

AIESOPIMUS // OSUUSKAUPPA SUUR-SAVO / VR / MIKKELIN KAUPUNKI**Aiesopimus maankäytön tavoitteista, kaavoituksesta sekä kauppapaikan muodostumisen vastuista ja velvoitteista ns. Veturitallien alueella****Sopijaosapuolet:**

VR-Yhtymä (1003521-5, "VR"), Osuuskauppa Suur-Savo (0207220-0, "Suur-Savo") ja Mikkelin kaupunki (0165116-3, "kaupunki").

Aiesopimuksen tarkoitus ja sopimusta koskeva alue:

Aiesopimuksella edistetään alla esitetyn alueen kehittämistä. Kyseessä on VR:n ja Suur-Savon keskeisen maaomaisuutta koskevien kauppojen, Suur-Savon ja kaupungin välisten maaomaisuutta koskevien kauppojen sekä alueen asemakaavan muutosta koskeva kokonaisuus, joka mahdollistaa merkittävän, Mikkelin kaupungille tärkeän ja Etelä-Savon elinvoimaisuutta edistävän hankkeen etenemistä.

Tämän aiesopimuksen tarkoituksena on selvittää hankkeen toteutuskelpoisuus (ml. taloudellinen toteutuskelpoisuus nykyisten maanomistajien näkökulmasta) niin, että Osapuolilla olisi edellytykset laatia hanketta koskevat sitovat jatkosopimukset, kuten kiinteistökaupan esisopimukset, kaavoitussopimus ja maankäyttösopimukset.

Hankkeen toteutuessa VR ja Suur-Savo sopivat keskenään maaomaisuuden luovutuksista, eli käytännössä sopivat alueen kiinteistöjä koskevista kaupoista. Suur-Savo ja kaupunki tekevät samoin itsenäisesti maaomaisuutta koskevan sopimuksen kiinteistöjen luovutuksista.

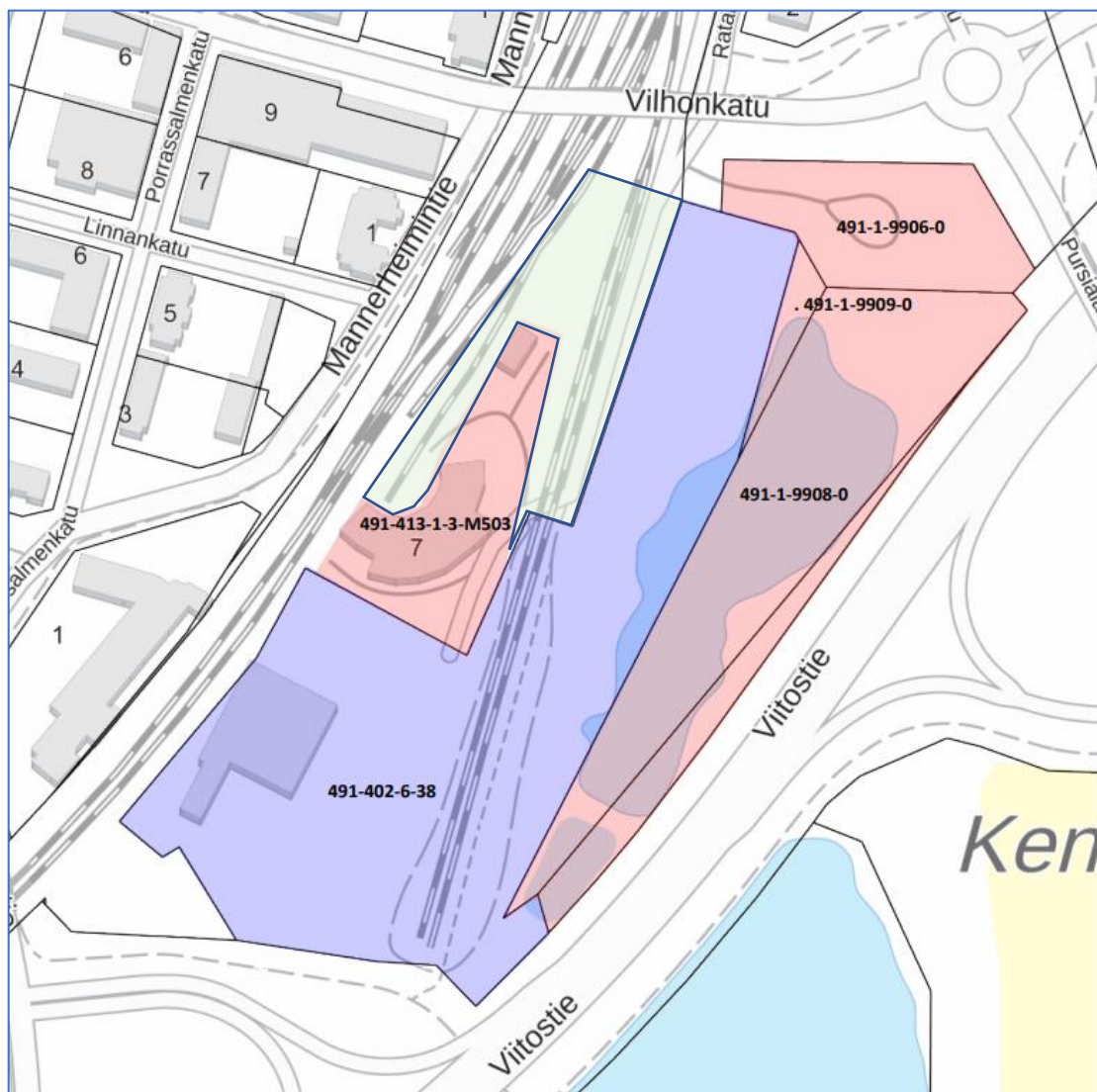
Kaupunki käy erillisen neuvottelun Väyläviraston kanssa hankkeeseen käytettävän alueen luovutuksista tai vaihtamisesta Mikkelin kaupungin ja Väyläviraston kesken. Samoin kaupunki käy muut keskustelut hankkeen vaikutusalueella olevien toimijoiden kanssa.

Kokonaisuutta on kaupungin näkökulmasta pidettävä kaavoitus- ja maanomistushankkeena, joka mahdollistaa että Suur-Savo voi toteuttaa nyt VR:n pääosin omistamalle alueelle kaupan suuryksikön. Se rajoittuu luoteessa Savonrataan, lounaassa Viitostien ja Uuden Ristiinantien ramppialueeseen, kaakossa Viitostiehen ja kaupungin hallinnoimaan hulevesialueeseen ja koillisessa Vilhonkadun ja Pursialankadun kiertoliittymäalueeseen.

Alueen koko on noin 8 hehtaaria ja aluetta rajaavina maanomistajana on länsipuolisen raidealueen, Viitostien (ei kiinteistötunnusta) ja ns. Veturitallien kohdalla Väylävirasto. Veturitallin rakennus on kaupungin omistuksessa. Alueen pohjoispuolella maanomistajana on kaupunki (Vilhonkadun liikenneympyrä) ja Väylävirasto (raidealue).

Kohteessa sijaitsevat kiinteistöt ja niiden omistajat:

- 491-402-6-38: VR-Yhtymä (n. 4 ha, kartassa vaalea lila)
- 491-871-6-13: Valtio (Väylävirasto, n. 1 ha, huom: kiinteistötunnus ei näy kartassa, alue sijoittuu Veturitallin molemmin puolin, raidealuetta, kuvassa vaalea vihreä)
- 491-1-9908-0, 491-1-9906-0, 491-1-9909-0 ja 491-402-13-5: 491-413-1-3-M503: Mikkelin kaupunki (yht. n. 3 ha, kartassa vaalean punainen)



Aiesopimusta koskevan hankealueen karttatarkastelu.

Alueella sijaitseva Postin jakelukeskuksen rakennus ("Tavaraterminaali") sekä vanha 1-kerroksinen puurakennus, joista ensin mainittu on VR:n omaisuutta ja Vanhat Veturitallit sekä purettava 1-kerroksinen puurakennus ovat kaupungin omaisuutta (omalla, ei lohkotulla tontilla, ..3-M503, 6600 m²). Veturitallin edustalla oleva veturien kääntöpöytä on Väylän omaisuutta ja Väylän kiinteistön alueella.

Hanke nivoutuu myös Satamalahden kokonaisuuden osa-alueeksi ja on siten osahanke laajemmassa kehittämiskokonaisuudessa, johon kuuluu kaupungin näkökulmasta laskea mukaan myös käytöstä poistuvan vedenpuhdistuslaitoksen alue (Kenkäveronniemi) sekä varsinainen Satamalahden suunnittelualue (Laiturikadun ja radan välinen alue aina Saksalankadulle asti).

Kaupunki on hankkeessa mukana tietoisena siitä, että kaupungin maanomistus ei kohdennu alueen tärkeimpiin osiin, joten avointa maanlunastuskilpailua tästä kohteesta ei voida toteuttaa.

Maankäytön tavoitteet:

Alueen maankäyttö ja tuleva asemakaavoitus tähtäävät siihen, että Suur-Savo voi toteuttaa nyt VR:n pääosin omistamalle alueelle kaupan suuryksikön (15 000–20 000 kerrosneliömetriä). Suur-Savo ja VR tutkivat alueelle Prisma-tavaratalon ja tarvittavien pysäköintialueiden toteutusta. Suur-Savo tulee hankkimaan tarpeelliset maa-alueet kokonaan itselleen ja tekee itsenäistä maanhankintaa VR:ltä, kaupungilta ja mahdollisesti Väylältä.

Riippuen massoitteleuratkaisusta, sopimuskumppanien on varauduttava myös siihen, että alueelle sijoitetaan Prisma-tavaratalon lisäksi muutakin liiketilaa, jos tontinkäyttö sen sallii. Liiketilän määrä ko. alueella pyritään maksimoimaan pysäköinti- ja liikennejärjestelyt huomioiden.

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa (#541/vuodelta 1981 ja #671/1992), joissa kohdealue on määritelty merkinnöillä LR (Rautatiealue), T-2 (Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue), EV (Suojaviheralue, ns. ”Lokkialue”) sekä LT- ja LP-alueita (liikenteen ja pysäköinnin alueita).

Alueen kehittäminen edellyttää asemakaavamuutosta, jota on valmisteltu kaupungin puolesta jo 2010-luvulta lähtien. Kaavahanke määrittellään merkittäväksi.

Uusi asemakaava tulee noudattamaan Mikkelin keskustaajaman osayleiskaavan henkeä, alueella on merkintä ”C-3”, joka tarkoittaa ”strategista keskustatoimintojen aluetta”. Osayleiskaava on saanut lainvoimaisuuden vuonna 2019. Alueen kaavamääräys on:

”Monitoiminnallinen tiivistyvä keskustatoimintojen alue. Suunnittelussa tulee edistää viihtyisiä ja turvallisia oleskelu-, kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneympäristöjä. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueen täydennysrakentamisessa tulee huomioida kulttuuriympäristön arvot, keskustan maisemallinen merkitys sekä kaupunkikuvan korkea laatu. Alueen tarkemmat määräykset koskien rakentamista, -laatua ja määrää osoitetaan asemakaavassa. Asemakaavoituksessa tulee noudattaa karttojen 2-7 merkintöjä ja määräyksiä.”

Uusi, alueen muutettava asemakaava tukee sekä Mikkelin kaupallista elinvoimaisuutta että edesauttaa viereisen Satamalahden asemakaava- ja rakennushankkeen valmistelua ja käynnistymistä. Koko Satamalahden alueen kehittämisellä on laajoja, maakunnallisia vaikutuksia keskuskaupungin ilmeen modernisoinnissa sekä matkailun, asumisen, liiketoiminnan ja olemassa olevien kaupungin toimintojen sijoittamisesta alueelle.

Myöhemmin sovitaan, tehdäänkö asemakaavamuutos ns. konsulttityönä VR:n ja Suur-Savon ja kaupungin ohjaamana, vai otetaanko asemakaavamuutos kaupungin omaksi työksi. Tähän vaikuttaa se, miten kiireinen kaavoitustilanne kaupungilla on. Mikäli kaavamuutosta valmistellaan konsulttityönä, osapuolet sopivat kaavoitussopimuksessa tai muussa sopimuksessa kustannusten jakautumisesta ja/tai niiden korvaamisesta esim. osana mahdollisia maankäytösopimuksen mukaisia korvauksia.

Nämä yhteisesti sovitut tavoitteet toimivat myös alueelle erikseen laadittavan maankäyttö-sopimuksen pohjatarkasteluna ja maankäytösopimusta koskeva keskustelu käydään osapuolten kesken välittömästi kaavan linjausten jälkeen.

Ennen kaavoituksen käynnistämistä laadittavat liikenteelliset selvitykset:

Alueen kehittämässä liikenteellisillä asioilla on keskeinen rooli. Liikennratkaisussa on huomioitava vähintään kolme näkökulmaa:

1) kuinka Viitostien liikenne liitetään molemmista kulkusuunnista kehitettävälle kauppa-alueelle resurssiviisaalla tavalla;

2) kuinka kauppa-alueen liikenne liittyy Mikkelin kaupungin sisäisiin, olemassa oleviin liikenneympäristöihin (Ratakatu/Laiturikadun suunta ja Mannerheimintien suunta);

3) kuinka kauppa-alueen liikenneympäristö sulautuu osaksi Satamalahden tuleviin liikennratkaisuihin.

Asiasta käydään neuvottelut alueellisia liikennratkaisuja hallinnoivan Pohjois-Savon ELY-keskuksen kanssa. Näihin neuvotteluihin kutsutaan osapuolten edustajat mukaan.

Liikennetarkastelun yhtenä tavoitteena on, että liittymäliikenteen saisi ohjattua Viitostieltä kauppa-alueelle. Osapuolet kuitenkin tunnistavat sen, että hiljattain rakennetun Viitostien liittymäjärjestelyn uudistaminen on haasteellista.

Toisena vaihtoehtona on, että liikenneympäristöä voidaan kehittää niin, että kauppa-alueelle ohjautuva liikenne saadaan toteutettua Pursialantien-Ratakadun ja toisaalta Mannerheimintien suunnalta. Tämä vaihtoehto edellyttää asemakaavallista tarkastelua myös Savonradan länsipuolella ja rata-alueen alitusta.

Liikennesuunnittelun lähtökohtana tulisi olla, että ratkaisu on pitkäaikainen ja palvelee laajasti myös koko Satamalahti-hanketta.

Liikenneselvitykset toteutetaan 1/3-kustannuseriaaalla osapuolten kesken. Tässä vaiheessa arvioidaan, että liikenneselvityksen kustannusarvio on yhteensä noin 20 000–30 000 € perustuen siihen, millaiseen ratkaisuun Mannerheimintien/Porrassalmen suuntaan tehtävässä ratkaisussa päädytään. Ennen liikenneselvityksen tilaamista (jos toteutetaan konsulttityönä), tilaus toimitetaan kaikkien osapuolien nähtäväksi. Liikennesuunnittelua koskevan selvitystyön tilaa Suur-Savo.

Ennen kaavoituksen käynnistämistä laadittavat muut selvitykset:

Muita selvitystehtäviä ei aloiteta ennen kuin liikenteellinen selvitys on valmistunut ja siinä keskeisenä osapuolena oleva PSA ELY katsonut mahdolliseksi kehittää ko. alueen liikennejärjestelyjä tavalla, joka mahdollistaa kohteen muun kehittämisen aiotulla tavalla sekä vaikuttaa myönteisesti kaupungin liikennejärjestelyihin ko. liikenneympäristössä (koskien mm. Satamalahden alueen kokonaiselvitystä). Liikenneselvitys tulee toimimaan lähtökohtana alueen ka-tusuunnitelman laatimiselle.

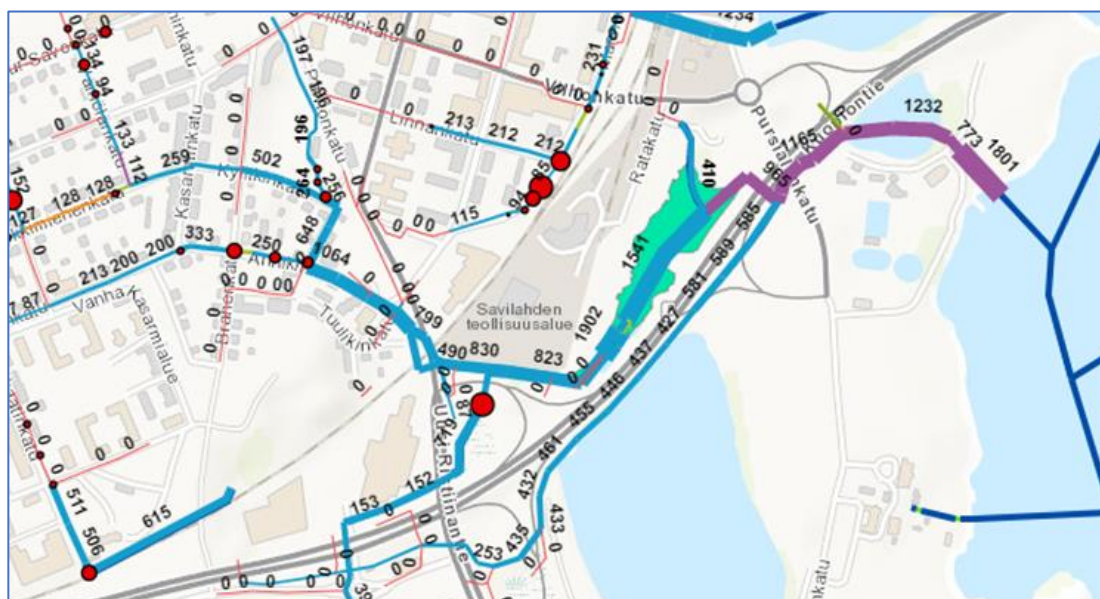
Selvitykset pyritään saamaan toteutettua vuoden 2021 aikana ja ne tullaan liittämään asemakaavamuutoshankkeen selvitysosaan.

Muut mahdollisesti laadittavat selvitykset tulevat olemaan:

Hulevesi-selvitys

Alueella sijaitsee kaupungin kannalta tärkeä hulevesijärjestelmä. Se kokoaa sade- ja valumavedet käytännössä Nuijamiehen kaupunginosasta Saimaan vesistöön. Alueen jatkorakentamisessa tulee siis huomioida hulevesien viivytysmahdollisuus ennen kuin vedet johdetaan Viitostien ali edelleen Pursialan lampeen ja siitä kanavaa pitkin Saimaaseen. Järjestelmä on kuvattu oheisessa verkostokartassa (seuraavalla sivulla).

Hulevesiselvityksessä tarkastellaan sitä, miten nykyisten vesialtaiden pinta-alaa voidaan uudistaa niin, että järjestelmän kautta on edelleen mahdollista johtaa 1 500–2 000 l/s sadevettä. Selvityksessä tarkastellaan vedenlaatuun liittyvien asioiden lisäksi sitä, millaista ympäristörakentamista ko. alueen hulevesiratkaisut mahdollistavat (nykyisellään alueen ilme on heikko).



Esimerkkikuva kohdealueen (keltainen viiva) hulevesien hallintasuunnitelmasta. (Lähde: kaupungin ajantasa hulevesikartta/A. Cederström 10.6.2021.)

Kaupunki toteuttaa hulevesiselvityksen omalla kustannuksellaan ja samassa selvityksessä tarkastellaan myös Viitostien kaakkoispuolisten alueiden (Kenkäveronniemen alueen) hulevesijärjestelyt.

Alueen suunnittelutavoitteena on, että hulevesille varattu alue tulisi rajattua kapeaksi ja hulevesien johtamiseen löydetään toimiva tekninen ratkaisu.

Lokkilutakon lokkiyhdyksuntaa koskeva selvitys

Viitostien valmistumisen yhteydessä ko. hulevesialueelle on muodostunut otollinen paikka lokkiyhdyksunnalle. Sen vaikutuksia alueella on seurattu useamman vuoden. Aktiivisempi seurata on lopetettu vuonna 2020, jolloin lokkiyhdyksunnan on tulkittu muuttaneen pois.

Asiasta käydään neuvottelut Etelä-Savon ELY-keskuksen kanssa. Aihetta on sivuttu jo kaupungin ja ESA ELY:n välisissä kaupunkikehittämistä koskevissa neuvotteluissa. Kaupunki teettää lokkiyhdyksuntaa koskevan selvityksen omaan lukuunsa. Alustava kustannusarvio tälle selvitykselle on noin 5 000 €.

Osapuolet ovat tietoisia lokkiyhdykskunnasta ja lokkien suojelusta. Nykyinen tilanne on kuitenkin helpompi kuin muutama vuosi sitten ja yleisesti on todettu, että yhdyskunta on muuttanut muualle. Maa-alueiden siirtyessä Suur-Savon hallintaan, asia jää muodollisesti sen seurantaan.



Lehtikuva (lähde: Länsi-Savo, 2.5.2020, www.lansi-savo.fi) ns. Lokkilutakon alueelta. Kyseisessä lehtiarikkelissa tuotiin esille, että lokkiyhdykskunnan aiheuttamat ongelmat ovat poistuneet. Kuvassa näkyy myös alueella sijaitsevia hulevesialtaita.

Alueen rakennettavuutta koskeva selvitys

Historiatiedosta tiedetään, että ko. alue on täyttömaata ja maasto on saanut nykyasunsa viimeistään Viitostien rakentamisen yhteydessä. Aikaisemmin alue on ollut vesijättömaata ja sen kautta on ollut kapea vesiyhteys Saimaasta Kaihunlahteen.

Samalla kun kaupunki teettää lukuunsa hulevesiselvityksen, voi Suur-Savo pyytää selvityksen alueen rakennettavuuden selvittämiseksi (perustamisolosuhteet, kantavuudet, täytöt jne.) Hulevesi- ja rakennettavuusselvityksen teko samalla kertaa on resurssiviisas ratkaisu.

Selvityksessä voidaan käyttää kaupungilla tai valtiolla jo mahdollisesti olemassa olevaa historiatietoa alueen maansiirtotöistä ja nämä tiedot välitetään kaikkien sopimusosapuolten käyttöön.

Selvityksen tavoitteena on antaa asemakaavoitukselle lisätietoa siitä, kuinka ko. nykyisten vesialtaiden alueiden rakennettavuus soveltuu Prisma tavaratalon P-alueeksi.

Kuten edellä kuvattiin, niin alueen rakennettavuuden selvitysosa (kantavuus, pohjamateriaalit, massavaihtoa koskevat vaatimukset jne.) on Suur-Savon kustannusvastuulla. Kaupungin asiantuntija-arvio tämän selvityksen kustannuksista on noin 25 000–35 000 €, lopullinen summa määräytyy sen mukaan, kuinka laajoja maaperäkairauksia selvitys vaatii. Mikäli tämä

aiesopimus raukeaa, niin alueen rakennettavuutta tutkiva selvitys on muiden sopimusosapuolten käytettävissä.



Alueen ilmakuva vuodelta 1944 kertoo alueen aiemmasta maankäytöstä ja Veturitallien ympäristössä (kuvalähde: MLL/Paikkatietoikkuna/historialliset ilmakuvat).

Aiesopimuksen osapuolille sisältämät tehtävät ja niiden ajoitus suhteessa kaavoitukseen

VR-Yhtymä Oy:

- Tavaraterminaali-rakennukseen liittyvät tehtävät.
- Alueen liikenneolosuhteiden selvityksen kustannuksiin osallistuminen.
- Kiinteistökaupan esisopimuksen valmistelu Suur-Savon kanssa ennen kaavoitusta tehtävien selvitysten valmistumisen jälkeen (mm. osapuolten kustannusjaosta sopiminen/kaavoitussopimus, joka laaditaan myöhemmin). VR-Yhtymän edustajina neuvotteluissa ovat Juha Juutinen ja Kai Perhola.
- Tarvittaessa: alueen pilaantuneiden maiden selvitysten jatkaminen (pima-tutkimukset ovat pääsääntöisesti tehty) ja selvitysten jakaminen kaikille osapuolille.
- VR sitoutuu olemaan neuvottelematta kiinteistökaupasta aiesopimuksen voimassa ollessa muiden tahojen kanssa ilman Suur-Savon suostumusta. Suur-Savolla on aiesopimuksen voimassaoloaikana etuoikeus neuvotella VR:n kanssa koko kiinteistön 491-402-6-38 ostamisesta.

Osuuskauppa Suur-Savo:

- Kiinteistökaupan esisopimuksen valmistelu VR:n ja kaupungin kanssa ennen kaavoitusta tehtävien selvitysten valmistumisen jälkeen (mm. osapuolten kustannusjaosta sopiminen, joka laaditaan myöhemmin).
- Alueen liikenneolosuhteiden selvityksen tilaaminen ja kustannuksiin osallistuminen.
- Alueen rakennettavuutta koskevan selvityksen laadittaminen.
- Valmistele Veturitalliin sekä kaupungilta lunastettavien maa-alueiden hankintaa.
- Laatii alustavan suunnitelman tontinkäyttöratkaisusta ja kohteen massoittelusta (asemapiirros, havainnekuvat) sen perusteella, millaisia tuloksia saadaan alueen liikenne-, hulevesi- ja rakennettavuusselvityksistä.

Mikkelin kaupunki:

- Asemakaavamuutoksen valmistelu (taustatiedot kaavoittajalle).
- Alueen liikenneolosuhteiden selvityksen ohjaus sekä kustannuksiin osallistuminen. Samalla toteutetaan (yksilöidysti kaupungin lukuun) koko Satamalahti-hankealueen liikenneselvitys, joten näiden osa-alueiden tarkastelu yhdessä on resurssiviisas ratkaisu.
- Hulevesi- ja lokkiyhdyntäselvitykset.
- Valmistele yhteistyössä Suur-Savon ja VR:n edustajien kanssa alustavasti kaavoitus-sopimusta, jossa yhdessä sovitaan kaavatyon kustannuksista, ohjauksesta ja muista asioista.
- Valmistele alustavasti maankäyttösopimusta.
- Tilaa ja kustantaa arviokirjan koskien mahdollista Veturitalliin kauppaa ja mahdollisesti myös muista kaupungin omistamista kiinteistöistä.
- Tonttijaon ja lohkomisen suorittaminen (taksanmukainen työ Suur-Savolle kaavamuutoksen hyväksymisen jälkeen).

Ennen kaavoitusta tehtävien selvitysten tavoiteaikataulu

Edellä kuvatut selvitykset edeltävät ajallisesti asemakaavoitusvaihetta. Ne antavat perusteet kaavoitussopimukselle, joka laaditaan myöhemmin kaikkien osapuolten kesken.

Tavoitteena on, että em. selvitykset pyritään saamaan valmiiksi vuoden 2021 puolella tai viimeistään 2022 alkuvuoden aikana. Lokkiyhdyntää koskeva selvitystyö tulee toteuttaa vuoden 2022 huhti-toukokuun vaihteessa (selvitys on tehtävä lokkien pesintävaiheessa) ja asiasta on olemassa jo aiempaa historiatietoa aiempien kaavoitustehtävien pohjalta.

Hankkeesta tiedottaminen

Pääasialliset sopimusosapuolet, Suur-Savo ja VR, vastaavat viestinnästä niiltä osin, kun sopivat. Suur-Savolla on aiheessa pääasiallinen viestintävastuu ja VR tukee heidän viestintäänsä. Kukin osapuoli vastaa omasta sidosryhmäviestinnästä. Kaupungin rooli on huolehtia asemakaavamuutosta koskevasta viranomais- ja päätöksentekoviestinnästä.

Sopimuksen raukeaminen ja sen oikeusvaikutukset

Mikäli alueen liikenneyhteyksiä, rakennettavuutta tai hulevesien poisjohtamista koskevat selvitykset osoittaisivat, ettei alueelle saada kaupan suuryksikköä tyydyttävällä tavalla palveluvia liikenneyhteyksiä taikka, että alueen arvioidut maanrakennuskustannukset muodostuisivat muihin rakennuskustannuksiin nähden kohtuuttoman korkeiksi, on Suur-Savolla ja/tai VR:llä oikeus vetäytyä hankkeesta ja tästä aiesopimuksesta ilmoittamalla siitä muille sopijapuolille kirjallisesti. Tällöin aiesopimus raukeaa kaikkiin sopijapuoliin nähden ilman oikeusvaikutuksia.

Samoin, jos maan hankintaa koskevia aiesopimuksia ei ole asianmukaisesti allekirjoitettu ja asemakaavoitusta käynnistetty ennen tämän sopimuksen voimassaoloajan päättymistä eivätkä sopijapuolet yksimielisesti sovi aiesopimuksen voimassaoloajan jatkamisesta, tämä esisopimus raukeaa kaikkiin sopijapuoliin nähden ilman oikeusvaikutuksia.

Muut kustannukset

Siltä osin kuin tässä aiesopimuksessa ei ole sovittu kustannusten jakautumisesta Osapuolten välillä, Osapuolet vastaavat tämän Aiesopimuksen edellyttämien toimenpiteiden aiheuttamista ns. omista kustannuksistaan. Mahdollisten muiden ulkopuolisten suunnittelu- ja konsultointikustannusten jakamisesta on sovittava aina erikseen ennen tällaisten kulujen muodostumista.

Aiesopimuksen voimassaoloaika

Tämä aiesopimus on voimassa allekirjoitushetkestä 31.12.2022 saakka.

Osapuolten yhteisellä päätöksellä aiesopimuksen voimassaoloaika voidaan jatkaa, mikäli ko. hankkeeseen liittyvien sopimusten ja päätösten lainvoimaistuminen pitkittyy. Asiasta järjestetään neuvottelu osapuolten kesken.

Aiesopimuksen ei-sitova luonne

Tämä aiesopimus ilmaisee ainoastaan Osapuolten pyrkimyksen hankkeen toteuttamiseen, eikä se luo oikeudellisesti sitovia velvoitteita Osapuolille toteuttaa hanketta ja sitä koskevia sitovia sopimusjärjestelyjä.

Allekirjoitukset:

Mikkelissä, 24.8.2021

Osuuskauppa Suur-Savo:	VR-Yhtymä Oy:	Mikkelin kaupunki:
Ari Miettinen Toimitusjohtaja	Juha Antti Juutinen Kiinteistöjohtaja	Timo Halonen Kaupunginjohtaja
Martti Lokka Hallintoneuvoston pj.	Kai Perhola Kiinteistökehityspäällikkö	Jouni Riihelä Kaupunkikehitysjohdaja