

Pallas Rakennus Oy:n maanvuokrasopimuksen tarkastelu

KHALL 20.05.2024 § 137

ELINVJA 09.12.2022 § 26

Telakkarannan asemakaavan muutos koski aluetta, joka sijaitsee Anianpellon kylässä, Telakkarannan ja Telakkapuiston alueella Päijänteen rannalla Vääksyn keskustaajamassa. Alueen suuruus on n. 12 hehtaaria ja se sisältää pääosin puisto-, ranta- ja vesialuetta. Alueelle on kaavoitettu kerrostalo kerrostaloasumista, sekä luotu kaavalla mahdollisuus satama-, matkailu- ja virkistystoimintojen kehittämiseen.

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan (Khall 1.6.2020 § 126) hyväksyä laaditut ehdotusvaiheen asiakirjat kolmen kerrostalon vaihtoehdolla ja asettaa ne nähtäville.

Telakkarannan asemakaavan muutoksen hyväksymispäätöksestä (kvalt 8.2.2021, § 12) valitettiin Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen maaliskuussa 2021. Päätös valituksen hylkäämisestä tuli hallinto-oikeudelta 29.6.2022.

Telakkarannan asemakaava-alueelta on myytävissä kolme kerrostalon rakennuspaikkaa. Kunnanhallitus on käynyt keskustelua tonttien myymisestä tarjouskilpailun kautta. Myös talousarviovalmistelussa on huomioitu alueelle mahdollisen rantabulevardin suunnittelu ja toteutus.

Valmistelija	Kehittämispäällikkö Isa Maunula puh. 044 778 0211, etunimi.sukunimi@asikkala.fi
Esittelijä	Kehittämispäällikkö Maunula Isa
Päätösehdotus	Elinvoimajaosto esittää tarjouskilpailun käynnistämistä vuoden vaihteen jälkeen.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin.

KHALL 19.12.2022 § 348

Valmistelija	Kehittämispäällikkö Isa Maunula puh. 044 778 0211, etunimi.sukunimi@asikkala.fi
Esittelijä	Kunnanjohtaja Ikola-Norrbacka Rinna
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää käynnistää tonttien myynnin tarjouskilpailun vuodenvaihteen jälkeen.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin.

Asikkalan kunta on päättänyt järjestää Telakkarannan asemakaavan kerrostalotonttien luovutuksen tontinluovutuskilpailun kautta. Telakkarannan tontit luovutetaan tontti kerrallaan. Ensimmäisenä kilpailutetaan tontti numero 1 korttelissa 179. Kaikkiaan kolme kerrostalotonttia kilpailutetaan ja luovutetaan tavoitteellisesti vuosien 2023-2024 aikana.

Kunnanhallitukselle esitetään, että kilpailuohjelman mukaisesti järjestetään tontinluovutuskilpailu Telakkarannan asemakaava-alueen kerrostalotonttien rakennuttajan tai rakentajan valitsemiseksi.

Osana tontinluovutuskilpailua järjestetään avaustilaisuus kilpailusta kiinnostuneille kiinteistökehittäjille, rakennuttajille ja rakentajille kesäkuussa 2023. Tilaisuudella selvitetään markkinoiden suhtautumista kohteen yleiseen kiinnostavuuteen sekä tontinluovutuskilpailun tavoitteisiin ja reunaehtoihin.

Päijänteen rannassa sijaitseva Telakkarannan asemakaava-alue on merkittävä osa Asikkalan kuntakuvaa. Tontinluovutuskilpailun tavoitteena on saada alueelle merkittävä määrä laadukkaita asuntoja vastaamaan kasvaneeseen asutuskysyntään. Alueelle toivotaan järvimaisemaan sopivia ja kunnan asuntotarjontaa täydentäviä vaihtoehtoja, jotka tukevat Telakkarannan alueen kehittymistä osana vireää kuntakeskustaa. Alueen vetovoimaisuus asuinalueena on korkea, sillä se sijoittuu sataman ja keskustan palvelujen läheisyyteen. Alueen toteutuminen on kunnan elinvoimaisuuden kannalta tärkeää. Telakkarannan alue on yksi kuntakeskuksen kehittämisen osa-alueista, jota edistetään kunnanvaltuuston hyväksymän strategian mukaisesti.

Telakkarannan asemakaava-alue rajautuu pohjoisesta Päijänteeseen, idästä Vartiopolkuun, etelästä Mikkolantien asutukseen ja lännestä Hakatien asutukseen sekä Vääksyn kanavan ranta-alueeseen. Alueen suuruus on 12,86 hehtaaria, josta maapinta-alaa on noin 6,3 hehtaaria. Ranta- ja satama-alueella kehitetään satama-, matkailu- ja virkistystoimintaa sekä yhteensovitetään niitä toisiinsa sekä ympäröivään maankäyttöön. Pääosa Telakkarannan asemakaava-alueesta on rakentamatonta puistomaista aluetta ja alueeseen kuuluu myös satamatoimintojen aluetta. Päijänteen rannassa kulkee virkistykseen käytettävä kevyen liikenteen väylä. Alueen virkistysarvo on merkittävä osana myös viereisen sataman kokonaisuutta. Kevyen liikenteen väylää koskeva rantabulevardin suunnittelu on käynnistynyt

Telakkarannan asemakaava-alueen katusuunnitelma on hyväksytty ja vahvistettu 5.5.2023. Katusuunnitelma sisältää kaavakadun Telakkapolku. Asemakaavoituksen lähtökohtana on ollut Telakkarannan asuntotarjonnan lisääminen ideasuunnitelman pohjalta. Alueen maankäyttöä ja asumismuotoja on tarkasteltu A. D. Arkkitehdit Oy:n vuonna 2017 laatimassa ideasuunnitelmassa, jonka pohjalta päädyttiin kerrostaloratkaisuun.

Telakkarannan alueella on historia puutavarauiton merkittävänä kauttakulkupaikkana Kymijoen vesistön reitillä. Telakkarannassa on sijainnut muutama telakka ja se on toiminut höyrylaivojen, proomujen ja tukkilauttojen satamapaikkana. Kaava-alueella sijaitseva vanhan telakan päärakennus, Tammenlelvälo, on suojeltu osayleiskaavassa merkinnällä sr-2. Asemakaavassa on osoitettu uusi sijainti rakennuksen siirtoa varten.

Tontinluovutuskilpailun kilpailuajaksi esitetään 19.6.2023-18.8.2023.
Kilpailutukseen jättäneiden tarjousten tarkastelu ja valinta tapahtuu siihen
nimetyn arviointiraadin toimesta.

Valmistelija	Kehittämispäällikkö Isa Maunula puh. 044 778 0211, sähköposti: etunimi.sukunimi(a)asikkala.fi
Esittelijä	Kunnanjohtaja Ikola-Norrbacka Rinna
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää, että: 1. se nimeää tontinluovutuskilpailun arviointiraadin jäseniksi seuraavat henkilöt: Kunnanjohtaja Rinna Ikola-Norrbacka Kaavoituspäällikkö Kimmo Sutinen Tekninen johtaja Aki Tiihonen Kehittämispäällikkö Isa Maunula Paikkatietoasiantuntija Nico Id Ympäristönsuojelusihteri Terhi Ahava ja edustajan kunnanhallituksesta. 2. tontinluovutuskilpailu käynnistetään 19.6.2023.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin. Kunnanhallituksen edustajaksi arviointiraatiin nimettiin Heikki Vahto.

KHALL 04.09.2023 § 206

Telakkarannan tontinluovutuskilpailuun jätettiin määräajassa 18.8.2023
yksi tarjous. Tarjouksen jätti asunto- ja toimitilarakentamiseen erikoistunut
Pallas Rakennus Oy, joka toimii valtakunnallisesti alueyhtiöidensä kautta.

Arviointiryhmä tarkasteli kokouksessaan 28.8.2023 tarjoukseen liittyviä
asiakirjoja ja tarvittavat lisätiedot on pyydetty Pallas Rakennus Oy:ltä.

Pallas Rakennus Oy:n Aluepäällikkö Joonas Koivuluoma ja arkkitehti
Minna Hämäläinen esittelevät kunnanhallituksen kokouksessa Kaarna-
nimistä rakennushanketta.

Valmistelija	Kehittämispäällikkö Isa Maunula puh. 044 778 0211, sähköposti: etunimi.sukunimi(a)asikkala.fi
Esittelijä	Kunnanjohtaja Ikola-Norrbacka Rinna
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää: 1. hyväksyä Pallas Rakennus Oy:n esittämän uudisrakennussuunnitelman Telakkarannan asemakaava-alueen kortteliin 179/1. 2. valtuuttaa arviointiryhmän käymään jatkoneuvotteluja Pallas Rakennus Oy:n kanssa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

KHALL 20.05.2024 § 137

Elinvoimapaalvelut järjesti Telakkarannan tontinluovutuskilpailun kesällä 2023, johon jätettiin määräajassa 18.8.2023 yksi tarjous Pallas Rakennus Oy:n toimesta.

Arviointiryhmä on tarkastellut kokouksissaan niin tarjoukseen liittyviä asiakirjoja kuin pyydettyjä lisäselvityksiä koskien alueyhtiön ja emoyhtiön toimintaa.

Pallas Rakennus Oy:n Aluepäällikkö Joonas Koivuluoma ja arkkitehti Minna Hämäläinen esittelivät kunnanhallituksen kokouksessa 4.9.2023 Kaarna-nimistä rakennushanketta ja kunnanhallitus hyväksyi esitetyn uudisrakennussuunnitelman samassa kokouksessa.

Telakkarannan asuinkerrostalo-rakennuspaikkoja koskevaan (26.6.2023) arviokirjaan liittyen, arviointiryhmä näkee, että rakennusoikeuden hinnanmäärittely voisi olla arviokirjan n. 138 euroa/k-m² korkeampi.

Rakennusoikeutta AK-rakennuspaikoilla on yhteensä 6500 kem², mikä tarkoittaa jaettuna kolmelle tontille laskennallisesti n. 2166,7 k-m² rakennuspaikkaa kohden. Mikäli rakennusoikeuden laskennallinen hinta on 150 euroa/ k-m², muodostuu kerrostalotontin maanhinnaksi 325.000,00 euroa. 6 % vuosittaisella vuokralla vuosivuokraksi tulee 19.500,00 euroa.

Poikkeama arviokirjan rakennusoikeuden hinnasta 138 euroa/kerrosneliömetristä 150 euroon/kerrosneliömetri on 8,7 % suurempi, mikä mahtuu arviokirjan annettuun arviotarkkuuteen +/-15 %.

Valmistelija

Kehittämispäällikkö Isa Maunula
puh. 044 778 0211, sähköposti: etunimi.sukunimi(a)asikkala.fi

Esittelijä

Kunnanjohtaja Ikola-Norrbacka Rinna

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää, että:

1. se luovuttaa vuokraamalla tontin (kiinteistötunnus 16-401-37-9) Pallas Rakennus Päijät-Häme Oy:lle tai heidän perustaman yhtiön lukuun kunnanhallitukselle esitetyn vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti;
2. luovutettavan tontin maanhinnaksi päätetään 325.000,00 euroa, jolloin tontin vuosivuokraksi muodostuu 19.500,00 euroa (6 % tontin hinnasta).

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

KHALL 20.5.2024

Pallas Rakennus Päijät-Häme Oy on esittänyt kunnalle 15.5.2024 toiveita Telakkarannan kerrostalotontin vuokrasopimusta koskien. Kunnanhallitus käsitteli tontin hinnoittelua ja vuokrasopimusta kokouksessaan 11.2.2024 § 53. Vuokrasopimus solmittaisiin kunnan ja Pallas Rakennus Päijät-Häme Oy:n perustettavan yhtiön lukuun.

Yhtiö on pyytänyt lykkäystä vuokrasopimuksen solmimisajankohtaan 22.5.2024, jotta yhtiön hallitus ehtii tehdä virallisen päätöksen projektista.

Merkittävimmät vuokrasopimuksen muutostoiveet koskevat rakentamisen aloittamista tontilla sekä vakuuksia. Alkuperäisen vuokrasopimusdokumentin mukaan rakentaminen tulee aloittaa tontilla 14 kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Jos rakentamisen aloitus viivästyy, perii kunta sakkona kolminkertaista (3) vuokraa jokaiselta alkavalta kuukaudelta, jona aloittaminen viivästyy edellytetystä aikataulusta. Pallas Rakennus esittää 14 kuukauden sijaan 24 kuukautta rakentamisen aloitusvelvoiteajaksi.

Vakuuksia koskien vuokrasopimusdokumentissa todetaan, että vuokralainen antaa kunnalle vuokrasopimuksen velvollisuuksiensa ja suoritustensa täyttämisen sekä kunnalle vuokralaisen sopimusrikkomuksesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen ja sopimussakkojen korvaamisen vakuudeksi parhaalle etusijalle 97.500,00 euron suuruisen, kyseisen tontin vuokraoikeuteen ja tontilla sijaitseviin vuokralaisen rakennuksiin kohdistuvan panttikirjan ilman eri panttaussitoumusta (vakuus pankin tai rakennusyhtiön). Pallas Rakennus esittää kunnalle, että vakuuksia koskeva kohta jätetään pois vuokrasopimuksesta.

Kunnanhallituksen nimeämä arviointiryhmä on ottanut kantaa asiaan sähköpostitse ajalla 17.-20.5.2024.

Valmistelija	Kehittämispäällikkö Isa Maunula puh. 044 778 0211, sähköposti: etunimi.sukunimi(a)asikkala.fi
Esittelijä	Kunnanjohtaja Ikola-Norrbacka Rinna
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää, että: 1. vuokrasopimuksen allekirjoitushetkeä voidaan siirtää viikolle 24 saakka. 2. rakentamisen aloitusvelvoiteajaksi vuokrasopimukseen kirjataan 14 kuukauden sijaan 18 kuukautta. 3. vakuuksia koskeva kohta pidetään ennallaan.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin.

KHALL 09.02.2026 § 30
589/10.00.02/2022

Voimassa olevan Asikkalan kunnan ja Pallas-Rakennus Oy:n välisen maanvuokrasopimuksen mukaisesti kohdassa 3.2 (Rakentamisvelvoite) rakentaminen tontilla on aloitettava 18 kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Vuokrasopimus on solmittu

18.6.2024. Näin ollen rakennustyö olisi tullut käynnistää viimeistään 18.12.2025.

Rakentamisen viivästymisen vuoksi, kunta perii sopimuksen mukaisesti sopimussakkona kolminkertaista vuokraa jokaiselta alkavalta kuukaudelta, jona rakentamisen aloittaminen viivästyy edellytetystä aikataulusta. Sopimussakkoa tulee sopimuksessa asetettujen ehtojen mukaan maksaa kuitenkin enintään kahdelta vuodelta. Tämän jälkeen vuokrasopimus raukeaa.

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus Maanvuokralain (258/66) 21§:ssä mainituin perustein. Kunnalla ei ole tällä hetkellä yhtiöltä vuokrasaatavia. Vuoden 2026 vuokra peritään kahdessa erässä, joista ensimmäinen erä laskutetaan kesäkuussa.

Maanvuokrasopimuksen kohdassa 7.6. (sopimuksen purkaminen) vuokranantajalla on mahdollisuus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö kohdassa 3.2 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden.

2.2.2026 Pallas rakennus Oy:n varatoimitusjohtaja on lähestynyt kuntaa sähköpostilla, jossa kerrotaan hankkeen hitaasta etenemisestä rakennusalan haasteiden takia. Yhtiö on vuoden 2026 alusta käynnistänyt kohteen ennakkomarkkinoinnin. Yhtiön tilanne on hankaloitunut hankkeen viivästymän takia ja se esittääkin kunnalle, että tontin vuokranmaksu säilytettäisiin entisellään ilman sopimussakon tuomaa korotusta.

Valmistelija	Kehittämispäällikkö Isa Maunula puh. 044 778 0211, sähköposti: etunimi.sukunimi(a)asikkala.fi
Esittelijä	Kunnanjohtaja Ikola-Norrbacka Rinna
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää, että se säilyttää sopimusehdoista poiketen vuokranmaksun vuoden 2025 tasolla, indeksikorotuksella tarkastettuna. Tämä myönnytys koskee ajanjaksoa tammi-kesäkuu 2026, jonka jälkeen sopimuksen ehtojen mukainen sopimussakko pannaan täytäntöön.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin.