

OIKAISUVAATIMUS

Vastaanottaja: Mäntsälän kunta

Kunnanhallitus

Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä kirjaamo@mantsala.fi

Oikaisuvaatimuksen tekijä: Circulation Oy

2479979-3

Juhanilantie1 , 01740 Vantaa marcus.mannerla@circulation.fi

Päätös, johon oikaisua vaaditaan:

Mäntsälän kunnanjohtajan viranhaltijapäätös 22.6.2026 § 10/2026, asia 565/10.00.00/2023, koskien Veturin yritysalueen tontin 2302-2 rakentamisvelvoiteasioita / kiinteistö 505-407-3-280 / Circulation Oy.

Vaatus:

Circulation Oy vaatii, että viranhaltijapäätöksessä määrätty sopimussakko (kolminkertainen vuokra) poistetaan kokonaisuudessaan.

Perusteet:

1. Rakentaminen on käynnissä — sopimussakko on suhteeton

Viranhaltijapäätöksessä itsessään tunnustetaan, että rakentaminen on käynnissä: Circulation Oy:lle on myönnetty rakentamislupa 22.1.2025, tontilla on suoritettu maanrakennustöitä kevästä 2023 alkaen ja rakentamisen aloituskokous on pidetty 15.4.2026. Sopimussakon tarkoitus on kannustaa vuokralaista täyttämään rakentamisvelvoite — ei rangaista vuokralaista, joka on jo aloittanut rakentamisen. Kolminkertainen vuokra tilanteessa, jossa rakentaminen etenee aktiivisesti, on hallintolain 6 §:n mukaisen suhteellisuusperiaatteen vastainen.

Viranhaltijapäätöksessä todetaan nimenomaisesti, että "keskeneräisen rakennustyömaan vuoksi maanvuokrasopimuksen purkaminen olisi epätarkoituksenmukainen keino edistämään tontin rakentumista." Sama logiikka soveltuu sopimussakon kohtuuttomuuteen: kolminkertainen vuokra heikentää merkittävästi yhtiön taloudellisia edellytyksiä suoriutua jo käynnissä olevasta, erittäin kustannusintensiivisestä rakennushankkeesta ja on siten omiaan estämään — ei edistämään — rakentamisvelvoitteen täyttämistä.

2. Viivästyminen johtuu yhtiöstä riippumattomista syistä

Rakentamisen viivästyminen on johtunut pääosin seuraavista yhtiöön nähden ulkoisista ja siitä riippumattomista syistä:

- Rakennusalan poikkeuksellisen heikko suhdanne, joka on vaikuttanut rakentamisen kustannuksiin ja hankkeen taloudellisiin edellytyksiin

Nämä seikat on esitetty kunnalle jo aiemmin, ja niillä on perusteltu myönnettyjä jatkoaikoja. Samat perusteet puoltavat sopimussakon poistamista, sillä rakentaminen on aloitettu.

3. Kunnan toiminta on luonut perustellun luottamuksen

Kunnanhallitus on myöntänyt jatkoaikoja rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi kahdesti — tammikuussa 2022 ja kesäkuussa 2023. Kunnan ja Circulation Oy:n välillä on käyty jatkuvaa, rakentavaa vuoropuhelua rakentamisen etenemisestä. Tässä pitkään jatkuneessa yhteistoiminnassa ei ole aiemmin vaadittu sopimussakon perimistä neuvotteluteitse — vaan sopimussakko tulee yllätyksenä viranhaltijapäätöksen muodossa. Kunnan aiempi menettely on luonut yhtiölle perustellun luottamuksen siihen, että tilanteeseen etsitään neuvotellen ratkaisuja. Tämä luottamuksensuojaperiaate (hallintolaki 6 §) tulee ottaa huomioon arvioitaessa sopimussakon perimisen oikeudenmukaisuutta.

Lisäksi on keskusteltu suullisesti hankkeen etenemisestä ja viivästyksestä Vesa Gummeruksen kanssa ja Gummerus on hyväksynyt hankkeen viivästyksen, sillä rakentaminen ja suunnitelmat ovat jatkuvasti edenneet, joskin aikataulusta jäljessä.

Muut alueella toimivat yhtiöt, muun muassa Tokmanni Oyj ovat olleet erittäin tyytyväisiä Circulation Oy:n toiminnasta tulevaisuudessa Veturin yritysalueella.

4. Toimivaltakysymys

Viranhaltijapäätöksen mukaan kunnanjohtajan toimivaltaan kuuluu päättää kunnanhallituksen hyväksymiin sopimuksiin tehtävistä *vähäisistä muutoksista*. Kolminkertainen sopimussakko on taloudellisesti merkittävä seuraamus, eikä sen määräämistä tai perimistä voida pitää hallintosäännön tarkoittamana vähäisenä muutoksena. Päätös olisi tullut tehdä kunnanhallituksessa.

Liitteet:

1. Viranhaltijapäätös 22.6.2026 § 10/2026 oikaisuvaatimusohjeineen
2. Selvitys tiedoksisaannista (sähköpostiviesti 24.6.2026)
3. Rakentamislupa, maanvuokrasopimus, sopimus maanvuokrasopimuksen siirrosta, sähköinen kirjeenvaihto kunnan kanssa

Paikka ja päivämäärä:

Helsingissä 7.7.2026

Circulation Oy

Marcus Mannerla Toimitusjohtaja