

# FCDC Corp Oy:n vuokrasopimusten muutokset Kapulin yritysalueen kortteleissa 2216 ja 2318 sekä kiinteistökaupan esisopimus

Kunnanhallitus 03.02.2025  
618/10.00.02/2024

Kunta on neuvotellut FCDC Corp Oy:n (entinen nimi FinCap DC Corp Oy) kanssa maanvuokrasopimusten muutoksista laajemman yhtenäisen vuokra-alueen muodostamiseksi. Yhtiö on vuokrannut kunnalta 2.10.2024 Kapulin yritysalueen korttelin 2319 tontin 1 osan perustettavan yhtiön lukuun. Lisäksi yhtiö on ostanut Kerava Garden Oy:n konkurssipesältä 8.10.2024 vuokraoikeuden korttelin 2316 tontin 1 osalle.

Uusi vuokra-alue vastaa korttelin 2319 osalta entistä vuokra-alueetta, mutta korttelin 2316 alueella vuokra-alueeseen on sisällytetty itäpuolinen tontti 2 sekä aiemmin huolto- ja pelastustieksi varattu tontin 1 osa. Tontin 1 Isolammintien puoleinen pää, noin 1,43 hehtaaria jätetään uuden vuokra-alueen ulkopuolelle. Uusi vuokra-alue muodostuu Kapulin yritysalueen korttelin 2319 tontin 1 osia vastaavista määräaloista kiinteistöistä Kulmakolmio 505-407-3-259, noin 30 400 m<sup>2</sup>, Risumäki 505-407-48-1, noin 4 900 m<sup>2</sup>, Meijeri 505-407-56-46, noin 23 500 m<sup>2</sup>, sekä korttelin 2316 tonttien 1 ja 2 osia vastaavasta määräalasta kiinteöstä Ali-Ollila 505-407-7-128, noin 32 300 m<sup>2</sup>. Yhteensä vuokra-alueen pinta-ala on noin 91 100 m<sup>2</sup>.

Tontin 2319-1 asemakaavamerkintä on T-6; teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Korttelin 2316 tonttien 1 ja 2 asemakaavamerkintä on puolestaan LTA/T-6; tavaraliikenneterminaalien ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Koko vuokra-alueen rakennustehokkuusluku  $e=0,60$ . Rakennusoikeutta on siten noin 54 660 k-m<sup>2</sup>. Vuosivuokra on 81 990,00 € vuodessa perustuen maapohjan arvoon 18 €/m<sup>2</sup> ja 5 % vuokratuottoon. Vuokran määrä on sidottu elinkustannusindeksiin.

Korttelin 2316 osalla sijaitsevalla vuokra-alueella on ollut keskeneräinen rakennustyömaa. Alueella sijaitsevat betonirakenteet on purettu tammikuussa 2025, mutta alueen ennallistaminen ja siistiminen on jätetty odottamaan lumien sulamista. Korttelin 2319 alueella ei ole aloitettu rakennustöitä ja vuokra-alue on vastaavassa kunnossa kuin vuokratuotannon alussa.

Uuteen maanvuokrasopimukseen liittyy kiinteistökaupan esisopimus, jossa kunta sitoutuu myymään vuokra-alueen vuokralaiselle sen jälkeen, kun maanvuokrasopimuksen mukainen rakentamisvelvoitteen ensimmäinen vaihe on täytetty. Kauppahinta on 20 kertaa kaupantekovuoden vuosivuokran suuruinen.

Valmistelija Maankäyttöinsinööri Kautto Pekka, pekka.kautto@mantsala.fi

Esittelijä Kunnanjohtaja Laurila Hannu

Päätösehdotus 1. Kunnanhallitus päättää hyväksyä pääehdoiltaan liitteenä olevan luonnoksen mukaisen sopimuksen, jolla kunta ja FCDC Corp Oy sopivat korttelin 2316 tontin 1 osaa koskevan 6.6.2024 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen päättämisestä. Vuokralaisen tulee ennallistaa ja siistiä vuokra-alue 31.5.2025 mennessä.

2. Kunnanhallitus päättää hyväksyä pääehdoiltaan liitteenä olevan luonnoksen mukaisen sopimuksen, jolla kunta ja FCDC Corp Oy sopivat korttelin 2319 tontin 1 osaa koskevan 2.10.2024 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen päättämisestä. Vuokralaisen tulee ennallistaa ja siistiä vuokra-alue.

3. Kunnanhallitus päättää vuokrata FCDC Corp Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun Kapulin yritysalueen korttelien 2316 ja 2319 osia vastaavan, noin 9,11 hehtaarin laajuisen alueen datakeskuksen rakennuspaikaksi liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen mukaisin pääehdoin. Vuokra-alue muodostuu kiinteistöjen Ali-Ollila 505-407-7-128, Kulmakolmio 505-407-3-259, Risumäki 505-407-48-1 ja Meijeri 505-407-56-46 määräaloista. Vuosivuokra on 81 990 €. Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin. Maanvuokrasopimus voidaan allekirjoittaa sen jälkeen, kun vuokra-alueella voimassa olevat maanvuokrasopimukset on päätetty edellä olevien kohtien 1 ja 2 mukaisesti.

4. Kunnanhallitus päättää hyväksyä liitteenä olevan luonnoksen mukaisen kiinteistökaupan esisopimuksen koskien kohdan 3 mukaisen vuokra-alueen myymistä maanvuokralaiselle. Kiinteistökaupan esisopimus voidaan allekirjoittaa sen jälkeen, kun kohtien 1-3 mukaiset sopimukset on allekirjoitettu.

Nämä kohtien 1-4 mukaiset päätökset ovat voimassa 31.5.2025 saakka.

Päätös

Liite 1. Sopimus maanvuokrasopimuksen päättämiseksi / korttelin 2316 tontin 1 osa

Liite 2. Päättävä maanvuokrasopimus / korttelin 2316 tontin 1 osa

Liite 3. Sopimus maanvuokrasopimuksen päättämiseksi / korttelin 2319 tontin 1 osa

Liite 4. Päättävä maanvuokrasopimus / korttelin 2319 tontin 1 osa

Liite 5. Uusi maanvuokrasopimus

Liite 6. Kiinteistökaupan esisopimus

Liite 7. Vuokra-alueen kartta

Liite 8. Sijainti opaskartalla