

## Anhållan om förlängning av byggtiden för industritomt i Lövnäs / MEH Forest AB

Bygg- och miljönämnden 11.12.2024 § 167  
875/10.00.02/2024

### Beredare

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066  
fornamn.efternamn@pargas.fi

MEH Forest Ab (tidigare Metsä ja Energia Hemmilä Oy) har sedan december 2018 arrenderat [tomt 445-22-5-2 vid Lövnäs industriområde](#) för bl.a. lagring och flisning av brännbart virke samt byggande av hall. Företaget har inte uppfyllt byggskyldigheten och företaget ansöker om att förlänga byggskyldigheten så att påbörjande av byggande skulle vara 30.6.2027.

Området är i detaljplanen reserverat som ett TY-6 område, dvs kvartersområde för företagsbyggnader. Tomtens areal är 17 228 m<sup>2</sup> och exploateringsstalet  $e = 0,2$ . Byggnadsskyldigheten är 30 % av byggrätten och utgör därmed 1 034 m<sup>2</sup>vy. Tomten kan lösas in när byggskyldigheten är uppfylld. Företaget har löst in träden på tomten och jämnat upp den, men de har inte byggt förvaringsbyggnaden som utlovat. På tomten har företaget haft lagring av virke och emellanåt flisning. Till staden har det inte kommit in klagomål gällande verksamhetens ljudnivå, vilket var en fråga som diskuterades i samband med arrenderingen år 2018.

År 2018 utgick utgångsarrende från dåvarande prisnivå 5 % av 7,00 €/m<sup>2</sup> vilket betydde 6 029,80 €. Med indexjusteringar var fjolårets arrende 7 138,45 €. Från början av år 2020 tillämpades nya överlåtelsepriser och tomtens försäljningspris var då 8,1 €/m<sup>2</sup>. Det till år 2025 förnyas också tomtpriserna och det föreslås att prisen hålls detsamma. Det betyder att tomtens överlåtelsepris skulle vara 139 546,80 €.

Enligt avtalet borde byggandet ha påbörjats innan december 2021 och slutförts innan december 2023. Ålands Skogsindustrier Ab köpte den 24.6.2024 hela aktiestocken i MEH Forest Ab och är den nya ägaren. De har diskuterat ärendet på sommaren med staden och lämnat in anhållan 1.11.2024.

Företaget vill fortsätta hålla tomten och uppger att planen bygga en hall som skulle ha olika företagsutrymmen och inhysa flera företag i stil med [Möckelö företagsby på Åland](#). Företaget har nu hyrt en hall i Salo i tre år framåt och en ny hall i Lövnäs kunde innebära att en del av verksamheten skulle kunna flyttas från Salo. Den alternativa planen skulle vara en kall hall enligt MEHs ursprungliga planer. De ansöker om förlängd byggtid så att påbörjan vore om 2,5 år för att det tar tid att planera och utreda hyresmarknaden i Pargas.

Det är nu fråga om en ny ägare som tagit över vill korrigera tidigare missar. Därför är det motiverat att ge en ny möjlighet. En skälig tid för påbörjande kunde vara ett halvt år kortare än det som ansökts om, alltså slutet av år 2026 och slutförande innan slutet av år 2028. Det skulle betyda en total byggtid på totalt 10 år för tomten. Avtalsvitet föreslås ändras enligt den nya modellen för arrendeavtal så att det är 10 % av överlåtelsesumman för varje påbörjat år som arrendatorn bryter mot det överenskomna.

Staden skulle i dagsläget också ha möjlighet att häva arrendeavtalet när inte området är bebyggt och således inte används enligt arrendevillkoren.

**Kompletterande material**    Behandling: Bygg- och miljönämnden §170 14.11.2018

**Föredragande**                Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066  
fornamn.efternamn@pargas.fi

**Beslutsförslag**                Bygg- och miljönämndens beslutar göra följande tillägg till nuvarande arrendeavtal med MEH forest Ab för tomt 445-22-5-2.

Byggskyldighet

Arrendetagaren förbinder sig förrän 31.12.2026 påbörja och senast 31.12.2028 slutföra tomtens bebyggande i överensstämmelse med detaljplan, byggnadsordning och godkända ritningar till minst 30 % av maximala byggnadsrätten enligt detaljplanebestämmelserna.

Avtalsvite

Om arrendetagaren försummar att fullgöra byggnadsskyldigheten, är arrendetagaren skyldig att till arrendegivaren erlagga 10 % av det fastställda försäljningspriset som avtalsvite för varje påbörjad 12-månadersperiod fram till att byggnadsskyldigheten är uppfylld.

Om arrendetagaren på något annat sätt bryter mot detta avtal är arrendetagaren skyldig att som skadestånd eller i avtalsvite ersätta arrendegivaren de skador som avtalsbrottet orsakar.

Tilläggen ersätter motsvarande punkter 3.2 och 6.7 i det ursprungliga arrendeavtalet.

**Beslut**                                Förslaget godkändes.

\_\_\_\_\_

**Delgivning**                        Sökanden, avtalssekreteraren