

**FCDC Corp Oy:n maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen muutos /
Kapulin korttelit 2316 ja 2319 / kiinteistö 505-407-7-140**

Kunnanhallitus 03.11.2025 § 236
618/10.00.02/2024

Kunnanhallitus 03.02.2025 § 19

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 m², Risumäki 505-407-48-1, noin 4 900 m², Meijeri 505-407-56-46, noin 23 500 m², sekä korttelin 2316 tonttien 1 ja 2 osia vastaavasta määräalasta kiinteistöistä Ali-Ollila 505-407-7-128, noin 32 300 m². Yhteensä vuokra-alueen pinta-ala on noin 91 100 m².

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-m². Vuosivuokra on 81 990,00 € vuodessa perustuen maapohjan arvoon 18 €/m² 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 vuokratuottoalusta.

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

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

- 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

Kunnanhallitus 03.11.2025 § 236

FCDC ja kunta ovat allekirjoittaneet 4.3.2025 maanvuokrasopimuksen ja esisopimuksen kiinteistön kaupasta. Nivos Vesi ja Lämpö Oy:lle on puolestaan varattu kuntakehitysjohtajan päätöksellä 21.3.2025 § 21 Kapulin yritysalueen tontin 2316-1 osa rakennushankkeen suunnittelua varten. Tämä jälkeen kunta, FCDC Corp Oy sekä Nivos Oy ovat neuvotelleet järjestelyistä, joilla saataisiin lisää tilaa yhdyskuntatekniseen huoltoon tarvittaville laitoksille. Yhtiöt ja kunta ovat sopineet, että FCDC Corp Oy:n vuokra-alueesta Graniittitien mutkan kohdalla poistetaan osa, noin 3095 m², jonka kunta voi tämän jälkeen luovuttaa yhteiskuntateknistä huoltoa palvelemaan käyttöön. Vuokran määrää pienennetään vuokra-

alueen pinta-alamuutosta vastaavasti.

Todetaan, että muutoksen jälkeistä tilannetta vastaava uusi vuokra-alue on jo lohkottu itsenäiseksi kiinteistöksi; nimi K2319T1, kiinteistötunnus 505-407-7-140 ja pinta-ala noin 88 001 m².

Vuokra-aluetta koskeva kiinteistökaupan esisopimus uusitaan vastaamaan muutettua vuokra-aluetta.

Valmistelija	maankäyttöinsinööri Kautto Pekka, pekka.kautto@mantsala.fi
Esittelijä	Kunnanjohtaja Laurila Hannu
Päätösehdotus	Kunnanhallitus 1. päättää hyväksyä liitteenä olevan sopimuksen maanvuokrasopimuksen muutoksesta. 2. päättää hyväksyä liitteenä olevan kiinteistökaupan esisopimuksen, joka korvaa 4.3.2025 allekirjoitetun kiinteistökaupan esisopimuksen. Nämä kohtien 1-2 mukaiset päätökset ovat voimassa 31.12.2025 saakka.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti. Liite 1. Sopimus maanvuokrasopimuksen muuttamiseksi / FCDC Corp Oy Liite 2. Uusi kiinteistökaupan esisopimus / 505-407-7-140 Liite 3. Kartta; uusi vuokra-alue Liite 4. Sijainti opaskartalla