

Liite 2: Tontinluovutusperiaatteet ja -hinnoittelu Mikkelin kaupungissa

Kh § 192 / 29.5.2023

Kv § 80 / 12.6.2023

Seliteosa ja karttaliitteet (joita on 3 + 1 sivua)

1. YLEISTÄ

Tonttien luovuttaminen perustuu kaupungin maapoliittisiin tavoitteisiin, kaupungin elinvoimaisuuden vahvistamiseen ja kestävän yhdyskuntarakenteen muodostumiseen Mikkelin kaupungin alueella. Tontinluovutusperiaatteiden ja -hinnoittelun tavoite on, että Mikkelin näyttöä kiinnostavana ja edullisena rakentamisen kohteena omakotitalorakentajille, rivitalo- ja asuinkerrostaloyhtiöille. Samalla huolehditaan, että kaupungin noudattama hintataso turvaa kaupungille säännöllisen käyttötalouden tulonlähteen vuokratonttien osalta ja Mikkelin kaupunki pystyy tarjoamaan teollisuudelle ja liiketoiminnalle edullisia ja sijainniltaan hyviä tontteja.

Tontteja luovutetaan maankäyttöä ohjaavien yleis- ja asemakaavojen mukaisiin käyttötarkoituksiin. Tavoitteena on, että kaupungin tonttien luovutushinnat tukevat Mikkelissä ominaista pientalovaltaista asumista kunnan eri osissa.

Käyttötarkoitukset jaetaan kaavoituksen näkökulmasta karkeasti kolmeen luokkaan: asumiseen (A-alkuiset asemakaava-alueet, C-alkuiset kaava-alueet), teolliseen toimintaan (T-...), liikepaikkoihin (K-...) sekä yleisten rakennusten tontteihin (Y-..., näihin lukeutuvat myös liikunnan ja urheilun alueet).

Teollisuustoiminnan tontit hinnoitellaan luovutettavan tonttipinta-alan mukaan (€/m² ”euroa per neliö”) ja liikerakentamisen, **kaupan tontit** hinnoitellaan asemakaavan mukaisten kerrosneliömetrien mukaan (€/kem², ”euroa per kemmi”).

Asumisen osalta käyttötarkoitus jakaantuu omakotitalotontteihin (AO) sekä toisaalta asuinrivi- ja -kerrostalotontteihin (AR/AK). Myös C-merkinnällä oleva tontti voi kohdentua asumiseen. **AO-tonttien** hinnoittelu perustuu tontin pinta-alaan (€/m²). **Kerrostalojen ja rivitalojen** osalta (AK/AR tai C) hinnoittelu määritellään asemakaavan mukaisten kerrosneliömetrien mukaan (€/kem²).

Yleisten toimintojen tontit, ns. julkiset palvelutontit (Y), on arvioitettu erikseen ja hintataso asettuu AK- ja AO-tonttien välimaastoon. Y-tontit ovat tarkoitettu julkisen palvelutuottajan (kaupunki, sote-alue tai vastaava) käyttöön. Yksityisten palvelutuottajien toiminnot sijoittuvat pääsääntöisesti C-, A-, AP-, AL- tai vastaaville kaava-alueille.

1.1. Luovutus

Tontit luovutetaan joko vuokraamalla tai myymällä. Ns. mastopaikkoja ainoastaan vuokraaan.

Vuokrasopimuksissa ja kauppakirjoissa noudatetaan soveltuvilta osin Suomen Kuntaliiton sopimusmalleja.

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

Kuntalain 130 § ja 131 § pykälää noudatetaan kilpailuilla markkinoilla toimiville yrityksille myytävissä 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 sovittu alue, jota voidaan käsitellä 'tonttina' asema-, (osa)yleis- tai rantakaavassa määritellyyn 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, luovutuspäätös 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 liikeyrakennusten 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: varausaika on 12 kuukautta ja sitä voi jatkaa erillisellä hakemuksella kuuden (6) kuukauden ajan. 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) kuukaudeksi.

Teollisuuden, liikerakennusten ja aurinkovoima-alueiden markkinoinnissa ja varauksissa yhteistyökumppanina toimii MikseiMikkeli Oy, jolle varaukset tehdään erillisellä lomakkeella. MikseiMikkelin tontinvarauslomakkeessa määritellään se, kohdentuuko varaus (valmiiseen) tonttiin, korttelinosaan, määräalaa, kiinteistöön tai tilaan. Lomake on tämän asiankirjan 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 varauspäätös 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.

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.

Huomaus tonttivarauksen karensista:

Tonttia (määräalaa, vuokra-alueita 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. Huutokaupparakentamismenettelyä määritellään tarjousmenettelyksi.

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

2.1. Tarjousmenettely

Kaupunki voi luovuttaa tontteja tarjousmenettelyllä, jolloin tonttikohtainen vähimmäishinta on määritetty. Tarjousmenettely toteutetaan joko suljetulla tarjouksella tai julkisilla huutokaupoilla. Erityisesti huutokauppoja voidaan hyödyntää alueilla, joissa pohjahinta on määritetty. Tämä koskee pääosin A-, AO-, AR-, AK- ja AL-, ja C-tonttien luovutuksia.

Määräaikaan mennessä jätetyt tarjoukset osallistuvat jakoon.

Tontti varataan korkeimman euromääräisen tarjouksen jättäneelle, huomioiden tontille vahvistettu alin kysymykseen tuleva luovutushinta.

Tarjottuun hintaan ei sisälly tontin lohkomiskustannukset eivätkä sähkö-, vesi- ja jätevesijohdotiin liittymisestä aiheutuvat maksut.

Kaupunki pidättää oikeuden hyväksyä tai hylätä tarjoukset.

Mikäli tonttiin kohdistuu useampia samansuuruisia (suljettuja) tarjouksia, määrätään tontin saaja arvalla.

Tarjouskilpailun jälkeen jakamatta jääneet tai rauenneet tontit siirtyvät vapaasti haettaviin tontteihin tarjotulla tai pohjahinnalla perustuen alkuperäiseen tilanteeseen. Tontit luovutetaan voimassa olevan hinnoittelun mukaisella hinnalla siinä tapauksessa, jos tontista tarjottu hinta on pienempi kuin voimassa olevan hinnoittelun mukainen hinta.

2.2. Arvontamenettely

Arvontamenettelyssä tonttihakuun osallistuneille arvotaan sijaluvut. Tontit valitaan arvottujen sijalukujen mukaisessa järjestyksessä.

2.3. Tarveharkintamenettely

Tarveharkintamenettelyä käytetään luovutuskeinona harvoin. Tarveharkinnassa voidaan hyödyntää mm. seuraavia kriteerejä: perheen koko, asumismuoto ja -väljyys. Kriteerit pisteytetään.

Määräaikaan mennessä jätetyt varaushakemukset osallistuvat jakoon.

Tontinhakijoista etusijalla ovat yksityishenkilöt, jotka eivät ole saaneet kaupungilta tonttia viimeisen viiden (5) vuoden aikana.

Toissijaisessa asemassa ovat yksityishenkilöt, jotka ovat saaneet tontin viimeisen viiden (5) vuoden aikana ja täyttäneet rakentamisvelvoitteen sekä yritys tai muu yhteisö.

Mikäli tonttiin kohdistuu useampia keskenään samalla sijalla olevia varauksia, määrätään tontin saaja arvalla.

Jakamatta jääneet tontit siirtyvät vapaasti haettaviin tontteihin (ks. kohta 2.1., viimeinen tekstikappale).

2.4. Jatkuvasti haettavina olevat pientalo- ja kerrostalotontit

Kaupungin verkkosivuilla on nähtävissä ajan tasalla oleva tilanne haettavina olevista pientalotonteista. Kerrostalotonteista voi tiedustella kaupungilta. Tavoitteena on, että kaikki tontit ovat nähtävillä verkkosivuilla.

Tontit jaetaan hakemusjärjestyksessä.

Mikäli tonttiin kohdistuu samanaikaisia useampia varauksia, määrätään tontin saaja arvalla.

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

Asuinkerrostalo- ja rivitalotonttien osalta keskustavyöhykkeellä on aina kilpailutus ja tonttien pohjahinta on arvioitettu ulkopuolisella arviointitoimistolla. Keskustavyöhykkeellä voi olla varattuna yksi tontti per rakennus- tai rakennuttajaliike.

2.5. Polttoaineiden jakeluasemien luovutushinnoittelu

Polttonesteiden ns. kylmäasemien luovutushinnoittelussa noudatetaan seuraavaa:

- luovutuksessa kylmäasemien hinnoittelu rinnastetaan teollisuusalueiden luovutushintaan, joka on 11,30 € / m² (+ eki-pisteluku, elinkustannusindeksin pisteluku).
- Neliöhinnan lisäksi peritään polttonesteiden myynnistä 0,006 €/litra (+ eki-pisteluku). Perusteena käytetään edellisen täyden kalenterivuoden myyntimäärää.

Muiden rakennettujen liikenneasemien, joilla on polttoainemyyntiä, sovelletaan asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden liike- eli K-tonttien hinnoittelua (€/kem²).

Polttoaineiden kylmäasematontteja vain vuokrataan. Niiden vuokra-aika on 15 vuotta. Polttoaineiden jakeluasemilla, joilla on kiinteä liikerakennus, vuokra-aika on normaali 30 vuotta.

Uusia polttoaineiden jakeluasemia ei voi perustaa pohjavesialueille (vaikka asemakaava sallisi).

3. LUOVUTUSMUODOT – VUOKRAUS TAI MYYNTI

Luovutettaessa tonttimaata on asiakkaan (hankkeeseen ryhtyvän) velvollisuutena tutustua kohdealueeseen huolellisesti. Kaupungin asiantuntijat opastavat kohteen aiempaan käyttöön ja rakennushistoriaan. Luovutuksen (vuokraus tai myynti) yhteydessä selvitetään missä kunnossa tontti luovutetaan. Samalla sovitaan niistä kirjatuista toimenpiteistä, jotka koskevat osapuolten vastuita tontin luovutuskunnosta (esim. puusto, tasaus jne.) ja sen vaikutuksesta hinnoitteluun.

Käytännössä edellinen huomio koskee sellaisia keskusta-alueen tonttikohteita, joilla voi ennestään olla sellaisia rakenteita tai rakennelmia, jotka on huomioitava tontin käytettävyydessä (ks. kohta 3.5 Maaperäehto, jäljessä).

Luovutushinnat ovat tässä päätöksessä tarkistettu elinkustannusindeksillä vuoden 2023 maaliskuun pistelukuun (2282) suhteessa aiempaan hinnoitteluun. Hinnat ovat pyöristetty kymmenen sentin tarkkuudella.

Teollisuustonttien hinta vyöhykealueilla on koko kaupungin asemakaava-alueilla 11,30 €/m². Lisäksi erikseen määrätyillä alueilla – Tikkalan, Visulahden ja Ecosairilan teollisuusalueilla – käytetään erillishinnoittelua: hinnat ovat linjassaan edullisemmat kuin muualla asemakaava-alueella.

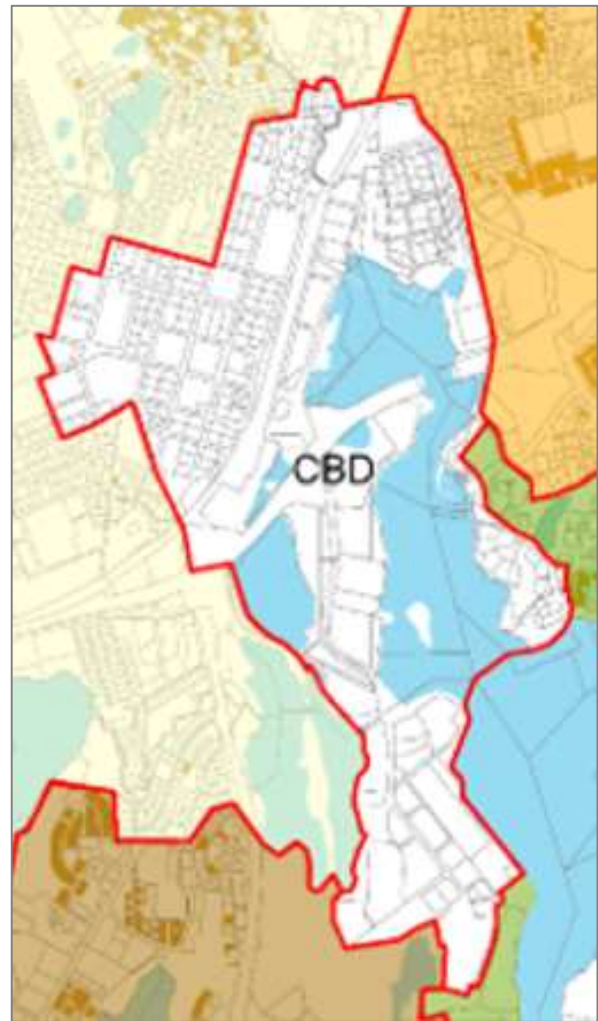
Myös I-vyöhykkeen asuinalueilla (Annilanranta, Ranta-Launiala) on erillishinnoiteltuja tonttialueita. Niiden hinnat, Saimaan rannan ja omarantaisuuden perusteella, ovat puolestaan korkeammat kuin muulla I-vyöhykkeellä.

Käyttötarkoituksen mukaan eri vyöhykealueilla hintavyöhykkeet¹ muodostuvat siten, että liikekeskustan (CBD) lisäksi vyöhykkeitä on kuusi (I–VI) ja kolmelle teollisuusalueelle on määriteltä myös erillishinnoittelu (ks. kartta sivulta 70; Huom: alla olevat kartat eivät tässä yhteydessä ole mittakaavassa suhteessa toisiinsa).

CBD- eli liikekeskustan alue

Ruutukaava-alue, Saksala, Graanin rantavyöhyke, Kenkävero, Pursiala – valkoinen alue (ks. kartta seuraavalla sivulla)

- Alueella vaaditaan kaikissa tapauksissa kiinteistöarvio asema-kaavatontin käyttötarkoituksen mukaisen luovutushinnan määrittelyyn.
- Poikkeuksena menettelyyn on se, että mikäli luovutettavan alueen välittömästä läheisyydestä on viimeisen vuoden aikana luovutettu tonttimaata samaan käyttötarkoitukseen, niin silloin luovutushintana tai luovutuksen pohjahintana (tarjouskilpailussa) voidaan käyttää aiempaa hintatietoa.

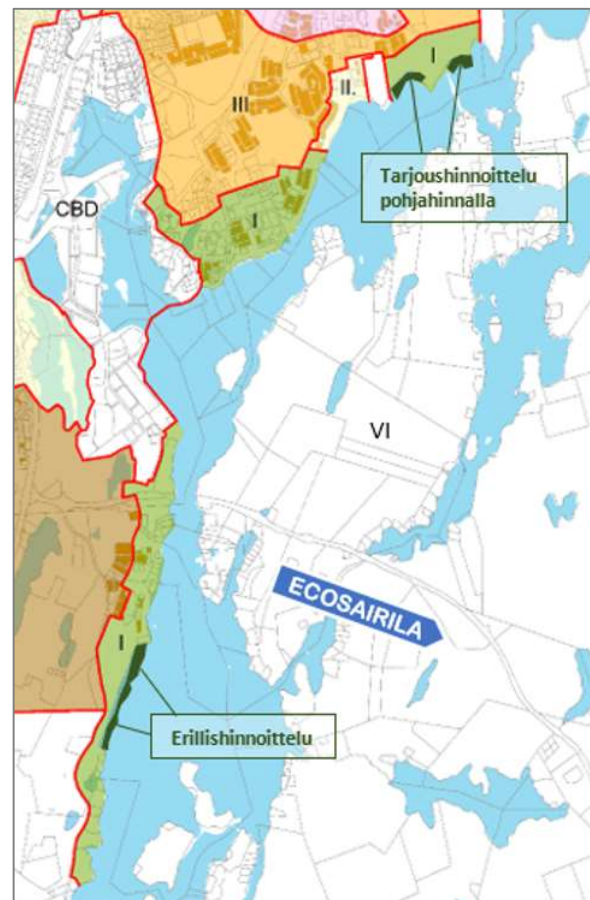


¹ Hintavyöhykkeet on arvioitettu kolmella ulkopuolisella kiinteistöarvioisijalla vuonna 2021.

I-hintavyöhyke

Saimaan ranta-alueet: Graani ja Launiala, Ranta-Launiala, Annilanranta – vihreät alueet

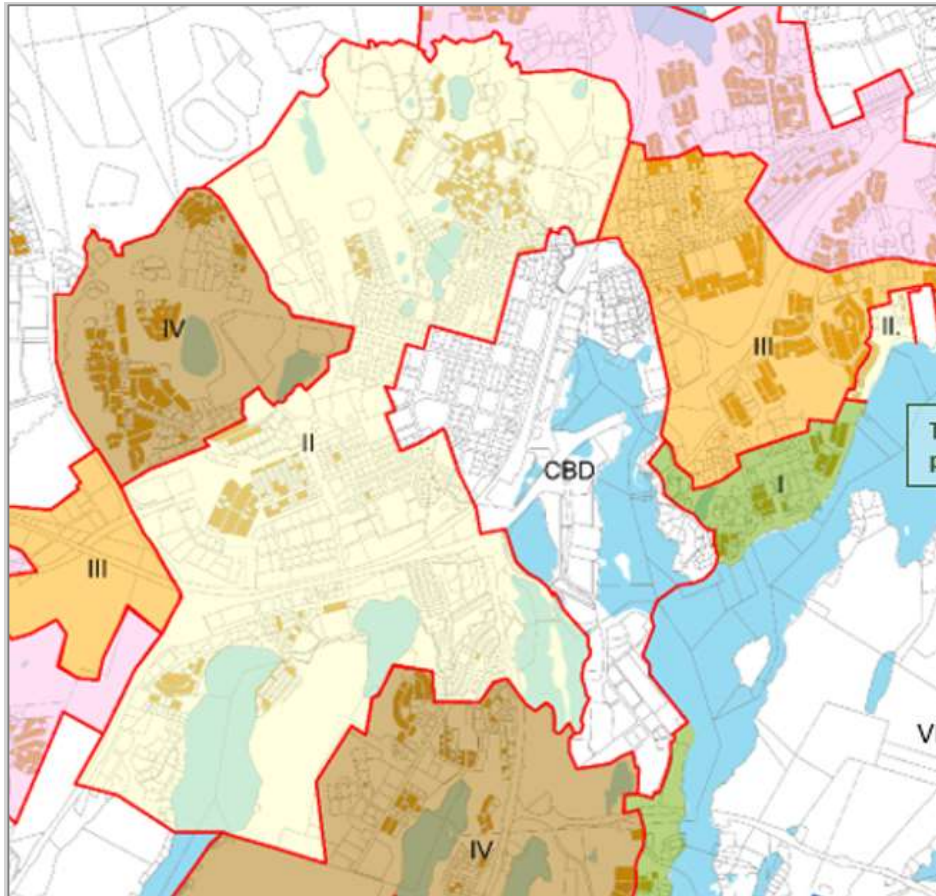
- Asuinkerrostalo, asuinrivitalo ja niihin verrattavat käyttötarkoitukset sekä yleisten rakennusten tonttialueet: 209,00 € / kerrosneliömetri (kem2)
- Erillispientalot (omakotitalot, paritalot): 57,60 € / tonttiniömetri (m2)
- K- eli liikerakennusten tonttialueet (kaupan tontit): 52,00 € / kerrosneliömetri (kem2)
- Vyöhykkeellä on myös erillishinnoittelualueita, joilla hyödynnetään esim. huutokauppaa.



II-hintavyöhyke

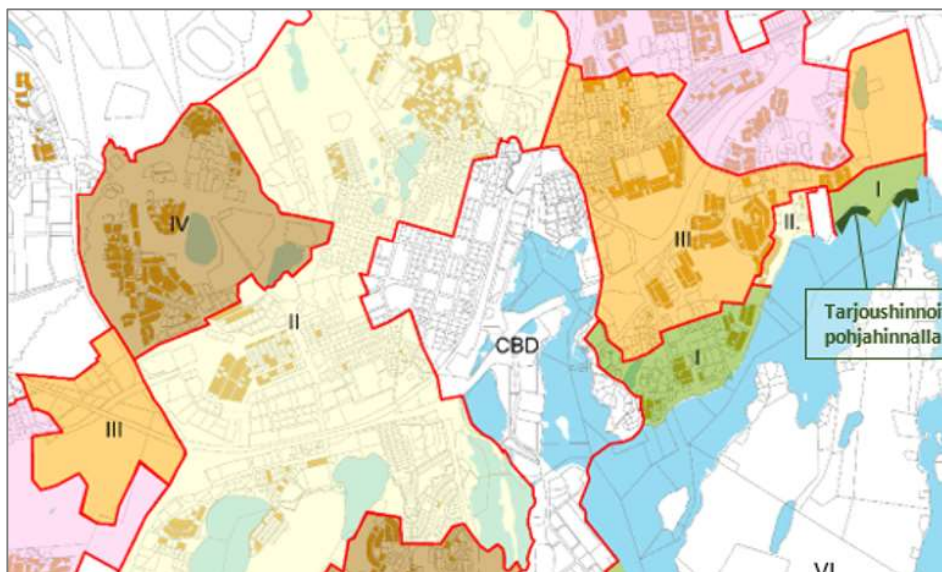
CBD-alueen länsipuolinen Mikkelin, esim.: Rokkala, Kalevankangas, Kaukola, Nuijamies, Urpola, Pitkäjärvi sekä erikseen Launialan rantavyöhyke – keltainen alue (seuraava sivu)

- Asuinkerrostalo, asuinrivitalo ja niihin verrattavat käyttötarkoitukset sekä yleisten rakennusten tonttialueet: 191,00 € / kerrosneliömetri (kem2)
- Erillispientalot (omakotitalot, paritalot): 47,40 € / tonttiniömetri (m2)
- K- eli liikerakennusten tonttialueet (kaupan tontit): 50,80 € / kerrosneliömetri (kem2)
- Teollisuustontit: 11,30 € / tonttiniömetri (m2)



III-hintavyöhyke

Esim.: Karikko-Karila; Graani-Tuppurala, Launiala, Peitsari, Visulahden kaupallinen alue – oranssi alue



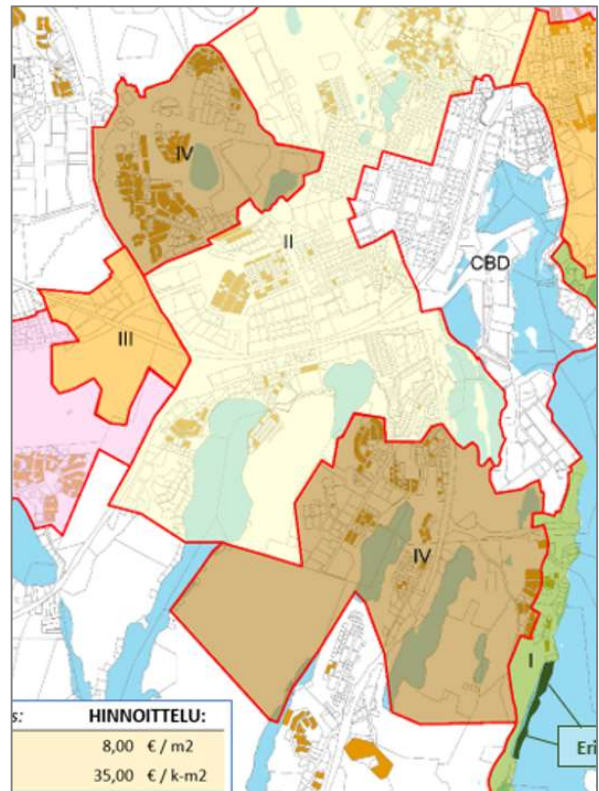
- Asuinkerrostalo, asuinrivitalo ja niihin verrattavat käyttötarkoitukset sekä yleisten rakennusten tonttialueet: 172,80 € / kerrosneliömetri (kem2)
- Erillispientalot (omakotitalot, paritalot): 42,90 € / tonttinelämetri (m2)

- K- eli liikerakennusten tonttialueet (kaupan tontit): 49,70 € / kerrosneliömetri (kem2)
- Teollisuustontit: 11,30 € / tonttinelioometri (m2)

IV-hintavyöhyke

Esim.: Lehmuskylä, Siekkilä, etelässä: Kattilansilta, Laajaharju, Moisio, Pitkäjärvi eteläinen – ruskea alue

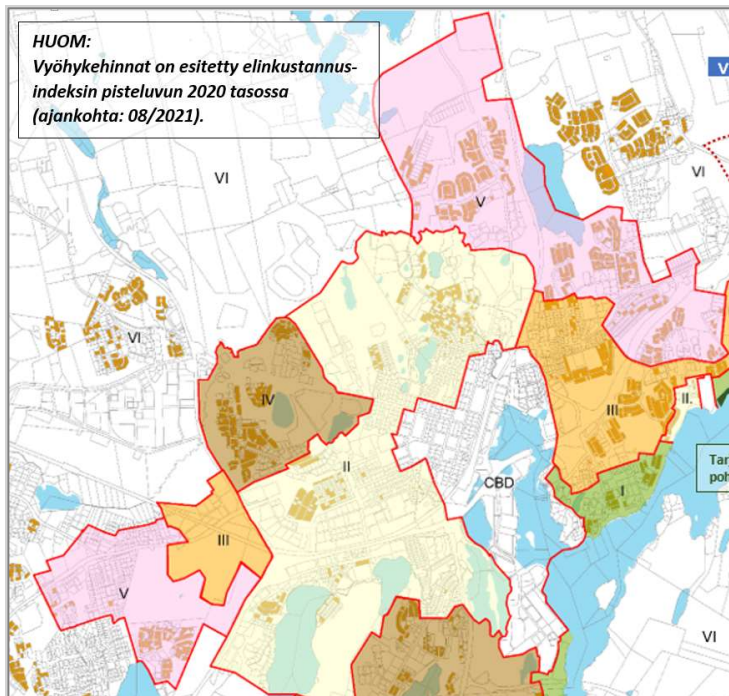
- Asuinkerrostalo, asuinrivitalo ja niihin verrattavat käyttötarkoitukset sekä yleisten rakennusten tonttialueet: 154,80 € / kerrosneliömetri (kem2)
- Erillispientalot (omakotitalot, paritalot): 37,20 € / tonttinelioometri (m2)
- K- eli liikerakennusten tonttialueet (kaupan tontit): 48,60 € / kerrosneliömetri (kem2)
- Teollisuustontit: 11,30 € / tonttinelioometri (m2)



V-hintavyöhyke

Esim.: Orijärvi, Karikko, Riutta, Petsari, Oravinmäki, Launiala – pinkki alue (seuraava sivu)

- Asuinkerrostalo, asuinrivitalo ja niihin verrattavat käyttötarkoitukset sekä yleisten rakennusten tonttialueet: 119,70 € / kerrosneliömetri (kem2)
- Erillispientalot (omakotitalot, paritalot): 29,40 € / tonttinelioometri (m2)
- K- eli liikerakennusten tonttialueet (kaupan tontit): 47,50 € / kerrosneliömetri (kem2)
- Teollisuustontit: 11,30 € / tonttinelioometri (m2)



VI-hintavyöhyke

Esim.: Tupala, Tusku, Rantakylä, Huusharju, haja-asutusalueet asemakaava-alueen reunoilla

- Asuinkerrostalo, asuinrivitalo ja niihin verrattavat käyttötarkoitukset sekä yleisten rakennusten tonttialueet: 78,00 € / kerrosneliömetri (kem2)
- Erillispientalot (omakotitalot, paritalot): 19,20 € / tonttinelioometri (m2)
- K- eli liikerakennusten tonttialueet (kaupan tontit): 46,30 € / kerrosneliömetri (kem2)
- Teollisuustontit: 11,30 € / tonttinelioometri (m2)

Muulla haja-asutusalueilla (pl. Anttolan, Haukivuoren, Otavan, Ristiinan ja Suomenniemen kaava-alueilla) luovutushinta on erillispientalojen tonttien osalta 1,50 € / tonttinelioometri (m2).

Teleliikenteen mastotonttien luovutushinta on kaikilla alueilla 82,50 € / tonttinelioometri (m2).

Erillishinnoitellut teollisuus- ja yritysalueet

Visulahti, Ecosairila ja Tikkala

- Visulahti, teollisuustontit: 9,00 € / neliometri (m2)
- Visulahti, kaupan tontit: 39,50 € / kerrosneliömetri (kem2)
- Ecosairila, tasattu teollisuustontti: 6,80 € / neliometri (m2)
- Ecosairila, tasaamaton teollisuustontti: 4,90 € / neliometri (m2)
- Tikkala, teollisuustontit: 7,30 € / neliometri (m2)
- Tikkala, kaupan tontit: 32,20 € / kerrosneliömetri (kem2)

Aurinkovoima-alueiden luovutus ja hinnoittelu:

Luovutusmuotona on vain vuokraus. Luovutusalueet muodostavat kolmiportaisen hintarakenteen mukaan:

- Asemakaava-alueella (kaavoitettu aurinkovoimakäyttöön) **6,65 € / m²** (1 995 € / hehtaari / v.). Hinta perustuu raakamaan ja teollisuustonttimaan hintojen keskiarvoon.
- 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 v.

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

Aurinkovoima-alueille laadittaville kohteille kohdentuvat kaava- ja selvityskustannukset osoitetaan hankkeeseen ryhtyvän vastuulle. Varausaika tehdyt alueen soveltuvuustutkimukset, luontoselvitykset, rakennettavuusselvitykset jäävät hankkeeseen ryhtyvän ja kaupungin käyttöön.

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

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 kerrostalotonttinen 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 koottu yhteen seuraavan sivun taulukossa:

Käyttötarkoitus	Vuokra-aika	Vuosivuokra-%
Omakotitalotontti (enintään 2 asuntoa, AO..A)	50	4
Rivitalotontti (AR..A)	50	5
Kerrostalo- tontti (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	45	3
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 vuokraa laskettaessa tarkistusindeksi on edellisen vuoden keski-indeksi.

Maankäyttöpäälliköllä on oikeus harkintansa mukaan korottaa omakotitalotonttien yksikköhintoja 5 % tai 10 % (ns. ”puistolisä”).

Maankäyttöjohtajalla on oikeus harkintansa mukaan korottaa tai laskea teollisuus-, liikerrakennusten ja C-tonttien yksikköhintoja 5 % tai 10 % (ns. ”tasaus- tai rakennettavuusnäkökulma”).

Vuokraoikeuden siirto

Vuokraoikeuden vapaa siirto-oikeus on edellytyksenä sille, että vuokraoikeuteen voidaan vahvistaa kiinnitys.

Mikäli vuokraoikeus siirretään ilman etukäteen kaupungilta saatua lupaa muulle kuin avio- puolisolle, rintaperilliselle, ottolapselle, vanhemmille tai sisaruksille ennen rakennusten valmistumista, vuokralainen on velvollinen suorittamaan kaupungille lisämaksuna vuosivuokran 50-kertaisena tai vaihtoehtoisesti kaupungilla on oikeus irtisanoa vuokrasopimus.

Sopimuksen irtisanomismahdollisuus

Kaupungilla on oikeus irtisanoa sopimus maanvuokralain (258/66) 21 ja 54 §:issä mainituilla perusteilla.

Vuokralaisen etuoikeus uudelleenvuokraukseen

Vuokralaiselle annetaan etuoikeus tontin uudelleenvuokraukseen vuokrakauden päätyttyä.

Tontin osto-oikeus ja hinta

Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti vuokrakauden aikana kaupungin määräämästä hinnasta.

Rakentamisvelvoite

Rakentamisvelvoitteeksi määrätään 2 vuotta tontin vuokra-ajan alkamisesta. Rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi voidaan hakemuksesta myöntää jatkoaikaa enintään 3 vuotta. Rakentamisvelvoitteen jatkamisesta peritään kulloinkin voimassa olevan taksan mukainen maksu.

Puusto

Tontilla vuokraushetkellä olevat puut siirtyvät vuokralaisen omistukseen, mutta niitä ei saa vahingoittaa eikä kaataa ilman kaupungin lupaa. Rakennustyön ajaksi puut on tarpeellisin osin suojattava.

Vesihuoltolaissa (199/01) tarkoitettu liittymismaksu

Kaupunki pidättää oikeuden saada ko. maksun.

Kiinteistönmuodostuskustannukset

Kiinteistönmuodostuksesta koituvat kustannukset jäävät aina vuokralaisen vastattaviksi. Kiinteistönmuodostuskustannukset peritään vuokralaiselta myös niissä tapauksissa, kun tontti on muodostettu jo aiemmin kiinteistöksi kaupungin kustannuksella.

Sopimussakko vuokrausehtojen rikkomisen varalle

Sopimussakoksi asetetaan 10 kertaa vuosivuokra.

Vuokraoikeuden kirjaus

Vuokratontille on haettava vuokraoikeuden kirjaus.

Tontin vuokraaja ei saa luovuttaa rakentamatonta tonttia kolmannelle ilman kaupungilta saatua lupaa.

Mikäli tontti luovutetaan rakentamattomana kolmannelle osapuolelle ilman kaupungin kirjallista lupaa, on vuokraoikeuden siirtänyt vuokralainen velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkona siirtohetkellä tontista perittävän vuosivuokran viisikymmenkertaisena.

Kaupunki irtisanoa vuokrasopimuksen maanvuokralain säädösten mukaisesti (täysin rakentamattomalla tontilla), mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty määräajassa.

Vuokralaskutus

Tontinvuokrat laskutetaan kaupungin laskutuksen mukaan kaksi kertaa vuodessa.

3.2. Luovutusmuotona myynti**Rakentamattoman tontin myyminen**

Kauppakirja voidaan allekirjoittaa, kun tontin luovuttamista koskeva päätös on lainvoimainen ja kauppahinta maksettu. Kauppa tulee tehdä viimeistään kolmen kuukauden kuluessa tontin lainvoimaisesta myyntipäätöksestä.

Maankäyttöpäälliköllä on oikeus harkintansa mukaan korottaa omakotitalotonttien yksikköhintoja 5 % tai 10 % (ns. ”puistolisä”).

Maankäyttöjohtajalla on oikeus harkintansa mukaan korottaa tai laskea teollisuus-, liikeraennusten ja C-tonttien yksikköhintoja 5 % tai 10 % (ns. ”tasaus- tai rakennettavuusnäkökulma”).

Rakennettavien tonttien luovutus huutokaupalla

Kaupunki voi tonttien luovutuksessa, erityisesti myyntitilanteissa, hyödyntää verkossa toimivia huutokauppa-alustoja. Yleisiä periaatteita huutokauppaluovutuksesta (koskee pääosin pientalotontteja ja -rakennuspaikoista) ovat:

- Ennen huutokauppaan asettamista tontit tulee olla markkinoinnillisesti nähtävillä noin yhden kuukauden (4 viikkoa) kaupungin verkkosivuilla ja muissa medioissa. Tontit ovat maastossa merkittynä (kulmapisteet ja tonttitieto).
- Tontit tulevat olemaan avoinna huudettavana 1–2 kk ajan. Huutoaika määritellään tapaus- ja korttelikohtaisesti.
- Kohde- ja aluekohtaisesti huudettavat tontit ovat haettavissa kerralla tai porrastetusti. Kaupunki linjaa asiasta erikseen.
- Tonttiin eli rakennuspaikkaan kohdistuneita huutoja pidetään sitovina. **Voittaneen huutajan on suoritettava käsirahamaksu** huudetusta tontista. Käsirahan osuus on 3 % tai vähintään 2 500 € voittaneesta ostotarjouksesta. Se maksetaan kaupungin laskutuksen mukaisesti huutokaupan päättyessä. Käsiraha on osa kauppahintaa ja sitä ei palauteta mikäli kauppa peruuntuu huutajasta johtuneista syistä.
- **Kauppa huudetusta kohteesta on tehtävä kolmen (3) kuukauden kuluessa** lainvoimaisesta myyntipäätöksestä.
- Mikäli yksittäisen tontin kauppa raukeaa, tontti laitetaan uuteen huutokauppaan tai haettavaksi muuten aiemmin määritellyllä pohjahinnalla. Kaupunki voi myöhemmin määritellä tällaisen tontin jatkuvasti haettavaksi tontiksi.

Huutokauppanenettelyssä periaate on, että tontinluovutus tehdään vain yhdelle tarjoajalle – yksi tarjoaja voi saada kiinnityksen vain yhteen tonttiin.

Rakentamisvelvoite/sopimussakko

Rakentamisvelvoite on normaalisti kaksi (2) vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta. Kaupunki voi hakemuksesta pidentää rakentamisvelvoiteaika enintään kolmella (3) vuodella. Mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty on ostaja velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkona jokaiselta alkavalta viivästyneeltä vuodelta 20 % kauppahinnasta. Rakentamisvelvoitteen jatkamisesta peritään kulloinkin voimassa olevan taksan mukainen maksu.

Rakentamattoman tontin edelleenluovutuskielto (ns. vallintarajoitus/sopimussakko)

Tontin ostaja ei saa luovuttaa rakentamatonta tonttia kolmannelle osapuolelle ilman kaupungin lupaa tai ennen kuin kauppakirjassa määritelty rakentamisvelvoite on täytetty. Sopimussakko on kaksinkertainen kauppahinta.

Vesihuoltolaissa (199/01) tarkoitettu liittymismaksu

Kaupunki pidättää oikeuden saada ko. liittymismaksun.

Kiinteistönmuodostuskustannukset ja ns. sivukulut

Vastuu luovutuksen ns. sivukuluista (kaupanvahvistus-, varainsiirtovero-, lainhuudatus- ja kiinteistönmuodostuskustannukset) jäävät aina ostajan vastattaviksi.

Kiinteistönmuodostuskustannukset peritään ostajalta myös niissä tapauksissa, kun tontti on muodostettu jo aiemmin kiinteistöksi kaupungin kustannuksella.

Kauppakirja laaditaan Suomen Kuntaliiton kauppakirjamalleja soveltaen.

3.3. Vuokratun tontin myyminen

Myyntiehdossa noudatetaan vuokrasopimuksen ehtoja myynnin edellytyksistä ja hinnoittelusta. Mikäli vuokrasopimuksessa ei ole määritelty edellä mainittuja seikkoja, sovelletaan rakentamattoman tontin mukaista menettelyä.

3.4. ARA-tontit

Valtion tukeman asuntuotannon tontit luovutetaan ARA:n hyväksymällä hinnalla kaikilla hinnoittelualueilla.

3.5. Maaperäehto

Tonttien luovutuksen yhteydessä huomioidaan tontin maaperään, aiempaan käyttöön ja rakennettavuuteen liittyvät tekijät. Asia korostuu alueilla, joilla on ollut aiempaan maankäyttöä. Maaperäehtoa käsitellään tapauskohtaisesti.

3.6. Kiertotalousehto

Kaupunki voi edellyttää maksutonta ja vapaasti käytettävissä olevaa purkukartoitus.fi -sovelluksen käyttämistä rakennuskohteiden purkamistyön yhteydessä.

Varsinkin keskikaupungin tonteilla, joissa on olemassa aiempaa rakennuskantaa ja joiden purkutyö voi olla osa tontinluovutusprosessia, kaupunki voi antaa erillisiä ohjeita ja määräyksiä kohteiden purkujaokkeiden hyödyntämisestä kyseisen tontin tai ympäristön yhdyskuntateknisessä rakentamisessa.

Aihe edellyttää neuvotteluja kaupungin ja hankkeeseen ryhtyvän osalta. Asiassa voidaan hyödyntää esimerkiksi MikseiMikkelin asiantuntijoita.

3.7. Ecosairilan tonttialueiden luovutuksesta ja kallioaineksen ottamisesta (uusi alakohta)

Ecosairilan asemakaavan (#966, v. 2018) mukaisella alueella kaupunki ei toteuta tonttien esirakentamista (penkkaamista) muilla korttelialueilla kuin Salttisenkadun ympäristössä (asemakaavan mukainen korttelialue #2). Niiltä osin kaupunki on ottanut maa-aineksen omaan käyttöönsä.

Ecosairilassa tonttimaa on erillishinnoiteltu ja lähtöhinnat ovat muuta kaupunkialuetta edullisemmat. (Sama koskee Visulahden ja Tikkanan T- ja K-alueita, ks. liitekartta.)

Muiden kuin Salttisenkadun tonttialueiden esirakentaminen (penkkaaminen) ja maanpohjan toteutus on Ecosairilan alueella tontinvuokraajan tai -ostajan omaa työtä.

Ensisijaisesti kaupunki vuokraa maa-alueita tonteiksi Ecosairilassa. Tonttimaan ostamisesta voidaan neuvotella.

Asemakaavamääräysten mukaisesti Ecosairilassa hulevesien hallinta tulee tapahtua penka-
tuilla ja maanrakennustoimia sisältäneillä tonttialueilla. Hulevedet tulee viivyttää tonteilla,
niille varatuilla alueilla. Hulevesien ohjaaminen Suur-Linnasen järveen tulee välttää.

Huomautus ympäristölupaa vaativan toiminnan tonttialueista

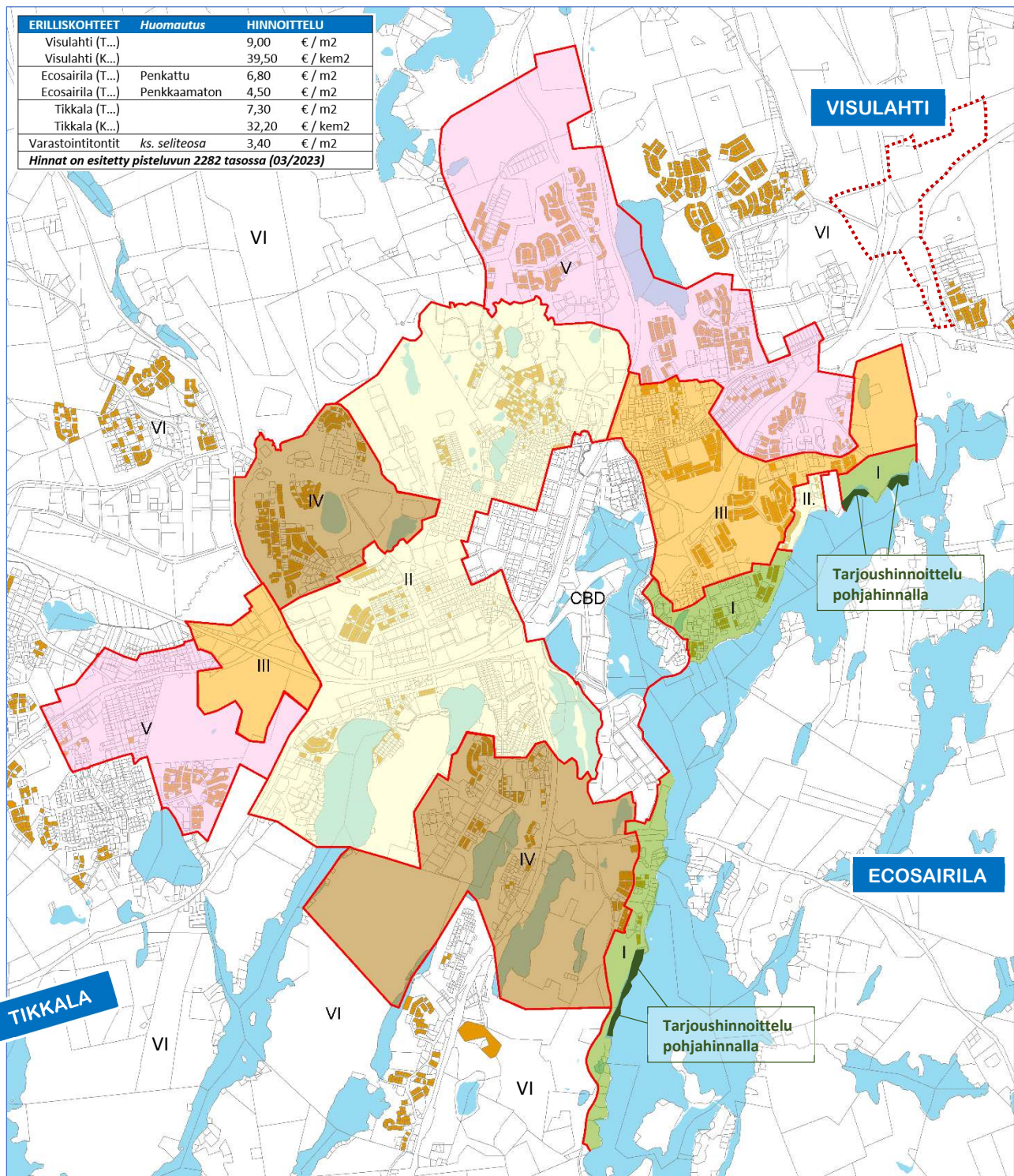
Teollisuustonteilla, joissa harjoitettava toiminta edellyttää ympäristöviranomaisten (seudulli-
nen ympäristövalvonta, Ely-keskus, AVI) myöntämää ympäristölupaa, toimitaan seuraavasti:

- Tonttialue voidaan vuokrata aluksi lyhytaikaisesti 36 kuukaudeksi (3 vuotta), jonka aikana toiminnan harjoittaja hakee tarvittavan ympäristöluvan ja käynnistää toiminnan.
- Kun ympäristölupa on myönnetty, niin alue voidaan vuokrata normaalilla, pitkäaikaisella sopimuksella tai myydä.
- Jos ympäristöviranomainen ei myönnä ympäristölupaa, niin lyhytaikainen vuokrasopimus puretaan sopimuksella ja maksetut vuokramaksut lyhytaikaisesta (36 kk) vuokrasopimuksesta palautetaan vuokralaiselle.
- Periaatteiden toivotaan kannustavan ympäristöluvallisen toimijan aloittamaan lupaprosessi joustavalla tontin varaus- ja vuokrauskäytännöllä.

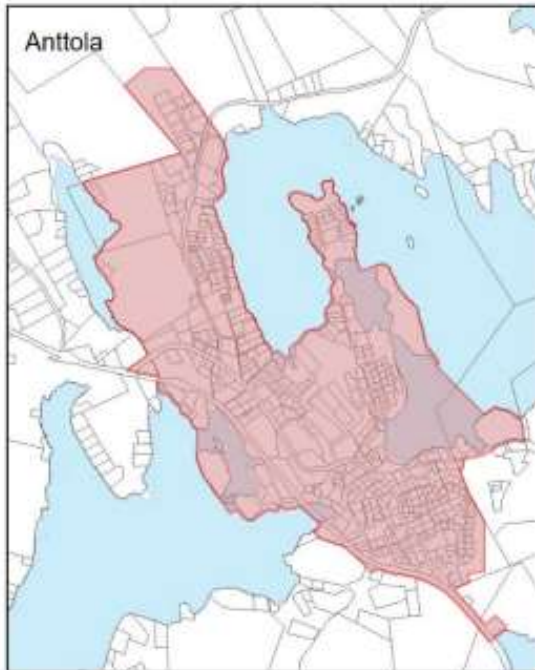
* * *

Liitekarta hintavyöhykkeistä Mikkelin keskustaajaman alueella (eki-luku: 2282, maaliskuu/2023)

Käyttötarkoitus:	Keskustaajaman kaavoitetut alueet: vyöhykkeet I–VI						Muu alueet	Mastot (€/m ²)
	I	II	III	IV	V	VI		
A/AK/AR, Y (€/kem ²)	209,00	191,00	172,80	154,80	119,70	78,00	–	82,50
AO (€/m ²)	57,60	47,40	42,90	37,20	29,40	19,20	1,50	82,50
K (€/kem ²)	52,00	50,80	49,70	48,60	47,50	46,30	–	82,50
T (€/m ²)	–	11,30	11,30	11,30	11,30	11,30	–	82,50
Elinkustannusindeksi:	Vyöhykehinnat on esitetty pisteluvun 2282 tasossa, ajankohta: 03/2282							
Muut huomautukset:	<p>I-vyöhyke/AO: Omarantaisilla ja rannan läheisyydessä oleville tonteille on erillishinnoittelu, jossa tarjouskilpailun pohjahinnat ovat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Annilanranta: pohjahinta tarjouksille: 89,20 €/m² (eki-pisteluku 2282) - Ranta-Launiala: pohjahinta tarjouksille: 57,60 €/m² (eki-pisteluku 2282) <p>Haja-asutusalueet: Tapauskohmainen tarkastelu</p> <p>Aurinkovoima-alueet: luovutusvyöhykkeet määritelty erikseen, ks. seliteosa.</p>							

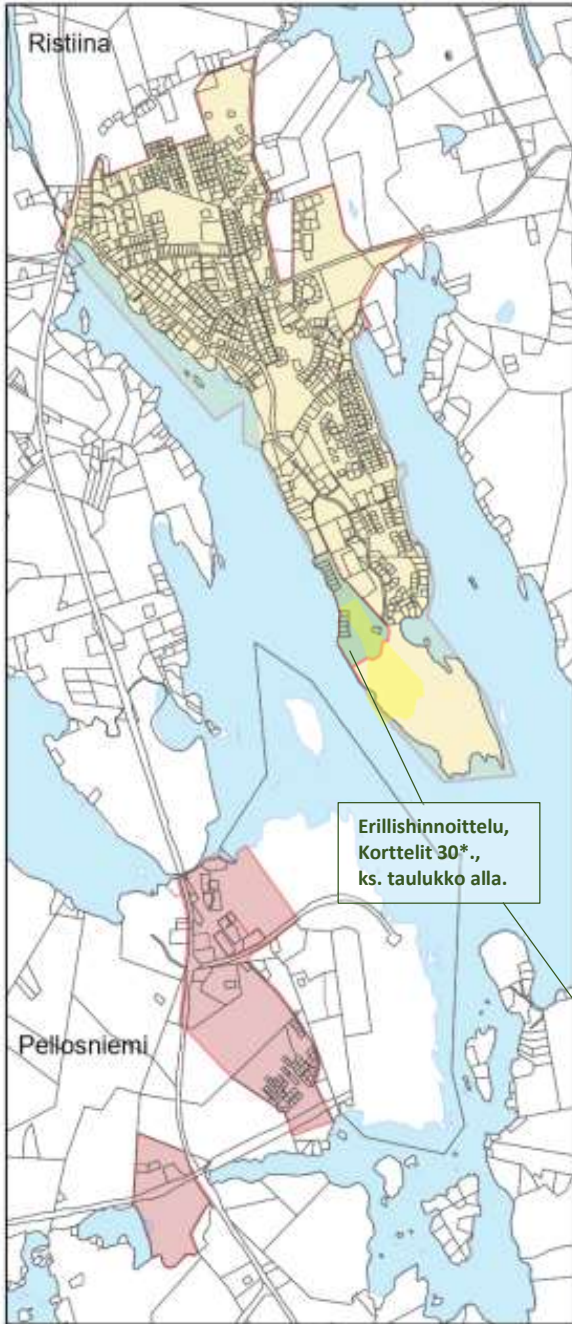


Anttolan, Haukivuoren ja Otavan hinnoittelualueet:



Käyttötarkoitus:	ALUEKESKUKSET:		
	Anttola	Haukivuori	Otava
AK/AR (€/k-m ²)	19,20	10,20	29,40
AO (€/m ²)	4,50	2,60	5,90
K (€/k-m ²)	4,50	3,20	6,40
T (€/m ²)	2,30	1,70	3,30
HUOM:	hinnat on esitetty elinkustannusindeksin pisteluvun 2282 tasossa (ajankohta: 03/2282)		

Ristiinan, Pellosniemen ja Suomenniemen hinnoittelualueet:



Ristiina, Linnaniemi	Hinta
Kortteli 308	101 500 €
Kortteli 305	91 500 €
Kortteli 307	46 000 €
Kortteli 303	30 500 €
Kortteli 304 ja 306	25 500 €
Kortteli 302 ja 309	15 500 €
HUOM: hinnat on esitetty <u>elinkustannusindeksin pisteluvun 2282 tasossa</u> (ajankohta: 03/2282)	

Käyttötarkoitus:	ALUEKESKUKSET:		
	Pellosniemi	Ristiina	Suomenniemi
AK/AR (€/k-m ²)	19,10	44,10	10,10
AO (€/m ²)	4,40	9,00	2,60
K (€/k-m ²)	4,70	6,40	3,20
T (€/m ²)	2,40	3,20	1,70
HUOM:	hinnat on esitetty <u>elinkustannusindeksin pisteluvun 2282 tasossa</u> (ajankohta: 03/2282)		
Huomautukset:	Ristiina / AO: Omarantaisilla ja rannan läheisyydessä erillishinnoittelu.		

MIKSEI MIKKELI

MALLI

TONTINVARAUSHAKEMUS

KOHDE	Varaus kohdentuu (merkitse X oikeaan kohtaan):		
	Kaavatonttiin (asemakaava): Kortteli (asemakaavakortteli): Korttelinosasta muodostettavaan tonttiin: Kiinteistöön/Kiinteistöihin: Tilaan/Tiloihin: Muu:	<i>Varattava alue voi olla lohkattu tontti tai muodostettu kiinteistö (asemakaava-alueella) tai tila (asemakaavoittamattomalla alueella), tontinosa kaavoitetulta korttelialueelta (tai kokonainen asemakaavoitettu kortteli), määräala tai muu sovittu alue, jota voidaan käsitellä 'tonttina' asema-, (osa)yhteis- tai rantakaavassa määritellyyn käyttötarkoitukseen.</i>	
	Kaupunginosa:	Osoite (jos on tiedossa):	
	Kiinteistönnumero(t), jatka alle jos on useampia: 491-	Varattavan alueen koko (m ² / ha):	

HAKIJA	Yritys:	Y-tunnus:	
	Yhteyshenkilö(t):	Puhelin:	
	Sähköposti:		
	Osoite:		
	Yrityksen toimiala:	Yrityksen perustamisvuosi:	Henkilöstön määrä:

TONTIN KÄYTTÖ	Käyttötarkoitus:	
	Aioitu rakentamisen volyymi yhteensä (kem ²), erittele tarvittaessa käyttötarkoitukset:	
	Rakentamisen arvioitu aloittamisaika:	
	Lisätietoja hankkeesta:	Mukana on liite tontinkäyttösuunnitelmasta:

PAIKKA JA AIKA	, .202	
ALLEKIRJOITUS ja NIMENSELVENNYS		

MIKSEI Oy:n merkintöjä:	Mikkelin kehitysyritys Miksei Oy puoltaa/ei puolla hanketta.	
	Myyntihinta €/m ² (ilman puita ja muodostusta)	Vuokra €/vuosi
VARAUS VOIMASSA:	.202	Kuittaus:

PALAUTUS:	etunimi.sukunimi@mikseimikkeli.fi
-----------	-----------------------------------

Mikkelin kaupunki
Mapoli 2022

Kakela: 22.3.2022

Kh 19.4.2022

Kv 25.4.2022

Tarkastus / Liite 2:

Kh § 192 / 29.5.2023

Kv § 80 / 12.6.2023