

Vastine Circulation Oy:n oikaisuvaatimukseen 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.

Sopimussakon kohtuullisuus

Kunta on vuokrannut Gles Oy:lle (13.8.2019 lähtien Aero Invest Oy) 21.11.2017 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella Veturin yritysalueelta tonttia 2302-2 vastaavan, K2306T2 -nimisen kiinteistön 505-407-3-280, pinta-ala noin 1,5115 ha. Maanvuokrasopimus sisältää rakentamisvelvoitteen, jonka mukaan ostaja 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 (21.11.2021), siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa. Rakentamisvelvoitteen laiminlyönti mahdollistaa vuokrasopimuksen mukaisen sopimussakon perimisen ja maanvuokrasopimuksen purkamisen.

Gles Kierrätys Oy:lle myönnettiin ympäristölupa kiinteistöllä 505-407-3-280 tapahtuvaa rakennus- ja purkujätteen, teollisuuden, kaupan ja yhdyskuntien hyödyntämiskelpoisten jätteiden vastaanottoa, lajittelua, käsittelyä sekä välivarastointia siirtokuormausta koskien 5.11.2021 tehdyllä päätöksellä 336/2021, diaarinumero ESAVI/1611/2020, joka tuli lainvoimaiseksi 15.12.2021.

Aero Invest Oy:ltä on pyydetty loppuvuonna 2021 selvitystä rakentamishankkeen etenemisestä. Yhtiö on kertoi rakennushankkeen käynnistämisen odottaneen lainvoimaista ympäristölupaa ja esitti pyynnön rakentamisvelvoitteen jatkamiseen rakentamisen edellyttämäksi ajaksi. Yhtiön mukaan rakennustyöt oli tarkoitus aloittaa keväällä 2022. Yhtiö pyysi myös kunnan suostumusta vuokraoikeuden siirtoon rakentamattomana, sekä vuokra-aluetta koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen uusimista. Gles Kierrätys Oy:n liiketoiminta ja kiinteistön 505-407-3-280 vuokraoikeus siirtyivät 1.1.2022 Circulation Oy:lle. Kunnanhallitus hyväksyi vuokraoikeuden siirron päätöksellään 17.1.2022 § 6 ja myönsi samalla rakentamisvelvoitteeseen jatkoaikaa siten, että uudisrakennuksen rakennustyöt tuli aloittaa 31.12.2022 mennessä sekä rakentaa valmiiksi 31.12.2023 mennessä (noin + 2 vuotta).

Circulation Oy ei aloittanut rakennustyötä vuoden 2022 aikana. Yhtiöltä saatiin pyydettyäessä 2.6.2023 päivätty selvitys, jonka mukaan rakentaminen voidaan suorittaa valmiiksi vuoden 2024 loppuun mennessä. Kunnanhallitus päätti 19.6.2023 § 144, että uudisrakennuksen rakennuslupaa tulee hakea 31.12.2023 mennessä ja uudisrakennus tulee rakentaa valmiiksi 31.12.2024 mennessä (noin + 3 vuotta).

Edelleenkin vuokralainen ei aloittanut rakennustöitä määräajan kuluessa. Circulation Oy esitti 6.3.2024 muutoksia rakentamisvelvoitteen sisältöön ja aikatauluun, sekä kertoi viivästysten syistä. Kunnanhallitus päätti kuitenkin 15.4.2024 § 71 olla muuttamatta rakentamisvelvoitteeseen sisältyvän rakentamisen määrää ja pitää 19.6.2023 § 144 tekemänsä päätöksen rakentamisen aikataulusta voimassa. Samalla päätettiin, että sopimussakkoa ei peritä rakennusluvan jättämisestä koskevan aikataulun viivästymisestä, mutta 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.

19.12.2025 lähetetyssä sähköpostiviestissä yhtiö esitti, rakentaminen tullaan saattamaan valmiiksi viimeistään 30.6.2025 mennessä. 26.3.2026 sähköpostiviestissä vielä vakuutettiin, että rakentaminen on vielä aikataulussa. Lupapisteeseen kirjattujen tietojen perusteella rakentamisen aloituskokous pidettiin 15.4.2026. Rakennustyö oli 6.8.2026 rungon pystytysvaiheessa. Rakennekatselmusta ei ole pidetty.

Kunnan pitkämielisen toiminnan seurauksena vuokralaiselle on mahdollisesti syntynyt oletus, että maanvuokrasopimuksen rakentamisvelvoitetta koskevia ehtoja voi rikkoa ilman taloudellisia seurauksia. Tällainen käsitys heikentää kunnan mahdollisuuksia edistää luovutettavien tonttien rakentamista. Kunnalla ei ole tällä hetkellä myynnissä tai vuokrattavana yhtään yli hehtaarin laajuista yritystonttia. Rakentamisen viivästyminen aiheuttaa kunnalle suoraa taloudellista haittaa menetettyjen kiinteistöverotulojen muodossa. Epäsuorasti vaikutuksia tulee mm. työllisyyden, palveluiden ja yhteisöverojen menetyksen kautta. Huomattavien haittojen vuoksi kolminkertaista vuokraa viivästysajalta ei voida pitää perusteettoman suurena sopimussakkona, etenkin kun sopimussakkoa ryhdyttiin perimään vasta yli kahdeksan vuotta maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta ja neljä vuotta alkuperäisen rakentamisvelvoiteajan päättymisen jälkeen. Vuokra-alueen vuosivuokra on vuoden 2026 osalta 16 671,01 euroa, joka on kolminkertaisena 50 013,03 euroa. Sopimussakon periminen loppuu välittömästi, kun rakentamisvelvoite on täytetty.

Hallintolain /434/2003) 6 § mukaan viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti sekä käytettävä toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Viranomaisen toimien on oltava puolueettomia ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Niiden on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia. Voidaan todeta, että sopimussakon periminen edellä kuvattujen tapahtumien ja seurausten jälkeen ei ole ristiriidassa hallintolain 6 § kanssa.

Kunnanjohtajan toimivalta

Kunnanjohtajan päätös 22.6.2026 § 10 koski poikkeamista kunnanhallituksen lainvoimaisesta päätöksestä 15.4.2024 § 71 maanvuokrasopimuksen purkamisen osalta. Sopimussakon osalta kyseessä on toteamus kunnanhallituksen päätöksen täytäntöönpanosta.

Kunnanjohtajan toimivalta on määritetty kunnanvaltuuston 10.2.2025 § 24 hyväksymän hallintosäännön 3 luvun kohdassa 2.2. Kunnanjohtaja päättää asiat, jotka koskevat ...kunnanhallituksen hyväksymiin sopimuksiin tehtävien vähäisten muutoksien hyväksymisestä.