KAAVOITUSSOPIMUS
Luonnos | KAKELA | 3.11.2026

SOPIJAPUOLET

Mikkelin kaupunki (0165116-3), jäljempänä ”kaupunki”
Raatimiehenkatu 8—10, 50100 Mikkeli

Suur-Savon Sähkö Oy (0215863-7), jäljempänä ”yhtiö”
Prikaatinkatu 3 D, PL 3, 50101 Mikkeli

YHTIÖN PÄÄTÖS: Suur-Savon Sähkö Oy:n hallitus (Toimitusjohtajan katsaus), 29.10.2026
KAUPUNGIN PÄÄTÖS: Kaupunkikehityslautakunta, § XX, 3.11.2026

1. SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tämän sopimuksen tarkoituksena on sopia kaupungin ja yhtiön välillä sopimusalueen asemakaavoituksen käynnistämisestä sekä siihen liittyvistä menettelyistä, tavoitteista ja kustannusvastuista. Sopijapuolet toteavat, että asemakaavoituksen käynnistäminen ei merkitse sitoutumista asemakaavan hyväksymiseen.

Sopimuksessa määritellään asemakaavoituksen valmistelun käynnistäminen, valmistelusta aiheutuvien kustannusten jakautuminen, tavoiteaikataulu sekä keskeiset lähtökohdat ja tavoitteet sopimusalueen asemakaavamuutoksen valmistelulle.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tällä sopimuksella sovitaan ainoastaan asemakaavoituksen valmistelusta ja siihen liittyvistä kustannusvastuista. Tällä sopimuksella ei sovita alueidenkäyttölain 91 b §:ssä tarkoitetulla tavalla asemakaavan toteuttamisesta aiheutuvien yhdyskuntarakentamisen kustannusten lopullisesta jakamisesta, eikä tämä sopimus korvaa erikseen laadittavaa maankäyttösopimusta.

2. SOPIMUSALUE

Sopimus koskee seuraavia kiinteistöjä, joille prosessissa määritellään rakennusoikeutta:

- ”SSS Oy:n tontti”: yhtiön omistama kiinteistö 491-4-7-212, Otto Mannisenkatu 6, Suur-Savon Sähkö Oy:n entinen hallintokeskus.
- ”Shellin ja Päämajakoulun tontti”: Mikkelin kaupungin omistama kiinteistö 491-4-8-3, Lönnrotinkadun, Savilahdenkadun ja Otto Mannisenkadun rajaama alue, jolla sijaitsee Päämajakoulu, Savilahdenkatu 24 (yksityinen suojeltu rakennus) sekä pysäköintialue.
- ”Urheilutalon tontti”: Mikkelin kaupungin omistamat kiinteistöt 491-4-28-4 ja 491-4-28-1, Runeberginaukion, Savilahdenkadun ja Päämajakujan rajaama alue, jolla aiemmin sijaitsi urheilutalo.
- ”Cultivan tontti”: Mikkelin kaupungin omistama kiinteistö 491-4-8-2, Lönnrotinkadun ja Kirkkokadun kulmauksessa, jossa sijaitsee MUC:n Cultiva-rakennus. Tähän tonttiin ei prosessissa liity rakennusoikeuden lisäämistä.

Lisäksi sopimusalueeseen kuuluu kaupungin omistamia katu- ja yleisiä alueita, joille prosessissa ei osoiteta rakennusoikeutta.

Koko sopimus- eli asemakaavamuutosalueen pinta-ala on noin 3,6 ha (36 051 m2). Pinta-alaan on laskettu mukaan kaupungin omistamat kaavoitettavat kiinteistöt (tonttialueet), katu- ja yleiset alueet sekä yhtiön omistama kiinteistö (tontti), jonka pinta-ala on 2 521 m2. Sopimusalue on esitetty liitteessä 1. Alueesta käytetään jäljempänä tässä sopimuksessa nimitystä ”Sopimusalue”.

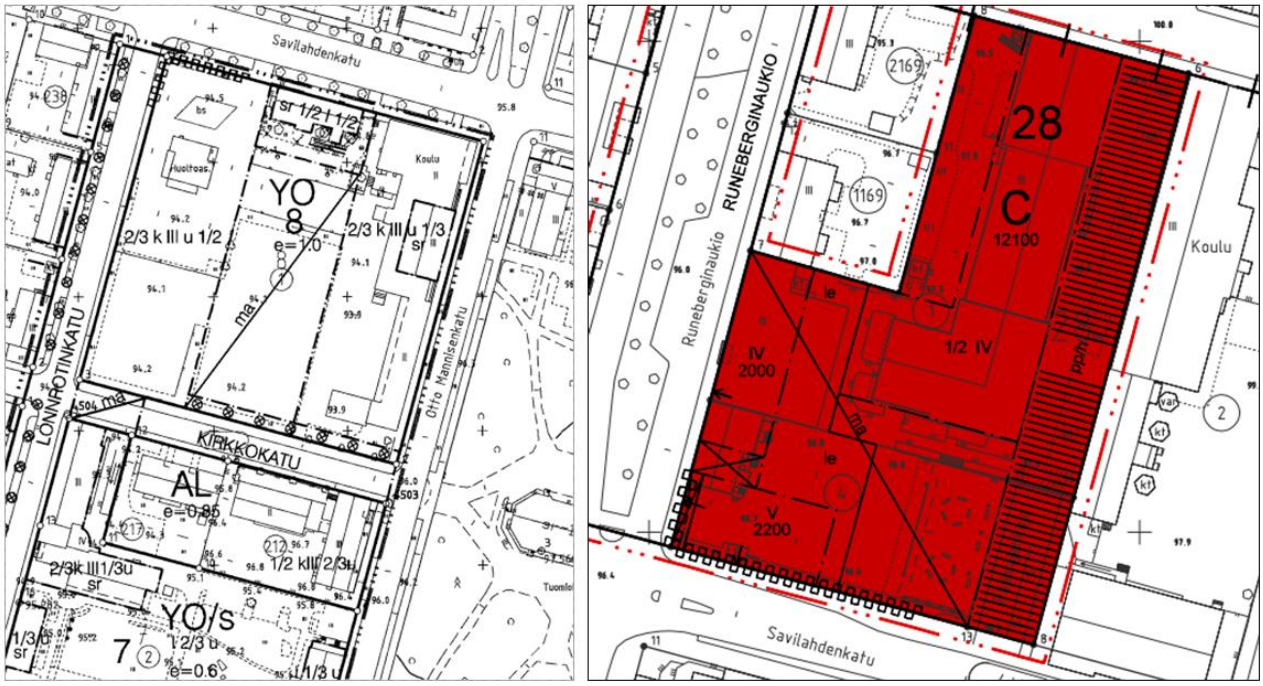
Lopullinen asemakaavamuutosalue määritellään asemakaavaprosessin yhteydessä laadittavassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

3. LÄHTÖTILANNE

Suunnittelualueella on voimassa **kantakaupungin osayleiskaava** vuodelta 2019. Siinä alueen kaavamerkintä on C-1 ja kaavamääräyksessä todetaan: ”Keskustatoimintojen alue, jolla kaupallisen rakentamisen, palveluiden ja asuinrakentamisen yhteensovittaminen tulee olla korkealuokkaista. Alueelle ei voida sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Alueen suunnittelussa tulee huomioida kulttuurihistorialliset arvot.”

Yhtiön hallintokeskus on kantakaupungin OYK:ssa merkitty paikallisesti arvokkaaksi rakennussuojelukohteeksi. Lisäksi sopimusalue liittyy OYK:n viherrakenteen ”Sinivihreä Sydän” -alueen reunaan (Kirkkopuisto).

Sopimusalueella on **kaksi voimassa olevaa lainvoimaista asemakaavaa** (#808 vuodelta 2004 ja #958 vuodelta 2019). Yhtiön kiinteistö sijaitsee kaavan #808 alueella, eikä kohdetta ole asemakaavassa suojeltu (kuva alla).



Suunnittelualueen asemakaavat: vasemmalla asemakaava vuodelta 2005 (SSS Oy:n tontti, Shellin ja Päämajakoulun tontti), oikealla asemakaava vuodelta 2019 (Urheilutalon tontti). Kaavakartat eivät ole samassa mittakaavassa.

Sopimusalueella sijainneen Shell-huoltoaseman kohdalta on tehty pilaantuneiden maiden vaihdot aiemmin. Kaupungin tiedossa ei ole, että sopimusalueella olisi muita pima-kohteita. Yhtiön tontin osalta on varauduttava pima-selvitysten teettämiseen.

Yhtiön Hallintokeskuksen rakennuksesta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys (RHS).

Lisäksi lähtötilanteessa huomioidaan, että kaupunki on teettänyt ideasuunnitelman ”Kaukolan Triplan” asuinrakentamisen ja kaavoituksen pohjaksi. Kyseessä on arkkitehti Tiia Mehtolan laatima opinnäytetyö Tampereen yliopiston arkkitehtuurin osastolle. Mehtolan työ on saatavissa tästä osoitteesta: https://trepo.tuni.fi/handle/10024/152252

Kaupungin tavoitteet edellä mainitun ideasuunnitelman huomioimisesta on kirjattu jäljempänä.

4. POHJAKARTTA

Sopimusalueelta on olemassa ajantasainen kaavan pohjakartta, joka on laadittu kaupungin käyttämien numeeristen laatimisohjeiden mukaisesti. Kaupunki vastaa sopimusalueen kartoituksen tarkentamisesta tai muuttamisesta tarvittaessa.

Laadittava kartta-aineisto kaikkine oikeuksineen jää kaupungin omistukseen ja vapaaseen käyttöön.

5. YHTIÖN TAVOITTEET ASEMAKAAVOITTAMISELLE

Yhtiö on keväällä 2025 tehnyt kaupungille aloitteen asemakaavoituksen käynnistämisestä kiinteistöllä 491-4-7-212, Otto Mannisenkatu 6, jossa sijaitsee Suur-Savon Sähkö Oy:n entinen hallintokeskus.

Aloite on hyväksytty, ja asemakaava on tullut vireille 4.6.2025 päivätyllä osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla (#1014, Kaukolan Tripla). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on huomioitu myös kaupungin omistamiin alueisiin liittyvät kaavoitustarpeet.

Aloitteen mukaan hallintokeskuksen tontin kehittämisessä tavoitteena on ratkaista rakennuksen suojelumerkintä asemakaavassa siten, että sisäilmaongelmainen rakennus voidaan kokonaan tai osittain purkaa ja että sen tilalle voidaan toteuttaa asuin- ja liikerakennus kaupungin teettämän Tiia Mehtolan ideasuunnitelman lähtökohtia soveltuvin osin hyödyntäen.

Hallintokeskus on rakennettu vuonna 1951, ja sen on suunnitellut arkkitehti Eero Jokilehto. Rakennuksesta on laadittu kuntoraportti ja rakennushistoriallinen selvitys. Kuntokartoituksen mukaan rakennus on merkittävästi vaurioitunut ja edellyttäisi laajoja korjaustoimenpiteitä, jotta se soveltuisi terveysturvalliseen työ- tai asuinkäyttöön. Merkittävä kosteusongelma liittyy rakennuksen keskivaiheilla pintaveden imeytymiseen rakenteisiin. Ongelman arvioidaan johtuvan rakennusaikaisista ratkaisuista.

Kiinteistön rakennusoikeus on nyt voimassa olevan asemakaavan mukaan 2 042 k-m2 (e = 0,85). Rakennusoikeutta on käytetty rakennustietojärjestelmän mukaan 1 892 k-m2.

Yhtiön tavoitteena on, että entinen hallintorakennus voidaan kokonaan tai osittain purkaa ja että kiinteistölle laaditaan asemakaava merkinnällä ”C” tai ”AL”. Asemakaavan tavoitteena olisi mahdollistaa III—IX-kerroksisen liike- ja asuinrakennuksen rakentaminen. Suunnittelussa voidaan selvittää purettavien rakennusosien, kuten tiilien, ikkunoiden ja ovien, hyödyntämistä uudisrakentamisessa tai piharakenteissa.

Suunnittelun edetessä selvitetään, voidaanko Jokilehdon suunnitteleman hallintokeskuksen Otto Mannisen kadun ja Kirkkokadun puoleisia julkisivuja liittää osaksi uudisrakennusta. Näissä julkisivuissa, ikkuna-aukotuksessa ja pääsisäänkäynnin osissa on rakennushistoriallisesti ja arkkitehtonisesti merkittäviä piirteitä, joiden säilyttämismahdollisuudet tulee arvioida. Rakennuksen pääjulkisivuissa on erityinen terrastirappaus, jossa rappauslaastiin on lisätty lasi- ja kivimurskaa. Hallintokeskuksen siipirakennukselle eli niin sanotulle verstasosalle ei ole määritelty erityisiä rakennushistoriallisia arvoja.

Uudisrakennuksen rakennusoikeus on tarkoitus määritellä asemakaavassa joko suoraan kerrosneliömetreinä, esimerkiksi 7 500 k-m2, tai riittävällä tehokkuusluvulla, esimerkiksi e = 3,0. Asemakaavassa on tarkoitus osoittaa rakennuspaikat ja rakennusosat siten, että ne mahdollistavat sekä matalamman, esimerkiksi III-kerroksisen, että korkeamman, esimerkiksi VIII—IX-kerroksisen rakentamisen. Asemakaavan valmistelussa otetaan huomioon, että tonttialuetta on käytettävissä laajemmin kuin Tiia Mehtolan ideasuunnitelmassa. Tällöin piha-aluetta olisi käytettävissä enemmän ja korkean rakennusosan katolle osoitettu viherpiha voisi mahdollisesti toteutua maanpinnan tasossa.

Sopijapuolet toteavat, että asuinrakennuksen kaikkia pysäköintipaikkoja ei ole mahdollista sijoittaa SSS Oy:n tontille. Asemakaavassa määritetään SSS Oy:n tontin autopaikkavelvoitteet, ja osa velvoitepaikoista osoitetaan asemakaava-alueelle toteutettavaan osarakenteiseen pysäköintitilaan. Pysäköintitilan kustannusvastuut jakautuvat hankealueelle muodostuvien kiinteistöosakeyhtiöiden ja kaupungin kesken. Täsmälliset kustannusosuudet määritellään myöhemmin lainvoimaisen asemakaavan rakennusoikeuksien ja pysäköintipaikkavelvoitteiden perusteella.

Yhtiön tavoitteena on osallistua asemakaavamuutoksen valmisteluun tiiviissä yhteistyössä kaupungin kanssa. Sopijapuolet hyväksyvät hankkeen kaavakonsultin yhdessä.

Sopijapuolet toteavat, että yhtiön esittämät tavoitteet eivät sido kaupunkia kaavoittajana.

6. KAUPUNGIN TAVOITTEET ASEMAKAAVOITTAMISELLE

Kaupungin tavoitteena on laatia asemakaavamuutosehdotus, jossa SSS Oy:n tontin lisäksi kaupungin omistamille Shellin tontille ja Urheilutalon tontille mahdollistetaan Tiia Mehtolan ideasuunnitelmaan perustuvia asuin- ja liikerakennuksia.

Lisäksi tavoitteena on mahdollistaa Päämajakoulun nykyisen kenttäalueen uudistaminen siten, että alueelle voidaan toteuttaa koulun tarpeita paremmin palveleva lähiliikuntapaikka sekä osittain maan alle sijoittuva pysäköintitila, joka palvelee kolmea asuinkohdetta sekä koulun henkilökuntaa. Päämajakoulun tontin rakennukset tutkitaan asemakaavassa, ja Päämajakoulun niin sanotun vanhan osan sr-merkintä säilytetään. Sama koskee osoitteessa Savilahdentie 24 olevan yksityisen puurakennusta, jolle asemakaavamuutoksessa määritellään oma tonttinsa.

Asemakaavamuutoksessa tarkastellaan myös Mikkelin yliopistokeskuksen Cultiva-rakennuksen asemakaavaa, sen ajanmukaisuutta ja pysäköintiratkaisuja. Cultivan tontille ei osoiteta lisärakennusoikeutta, eikä sitä huomioida kaavoitussopimuksen kustannusjakoa koskevassa laskennassa, kuten ei myöskään yksityistä suojeltua puurakennusta. Näiden kohteiden osalta kustannukset kohdentuvat maanomistajalle eli kaupungille.

Asemakaavamuutoksen valmistelussa otetaan huomioon, että kolmen asuin- ja liikerakennuksen toteuttamisesta ei ole vielä neuvoteltu rakennusliikkeiden kanssa. Kaupunki on vastaavanlaisissa kohteissa käyttänyt tonttien luovutuksessa julkista kilpailutusta. Asemakaavan saatua lainvoiman tonttien samanaikaisesta kilpailutuksesta voidaan neuvotella SSS Oy:n kanssa.

Mahdollinen luovutuskilpailu edellyttää kiinteistöjen arvonmääritystä ulkopuolisen ja sopijapuolista riippumattoman arvioijan toimesta uuden asemakaavan pohjalta. Kaupunki kustantaa yhden ja yhtiö yhden kiinteistön arviokirjan kohteiden kerrosneliömetrien hinnan määrittämiseksi. Arviohinnat eivät sido yhtiötä oman tonttinsa luovuttamisessa. Kaupunki määrittelee luovutushinnat maapoliittisen ohjelman linjausten ja arviokirjojen perusteella. Samoja arviokirjoja voidaan hyödyntää tämän sopimuksen kohdassa 7 tarkoitetun maankäyttösopimuksen valmistelussa.

Shellin tontille tavoitteena on osoittaa rakennuspaikka merkinnällä ”C” tai ”AL”. Rakennusoikeuden tavoitteellinen määrä on noin 4 000 k-m2 (e = 2,0) ja kerrosluvut IV—IX. Urheilutalon tontille tavoiteltava käyttötarkoitus on vastaava (C tai AL), ja rakentamistehokkuuden tavoitteena on noin 4 200 k-m2 (e = 2,15).

Uudisrakennusten matalampien ja korkeampien rakennusosien määrittelyssä sekä rakennusten asemoinnissa tavoitteena on hyödyntää Tiia Mehtolan ideasuunnitelman kaupunkitilallisia ja arkkitehtonisia periaatteita. Tavoitteena on mahdollistaa kolmen rakennuskokonaisuuden muodostama kokonaisuus, joka uudistaa Mikkelin keskustan kaupunkikuvaa laadukkaalla ja ympäristöön soveltuvalla tavalla.

Kaupungin omistamat tontit ovat uudisrakennusten suunnitelluilta rakennuspaikoilta pääosin rakentamattomia, eikä niillä ole todettu rakentamista estäviä seikkoja. Urheilutalon tontin pohjoispäässä on kuitenkin edelleen kellarirakennelmia, jotka liittyvät osin osoitteessa Runeberginaukio 3 sijaitsevan kerrostalon rakenteisiin (kiinteistö 491-4-28-1169).

Asemakaavassa määritellään sopimusalueelle sitova tonttijako. Asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman kaupunki vastaa omistamiensa tonttien tontinmuodostuksista lukuunsa.

Kaupunki huolehtii asemakaavamuutoshankkeen edistämisestä ilman aiheetonta viivytystä. Kaupunki järjestää tarvittavat viranomaisneuvottelut. Alueen luonteen ja asemakaavatyön merkittävyyden vuoksi kaavan luonnosvaiheessa voidaan järjestää erillinen kaavakävely ja siihen liittyvä yleisötilaisuus, jossa kaavan tavoitteita ja tulevaa rakentamista esitellään alueen asukkaille, naapurikiinteistöjen omistajille ja muille osallisille.

Kaavoitusmenettely toteutetaan alueidenkäyttölain mukaisessa osallistumis-, vuorovaikutus- ja kuulemismenettelyssä. Sopijapuolet toteavat, että osallisten mielipiteet, muistutukset, viranomaislausunnot ja kaupungin päätöksenteko voivat vaikuttaa asemakaavan sisältöön, aikatauluun ja toteuttamisedellytyksiin.

Koska asemakaavamuutos koskee rakennusoikeuksien, suojelumerkintöjen ja käyttötarkoitusten olennaista muuttamista, kaavan hyväksymistä koskeva päätösprosessi etenee kaupunkikehityslautakunnasta kaupunginhallituksen kautta kaupunginvaltuustoon.

7. MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA -KORVAUS

Sopijapuolet neuvottelevat asemakaavaprosessin edetessä alueidenkäyttölain 91 b §:ssä tarkoitetusta maankäyttösopimuksesta. Maankäyttösopimus voidaan tehdä osapuolia sitovasti vasta sen jälkeen, kun asemakaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä alueidenkäyttölain edellyttämällä tavalla.

Maankäyttösopimuksen tarkoituksena on sopia yhtiön osallistumisesta asemakaavan toteuttamisesta kaupungille aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin sekä sopimuskorvauksen määräytymisperusteista alueidenkäyttölain ja Mikkelin kaupungin maapoliittisen ohjelman

mukaisesti. Korvauksen arvioinnissa otetaan huomioon asemakaavan maanomistajalle tuottama hyöty ja tontin arvonnousu. Korvauksen laskennassa sovelletaan kaupungin maapoliittisessa ohjelmassa määriteltyä periaatetta (Kv § 62, 5.10.2026):

- Maankäyttömaksu on 40 prosenttia asemakaavan tai asemakaavan muutoksen kaavatontille tuottamasta arvonnoususta.
- Arvonnousun määrittelyssä huomioidaan kaavatontin olosuhteet, eli esimerkiksi tietyt purku- ja rakentamisolosuhteista koituvat kustannukset voivat alentaa maankäyttömaksua.
- Maankäyttösopimusmaksulla rahoitetaan sopimusalueen läheisyydessä olevien katujen, kaupunki-infran, yleisten pysäköintialueiden, puistojen ja muiden yleisten alueiden rakentamista.

Sopimuskorvauksen arvioinnissa hyödynnetään kahden riippumattoman toimijan laatimia arviokirjoja, joiden perusteella muodostetaan arvion keskiarvo. Arviokirjoista toisen tilaa kaupunki ja toisen yhtiö. Arviokirjat voivat olla samat, joita on tarkoitus hyödyntää tämän sopimuksen kohdassa 6 tarkoitetussa arvonmäärityksessä.

Maankäyttösopimus ja siinä sovittava sopimuskorvaus edellyttävät yhtiön toimivaltaisen toimielimen hyväksyntää. Kaupungin osalta maankäyttösopimus hyväksytään kaupunginhallituksessa ennen asemakaavaehdotuksen hyväksymistä. Hyväksyminen voi tapahtua samassa kaupunginhallituksen kokouksessa, eri pykälissä.

Selvyyden vuoksi todetaan, että maankäyttösopimuksessa sovittava korvaus ei vähennä yhtiön osuutta suunnittelualueelle toteutettavan pysäköintiratkaisun kustannusvastuusta. Pysäköintitilan toteuttamisesta laaditaan erillinen ratkaisu, jossa ovat mukana asemakaava-alueelle rakentuvat uudet kiinteistöt, kaupunki Päämajakoulun osalta sekä mahdolliset muut toimijat. Pysäköintitilan toteuttamistapaa selvitetään erillisen hankekehitysyhtiön toimesta.

8. ASEMAKAAVOITUKSEN ALUSTAVA TAVOITEAIKATAULU

Kaupunki on määrittänyt asemakaavoituksen lähtökohdat ja reunaehdot 4.6.2025 päivätyssä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Kaavaluonnos valmistellaan ja esitetään kaupunkikehityslautakunnan käsiteltäväksi.

Asemakaavoituksen tavoitteellinen eteneminen on seuraava:

- Asemakaavaluonnos: 2027 ensimmäisen puoliskon aikana.
- Lautakuntakäsittely kaupunkikehityslautakunnassa: kesäkuu tai elokuu 2027, jolloin pyydetään lausunnot ja järjestetään viranomaisneuvottelu (Lupa- ja valvontavirasto, Itä-Suomen Elinvoimakeskus, alueellinen vastuumuseo ja muut viranomaistahot, esimerkiksi Eloisan Pelastustoimi).
- Kaavakävely: luonnosvaiheen pohjalta alkukesällä 2027.
- Ehdotusvaihe: syksy 2027 ja nähtäville asettaminen.
- Hyväksyminen kaupunginhallituksessa ja kaupunginvaltuustossa loppuvuonna 2027.
- Lainvoimaistuminen vuoden 2028 alkupuolella.

Kaupunki ja yhtiö valmistelevat asemakaavamuutosta yhteistyössä siten, että kaavatyössä voidaan käyttää yhtiön esittämää ja kaupungin hyväksymää palveluntuottajaa.

9. ASEMAKAAVOITUKSEN KUSTANNUSVASTUUT

Asemakaavoituksen käynnistämiseen liittyviä kustannuksia ovat esimerkiksi asemakaavan laatimisen ja käsittelyn sekä siinä tarvittavien lain edellyttämien selvitysten ja vaikutusten arvioinnin kustannukset. Niihin ei lasketa kaupungin henkilöstön käyttämää työaikaa.

Ulkopuolisten palvelujen ja selvitysten kustannuksista sovitaan kaupungin ja yhtiön välisissä asemakaavoitusta koskevissa kokouksissa. Arvio kustannusten määrästä tarkentuu, kun tehtävään valitun kaavakonsultin tarjous on hyväksytty. Kaavakonsultin toimeksiannon sisältö päätetään yhteisesti, ja kaavakonsultin lasku maksetaan tässä määriteltyjen kustannusosuuksien mukaisesti erillislaskutuksena kaupungille ja yhtiölle.

Asemakaavoituksen kustannukset jaetaan sopimusalueen uusien asuin- ja liikerakennusten kerrosneliömetrien suhteessa. Laskennassa huomioidaan, että yhtiön vastuulle kohdistuu 25 prosenttia Päämajakoulun pihalle toteutettavan pysäköintilaitoksen pinta-alasta, laskennallisesti 2 880 m2. Loppuosuus, 75 prosenttia, kohdistuu laskennallisesti kaupungin vastuulle. Yleisten ja katualueiden pinta-alaosuus jaetaan puoliksi.

Laskennallinen kustannusten jakoperuste määräytyy seuraavasti:

- Yhtiön osuus:
    - ”SSS:n tontti”: 7 500 kem2 + 720 kem2 eli 8 220 kem2, kun 25 prosenttia pysäköintirakennuksesta otetaan huomioon.
    - suhdeluku: 8 220.

- Kaupungin osuus:
    - uudisrakennusten (”Shellin tontti” ja ”Urheilutalon tontti”) osasta 4 000 kem2 + 4 200 kem2 + 2 160 kem2 eli 10 360 kem2, kun 75 prosenttia pysäköintirakennuksesta otetaan huomioon.
    - rakennusoikeudeltaan muuttumattomien tonttien (MUC/Cultiva, Savilahdenkatu 24) osalta yhteensä 3 586 kem2 (3 196 + 390).
    - suhdeluku: 13 946.

- Osapuolet sopivat, että näin muodostuvat kustannusosuudet koskevat kaavatyössä tehtäviä selvityksiä ja tutkimuksia sekä erikseen mainittuna pysäköintilaitoksen suunnittelua, joka teetetään ulkopuolisella asiantuntijalla.

- Tämän perusteella asemakaavoituksen kustannusvastuut ovat:
    - yhtiölle 37 prosenttia,
    - kaupungille 63 prosenttia.

Asemakaavan laatimisen yhteydessä tarvittavien alueidenkäyttölain edellyttämien selvitysten, vaikutusten arvioinnin ja hankkeen toteuttamisen muutoin edellyttämien selvitysten kustannukset kohdennetaan maanomistajakohtaisesti. Näitä kustannuksia ovat muun muassa SSS Oy:n suojellun hallintokeskuksen julkisivun säilyttämiseen liittyvät tekniset tarkastelut, mahdolliset tonttikohtaiset PIMA-selvitykset ja muut viranomaisten edellyttämät selvitykset. Vastaavasti kaupunki vastaa asemakaavamuutostyön liikenneselvityksestä kulullaan.

Muista selvitysten tarpeesta, laajuudesta, tilaamisesta ja kustannusten kohdentamisesta sovitaan kaupungin ja yhtiön kesken ennen selvitysten tilaamista. Kaupungilla on oikeus arvioida selvitysten riittävyys asemakaavoituksen ja viranomaismenettelyjen näkökulmasta. Kaupungilla on oikeus

käyttää kaikkia asemakaavatyötä varten laadittuja selvityksiä, suunnitelmia ja muita aineistoja kaavoituksessa, päätöksenteossa, viranomaismenettelyissä, vuorovaikutuksessa ja kaavan toteuttamisen valmistelussa riippumatta siitä, kumpi sopijapuoli on vastannut aineiston kustannuksista.

Ennen sopimusta tehdyistä ja osapuolten teettämistä selvityksistä ei laskuteta osapuolia.

Mikäli kaavatyön aikana asemakaavaluonnoksen tai -ehdotuksen rakennusoikeudet, pysäköintiratkaisu, selvitystarpeet tai muut kustannusten perusteena olevat seikat muuttuvat olennaisesti, sopijapuolet tarkistavat kustannusjaon perusteet ennen lisäkustannuksia aiheuttavien toimenpiteiden tilaamista. Viranomaisvaatimuksista, vaikutusten arvioinnista tai muista kaavatyön edellyttämistä lisäselvityksistä aiheutuvat kustannukset kohdennetaan ensisijaisesti sille osapuolelle, jonka omistamaa aluetta tai hanketta selvitys koskee, elleivät sopijapuolet toisin sovi.

Laskutuksessa noudatetaan hyväksyttyjä kustannusosuuksia ja erillislaskutusta. Sopijapuoli vastaa omasta osuudestaan siltä osin kuin kustannus perustuu etukäteen hyväksyttyyn toimeksiantoon, selvitykseen tai muuhun kaavatyön kustannukseen. Maksuehto ja mahdollinen arvonlisäveron käsittely määräytyvät laskutuksen yhteydessä sovellettavien sopimusten ja laskutusperusteiden mukaisesti.

10. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan ja kaupunkia sekä yhtiötä sitovaksi sen jälkeen, kun tätä sopimusta koskevat osapuolten päätökset ovat tehty ja/tai saaneet lainvoiman ja kun tämä sopimus on allekirjoitettu.

Sopijapuoli voi irtisanoa tämän sopimuksen päättymään ilmoittamalla siitä kirjallisesti toiselle sopijapuolelle. Sopimuksen päättyessä irtisanomisen perusteella sopijapuolten välillä ei suoriteta vahingonkorvauksia tai muita korvauksia pelkästään sopimuksen päättymisen perusteella.

Irtisanomisoikeuden käyttäminen edellyttää, että asemakaavaprosessi ei etene tavoiteaikataulussa, poikkeaa sisällöltään olennaisesti tässä sopimuksessa kuvatuista tavoitteista tai että siitä aiheutuvien kustannusten määrä muodostuu kaupungin tai yhtiön kannalta olennaisesti ennakoitua suuremmaksi.

Sopimuksen päättyminen ei vapauta sopijapuolia ennen sopimuksen päättymistä syntyneiden ja tämän sopimuksen mukaisesti hyväksyttyjen kustannusten suorittamisesta. Keskeneräisten toimeksiantojen päättämisestä ja mahdollisista päättämisestä aiheutuvista kohtuullisista kustannuksista sovitaan sopijapuolten kesken siten, että kustannukset kohdennetaan tämän sopimuksen kustannusvastuuperiaatteiden mukaisesti.

11. SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN JA SOPIMUSALUEEN LUOVUTTAMINEN

Jos yhtiö luovuttaa SSS Oy:n tontin tai sopimusalueen osittain tai kokonaan kolmannelle tämän sopimuksen ollessa voimassa, yhtiöllä on oikeus siirtää tämä sopimus oikeuksineen ja velvollisuuksineen luovutuksensaajalle edellyttäen, että luovutuksensaaja sitoutuu kirjallisesti tähän sopimukseen kaupungin hyväksymällä tavalla. Yhtiön on huolehdittava siitä, että tämä sopimus liitetään luovutuskirjaan tai että luovutuksensaaja muutoin kirjallisesti sitoutuu noudattamaan tätä sopimusta. Yhtiö vastaa tämän sopimuksen mukaisista velvoitteistaan siihen saakka, kunnes luovutuksensaaja on kirjallisesti sitoutunut sopimukseen ja kaupunki on hyväksynyt sitoutumisen.

Muissa tilanteissa yhtiö ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman kaupungin kirjallista suostumusta.

12. JULKISUUS JA ASIAKIRJOJEN KÄYTTÖ

Sopijapuolet toteavat, että tämä sopimus ja siihen liittyvät asiakirjat ovat kaupungin hallussa viranomaisen asiakirjoja. Asiakirjojen julkisuus määräytyy viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain ja muun sovellettavan lainsäädännön perusteella. Kaupungilla on oikeus käyttää sopimusta ja siihen liittyviä aineistoja asemakaavoituksen valmistelussa, päätöksenteossa, tiedottamisessa ja viranomaismenettelyissä lainsäädännön sallimassa laajuudessa.

13. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan sopijapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli erimielisyyttä ei saada ratkaistua neuvotteluteitse, riita ratkaistaan lopullisesti välitysmenettelyssä Keskuskauppakamarin välitysmenettelysääntöjen mukaisesti. Välitysoikeus on yksijäseninen ja välitysmenettelyn paikka on Mikkeli.

ALLEKIRJOITUKSET

Mikkelissä pp.kk.2026

Topiantti Äikäs
maankäyttöjohtaja
Mikkelin kaupunki

Mikael Venäläinen
toimitusjohtaja
Suur-Savon Sähkö Oy

Liitekartta 1: Sopimusalue

