

Vuokrasopimuksissa ja kauppakirjoissa noudatetaan soveltuvilta osin Suomen Kuntaliiton sopimusmalleja.

Vuokratontin voi ostaa rakennusveloitteen täytyttyä milloin tahansa vuokra-aikana, mutta viimeistään kolmen kuukauden kuluessa tontin lainvoimaisesta myyntipäätöksestä.

Kuntalain 130 § ja 131 § pykälää noudatetaan kilpailuilla markkinoilla toimiville yrityksille myytäessä tonttia tai vuokratessa yli 10 vuodeksi.

1.2. Tontin varaaminen

Huomautus käsitteistä:

Selvyyden vuoksi tässä yhteydessä käytetään käsitettä 'tontti'. Varattava alue voi olla lohkokontti tai muodostettu kiinteistö (asemakaava-alueella) tai tila (asemakaavoittamattomalla alueella), tontinosa tai määräala kaavoitetulta korttelialueelta (tai kokonainen asemakaavoitettu kortteli), joka lohkotaan tontiksi ja muodostetaan kiinteistöksi tai muu sovitettu alue, jota voidaan käsitellä 'tonttina' asema-, (osa)yleis- tai rantakaavassa määriteltynä käyttötarkoitukseen.

Omakotitalotontin varaushakemuksen perusteella tontista tehdään varauspäätös, jolla tontti pidetään varattuna hakijalle kuusi kuukautta (6 kk) päätöksestä. Varauspäätös oikeuttaa tontin myymisen tai vuokraamisen varaajalle.

Omakotitalotontin varaajalta peritään varausmaksu voimassa olevan taksan mukaisesti, varausmaksua ei hyvitetä tai palauteta. Varaukselle on mahdollista hakea yhden (1) kerran kuuden kuukauden jatkoaikaa, tällöin peritään uusi varausmaksu.

Ellei vuokrasopimusta tai kauppaa ole tehty varausajan kuluessa, luovutus päätös raukeaa ja tontti siirtyy vapaana tonttina haettavaksi. Varausmaksua ei palauteta.

Kerros- ja rivitalotonttien osalta varausmaksu on 1 000 € lisättynä 10 %:lla tontin hinnoittelun mukaisesta vuosivuokrasta. Varausmaksua ei palauteta tai hyvitetä. Kerros- ja rivitalotonttien varausaika on yhden vuoden (12 kk), varausaika ei jatketa. Y-alkuisille tonteille aiottu palveluasuminen kohteet rinnastuvat tähän menettelyyn.

Teollisuus- ja liikerakennusten tonteilta tai korttelinosilta ei peritä varausmaksua. Varausaika on kuusi kuukautta (6 kk). Varaukselle on mahdollista hakea yhden (1) kerran kuuden kuukauden jatkoaikaa hakemuksesta.

Aurinkovoima-alueiden varausaika poikkeaa teollisuustonteista: alle 150 ha AE-voimala-alueiden varausaika on 12 kuukautta ja sitä voi jatkaa erillisellä hakemuksella kuuden (6) yhdeksän (9) kuukauden ajan. Yli 150 ha alueiden varausaika on 5 vuotta (60 kk) ja varaamisesta tehdään viranhaltijapäätös. Aurinkovoima-alueita voi olla samanaikaisesti varattuna yhdelle toimijalle kaksi (2) toiminnallista aluetta. Toiminnalliseksi alueeksi määritellään yhdestä tai useammasta kiinteistöstä koostuvat alueet, jotka ovat yhteydessä toisiinsa tai sijaitsevat toistensa välittämässä läheisyydessä.

Kaupunki varaa itselleen oikeuden ottaa uuden varauksen vastaan yksittäiseltä toimijalta, jolla on jo varattuna 100–200 hehtaarin alue aiemmin. Lisäksi, jos yksittäiseen aurinkovoima-alueeseen kohdentuu useampia samanaikaisia varauksia ja varausneuvotteluja, niin kaupunki varaa mahdollisuuden kilpailuttaa näiden alueiden luovutushinnat suljetulla tarjouskilpailulla. Aurinkovoima-alueilla varauskarenssiaika on kuusi (6) kuukautta, jonka jälkeen sama toimija voi varata alueen vielä ~~kuudeksi (6)~~ kahdeksitoista (12) kuukaudeksi.

Teollisuuden, liikerakennusten ja aurinkovoima-alueiden markkinoinnissa ja varauksissa yhteistyökumppanina toimii ~~MikseiMikkeli Oy~~ Mikkelin kehitysytio Miksei Oy, jolle varaukset tehdään erillisellä lomakkeella. MikseiMikkelin tontinvarauslomakkeessa määritellään se, kohdentuuko varaus (valmiiseen) tonttiin, korttelinosaan, määräalaan, kiinteistöön tai tilaan. Lomake on tämän asiantkirjan liitteenä (ks. viimeinen sivu). Hakemuslomaketta muokataan tarvittaessa ja siitä on olemassa myös eri kieliversiot.

Tonttivaraus ei oikeuta mihinkään toimenpiteisiin tai tarvikkeiden varastointiin tontilla. Hankkeeseen ryhtyvä voi tehdä maaperätutkimuksia varausaikana kaupungin luvalla. Luvan myöntää maankäyttöpäällikkö tai hänen osoittama henkilö.

Tontin varaaja veloitetaan noudattamaan alueen kaavamääräyksiä ja alueelle mahdollisesti laadittuja rakentamistapaohjeita.

Tontin varauspätös tehdään hakijalle. Varausta ei voi siirtää kolmannelle osapuolelle, eikä tontilta toiselle tontille. Tonttia ei varata henkilölle tai yritykselle, jolla on varattuna tai hallinnassaan kaupungin luovuttama tontti, jonka rakentamisvelvoite on täyttämättä. Myöskään kahta tai useampaa samaan käyttötarkoitukseen olevaa kaavatonttia ei voi varata samanaikaisesti (pl. AE-voimala-alueet, joita voi olla samanaikaisesti varattuna yhdelle toimijalle kaksi (2) toiminnallista aluetta).

Pientaloja rakentavalle yritykselle voidaan varata tontteja siten, että varattuna on enintään yksi rakentamaton tontti sellaisten tonttien lisäksi, joilla rakennustyöt ovat jo käynnissä.

Alueilla (erityisesti kantakaupungin osayleiskaava-alueella) rakennuspaikkoja ei luovuteta ilman päätöstä asemakaavasta. Hankealueille voidaan laatia esisopimus, jossa määritellään tulevan luovutuksen hinta. Kaupungin päättäessä asemakaavasta kohteen luovutushinta määrittyy samalla joko vyöhykehinnaksi tai erikseen arvioituna hintana.

Huomautus tonttivarauksen karensista:

Tonttia (määräalaa, vuokra-aluetta jne.), jonka varaus on rauennut, voi se, jonka toimesta varaus on rauennut, hakea samaa tonttia uudelleen kolmen kuukauden kuluttua raukeamisesta (ns. karensisääntö). Aurinkovoima-alueilla varauskarenssiaika on kuusi (6) kuukautta, jonka jälkeen sama toimija voi varata alueen kerrallaan kuudeksi (6) kuukaudeksi.

2. LUOVUTUSMENETTELY

Tontteja luovutettaessa käytetään tarjous-, arvonta- ja tarveharkintamenettelyä. Tarveharkintamenettelyä käytetään harvoin. Huutokauppari menettely määritellään tarjousmenettelyksi.

Uusia kaava-alueita avattaessa lautakunta päättää tonttien hinnoittelusta elleivät ne ole mukana tämän asiakirjan vyöhyketarkastelussa.

Lukijalle:

- Alkuperäinen ja muuttumaton tekstiosuus on mustalla. Poistot: **punainen-yliviivaus**
- Lisätyt tekstiosat ja päivitysosuus on **sinisellä**.

Huom: tekstiversio viimeistellään Kv:n päätöksen saadessa lainvoiman ja asiakirja julkaistaan kaupungin verkkosivuilla (mikkeli.fi/palvelut/kartat-ja-mittaus/)

Aurinkovoimala-alueiden varausmenettelyt, luovutus ja hinnoittelu:

Luovutusmuotona on vain vuokraus. Luovutusalueet muodostavat kolmiportaisen hintaraken-
teen mukaan:

- Asemakaava-alueella (kaavoitettu aurinkovoimalan käyttöön) **6,65 € / m²** (1 995 € / hehtaari / v.).
Hinta perustuu raakamaan ja teollisuustonttimaan hintojen keskiarvoon; kaupunki vastaa puuston poistosta alueelta.
- Yleiskaava-alueilla, jotka rajautuvat asemakaavaan **2,00–2,66 € / m²** (600–798 € / hehtaari / v.).
Vakiintunut Mikkelin kaupungin käyttämä raakamaan hinta; metsämaan osalta kaupunki vastaa puuston poistosta alueelta; luovutushinnan määrittää alueen sijainti, näkyvyys sekä alueelle johtava ja alueella oleva kulkuinfra. Kaupunki päättää hintatason).
- Muilla alueilla, joilla on (osa-)yleiskaava, tai alue on kaavoittamaton: **1,33 € / m²** (399 € / hehtaari / v.).
Metsämaan osalta kaupunki vastaa puuston poistosta alueelta.
- Ecosairilan teollisuustonttien kaava-alueella on voimassa erillishinnoittelu, jossa tasaamattoman alueen luovutushinta aurinkovoima-alueeksi on 3,46 € / m² (2 595 € / hehtaari / v.; teollisuuskaava vuokrataso on 7,5 %).
Hinnoittelu perustuu raakamaan ja alueen tasaamattoman teollisuustonttimaan hintojen keskiarvoon.

Kaikki edellä olevat hinnat ovat sidottu elinkustannusindeksiin (pisteluku 2282, 03/2023).

Aurinkovoima-alueiden vuosivuokra määräytyy 3 % luovutushinnasta. Vuokra-aika on 45 vuotta.

Aurinkovoimala-alueista suoritetaan kunnalle kiinteistövero (ns. ”voimalavero”) kaupunginvaltuuston vuosittain päättämän hinnoittelun mukaisesti.

Aurinkovoimala-alueille laadittaville kohteille kohdentuvat kaava- ja selvityskustannukset **esoitetaan** ovat hankkeeseen ryhtyvän vastuulla. Varausaika tehty alueen soveltuvuustutkimukset, luontoselvitykset, rakennettavuusselvitykset yms. jäävät hankkeeseen ryhtyvän ja kaupungin käyttöön.

Lisätietoja: <https://tem.fi/uusiutuvan-energian-lupamenettelyiden-nopeuttaminen>

Aurinkovoimala-alueiden varaaminen

Kaupunki voi järjestää alueiden varaamista koskevan kilpailutuksen silloin, kun samaan potentiaaliseen aurinkovoima-alueeseen kohdentuu mielenkiintoa kahden tai useamman hankkekehittäjän suunnalta. Tällöin kyseessä on varausajan ja -alueen kilpailutus, jossa tarjouskilpailun pohjahintana alueen m²/ha-hinnoittelu (hintakilpailu) ja hankekehittäjän kyky

toteuttaa hanke (laatukilpailu). Kilpailutus on aina yksilöllinen ja tehdään yhteistyössä kaupungin hankintapalveluiden sekä Mikkelin kehitysyhtiö Miksei Oy:n kanssa.

Alle 150 hehtaarin alueiden varaaminen

Aurinkovoimala-alueita, jotka ovat kaavoittamalla, kaupungin omistamalla alueella ja ovat alle 150 ha varataan kaupungilta Miksei Oy:n kautta. Alueen rajausta tehdään neuvotellen kaupungin kanssa. Aluevaraus tehdään 12 kuukaudeksi ja sitä voi erillisestä hakemuksesta jatkaa 9 kk ajan. Alueen vuokrauspäätös tehdään varausaikana. Jos yksittäiseen aurinkovoimala-alueeseen kohdentuu neuvottelullista mielenkiintoa kahden tai useamman toimijan osalta, kaupunki voi järjestää yllä kuvatun varausalueen koskevan kilpailun.

150 hehtaarin tai suurempien alueiden varaaminen

Yli 150 ha:n aurinkovoimala-alueiden osalta varausaika on 5 vuotta (60 kk). Varausaikana kohteen varaaja varautuu tekemään YVA-tarveharkintaselvityksen (ely-keskukselle), mahdollisesti YVA-selvityksen, luonto- ja muut ympäristöselvitykset, vesitalous selvityksen, rakennettavuus- ja liikennöintiselvitykset, sähkön siirtoon ja liityntään liittyvät selvitykset sekä muut mahdolliset selvitykset, joita hankkeen suunnittelu ja toteutus edellyttävät.

Suurten, yli 150 ha alueiden varausmenettely tapahtuu neuvotellen kaupungin edustajien kanssa (maankäyttö ja kaupunkirakenne tulosityksikkö; Miksei Oy). Aluevarauksesta tehdään **maankäyttöjohtajan** [**← poisto: Kakela 19.3.**] viranhaltijapäätös ja varausaika on siis voimassa viranhaltijapäätöksen lainvoimaistumisesta 5 vuotta (60 kk).

Molemmissa tapauksissa varausaika on maksuton.

Alueella tehtäviin selvityksiin on pyydettävä lupa maankäyttö ja kaupunkirakenne tulosityksiköstä. Poikkeuksetta lupa tutkimuksille myönnetään, ja kaupunki pitää rekisteriä laadituista selvityksistä, joita alueisiin kohdentuu. Kuten muissakin kehittämisalueilla, hankekehittäjän laatimat sellaiset selvitykset, jotka eivät sisällä yrityssalaisuuden piirissä olevia asioita, annetaan kaupungin käyttöön.

Perusvuokran maksamisen aloitus ja hankkeen luvat

Teollisen mittakaavan aurinkovoimalat edellyttävät sopimusta (valtakunnalliseen, alueelliseen tai paikalliseen) sähköverkkoon liittymiselle (verkkoliityntäsopimus). Aurinkovoimalalle ja sen alueelle tuleville laiterakennuksille jne. tulee hakea rakennuslupa (tulev. rakentamislupa) kaupungin rakennusvalvonnalta (lupapiste.fi-palvelu). Rakennuslupaprosessin aloittamista suositellaan jo varausaikana.

Kaavojen ulkopuolisilla alueilla aurinkoenergiavoimala voidaan toteuttaa kaupungin tekemällä suunnittelutarveratkaisulla. Osayleiskaava-alueille hankekehittäjä on velvollinen hakemaan poikkeamislupaa mikäli kaavamääräys ei suoraan mahdollista aurinkovoimalaa.

Asemakaava-alueille hankekehittäjä laatii lukuunsa alueen asemakaavan kaupungin ohjeistuksen mukaisesti. Aurinkoenergia-alueiden asemakaavoista (asemakaavamuutoksista) päätetään ja hyväksytään lautakunnassa.

Kaupunki alkaa periä aurinkovoimala-alueista täyttä, ns. perusvuokraa, siinä vaiheessa, kun hanke on saanut rakennusluvan ja verkkoliityntäsopimuksen. Sitä edeltävältä vuokra-ajalta peritään 50 % alennettua maanvuokraa. Tätä jaksoa kutsutaan ”luvitusajaksi”. Perusvuokran

laskuttaminen alkaa siis siinä vaiheessa, kun voimalalla on lupiin liittyvät edellytykset tuottaa sähköä jakeluverkkoon.

Vyöhykehinta-alueiden ulkopuolisilla ja yleiskaava-alueilla aurinkovoimalan vuosivuokra on 3 % luovutushinnasta. Mikäli voimala sijoitetaan asemakaava-alueelle, jossa on voimassa esim. teollisuusalueiden kaava tai sille laaditaan EA-kaava, peritään T-kaavamerkinnän mukainen, tai erillishinnoiteltu (esim. EcoSairila) maanvuokra (vuosivuokra on 7,5 % luovutushinnasta).

AE-voimala-alueiden varaus-, luovutus- ja lupaprosessin vaiheistus ja toiminnan sisältö:

Toimenpide, vaihe:	Toiminnan sisältö pääpiirteittäin:
I) Alueen varaaminen ja varaus (12 kk ... 5 v.)	<ul style="list-style-type: none"> • Yhteydenotto kaupunkiin/Mikseille. • Suora varaaminen (12 + 9 kk) / Miksei. • Kilpailutus, kaupunki hankintayksikkönä. • Yli 150 ha varaaminen VHP:llä (5 vuotta) / neuvottelumenettely.
II) Alueen vuokrasopimus luovutussopimus toimijalle	<ul style="list-style-type: none"> • Vuokrasopimuksen ehtona on, että 1 kk:n kuluttua kaavoittamattomalle alueelle on haettava suunnittelutarveratkaisua kaupungilta. • Ns. luvitusajan maanvuokrasopimus on 50 % perusvuokrasta. • Vuokrasopimus tehdään 45 vuodeksi.
III) Suunnittelutarveratkaisu (STR)	<ul style="list-style-type: none"> • STR:n myöntämisen ehtona on, että vaadittavat selvitykset (luonto jne.) on laadittu. • STR:n ehtona on, että rakennuslupa haetaan 2 kk kuluttua STR:n lainvoimaistumisesta. • Edellytysten täytyessä kaupunki myöntää virkistyönä.
IV) Rakennuslupa (rakentamislupa, RL) (*)	<ul style="list-style-type: none"> • Sisältää normaalin rakentamisvelvoitteen, 2 vuotta RL:n lainvoimaistumisesta.
V) Verkkoliityntäsopimus	<ul style="list-style-type: none"> • Verkkosopimuksen ehtona on lainvoimainen RL. • Hankekehittäjä vastaa liityntäsopimuksesta, tiedottaa kaupunkien sopimuksen tekemisestä. • Hankekehittäjä vastaa sähköyhteyksien tekemisestä
VI) Sähkön tuotanto	<ul style="list-style-type: none"> • STR:n ja RL:n mukainen toiminta alkaa. • Perusvuokran laskutus (100 %) alkaa.

*) Selvyyden vuoksi todettakoon, että totuttu termi 'rakennuslupa' tulee muuttumaan uuden Rakentamislain myötä 'rakentamisluvaksi' (todnäk vuoden 2025 alussa).

Huomautus myytävien kiinteistöjen (tontti ja rakennukset) hinnoittelusta:

Kiinteistökohteiden, jotka lautakunta on määritellyt myytäväksi (realisoitaviksi), rakennukset ja maapohjan hinnoitellaan kokonaisuutena ja tässä asiakirjassa mainitut maapohjan tontinluovutushinnat eivät ole voimassa. Kohteiden pohjahintojen määrittelyssä huomioidaan tontinluovutushinta rakennuksineen ja hinnoittelu tehdään markkinatilanteen mukaisesti. Tonttien eli kiinteistöjen maapohjan luovutushinta ei ole määräävä tekijä rakennettujen kiinteistöjen kaupoissa, mikäli edetään huutokauppaan.

3.1. Luovutusmuotona vuokraaminen**Vuokra-ajat ja vuokrausprosentit**

Omakotitalotonttien vuokra-aika on 50 vuotta ja perusvuokra on 4 % luovutushinnasta, joka perustuu tontin hinnoitteluvyöhykkeeseen tai tarjouskilpailuun.

Rivitalo- ja kerrostalotonttien vuokra-aika on 50 vuotta ja perusvuokra on 5 % luovutushinnasta, joka perustuu tontin hinnoitteluvyöhykkeeseen tai tarjouskilpailuun.

Teollisuus-, varastorakennus- ja toimitilarakennusten ja mastotonttien vuokra-aika on 30 vuotta ja perusvuokra on 7,5 % luovutushinnasta, joka perustuu tontin hinnoitteluvyöhykkeeseen tai tarjouskilpailuun.

Käyttötarkoituksen mukaiset vuokra-ajat ja vuosivuokrien laskentaprosentit ~~on koettu yhteen seuraavan sivun taulukossa:~~

Käyttötarkoitus	Vuokra-aika	Vuosivuokra-%
Omakotitalotontti (enintään 2 asuntoa, AO..A)	50	4
Rivitalotontti (AR..A)	50	5
Kerrostalotontti (C, AK, AKR, AL)	50	5
Yleisten rakennusten tontit (Y), asuminen: 50 v./5 %	50/30	5/7,5
Toimitilarakennusten tontit (KTY..KL)	30	7,5
Teollisuus- ja varastotontit (T..TV..)	30	7,5
Polttoaineiden kylmäasemat	15	7,5
Aurinkovoima-alueet (haja-alueet / kaava-alueet)	45	3/7,5
Mastopaikat	30	7,5

Huomautus tilapäisten varastointialueiden vuokraamisesta:

- Alueiden luovutus tapahtuu vain vuokraamalla tontti tai määräala.
- Tarkoitettu vain ulkovarastointiin, alueelle ei sallita rakennuksia tai (meri-)kontteja.
- Alue on tarkoitettu vain tilapäiseen vuokraukseen, enintään 24 kk.
- Asiakkaan on itse selvitettävä lupa-asiat.
- Ei kunnallistekniikkaa, kohteita on eri puolilla kaupunkia.
- Hinnoittelu: 3,40 € / m², eki-pisteluku 2282 (maaliskuu, 2023).

Vuokran tarkistus

Tonttien perusvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951 = 100) siten, että ao. kalenterivuoden vuokra laskettaessa tarkistusindeksi on edellisen vuoden keski-indeksi.