

565/10.00.00/2023

Veturin yritysalueen tontin 2302–2 rakentamisvelvoiteasiat / kiinteistö 505–407–3–280 / Circulation Oy

Asia

Kunta on vuokrannut Gles Oy:lle 21.11.2017 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella Veturin yritysalueen tontin 2302-2 (kiinteistö 505-407-3-280). Vuokraoikeus on siirtynyt Circulation Oy:lle liiketoimintakaupassa rakentamattomana 1.1.2022 kunnanhallituksen hyväksyessä siirron 17.1.2022 § 6.

Tontti on vuokrattu asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen teollisuus- ja varistorakennusten rakennuspaikaksi, jolle rakennetaan mm. yhtiön toimitiloja ja lajitteluasema. Maanvuokrasopimus sisältää rakentamisvelvoitteen, jonka mukaan vuokralainen on sitoutunut rakentamaan tontille vähintään noin 1500 k-m²:n suuruisen teollisuus- ja varistorakennuksen kahden vuoden kuluessa toiminnalle haettavan ympäristöluvan lainvoimaisuudesta lukien, ja kuitenkin viimeistään neljän vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien, siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Rakentamisvelvoitteen laiminlyönti mahdollistaa vuokrasopimuksen mukaisen sopimussakon perimisen ja maanvuokrasopimuksen purkamisen.

Vuokra-alueen rakentaminen on viivästynyt. Alkuperäinen rakentamisvelvoitteen määräaika päättyi 21.11.2021. Circulation Oy:lle on myönnetty jatkoaikaa rakentamisvelvoitteen määräaikaan kunnanhallituksen päätöksillä seuraavasti:

- 17.1.2022 § 6: uudisrakennuksen rakennustyöt tulee aloittaa 31.12.2022 mennessä sekä rakentaa valmiiksi 31.12.2023 mennessä (noin + 2 vuotta)
- 19.6.2023 § 144 uudisrakennuksen rakennuslupaa tulee hakea 31.12.2023 mennessä ja uudisrakennus tulee rakentaa valmiiksi 31.12.2024 mennessä (noin + 3 vuotta)

Edellä mainittujen jälkeen kunnanhallitus päätti 15.4.2024 § 71 hylätä pyynnön muuttaa maanvuokrasopimuksen mukaisen rakentamisvelvoitteen sisältöä rakentamisen määrään (1500 k-m²) ja aikataulun osalta. Rakentamisaikataulun osalta kunnanhallituksen 19.6.2023 § 144 tekemä päätös pysyi voimassa. Samalla päätettiin, että sopimussakkoa ei peritä rakennusluvan jättämisestä koskevan aikataulun viivästymisestä. Mikäli rakentamisvelvoitetta ei rakentamisen osalta noudateta, tulee viivästysajalta periä maanvuokrasopimuksen kohdan 5.8 mukainen sopimussakko (kolminkertainen vuokra) 1.1.2025 alkaen. Lisäksi, mikäli vuokralainen ei täytä rakentamisvelvoitetta 31.12.2025 mennessä, maanvuokrasopimus puretaan maanvuokrasopimuksen kohdan 5.7 mukaisesti.

Rakennushanke on edelleen viivästynyt. Tontilla on suoritettu maanrakennustöitä kevästä 2023 alkaen. Circulation Oy:lle

myönnettiin 22.1.2025 rakentamislupa (LP-505-2024-00102) varastohallin ja toimistorakennuksen rakentamiseen. Rakentamisluvassa esitettyjen rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 1499 k-m². Rakentamisen aloituskokous pidettiin 15.4.2026. Yhtiö on esittänyt selvityksiä viivästymiseen johtaneista syistä ja rakentamisen aikataulusta.

Hallintosäännön mukaan kunnanjohtaja päättää asiat, jotka koskevat kunnanhallituksen hyväksymiin sopimuksiin tehtävien vähäisten muutoksien hyväksymisestä.

Päätös

Päätän, että kunnanhallituksen päätöksestä 15.4.2024 § 71 poiketen Circulation Oy:n maanvuokrasopimusta ei pureta rakentamishankkeen viivästymisestä huolimatta. Keskeneräisen rakennustyömaan vuoksi maanvuokrasopimuksen purkaminen olisi epätarkoituksen mukainen keino edistämään tontin rakentumista. Yhtiöltä peritään sopimussakkona kolminkertainen vuokra siihen saakka, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

Päätös perustuu

kunnanvaltuusto 10.2.2025 § 24 (hallintosääntö, 3 luku 2 §)

Päätöksentekijä

Laurila Hannu
Kunnanjohtaja

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu

Jakelu

Circulation Oy
Mäntsälän Yrityskehitys Oy
kunnanhallitus
kuntakehityslautakunta

Tiedoksiantaminen

(Kuntalaki 139 §)

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköisessä asiointipalvelussa / suomi.fi-viestillä / sähköpostilla, joka on lähetetty: 24.6.2026

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi kirjeellä, joka on lähetetty:

Päätöksen nähtävänäpito:

Tämä päätös on julkaistu yleisessä tietoverkossa: 24.6.2026

OIKAISUVAATIMUSOHJE

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus:

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusviranomainen:

Mäntsälän kunta
Toimielin Kunnanhallitus
Heikinkuja 4
04600 Mäntsälä
kirjaamo@mantsala.fi
puh.vaihde 019 264 5000

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Viranomaiselle toimitetun sähköisen asiakirjan katsotaan saapuneen määräajassa, jos asiakirja saapuu viimeistään määräajan viimeisen päivän aikana. Paperinen oikaisuvaatimuskirjelmä on toimitettava kunnan kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiannosta katsotaan asianosaisen saaneen tiedon päätöksestä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Kirjeitse tapahtuvan tiedoksiannon kohdalla asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun 24 päivä tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö:

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava kunnan toimielimelle, on ilmoitettava:

- päätös, johon vaaditaan oikaisua
- millaista oikaisua päätökseen vaaditaan
- millä perusteilla oikaisua vaaditaan

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, postiosoite, puhelinnumero ja muut asian hoitamiseksi tarvittavat yhteystiedot.

Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Jos oikaisuvaatimuksen tekijän puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on joku muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös tämän yhteystiedot.

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä:

- oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös (alkuperäisenä tai jäljennöksenä) oikaisuvaatimusohjeineen
- selvitys siitä, milloin oikaisuvaatimuksentekijä on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys oikaisuvaatimusajan alkamisesta
- asiakirjat, joihin oikaisuvaatimuksen tekijä vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.