



ARVIOKIRJA

Myllysielokorttelin rakennusoikeus
Raatihuoneekatu 2,
50100 Mikkeli

9.6.2017



Catella Property Oy
Y-tunnus 2214835-6

SISÄLLYSLUETTELO

ARVION PERUSTIEDOT	3
Arvion kohde.....	3
Tilaaaja.....	3
Arvion tarkoitus ja markkina-arvon määritelmä	3
Arvopäivä.....	3
Tiedot kohteesta ja katselmus	3
Erityisoletukset.....	3
Catella Property Oy:n vastuut ja velvollisuudet	3
KOHTEEN PERUSTIEDOT	4
Sijainti	4
Kohteen yksilöinti	4
Alueen muoto ja maasto.....	6
Rakennustiedot.....	6
TONTTIMAAN HINTAAN VAIKUTTAVIA OMINAISUUKSIA.....	6
Sijainti	6
Palvelut ja infrastruktuuri.....	6
Maa-alueen ominaisuudet	7
Väestönkehitys ja ostovoima	7
TIETOJA MIKKELIN KAUPUNGISTA	7
KUVIA KOHTEESTA	8
MARKKINA-ANALYYSI.....	8
Yleistä taloustilanteesta.....	8
Yleistä toimitilojen markkinatilanteesta	9
Kohteen markkina-asema Mikkeliissä	9
ARVIOINNIN PERUSTEET	11
Arviointi kauppa-arvomenetelmällä	11
Muissa kaupungeissa toteutuneita kauppoja.....	11
Arvion tarkkuus	16
MARKKINA-ARVO	16
ARVION SUORITTI.....	16
LISÄTIEDOT	16
LIITTEET	16

ARVION PERUSTIEDOT

Arvion kohde

Arvion kohteena on rakennusoikeuden arvo myöhemmin eritellyllä osalla Mikkelin kaupungin Savilahden kaupunginosan korttelia 8.

Tilaja

Mikkelin kaupunki / Kaupungeodeetti Hannu Peltomaa

Arvion tarkoitus ja markkina-arvon määritelmä

Markkina-arvon määrittäminen kiinteistökauppaa varten. Rakennusoikeuden arvo määritetään asiakkaan pyynnöstä kohdealueelle ilman rakennuksia, minkä lisäksi otetaan kantaa nykyisen rakennuksen purkukustannukseen. Arvo määritetään yksikköhintatasona (€/kem²).

Arvio on tehty noudattaen Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjä, hyvää kiinteistö- arviointitapaa ja kansainvälistä arviointistandardia (IVS).

Markkina-arvo määritellään (IVS 2017) arvioiduksi rahamääräksi, jolla omaisuus arvopäivänä vaihtaisi omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien myyjän ja ostajan välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa. Ostajatahojen subjektiivisia erityisintressejä kohteen suhteen ei arvioinnissa oteta huomioon. Velaton arvo tarkoittaa sitä, ettei mahdollisia yhtiövelkoja, arvonlisäverovelkoja yms. vastuita ole vähennetty.

Arvopäivä

Arvioinnin arvopäivä on 9.6.2017. Määritetty markkina-arvo kuvastaa arvopäivän mukaisen markkinatilanteen todennäköisintä kauppahintaa. Markkina-arvo voi muuttua markkinatilanteen muuttuessa.

Tiedot kohteesta ja katselmus

Tiedot kohteesta on saatu arviolausunnon tilaajalta, Mikkelin kaupungilta, kohteen tuntevalta PAVE Arkkitehdit Oy:n johtavalta arkkitehdiltä Pave Mikkoselta ja julkisista rekistereistä. Matti Ali-Löytty on suorittanut kohdealueella katselmuksen 9.6.2017.

Erityisoletukset

Arvioinnin yhteydessä on oletettu luonnoksen asteella oleva asemakaava lainvoimaiseksi ja nykyiset rakennukset puretuiksi. Arviointi ei ota huomioon kaavoituskustannuksia.

Catella Property Oy:n vastuut ja velvollisuudet

Tämä arvio on luottamuksellinen Catella Property Oy:n ja tilaajan välillä. Catella Property Oy ei kanna mitään vastuita kolmansia osapuolia kohtaan.

Arviota ei saa julkaista kokonaan tai osissa, eikä siihen tai sen sisältämiin arvioinnin lukuihin, arvioijien nimiin tai ammatillisiin sidonnaisuuksiin saa tehdä viittauksia ilman Catella Property Oy:n kirjallista lupaa.

KOHTEEN PERUSTIEDOT

Sijainti

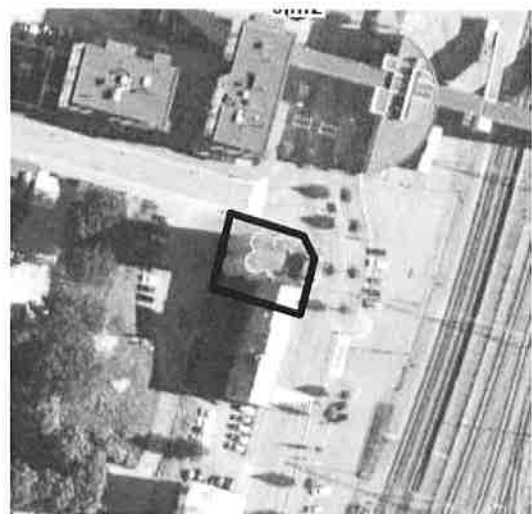
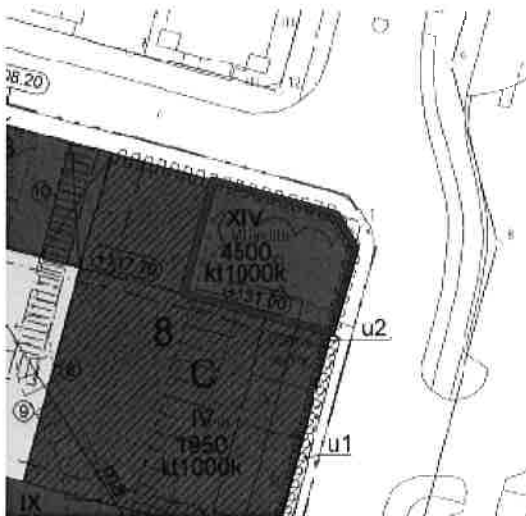
Kohde sijaitsee Mikkelin keskustassa Hallitustorin kaakkoiskulmalla Raatihuoneenkadun varrella, rajoittuen idässä Mannerheimintiehen. Sijainti on keskeinen, mutta ei nykyisellään erityisen kaupallinen.



Kohteen yksilöinti

Arvion kohteena on rakennusoikeuden arvo osassa kortteliä numero 8, jolla nykyisellään sijaitsee purettava siilorakennus. Alueen sijainti on rajattu karkeasti alla olevaan karttaan.

Kaupunki: Mikkeli (491)
Kaupunginosa/kortteli: Savilahti (1) / 8
Rakennusoikeus: 4.500 kem² + 1.000 kem² (rinteeseen sijoitettavat kellarikerrokset)



Lainhuuto, rasitteet ja oikeudet

Lainhuutotodistuksen (päiväys 7.6.2017) mukaan nykyisen kiinteistön (491-1-8-1025), jonka alueella arvioitava alue sijaitsee, omistaa Mikkelin kaupunki.

Rasitustodistuksen (päiväys 7.6.2017) mukaan kiinteistöön ei kohdistu rekisteriin merkittäviä rasituksia tai rajoituksia, eikä uusia asioita ole vireillä.

Kiinteistörekisteriotteen (päiväys 7.6.2017) mukaan kiinteistöön ei kohdistu rasitteita. Tontilla on voimassa rakennuskielto, koska se ei ole voimassa olevan asemakaavan mukainen.

Kaavatilanne

Yleiskaava

Alueella on voimassa vuoden 1990 oikeusvaikutukseton yleiskaava, jossa kohdealue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Vähintään 1/3 alueen kerrosalasta on varattava asumista varten. Kantakaupungin alueelle laaditaan parhaillaan uutta oikeusvaikutteista osayleiskaavaa, joka korvaa vanhan yleiskaavan. Uudessakin kaavassa kohdealue on keskustatoimintojen alueella.

Asemakaava

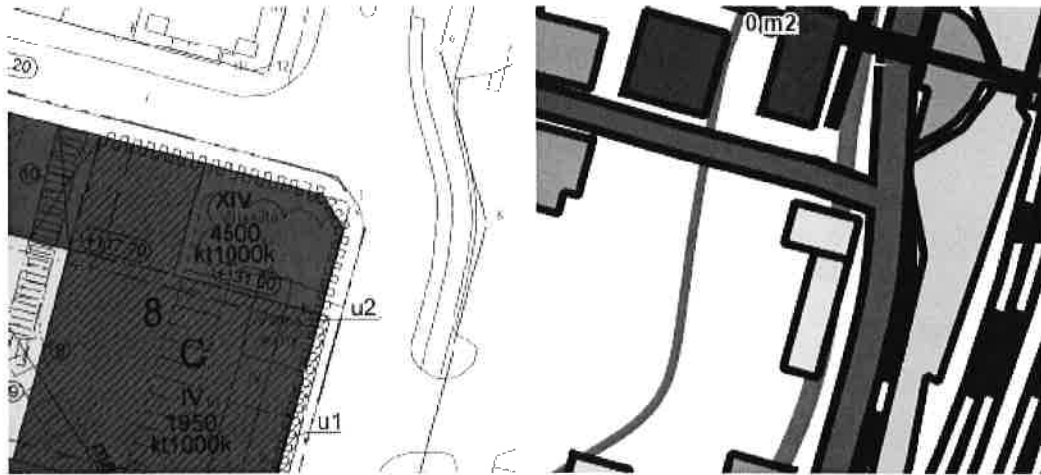
Tontin asemakaavamerkinnot ovat seuraavat:

- | | |
|-------------------------------|--|
| • Kaava tullut voimaan: | Luonnosasteella, oletetaan hyväksytyksi. |
| • Kaavamerkintä: | C |
| • Rakennusoikeus: | 4.500 kem ² + kt1.000k |
| • Suurin sallittu kerrosluku: | XIV |

Kaavamerkintöjen selitykset:

- C (Keskustatoimintojen alue, asumista ei saa sijoittaa maantasokerrokseen kadun puolella).
- Alueella on 4.500 kem² rakennusoikeutta, minkä lisäksi rinteeseen sijoitetuille kellarikerroksille on osoitettu 1.000 kem² rakennusoikeus, joka voidaan rakentaa varsinaista rakennusoikeutta rasittamatta. Vastaavia kerroksia saa olla enintään kaksi. Rinnerakennusoikeutta saa käyttää työ-, toimisto-, liike-, kokoontumis-, palvelu- tai kulttuuritoimintaan osoitettuina tiloina, jotka eivät kuitenkaan saa aiheuttaa ympäristöhäiriöitä. Rinteessä saa kerrosluvun estämättä rakentaa enintään kaksi maanpäällistä kerrosta pysäköintitiloja.
- Autopaikkoja on rakennettava seuraavasti: pihapysäköintinä 1 ap/100 kem², useamman kiinteistön yhteinen pysäköintihalli 1 ap/130 kem², palvelutalot 1 ap/300 kem², liikehuoneistot 1 ap/50 kem² pihapysäköintinä ja pysäköintilaitoksessa 1 ap/65 kem². Toimistot, ravintolat ja kokoustilat 1 ap/70 kem² ja pysäköintilaitoksessa 1 ap/85 kem². Hotellien ja kulttuurikohteiden pysäköintivaade ratkaistaan tapauskohtaisesti.
- Autopaikat on sijoitettava maanalaisiin tiloihin pihakannen alle ja niille johtavat kulkuyhteydet on rakennettava niin, että ei estetä saman korttelin muiden kiinteistöjen liittymistä niihin.
- Tarkemmat kaavamääräykset luettavissa liitteenä olevasta kaavasta.

Alla olevissa kuvissa näkyvät asemakaavaluonnos ja maastokartta.



Alueen muoto ja maasto

Alue on muodoltaan lähes suorakulmion muotoinen, ja rajautuu Raatihuoneenkadun ja Mannerheimintien kulmaan. Alueelle on kulkuyhteys Raatihuoneenkadulta. Alue on rinteessä, joka viettää itään. Parkkipaikat sijaitsevat toistaiseksi tontilla.

Rakennustiedot

Alueella sijaitsee vuonna 1963 rakennettu, teräsbetonirakenteinen siilorakennus. Tilaajalta saatujen tietojen mukaan siilorakennuksen kerrosala on 960 kem² ja tilavuus 8.400 m³. Siilojen korkeus on noin 45 metriä. Rakennuksessa on havaittu mikrobikasvustoja, ja se tullaan todennäköisesti purkamaan ja korvaamaan vastaavanlaisella asuinkerrostalolla.

TONTTIMAAN HINTAAN VAIKUTTAVIA OMINAISUUKSIA

Rakentamiseen soveltuvan tonttimaan kysyntä on seurausta uusien tilojen ja asuntojen rakentamisen aiheuttamasta rakennusmaan tarpeesta. Useimpia maan hintaan vaikuttavia tekijöitä voidaan arvioida, mutta on käytännössä mahdotonta ottaa huomioon kaikkia hintaan vaikuttavia seikkoja. Seuraavissa kappaleissa on käsitelty muutamia tärkeimmistä maan hintaan vaikuttavista tekijöistä

Sijainti

Kiinteistön sijainti on tärkein tekijä sen arvon muodostuksessa. Tonttimaan kohdalla tilanne on varsin selkeä, koska maan arvo muodostuu rakentamispotentiaalin kautta. Maa-alueen rakentamispotentiaalia lisää sen edullinen sijainti taajaman keskustaan nähden. Keskeisesti sijaitseva tonttimaa on kallista, on sitten kysymys keskustan liikepaikoista tai hyvien yhteyksien päässä/varrella sijaitsevista keskeisistä kauppapaikoista. Oma vaikutuksensa on myös sijainnin valmiiksi tarjoamilla palveluilla.

Palvelut ja infrastruktuuri

Asuinrakentamisen kannalta erittäin oleellisia ovat myös alueen palvelut. Jos palvelutaso rakennettavalla alueella on jo lähtökohtaisesti korkea, on alueen kiinnostavuus asuinkäytössä parempi kuin heikon palvelutason alueilla. Rakennettavan

alueen infrastruktuurin toteuttaminen heijastuu myös valmiiden tonttien hintaan. Mikäli tarvittava infrastruktuuri joudutaan rakentamaan aivan alkutekijöistään, kustannus laskee tonteista saatavaan hintaa. Kun puhutaan vapaa-ajan asunnoista ja/tai haja-asutusalueista, ei infrastruktuurilla välttämättä ole yhtä suurta merkitystä, riippuen minkä tasoisesta vapaa-ajanasumisesta puhutaan. Nykyään palveluita osataan kuitenkin odottaa jo vapaa-ajan asunnoiltakin, etenkin jos paikalla on tarkoitus viettää aktiivisempaa lomaa.

Maa-alueen ominaisuudet

Rakennuspaikan edullinen koko ja muoto korottavat yksikköhintaa. Mikäli rakennuspaikka on pinta-alaltaan hyvin suuri, ei ostaja tilaa vaativaa kauppaa tai muita erityistilanteita lukuun ottamatta pääsääntöisesti ole valmis maksamaan ylimääräisestä pinta-alasta samaa hintaa, kun vastaavasta rakennuksen paikaksi sopivan kokoisesta maa-alueesta. Myös maaperä vaikuttaa hintaan: helposti rakennettavat alueet ovat kalliimpia kuin vastaavat voimakasta perustamista vaativat alueet. Rakenteellinen pysäköinti on selkeästi kalliimpi tehdä kuin tontille toteutettavat autopaidat, mutta lämmin pysäköintihalli myös osaltaan nostaa kiinteistön statusta potentiaalisten ostajien silmissä.

Väestönkehitys ja ostovoima

Asuinrakennuspaikkojen kysyntä ja hintataso määräytyvät hyvin voimakkaasti väestön kasvun myötä. Sama pätee välillisesti myös liikerakennuspaikkoihin. Mikäli alueelle virtaa uusia asukkaita on rakennusmaan tarve suurta ja sen hinta pysyy korkealla tasolla – toisaalta uudet asukkaat ovat samalla myös uusia asiakkaita, mikä nostaa läheisten liikerakennuspaikkojen haluttavuutta. Väkiluvun laskiessa myös rakennusmaan hintakehitys tasaantuu ja taantuvilla paikkakunnilla rakennusmaa on pääosin varsin edullista. Samaan tapaan vaikuttaa ostovoiman kehitys. Vaikka väestö ei kasvaisi, on mahdollista, että asuntotonttien maanhinta pysyy korkealla tasolla ostovoiman kasvun myötä, koska ihmiset muuttavat suurempiin asuntoihin ja pitävät rakennusmaan kysyntää yllä. Ostovoima vaikuttaa luonnollisesti myös lomakylämäisesti operoiviin kohteisiin, joissa asiakkaita riittää enemmän korkeamman ostovoiman aikana.

TIETOJA MIKKELIN KAUPUNGISTA

Mikkeli on noin 54.500 asukkaan (28.2.2017) kaupunki Etelä-Savon maakunnassa Saimaan rannalla. Mikkeli on Etelä-Savon maakunnan maakuntakeskus. Mikkelin väkiluku kasvoi 1980-luvulta aina 1990-luvun puoliväliin asti, kun vuodesta 1995 vuoteen 2008 puolestaan tultiin alaspäin. Tämän jälkeen väkiluku on pysynyt melko tasaisesti nykyisen väkiluvun tuntumassa, välillä nousten, välillä laskien. Näissä väkiluvuissa on otettu huomioon Mikkelin kuntaliitokset vuosina 2001 (Anttola), 2007 (Haukivuori) ja 2013 (Ristiina ja Suomenniemi). Tilastokeskuksen tuoreimpien ennusteiden (2015) mukaan Mikkelin väestökehitys kasvaa tulevina vuosina aina vuoteen 2026 saakka, minkä jälkeen se laskee vuoteen 2040 mennessä 54.000 asukkaan tasolle. Keskimäärin väkiluku pysyy siis melko tasaisena.

Mikkeli sijaitsee n. 230 km Helsingistä koilliseen valtatie 5:n varrella. Tällä hetkellä Mikkelillä on edessään merkittävä rakennusjakso, sillä valtio, kaupungit ja yritykset ovat päättäneet yhteensä yli 300 miljoonan euron urakoista. Yksityinen raha näkyy erityisesti asuntorakentamisessa, kun erityisesti paikalliset rakennusyrietykset ovat investoineet kerrostalohankkeisiin. Lisäksi hankkeisiin lukeutuvat muun muassa

Mikkelin Areena, valtion arkistolaitos, Naisvuoren uimahallin kunnostus, Rantakylän koulurakennuksen osittainen purku/uudisrakennus ja Mikkelin asuntomessualue.

Ympäristölupa ja maaperän tila

Arviota laadittaessa ei ole ollut käytettävissä maaperätutkimuksen tuloksia. Varmuus maaperän puhtaudesta on saatavissa ainoastaan koekairauksilla. Arvion lähtökohtana on, että maaperän rakenteet eivät ole siten saastuneet, että niiden puhdistamisesta aiheutuisi mahdolliselle ostajalle olennaisia kustannuksia.

KUVIA KOHTEESTA



Näkymä kävelysillalta



Näkymä radan toiselta puolelta



Näkymä torin suunnalta

MARKKINA-ANALYYSI

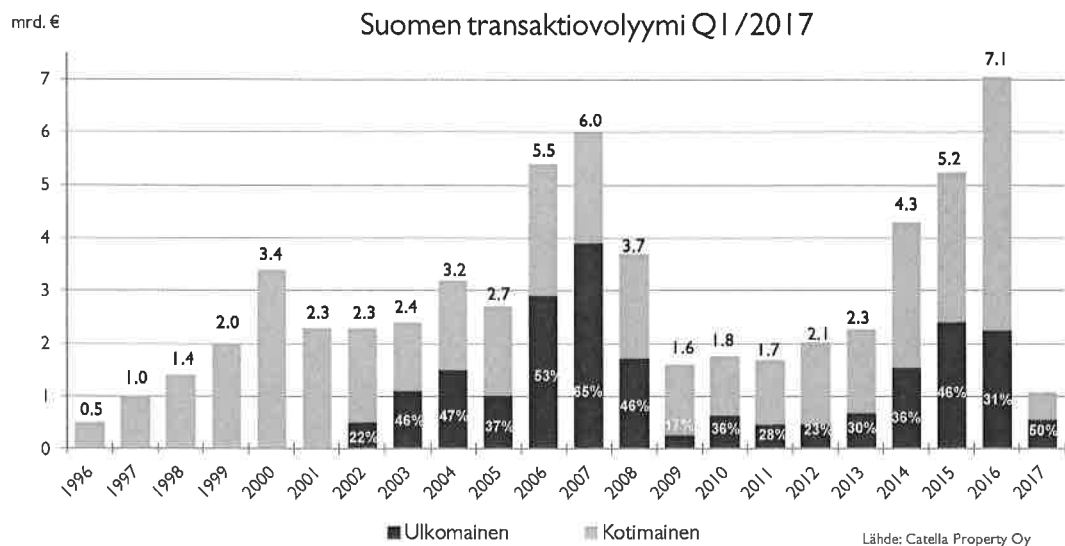
Yleistä taloustilanteesta

- Vuoden 2016 aikana saatiin merkkejä Suomen talouden kasvun vahvistumisesta ja Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan Suomen bruttokansantuote kasvoi 1,4 prosenttia vuonna 2016. Pankkien ja ennustelaitosten joulukuussa antamien ennusteiden mukaan BKT:n kasvu olisi vuosina 2017 ja 2018 suuruusluokkaa 0,8 – 1,3 %. Maaliskuussa kasvuennusteita on kuitenkin nostettu vuoden 2017 osalta tasolle 1,4 - 1,7 % ja vuoden 2018 osalta tasolle 1,4 – 2,0 %. Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan BKT kasvoi vuoden 2017 ensimmäisellä neljänneksellä 2,8 % edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna.
- Kasvu on perustunut kotimaiseen kysyntään, etenkin yksityisen kulutuksen kasvulle. Rakennusinvestoinnit ovat myös lisääntyneet nopeasti. Vuonna 2017 yksityisen kulutuksen kasvun ennustetaan hidastuvan, mutta viennin kasvun ennustetaan kiihtyvän vuosina 2017 ja 2018.
- Työttömyysaste saavutti tämän syklin huippunsa 9,5 prosenttia kesällä 2015, mutta on sen jälkeen ollut laskussa. Helmikuussa Tilastokeskuksen raportoima kausivaihtelut huomioiva työttömyysasteen trendi oli 8,7 prosenttia. Valtiovarainministeriö ennusti huhtikuussa työttömyysasteen laskevan lievästi vuonna 2017 tasolle 8,5 % ja vuonna 2018 tasolle 8,1 % ja vuoden 2019 työttömyysasteeksi ennustettiin 7,8 %.
- Viime vuoden taantumapelot ovat haalistuneet öljyn hinnan tasaantumisen ja Kiinan parantuneiden talouslukujen myötä. Brexit puolestaan hermostutti sijoittajia kesällä ja Yhdysvaltain presidentinvaalit loppusyksyllä, mutta niiden taloudelliset vaikutukset ovat ainakin lyhyellä tähtämellä jääneet pelättyä lievemmiiksi. Pidemmällä tähtämellä merkittäviä epävarmuustekijöitä ovat Kiinan rakennemuutos ja sen vaikutukset koko maailmaan.

Yleistä toimitilojen markkinatilanteesta

Finanssikriisin jälkeinen Suomen toimitilamarkkinan kaupankäynnin volyyymi vaihteli vuosina 2009–2013 tasolla 1,6–2,3 miljardia euroa. Transaktiovolyymissä alkoi vuonna 2011 varovainen nousujohteinen kehitys ja vuonna 2013 saavutettiin 2000-luvun alkuvuosien taso. Kaupankäynnin aktiviteetti nousi uudelle tasolle vuoden 2014 aikana, kun transaktiovolyymi nousi 4,3 miljardiin euroon. Vuonna 2015 kaupankäynti vilkastui edelleen ja koko vuoden transaktiovolyymi oli 5,2 miljardia euroa. Vuonna 2016 transaktiovolyymi ylsi uuteen ennätykseen, joka on noin 7,1 miljardia euroa. Tästä asuntoportfolioiden osuus on noin 38 %. Transaktiovolyymien voimakasta kasvua selittää vilkas kaupankäynti asutussijoitusmarkkinassa sekä muidenkin suurien, yli 100 miljoonan euron, portfoliokauppojen lisääntyminen.

Vuoden 2017 ensimmäisen neljänneksen aikana toimitilakiinteistöjen kauppvoja on tehty noin 1,1 miljardilla eurolla, josta ulkomaisten ostajien osuus on noin 50 %.



Suomen kiinteistömarkkinat kiinnostavat jälleen ulkomaisia sijoittajia vuosien 2009 – 2013 hiljaisemmän jakson jälkeen. Ulkomaisten ostajien osuus transaktiovolyymistä oli 46 % vuonna 2015 ja 32 % vuonna 2016. Euromääräisesti ulkomaisten tahojen ostot olivat vuonna 2016 lähes samalla tasolla kuin viime vuonna, mutta prosentuaalinen osuus jäi pienemmäksi. Edellisenä huippuvuotena 2007 ulkomaiset sijoittajat investoivat Suomen toimitilamarkkinaan lähes 4 miljardia euroa, mutta tätä tasoa ei nyt saavutettu. Tätä selittää osaltaan se, että asuntoportfolioiden kaupat muodostavat suuren osan investointimarkkinan kokonaisvolyymistä, eivätkä ulkomaiset ostajat ole päässeet kiinni tähän osamarkkinaan. Toisaalta myös kotimaiset sijoittajat ovat tehneet kauppaa aktiivisesti

Kohteen markkina-asema Mikkelissä

Arvion kohteena oleva alue sijoittuu Mikkelin kaupallisen keskustan itäpuolelle matkakeskuksen ja torin väliin. Sijainti on keskeinen, mutta nykyisellään hieman sivussa kaupallisimmilta paikoilta. Itäpuolelta alue rajautuu Mannerheimintiehen ja rautatiehen ja länsipuolelta korttelin sisäpihaan. Arvion kohteesta katsoen torin vastakkaiselle laidalle vuonna 2011 avautuneet kauppakeskukset Stella ja Akseli siirsivät kaupan painopisteen arvion kohteesta katsoen torin toiselle laidalle, etenkin,

kun toriparkki valmistui samoihin aikoihin. Autolla keskustaan saapuvat asiakkaat ajavat kyllä toriparkin Hallituskadulla sijaitsevan sisäänkäynnin myötä arvion kohteen ohitse, mutta toriparkista jalankulku ohjautuu ns. vähemmän vastuksen reittiä ennemmin kauppakeskuksiin arvion kohteen suunnan sijaan. Toriparkista tulee ensin tulla torille, ja kävellä arvion kohteelle. Ylimääräinen vaiva on jalan kulkeville asiakasvirroille merkittävä tekijä.

Myös junalla tullessa on mahdollista ohittaa arvion kohde kokonaan matkalla matkakeskuksesta keskustaan, joko Hallituskatua tai raiteilta tulevaa, Mannerheimintien ylittävää kävelysiltaa pitkin. Kävelysillasta jatkuu suora yhteys korttelin sisäpihan kautta torin laidalle, kun taas arvion kohteen suuntaan pitää joko kulkea portaita alas tai osata suunnata sisäpihalta sisäänajon kautta ulos. Hotellille sijainti matkakeskuksen vieressä olisi sinänsä hyvä, mutta vieressä on jo hotellirakentamista, eikä siilojen säilytettävä muotokieli toisaalta mahdollista järkevää hotellirakentamista. Kaava sallii kohteelle monenlaista käyttöä, mutta taloudellisesti järkevin ratkaisu on maksimoida kohteen asuinrakentaminen.

ARVIOINNIN PERUSTEET

Kohteen markkina-arvo on määritetty kaupp-arvomenetelmällä. Kohteen käyvän arvon määrittämisen perusteena on käytetty käytössämme olevia vertailuhinta- ja vuokratietoja. Arvioinnissa on lisäksi hyödynnetty kiinteistönvälitystoiminnassamme saamaamme markkinatietoutta.

Arviointi kaupp-arvomenetelmällä

Kaavaluonnoksessa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C), jolle saa rakentaa monentyyppistä palvelu-, liike-, kulttuuri-, viihde-, hallinto- ja asuinrakentamista. Aivan Mikkelin keskustan alueelta ei ole juurikaan myyty rakentamattomia tontteja viimeiseen seitsemään vuoteen.

Olemme hakeneet Maanmittauslaitoksen kauppahintarekisteristä asemakaavoitetun alueen tonttikauppoja noin 3 kilometrin säteellä arvion kohteesta. Vuoden 2010 alusta laskien tonttikauppoja löytyi yhteensä 47 kappaletta, joista 45 kappaletta liittyi asuinrakentamiseen. Kahteen muuhun lukeutuvat 2010 myyty liikerakennustontti valtatie 5:n vierestä (liikekeskus Setri), joka myytiin yksikköhintatasoon 197 €/kem². Lisäksi myytiin Kirjalasta pienempi liiketontti yksikköhintaan 37,5 €/kem². Myytyjen asumiseen liittyvien pientalo-, kerrostalo- ja rivitalotonttien yksikköhintojen keskiarvo on 146 €/kem², mediaani 121 €/kem² ja keskihajonta 96 €/kem². Keskustassa asuntotonttien yksikköhinnat nousivat tällä perusteella todennäköisesti 240–340 €/kem² suuruusluokkaan.

Muissa kaupungeissa toteutuneita kauppoja

Koska kohde on Mikkelin keskustassa, ei ainoastaan kauempaa keskustaa kerätty vertailukauppa-aineisto anna riittävää kuvaa rakennusoikeuden arvosta arvion kohdealueella. Tästä syystä olemme tutkineet soveltuvia kauppoja myös muualla Suomessa. Paikkakunnilla on luonnollisesti esimerkiksi kokoon ja sijaintiin liittyviä eroavaisuuksia, joiden johdosta markkina ei ole identtinen yhdessäkään kaupungissa. Muiden kaupunkien avulla saadaan kuitenkin suuntaa sille, missä suuruusluokassa Mikkelissä voidaan suhteessa Mikkelin toteutuneisiin kauppoihin liikkua.

Liiketonttien kauppahintoja

- VR myi rakennusliikkeelle Oulun rautatieaseman viereltä 21.700 kem² rakennusoikeutta matkakeskusta varten 5.185.140 euron kauppahinnalla. Kerrosneliön hinta oli siis noin 239 €/kem². Elinkustannusindeksillä nykypäivän arvoon korjattuna hintataso olisi noin 257 €/kem². Matkakeskusta ei ole vielä kukaan alettu rakentaa ja suunnitelmat sen toteuttamisesta ovat muuttuneet useaan kertaan.
- Tampereen kaupunki myi Spondalle Ratinan kauppakeskuksen tontin v. 2008 kauppahinnalla 20,407 milj.€. Rakennusoikeutta tontilla on 58.500 kem², joten kerrosneliöhinta oli 349 €/kem². Ratinan kauppakeskuksen suunnittelu- ja toteutuskilpailussa tarjottu kauppahinta oli vain yksi arvioperusteista. Elinkustannusindeksillä nykypäivän arvoon korjattuna hintataso olisi noin 385 €/kem². Rakentaminen käynnistyi vasta keväällä 2015.
- Uusimmissa toimistotonttien kaupoissa hinnat ovat olleet Tampereen keskustan alueella tasoa 460-510 €/kem². Lappeenrannassa kaupunki myi sijoitusyhtiölle

sittemmän Technopoliksen II vaiheen toimistotontin keskustasta hintaan 265 €/kem².

- Keskustan ulkopuolisten tilaa vievän kaupan tonttien hinnat ovat Tampereella liikkuneet pääosin tasolla noin 150–300 €/kem². Kotkassa ja Imatralla vastaavia tontteja on myyty tasoon 150–160 €/kem². Myös Hollolan liikekeskuksessa ja toisaalta Lahden Karistossa on myyty liiketontteja karkeasti tasolla 150 €/kem²
- Espoon kaupunki myi v. 2014 Niipperistä 11.721 m² liiketontin, jolla on rakennusoikeutta 4.000 kem² kerrosneliöhinnalla 380 €/kem². Tontille on tarkoitus rakentaa päivittäistavara-kauppa ja muuta liiketilaa.
- Helsingin kaupunki myi Kalasataman keskuksen rakennusoikeuksia v. 2011 ja maanpäällisten liiketilojen hinta oli 600 €/kem².
- Alla olevaan taulukkoon on kerätty vanhempia tonttikauppoja koko Suomen alueelta.

Pvm	Alue	Kauppahinta	Ala m ²	€/m ²	Rak.olk. k-m ²	€/k-m ²	Huom
17.6.2014	Seinäjoen, Hyllykallo	125 520	2 092	60	1 046	120	Kaupunki myi, Eepi-Kiinteistöt osti
16.6.2014	Seinäjoen, Pohja	71 500	3 572	20	1 786	40	Oy myi Koy:lle, osoite Kauppaneliö 7
26.2.2013	Seinäjoen, Pohja	225 000	9 000	25	5 400	42	Kaupunki myi, Christer Norrman Oy osti
25.10.2011	Seinäjoen, Joutsi	180 264	3 219	56	1 288	140	Kaupunki myi, Park Invest osti
1.12.2009	Oulu, Kaakkuri	518 953			2 000	259	Kaupunki myi, ostaja Osuuskauppa Arina (S-market ja ABC)
1.10.2007	Oulu, Kaakkuri	3 060 000			18 000	170	Kaupunki myi, ostaja Bauhaus
17.2.2011	Jyväskylä, Lutakko	2 821 000	2 757	1 023	9 100	310	Jyvä Helmi Oy myi Technopolikselle toimistotontin messukeskuksen vierestä
12.1.2009	Jyväskylä, Lutakko	330 000	1 221	270	1 100	300	Ruokakesko osti Lutakosta liiketontin
23.12.2008	Jyväskylä, Savela	417 500	3 830	109	2 681	156	Kaupunki myi Osuuskauppa Keski- ja S-marketin tontin (Vesangantie 16)
30.5.2008	Jyväskylä, Keljo	891 715	11 506	78	5 753	155	Kaupunki myi Motonetin tontin
v. 2011	Joensuu, Karsikko	4 160 000			16 000	260	Kaupunki myi tarjouskilpailulla tontin Keskolle
3.5.2010	Espoo, Latokaski		6 293		2 517	400	Vuokratontti, neliohinta perustuu vuokratontin vuokramääräytymisperusteeseen
26.10.2009	Espoo, Kauklahti	665 000	4 900	136	1 900	350	Kaupunki myi, Lidl osti
28.9.2009	Espoo, Kilo	399 000	4 513	88	1 050	380	Kaupunki myi, Ruokakesko osti
4.12.2007	Espoo, Espoonlahti	4 506 000	3 054	1 475	8 307	542	Asuntosäätiön kiinteistö Oy myi tontin Kauppakeskus Lippulaivan laajennusta varten
18.1.2007	Espoo, Entresse-kauppakesku	5 050 000	13 834	365	20 000	300	Kaupunki myi, liiketilojen neliohinta päätöksen mukaan 300 € ja yleiseen käyttöön (kaupungin toim.) tulevien 200 €
28.4.2006	Espoo, Nöykkiö	615 000	6 093	101	3 047	202	I.M. Suomi Oy myi
27.4.2005	Espoo, Suomenoja	9 965 175	24 294	410	20 119	495	Kaupunki ja Atoy Oy myivät, Bauhaus osti
2.8.2004	Espoo, Niittykumpu	2 850 000	6 443	442	5 000	570	Veho Group myi, Lidl osti
1.3.2004	Espoo, Olari	1 470 000	2 674	550	3 476	423	Koy Länsi-Keskus myi
24.5.2010	Vantaa, Marja-Vantaa				n. 100 000	500	Kaupunki myi ja laati asemakaavan uudelle kauppakeskukselle. Ostajat Ruokakesko ja HOK-Elanto
29.4.2009	Vantaa, Veromäki	2 700 000	10 871	248	4 240	637	Vantaan Seurakuntayhtymä myi
13.8.2007	Vantaa, Kuninkaala	4 600 000	25 500	180	13 770	334	Ikea myi
7.5.2007	Vantaa, Pakkala	3 300 000	28 954	114	11 050	299	Hesa Tilat Oy myi
17.4.2007	Vantaa, Kuninkaala	3 200 000	40 569	79	16 000	200	Kaupunki myi
4.5.2006	Vantaa, Tammisto	1 375 000	10 409	132	6 245	220	Kaupunki myi

Asuintonttien kauppahintoja

- Tampereen korkein AK-tontin hintataso saatiin kaupungin järjestämässä tarjouskilpailussa syksyllä 2015, jossa kohteena oli 8.773 kem² rakennusoikeutta Ranta-Tampellasta Näsijärven rannasta vain 1,5 km ydinkeskustasta. Tarjouskilpailun voitti Peab, joka maksaa rakennusoikeudesta 1.112 €/kem².
- Hyvien keskustatonttien hintatasot ovat Tampereella luokkaa 600 – 700 €/kem² ja hieman etäämmällä keskustan lähialueilla 400 – 500 kem².
- Turussa Turun Seudun Osuuspankin säätiö myi reilut 5 vuotta sitten Lemminkäiselle tontin, jolla on noin 2.500 kem² asuinkerrostalojen

rakennusoikeutta, hintatasolla 600 €/kem². Sijainti on hyvä lähellä keskustaa, mutta ei aivan ydinkeskustassa.

- Jyväskylässä korkein tiedossamme oleva AK-tontin rakennusoikeuden yksikköhinta on maksettu huippupaikalta keskustan kupeesta Lutakosta Jyväsjärven rannasta, jossa neliöhinta kohosi vuonna 2007 tasoon 545 €/kem². Lutakon alueen muissa lähes vastaavissa tonteissa hintatasot ovat vaihdelleet 375 – 450 €/kem². Lutakon tontit on myyty vuosina 2005-2007.
- Lahdessa järvinäköalalla sijaitsevien pienehköjen kerrostalotonttien (Rullakatu) rakennusoikeuden hintataso nousi v. 2008 järjestetyssä tarjouskilpailussa jopa tasolle 960 €/kem², mutta Lahden yleinen taso kaupoissa on ollut 200-400 €/kem².
- Seinäjoelta on myyty AK-tontteja pääsääntöisesti hintatasoon 150 – 450 €/kem². Keskustasta on toteutunut myös muutamia kaupungin luovutuksia 100 € pintaan, mutta nämä lienevät vanhojen vuokratonttien lunastuksia.

Hotellitonttien kauppahintoja

- Tampereen kaupunki myi vuonna 2004 SOK:lle ns. Tullin tornihotellin tontin rautatieasemaa vastapäätä. Tontilla on rakennusoikeutta 18.000 kem² ja kerrosneliöhinta oli 278 €/kem². Hotellin rakentamispäätös venyi useilla vuosilla ja Tornihotelli valmistui vasta vuonna 2014. Myyntiajankohdan asemakaava salli viisikerroksisen perusosan lisäksi 18/24 kerroksisen torniosan rakentamisen. Tontilla oli säilytettävä veturitallirakennus, jonne rakennettiin vastaanotto- ja kokoustiloja. Elinkustannusindeksillä nykypäivän arvoon korjattuna hintataso olisi noin 339 €/kem².
- Oulun kaupunki myi vuoden 2005 marraskuussa ydinkeskustasta tonttikokonaisuuden, jolle rakennettiin Scandic-hotelli ja Finnkinon elokuvakeskus. Muodostetulle tontille on asemakaavassa osoitettu 17.650 kem² rakennusoikeutta ja hinnaksi kaupassa muodostui noin 196 €/kem². Elinkustannusindeksillä nykypäivän arvoon korjattuna hintataso olisi noin 236 €/kem².
- Helsingissä Katajanokalle suunnitellun luksushotellin rakennusoikeuden arvoksi oli kaavailtu 1.200 – 1.300 €/kem², mutta kaupunki vetäytyi kaavoituksesta ja myynnistä.
- Helsingin Kvsto on 12.12.2007 vahvistanut Jätkäsaaren Lars Sonckin suunnittelemaan makasiiniin sittemmin rakennetun Clarion-hotellin rakennusoikeuden hinnaksi 28,50 euroa/kem² vuoden 1951 tasossa, joka vastaa nykyhintana noin 550 €/kem².
- Tiedossamme oleva Helsingin korkein toteutunut hotellitonttikauppa oli muutamia vuosia sitten tasolla noin 1.000 €/kem² ja Ruoholahdessa viitisen vuotta sitten toteutuneen kaupan hintataso oli luokkaa 600 – 650 €/m².
- Helsingin kaupunki päätti 15.6.2010 varata Taivallahdessa sijaitsevan kylpylähotellin tontin (KLH-1) siten, että varauksensaaja valittaisiin ilmoitusmenettelyä käyttäen. Tontin hinta perustuu elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaan 26 euron suuruiseen kerrosneliömetrihintaan. Vuonna 2016 indeksikorjattu hinta olisi noin 500 €/kem².

- Espoon kaupunginhallitus hyväksyi 2.11.2009 maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen maa-alueiden vaihdosta Westendinportin korttelissa 13080, joka on osoitettu hotellirakennusten korttelialueeksi KL-1. Alueelle saadaan rakentaa myös kylpylätoimintaan liittyviä tiloja. Esisopimuksen mukaan kaupunki myy yhteensä 8.032 m²:n suuruiset määräalat korttelista 13080 hintaan 5.014.000 € + ”kaavoitusmaksu” 570.000 €. Rakennusoikeutta myytävällä alueella on 13.195 kem², joten rakennusoikeuden hinnaksi muodostuu 423 €/kem². Vaihto toteutettiin 16.1.2012 indeksikorotettuun hintaan 5.258.138 € + kaavoitusmaksu 570.000 € eli 442 €/kem².
- Jyväskylän kaupunki myi vuonna 2008 Paviljongin vierestä Osuuskauppa Keskimaaalle hotellitontin, jolla on rakennusoikeutta 13.500 kem² kerrosneliöhinnalla 191 €/kem². Elinkustannusindeksillä nykypäivän arvoon korjattuna hintataso olisi noin 213 €/kem².

Purkukustannukset

Purkukustannuksista on saatavilla niukasti tietoa. Haahtelan viimeisimmän julkaistun Talonrakennuksen kustannustieto -kirjan (2015) mukaan kivrakennuksen purkaminen voi kustantaa 8,3...16 €/rm³. Arvion kohteen tapauksessa meille toimitetuilla tiedoilla laskien tämä tarkoittaa suuruusluokkaa 73 €...140 €/kem².

Olemme lisäksi aiemmin tiedustelleet vastaavantyyppisen siilorakenteen purkukustannuksia asiaan perehtyneeltä insinööri-toimistolta. Saamamme arvion mukaan teräsbetonisten siilojen purku kustansi vuonna 2014 suuruusluokkaa 150 €/kem². Viitatussa tapauksessa siilot tosin sijaitsivat väljemmin rakennetulla seudulla, eivätkä kaupungin keskustassa. Lisäksi ne olivat vielä alkuperäisessä käytössään, eikä niissä ollut havaittu mikrobikasvustoja.

Lisäksi on tiedossa arvio Loviisan ruotsinkielisen koulukeskuksen tieltä purettavien rakennusten (yhteensä 3.690 brm²) purkukustannuksista. Loviisan keskustan itäpuolella olevien rakennusten purkukustannukseksi on arvioitu suuruusluokkaa 160 €/brm². Rakennukset ovat matalia, eivätkä sijaitse yhtä tiiviisti rakennetussa ympäristössä kuin arvion kohdealueen siilorakennus. Lisäksi purku-urakan kustannuksia arvion kohteena olevan rakennuksen osalta nostaa se, ettei murskattua teräsbetonia todennäköisesti voida mikrobivaaran vuoksi käyttää täyttömaana. Ottaen huomioon arvion kohdealueella olevien siilojen sijainti tiiviissä kaupunkirakenteessa ja tämän purku-urakan toteutukseen tuomat haasteet, arvioimme karkeasti siilojen purkukustannukseksi **170 – 180 €/kem²** siilojen alalle laskettuna. Lopullinen purkukustannus on syytä varmistaa esimerkiksi tekemällä tarjouspyyntö alan toimijoille, jotka osaavat kattavammin analysoida kyseisen kohteen erityispiirteet.

Tuottavin ja paras käyttö

Arvioinnissa haetaan pääsääntöisesti kohteen parasta ja tuottavinta käyttöä. Tämän määrittely riippuu kohteen ominaisuuksista ja sijainnista, ja voi vaihdella jopa korttelin sisällä riippuen korttelinsisäisestä sijainnista. Kuten aiemmin on esitetty, on arvion kohteen sijainti taloudellisesti järkevintä käyttää asuinrakentamiseen, sillä vaikka osa matkakeskuksen ja keskustan välisestä kävelyliikenteestä tulee kyllä kulkemaan arvion kohteen ohitse, niin valtaosa kulkee muita reittejä. Korttelin muut toteutussuunnitelmat voivat ajan kanssa muuttaa tätä kuvaa, mutta vastaavat muutokset vaativat vuosia.

Hankkeesta perillä oleva arkkitehti SAFA Pave Mikkonen (PAVE Arkkitehdit Oy) kommentoi asuinrakentamisen olevan kohteessa haasteellista, kun siilojen tilalle rakennettavasta rakennuksesta pitää tulla ulkonäöllisesti siiloja myötäilevä. Julkisivujen pyöreät muodot ja rakennuksen pieni runkosyvyys yhdistettynä korkeaan rakennukseen johtavat tehottomaan rakentamiseen, ja todennäköinen mitoitus tulee olemaan ainoastaan neljä asuntoa (39 m², 52 m², 45 m² ja ja 28 m²) per kerros. Tämä on selkeästi tehottomampaa ja suhteessa kalliimpaa kuin tavanomainen vastaavan rakennusoikeuden käyttö, ja tulee laskemaan kohteesta saatavan rakennusoikeuden hintaa.

Kohteen ominaisuudet ja siilomaisen asuinkerrostalon rakentamisen haasteet huomioiden arvioimme rakennusoikeuden yksikköhinnaksi **200–225 €/m²**, eli kokonaisuuden osalta 1.100.000–1.237.500 euroa. Tavanomaisen ja edullisemmän elementtipohjaisen rakentamisen mahdollistavan rakennusoikeuden arvo alueella olisi selkeästi suurempi.

Kohteen rakennusoikeuden arvoksi kauppaa-arvotarkastelulla muodostuu suuruusluokkaa 210 €/kem², mikäli ei huomioida nykyisen siilorakennuksen purkukustannuksia. Purkukustannuksiin otettiin kantaa edellisessä kappaleessa.

Arvion tarkkuus

Kohteen käyvän arvon määrittämisen tarkkuus riippuu kohteen luonteesta ja sen kaltaisista kohteista tehtävien kauppojen volyymistä (vertailuhinta-aineiston laajuus ja luotettavuus, markkinoiden toimivuus). Arvioinnin tarkkuus on kohteen osalta sen erityisluonteesta johtuen parhaimmillaankin suuruusluokkaa +/- 15 %.

MARKKINA-ARVO

Edellä olevan perusteella arvioimme kohteen (rakennusoikeuden arvo myllysiilojen maapohjalla Mikkelin kaupungin Savilahden kaupunginosan korttelissa 8) velattomaksi markkina-arvoksi arvopäivänä 9.6.2017 suuruusluokkaa:

210 euroa / kem²

Markkina-arvon toteutuminen edellyttää, että luonnosvaiheessa oleva asemakaava on hyväksytty, ja alueen rakennukset on purettu.

Rakennusoikeuden arvo ei huomioi purkukustannuksia, joihin on otettu erikseen kantaa edellä.

ARVION SUORITTI

CATELLA PROPERTY OY
Arviointipalvelu
Lahdessa 9.6.2017

	
Matti Ali-Löytty Arviointiasiantuntija, DI, LKV Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA), yleisauktorisoitu Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistönarvioitsija (KHK)	Mikko Kantosaari Myyntipäällikkö, VTM, LKV Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA), yleisauktorisoitu Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistönarvioitsija (KHK)

LISÄTIEDOT

Lisätietoja tästä arviosta antaa Matti Ali-Löytty, puh. 050 572 0258

LIITTEET

Arviokirjan liitteenä on:

1. lainhuutotodistus
2. kiinteistörekisteriote ja
3. rasiustodistus
4. asemakaavaluonnos

Perustiedot

Kiinteistötunnus:	491-1-8-1025	Rekisteröintipvm:	14.4.1955
Rekisteriyksikkölaji:	Tontti	Pinta-ala:	7155 m ²
Kunta:	Mikkeli (491)		
Kaavan mukainen käyttötarkoitus:	AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue		

Lainhuutotiedot

1)	Lainhuuto 11.5.1984		
	Asianumero:	519/11.5.1984/42	
	Arkistoviite:	519 Mikkelin ro / maakunta-arkisto.	
	Omistusosuus:	1/1	
	Omistajat:	Mikkelin kaupunki, 0165116-3	

Määräalojen lainhuutotiedot

Rekisteriyksikön erottamattomat määräalat ja erillisinä luovutetut yhteisalueosuudet ja niiden lainhuutotiedot:			
1)	Määräala 491-1-8-1025-M501		
	Rekisteröintipvm:	25.2.1999	
	Lainhuuto 2.12.1999		
	Asianumero:	736/2.12.1999/1293	
	Arkistoviite:	736:1999:LH:1293	
	Omistusosuus:	1/1	
	Omistajat:	Kiinteistö Oy Mannerheimintie 10	
	Saanto:	Kauppa 1.7.1983	
2)	Määräala 491-1-8-1025-M502		
	Rekisteröintipvm:	20.9.2007	
	Lainhuuto 20.9.2007		
	Asianumero:	736/20.9.2007/1926	
	Arkistoviite:	736:2007:LH:1926	
	Omistusosuus:	1/1	
	Omistajat:	Mikkelin kaupunki, 0165116-3	
	Saanto:	Muu saanto: Luovutussopimus 19.9.2007	

Lainhuudattamattomat luovutukset

Ei kirjaamisviranomaisen tiedossa olevia lainhuudattamattomia luovutuksia.

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 7.6.2017.

Todistuksesta käyvät ilmi ainakin kaikki ne hakemukset, jotka ovat saapuneet kirjaamisviranomaiselle todistuksen otsikon päiväystä edeltävänä arkipäivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Mahdolliset vallintarajotukset on katsottava rasiustodistukselta.

Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.

Omistajien yhteystietoja

Tontti 491-1-8-1025

Kiinteistö Oy Mannerheimintie 10
Yhteystietoja ei saatavilla

Mikkelin kaupunki, 0165116-3
Yhteystiedot, katso www.ytj.fi

Tiedot perustuvat väestötietojärjestelmään.

Perustiedot

Kiinteistötunnus:	491-1-8-1025	Rekisteröintipvm:	14.4.1955
Rekisteriyksikkölaji:	Tontti	Pinta-ala:	7155 m ²
Kunta:	Mikkeli (491)		
Kaavan mukainen käyttötarkoitus:	AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue		

Muodostumistiedot

Kiinteistötoimitus tai viranomaispäätös:	
Tontinmittaus Toimitus-/päästöpv: 18.2.1952	
Rekisteriyksiköt ja määrälalat, joista tämä rekisteriyksikkö on muodostunut:	
	Pinta-ala (m ²)
Rekisteriyksiköistä:	
491-1-8-25	2428
491-1-8-26	2421
491-1-8-27	2423
Muodostumishetken pinta-ala yhteensä (m ²):	7272

Erottamattomat määrälalat ja erillisinä luovutetut yhteisalueosuudet

1)	491-1-8-1025-M501	Alkuperäinen saanto: 1.7.1983	Rekisteröintipvm: 25.2.1999
	Alkuperäinen saannon saaja: OY MATKAHUOLTO AB PERUST. YHTIÖN LUKUUN, SAVONLINJA OY PERUST. YHTIÖN LUKUUN		
2)	491-1-8-1025-M502	Alkuperäinen saanto: 19.9.2007	Rekisteröintipvm: 20.9.2007
	Alkuperäinen saannon saaja: Mikkelin kaupunki Muodostettu osittain rekisteriyksiköksi		

Kaavat, tonttijaot ja rakennuskiellot

1)	Asemakaava (491-100)	Vahvistamispvm: 16.11.1950	Voimaantulopvm: 16.11.1950
2)	Sitova tonttijako (491-1-8/2)	Hyväksymispvm: 17.11.1950	
3)	Asemakaava (491-308)	Vahvistamispvm: 28.11.1962	Voimaantulopvm: 28.11.1962
	133K		
4)	Asemakaava (491-540)	Vahvistamispvm: 17.9.1981	Voimaantulopvm: 17.9.1981
	382		
5)	Asemakaava (491-664)	Vahvistamispvm: 14.10.1991	Voimaantulopvm: 24.10.1991
6)	Sitova tonttijako (491-1-8/4)	Hyväksymispvm: 8.1.1992	Voimaantulopvm: 6.2.1992
7)	Asemakaava (491-806)	Hyväksymispvm: 4.10.2004	Voimaantulopvm: 4.10.2004
1)	Rakennuskielto, tontti ei ole voimassa olevan asemakaavan mukainen		
2)	Rakennuskielto, tontti ei ole voimassa olevan tonttijaon mukainen tai tonttijaon muuttaminen on tarpeen		



Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

Osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin

Kiinteistötoimitukset ja viranomaispäätökset

1) Kiinteistötuomarin suostumus	Toimitus-/päätöspvm: 4.4.1955
2) Muu päätös Tunnuksen muutos.	Toimitus-/päätöspvm: 17.4.1989
3) Yleisen alueen lohkominen Pinta-alan muutos: -117 m ² Muut kohdeyksiköt: 491-1-9901-0 1. kaupunginosan kadut	Rekisteröintipvm: 28.3.2008

Muita tietoja

1) Tontin entinen numero on 25-27.

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 7.6.2017.

Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.

Perustiedot

Kiinteistötunnus:	491-1-8-1025	Rekisteröintipvm:	14.4.1955
Rekisteriyksikkölaji:	Tontti	Pinta-ala:	7155 m ²
Kunta:	Mikkeli (491)		
Kaavan mukainen käyttötarkoitus:	AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue		

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaan omaisuuden ei kohdistu rekisteriin merkittäviä rasituksia tai rajoituksia, eikä uusia asioita ole vireillä.

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 7.6.2017.

Todistuksesta käyvät ilmi ainakin kaikki ne hakemukset, jotka ovat saapuneet kirjaamisviranomaiselle todistuksen otsikon päiväystä edeltävänä arkipäivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.



Asemakaavamerkinnot ja -määräykset:



Keskustatoimintojen korttelialue.
Asumista ei saa sijoittaa maantasokerroksien kadun puolella.



Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.
Suluissa olevat numerot osoittavat tontit, joiden yhteiskäyttöisiä toimintoja saa alueelle sijoittaa.

(6,7,8,9,10)



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

1

Kaupunginosan numero.

SAV

Kaupunginosan nimi.

8

Korttelin numero.

2750

Rakennusoikeus kerrosalanellometreinä.

IV

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

VII u2/3

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaa luettavaksi tilaksi.

kt 1000k

Luku osoittaa rinteeseen sijoitettujen kellarikerrosten rakennusoikeuden, joka voidaan rakentaa varsinaista rakennusoikeutta rasittamatta. Kerroksia saa olla enintään kaksi. Rinnerakennusoikeutta saa käyttää työ-, toimisto-, liike-, kokoontumis-, palvelu- tai kulttuuritoimintaan osoitettuna tiloina, jotka eivät kuitenkaan saa aiheuttaa ympäristöhäiriötä. Toimistotilaa saadaan sijoittaa osittain maanalaisiin, ikkunallisiin kellaritiloihin. Työtilan suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota ilmanvaihdon riittävyyteen, uloskäytävien turvallisuuteen ja valaistukseen, tarpeellisten varajärjestelmien tarkoituksenmukaisuuteen sekä työtilan viihtyisyyteen (MRA 52.2§). Työtilojen suunnittelussa on noudatettava soveltuvin osin asunotosuunnittelulle aselehtijä asuinhuonetta koskevia vaatimuksia.

Rinteessä saa kerrosluvun sitä estämättä rakentaa enintään kaksi maanpäällistä kerrosta pysäköintitiloja.

+110.30

Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan sallittu korkeusasema.

+108.20

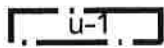
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin sallittu korkeusasema.



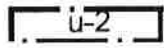
Rakennusala.
Rakennusaloilla saa kellareita olla useampi kuin yksi, kunhan niissä huomioidaan hulevesien padotuskorkeus siten, että sen alapuolelle tehtävät rakenteet ovat vesitiiviitä eikä padotuskorkeuden alapuolelle sijoiteta pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.



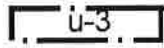
Maanalainen tila.



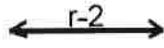
Uloke.
Ulokkeen ja maanpinnan väliin tulee jäädä vähintään 2,5 metriä vapaata korkeutta.



Uloke.
Ulokkeen ja ajoradan väliin tulee jäädä vähintään 4,0 metriä vapaata korkeutta.



Uloke.
Ulokkeen ja alapuolisen kävelyyn/oleskeluun tarkoitettun tason väliin tulee jäädä vähintään 2,2 metriä vapaata korkeutta.



Nuoli osoittaa yhteistarvetta, joka kahden eri rakennusalan/rakennusolkeuden välillä on. Yhteenlaskettu rakennusmassa voidaan sijoittaa vain toiselle tontille kiinteistöjen välisiin sopimuksin ja rasittein.



Rakennukseen sijoittuva kulku- tai näkemäaukko.
Aukon koko tulee olla sopiva pelastusajoneuvolle. Raatihuoneenkadulle aukon vapaa korkeus tulee olla vähintään 4,5 metriä ja leveys vähintään 4 metriä.



Sijainniltaan ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu. Vapaan kulkuleveyden on oltava vähintään 3,5 metriä. Rakennukseen sijoittuvat kulkuväylät saa rakentaa sallitun kerrosalan lisäksi. Tarpeen vaatiessa käyttöä voidaan rajoittaa yökään.



Sijainniltaan ohjeellinen ajoyhteys. Pihatasossa ja kansilla ajoyhteys on toteutettava vähintään 3,5 metrin levyisenä huolto- ja pelastustienä. Ajoyhtys palvelee kaikkia korttelin 8 tontteja.



Ajoneuvoliittymän ohjeellinen sijainti.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Viivoitetulla rajauksella on osoitettu maanpäällinen rakennusala, jolle sille osoitettu rakennusoikeus voidaan sijoittaa.

Yleismääräykset:

Suunnittelualue on kaupunkikuvallisesti tärkeä alue, jossa uudisrakentaminen tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti ja alueen historiaan soveltuvin kaavaselostuksessa esitettyjen periaatteiden mukaisesti.

Autopaikkoja on rakennettava seuraavasti: pihapysäköintinä 1 ap/100 k-m², useamman kiinteistön yhteinen pysäköintihalli 1 ap/130 k-m², palvelutalot 1 ap/300 k-m², Liikehuoneistot 1 ap/50 k-m² pihapysäköintinä ja pysäköintilaitoksessa 1 ap/65 k-m². Toimistot, ravintolat ja kokoustilat 1 ap/70 k-m² ja pysäköintilaitoksessa 1 ap/85 k-m². Hotellien ja kulttuurikohteiden pysäköintivaade ratkaistaan tapauskohtaisesti.

Autopaikat on sijoitettava maanalaissiin tiloihin pihakannen alle ja niille johtavat kulkuyhteydet on rakennettava niin, että ei esteitä saman korttelin muiden kiinteistöjen liittymistä niihin.

Rakennusvalvonta voi lupakäsittelyssään hyväksyä autopaikat sijoitettavaksi myös muille korttelin 8 tontteille, lisäksi enintään 50 % autopaikoista voidaan sijoittaa korttelin 8 ulkopuolelle enintään 300 metrin etäisyydelle kiinteistöistä, kun se osoitetaan kiinteistöjen kesken tehdyllä sopimuksella ja sijaintipiirroksella.

Yhteiskäyttöisen pysäköintirakennuksen yksi kerros voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen luettavien tilojen alapuolelle ilman, että se rasittaa rakennusolkeutta. Pysäköintirakennus tulee olla silloin sijoitettuna rinteeseen siten, että alarinteen puolella kyselytaso on maan pinnan yläpuolella, mutta ylärinteen puolella maan pinnan alapuolella. Tasot jotka sijaitsevat kokonaan maan pinnan alapuolella eivät rasita rakennusolkeutta.

Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 ppp/30 k-m².

Asunnoista on oltava turvallinen pääsy leikki- ja oleskelualueelle, jota on varattava vähintään 10 m² kutakin asuinkerrosalan 100 m² kohti.

Jäte- ja tavarahuoltotilat on toteutettava siten, että ne eivät aiheuta häiriötä ympäristölle. Ne, samoin kuin väestönsuojatilatkin, voidaan toteuttaa korttelin muiden kiinteistöjen tai viereisten kortteleiden kanssa yhteisesti. Katujulkisivuilta ei saa avautua isoja lastausovia.

Ajorampplen, ilmanvaihtokonehuoneiden, näkyvien ilmanvaihtolaitteiden ja muiden teknisten rakennelmien on sopeuduttava arkkitehtoniseen yleisratkaisuun kaupunkikuvaa rumentamatta.

Pihakansi, oleskelu- ja leikkialueet tulee olla kokonaan nurmetettu ja istutettu kevyelle ilikenteelle tarkoitettuihin reikiin oltava pinnoitettu/laatoitettu kiveyksellä tai kivituhkalla. Pihasuunnittelussa on pyrittävä viereisten tonttien kesken yhteiskäyttöisyyteen päällekkäisten toimintojen ja tilan pilkkoutumisen vähentämiseksi ja hallittuun kokonaisuuteen pääsemiseksi. Pihataso tulee sovittaa yhteen naapurikiinteistöjen kanssa siten, että jalankululle ja polkupyöräilylle varattua alueen osasta on esteetön kulku naapurikiinteistöön. Istutettavista alueista tulee laatia kaupungin viheralueista vastaavan yksikön hyväksymä vihersuunnitelma rakennusluvan liitteeksi ennen rakennustöiden aloittamista. Istutettavien lehtipuiden rungon ympäröityä maasta oltava vähintään 12-15 cm ja havupuiden korkeuden maasta vähintään 150-180 cm. Pihalla on oltava vähintään yksi täyteen mittaansa kasvava pihapu, joka voi olla myös istutuskaikaloissa pihakannella.

Alueelle saa sijoittaa taldeteoksia, esilintymis-, tapahtuma- ja myyntikatoksia, myymälöitä ja kahvilaita sekä viereisten kiinteistöjen pääkäyttötarkoitukseen liittyviä, aluetta elävöittäviä toimintoja varustelueen. Alueelle saa sijoittaa maanalaissiin tiloihin johtavia jalankuluyhteyksiä.

Alueelle saa sijoittaa taldeteoksia, esilintymis-, tapahtuma- ja myyntikatoksia, myymälöitä ja kahvilaita sekä viereisten kiinteistöjen pääkäyttötarkoitukseen liittyviä, aluetta elävöittäviä toimintoja varustelneen. Alueelle saa sijoittaa maanalaissin tiloihin johtavia jalankulkuyhteyksiä.

Niiltä osin, kuin tontilla on katualueeseen liittyviä kevyen liikenteen alueita, on niiden korkeusasemat ja päälysteet sovitettava kaupungin omistuksessa olevien jalakäytävien tai torien suunnitelmien yhtenäisen kokonaisuuden alkaansaamiseksi.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee rakennuslupa-asiakirjoihin liittää kirjallinen selvitys rakennusalueen maaperän puhtaudesta siltä osin, kuin alueellinen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus sitä edellyttää.

Talojen rakentelussa on huomioitava rautatie- ja ajoneuvoliikenteen aiheuttama ääriä niin, että ne eivät kohtuuttomasti häiritse sisätilojen käyttäjiä eikä heikennä rakennusten kestävyyttä.

Rakennusten väliset etäisyydet ja ryhmittely on mitoitettava siten, että hälytysajoneuvot pääsevät tarvittaessa kaikkien uloskäytävien ja varatiden lähelsyyteen.

Merkityn rakennusolkeuden lisäksi saa rakentaa ilmanvaihtokonehuoneita ja muita teknisiä tiloja siten, että ne eivät riko kaavamääräyksiä, jotka koskevat kerrosjulkua, rakennusalueen rajaa, vesikatkon yllintä korkeusasemaa ja julkisivupinnan sekä vesikatkon leikkauskohdan yllintä korkeusasemaa.

Merkityn rakennusolkeuden lisäksi saa rakentaa porrashuone- ja sisääntulotilojen (sisältää hissikuilut) 15 m² ylittävän osan kussakin asuinkerroksessa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa tontille rakentaa asukkailta palvelevia yhteiskäyttöisiä palvelu- ja varastotiloja kuten asukasyhdistyksen kokoustiloja ja polkupyörävarasto.

Vähintään 3 metriä leveitä, yleiselle jalankululle osoitettuja pääkulkureittejä ei lasketa rakennusolkeuteen.

Teknisiä määräyksiä

Asuin-, palvelu- ja toimistotiloissa on katujen puoleisten ulkoseinien, ovien ja ikkunoiden ääneneristävyyden oltava vähintään 35 dB (A). Asunnot ja majoitushuoneet on suunniteltava siten, että keskimääräinen sisämelutaso on alle 35 dB(A) päivällä ja 30 dB(A) yöllä. Liike- ja toimistotilojen sisätilojen päiväohjearvo on alle 45 dB(A). Mikäli rakennukseen sijoitetaan discoja, tanssiravintoloita tai muita musiikkikuuntelutiloja, on suunnittelussa ja rakentamisessa huomioitava ydäkaikaiselle matalataajuiselle melulle annetut ohjearvot (Sosiaali- ja terveysministeriön asumisterveysohje 2003:1).

Paloteknisten määräysten vaatimasta palomuurin rakentamisvelvollisuudesta eri tontilla sijaitsevien ja paloteknisesti erillisten rakennusten välillä saa poiketa rakennusvalvonta- ja paloviranomaisen määräämällä tavalla. Lähelle rakentamisessa ja tontinrajoihin kiinni rakentamisessa tulkitaan määräyksiä tontinrajoja huomioidmatta mm. aukkojen ja polstumistaiden sijoittelussa.

Asemakaavaan toteuttaminen vaatii naapurikiinteistöjen yhteisiä järjestelyitä ja keskinäisiä sopimuksia, jotka tulee esittää rakennusluvun hakemisen yhteydessä.

Julkisivuissa näkyvät elementtisaumat on kielletty.

Teknisiä ohjeita

Pihankansitasojen kantavat rakenteet on mitoitettava pelastuslaitoksen ohjeen mukaan.

Rakentamisen vaikutukset lähellä sijaitsevien rakennusten perustusten säilymiseen on selvitettävä perustusten suunnittelun yhteydessä ja olevien perustusten säilyminen toimivina on turvattava. Ulkoalueiden sulanapitoalueet sekä veden poisjohtamisen ja lumenkäsitelyn periaatteet on esitettävä rakennusvalvontaviranomaiselle rakennusluvun hakemisen yhteydessä.

