

Arctic Smart Village Oy:n konsulttisopimus

Kunnanhallitus 24.10.2022 § 249

Asian valmistelija:

Kunnanjohtaja Seija Österberg, p. 044 783 7300

Kunnanhallitus 16.3.2020 § 59

Kunnanvaltuusto on 2.3.2020 myöntänyt lisämäärärahan Älykylä-konseptilla valmisteltavan osuuskuntamuotoisen asumishankkeen valmisteluun. Hanke perustuu Arctic Smart Village Oy:n kanssa tehtävään yhteistyöhön ja solmittavaan konsulttisopimukseen.

Konsulttisopimus on esityslistan liitteenä.

Yritysvaikutukset:

Toteutuessaan hanke tuo työtä yrityksille rakennusaikana ja ostovoimaa alueen yrityksille.

Lapsivaikutukset:

Usean asukkaan yhdessä toteuttama asuminen lisää yhteisöllisyyttä, mikä osaltaan lisää lastenkin hyvinvointia.

Lisätietoja:

Kunnanjohtaja Seija Österberg, puh. 044 783 7300

Tekninen johtaja Vesa-Matti Eura, puh. 050 585 6772

Ehdotus (kj):

Kunnanhallitus hyväksyy liitteenä olevan konsulttisopimuksen Älykylä-hankkeen asukashankinta ja asumisosuuskunnan perustamiseen tähtäävistä toimista.

Sopimus tulee kuntaa sitovaksi vasta sen jälkeen, kun sopimuksen hyväksymistä koskeva kunnanhallituksen päätös on lainvoimainen ja sopimus on asianmukaisesti allekirjoitettu.

Päätös:

Keskustelun jälkeen kunnanjohtaja muutti päätösehdotustaan siten, että kunnanhallitus palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi kokouksessa sovitun mukaisesti.

Kunnanhallitus hyväksyi esittelijän kokouksessa muuttaman päätösehdotuksen yksimielisesti.

Kunnanhallitus 30.3.2020 § 72

Edellisessä kokouksessa käydyin keskustelun perusteella konsulttisopimukseen on tehty tarkennukset kohtiin Välitarkastus, Palkkio ja Maksusuoritukset.

Konsulttisopimus on esityslistan liitteenä.

Lisätietoja:

Kunnanjohtaja Seija Österberg, puh. 044 783 7300

Tekninen johtaja Vesa-Matti Eura, puh. 050 585 6772

Ehdotus (kj):

Kunnanhallitus hyväksyy liitteenä olevan konsulttisopimuksen Älykylä-hankkeen asukashankintaan ja osuuskunnan perustamiseen tähtäävistä toimista.

Sopimus tulee kuntaa sitovaksi vasta sen jälkeen, kun sopimuksen hyväksymistä koskeva kunnanhallituksen päätös on lainvoimainen ja sopimus on asianmukaisesti allekirjoitettu.

Päätös:

Esittelijä täydensi kokouksessa päätösehdotustaan siten, että maassa valitsevista poikkeusoloista ja liikkumisrajoituksista johtuen sopimusta ei saa kunnan puolelta allekirjoittaa ennen kuin pandemiatilanne on ohi.

Kunnanhallitus hyväksyi esittelijän kokouksessa täydentämän päätösehdotuksen yksimielisesti.

Kunnanhallitus 24.10.2022

Juri Laurila on 27.9.2022 esittänyt seuraavia muutoksia konsulttisopimukseen:

"Palkkion määräytyminen: Palkkion määräytyminen: Kohta "Kokonaispalkkio määräytyy sen mukaan, montako asukasta *osuuskunnan* rakennuksissa asuu.." esitetään muutettavaksi muotoon "kokonaispalkkio määräytyy sen mukaan, montako asukasta rakennuksissa asuu..".

Maksusuoritukset: Toisen maksuerän ehtoihin esitetään muutettavaksi kohta a muotoon "a) kun osuuskunta tai muu rakennuksia hallinnoiva yhtiö on perustettu".

Liite 2:Tilaajan tehtävät: kohta "..tehdä päätös maa-alueen luovutuksesta perustettavalle *osuuskunnalle*.." esitetään muutettavaksi muotoon "..tehdä päätös maa-alueen luovutuksesta perustettavalle oikeushenkilölle..".

Perustelu muutoksille: muutokset mahdollistavat alueen rakentamisen myös osakeyhtiöpohjaisena tai muuna tilanteessa, jossa osuuskuntapohjainen malli ei toteudu jostain syystä. Muutos ei aiheuta kustannuksia kummallekaan, mutta mahdollistaa myös vaihtoehtoisen toteutustavan, joka hyödyttää molempia osapuolia."

Esityslistan mukana lähetetään 18.5.2020 allekirjoitettu konsulttisopimus.

Päätösehdotus

(kj):

Kunnanhallitus päättää hyväksyä esitetyt muutokset Arctic Smart Village Oy:n 18.5.2020 allekirjoitettuun konsultti-sopimukseen.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kunnanhallitus 30.01.2023 § 27

Asian valmistelija:

Kunnanjohtaja Seija Österberg, p. 044 783 7300

Juri Laurila/ASW Oy ilmoitti 21.12.2022 kunnalle ja varauksen tehneille sekä julkaistulla tiedotteella, että suunniteltu ryhmärakentamishanke kariutui. Yhtiö on tehnyt päätöksen aloittaa sijoittajamateriaalin tekemisen Gadolin Älykylän toteuttamiseksi sijoittajavetoisesti. Heillä on tarkoitus heti alkuvuodesta 2023 ryhtyä etsimään sijoittajia, jotka haluaisivat toteuttaa kohteen.

Viestissään Juri Laurila toteaa:

"Vaikka hankkeesta kiinnostuneita oli runsaasti, siihen ei onnistuttu sitouttamaan riittävää määrää osallistujia osuuskuntamuotoiseen ryhmärakennuttamishankkeeseen.

Syitä siihen, miksi varauksia ei tehty:

- ryhmärakennuttaminen:
 - arvelutti – vakuutteluista huolimatta koettiin, että pitää itse osallistua merkittävällä tavalla suunnitteluun ja työmaan toteutukseen
 - ryhmärakennuttaminen epäilytti yleensäkin
 - pelättiin yhteisöllistä asumista – ei auttanut, vaikka korostettiin, että voi asua kuin omassa talossa muuallakin
 - pelättiin, että tulee riitoja/erimielisyyksiä – oma rakennushanke helpompi
- osuuskuntamalli
 - ei tuttu
 - miellettiin kommuuniksi
 - hallintomallin toimivuutta epäiltiin
 - osuuden myynti arvelutti – onko ostajia?
- oli hyvin yleistä, että jäätiin odottamaan ryhmän kasvamista
- kustannuksia verrattiin tavallisiin asumisen vaihtoehtoihin
 - ei nähty laskelmista huolimatta, että investointien myötä asumisen kulut merkittävästi tavallista asumista alempi
 - verrattiin Mynämäen hintatasoon, eli vanhoihin asuntoihin – sekä myynnissä oleviin, että vuokratasoon
 - päätösvaltaa verrattiin omistusasumiseen
- alueella ei isoja autotallia keräilyautojen säilyttämiseen
- muutaman mielestä liian kallis – suurin osa ymmärsi rakentamiskustannusten olevan ilmoitettua luokkaa
- sijainti ei houkutellut – toivottiin merenrantaa, metsää ym.
- julkinen liikenne puuttui

- valokuitu puuttui – ei uskottu radiomastovaihtoehtoon nopeuteen, vaikka valokuitu-luokkaa.”

Konsulttisopimuksessa on välitarkastuksesta sovittu seuraavaa: ”Työn etenemistä tarkastellaan tilaajan ja konsultin kanssa 20 kuukauden kuluttua työn aloittamisesta, jolloin päätetään työn jatkamisesta. Tästä eteenpäin tarkastelujakso on 6 kuukautta kerrallaan. Sopimusosapuolet voivat tarkasteluhetkellä yhteisesti sopia työn päättämisestä, mikäli yhteinen näkemys on, ettei työtä kannata jatkaa tai kunnanhallitus voi yksipuolisesti päättää työn lopettamisesta, mikäli aitoa kiinnostusta ei ole, eikä yhtään varausta ole tehty.”

Sopimuksen mukainen työ aloitettiin 3.6.2020. Ensimmäinen välitarkastus tehtiin kunnanhallituksessa 14.2.2022 § 62 ja toinen 22.8.2022 § 202, jolloin merkittiin tiedoksi hankkeen etenemistilanne. Sitovia varauksia ei ole ollut.

Kunnanhallitus on käsitellut Kintikkalan asemakaavan muutoksen 3.10.2022, mutta sitä ei ole viety kunnanvaltuusto vahvistettavaksi, koska kaavamuutos on tehty nimenomaan tämän hankkeen tarpeita palvelemaan ja toteutuminen on vielä epävarmaa.

Päätösehdotus
(kj):

Kunnanhallitus merkitsee tiedoksi Arctic Smart Village Oy:n ilmoituksen 21.12.2022, jossa todetaan, että suunniteltu ryhmärakentamishanke on kariutunut ja yritys kartoittaa hankkeen toteuttamista sijoittajavetoisesti. Konsulttisopimusta tarkastellaan elokuussa 2023.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kunnanhallitus 13.02.2023 § 45

Asian valmistelija:
Kunnanjohtaja Seija Österberg, p. 044 783 7300

Juri Laurila Arctic Smart Village Oy:stä esittää yhtiön ja Mynämäen kunnan välisen 18.5.2020 allekirjoitetun ja 24.10.2022 muutetun konsulttisopimuksen siirtämistä yhtiön kumppaneiden omistamalle Smart Village Builders Oy:lle (Y-3227039-8). Perusteluna esitetään, että ”sopimuksen siirtäminen edesauttaa kohteen toteutumista ja kunnan sopimuskumppanina olisi yhden yrityksen sijasta kuuden yrityksen yhteisyritys, joka on vastannut tähänkin asti kohteen suunnittelusta.”

Päätösehdotus
(kj):

Kunnanhallitus ei tässä vaiheessa hyväksy sopimuksen siirtoa sellaisenaan Smart Village Builders Oy:lle, koska 30.1.2023 on päätetty, että sopimusta tarkastellaan seuraavan kerran elokuussa 2023. Sopimuksen siirtäminen vaatii tarkennuksia joihinkin

sopimuskohtiin, koska alkuperäinen idea toteuttamisesta on muuttunut.

Kunnanhallitus pyytää Smart Village Builders Oy:ltä suunnitelmaa hankkeen toteuttamisesta ennen sopimuksen mahdollista siirtämistä.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kunnanhallitus 28.08.2023 § 201
374/00.04.02/2022

Asian valmistelija:
Kunnanjohtaja Carita Maisila, p. 040 137 5121

Mynämäen kunnan ja Arctic Smart Village Oy:n välinen toukokuussa 2020 allekirjoitettu konsulttisopimus on alunperin laadittu asukashankintaa ja asumisosuuskunnan perustamiseen tähtääviä toimia varten.

Monia sopimuksessa sovittuja toimenpiteitä on toteutettu niin kunnan kuin yrityksenkin toimesta sopimuksen mukaisesti esimerkiksi suunnittelun, kaavoituksen ja markkinoinnin osalta. Valitettavasti hanke ei kuitenkaan ole herättänyt sellaista kiinnostusta, että hankkeen toteutuminen vaikuttaisi todennäköiseltä.

Juri Laurila on kuvannut 21.12.2022 lähetetyssä ja kunnanhallituksen 30.1.2023 käsittelemässä sähköpostiviestissä, syitä siihen, että sopimuksen mukaisen osuuskuntamallin toteutumiselle ei ole edellytyksiä ja esittänyt toteutusmuodon muuttamista ja sopimuksen siirtämistä toiselle yritykselle. Tämän toteutusmuodon muuttamista koskevan ilmoituksen seurauksena alkuperäinen sopimus ei enää sellaisenaan ole pätevä.

Konsulttisopimuksessa on välitarkastuksesta sovittu seuraavaa: "Työn etenemistä tarkastellaan tilaajan ja konsultin kanssa 20 kuukauden kuluttua työn aloittamisesta, jolloin päätetään työn jatkamisesta. Tästä eteenpäin tarkastelujakso on 6 kuukautta kerrallaan. Sopimusosapuolet voivat tarkasteluhetkellä yhteisesti sopia työn päättämisestä, mikäli yhteinen näkemys on, ettei työtä kannata jatkaa tai kunnanhallitus voi yksipuolisesti päättää työn lopettamisesta, mikäli aitoa kiinnostusta ei ole, eikä yhtään varausta ole tehty."

Sopimuksen mukainen työ aloitettiin 3.6.2020. Ensimmäinen välitarkastus tehtiin kunnanhallituksessa 14.2.2022 § 62 ja toinen 22.8.2022 § 202, jolloin merkittiin tiedoksi hankkeen etenemistilanne. Sitovia varauksia ei ole ollut.

Asiaa on käsitelty kunnanhallituksessa viimeksi 13.2.2023 ja tämän välitarkastuksen yhteydessä on pyydetty Arctic Smart Villagelta suunnitelmaa hankkeen toteutuksesta uudella konseptilla Juri

Laurilan 22.12.2022 lähettämän viestin perusteella. Kunta ei ole pyynnöstä huolimatta kuluneen puolen vuoden aikana saanut lisätietoja hankkeen toteuttamissuunnitelmasta.

Kunnan yritysasiainmies Matti Helenius on saanut 9.8.2023 Juri Laurilalta sähköpostitse kysyttäessä tiedon, että hankealueelle olisi tehty yksi varaus. Varauksesta ei ole kuitenkaan pyynnöstäkään saatu kuntaan tarkempia tietoja. On myös epäselvää, minkälaiseen kohteeseen varaus on tehty, kun uudenaikaisesta toteutustavasta ei vielä ole saatu tietoja tai hyväksytty sopimusmuutosta ja Laurila on joulukuussa 2022 todennyt, ettei osuuskuntamuotoiselle toteutustavalle ole edellytyksiä.

Kintikkalan alue, jolle Gadolinin älykylää suunnitellaan on Mynämäen tulevan asuntorakentamisen painopisteen kannalta keskeisessä asemassa ja kohteen kaavoitus tulisi saattaa toteuttamiskelpoiselle tolalle. Älykylä-hankkeen aloittamisesta on kulunut nyt kolme vuotta, eikä aitoa kiinnostusta hanketta kohtaan ole.

Hankkeen viivästyminen hankaloittaa kunnan kaavoitustilannetta ja aiheuttaa jo nyt mainehaittaa sekä kunnalle että yritykselle. Hankkeen etenemiselle ei näyttäisi nykyisessä tilanteessa olevan edellytyksiä.

Päätösehdotus
(kj):

Kunnanhallitus toteaa päätöksensä tässä sopimuksen mukaisessa puolivuositarkastuksessa, että työn jatkamiselle ei ole edellytyksiä ja konsulttisopimus Arctic Smart Village Oy:n kanssa voidaan katsoa päättyneeksi. Hanketta kohtaan ei ole aitoa kiinnostusta, eikä kohteeseen ole tehty yhtään kunnan todennettavissa olevaa varausta. Hankkeen etenemiselle kohtuullisessa ajassa ei ole perusteita.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.