

Ns. Pulkkisenkulman ”uudessa kaavapäätöksessä”, kaupunginvaltuusto 23.6.2008 §
78 on seuraava maininta:

”V. 2005 kiinteistönomistajan ja kaupungin välille neuvoteltu ja tuolloin allekirjoitettu
maankäyttösopimus pidetään voimassa sillä tarkennuksella, että maankäyttömaksut
eivät koske suojeltavien puurakennusten kerrosalaa.”

11.8.2008

Rauni Oinonen

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Sopijapuolet

Mikkelin kaupunki (Y 0165116-3), jäljempänä kaupunki

ja

Vesa Antero Pulkkinen () omasta puolestaan sekä Vilho Eemil Pulkkinen () ja Alli Orvokki Pulkkinen () jakamat-
tomien kuolinpesien ainoana osakkaana, jäljempänä tontinomistaja, Mikkelin kaupungin 1.
kaupunginosan (Savilahti) korttelin 5 tontin n:o 51 (kiinteistötunnus 491-1-5-51) omistajana.

Sopimusalue

Sopimus koskee edellisessä kohdassa mainittua tonttia 491-1-5-51 kiinteistörekisteripinta-
alaltaan 2.434 m². Sopimusalue on rajattu punaisella tämän sopimuksen liitteenä olevalle
5.5.2004 päivätylle (muutos 11.3.2005) asemakaavan muutosehdotukselle.

Kaavoitustilanne

Sopimusalueella on voimassa 25.11.1977 vahvistettu asemakaavan muutos.

Sopimuksen tarkoitus

Sopimuksen tarkoituksena on, että kaupunki ja tontinomistaja sopivat tämän sopimuksen liit-
teenä olevan 5.5.2004 päivätyn (muutos 11.3.2005) asemakaavan muutosehdotuksen mukaisesta
rakentamisesta ja muusta kaavan toteuttamisesta sopimusalueella.

Asemakaavan muutosehdotuksen mukaan sopimusalueen rakennusoikeus kasvaa 3.670 k-
m²:stä 6.085 k-m²:iin eli 2.415 k-m².

Mikäli sopimusalueelle hyväksytään pääosin sopimuksen liitteenä olevan asemakaavan muu-
tosehdotuksen mukainen asemakaavan muutos, sopijapuolet sopivat asemakaavan muutoksen
toteuttamisesta seuraavaa:

1. Kunnallistekniikan sekä yleisten alueiden rakentaminen ja kunnossapito

Kaupunki vastaa kustannuksellaan sopimusalueen asemakaavan muutosehdotuksessa osoi-
tettujen katujen, muun kunnallistekniikan, puistojen yms. yleisten alueiden suunnittelusta,
rakentamisesta ja kunnossapidosta kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti.

Sopimusalueelle rakennettaessa lisää tontinomistaja maksaa kaupungille voimassa olevan
taksan mukaiset vesi- ja viemäriverkoston liittymismaksut ja ns. tonttijohtomaksut.

Tontinomistaja maksaa kaupungille maankäyttösopimusmaksua nykyisen rakennusoikeu-
den (3.670 k-m²) käyttötarkoituksen muuttamisesta ja em. lisärakennusoikeuden 2.415 k-
m²:ltä siten, että yksikköhinta nykyisen käyttötarkoituksen muuttamisesta liikerakennusoi-
keudesta asuntorakennusoikeudeksi on viisikymmentä (50,00) euroa/k-m², ja että yksikkö-
hinta em. lisärakennusoikeudesta kysymyksen ollessa asuntorakennusoikeus on satakym-
menen (110) euroa/k-m² ja kysymyksen ollessa muu rakennusoikeus seitsemänkymmentä-
viisi (75,00) euroa/k-m² kaikki em. yksikköhinnat sidottuna elinkustannusindeksiin (loka-
kuu 1951=100) tammikuun 2005 pistelukuun 1575. Maankäyttösopimusmaksu erääntyy

maksettavaksi ko. lisärakentamishankkeeseen käytettyjen asuntorakennusoikeuden ja muun rakennusoikeuden k-m²-määrien ja em. yksikköhintojen mukaan laskien hankkeen rakennusluvan saatua lainvoiman. Saamastaan rakennusluvasta tontinomistajan on välittömästi ilmoitettava maankäyttösopimusmaksun laskutusta varten kaupungingeodeetille. Mikäli rakennusluvassa, yhtiöjärjestyksessä tms. asiakirjassa oleva rakennusoikeuden käyttötarkoitus on epäselvä tai muuten tulkinnanvarainen, onko kysymyksessä asuntorakennusoikeus tai muu rakennusoikeus, maankäyttösopimusmaksu määräytyy yksikköhinnan yhdeksänkymmentä (90,00) euroa/k-m² mukaan.

Jos lisärakennusoikeus tai osa siitä on toteutettu muuna kuin asuntorakennusoikeutena viiden (5) vuoden kuluessa sopimusalueen asemakaavan muutoksen lainvoimaiseksi tulosta lukien niin, että rakennusvalvontaviranomainen on suorittanut tiloissa käyttöönottokatselmuksen, maankäyttösopimusmaksu on kolmekymmentäviisi (35,00) euroa/k-m² sidottuna elinkustannusindeksiin (lokakuu1951=100) tammikuun 2005 pistelukuun 1575. Jos toteutus on tapahtunut kuudentena (6) vuotena, maankäyttösopimusmaksu on neljäkymmentäviisi (45,00) euroa/k-m², ja jos se taas on tapahtunut seitsemäntenä (7) vuotena, maankäyttösopimusmaksu on kuusikymmentä (60,00) euroa/k-m². Tästä eteenpäin maankäyttösopimusmaksu on alentamaton eli seitsemänkymmentäviisi (75,00) euroa/k-m² em. tavalla elinkustannusindeksiin sidottuna. Myös tässä kappaleessa mainittu maankäyttösopimusmaksu eräänny maksettavaksi edellisessä kappaleessa mainituilla periaatteilla.

Mikäli käyttötarkoitusta muutetaan muusta rakennusoikeudesta asuntorakennusoikeudeksi viidentoista (15) vuoden kuluessa sopimusalueen asemakaavan muutoksen lainvoimaiseksi tulosta lukien, tontinomistaja maksaa tältä rakennusoikeuden osalta muutosajankohdasta riippuen kaupungille maankäyttösopimusmaksun lisäystä 55,00 euroa/k-m², 45,00 euroa/k-m², 30,00 euroa/k-m² tai 15,00 euroa/k-m². Myös tässä kappaleessa mainittu maankäyttösopimusmaksun lisäys eräänny maksettavaksi edellisissä kappaleissa mainituilla periaatteilla.

Mikäli tontin koko lisärakennusoikeutta ei ole käytetty viidentoista (15) vuoden kuluessa sopimusalueen asemakaavan muutoksen lainvoimaiseksi tulosta lukien, eräänny käyttämättöä rakennusoikeutta vastaava maankäyttösopimusmaksu maksettavaksi välittömästi.

Viivästyskorke on korkolain mukainen.

Vaihtoehtoisesti jos tontin lisärakennusoikeutta ei ole toteutettu kaupunkia tyydyttävällä määrällä viidentoista (15) vuoden kuluessa sopimusalueen asemakaavan muutoksen lainvoimaiseksi tulosta lukien, tontinomistaja suostuu asemakaavan muuttamiseen siihen mennessä toteutuneen rakennusoikeuden määrän mukaiseksi, ei kuitenkaan alle 25.11.1977 vahvistetun asemakaavan muutoksen mukaisen rakennusoikeuden määrän 3.670 k-m², ilman tontinomistajalle tulevaa minkäänlaista korvausta. Tontinomistaja maksaa kaupungille asemakaavan muutoksen laatimisesta voimassa olevan taksan mukaisen palkkion.

Maankäyttösopimusmaksulla rahoitetaan keskusta-alueen katujen, muun kunnallistekniikan, yleisten pysäköintipaikkojen, puistojen yms. alueiden rakentamista kuitenkin niin, että rahoitus pyritään ensisijaisesti kohdentamaan yleisten pysäköintipaikkojen rakentamiseen esimerkiksi torin alle.

2. Vastaiset luovutukset

Mahdollisesti luovuttaessaan tontin ja rakennukset edelleen tontinomistaja sitoutuu siirtämään tämän sopimuksen velvoitteet luovutuksensaajalle ja ottamaan tämän maankäyttösopimuksen kokonaisuudessaan luovutuskirjan liitteeksi.

Vastaavalla tavalla on meneteltävä pelkän tontin tai pelkän rakennuksen edelleen luovutuksessa. Tällöin tontin ja rakennuksen omistajat ovat yhteisvastuussa tämän sopimuksen velvoitteista.

Kaikissa edellisissä kappaleissa mainituissa luovutuksissa myyjä on velvollinen toimittamaan luovutuskirjasta jäljennöksen kaupungille.

3. Sopimuksen allekirjoittaminen ja voimaantulo

Sopijapuolet allekirjoittavat tämän maankäytösopimuksen ennen sopimusalueen asemakaavan muutoksen kaupunginvaltuustokäsittelyä.

Sopimus tulee voimaan tätä sopimusta koskevan kaupunginvaltuuston päätöksen ja sopimusalueen asemakaavan muutosta koskevan kaupunginvaltuuston päätöksen saatua lainvoiman.

4. Sopimuksen mahdollinen raukeaminen

Mikäli tässä sopimuksessa tarkoitettu asemakaavan muutos ei saa lainvoimaa tai tulee voimaan olennaisesti toisen sisältöisenä, sopijapuolet neuvottelevat sopimuksen jatkamisesta tai päättämisestä. Sopimuksen rautessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimukseen sopimuksen nojalla ja osapuolet eivät ole velvollisia mihinkään korvauksiin sopimuksen purkautumisen johdosta.

5. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Mikkelin käräjäoikeudessa.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Tämän sopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sen ehtoja noudattamaan.

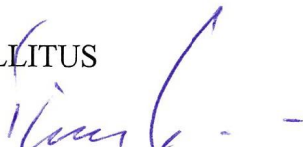
ALLEKIRJOITUKSET

Mikkelissä 27. päivänä huhtikuuta 2005

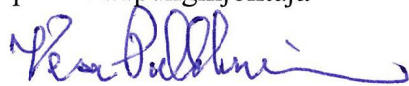
MIKKELIN KAUPUNGINHALLITUS



Ero Kaitainen
apulaiskaupunginjohtaja



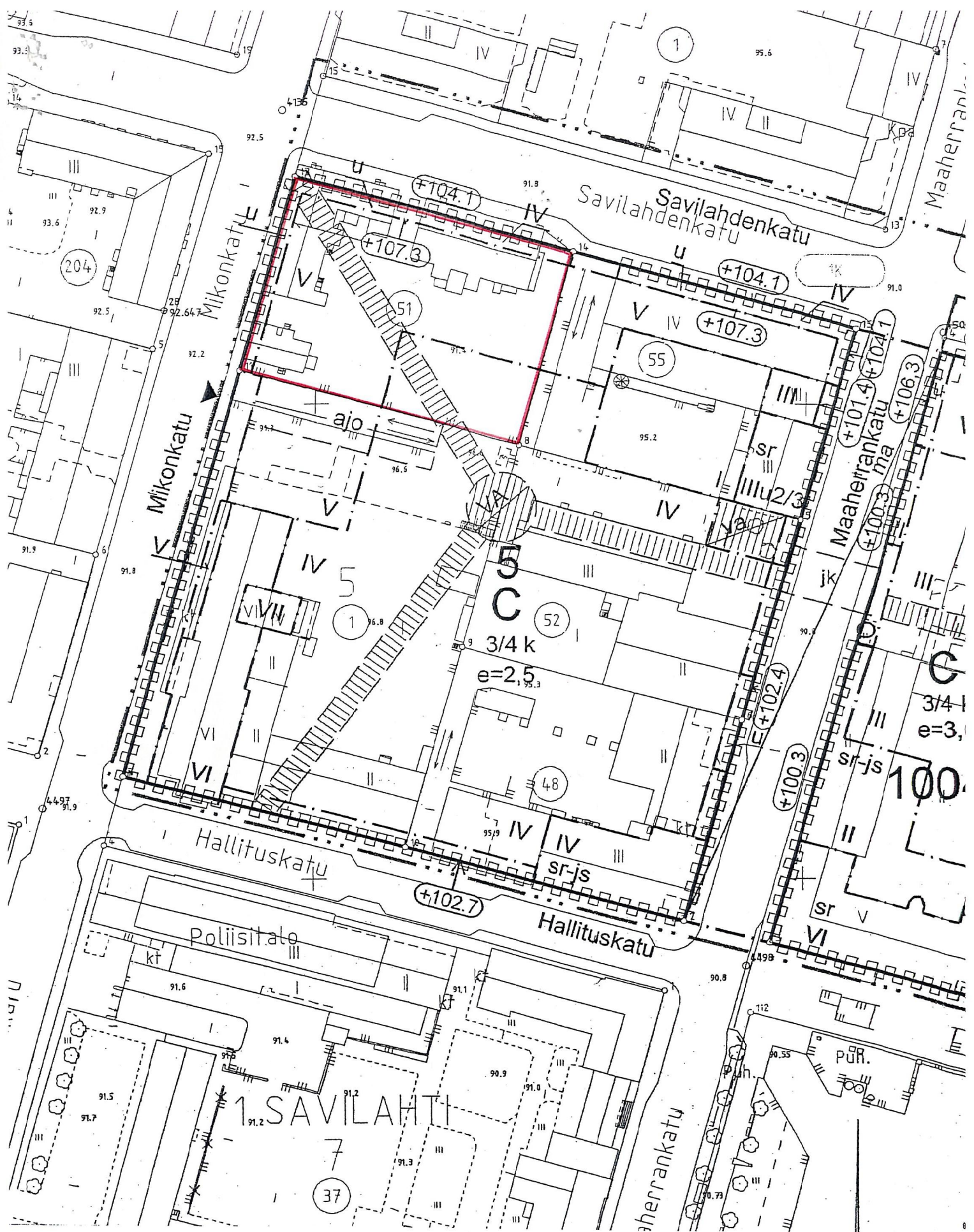
Timo Heiskanen
kaupunginlakimies



Vesa Antero Pulkkinen

Todistavat:





Ote 5.5.2004 päivätystä (muutos 11.3.2005) asemakaavan muutosehdotuksesta

Mittakaava 1 : 1000

Handwritten signatures in blue ink.