelvoitteelle 31.12.2023 saakka. TMW Raahe Oy on

pyytänyt edelleen lisääaikaa rakentamisveloitteelle 31.12.2024 saakka sekä vapautusta sopimussakosta. 31.1.2023 voimaan tulleen hallintosäännön mukaan asian ratkaisu kuuluu Rakennetun ympäristön lautakunnalle.

Hankkeella on toteutuessaan positiivisia vaikutuksia Raahen alueen yrityksille sekä työllisyydelle, joten yhden (1) vuoden lisääaika on perusteltua myöntää. Mikäli hanke ei lähde toteutumaan lisääajan puitteissa, maanvuokrasopimus puretaan.

Liitteet

Jatkoaika-anomus
Ote kaavakartasta ja sijaintikartta

Esittelijä

Tekninen johtaja Vimpari Jarkko

Päätösesitys

Myönnetään maanvuokrasopimuksen, laitostunnus 678-413-38-2-L1, rakentamisveloitteen lisääaikaa 31.12.2024 saakka.

Päätetään, ettei vuokraoikeuden haltijalta peritä rakentamisvelvollisuuden laiminlyömisestä sakkoa.

Päätetään purkaa maanvuokrasopimus, mikäli rakentamishanke ei toteudu määräajassa.

Päätös

Hyväksyi esityksen.