

MAANKÄYTTÖSOPIMUS / Luonnos 21.10.2021

1 Sopijaosapuolet

Rakennusliike Ola Oy, Y-tunnus 1806809-7
Maaherrankatu 30 L 5
50100 Mikkeli
jäljempänä ”yhtiö”

ja

Mikkelin kaupunki, Y-tunnus 0165116-3
PL 133
50101 Mikkeli
jäljempänä ”kaupunki”.

2 Sopimuksen tausta

Mikkelin kaupungin 15 kaupunginosan korttelissa 18 sijaitseva tontti nro 1, kiinteistötunnus 491-15-18-1, on vuokrattu 25.2.1972 päivätyllä maanvuokrasopimuksella. Vuokralainen on rakentanut sille 1970-luvun alussa hotellirakennuksen, joka tunnetaan Hotelli Varsavuorena. Rakennus on maanvuokraoikeuden haltijan omaisuutta. Liiketoiminta kiinteistöllä on päättynyt kauan sitten. Hotellirakennus on purkukuntoinen. Sen purkamiskustannukset ovat tämänhetkisen tiedon mukaan vähintään 400 000 euroa ilman haitta-aineiden purkua ja käsittelyä, jätteenkäsittelymaksuja ja purkukohteen täyttöön liittyviä kustannuksia.

Maanvuokrasopimuksen ja hotellirakennuksen omistanut Kansainvälinen Kulttuurikeskus Pegas Oy on asetettu konkurssiin. Konkurssipesällä ei ole varoja hotellirakennuksen purkamiseen. Mikäli konkurssi raukeaa, jäävät hotellirakennuksen purkukustannukset viimekädessä kiinteistön omistajan eli Mikkeli kaupungin vastattaviksi.

Konkurssipesä ja yhtiö ovat sopineet kaupasta, jolla vuokraoikeus ja rakennus siirtyvät yhtiön omistukseen. Kiinteistöllä harjoitetun hotelliliiketoiminnan päättymisen jälkeen on alueen tulevasta käytöstä neuvoteltu tontinvuokraoikeuden omistajan ja Mikkelin kaupungin kesken. Alueen muuttamisesta asuntorakentamisen alueeksi on laadittu hahmotelmia jo vuonna 2009 hyväksytyssä kaupungin maapoliittisessa ohjelmassa (”Saimaan sivu”).

3 Kaavoitettava alue ja sopimusalue

Maankäyttösopimus koskee liitekartassa 1 esitettyä aluetta, jolle kohdistuu asemakaavamuutos. Järjestyksessä Yhtiölle siirtyvä alue koskee liitekartan 2 mukaista määrääalaa Mikkelin kaupungin 15 kaupunginosan korttelissa 18 sijaitsevasta tontista nro 1, kiinteistötunnus 491-15-18-1. Jäljempänä tekstissä ”sopimusalue”.

Tämän maankäyttösopimuksen tarkoittama kaavoitettava alue on em. sopimusaluetta laajempi ja se on esitetty punaisella pistekatkoviivalla liitekartassa 1. Sopimusalue, jonka kaupunki luovuttaa Yhtiön käyttöön on korostettu vaaleansinisellä värillä (sekä erillinen liitekartta 2). Sopimusalueelle muodostetaan neljä (4) erillistä AK-tonttia, kaupungin maalle muodostetaan kaavassa yksi AK-tontti ja yksi KTY-tontti.

Kaavoitettava alue jakaantuu maanhallinnan kannalta kahteen osaan: yhtäältä yhtiö toimii vuokramiehenä kehitettävällä kerrostaloalueella ja muut kaavoitettavan alueen maa-alueet kuuluvat kaupungille. Koko sopimusalueen asemakaavoitus kuuluu maankäyttösopimuksen perusteella yhtiön vastuulle.

4 Sopimusalueen nykyinen kaavoitusilanne

Sopimusalueella on voimassa 21.2.2005 vahvistettu asemakaava no. 812. Sopimusalue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM).

5 Sopimuksen tarkoitus

Yhtiö on laatinut kustannuksellaan sopimusaluetta koskevan tontinkäyttösuunnitelman.

Tontinkäyttösuunnitelman mukaan sopimusalue osoitetaan asuinrakentamisen korttelialueeksi (AK) ja sopimusalueen rakennusoikeus noudattelee voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeuden määrää vaikka korttelialueen käyttötarkoitus muuttuu RM:stä AK:ksi. Sopimusalueen rakennusoikeus on yhteensä 8 950 k-m².

Kaupungin omistukseen jäävälle tontille kaavoitetaan samassa yhteydessä AK-rakennusoikeutta 2 240 k-m² (ns. pohjoisin tontti). Lisäksi asemakaavan muutosalueelle samassa kaavaprosessissa kaavoitetaan 400 k-m² KTY-rakennusoikeutta Pursialankadun länsipuolelle, Anttolantien pohjoispuolelle (ns. lähikaupan tontti). Kaupunki kilpailuttaa sekä pohjoisimman AK-tontin että KTY-tontin tontinluovutuksen eri prosessissa, myöhempänä ajankohtana. Luovutus perustuu arviokirjoihin.

Osapuolet tekevät tontinvuokrasopimuksen asemakaavan toteuttamiseen liittyvästä alueesta ja kulkuoikeuden perustamisesta.

6 Korvaus yhdyskuntarakentamisen kustannuksista

Korvaukseksi yhdyskuntarakentamisen kustannukseksi katsotaan yhtiön maksama asemakaavamuutoksesta tuleva ulkopuolinen konsulttityö (koskien koko asemakaavamuutosaluetta: yhtiölle tulevat pistetalot, pohjoisin AK-tontti ja KTY-tontti) sekä yhtiölle koituvat kaikki kustannukset hotellirakennuksen purkamisesta.

Yhtiö hankkii kaupungin hyväksymän kaavakonsultin hoitamaan kaavoitusta. Kaupunki vastaa mahdollisista asemakaavan yhteydessä laadittavista selvityksistä. Prosessimielessä voidaan puhua ns. kumppanuuskavasta, jotka ovat yleistyneet viime aikoina isommissa kaupungeissa.

Asemakaavamuutokseen kuuluvat asemakaavat 756 ja 812 joko kokonaan tai osittain ja yleiseen käyttöön tarkoitettu rantaraitti, jonka maa-alue jää kaupungille ja muodostaa tonttijaossa oman kiinteistönsä (asemakaavamuutoksen alustava rajaus on esitetty liitekartassa 1). Kaupunki hakee kustannuksellaan lupaa vesialueen tarvittavaan täyttöön.

Yhtiölle myönnetään oikeus purkaa ko. hotellirakennus kaupungin hallitsemalta maa-alueelta erillisellä purkuluvalla (rakennuslupa), jonka yhtiö voi hakea välittömästi sen jälkeen, kun kaupunginvaltuuston tätä sopimusta koskevan päätös on saanut lainvoiman. Purkulupaa tulee hakea viimeistään kuuden kuukauden (6 kk) kuluttua asemakaavan lainvoimaistumisen jälkeen.

Lisäksi yhtiö siirtää kustannuksellaan Pursialankadun länsipuolisen KTY-tontin täyttöä varten käyttötarkoitukseen sopivan hotellirakennuksen betonijakeen yhdellä siirtokerralla purkamisen yhteydessä. Yhtiö, yhdessä kaupungin sekä kehitysyritys Miksein kanssa, vastaa purkumateriaalien hyötykäytöstä maanrakenta-

misessa liittyvän MARA-ilmoituksen tekemisestä. Ilmoitus tehdään ELY-keskukselle. Kehitysyhtiö Mikseissä on käynnissä CityLoops-hanke, jonka tavoitteena on edistää purkumateriaalien hyötykäyttöä ja kiertotaloutta. Asiasta sovitaan osapuolen kesken purkuhankkeen käynnistyessä. Tavoitteena on, että purkujäte (betonijakeet) voidaan sijoittaa ko. KTY-tontille. Yhtiö ei vastaa KTY-tontin muusta maanrakennuksesta eikä sen kustannuksista.

Kaupunki vastaa asemakaavan toteutuksesta yleisille alueille kuten puisto- ja virkistysalueille, katualueille, mahdollisille muille yleiseen käyttöön tarkoitettuihin alueille ja toiminnoille. Yhtiö vastaa sopimusalueen asuinrakentamiselle osoitettujen tonttien toteutuksesta ja ylläpidosta. Yhtiön teettämä asemakaavamuu- tosaineisto jää kaupungin omaisuudeksi.

7 Tontinvuokrasopimukset

Kaupunki vuokraa tämän sopimuksen liitteenä olevalta sopimusalueelta pitkäaikaisella tontinvuokrasopi- muksella tontit (4 kpl) yhtiölle perustettavien yhtiöiden lukuun seuraavin pääasiallisin ehdoin:

7.1 Vuokra-aika ja rakentamisvelvoite

Kunkin rakennettavan kerrostalon tontin vuokra-aika on 50 vuotta alkaen rakennusluvan hakemisesta.

Yhtiö veloitetaan rakentamaan alue seitsemän (7) vuoden kuluessa ensimmäisen rakennusluvan myöntä- misestä lukien. Mikäli rakentamisvelvoite ei täyty, niin asia sanktioidaan voimassa olevien määräysten mu- kaisesti.

7.2 Vuokran hinta

Sopimusalueelle tulee neljä tonttia ja kunkin yksittäisen tontin vuokra on 18 000 €/kpl/vuosi sidottuna elin- kustannusindeksiin (72 000 €/vuosi, 3 600 000/50 v. ilman eki). Laskennallisesti luovutushinta on 160,90 € / k-m².

7.3 Muuta huomioitavaa

Yhtiö purkaa kustannuksellaan Varsavuoren hotellin. Purkamiskustannukset ovat tämänhetkisen tiedon mukaan vähintään 400 000 euroa ilman haitta-aineiden purkua ja käsittelyä, jätteenkäsittelymaksuja ja täyttöön liittyviä kustannuksia.

8 Sopimuksen purkautuminen

Tämä sopimus tulee voimaan heti.

Mikäli asemakaava tulee voimaan sisällöltään liitteenä olevasta kaavaehdotuksesta olennaisesti toisenlai- sena, sopijapuolet neuvottelevat sopimuksen jatkamisesta, muuttamisesta tai purkamisesta.

Tämä sopimus purkautuu, mikäli asemakaavan hyväksymistä koskeva päätös kumotaan sopimusalueen osalta mahdollisen muutoksenhaun johdosta kokonaan tai olennaisilta osin.

Mikäli tämä sopimus purkautuu edellä todetusta syystä, kaupunki maksaa yhtiölle hotellirakennuksen pur- kamisen (purkamiskustannukset ovat tämänhetkisen tiedon mukaan vähintään 400 000 euroa ilman haitta- aineiden purkua ja käsittelyä, jätteenkäsittelymaksuja ja täyttöön liittyviä kustannuksia), kohteen yksityises- tä hankintaan liittyvistä ja asemakaavan laatimisesta aiheutuneiden kustannusten korvauksena yhdeksän- sataatuhatta (900 000) euroa kuukauden kuluessa sopimuksen purkautumisesta.

9 Sopimuksen jakelu

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) samansanaista kappaletta, yksi kummallekin sopijaosapuolelle.

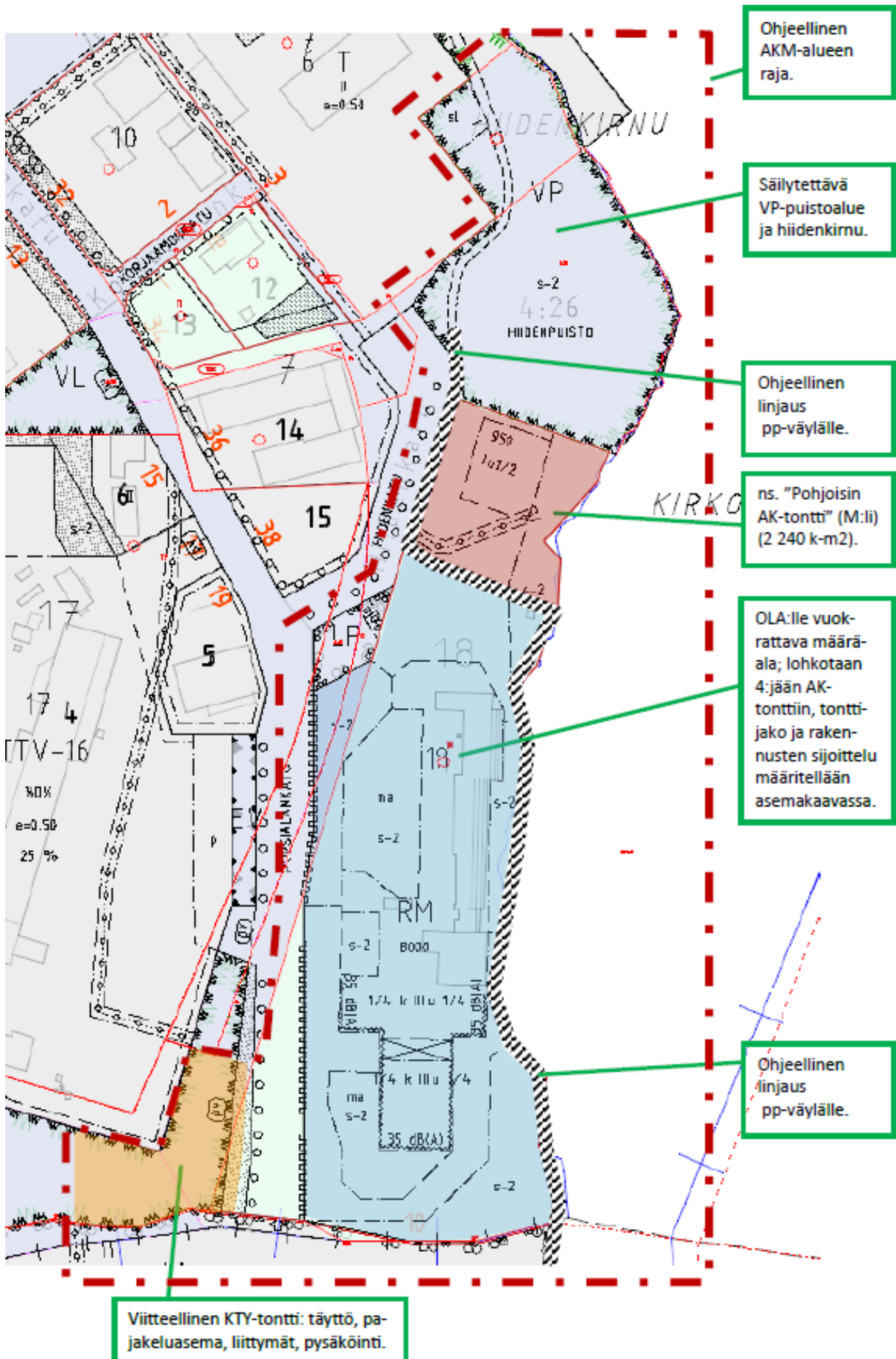
10 Allekirjoitukset

Mikkelissä ____.____.2021,

Olli Heinikäinen
Rakennusliike Ola Oy

Jouni Riihelä
Mikkelin kaupunki

Liitekartta 1: Asemakaavamuutosalue ja sen keskeiset piirteet viitteellisesti



Liitekarta 2: Alustava tontinkäyttösuunnitelma sopimusalueesta (edellisellä sivulla sinisellä pohjavärillä oleva AK-tontti)

