

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

---

Aika 11.02.2025, klo 13:00 - 15:51

Paikka Kaupungintalo, kaupunginhallituksen kokoushuone / Teams-yhteys

### **Käsitellyt asiat**

- § 1 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**
- § 2 Pöytäkirjan tarkastus**
- § 3 Konserniyhtiöiden tilinpäätöksiin tehtäviä merkittäviä alaskirjauksia**
- § 4 Mikalo Oy:n kiinteistökehityssuunnitelma realisoitavien kohteiden osalta vuodelle 2025**
- § 5 Omistajastrategiatyön tilannekatsaus**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

---

Saapuvilla olleet jäsenet

Pekka Pöyry, puheenjohtaja  
Jarno Strengell, 1. varapuheenjohtaja  
Jani Sensio, 2. varapuheenjohtaja  
Heli Kauppinen  
Armi Salo-Oksa

Muut saapuvilla olleet

Ari Liikanen, hallintojohtaja, sihteeri  
Janne Kinnunen, kaupunginjohtaja  
Minna Pöntinen, kaupunginvaltuuston 2. varapuheenjohtaja, poistui 14:13  
Petri Mattila, henkilöstöjohtaja  
Jouni Riihelä, kaupunkikehitysjohtaja, poistui 15:45  
Virpi Siekkinen, sivistysjohtaja, saapui 13:45  
Janne Skott, taloussuunnittelupäällikkö  
Tiia Tamlander, talousjohtaja  
Mikko Tuovinen, viestintäsuunnittelija  
Tommi Kuvaja, Mikalo Oy:n toimitusjohtaja, saapui 13:05, poistui 13:40  
Kim Lehto, KPMG:n konsultti, saapui 13:45, poistui 15:03  
Julia Soramo, KPMG:n konsultti, saapui 13:45, poistui 15:03

Poissa

Oskari Valtola, kaupunginvaltuuston puheenjohtaja  
Petri Pekonen, kaupunginvaltuuston 1. varapuheenjohtaja  
Heidi Hänninen, viestintä- ja markkinointipäällikkö  
Aki Kauranen, strategia- ja kehityspäällikkö

Allekirjoitukset

Pekka Pöyry  
Puheenjohtaja

Ari Liikanen  
Sihteeri

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

13.02.2025

13.02.2025

Jarno Strengell  
Pöytäkirjantarkastaja

Armi Salo-Oksa  
Pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Mikkelin kaupungin yleisessä tietoverkossa [www.mikkeli.fi](http://www.mikkeli.fi) 14.2.2025

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

---

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

---

## **§ 1**

### **Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

#### **Päätös**

Puheenjohtaja totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

---

## **§ 2**

### **Pöytäkirjan tarkastus**

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Janne Kinnunen, kaupunginjohtaja

Tämän kokouksen pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Jarno Strengell ja Armi Salo-Oksa. Pöytäkirja tarkastetaan sähköisesti torstaina 13.3.2025 ja on sen jälkeen nähtävänä kaupungin yleisessä tietoverkossa.

#### **Päätös**

Hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

---

### § 3

#### Konserniyhtiöiden tilinpäätöksiin tehtäviä merkittäviä alaskirjauksia

MliDno-2022-672

Valmistelija / lisätiedot:

Janne Skott, taloussuunnittelupäällikkö, janne.skott@mikkeli.fi

Tiia Tamlander, talousjohtaja, tiia.tamlander@mikkeli.fi

Metsäsairila Oy ja ESE-Energia Oy ovat valmistelleet yhdessä omistamaansa BioSairila Oy:hyn kohdistuvia omistus- ja liiketoimintajärjestelyjä vuoden 2024 aikana. Suunnitelmia on esitelty konserni- ja elinvoimajaostolle viimeksi 18.12.2024 § 86. Suunnitellut liiketoimintakaupat tai omaisuuserien kaupat ja näitä koskevat neuvottelut ovat osoittaneet, että yhtiöiden taseissa olevien omaisuuserien käyvät arvot ovat tasearvoja alhaisempia. Kirjanpitolain 5 luvun 13 §:ssä todetaan, että *jos pysyviin vastaaviin kuuluvan hyödykkeen tai sijoituksen todennäköisesti tulevaisuudessa kerryttämän tulon arvioidaan olevan pysyvästi vielä poistamatonta hankintamenoa pienempi, erotus on kirjattava arvonalennuksena kuluksi.*

Edellä esitetystä syystä Metsäsairila Oy:n ja ESE-Energia Oy:n on tehtävä vuoden 2024 tilinpäätöksiin alaskirjauksia BioSairila Oy:hyn liittyviin omaisuuserien osalta. BioSairila Oy:n osakepääoman sekä yhtiöön osoitettujen SVOP-sijoitusten arvot kirjataan kokonaisuudessaan alas. BioSairila Oy:llä ei arvioida myöskään olevan edellytyksiä selvittää omistajien sille myöntämien lainojen takaisinmaksusta, joten BioSairila Oy:n omistajat luopuvat lainasaamisistaan, eli antavat BioSairilalle akordin ja kirjaavat lainasaamiset alas. Edellä kuvatut liiketapahtumat kirjautuvat BioSairila Oy:n kirjanpidossa vasta vuodelle 2025. Vuoden 2024 tilinpäätöksessä BioSairila Oy:n tulee kuitenkin määritellä tase-eriensä arvostus kirjanpitolain arvostussäännösten perusteella. Tämän määrittelyn seurauksena mahdollisesti muodostuvat arvomuutokset eivät ole täsmentyneet esityslistaa valmisteltaessa, mutta ne tarkentuvat konserni- ja elinvoimajaoston 11.2.2025 kokoukseen mennessä.

Mikkelin kaupungin konserniohjeen kohta 4.6 edellyttää pyytämään konserni- ja elinvoimajaoston ennakkokantaa yhtiön tulokseen, pääoman tuottoon tai riskiin muuten olennaisesti vaikuttavaan tapahtumaan. Alaskirjaukset vaikuttavat yhtiöiden tuloksiin. Omistajaohjauksellisen ennakkokannan antaminen ei ole tässä tilanteessa kuitenkaan tarkoituksenmukaista, sillä kirjanpitolain pakottavaa vaatimusta arvonalennuskirjauksen tekemisestä ei voi ohittaa omistajan antamalla ohjauksella. Näin ollen nämä konserniyhtiöiden tuloksiin vaikuttavat kirjaukset tuodaan konserni- ja elinvoimajaostolle tiedoksi. Kaupungin konsernitilinpäätöksessä konsernin sisäiset keskinäiset liiketapahtumat ja omistukset eliminoituvat, eli Metsäsairila Oy:n ja ESE-Energia Oy:n toteuttamat BioSairila Oy:hyn liittyvät alaskirjaukset eivät vaikuta Mikkelin kaupungin konsernitilinpäätökseen. Sen sijaan BioSairila Oy:n omiin tase-eriin mahdollisesti tehtävät arvonalentumiskirjaukset vaikuttavat kaupungin konsernitilinpäätökseen, eli ne eivät eliminoidu konserniyhdistelyssä.

Konserni- ja elinvoimajaosto antoi yhtiöille 18.12.2024 ennakkokantana luvan jatkaa liiketoimintajärjestelyihin liittyviä valmisteluja, mutta edellytti, että eri toimenpiteet tuodaan konserni- ja elinvoimajaoston hyväksyttäväksi ennen toteutusta.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

---

Toimenpiteiden toteuttamisesitykset tuodaan erikseen käsiteltäväksi, kun niiden valmistelu on riittävän pitkälle edennyt. Metsäsairila Oy:n ja ESE-Energia Oy:n omaisuuserien arvostuksiin kohdistuvat arvonalennukset täytyy kuitenkin saada jo vuoden 2024 konsernitilinpäätökseen, ja tästä syystä alaskirjaukset toteutetaan jo ennen kuin tiedetään lopullisien liiketoimintaratkaisujen vaikutuksia. Alla esitetyt luvut voivat siten myöhemmin tarkentua.

- Metsäsairila Oy kirjaa tilinpäätöksessään alas BioSairila Oy:n osakkeiden tasearvon 5 657 407 euroa, yhtiöön tehdyt SVOP-sijoitukset 2 134 200 euroa, sekä lainasaamisen BioSairila Oy:ltä 2 400 000 euroa. Metsäsairila Oy myöntää BioSairila Oy:lle akordin lainasaamisen osalta. Yhteissumma edellä esitetyille erille on 10 191 607 euroa.
- ESE-Energia Oy kirjaa tilinpäätöksessään alas BioSairila Oy:n osakkeiden tasearvon 3 237 287 euroa, yhtiöön tehdyt SVOP-sijoitukset 1 264 000 euroa, sekä laina- ja korkosaamisen BioSairila Oy:ltä 8 734 525 euroa. ESE-Energia Oy myöntää BioSairila Oy:lle akordin lainasaamisen osalta. Yhteissumma edellä esitetyille erille on 13 235 812 euroa.
- BioSairila Oy:n tase-eriin kohdistuvat arvomuutokset ja näiden mahdollinen vaikutus konsernitilinpäätökseen tarkentuu konserni- ja elinvoimajaoston 11.2.2025 kokoukseen mennessä.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Janne Kinnunen, kaupunginjohtaja

Konserni- ja elinvoimajaosto merkitsee asian tiedoksi.

### **Päätös**

Merkittiin.

Lisäksi merkittiin tiedoksi, että Bio-Sairila Oy:n alaskirjattava summa on noin 13,5 miljoonaa euroa.

Merkitään, että taloussuunnittelupäällikkö Janne Skott selosti asiaa konserni- ja elinvoimajaostolle.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

**Konserni- ja elinvoimajaosto, § 26,09.04.2024**

**Konserni- ja elinvoimajaosto, § 54,24.06.2024**

**Konserni- ja elinvoimajaosto, § 4, 11.02.2025**

#### **§ 4**

### **Mikalo Oy:n kiinteistökehityssuunnitelma realisoitavien kohteiden osalta vuodelle 2025**

MliDno-2024-924

#### **Konserni- ja elinvoimajaosto, 09.04.2024, § 26**

Valmistelijat / lisätiedot:

Jouni Riihela, kaupunkikehitysjohtaja, Jouni.Riihela@mikkeli.fi

Linda Asikainen, palvelujohtaja, linda.asikainen@mikkeli.fi

#### Liitteet

1 Liite Kej 9.4.2024 Tuloslaskelma 2023 yhteenveto

2 Liite Kej 9.4.2024 Poistettavien tai purettavien kustannuspaikkojen asukkaiden huomioiminen

Mikkelin kaupunkikonsernin talousarvion 2024 omistajapoliittisissa toimenpiteissä on hyväksytty Mikalo Oy:n osalta asuntojen vähennystarve, joka on 250 asuntoa. Yhtiö on tilannut ulkopuolisen konsultin selvityksen sen talouskehityksestä. Selvityksessä on huomioitu keväällä 2024 alkava merkittävä investointihanke (Mannerheimintie 10a palvelutalo), muut tavanomaisemmat investoinnit sekä Mikkelin Opiskelija-asuntojen sulautuminen yhtiöön, joka tapahtuu vuoden 2025 alusta. Selvityksen perusteella Mikalo Oy:n taloudellinen asema heikkenee em. toimenpiteiden myötä. Yhtiö on ottanut huomioon vuoden 2024 talousarviossa sekä kiinteistökehityssuunnitelmassa asuntojen vähennystarpeen. Suunnitelman tavoitteena on asuinrakennusten tehokas ja taloudellinen käyttö sekä asukasviihtyvyys.

Yhtiön asuntojen käyttöaste on edelleen laskenut ollen vuonna 2023 90,5 %. Tämä tarkoittaa yhtiön reilun 3000 omistaman asuntoon suhteutettuna noin 300 tyhjiällä olevaa asuntoa. Kiinteistökannan sopeuttamisella yhtiö pystyy vaikuttamaan korjaavasti tulevien vuosien taloudellisen kantokyvyn haasteeseen.

Kiinteistökehityssuunnitelmassa kohteet ovat katsottu joko purettaviksi tai myytäväksi. Purettavat kohteet ovat kannattamattomia korjata, koska kohteet sijaitsevat alueilla, joissa ei ole riittävästi kysyntää vuokra-asunnoille. Myytävät kohteet sijaitsevat alueilla, joissa yhtiölle ei muodostu kilpailua, mikäli kohde myytäisiin eteenpäin. Mikäli myytävät kohteet eivät mene kaupaksi, joudutaan ne purkamaan tulevina vuosina. Purkukustannukset ovat merkittävästi suuremmat kuin myynnistä aiheutuvat kustannukset.

Yhtiö on tehnyt realisoitavien kohteiden osalta asukkaiden huomioimissuunnitelman. Poistettavien kohteiden asukkaat otetaan huomioon siten, että yhtiö pyrkii tarjoamaan asukkaille asuntoja muista kohteista. Tämän lisäksi yhtiö tarjoaa asukkaille myös muita huomioita ja palveluita, mikäli asukkaat haluavat muuttaa yhtiön toiseen kohteeseen. Asukkaiden informointiin on tehty suunnitelma, joka voidaan toteuttaa tehtävien päätösten mukaan välittömästi.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

---

Mikalo Oy:n hallitus on käsitellyt 23.1.2024 kokouksessaan kiinteistötoimenpiteitä, jotka ovat tässä esittelyssä mukana. Konserni- ja elinvoimajaoston kokouksessa läpikäydään kiinteistösalkkua ja suunniteltuja toimenpiteitä.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Janne Kinnunen, kaupunginjohtaja

Konserni- ja elinvoimajaosto päättää antaa omistajaohjausta Mikalo Oy:n kiinteistökehityssuunnitelmaan liittyen. Yhtiön kiinteistökannan realisointi ja kehittäminen tehdään tarpeen mukaisesti.

### **Päätös**

Asiasta käydyn keskustelun aikana Jarno Strengell esitti, että asia laitetaan uudelleen valmisteluun: "Mikalon toiminnasta poistettavaksi aiottujen asuntojen asukkailla tehdään kysely, miten asukkaat suhtautuvat asunnon purkuun tai myyntiin sekä kuinka he aikovat jatkossa järjestää asumisensa. Mikalon esittelemät poistettavat asunnot (111 kpl käyttöaste noin 70 prosenttia, osassa kohteissa 95 prosenttia) ovat kaupunkikeskuksen ulkopuolella, joka vaikuttaa merkittävästi alueiden asukasmääriin sekä mahdollisesti varhaiskasvatuksen ja peruskoulutuksen tarpeeseen. Tämän jälkeen asia tuodaan uudestaan käsittelyyn." Koska kukaan ei kannattanut Jarno Strengelin esitystä, se raukesi.

Lisäksi keskustelun aikana esittelijä muutti päätösehdotustaan seuraavasti: "Asia palautetaan uudelleen valmisteluun yritys- ja aluevaikutusten arvioimiseksi."

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko esittelijän muutettu päätösehdotus hyväksyä yksimielisesti. Hyväksyttiin.

Merkitään, että Mikalo Oy:n va.toimitusjohtaja Tommi Kuvaja selosti asiaa konserni- ja elinvoimajaostolle ja oli läsnä kokouksessa tämän ajan.

---

## **Konserni- ja elinvoimajaosto, 24.06.2024, § 54**

Valmistelijat / lisätiedot:

Jouni Riihela, kaupunkikehitysjohtaja, Jouni.Riihela@mikkeli.fi  
Linda Asikainen, palvelujohtaja, linda.asikainen@mikkeli.fi

### **Liitteet**

1 Liite Kej 24.6.2024 Tuloslaskelma 2023 yhteenveto

Konserni- ja elinvoimajaosto on käsitellyt Mikalo Oy:n kiinteistökehityssuunnitelmaa kokouksessaan 9.4.2024 §26. Asia palautettiin uudelleen valmisteluun yritys- ja aluevaikutusten arvioimiseksi. Lisäksi Mikalo Oy on lähettänyt kaupungille päivitetyn kiinteistölistauksen koskien vuoden 2024 realisointitoimenpiteitä.

Mikalo Oy on Mikkelin kaupungin 100 % omistama konserniyhtiö. Yhtiön tarkoituksena on asunnon tarjoaminen vuokra-asuntoja tarvitseville. Yhtiö on investoinut ja peruskorjannut asuntokantaansa vastaamaan ajassa muuttuvan hakijaruokakuntien tarpeisiin. Kuntaliitosten myötä vuokra-asuntokanta kattaa maantieteellisen Mikkelin ja on kiinteistöomistuksella läsnä kuntakeskuksissa sekä

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

---

niiden reuna-alueilla. Yhtäällä asuntojen maantieteellisellä sijainnilla palveluiden lähellä on merkitystä, ja toisaalla asuntojen tulee osaltaan tukea koko Mikkelin elinvoiman kehittymistä sijoittumalla laaja-alaisesti Mikkelin kaupungin maantieteelliselle alueelle.

Mikalo Oy on teettänyt yhtiön talouden tulvaisuudesta ja yhtiön kiinteistökannan kehityksestä selvityksen. Selvityksen perusteella yhtiö on esittänyt, että tulevina vuosina kiinteistökantaa pienennetään reuna-alueilta. Jaoksen käsittelyyn on tuotu yhtiön esittämästä pyynnöstä ne kiinteistöt, joiden toimenpiteet oli esitetty vuodelle 2024. Muiden kiinteistöjen osalta esitys käsitellään syksyllä 2024.

Kaupungin konserniyhtiörakenne on yksi valtuuston työkalu kaupungin strategian toteuttamiseksi. Kaupunki ohjaa konserniyhtiöitä valtuuston talousarviopäätöksellä, ja vuoden mittaan tarvittaessa käyttää omistajaohjausta ohjatakseen yhtiöiden merkittäviä toimenpiteitä. Yhtiön tulee huolehtia yhtäällä yhtiön maksuvalmiudesta ja toisaalla valtuuston antamasta tehtävästä elinvoiman työkaluna. Kaupungin rooli on varmistaa, että kohtuuhintaista asumista on saatavilla eri alueilla. Vuokrausasteen ja kysynnän laskiessa on tehtävä tarkastelua kohteiden korjaustoimenpiteiden kannattavuuden osalta sekä katsoa siihen johtaneita syitä. Mikäli vuokratalo-yhtiö päättää merkittävästi realisoida tiettyjen alueiden vuokra-asuntotarjontaa, on kaupungin tehtävä alueellisten vaikutusten pohdintaa sekä asumisen tavoitettavuutta jatkossa.

Suomalaisessa yhteiskunnassa sosiaalisen segregaatian ilmiöön on kiinnitetty yhä enemmän huomiota. Nykyisessä sekä alan tieteellisessä että käytännöllisessä kaupunkipoliittisessa keskustelussa sosiaalinen segregatio nähdään haitallisena ilmiönä, joka vaikuttaa tiettyjen asuinalueiden kiinteistöjen arvoa alentavasti ja viihtyisyyttä heikentävästi. Vaikeasti sosiaalisesti segregoitunut alue voi aiheuttaa myös negatiivisia mielikuvavaikutuksia määrättyille alueille. Segregaatiota voi tapahtua myös tätä pienemmillä paikkakunnilla. Se voi kohdentua kaupunginosan sisällä tiettyihin korttelialueisiin. Väestönkehityksen kannalta negatiivisen kehityksen paikoissa, kuten Mikkelin reuna-alueilla tai liitoskuntien entisissä kuntakeskuksissa, segregatiota voi vahvistaa heikkenevä asuntotilanne, jolloin edullisempien vuokra-asuntoyhtiöiden määrä vähenee äkillisesti tai määrättyjen poliittis-taloudellisten päätösten perusteella. On toivottavaa, että erilaisia asumisen muotoja – omistusasumista, osaomistusasumista, vuokra-asuntoja ja muita asumisen tapoja on sopivalla tavalla sekoitettu keskenään. Tämä mahdollistaa väestöllisen profiilin säilymisen heterogeenisena, ja alueella voidaan välttää sosiaalisen segregaatian kielteisiä puolia sekä toisaalta heikentää segregaatian vastaista kehitystä, jossa vain tietyn tulotason omaava väestönosa keskittyy omille alueilleen. Tämä ilmiö on suomalaisessa yhteiskunnassa hyvin harvinainen, ja sille ei ole nähtävissä kehitystä maakuntakeskusten kaltaisissa kaupungeissa. Ylläpitämällä, myymällä tai purkamalla konserniyhtiön vuokra-asumisen kiinteistökantaa, voidaan vaikuttaa alueiden kehittymiseen myönteisesti tai kielteisesti.

Vuokratalo-yhtiön vuokra-asuminen ja asuntojen sijoittuminen kaupungin maantieteellisellä alueella on osa kaupungin konkreettisista elinvoimatyökalua. Osaltaan se on yritysten elinvoimaisuuden tukemista työvoiman asumisen ja kaupunkiin muuttavien ihmisten näkökulmasta. Esitystä on arvioitu elinvoiman kehittymistä tukevana toimenpiteenä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

---

Osa kiinteistökannan vastuullista työkalupakkia on rakennusten purkaminen. Osaltaan vastuullisuutta omistajuutta on yksittäisen rakennuksen elinkaaresta huolehtiminen, ettei rapistuvat tai vajaakäyttöiset kaupungissa olevan rakennukset muodosta alueelle epätoivottua kehityspolkua, segregatiota. Tämä toimenpide voi tapahtua ennakoivana toimenpiteenä ei toivottua segregatiota kaupungissa vastaan tai osana kiertotaloustavoitteita. Osaltaan vastuullisuutta omistajuutta on yksittäisen rakennuksen elinkaaresta huolehtiminen, ettei rapistuvat tai vajaakäyttöiset kaupungissa olevan rakennukset muodosta alueelle epätoivottua kehityspolkua. Esitystä on arvioitu rakennusten elinkaaren ja segregatiion näkökulmasta.

Mikkelin kaupungin ja Mikkelin kehitysyritys Miksei Oy:n muodostama asiantuntijatyöryhmä on tehnyt yhtiön esitykseen pohjautuen laaja-alaista vaikutusarviointia yllä. Mikalo Oy:n esitys realisoitavista kohteista ja ehdotetuista toimenpiteistä on käyty kohdekohtaisesti läpi ja jaokselle on laadittu omistajaohjauksesta esitys. Yhtiön ja asiantuntijatyöryhmän valmistelun esitys ovat oheismateriaalina.

Laadittaessa vaikutustenarviointia on varsinainen vuokratyöryhmän esitys arvioitu kiinteistökohtaisesti, johon perustuu jaokselle annettu kiinteistökohtainen esitys toimenpiteistä.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Janne Kinnunen, kaupunginjohtaja

Konserni- ja elinvoimajaosto päättää antaa omistajaohjausta Mikalo Oy:lle realisoitavista toimenpiteistä Mikkelin kaupungin ja Mikkelin kehitysyritys Miksei Oy:n asiantuntijatyöryhmän laatiman esityksen mukaisesti.

### **Päätös**

Asiasta käydyn keskustelun aikana Jarno Strengell esitti, ettei Hirolan Hirolantie 4 asuntoja ei toissijaisesti myydä tai pureta. Asuntoja on kuusi kappaletta, käyttöaste 96 prosenttia ja valmistumisvuosi 1989. Perustelu: "pohjaesityksessä esitetään myytäväksi tai purettavaksi kaikkiaan Mikalo oy:n kymmenen eri rakennuskohdetta, joissa on 122 asuntoa. Osassa esitetyistä purettavissa kohteissa on yli 90 prosentin käyttöaste. Mikalo oy:n omistajaohjauspyyntö luopua kyseisistä asunnoista, ei tue yhtiön toiminta-ajatusta "asuntojen tulee osaltaan tukea koko Mikkelin elinvoiman kehittymistä sijoittamalla laaja-alaisesti Mikkelin kaupungin maantieteelliselle alueelle". Mikalo oy:n toimintatapa kysyä omistajaohjausta asuntojen myyntiin tai purkamiseen siinä vaiheessa, kun on päästänyt asunnot "kannattamaton korjata" tilaan, ei ole oikea toimintamalli. Kaupungin omistajaohjausta ei ole pidetty ajan tasalla. Lisäksi syksyllä 2024 tuodaan lisää poistettavia Mikalo oy:n asuntoja, joista ei nyt ole konserni- ja elinvoimajaoksella tietoa. Uusi kaupungin omistajaohjausesitys tulee liittää päätökseen".

Koska kukaan ei kannattanut Jarno Strengellin esitystä, se raukesi.

Lisäksi Jani Sensio esitti Armi Salo-Oksan kannattamana, että konserni- ja elinvoimajaosto päättää antaa omistajaohjausta Mikalo Oy:lle realisoitavista toimenpiteistä Mikkelin kaupungin ja Mikkelin kehitysyritys Miksei Oy:n asiantuntijatyöryhmän laatiman esityksen mukaisesti. Peruskorjattavien kohteiden osalta Mikalo Oy tuo konserni- ja elinvoimajaostolle tarvittavat kannattavuus laskelmat vuoden 2026 loppuun mennessä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

---

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi, puheenjohtaja totesi, että on tehty esittelijän päätösehdotuksesta poikkeava kannatettu esitys ja esitti asian ratkaistavaksi äänestyksellä siten, että ne jotka kannattavat esittelijän päätösehdotusta, äänestävät jaa ja ne, jotka kannattavat Jani Sension esitystä äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin ja suoritettuna äänestyksessä annettiin 2 jaa ääntä (Pekka Pöyry, Nina Jussi-Pekka) ja 3 ei ääntä (Armi Salo-Oksa, Jani Sensio, Jarno Strengell).

Puheenjohtaja totesi, että Jani Sension esitys on tullut konserni- ja elinvoimajaoston päätökseksi.

Konserni- ja elinvoimajaosto päätti antaa omistajaohjausta Mikalo Oy:lle realisointitoimenpiteistä Mikkelin kaupungin ja Mikkelin kehitysyritys Miksei Oy:n asiantuntijatyöryhmän laatiman esityksen mukaisesti:

1. Hirolantie 4, 50520 HIIROLA – Kohde jää ensisijaisesti yhtiön asuntovalikoimaan ja se peruskorjataan. Toissijaisena vaihtoehtona on kohteen myynti. Kohteessa korkea käyttöaste ja suhteellisen matala korjausvelka. Alueelle on hyvä jäädä vuokra-asuntotarjontaa.
2. Kaaritie 2-6, 52300 RISTIINA – Kohde puretaan huomioiden kaupungin kiertotaloudelle asettamat tavoitteet. Käyttöaste alhainen ja mittava korjausvelka.
3. Kissalammentie 4, 52300 RISTIINA – Kohde puretaan huomioiden kaupungin kiertotaloudelle asettamat tavoitteet.
4. Kuomiokoskentie 527, 52780 KUOMIOKOSKI – Kohde jää yhtiön asuntovalikoimaan. Alueelle on hyvä jäädä vuokra-asuntotarjontaa. Asiaan voidaan ottaa uudelleen käsittelyyn vuoden 2027 aikana.
5. Käenpellontie 2, 52830 SUOMENNIEMI – Kohde jää yhtiön asuntovalikoimaan, ja se peruskorjataan. Alueelle on hyvä jäädä vuokra-asuntotarjontaa.
6. Käenpellontie 4, 52830 SUOMENNIEMI – Kohde myydään ensisijaisesti. Toissijaisena vaihtoehtona on kohteen purku huomioiden kaupungin kiertotaloudelle asettamat tavoitteet.
7. Luhtitie 19-21, 51600 HAUKIVUORI – Kohde jää yhtiön asuntovalikoimaan, ja se peruskorjataan. Alueelle on hyvä jäädä vuokra-asuntotarjontaa.
8. Metsolanraitti 2, 52830 SUOMENNIEMI – Kohde jää yhtiön asuntovalikoimaan, ja se peruskorjataan. Alueelle on hyvä jäädä vuokra-asuntotarjontaa.
9. Mäntytie 6-8, 50670 OTAVA – Kohde myydään ensisijaisesti. Toissijaisena vaihtoehtona on kohteen purku huomioiden kaupungin kiertotaloudelle asettamat tavoitteet.
10. Pajulantie 9 B, 51420 HARJUMAA – Kohde jää yhtiön asuntovalikoimaan, ja se peruskorjataan. Alueelle on hyvä jäädä vuokra-asuntotarjontaa

Merkitään, että Jarno Strengell jätti asiasta eriävän mielipiteen.

### **Eriävä mielipide**

Jarno Strengellin eriävä mielipide:

"Hirolan Hirolantie 4 asuntoja ei toissijaisesti myydä tai pureta. Asuntoja on kuusi kappaletta, käyttöaste 96 prosenttia ja valmistumisvuosi 1989. Hän perusteli asiaa sillä, että pohjaesityksessä esitetään myytäväksi tai purettavaksi kaikkiaan Mikalo oy:n kymmenen eri rakennuskohdetta, joissa on 122 asuntoa. Osassa esitetyistä purettavissa kohteissa on yli 90 prosentin käyttöaste. Mikalo oy:n

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

---

omistajaohjauspyyntö luopua kyseisistä asunnoista, ei tue yhtiön toiminta-ajatusta "asuntojen tulee osaltaan tukea koko Mikkelin elinvoiman kehittymistä sijoittumalla laaja-alaisesti Mikkelin kaupungin maantieteelliselle alueelle". Mikalo oy:n toimintatapa kysyä omistajaohjausta asuntojen myyntiin tai purkamiseen siinä vaiheessa, kun on päästänyt asunnot "kannattamaton korjata" tilaan, ei ole oikea toimintamalli. Kaupungin omistajaohjausta ei ole pidetty ajan tasalla. Lisäksi syksyllä 2024 tuodaan lisää poistettavia Mikalo oy:n asuntoja, joista ei nyt ole konserni- ja elinvoimajaoksella tietoa. Uusi kaupungin omistajaohjausesitys tulee liittää päätökseen."

---

#### **Konserni- ja elinvoimajaosto, 11.02.2025, § 4**

Valmistelija / lisätiedot:

Jouni Riihelä, kaupunkikehitysjohtaja, Jouni.Riihela@mikkeli.fi

Konserni- ja elinvoimajaosto käsitteli kokouksessaan 24.6.2024 Mikalo Oy:n kiinteistökehityssuunnitelmaa realisoitaviksi esitettyjen asuntojen osalta ja antoi asiassa omistajaohjausta yhtiölle.

Yhtiön kiinteistökehitysohjelmaa on edelleen kehitetty Mikkelin kaupungin (kaupunkikehitysjohtaja, palvelujohtaja), Mikkelin kehitysyhtiö Miksei oy:n (toimitusjohtaja) ja Mikalo oy:n (toimitusjohtaja) toimesta mm. yhteistyökokouksessa 12.12.2024. Tapaamisessa syntyi yhteinen malli, jolla asiassa sovittiin valmistelussa edettävän. Mikalo oy:n hallitus käsitteli mallia edetä kiinteistökehityksessä kokouksessaan 28.1.2025 ja hyväksyi etenemisen saavutetun yhteisymmärryksen pohjalta. Tarkennettu esitys on syytä käyttää Konserni- ja elinvoimajaoksessa omistajaohjauksen tarkentamiseksi.

Konserni- ja elinvoimajaosto päätti antaa omistajaohjausta Mikalo Oy:lle realisointitoimenpiteistä kesäkuussa 2024. Tätä päätöstä on päätetty esittää tarkennettavaksi perustelluin syin. Seuraavien kohteiden osalta päätöstä esitetään tarkennettavaksi:

- Hirolantie 4, 50520 HIIROLA – Kohteen peruskorjaus ohjeistus muutetaan kohdetta ylläpitäväksi. Kohde on syytä tässä vaiheessa jättää konsernin vuokraustarjoomaan ja tarkastella asiaa kysynnän kehityksen kautta yhtiön aikataulussa.
- Käenpellontie 2, 52830 SUOMENNIEMI – Kohdetta ei peruskorjata. Kohde voidaan myydä tai toissijaisesti purkaa kohtuullisessa ajassa.
- Luhtitie 19-21, 51600 HAUKIVUORI – Kohteen kysyntä ja vuokrausaste (n. 40%) osoittaa markkinan todellista tilannetta kaupunkiympäristössä. Kohde tulee purkaa, mikä mahdollistaa maankäytöllisen, alueen kehitystä ja hyvinvointia tukevan uuden pohdinnan alueella, mikä osaltaan pienentäisi riskiä segregatiokehityksestä.
- Metsolanraitti 2, 52830 SUOMENNIEMI – Kohteen peruskorjaus ohjeistus muutetaan ylläpitäväksi. Kohde on syytä tässä vaiheessa jättää konsernin vuokrausasuntotarjoomaan maantieteellisestä sijainnin perusteella ja tarkastella asiaa kysynnän kehityksen kautta yhtiön aikataulussa.
- Pajulantie 9 B, 51420 HARJUMAA – Kohde voidaan myydä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

---

Muilta osin Konserni- ja elinvoimajaoksen päätöstä 24.6.2024 ei ole perusteltua tarkentaa.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Janne Kinnunen, kaupunginjohtaja

Konserni- ja elinvoimajaosto päättää antaa omistajaohjausta Mikalo Oy:lle kiinteistöjen realisointitoimenpiteistä Mikkelin kaupungin, Mikkelin kehitysyritys Miksei Oy:n ja Mikalo Oy:n neuvottelussa saavutetun yhteisymmärryksen mukaisesti.

### **Päätös**

Asiasta käydyn keskustelun aikana Jarno Strengell esitti, ettei

- Hiirilantie 4 asuntojen peruskorjaus ohjeistusta muutetaan kohdetta ylläpitäväksi, vaan asunnot peruskorjataan. Asuntoja on kuusi kappaletta, käyttöaste 96 prosenttia ja valmistumisvuosi 1989,
- Suomenniemen Käenpellontie 2 asuntoja myydä tai pureta. Asunnot peruskorjataan. Asuntoja on kahdeksan kappaletta, käyttöaste 90 prosenttia ja valmistumisvuosi 1986,
- Suomenniemen Metsolanraitti 2 peruskorjaus ohjeistusta muutetaan ylläpitäväksi. Asuntoja on kuusi kappaletta, käyttöaste 74 prosenttia ja valmistumisvuosi 1996 ja
- Harjunmaan Pajulantie 9 asuntoja myydä tai pureta. Asuntoja on seitsemän kappaletta, käyttöaste 83 prosenttia ja valmistumisvuosi 1983

perustellen asia seuraavasti: "Osassa esitetyistä päätösmuutospäätöksistä on ollut 2024 selvityksessä yli 90 prosentin käyttöaste. Mikalo oy:n omistajaohjauspyyntö purkaa, luopua peruskorjauksesta tai myydä asuntoja, ei tue yhtiön toiminta-ajatusta " asuntojen tulee osaltaan tukea koko Mikkelin elinvoiman kehittymistä sijoittamalla laaja-alaisesti Mikkelin kaupungin maantieteelliselle alueelle". Mikalo oy:n toimintatapa kysyä omistajaohjausta asuntojen myyntiin tai purkamiseen siinä vaiheessa, kun on päästänyt asunnot "kannattamaton korjata" tilaan, ei ole oikea toimintamalli. Kaupungin omistajaohjausta ei ole pidetty ajan tasalla. Lisäksi asuntojen kohtalon epävarmuus asian käsittelyn aikana 2024 – 2025, on vaikuttanut asukkaiden haluun asua kohteissa ja etsiä pysyvämpiä vuokra-asuntoja."

Koska kukaan ei kannattanut Jarno Strengellin muutosesitystä, se raukesi.

Merkitään, että Jarno Strengell jätti asiasta eriävän mielipiteen, joka on samansisältöinen kuin hänen muutosesityksensä.

Lisäksi Jarno Strengell esitti, että Mikalo oy tuo konserni- ja elinvoimajaostolle vuoden 2025 aikana 5 – 10 vuoden suunnitelman, Mikalo oy:n vuokra-asuntojen peruskorjaus- ja purkutarpeista sekä mahdolliset uudet kohteet perustellen asiaa seuraavasti: "Mikkelin kaupungin omistajaohjaus, ei ole voinut aidosti vaikuttaa Mikalo oy:n asuntojen omistuskantaan. Konserniyhtiön nykyinen toimintatapa kysyä omistajaohjausta konserni- ja elinvoimajaostolta asuntojen myyntiin tai purkamiseen siinä vaiheessa, kun on päästänyt asunnot "kannattamaton korjata" tilaan, ei ole oikea toimintamalli. Kaupungin omistajaohjausta ei ole pidetty ajan tasalla."

Koska kukaan ei kannattanut Jarno Strengellin muutosesitystä, se raukesi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

---

Merkitään, että Jarno Strengell jätti asiasta eriävän mielipiteen, joka on samansisältöinen kuin hänen muutosesityksensä.

Merkitään, että kaupunkikehitysjohtaja Jouni Riihelä selosti asiaa konserni- ja elinvoimajaostolle ja poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn jälkeen.

Lisäksi merkitään, että Mikalo Oy:n toimitusjohtaja Tommi Kuvaja oli läsnä kokouksessa tämän pykälän ajan.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

---

## **§ 5**

### **Omistajastrategiatyön tilannekatsaus**

MliDno-2024-2969

Valmistelija / lisätiedot:

Janne Skott, taloussuunnittelupäällikkö, janne.skott@mikkeli.fi

Konserni- ja elinvoimajaosto päätti 10.9.2024 § 66 käynnistää Mikkelin kaupungin omistajastrategian laadinnan, joka korvaa vuoden 2017 omistajapoliittiset linjaukset, sekä määrittelee kaupungin omistuksiin ja konserniyhtiöihin liittyvät omistamisen periaatteet ja strategiset tavoitteet. Omistajastrategiaa valmistellaan yhteistyössä KPMG:n kanssa, ja KPMG esittelee konserni- ja elinvoimajaostolle omistajastrategian valmistelutilanteen.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Janne Kinnunen, kaupunginjohtaja

Konserni- ja elinvoimajaosto merkitsee omistajastrategiatyön tilannekatsauksen tiedoksi sekä antaa tarpeen mukaan omistajaohjausta jatkovalmistelua varten.

#### **Päätös**

Konserni- ja elinvoimajaosto merkitsi tiedoksi valmistelutilanteen.

Merkitään, että KPMG:n konsuttit Kim Lehto ja Julia Soramo selostivat asiaa konserni- ja elinvoimajaostolle.

Merkitään, että sivistysjohtaja Virpi Siekkinen saapui kokoukseen tämän pykälän käsittelyn aikana ja kaupunginvaltuuston 2. varapuheenjohtaja Minna Pöntinen poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn aikana.

Merkitään, että hallintojohtaja Ari Liikanen ilmoitti olevansa esteellinen Etelä-Savon Energia Oy:n käsittelyn osalta (Suur-Savon Sähkö Oy:n hallituksen jäsen) ja poistui kokouksesta. Ilmoitus hyväksyttiin. Kokouksen sihteerinä tämän kohdan osalta toimi puheenjohtaja Pekka Pöyry.

#### **Tiedoksi**

KPMG



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asiantuntijajärjestelmässä

---

**Muutoksenhakukielto**

§1, §2, §3, §4, §5

**Muutoksenhakukielto**

Päätökseen, joka koskee valmistelua tai täytäntöönpanoa ei saa kuntalain (410/2015) 136 §:n perusteella hakea muutosta.