

Anomus rakennusajan jatkamisesta Lehtiniemessä sijaitsevalla teollisuustontilla, MEH Forest Oy

Rakennus- ja ympäristölautakunta 11.12.2024 § 167
875/10.00.02/2024

Valmistelija

Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
etunimi.sukunimi@parainen.fi

MEH Forest Oy:llä (aikaisemmin Metsä ja Energia Hemmilä Oy) on joulukuusta 2018 alkaen ollut vuokralla [Lehtiniemen teollisuusalueen tontti 445-22-5-2](#) muun muassa polttokelpoisen puutavaran varastointia ja haketusta sekä hallin rakentamista varten. Yritys ei ole täyttänyt rakentamisvelvoitetta ja anoo rakentamisvelvoitteen pidentämistä niin, että rakentaminen aloitettaisiin 30.6.2027.

Alue on asemakaavassa varattu TY-6-alueeksi eli yritysrakennusten korttelialueeksi. Tontin pinta-ala on 17 228 m² ja tontin tehokkuusluku on $e = 0,2$. Rakentamisvelvoite on 30 prosenttia rakennusoikeudesta eli 1 034 k-m². Tontti voidaan lunastaa rakentamisvelvoitteen täyttymisen jälkeen. Yritys on lunastanut tontin puut ja tasoittanut tontin, mutta se ei ole rakentanut lupaamaansa varastorakennusta. Yritys on harjoittanut tontilla puutavaran varastointia ja välillä haketusta. Kaupunki ei ole saanut valituksia toiminnan melutasosta, mistä keskusteltiin vuokralle antamisen yhteydessä vuonna 2018.

Vuonna 2018 vuokra perustui silloiseen hintatasoon ja oli 5 prosenttia 7,00 eurosta/m², eli 6 029 euroa. Indeksitarkistusten jälkeen viime vuoden vuokra oli 7 138 euroa. Vuodesta 2020 alkaen sovellettiin uusia luovutushintoja, ja tontin myyntihinta oli tuolloin 8,1 euroa/m². Tonttien hintoja uudistetaan myös vuonna 2025, ja kyseessä olevan tontin hinta ehdotetaan pidettävän samana. Näin ollen tontin luovutushinta olisi 139 546 euroa.

Sopimuksen mukaan rakentaminen olisi pitänyt aloittaa joulukuuhun 2021 mennessä ja saattaa loppuun joulukuuhun 2023 mennessä. Ålands Skogsindustrier Ab osti 24.6.2024 MEH Forest Oy:n koko osakekannan ja on uusi omistaja. Yritys on keskustellut asiasta kaupungin kanssa kesällä ja jättänyt anomuksen 1.11.2024.

Yritys haluaa jatkaa tontin käyttämistä ja ilmoittaa, että suunnitelmana on rakentaa halli, jossa olisi erilaisia yritystiloja ja useita yrityksiä [Ahvenanmaalla sijaitsevan Möckelön yrityskylän](#) tapaan. Yritys on nyt vuokrannut Salosta hallin kolmeksi vuodeksi, ja uusi halli Lehtiniemessä voisi mahdollistaa sen, että osa toiminnasta siirrettäisiin Salosta Lehtiniemeen. Vaihtoehtoinen suunnitelma on MEH:n alkuperäisten suunnitelmien mukainen kylmä halli. Yritys hakee rakennusajan jatkamista niin, että rakentaminen aloitettaisiin 2,5 vuoden kuluttua, sillä suunnittelu ja Paraisten vuokramarkkinoiden selvittäminen vievät aikaa.

Nyt on kyse uudesta omistajasta, joka haluaa korjata aikaisemmat virheet. Tästä syystä on perusteltua antaa uusi mahdollisuus. Kohtuullinen aika rakentamisen aloittamiselle olisi puoli vuotta anottua lyhyempi, eli vuoden 2026 loppuun mennessä, ja loppuun saattaminen vuoden 2028 loppuun mennessä. Tämä tarkoittaisi yhteensä 10 vuoden rakennusaikaa tämän tontin osalta. Sopimussakkoa ehdotetaan muutettavan uuden vuokrasopimusmallin mukaisesti

siten, että se on 10 prosenttia luovutushinnasta kultakin alkavalta vuodelta vuokralaisen rikkoessa sovittua.

Kaupungilla olisi tällä hetkellä mahdollisuus myös purkaa vuokrasopimus, koska aluetta ei ole rakennettu eikä sitä näin ollen käytetä vuokraehtojen mukaisesti.

Oheismateriaali	Käsittely: Rakennus- ja ympäristölautakunta § 170 14.11.2018
Esittelijä	Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066 etunimi.sukunimi@parainen.fi
Päätösehdotus	<p>Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää tehdä seuraavat lisäykset MEH Forest Oy:n kanssa tehtyyn vuokrasopimukseen tontista 445-22-5-2.</p> <p>Rakentamisvelvoite Vuokralainen sitoutuu 31.12.2026 mennessä aloittamaan ja 31.12.2028 mennessä loppuunsaattamaan tontin asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen rakentamisen 30 prosenttiin saakka asemakaavamääräysten mukaisesta enimmäisrakennusoikeudesta.</p> <p>Sopimussakko Jos vuokralainen laiminlyö rakentamisveloitteen täyttämisen, vuokralainen on velvollinen maksamaan vuokranantajalle sopimussakkona 10 prosenttia vahvistetusta myyntihinnasta jokaista alkanutta kahdentoista kuukauden ajanjaksoa kohden, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.</p> <p>Jos vuokralainen muutoin rikkoo tämän sopimuksen ehtoja, vuokralainen on velvollinen maksamaan vahingonkorvauksena tai sopimussakkona vuokranantajalle sopimusrikkomuksesta koituneet vahingot.</p> <p>Lisäykset korvaavat vastaavat kohdat 3.2 ja 6.7 alkuperäisessä vuokrasopimuksessa.</p>
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin.
Jakelu	Hakija, sopimussihteeri