

Maanvuokrasopimuksen rakentamisvelvoitteen muuttaminen / Kapulin korttelit 2316 ja 2319 / kiinteistö 505-407-7-140

Kunnanhallitus 19.08.2024 § 138

FinCap DC Corp Oy on esittänyt pyynnön Kapulin yritysalueen korttelin 2319 tontin 1 osan vuokraamisesta perustettavalle yhtiölle. Hakijan tarkoituksena on rakentaa vuokra-alueelle datakeskus.

Tontti 2319 sijaitsee Graniittitien ja rautatien välisellä alueella. Asemakaavan mukaisen tontin pinta-ala on noin 7,4 hehtaaria. Rautatien läheisyydessä sijaitsevat huolto- ja pelastustie sekä hulevesiallas on tarkoituksenmukaista säilyttää kunnan hallinnassa, joten vuokra-alue on rajattu asemakaavan mukaista tonttia pienemmäksi.

Vuokra-alueena on pinta-alaltaan noin 58 800 m²:n laajuinen tontin 2319-1 osa, joka muodostuu kiinteistöjen Kulmakolmio 505-407-3-259, Risumäki 505-407-48-1 ja Meijeri 505-407-56-46 määräaloista. Tontin asemakaavamerkintä on T-6; teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Rakentamisen tehokkuusluku $e=0,60$, rakennusoikeutta on siten noin 35 280 k-m². Vuokra-aika on viisikymmentä vuotta. Vuosivuokra on 52 920,00 €. Vuokran perusteena on maapohjan arvo 18 €/m² ja 5 % vuokratuotto. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Datakeskuksen tarvitseman sähköliittymän toimitusaikataulun vuoksi maanvuokrasopimukseen sisältyy tavanomaisesta poikkeava rakentamisvelvoite-aikataulu.

Valmistelija	Maankäyttöinsinööri Kautto Pekka, pekka.kautto@mantsala.fi, kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa, vesa.gummerus@mantsala.fi
Esittelijä	Kunnanjohtaja Laurila Hannu
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää vuokrata FinCap DC Corp Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun Kapulin yritysalueen korttelin 2319 tontin 1 osaa vastaavan, pinta-alaltaan yhteensä noin 58 800 m ² :n laajuisen määräalan kiinteistöistä Kulmakolmio 505-407-3-259, Risumäki 505-407-48-1 ja Meijeri 505-407-56-46 datakeskuksen rakennuspaikaksi liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin pääehdoin. Vuokrauspäätöksen yhteydessä peritään varausmaksu 6 600 €. Viimeisin maksettu varausmaksu hyvitetään vuokrassa. Tämä vuokrauspäätös on voimassa 31.12.2024 saakka. Mikäli maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu määräaikaan mennessä tai varausmaksua ei ole maksettu eräpäivään mennessä, niin tämä päätös raukeaa
Käsittely	Kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerusta kuultiin asiantuntijana pykälän yhteydessä.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti. Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti. Liite 1. Maanvuokrasopimus Liite 2. Vuokra-alueen kartta Liite 3. Sijainti opaskartalla

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-aluetta, 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 varistorakennusten korttelialue. Korttelin 2316 tonttien 1 ja 2 asemakaavamerkintä on puolestaan LTA/T-6; tavaraliikenneterminaalin ja teollisuus- ja varistorakennusten 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 vuokratuottoalussa.

Uuteen maanvuokrasopimukseen liittyy kiinteistökaupan esisopimus, jossa kunta sitoutuu myymään vuokra-alueen vuokralaiselle sen jälkeen, kun maanvuokrasopimuksen mukainen rakentamisveloitteen 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 palvelevaan 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 <ol style="list-style-type: none">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

Kunta on vuokrannut 4.3.2025 allekirjoitetulla ja 18.12.2025 muutetulla maanvuokrasopimuksella FCDC Corp Oy:lle perustettavan kiinteistöosakeyhtiön lukuun Kapulin yritysalueen kortteleista 2316 ja 2319 alueen, joka vastaa nykyisin K2319T1 - nimistä kiinteistöä, rekisterinumero 505-407-7-140. Vuokralaiseksi on tullut 26.2.2026 perustettu Kiinteistö Oy Mäntsälän Graniittitie 6, y-tunnus 3601762-1.

FCDC Corp Oy ja Kiinteistö Oy Mäntsälän Graniittitie 6 ovat esittäneet 5.6.2026 pyynnön muuttaa 4.3.2025 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen kappaleen 2.2 mukaisen rakentamisveloitteen kokonaismääräksi 20 000 kerrosneliometriä. Vuokralaisen mukaan vuokra-alueelle on toteutumassa datakeskushanke, jonka sähköliittymän koko teho saataisiin hyödynnettyä laajuudeltaan 20 000 k-m² rakennuksissa. Mikäli alueelle saadaan myöhemmin lisää sähkönsiirtokapasiteettia, voidaan alueelle rakentaa lisää datakeskustoimintoja.

4.3.2025 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen mukaan vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaiset, kerrosalaltaan vähintään noin 28 000 k-m²:n suuriset rakennukset, joista ensimmäisessä vaiheessa noin 18 000 k-m² seuraavan aikataulun mukaisesti:

1. Hankkeelle tarvittava sähköliittymä tulee tilata 2.2.2026 mennessä
 2. Rakennuslupaa tulee hakea 2.10.2026 mennessä.
 3. Rakennustyöt tulee aloittaa 2.10.2027 mennessä.
 4. Rakennustöiden ensimmäinen vaihe, vähintään 18 000 k-m² tulee saattaa 2.10.2028 mennessä siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi sen osalta suorittaa rakennusluvan edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.
 5. Rakennustöiden toinen vaihe, vähintään 10 000 k-m² lisäys eli yhteensä vähintään 28 000 k-m² tulee saattaa 2.10.2030 siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi sen osalta suorittaa rakennusluvan edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.
- Vuokranantaja voi hakemuksesta ja erityisin perustein pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa.

Todetaan, että rakentamisveloitteen sähköliittymän tilaamista ja rakentamisluvan hakemista koskevat kohdat 1 ja 2 on täytetty. Rakentamisveloitteen kokonaismäärään pyydetty vähennys on 8000 k-m², mikä vastaa 29 % rakentamisveloitteesta. Tällä hetkellä ei ole tiedossa, millä aikataululla tontille voitaisiin toimittaa tilattua suurempitehoinen sähköliittymä, joten vuokralaisen on ongelmallista sitoutua rakennustöiden toisen vaiheen toteuttamiseen.

Maanvuokrasopimuksen kappaleen ”2.2 Rakentamisvelvoite” muutosehdotus:

Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaiset, kerrosalaltaan vähintään noin 20 000 k-m²:n suuriset rakennukset. Rakentamistyöt tulee aloittaa 2.10.2027 mennessä ja saattaa 2.10.2028 mennessä siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi suorittaa rakentamisluvan edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Vuokranantaja voi hakemuksesta ja erityisin perustein pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa.

Valmistelija	Maankäyttöinsinööri Kautto Pekka, pekka.kautto@mantsala.fi
Esittelijä	Kunnanjohtaja Laurila Hannu
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää hyväksyä liitteenä olevan sopimuksen, jolla muutetaan Mäntsälän kunnan ja Kiinteistö Oy Mäntsälän Graniittitie 6 maanvuokrasopimuksen kappaleen 2.2 mukaista rakentamisvelvoitetta. Tämä päätös on voimassa 31.8.2026 saakka.
Käsittely	Kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerusta kuultiin asiantuntijana pykälän yhteydessä.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti. - Merkittiin, että Pihla Keto-Huovinen saapui kokoukseen tämän pykälän käsittelyn aikana klo 17.08.

Liite 1. Hakemus rakentamisvelvoitteen muuttamiseksi
Liite 2. Sopimus maanvuokrasopimuksen muuttamiseksi
Liite 3. Sijainti opaskartalla