

Rakentamisvelvoiteajan jatkaminen kiinteistöllä 529-008-0015-0013

§ 37

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 27.05.2024 § 36

1403/10.00.02.04/2021

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Hellman's Production on 16.2.2024 toimittanut kaupungille pyynnön tontin 529-008-0015-0013 rakentamisvelvoitteen määräajan jatkamisesta. Kyseisen tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 23.12.2016, jonka kohdassa 4.2 Rakentamisvelvoite on sovittu rakentamisvelvoitteesta siten, että "Vuokramies sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen, jonka kerrosala on vähintään 855 k-m², kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakennuksen käyttöönoton edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Naantalin kaupunginhallitus voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa."

Naantalin kaupungin kehitys- ja henkilöstöjaosto päätti 27.9.2021 § 9 hakemuksen perusteella myöntää jatkoaikaa rakentamisvelvoitteen täyttämiseen 31.12.2022 asti.

Tontin tämänhetkinen rakennuskanta koostuu 10.11.2023 valmistuneesta kerrosalaltaan 372 k-m²:n rakennuksesta. Rakentamisvelvoitteesta on siis täyttämättä 483 k-m². Hellman's Production kirjoittaa pyynnön, että heidän tämänhetkisen suunnitelman mukaan rakentamisvelvoitteen täyttävä rakennushankkeen vaihe 2 toteutetaan kolmen vuoden sisällä pyynnön päivämäärästä.

Koska kyseessä ei ole rakentamisvelvoitteen määräajan ensikertainen jatkaminen, tulisi anojan esittää määräajan edelleen jatkamiselle erityisiä perusteita. Hellman's Productionin mukaan yleinen kansainvälinen tilanne on aiheuttanut yhtiölle investoinnin ja siihen liittyvän riskinoton pohdintaa, jonka vuoksi rakennushankkeen alkuperäistä aikataulua on hidastettu.

Sekä kotimainen että kansainvälinen tilanne edeltävinä vuosina on lisännyt vientimarkkinoilla toimivien yritysten epävarmuutta. Tällä ei kuitenkaan voida yksistään perustella rakennushankkeen venymistä, koska alkuperäinen rakentamisvelvoitteen määräaika on umpeutunut jo vuonna 2019. Asiassa on toisaalta huomioitava tontin rakentamisvelvoitteen osittainen toteutuminen viime vuonna. Vuokralaisella on hakemuksen mukaan vireillä rakentamisvelvoitteen kokonaan täyttävä rakennushanke, joskin hidastetulla aikataululla.

Edellä todetun perusteella ehdotetaan, että rakentamisvelvoiteaikaa jatketaan päätöspäivämäärästä lukien noin kaksi vuotta, 30.6.2026 asti, kuitenkin siten, että hyvissä ajoin ennen rakentamisvelvoitteen päättymistä tulee tontilla olla rakentamistyöt tosiasiallisesti käynnistyneet. Ehdotetaan, että tontin rakentamisvelvoitteen täyttävän uudisrakennuksen tulee olla vähintään runkotyövaiheessa 31.12.2025. Mikäli vuokralainen ei jompaa kumpaa näistä ehdoista pysty täyttämään, ryhtyy Naantalin kaupunki

perimään maanvuokrasopimuksen kohdan 6.4. mukaista sopimussakkoa ilman eri päätöstä.

Oheismateriaali:

- Pyyntö rakentamisvelvoitteen määräajan jatkolle 16.2.2024
- Sijaintikartta, tontti 529-008-0015-0013

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto päättää, että:

- Tontin 529-008-0015-0013 maanvuokrasopimuksen ehdon 4.2 mukaiseen rakentamisvelvoitteen määräaikaan myönnetään pidennystä 30.6.2026 asti.
- Tontin rakentamisvelvoitteen täyttävän uudisrakennuksen tulee olla vähintään runkotyövaiheessa 31.12.2025.
- Mikäli tontin vuokralainen Hellman's Production ei pysty täyttämään jompaakumpaa edellä mainituista ehdoista, ryhtyy Naantalin kaupunki perimään maanvuokrasopimuksen kohdan 6.4. mukaista sopimussakkoa ilman eri päätöstä.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto 07.09.2026 § 37

1403/10.00.02.04/2021

Valmistelija:

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Hellman's Production (myöh. HP) on 18.8.2026 toimittanut kaupungille pyynnön tontin 529-008-0015-0013 rakentamisvelvoitteen määräajan jatkamisesta. Kyseisen tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 23.12.2016, jonka kohdassa 4.2 Rakentamisvelvoite on sovittu rakentamisvelvoitteesta siten, että "Vuokramies sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen, jonka kerrosala on vähintään 855 k-m2, kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakennuksen käyttöönoton edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Naantalin kaupunginhallitus voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa."

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto on aiemmin myöntänyt rakentamisvelvoitteen määräaikaan jatkoa kahdesti: 27.9.2021 § 9 ja 27.5.2024 § 36. Viimeisin määräajan pidennys myönnettiin 30.6.2026 asti sillä tarkennuksella, että tontin rakentamisvelvoitteen täyttävän uudisrakennuksen tulee olla vähintään runkotyövaiheessa 31.12.2025.

HP hakee määräajalle kahden vuoden jatkoa, jotta käynnissä oleva rakennushanke voidaan saattaa suunnitellusti loppuun. HP esittää perusteluinaan määräajan jatkolle rakentamisvelvoitteen osittaisen täyttämisen, rakentamishankkeen eteen tehty valmistelevat toimenpiteet sekä yhtiön tekemän päätöksen jatkaa rakennushankkeen toteuttamista vielä vuoden 2026 aikana.

HP:n mukaan rakentamisen ja teollisten investointien toimintaympäristö on viime vuosina ollut poikkeuksellisen haastava mm. pitkittyneiden kansainvälisten konfliktien vuoksi. Kuitenkin HP on edelleen sitoutunut rakennushankkeen läpiviemiseen. Uudisrakennuksen toteuttaminen on kilpailutettu ja HP:n mukaan varsinaisiin rakennustöihin ryhdytään syksyllä 2026 tilinpäätöksen valmistuttua.

HP on toimittanut asemapiirroksen suunnitellusta hallirakennuksesta hakemuksensa liitteenä.

Perusteet rakentamisveloitteen jatkon myöntämiselle

HP esittää hakemuksessaan perusteen teollisen toimintaympäristön poikkeuksellisen haastavuuden viime vuosina. Teollisten investointien osalta viime vuosien epävarmuus on tunnistettava tosiasia. Mm. pitkittynyt Ukrainan ja tänä vuonna puhjennut Iranin konfliktit ovat aiheuttaneet ennakoimattomia vaikeuksia vientiteollisuudessa toimiville yrityksille. HP tuo esiin, että epävarmuudesta huolimatta he ovat kuitenkin saattaneet loppuun uudisrakennuksen suunnitteluvaiheen ja ovat valmiudessa toteuttamaan sen rakennustöiden alkaessa tänä syksynä.

On selvää, että rakentamishanke ei ole edennyt viimeisimmän jatkoajan myöntämisen jälkeen suunnitellulla tavalla. Jatkoajan perusteina olleita toimenpiteitä ei ole toteutettu. Uudisrakennus on edelleen ilman rakentamislupaa eikä täten edes edellytettyä runkotyövaihetta ole käynnistetty. Kun kyseessä tulisi olemaan kolmas määräajan jatko, on tilanne se, että tavanomaisilla perusteilla ei jatkoaikaa olisi enää perusteltua myöntää. Koska kyseessä on vahvasti vientimarkkinoilla toimiva yritys, voidaan tässä tapauksessa pitää ennakoimattomia kansainvälisen kaupan vaikeuksia tavanomaisesta poikkeavana perusteena. Kuitenkin on myös oletettava, että yritys pystyy sopeuttamaan toimintaansa muutuvaan markkinatilanteeseen.

Ehdotetaan, että rakentamisveloitteen määräaikaan myönnetään jatkoa vielä tämän kerran 30.6.2027 asti. Lisäksi edellytetään, että rakentamislupahakemus jätetään viipymättä, viimeistään 31.10.2026. Mikäli rakennustyöt käynnistyvät suunnitelmien mukaan tänä syksynä, pystytään hallirakennus saattamaan käyttöönottoon ennen määräaika, Tähän määräaikaan ei enää tulla myöntämään kaupungin puolelta uutta pidennystä, jollei asiaan esitetä vuokralaisen toimesta erittäin painavia, ennakoimattomia perusteita.

Alkuperäinen rakentamisveloitteen määräaika oli 23.12.2019, joten yhteensä pidennystä olisi ehdotettu määräaika 30.6.2027 huomioiden myönnetty noin 7,5 vuotta. Tämä on pituudeltaan sama kuin mitä myös Luolalassa sijaitsevalle tontille 529-008-0012-0013 on eri päätöksillä myönnetty.

Oheismateriaali:

- Pyyntö rakentamisveloitteen määräajan jatkolle 18.8.2026
- Sijaintikartta, tontti 529-008-0015-0013

Ratkaisuvalta

Naantalin kaupungin hallintosääntö, 6 luku, 25 §, elinvoimajaoston päättämät asiat, kohta 6.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallituksen elinvoimajaosto päättää, että:

- Tontin 529-008-0015-0013 maanvuokrasopimuksen ehdon 4.2 mukaiseen rakentamisvelvoitteen määräaikaan myönnetään pidennystä vielä tämän kerran 30.6.2027 asti.
- Vuokralaisen Hellman's Production Oy:n tulee hakea rakentamislupaa viimeistään 31.10.2026.
- Tämän jälkeen rakentamisvelvoitteen määräaikaan ei tulla myöntämään jatkoa, jollei asiaan esitetä vuokralaisen toimesta erittäin painavia, ennakoimattomia perusteita.; sekä
- Sopimussakon periminen käynnistetään rakentamisvelvoitteen määräajan umpeuduttua välittömästi.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.