

ANNILANRANTA

Kh 5.6.2023
Kv 12.6.2023

Vireille tulosta ilmoitettu	30.3.2022
OAS	30.3. – 29.4.2022
Kaupunkikehityslautakunta (kaavaehdotus)	17.1.2023
Kaupunginhallitus (kaavaehdotus)	6.2.2023
Kaavaehdotus nähtävillä	15.2 – 17.3.2023
Kaupunginhallitus	5.6.2023
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	__._.20__

Kaavan keskeiset tavoitteet

- Kaavoittaa uusia, pientaloasumiselle osoitettuja ranta- ja sisämaan tontteja, ja mahdollistaa olemassa olevien suurten kiinteistöjen jakaminen useampiin tontteihin.
- ”Pohjoinen kaava-alue”: toteutuneen rakentamisen mukainen asemakaavoitus
- ”Eteläinen kaava-alue”:
 - 31 kaavatonttia: 28 AO-erillispientalotonttia (20 on omarantaisia) sekä 3 AP-asuinpientalotonttia (kaikki omarantaisia).
 - Rakennusoikeudet 250–400 k-m² ja kerrosluku ½ k II u ½ (= Saimaalta katsoen: 2-kerroksinen rinneratkaisu, joka noudattelee maaston muotoja; kadulta katsoen: 1,5-kerroksinen ratkaisu).
 - Isoilla AO- ja AP-tonteilla rakennusoikeus 800–2000 k-m² välillä (mallina messualue).
 - Rantatonteille on osoitettu alueet, joiden luonnontilainen luonne tulee säilyttää (rantaviiva): olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää tai korvata uusintaistutuksilla, joissa tulee käyttää alueelle tyypillisiä puulajeja.
 - Mahdollisuus rakentaa rantasauna- ja/tai talousrakennus (t, 40 k-m²).
- Kaupungin maanomistuksellinen intressi:
11 omarantaista AO-tonttia; 1 omarantainen AP- ja 8 tientakaista AO-tonttia.

Taustaa: maakaupat keväällä 2022

Kaupunginvaltuusto, kokous 21.3.2022

Pöytäkirja on tarkastettu

§ 28 Lisämäärärahaesitys Annilanharju tilan 491-404-3-1 määräalan ostamiseen ja tonttien markkinointiin

MliDno-2022-1046

Aikaisempi käsittely

Kaupunginhallitus, 14.3.2022

Kuvaus

Oheismateriaalina jaetaan Annilanharju tilan 491-404-3-1 määräalan kauppakirja sekä liitekartta.

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus:

Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto myöntää 615 000 euron lisämäärärahan tämän kaupan toteuttamiseen. Lisämäärärahasta 40 000 euroa on tarkoitettu tonttien markkinointiin ja 575 000 euroa maanhankintaan.

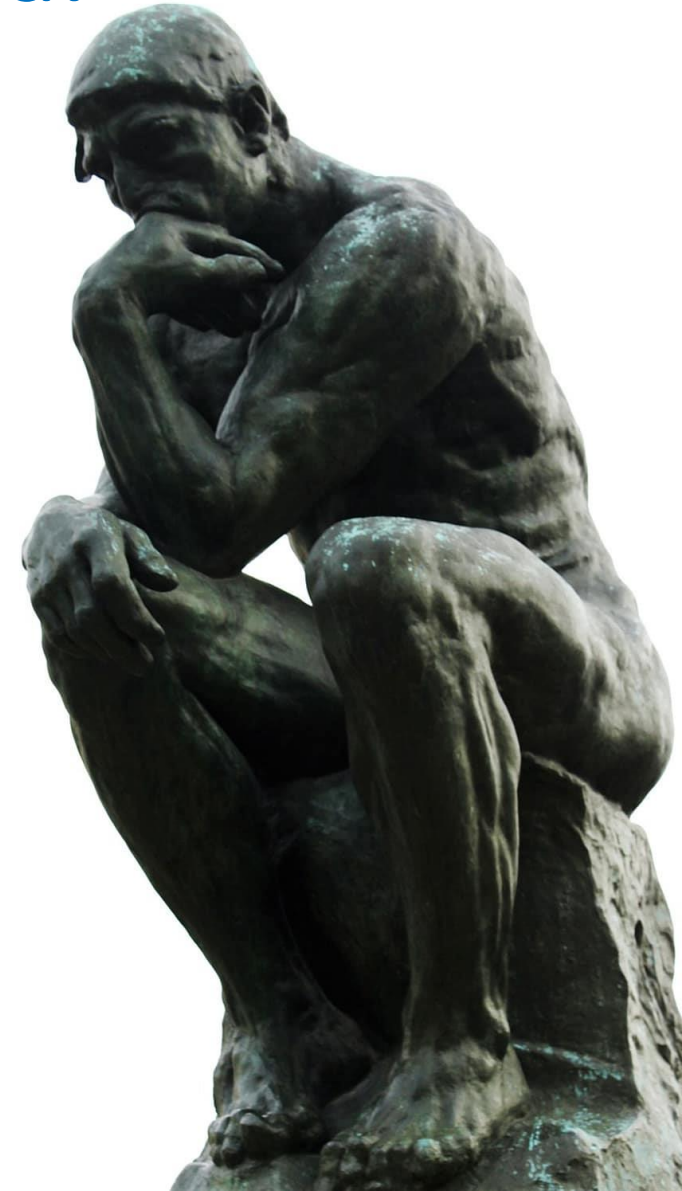
Päätös

Hyväksyttiin.

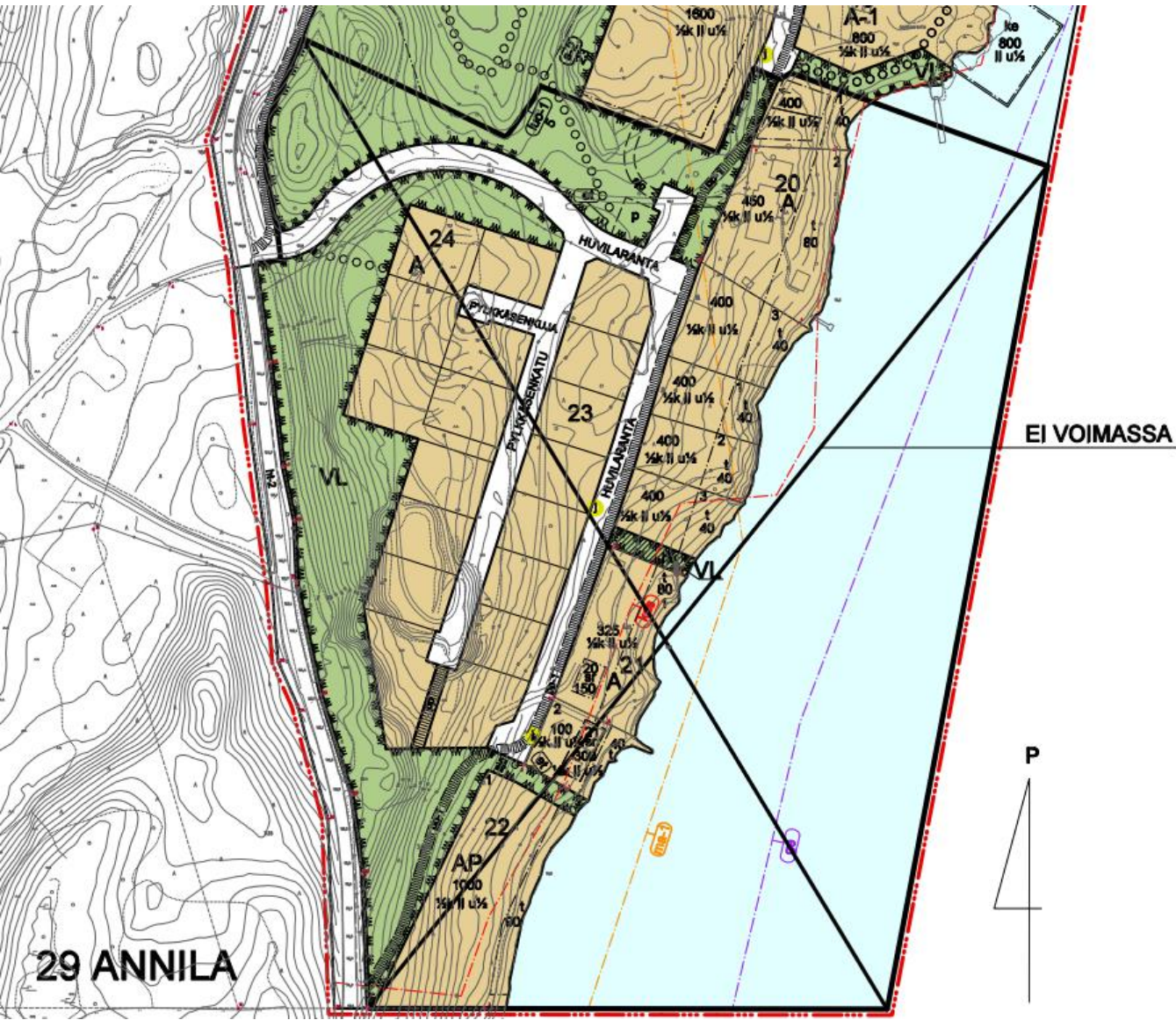
- Tarkoituksena hyödyntää 2017 asuntomessujen hyvää kokemusta rantarakentamisen suunnittelusta ja toteutuksesta;
- Erottautua itäisen Suomen kaupungeista kiinnostavalla tonttitarjonnalla Saimaata hyödyntäen;
- Luoda uudet lähtökohdat kaupungin kokonaisvaltaiselle tonttimarkkinoille;
- Lisätä Mikkelin veto- ja elinvoimaisuutta, houkutella uusia asukkaita ja pitää maksukykyiset asukkaat Mikkelissä.

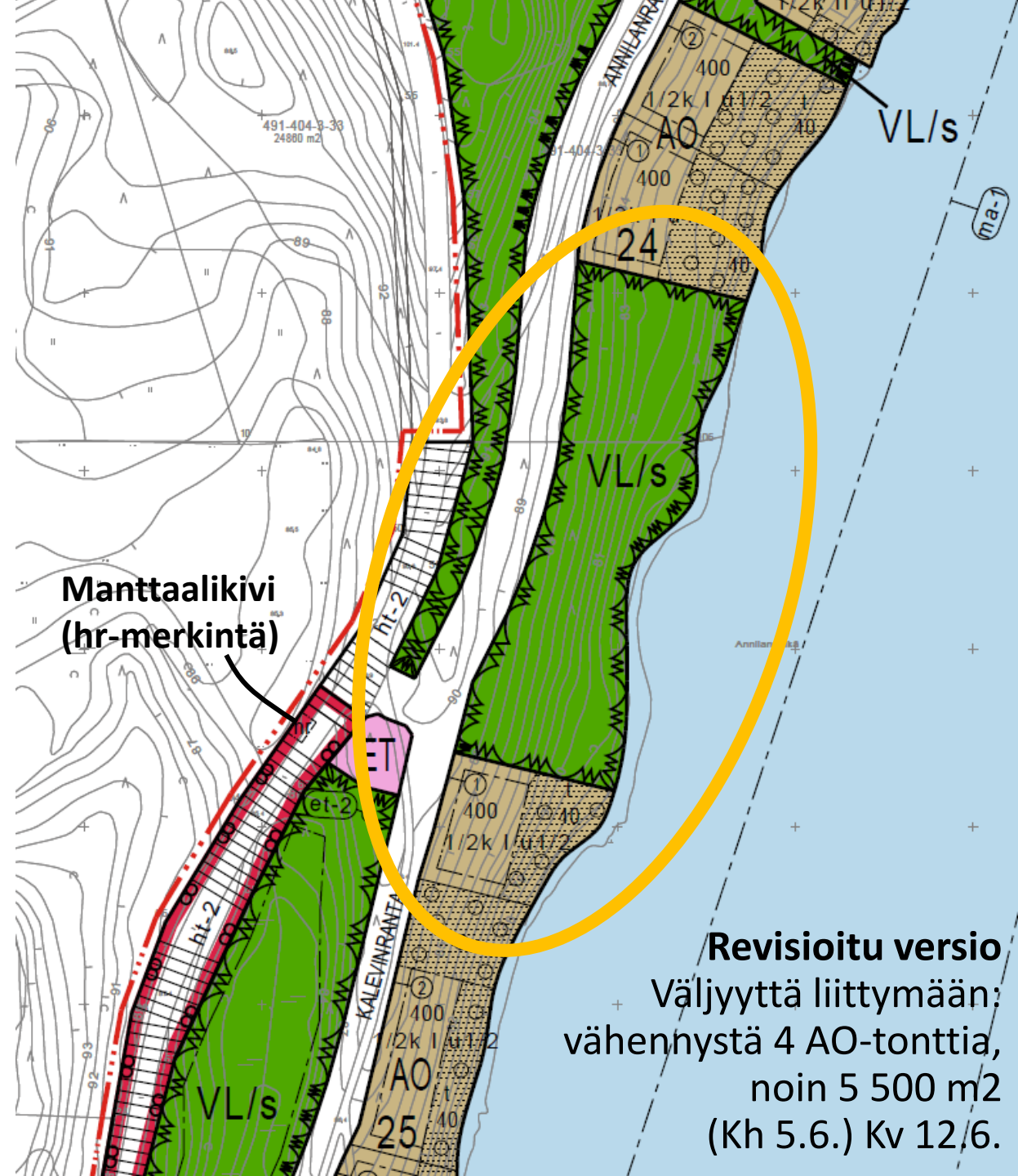
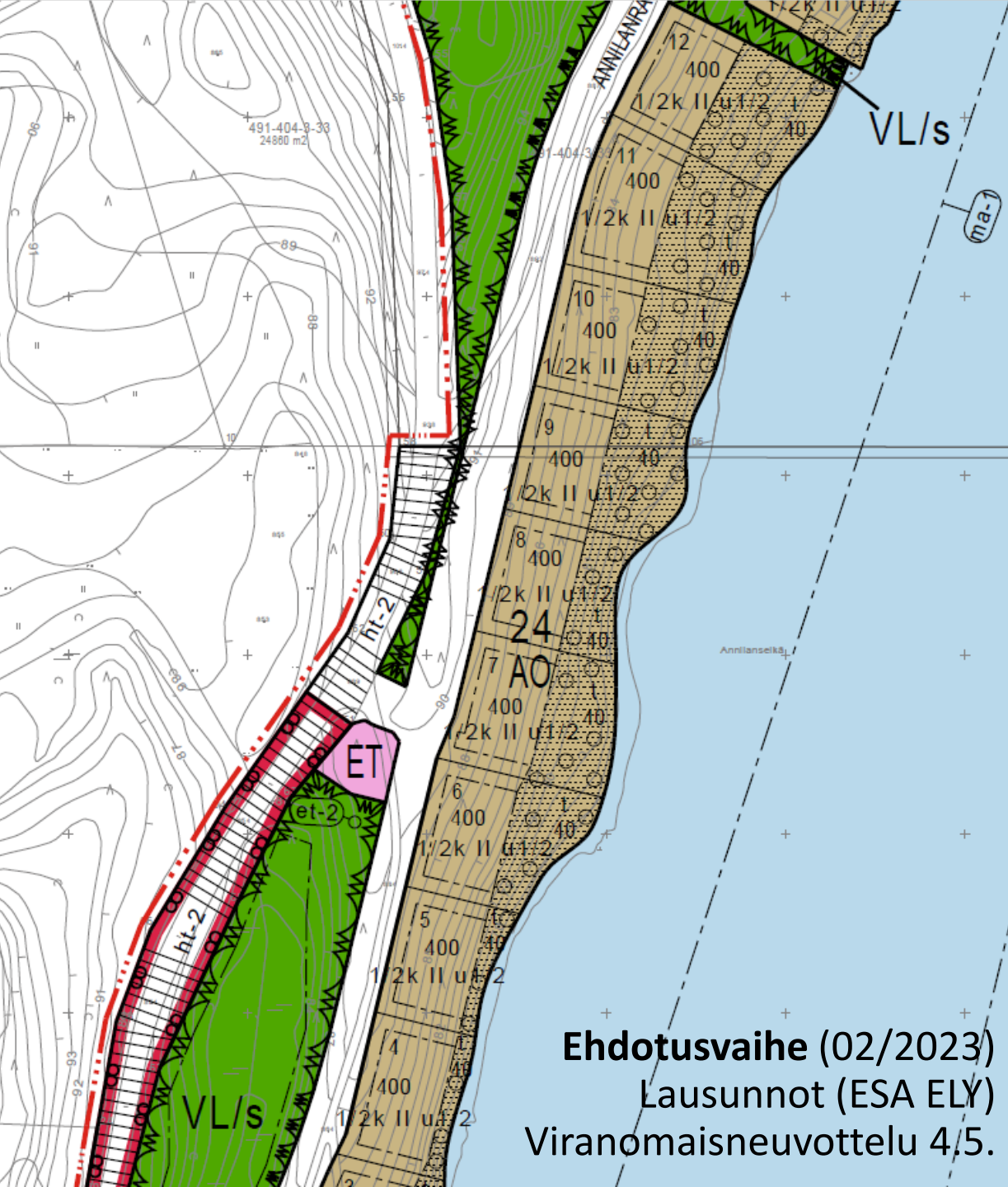
Muutamia haasteita kaavatyön aikana:

- Sovittaminen kulttuuriympäristöön
 - VAT ja RKY -näkökulmat (ESA ELY)
 - Huvilamiljöö ja urbanisaation laajentuminen
- Museotien asettamat rajoitteet
 - Ontologinen kysymys: onko käsite ”museotie” enää tätä päivää?
 - Tulisiko sen sijaan painottaa ”maisematien” roolia alueen jatkosuunnittelussa (jk/pp-raitti?); Museo, POS ELY...
 - Nopeusrajoitus (60 > 40 km/h) keinona parantaa turvallisuutta.

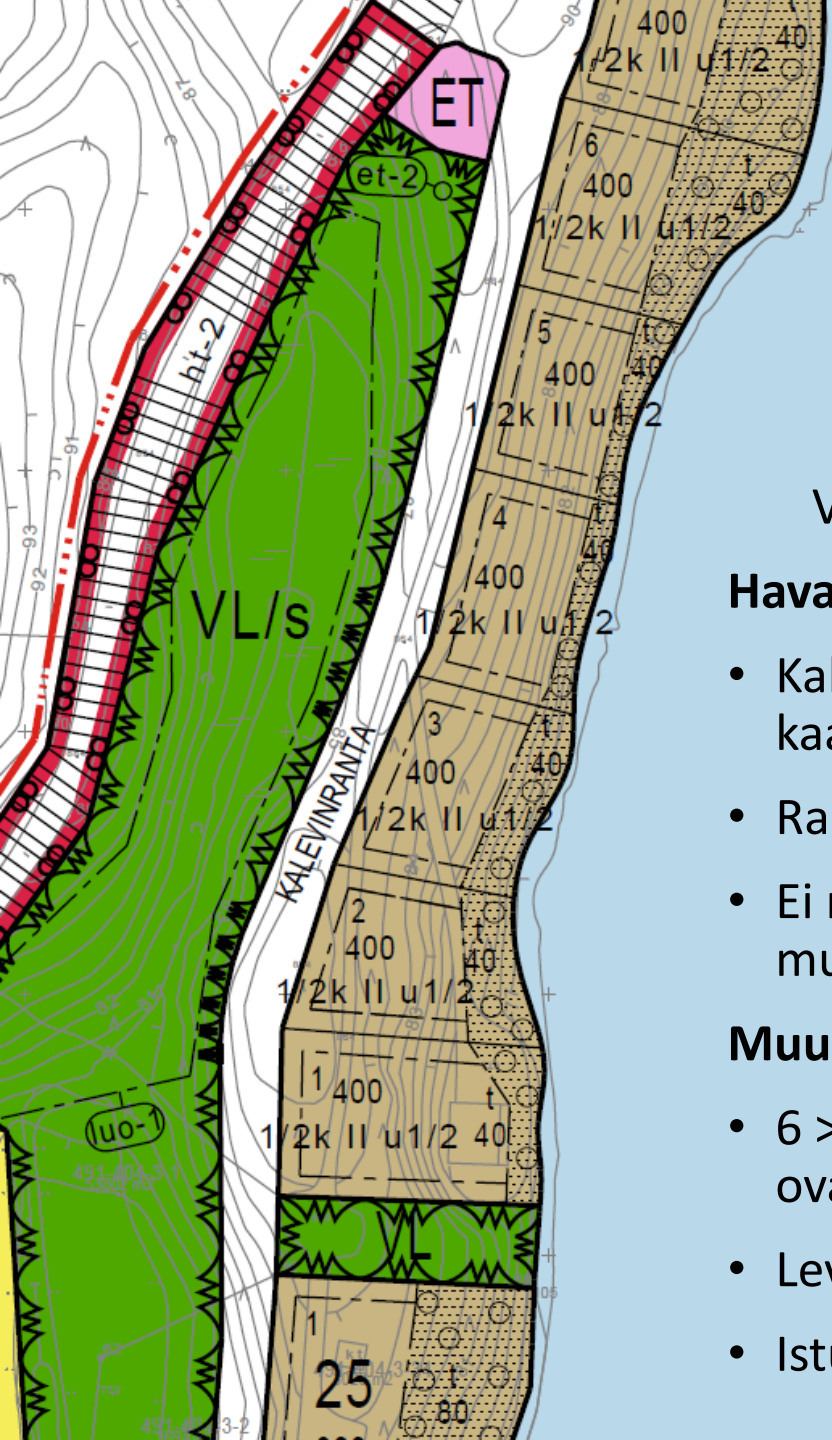


Kaava-alueen kehittyminen 2015 → 2023









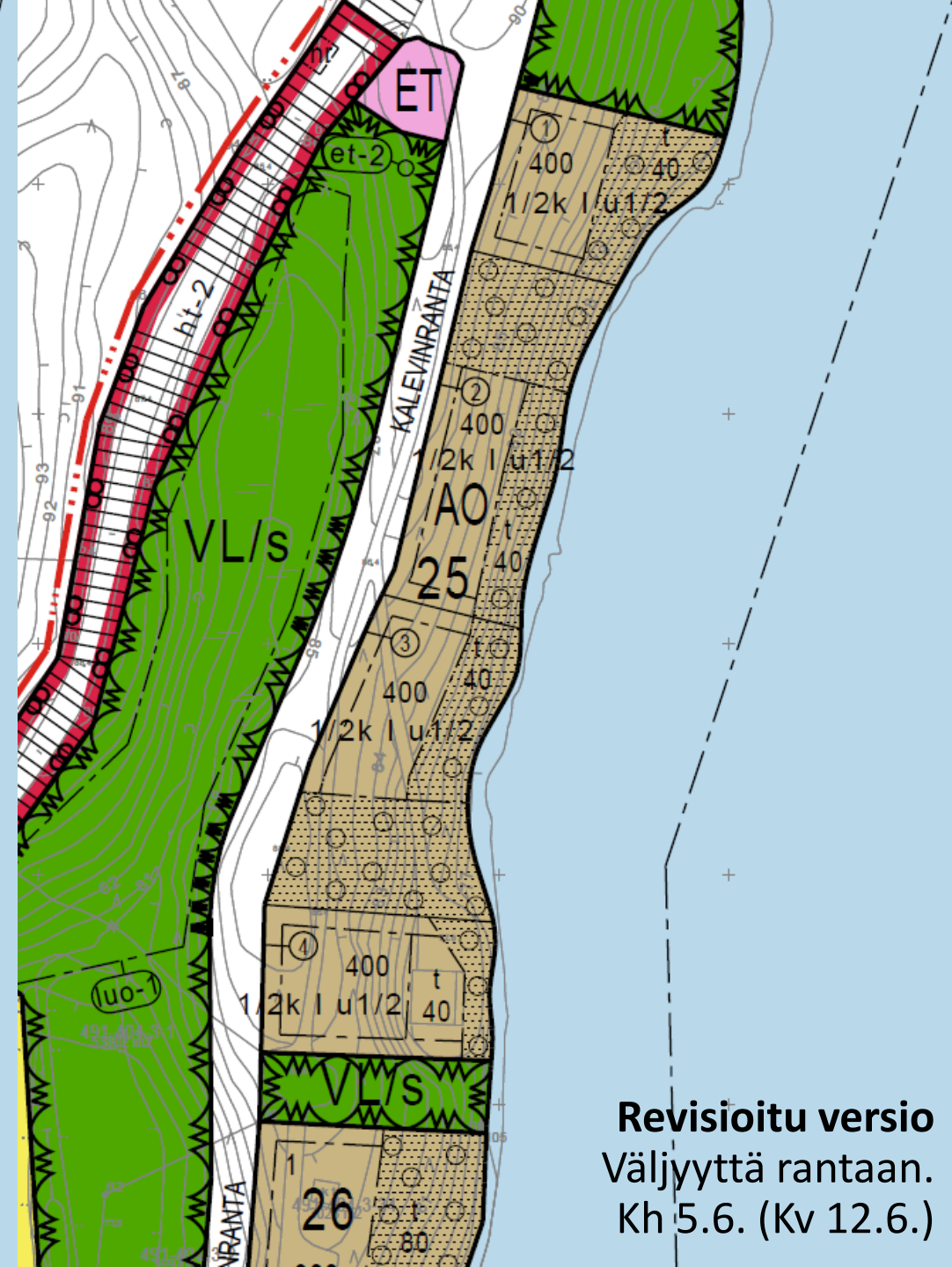
Ehdotusvaihe (02/2023)
Lausunnot (ESA ELY)
Viranomaisneuvottelu 4.5.

Havainnot:

- Kalevinrannan kuusi kaavatonttia on liian tiivis.
- Rantakaista liian kapea.
- Ei mahdollista RKY:n mukaista tilan säilymistä.

Muutokset:

- 6 > 4 AO-tonttia (pinta-alat ovat kuitenkin samat).
- Leveämpi rantakaistale.
- Istutettavat tontinosat.



Revisioitu versio
Väljyyttä rantaan.
Kh 5.6. (Kv 12.6.)

Vaikutukset, poimintoja

täydentyä 12.6./Kv: ESA ELY:n vaatimat kuva-aineistot ja animaatio

- **Yhdyskuntarakenne:** infrastruktuuri lisääntyy ja katuverkosto laajenee – palvelee paremmin kaikkia alueen asukkaita ja maanomistajia. Ei maankäyttösopimuksia (500 kem² raja).
- **Väestö:** n. uutta 200–250 asukasta.
- **Kaupunkikuva:** osin merkittävääkin vaikutusta maisemaan. Kaavaratkaisussa on pyritty väylien muotoilussa sekä korttelien mitoituksessa ja sijoittelussa huomioimaan alueen pienpiirteisyys.
- **Liikenne:** autoliikenne (ennusteet), joukkoliikenne (mahdollisuutena), kävely- ja pyöräliikenne (osana Visulahti–Kyyhkylä-raittikokonaisuutta).

- **Maa- ja kallioperä:** rinneratkaisut, hyvä rakennettavuus. Ei pohjavesivaikutuksia.
- **Vesistöt:** hulevesien hallinta, veneliikenne Annilanselällä.
- **Luontokohteet:** viitasammakot, liito-oravat (Pönttölän kohdalla, mot).

Kaavataloudellinen tarkastelu:

• Kulut:	1 815 000 €
• Maan hankinta:	575 000 €
• Tonttimarkkinointi:	40 000 €
	} (Kv 21.3.)
• Infran rakentaminen, investointi kaupungille:	1 200 000 €
• Sisältäen: maan muokkaus, pinnat, verkostot, pumppaamo / Rmbl:n selvitys	
• Tuotot:	2 791 860 €

	A	B	C	D	E	F	G	H
1				eki/03	2282	eki/04	2289	
2		Omarantaiset		eki-kerroin				
3			m2-alat:	89,20	89,47	€/m2		
4			1 510			135 105	€	
5			7 455			667 026	€	
6			3 340			298 842	€	
7			8 660			774 842	€	
8			20 965	yht. m2		1 875 814		Huutokaupan pohjahinta
9	ELY:n vaat. poistetaan:							
10			5 500			492 105	€	
11		Tientakaiset						
12			8 x 1300					
13			10 400	m2		930 526		Arpatontit
14						2 806 340	€ Tot.	
15		Kulut:						
16			Maan hankinta, markkinointi			615 000	€	
17			Infratyöt (arvio)			1 400 000	€	
18						2 015 000	€	

Mitä seuraavaksi?

- **Katusuunnitelman** hyväksyminen ja LV.
- **Kv:** 12.6. → **Konsultin valmistamat kuvarenderoinnit, tiealueen animaatio** (ELY:n vaade).
- **Asemakaavan LV** (ilman valituksia): **heinäkuun 3. vko**
- **Kiinteistöjen muodostus** käyntiin – tonttien, katualueiden ja yleisten VL-alueiden lohkominen – kaavan osoittamalla tavalla.
- **Tonttimarkkinointi** liikkeelle: mikkelintontit.fi -webbiportaalin lanseeraus ja Annilanrannan tonttien markkinointi liikkeelle: 11 omarantaista; 8 ”tientakaista”; 1 AP (esim. rivitaloyhtiö, Pönttölä).
- **Infratyöt** käyntiin katusuunnitelmien perusteella (elo-/syyskuu).
- Markkinointikampanjan kokemusten myötä tontit ”erissä” huutokauppa.comin kautta myyntiin (pohjahinta AO-tonttien luovutukselle n. 89,30 (eki) €/m². (Tientakaisten tonttien, 8 kpl, luovutus arvalla.)
- **Rakentamaan 2024...**

Tilastolomake taustaksi, liitteissä

Asemakaavoituksen seuranta		Alueell. ympäristökeskus	
Asemakaavan tietojen täyttölomake 1/4		Täyttämispvm	
		25.5.2023	
Asemakaavan perustiedot			
Asemakaavan nimi			
Kunta	Mikkeli	Ayk:n kaavatunnus	
Kuntanumero	491	Kunnan kaavatunnus	
Hyväksymispvm		Vireille tulosta ilm. pvm	30.03.2022
Kaava-alueen pinta-ala	58,4203	Uusi ak:n pinta-ala	54,6735
Maanal. tilojen pinta-ala		Ak:n muutoksen pinta-ala	3,75
Ranta-asemakaava:	Rantaviivan pituus km	Rakennuspaikkojen lkm	Lomarak.paikkojen lkm
	Oma ranta	Muut	Oma ranta Muut
Yhteenveto aluevarauksista			
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²
			Tehokkuus e
			Pinta-alan muut. ha±
			Kerrosalan muut.k-m ² ±
Aluevar. yhteensä	58,4203	100,0	21180
A yhteensä	11,8031	20,2	20580
P yhteensä	0,3033	0,5	600
Y yhteensä			
C yhteensä			
K yhteensä			
T yhteensä			
V yhteensä	7,9300	13,6	+7,9300
R yhteensä			
L yhteensä	3,6146	6,2	+3,4642
E yhteensä	0,2701	0,5	+0,2701
S yhteensä			
M yhteensä	1,8625	3,2	+1,8625
W yhteensä	32,6367	55,9	+32,6367
Yhteenveto maanalaisista tiloista			
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²
			Pinta-alan muut. ha±
			Kerrosalan muut.k-m ² ±
Maan.til. yht.			
Rakennussuojelu			
	Suojeltujen rak. lkm	Suojeltujen rak. k-m ²	Suojeltujen rak. muutos lkm± k-m ² ±
Suoj.rak. yht. asemakaava muu	4	480	+4 +480

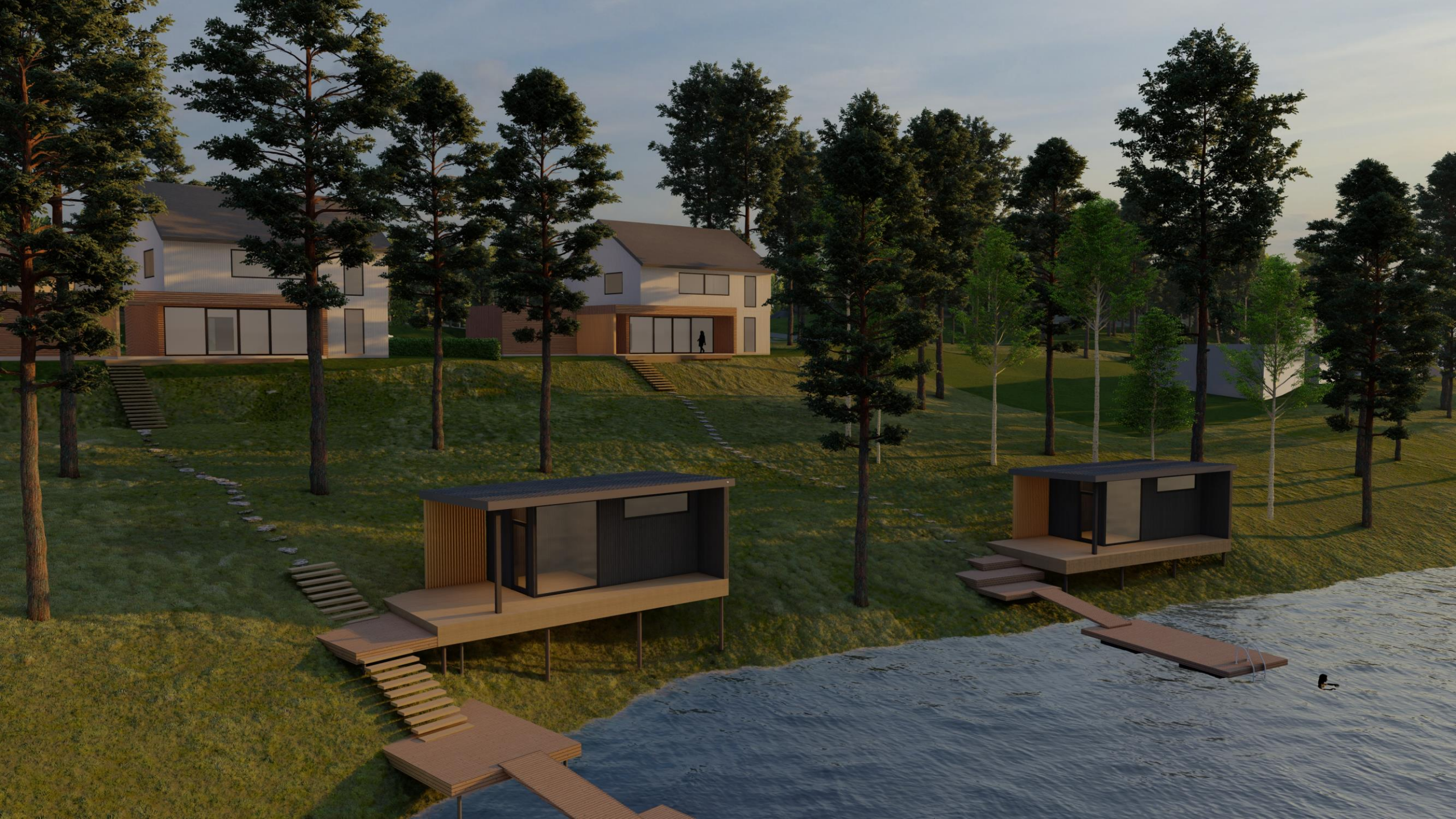
Asemakaavoituksen seuranta		Alueell. ympäristökeskus	
Asemakaavan tietojen täyttölomake 2/4		Täyttämispvm	
		25.5.2023	
Asemakaavan tunnistetiedot			
Asemakaavan nimi			
Kunta	Mikkeli	Ayk:n kaavatunnus	
Kuntanumero		Kunnan kaavatunnus	
Hyväksymispvm			
Aluevaraukset			
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²
			Tehokkuus e
			Pinta-alan muut. ha±
			Kerrosalan muut.k-m ² ±
Aluevar. yhteensä	58,4203	100,0	21 180
A yhteensä	11,8031	20,2	20 580
A	2,0367	17,3	3 900
AP	0,4812	4,1	800
AP/s	3,2191	27,3	3 600
AO	5,4367	46,1	11 100
AO/s	0,6294	5,3	1 180
P yhteensä	0,3033	0,5	600
PL	0,3033	100,0	600
Y yhteensä			
C yhteensä			
K yhteensä			
T yhteensä			
V yhteensä	7,9300	13,6	+7,9300
VL	0,3699	0,6	+0,3699
VL/s	7,5600	12,9	+7,5600
R yhteensä			
L yhteensä	3,6146	6,2	+3,4642
Kadut	1,5861	43,9	+1,4357
LT	1,8426	51,0	+1,8426
LPA	0,1859	5,1	+0,1859
E yhteensä	0,2701	0,5	+0,2701
ET	0,0339	12,6	+0,0339
EV	0,2362	87,4	+0,2362
S yhteensä			
M yhteensä	1,8625	3,2	+1,8625
MA	1,8625	100,0	+1,8625
W yhteensä	32,6367	55,9	+32,6367
W	32,6367	100,0	+32,6367

Seuraavat sivut:

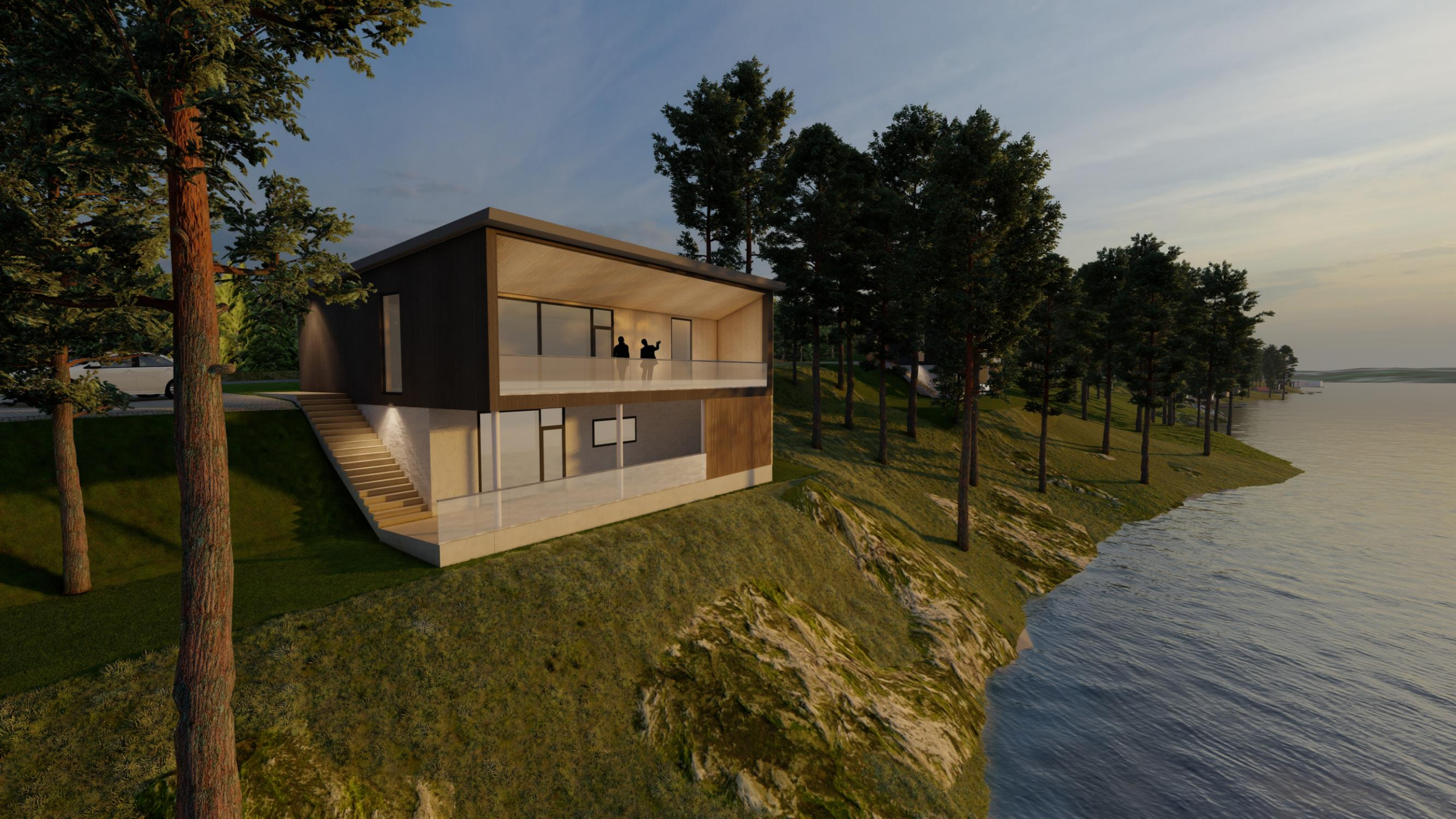
ESA ELY:n vaatimuksesta laaditut
kuvaistutukset (kuvarenderöinti)
sekä linkki tieanimaatioon (Youtube)

<https://youtu.be/9y0m922x1hE>











Annilanselkä

ANNILANRANTA

Porrassalmentie

Ristiina Vt 15 Mikkeli

