

Kiinteistön kauppakirjan muutossopimus / kiinteistö 505-407-7-137 / kiinteistö Oy Mäntsälän Gneissitie 3

Kunnanhallitus 13.10.2025 § 220
808/10.00.02/2025

Kiinteistö Oy Mäntsälän Gneissitie 3 on ostanut kunnalta 28.11.2024 allekirjoitetulla kauppakirjalla Kapulin yritysalueen korttelin 2316 tonttia 2 ja tontin 1 osaa vastaavan kiinteistön 505-407-7-137. Ostajalle on myönnetty rakennuslupa datakeskuksen rakentamista varten (kuntakehityslautakunta 14.5.2025 § 54). Ostaja on myös tilannut datakeskusta varten tarvittavan sähköliittymän. Datakeskuksen rakentamistöitä ei ole aloitettu. Kunnan omistama Nivos Verkot Oy on käynnistänyt merkittävät investoinnit tilatun sähköliittymän edellyttämien voimalinjayhteyden ja sähköaseman rakentamiseksi.

Ostaja on esittänyt pyynnön useiden kauppakirjan ehtojen muuttamiseksi. Neuvotteluissa on todettu, että hankkeen toteutuminen rakentamisveloitteen mukaisessa aikataulussa (käyttöönotto 18.4.2027 / 18.4.2029) ei ole arvioidun rakennusajan (noin 18 - 24 kk) perusteella realistinen. Lisäksi ehdoilla on merkitystä vaikutusta hankkeen rakentamisen käynnistämispäätökseen. Ostajan kanssa on neuvoteltu 28.11.2024 allekirjoitettuun kauppakirjaan tehtävästä muutosliitteestä, jonka keskeisin sisältö on:

- Rakentamisveloitteen ensimmäisen vaiheen laajuudeksi täsmennetään vähintään 20 000 k-m² (-1000 k-m²), joka vastaa myönnetyn rakentamisluvan mukaista hankkeen ensimmäisen vaiheen rakennusten kerrosalaa.
- Rakennustöiden ensimmäisen vaiheen valmistumisaikaa jatketaan kahdella vuodella (18.4.2027 -> 18.4.2029) rakennushankkeen suunnitellun aikataulun mukaisesti.
- Rakennustöiden toisen vaiheen valmistumisaikaa jatketaan kolmella vuodella (18.4.2029 -> 18.4.2032) ensimmäistä vaihetta koskevan aikataulumuutoksen huomioon ottamiseksi ja sähkön saannin varmistamiseksi.
- Ostaja maksaa rakennustöiden ensimmäisen vaiheen viivästymisestä tavoiteaikataulun 18.4.2027 jälkeen kompensatiomaksua, joka on 66487,50 € kolmen kuukauden välein (vastaa 15 % kauppahinnasta / vuosi), kunnes rakentamisveloitteen ensimmäinen vaihe on täytetty tai uuteen rakentamisvelvoiteaikaan 18.4.2029 saakka.
- Rakentamisveloitteen laiminlyönnistä syntyvää sopimussakkoa kohtuullistetaan siten, että se on rakentamisveloitteen ensimmäisen vaiheen jälkeen 15 % kauppahinnasta (265 950 €) määräajan (18.4.2032) kuluttua umpeen ja jokaiselta seuraavalta 12 kuukaudelta (alkuperäinen sakko 25 % kauppahinnasta). Sopimussakkoja voidaan periä maksettavaksi enintään 5 vuoden ajan (aiemmin ei rajoitusta).
- Rakentamattoman tontin myyntiä koskevaa vallintarajoitusta muutetaan siten, että velvollisuus myydä rakentamaton tontti ostohinnalla takaisin kunnalle poistuu, kun rakentamisveloitteen ensimmäisen vaiheen valmiusaste ylittää 35 % (alkuperäisessä käyttöönottokatselmuksen mukaan).

Valmistelija

maankäyttöinsinööri Kautto Pekka, pekka.kautto@mantsala.fi ja
kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa, vesa.gummerus@mantsala.fi

Esittelijä	Kunnanjohtaja Laurila Hannu
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää hyväksyä oheisen kiinteistön kauppakirjan muutossopimuksen, jolla muutetaan 28.11.2024 allekirjoitetun, kiinteistön 505-407-7-137 kauppakirjan ehtoja. Tämä päätös on voimassa 30.11.2025 saakka.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

- Merkittiin, että Pihla Keto-Huovinen saapui kokoukseen tämän pykälän alkaessa klo 18.23.

Liite 1. Kiinteistön kauppakirjan muutossopimus

Liite 2. Alkuperäinen kiinteistön 505-407-7-137 kauppakirja