

Mikkelin kaupungin maapoliittinen ohjelma 2022



Käsittely:

Kaupunkikehityslautakunta 22.3.2022

Kaupunginhallitus 19.4.2022

Kaupunginvaltuusto 25.4.2022

Sisältö:	Sivu:
1. Johdanto: periaatteet ja lähtökohdat	2
1.1. Taustaa, aiemmat ohjelmat	3
1.2. Päätöksenteko	4
1.3. Lainsäädäntö	4
2. Maapolitiikkaa ohjaavia periaatteita Mikkeliissä	5
2.1. Kaupunkistrategia	6
2.2. Maapolitiikan suhde kehittämisalustoihin	8
2.3. Maaomaisuudenhallinta	9
2.4. Keskeiset kehittämisalueet – lähtökohtia ja linjauksia	10
3. Maapolitiikan toteutus:	
maanhankinta, kaavoitus, maankäyttösopimukset, tonttien luovutus	20
3.1. Maanhankinnan periaatteet ja kaavatalous	20
3.2. Kaavoitus: yleiskaavat, asemakaavaprosessi, rantakaavat	22
3.3. Asemakaavoituksen vaiheet Mikkelin kaupungissa	29
1 – Aloite kaavatyön käynnistämiseksi	31
2 – Asemakaavan vireille tulo	32
3 – Kaavaehdotus	33
4 – Hyväksyminen, muutoksenhaku, lainvoimaisuus	34
3.4. Maankäyttösopimukset	35
3.5. Tontinluovutuksen periaatteet ja hinnoittelu	36
3.6. Kiinteistömuodostuksen vaiheet	41
3.7. Kaupunkikuvallisia ja arkkitehtonisia tavoitteita maankäytössä	42
4. Tavoitteiden seuranta	45
4.1. Talousarviovuoden ja pitkäaikaisempi seuranta	45
4.2. Ohjelman tarkastaminen	46
Liitteet:	
1: Asemakaavoituksen vaiheet, lisätietoja ja keskeiset toimenpiteet	47
2: Tontinluovutusperiaatteet ja -hinnasto	54

Kannen kuva: MML/Paikkatietoikkuna, ortokuva

Ohjelman muut kuvat: Mikkelin kaupunki, kartta- ja kuva-aineistot, kaupungin www-sivut

1. Johdanto: periaatteet ja lähtökohdat

Voimassa olevan Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaan kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteutumiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittymiselle (5 a §).

Maapoliittisen ohjelman hyväksyy valtuusto. Ohjelma julkaistaan kaavoituksen tietoaineiston yhteydessä kaupungin verkkosivuilla. Uuden lain edellytyksenä tulee olemaan, että laadittava maapoliittista ohjelmaa, on kuntalaisilla oltava mahdollisuus lausua ohjelmasta mielipiteensä.

On hyvä, että maapolitiikan seuranta on säännöllistä ja arviointi olisi syytä tehdä kerran valtuustokaudessa. Maapoliittisen ohjelman tavoitteiden seuranta voidaan jo nyt toteuttaa esimerkiksi talousarviovuoden ja tilinpäätöstietojen rytmissä.

Yleisesti maapolitiikan tavoitteena on saada kehittämiseen tarvittavia maa-alueita kaupungin käyttöön oikea-aikaisesti ja toisaalta järkevällä hinnalla. Maapolitiikan käytännön työkaluna toimii tontinluovutusta koskevat periaatteet. Maapolitiikan tarkoituksena on edistää uusien asukkaiden ja yritysten sijoittumista Mikkeliin ja luoda tilanne, jossa kiinteistökehittäminen on tasapainoista ja se perustuu yhteisiin lähtökohtiin.

Kaupungin keskeisillä kehittämisalueilla lähtökohtana on, että rakentaminen tapahtuu joko kaupungin omistamalle maalle tai sopimuksin linjattuna yksityisten aloitteesta heidän maa-alueilleen. On tarkoituksenmukaista, että kaupungilla on riittävää maareserviä eri toimintojen osalta. Se edellyttää myös riittävää taloudellista liikkumavaraa maanhankintaan, riittävää henkilöstöä maaomaisuuden hallintaan ja kaavoitukseen sekä päätöksenteon johdonmukaisuutta ja avoimuutta.

Mikkelin kaupungin maapolitiikan päälinjat:

- Ympäristö- ja resurssiviisaan kaupunkiympäristön suunnittelu ja toteutus, luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen, aluesuunnittelun ja rakentamisen laadun parantaminen sekä digitaalisten suunnittelu- ja kehittämisalustojen vahvempi käyttöön-otto maapolitiikassa.
- Kestävän yhdyskuntarakenteen toteuttaminen elinvoimaisuuden, talouden, sosiaalisuuden ja paikalliskulttuurin näkökulmasta.
- Kaavoitusprosessien ja tontinluovutuksen sujuvoittaminen kaupungin toimielinten antamin ohjein ja määräyksin.

Mikkelillä on tärkeä rooli alueensa elinvoiman ja kehityksen veturina. Asema Etelä-Savon suurimpana kaupunkina ja yhtenä tärkeimpänä Itä-Suomen keskuksena edellyttää, että maapolitiikka nähdään keinona aktiiviseen paikkamarkkinointiin ja elinvoimaisuuden turvaamiseen ja maapolitiikka on pitkäjänteisen ympäristöpolitiikan ja kaupunkirakentamisen työkalu.

Mikkelin kaupungin pinta-ala on laaja ja kaupungilla laaja maaseutumainen alue sekä vesistöjä. Varsinkin vesistöjen rikkomat alueet eri puolilla kaupunkia (Kyyvesi pohjoisessa, Puula lännessä sekä Luonteri ja Saimaa idässä ja etelässä) luovat maaseutumaisille alueille piirteitä, jotka poikkeavat monesta muusta kaupungista. Mikkelin on vesistöjen ja rantarakentamisen kannalta erityistapaus.

Maapolitiikan tarkoituksena on toimia asiakas- ja asukaslähtöisen kaupunkisuunnittelun ohjeena. Maapolitiikka, kaupunkikehitys ja -suunnittelu ja kaavoitus toimivat Mikkelin kaupungin ja kaupunkiseudun elinvoiman ja kehittyvän elinkeinopolitiikan taustavoimana. Maapolitiikalla vaikutetaan myönteisesti sekä hyvän ja turvallisen kaupunkiympäristön muodostumiseen että luonto- ja kulttuuriarvoja arvostavaan suunnitteluun.

1.1. Taustaa, aiemmat ohjelmat

Kaupungin aiempi maapoliittinen ohjelma on vanhentunut, se on vuodelta 2009. Tämän jälkeen kuntarakenteessa on tapahtunut merkittäviä muutoksia. Tätä ennen maapolitiikkaa on tarkasteltu lähinnä Mikkelin keskustaajaman näkökulmasta maanomistuksen, tontin luovutuksen ja kaavoituksen pääperiaatteiden näkökulmasta.

Erinäisten maa-alueiden liittämisten ja muiden vaiheiden jälkeen Mikkelin kaupungissa laadittiin ensimmäinen maapoliittinen ohjelma vuonna 1976. Tuolloin kaupungin maantieteellinen koko oli 31,46 km² – nykyisin Mikkelin pinta-ala on vesistöineen 3 230 km², eli alue on satakertaistunut. Vuoden 1976 ohjelmassa huomio kiinnittyi lähinnä maanhankinnan, kaavoituksen ja maanluovutuksen asioihin.

Vuonna 2009 maapoliittisessa ohjelmassa tarkasteltiin lähinnä kertaavasti toteutuneita maapoliittisia toimenpiteitä, raakamaatilannetta, toteutuneita maanluovutuksia asumisen ja rakentamisen osalta sekä muutamien esimerkkien kautta kaupungin maapolitiikan haasteita. Tarkastelu keskittyi silloin lanseeratun ”Uuden Mikkelin” aikana tapahtuneisiin maapoliittisiin toimiin.

Vuonna 2009 maapoliittisessa ohjelmassa hahmoteltiin niitä kehittämisalueita, joita nyt 2020-luvulla olleen aktiivisesti kaavoittamassa (ns. Saimaan sivu eli Moisio ja Annilan alueet, Launiala) tai on jo kaavoitettu asumisen (Annilan asuntomessualue) tai kaupan ja liiketoiminnan alueiksi (esim. Visulahti). Vuoden 2009 ohjelmassa on myös tarkasteltu niitä nykyisin olevia maanhankinnan, luovutuksen ja kaavoituksen keinoja, joita tällä hetkellä kaupunki toteuttaa.

Vuoden 2022 alussa kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kuluvan valtuustokauden sekä kaupunkistrategian että kaupungissa toteutettavat tontinluovutusta ja tonttihinnoittelua koskevat periaatteet. Tonttien hinnoittelua tarkastellaan kertaalleen valtuustokauden aikana. Tarkoitus on, että tonttimaan hinnoittelu on ajan tasalla.

Maapoliittinen ohjelma on valtuustokauden kaupunkistrategiaa toteuttava kokonaisuus ja tontinluovutusperiaatteita ja -hinnoittelua koskeva päätös on maankäyttöpoliitiikan käytäntöjä ohjaava linjaus.

1.2. Päätöksenteko

Kaupungin alueelle laadittavista yleiskaavoista ja vaikutuksiltaan merkittävimmistä asemakaavoista ja asemakaavamuutoksista sekä tontinluovutus- ja hinnoitteluperiaatteista päättää kaupunginvaltuusto.

Kaupunginhallituksen päätettävänä ovat ns. normaalit asemakaavatasoiset muutokset sekä uudet asemakaavasuunnitelmat. Merkitykseltään vähäisemmät asemakaavapäätökset tehdään lautakunnassa. Kunkin kaava-asian yhteydessä päätöksentasoporras linjataan kaava-prosessin alkuvaiheessa. Tarvittaessa linjauksen tekemiseen konsultoidaan luottamushenkilöitä.

On tarkoituksenmukaista, ja kaupungin elinvoimaisuuden varmistamisen kannalta tärkeää, että päätöksentekoprosessia tarkastellaan kriittisesti ja kaavoitusprosessia sujuvoitetaan jatkuvan kehittämisprosessin hengessä koko ohjelman voimassa olon aikana.

Maankäyttö- ja rakennuslaki ja Mikkelin kaupungin maapoliittinen ohjelma linjaavat ne periaatteet, joilla päätöksenteko tapahtuu. Asiasta on yksikohtaisempi tarkastelu ohjelman kolmannessa osassa ("Maapolitiikan toteutus: maanhankinta, kaavoitus, sopimukset, tonttien luovutus").

Maapoliittisesta ohjelmasta päättää kaupunginvaltuusto.

1.3. Lainsäädäntö

Kaupunkien ja kuntien maapoliittisia linjauksia ohjaavat seuraavat lait ja säädökset.

- Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL)
Maankäyttö- ja rakennusasetus (MRA)
- Kuntalaki
- Kiinteistömuodostuslaki
- Etuostolaki
- Kiinteistöverolaki
- Vesilaki
- Laki kiinteän omaisuuden ja erillisten oikeuksien lunastuksesta
Huom.: ns. lunastuslakia ollaan uudistamassa samanaikaisesti kuin MRL:ia ja uusi laki tulee voimaan tämän maapoliittisen ohjelman voimassaoloaikana.
- Luonnonsuojelulaki
Huom.: LsL:ia ollaan myös uudistamassa ja uusi laki tulee voimaan tämän maapoliittisen ohjelman voimassaoloaikana.
- Valtiontukisäädökset EY:n perustamissopimuksessa.

On tärkeää, että maapolitiikkaa toteuttavat kaupungin toiminnot seuraavat aktiivisesti aiheenmukaisia lakiuudistuksia ja että maapolitiikan käsittelyssä on mukana kaupungin konsernivalveluiden ja palvelualueen lakiosaamista.



2. Maapolitiikkaa ohjaavia periaatteita Mikkelissä

Kuntaliitto on selvittänyt uusia maaomaisuuden hallinnan ja kaavoituksen näkökulmia, joilla voidaan jäntevöittää ja vauhdittaa kaupungin elinvoimaisuudelle tärkeitä rakennus- ja kaava-hankkeita. Kuntaliiton maankäytön asiantuntijat Anne Jarva ja Matti Holopainen kirjoittavat:

”Strategisia tavoitteita toteutetaan maankäyttöpolitiikalla, jolla tarkoitetaan kunnan maan-hankinnan, kaavoituksen ja kaavojen toteuttamista edistävien ja varmistavien toimenpitei-den muodostamaa kokonaisuutta. Sen tavoitteena on kysyä vastaavien rakentamismah-dollisuuksien ja muun maankäytön järjestäminen siten, että kunnan vastuulla olevat palvelut voidaan järjestää tarvetta vastaavasti ja kustannustehokkaasti kohtuullisella veroasteella.”

Käytännössä tämä tarkoittaa, että:

- Maapolitiikka toteuttaa laajempaa kaupunkistrategiaa.
- Maapolitiikka tuottaa samanaikaisesti uusia rakentamisaikkoja ja -alueita taloudelli-sesti kestäväällä tavalla.
- Maapolitiikka huomioi palveluverkon, liikenteen ja viihtyisien kaupunkitilojen tuotta-mista.

Nämä ovat hyvä ja tasapainoisia tavoitteita myös Mikkelin kaupungille.

Taloudellisen elinvoimaisuuden lisäksi on hyvä huomata, että elinvoimaisuuden käsitettä on lähestyttävä myös sosiaalisten, ekologisten ja kulttuuristen arvojen näkökulmasta. On tär-keää, että maankäyttöä tarkastellaan perinteisen yritysvaikutusten arvioinnin lisäksi laajem-man elinvoimaisuuden arvioinnin kautta. Se avaa suunnittelukohteiden ja -alueiden merki-tysten tarkastelua pelkistettyä talousnäkökulmaa laajemmalle. Kaavataloudelliset näkökul-mat on kuitenkin huomioitava kaikissa suunnitteluratkaisuissa.

Tulevaisuudessa yhdyskuntien rakentuminen tiivistää kaupunkirakennetta ja -tilaa. Kuntalii-ton hahmottelemien uusien kaavoitustapojen näkökulmasta maapolitiikassa on samanaikai-sesti tarkasteltava sekä laajempia, pitkántähtäimen ratkaisuja että reaktiivisempaa, nopea-tempoisempaa suunnittelua. Jarva ja Holopainen toteavat asiasta seuraavasti:

”Pitkäjännteistä, kunnan maanhankintaan perustuvaa maankäyttöpolitiikkaa täydentää han-kekohtainen maankäytön kehittäminen, jossa kunta ja yksityinen toimija tekevät tiivistä yh-teistyötä. Tämä koskee erityisesti täydennysrakentamisalueita ja jo kertaalleen rakennettuja alueita. Kumppanuushankkeissa kaupungin johto, suunnittelijat ja hanketoimijat etsivät yh-dessä toimivia ratkaisuja, jotka palvelevat kaikkia osapuolia. Win-win -tilanteessa yrityksille löytyy hyviä sijaintipaikkoja, kaupunkiympäristö kohenee ja kuntaan muuttaa uusia asuk-kaita.”

Näkökulma kannustaa kaupunkia (ja muita julkisia toimijoita) tutkimaan uusia kaavoituksen ja kaupunkisuunnittelun keinoja, joiden tavoitteena on edellä mainittu laajempi elinvoimai-suuden edistäminen suunnittelun ja rakentamisen keinoin. Mikkelin tapauksessa voidaan pu-hua ”kumppanuuskaavoituksesta”, jossa kaupungin kaupunkisuunnittelusta vastaavien asian-tuntijoiden ohjauksessa hankkeeseen ryhtyvät taho (tai tahot), rakennusliike (tai -liikkeet) ja asiantuntevat kaavoitusorganisaatiot yhdessä laativat esim. asemakaavan määrätylle alu-eelle. Kumppanuuskaavoitusta käsitellään ohjelman luvussa 3.2.

Seuraavassa on käsitelty keskeisiä Mikkelin kaupungin maapolitiikkaa ohjaavia periaatteita, joilla on kiinteä yhteys kaupungin elinvoimaisuuteen (kaupunkistrategia, sen arvot ja strategiassa määritellyt päämäärät).

Maapolitiikan käytännön toimissa otetaan kantaa siihen, miten tontit luovutetaan tai miten kaavan toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset jaetaan kaavasta hyötyvien kesken (kaava-prosessi, tontinluovutusperiaatteet, maankäyttösopimukset).

Maaomaisuudenhallinnalla tarkoitetaan käytännöllisiä toimenpiteitä, joiden avulla kaupungin maaomaisuutta kartoitetaan, vuokrataan ja myydään sekä tilastoidaan.

Mikkelin kaupungin ilmasto-ohjelma hyväksyttiin vuoden 2021 lopussa kaupunginvaltuustossa (Kv 13.12021/§ 183 Mikkelin seudun ilmasto-ohjelmatyö). Maapoliittinen ohjelma ja Ilmasto-ohjelma ovat rinnakkaisia, kaupungin strategisia tavoitteita toteuttavia ohjelma-asiakirjoja. Maapolitiikalla on monia yhtymäkohtia ilmastoasioihin. Ilmasto-ohjelman sivuilla 22–24 on listattu niitä seikkoja, joita kaupunkisuunnittelulta ja kestävältä maankäytöltä edellytetään.

2.1. Kaupunkistrategia 2021–2025

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 2022–25 kaupunkistrategian, jonka visiona on olla ”**Mahdollisuuksien Mikkeli – Puhtaan veden pääkaupunki**” ja arvoina ovat **reilu, rohkea ja rakentava**.

Visio tiivistyy kolmeen strategiseen argumenttiin (I–III), joita on seuraavassa tarkasteltu suhteessa maapolitiikkaan:

I – ”Teemme yhdessä ja kestäväillä ratkaisuilla elinvoimaisen Mikkelin”

- Maankäyttö ja kaupunkisuunnittelu perustuvat yhteiseen sosiaaliseen pääomaan, joka perustuu organisaation asiantuntemukseen.
- Maapolitiikan tavoitteena on luoda jälkipolville kestäviä yhdyskuntarakenteen tasapainoiseen kehitykseen johtavia ratkaisuja.
- Maapolitiikan avulla toteutetaan kantakaupungin alueelle ratkaisuja, joita ei muualla.

II – ”Mikkelin vahvuudet ovat tasapainoinen talous, rohkeasti uudistetut palvelut, yhteisöllisyys, menestyvät yritykset ja Saimaa”

- Maankäytön ratkaisut ovat ennakkoluulottomia, mutta pohjautuvat kriittiseen maaomaisuuden arvon ja kaavatalouden määrittelyyn. Maankäyttö tukee resurssiinsa palveluverkon muodostumista.
- Mikkelin vahvuutena ovat Saimaa sekä merkittävimmät avainyritykset ja monipuolinen pk-sektorin kenttä, jonka toimintoja maankäyttö tukee.
- Tulevaisuuden Mikkelin luonteva laajenemissuunta on Saimaan maisemissa: Mikkelin keskikaupungin ja Ristiinan välinen alue hahmottuu vahvana kehittämisalueena.

III – ”Kaupunki- ja maaseutuympäristö tarjoaa Suomen parhaat arjen ja vapaa-ajanmahdollisuudet”

- Mikkelin laaja kaupunkialue tarjoaa monipuolisia asumisen, työn ja vapaa-ajanmahdollisuuksia vaihtelevissa ympäristöissä.

Arvot: reilu, rohkea, rakentava

Strategian arvot antavat maankäytölle seuraavia mahdollisuuksia:

- Maapolitiikan ja maankäytön käytänteet ovat avoimia kuntalaisille, kaikille toimijoille ja uusille ajatuksille.
- Kaupunkisuunnittelu saa olla poikkeuksellista, omaperäistä ja uusia toimintamalleja hyödyntävää.
- Maankäytössä korostetaan asiakas- ja asukaslähtöisyyttä ja ratkaisukeskeisyyttä.

Kaupunkistrategian päämääriä on myös syytä peilata maapolitiikkaa, maankäyttöä ja kaupunkisuunnittelua vasten. Seuraavassa on kirjattuna kaupunkistrategian osa-alueet (lihavointuna) sekä niiden maapolitiikkaa ohjaavat periaatteet:

Elinvoimainen hyvän elämän Mikkelä

- Maapolitiikka on elinvoimaisen ja yhteisöllisen Mikkelin avaintoiminto.
- Maankäytön suunnittelun turvaamiseksi on huolehdittava riittävästä asiantuntijoiden resurssoinnista.
- Mikkelää suunnitellaan sekä pitkäjänteisesti että reaktiivisesti – yleis- ja asemakaavoitus ovat tasapainossa.

Kestävästi kehittyvä ja älykkäästi uudistuva Mikkelä

- Kaupunkikehityksen ja maankäytön ratkaisut ovat taloudellisesti, sosiaalisesti ja ekologisesti kestäviä.
- Maankäytön ratkaisut ovat totuttuja käytänteitä uudistavia.
- Kaavatyössä korostuvat uudet ja yllättävätkin ratkaisut, joilla voidaan lisätä kaupungin vetovoimaa.

Osaamisen ja yrittäjyyden Mikkelä

- Maankäytössä painotetaan tiiviiden ja toimivien yritys- ja koulutuskeskittymien rakentumista ja toisaalta kiinnostavien, uusien asuin ympäristöjen muodostumista.
- Kaavoituksen ja maankäytön tavoitteena on luoda elinkeinopolitiikkaan pitovoimaa ja uudistumismahdollisuuksia.

Mahdollistavat elinympäristöt ja hyvinvointia edistävä toiminta ja palvelut

- Mikkelissä toimivien yhteisöjen hyvinvointi syntyy kuntalaisten positiivisista ympäristökokemuksista, palveluiden saavutettavuudesta ja kulttuuriselta identiteetiltään vahvasta aluekuvasta.

Yhteisöllisyys ja osallisuus

- Maankäyttö ja kaupunkisuunnittelu pyrkivät toteuttamaan yhteisöllistä, tapahtumarikasta ja liikuntapaikkojen osalta terveellistä ja osallistuvaa kaupunkitilaa.

2.2. Maapolitiikan suhde kehittämisalustoihin

Mikkelin kaupungissa on toteutettu usean vuoden ajan elinvoimapolitiikkaa, joka on perustunut kolmeen kehittämisalustaan. Ne ovat **Ecosairila**, **Memory Campus** ja **Kalevankangas**. **Matkailuelinkeino** nostettiin tälle valtuustokaudelle neljänneksi elinvoimaa vahvistavaksi kehittämisalustaksi.

Ecosairilan teollisuus- ja kiertotalousalue edustaa kaupunkistrategian mukaista uusien toimialojen ja yritysten sijoituspaikkaa ja yhteistyöalustaa Mikkelin elinkeinorakenteessa. Maankäytöllisesti Ecosairilan alueen kehittäminen pohjautuu keskustaajaman osayleiskaavaan ja alueen tuoreisiin asemakaava-alueisiin. Alue on kaavoitettu pääosin teollisuuden korttelialueiksi ja tontinluovutus perustuu yritysten tonttivarauksiin. Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi MikseiMikkeli Oy:lla on keskeinen rooli Ecosairilan markkinoinnissa.

Memory Campuksen ja Kalevankankaan kehitysalustat sijoittuvat Kalevankankaan alueelle. Alueen maankäytön perusta ja alueelle jo kaavoitetuissa K- ja KTY-korttelialueissa, jotka ovat suunnattu liike- ja toimitilarakentamiseen. Pääalueen asemakaava ovat vuodelta 2014, ja niiden uudistamista tarkastellaan tarvittaessa. Kalevankankaan urheilualueen kaavamuutostyö on tulee päätettäväksi vuoden 2022 aikana.

Matkailu on Mikkelin kaupungille tärkeä elinkeinopolitiinen ja maankäyttöön vaikuttanut kehittämiskohde. Tulevissa elinkeinojen kehittämistoimenpiteissä sen painoarvoa lisätään: tiettyjä kohdealueita varataan matkailutoiminnan tarpeisiin (Kenkäveronniemi, Satamalahti) ja alueiden suunnittelussa (Ristiinan Sotakoulunranta, Anttolan keskustaajama) huomioidaan tarpeet matkailuelinkeinon kehittämiseksi. Näitä kohdealueita ovat kantakaupungin tietyt kohteet ja aluekeskuksissa olevat kehittämiskohteet (Anttola, Haukivuori, Otava, Ristiina ja Suomenniemi).



2.3. Maaomaisuudenhallinta

Mikkelin maaomaisuuden hallinnan lähtökohtana on vakaa maaomistus, ja että kaupungilla on riittävä määrä maaomaisuutta ja tonttivarantoa eri toimintoja varten.

Kaupungin maaomaisuuden käyttö jakautuu siten, että kaupungin maaomaisuus on 10 318 hehtaaria (ha), eli 103,18 km². Vuokra-alueita tästä on 673 ha (n. 6,5 %). Kaupungin pinta-ala on 3 229,60 km², josta maata on 2548,20 km² (eli 254 819 ha) ja vesialuetta 681,40 km² (eli 68 140 ha). Kaupungin maanomistuksessa on noin 4 % koko kunnan alueesta. Sivun alareunassa on virastokarttakuva kaupungin keskustasta: vaalean sinisellä olevat alueet ovat kaupungin omistuksessa (StellaWeb-sovellus).

Kaupungilla on maanvuokrasopimuksia yhteensä 3 310 kpl (31.12.2021). Asuinpientalojen (AO- ja AP-tontit) osuus on 83 %, rivitalo- ja kerrostalo (AR ja AK) osuus on 10 %, teollisuus- ja liikerakennusten tonttien (T ja K) osuus on 7 %. Kaupunki on merkittävä maanomistaja yhdyskuntarakenteen kehityksen kannalta tärkeissä kohteissa. Maanvuokratuotot muodostavat oleellisen osan käyttötalouden tuotosta (tiedot 2021):

Pientalotonttien maanvuokratuotot:	1 530 455
Rivi- ja kerrostalotonttien maanvuokratuotot:	1 023 886
Muiden vuokratonttien (K- ja T-tontit) maanvuokratuotot:	733 109
Kaupungin kaikki maanvuokratuotot (2021), yhteensä:	3 287 450 €

Mikkelin kaupungin alue on laaja ja urbaanilta rakenteeltaan tiivis vain ns. vanhan Mikkelin kantakaupungin alueella. Aluekeskukset (Anttola, Haukivuori, Otava, Ristiina, Suomenniemi) ovat maankäytön luonteeltaan kuntakeskuksia, joissa kaupungin maanomistusta on vähemmän kuin kantakaupungissa.

Vuoden 2022 aikana käyttöönotettava uusi paikkatietoalusta ja karttajärjestelmä tulee helpottamaan ja nopeuttamaan maankäytönhallinnan käytännön työtä, arkea. Myös maaomaisuuden hallinnan tilastointia ja erilaisten vertailulukujen tuottamista voidaan tehdä paremmin uuden paikkatietoalustan avulla.



2.3. Keskeiset kehittämisalueet – lähtökohtia ja linjauksia

Asuminen – uutta ja tiivistyvää

Mikkeli on tyypillinen, itäsuomalainen pientalovaltainen kaupunki, jossa vesistöjen rikkoisuus, maaston muodot, historialliset maanomistusolot ja ajan myötä rakentuneet liikenne yhteydet ovat luoneet perustan pientaloalueille eri puolilla kaupunkia. Seuraavassa on käsitelty Mapoli-ohjelman voimassaoloaikana konkretisoituvia asuinrakentamisen teemoja.

Asuinrakentamisen pitkässä kehityskulussa on havaittavissa, että asuminen keskittyy yhä selkeämmin kantakaupungin (CBD, liikekeskustan) alueelle tai sen välittömään läheisyyteen (*inner cityn*, sisäkaupungin alueelle). Syynä on väestörakenteen muutos eli väestön vanheneminen. Toisaalta väestö hakeutuu hyvien julkisten ja kaupallisten palveluiden äärelle – nekin ovat keskittymässä yhä selvemmin kantakaupungin alueelle. Keskittyminen koskee sekä omakotitalo- että muuta asumista. Mikkelille ominaista on myös (Saimaan) rannan välittömään läheisyyteen liittyvä rakentaminen – kyseeseen tulevat joko omarantaiset tai vesistönäkymin olevat tontit.

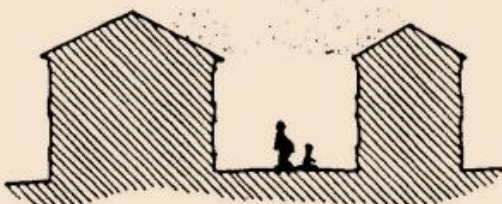
Mikkelin **keskikaupunkia** voi luonnehtia tiiviiksi, historiallisia kerrostumia sisältäväksi urbaaniksi keskustaksi. Ruutukaava-alueen ominaispiirteenä on Hallitustorin ja Kirkkopuiston ympärille muodostuneet korkeamman rakentamisen kaupunkimaisema. Keskusta-alueita on kehitettävä jatkossakin historiallisia arvoja, joista ehkä voimakkaimmin eksplikoituu sodanjälkeisen jälleenrakentamisen aikakausi, kunnioittaen. Korkeaa rakentamista on syytä mahdollistaa harkiten, kantakaupungin osayleiskaavan hengessä.

Uusia, pientalovaltaisia asuinalueita kaavoitetaan parhaillaan **Ranta-Launialaan** ja **Annilarantaan** (Kirkonvarkauden eteläosaan) ja entisen **Moision** sairaalan alueelle. Alueet ovat suhteellisen lähellä kantakaupunkia (3–4 km), mutta toisaalta ne tarjoavat kysytyä tonttivarantoa em. Saimaa- ja luontoyhteyden näkökulmasta. Myös Rantakylässä, Iso-Vuolinko -järven suunnalla olevat alueet (5–6 km) ovat kiinnostaneet viime vuosina pientalorakentajia.



Emolan alueella sallitaan vähäistä kattoaltevuuksien vaihtelua – näin on yleensä ollut perinteisissä puukaupungeissa. Rakennuksen leveyden kasvaessa kasvaa myös rakennuksen korkeus, on hyvä yleissääntö massoitte luun. Myös sokkelikorkeudet on perinteisesti valittu talon kokoon suhteutettuna.

Räystä antaa viitteen katutilan katon sijainnista ohjaamalla katsetta samalla tavalla kuin kattolista tekee sisätilassa. (Sture Balgård: Täydennysrakentaminen puukaupungissa)



Mikkelin mittakaavassa kantakaupunki ja sen välittömässä läheisyydessä olevat alueet ovat täyttymässä. Näihin alueisiin kuuluvat paitsi **Pankalammen ympäristö** sekä esimerkiksi **Emolan kaupunginosa**. Maankäytön kannalta Emola on valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö, jonka kehittämistä on määritelty kantakaupungin osayleiskaavassa seuraavasti:

Aluetta koskevien suunnitelmien ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä. Mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten on sopeuduttava kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin. Alueella ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka vähentävät merkittävän aluekokonaisuuden arvoa. Aluetta asemakaavoitettaessa ja asemakaavaa muutettaessa on varmistettava maisemallisten, kulttuurihistoriallisten ja rakennushistoriallisten arvojen säilyminen. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen (Museovirasto tai maakuntamuseo) kanssa. RKY-alkuinen numerointi viittaa kaavaselostukseen. MRL 41.2 §

Kantakaupungin osayleiskaava ja Emolan asemakaavat (vuosilta 1982, 1983, 1989 ja 1999) mahdollistavat alueella täydennysrakentamisen, mutta uudishankkeissa tulee erityisesti huomioida alueen historiallinen luonne. Uusien rakennusten sopiminen jo olemassa olevaan rakennuskantaan niin tyylisuunnan, massoittelem, rakennustavan ja värityksen osalta. Siitä antaa viitteen edellisen sivun kuva, joka on arkkitehti Tuija Mustosen laatimasta Mikkelin Emolan kulttuuriympäristöohjelmasta ja rakentamistapaohjeista (2005). Se on edelleen relevantti asiakirja.

Tulevien vuosien osalta Mikkelin merkittävin rakentamiskohde sijaitsee aivan ruutukaava-alueen itäpuolella, **Satamalahden alueella**. Satamalahti on maankäytöllisesti myös merkittävä kaupunkiasumisen kohde. Alueen kehittämiseksi järjestettiin vuonna 2013 kansainvälinen arkkitehtuurikilpailu.

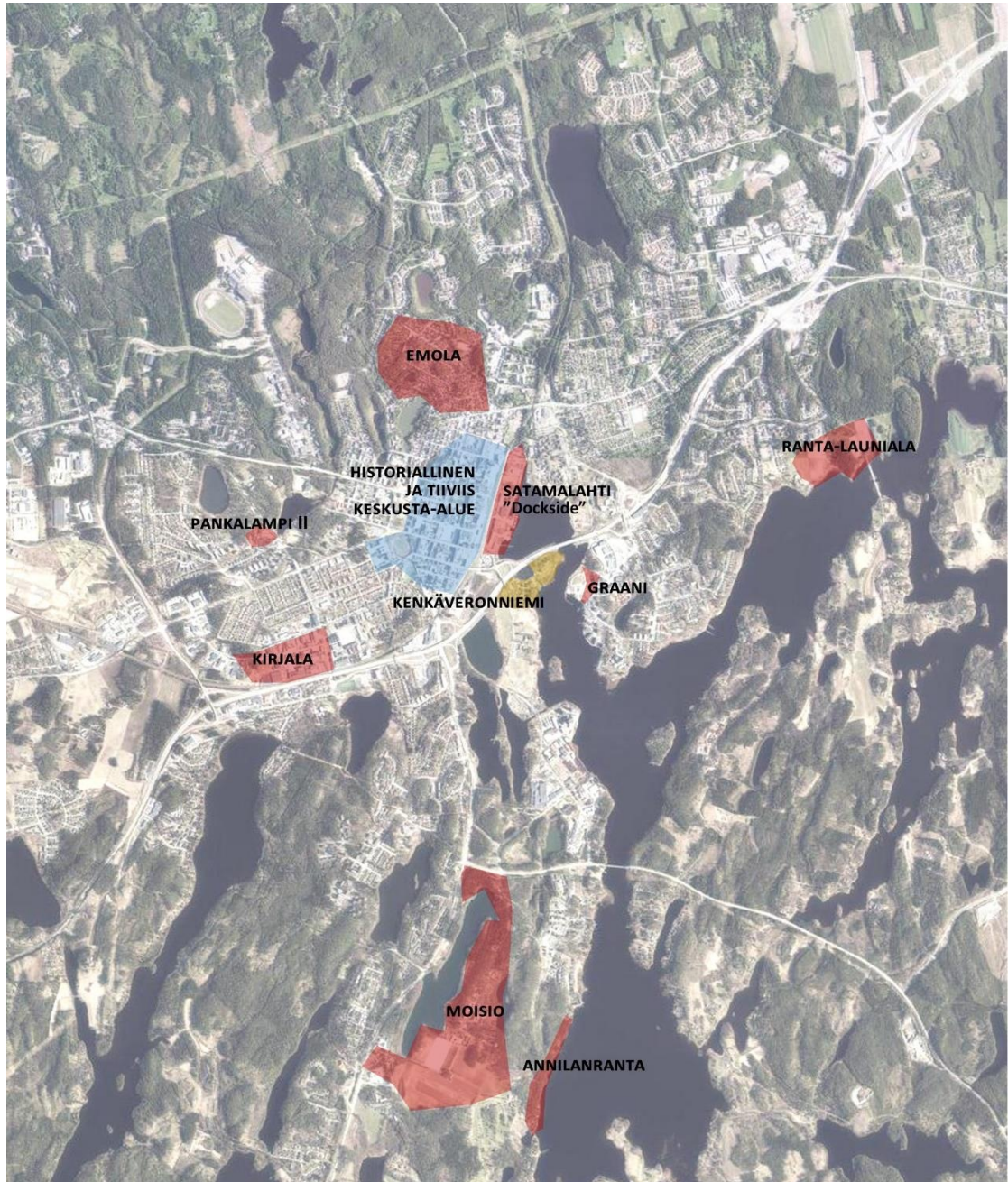
Satamalahden maankäytön suunnittelu on vihdoin käynnistynyt 2021 ja tavoitteena on saada ensimmäinen asemakaavamuutos lainvoimaiseksi 2022–23. Maapolitiikan käytännön kannalta Satamalahden suunnittelualue, ns. ”Dockside-alue”, tulee olemaan konkreettisimpia toiminta-alueita tulevien vuosien aikana. Samoin on Kenkäveronniemen alue.

Satamalahden alueelle on mahdollista toteuttaa asuinrakentamisen lisäksi merkittäviä liikepaikkarakentamisen, viihtymisen sekä julkisten palveluiden korttelialueita. Alueen kehittämisen vaatii kaupungilta aktiivista maanhankintaa, alue- ja konseptisuunnittelua sekä kaavoitusta, joka jalostaa arkkitehtuurikilpailussa palkittuja ja lunastettuja ehdotuksia kohti toteutusta. Satamalahti on Etelä-Savon ja Itä-Suomen merkittävimpiä aluerakentamisen kohteita.

Kaupunkirakenteen sisällä on useita yksittäisiä asuntorakentamisen suunnittelu- ja maankäyttöalueita, joiden koko vaihtelee. Näitä on mm. Kirjalassa (jossa pienteollisuusalueetta suunnitellaan maanomistajien toimesta asumiselle), ruutukaava-alueella, Riutan kaupunginosassa ja Graanissa. Alueita on viitteellisesti kuvattu seuraavan sivun kartassa.

Lisäksi kaupungin asemakaavoitetuilla alueilla on havaittu olevan useita kohteita, jotka ovat pienin käyttötarkoituksen muutoksilla toteutettavissa pientalojen rakennusalueiksi. Osin syynä tähän on pientalo- ja muiden asuinalueiden asemakaavojen eri toteutusajankohdat. Huomio kiinnittyy erityisesti asemakaavoissa aikanaan määriteltyihin virkistys-, liikenne- ja

puistoalueisiin, joiden käyttö vanhojen asemakaavojen tavoitteiden mukaisesti ei toteudu kuten on ollut tarkoitus: alueet ovat metsittyneitä, rajoiltaan epämääräisiä ja virkistystoiminnan nykyvaatimuksen mukaisesti käytettävyydeltään heikkoja. Lyhyesti sanoen: ne ovat epämääräisiä reuna-alueita.



Näiden kohdealueiden kehittämiseksi voidaan kaupungin omasta kaava-aloitteesta edetä kohti asemakaavan muutosta, jonka tavoitteena on tuottaa mielenkiintoisia, myytävissä olevia ja ympäristöön sopivia pientalolle tai -taloille tarkoitettuja korttelialueita. Asemakaava-muutokset voidaan toteuttaa kaupungin maapoliittisen ohjelman yleislinjauksesta poiketen

pinta-alaltaan pienelle alueelle. Nämä asemakaavat hyväksyy lautakunta. Kaavatyön toteutus tähtää nopeaan kaavaprosessin läpivientiin kohteen saamiseksi tontinluovutukseen lyhyessä ajassa. Näin muodostuvat tontit luovutetaan kilpailuttamalla ja luovutushinnan lähtöhinnan muodostaa kaupunginvaltuuston asettama kohdevyöhykkeen pohjahinta.

Asuinalueiden suunnitteluun ja kehittämiseen kytkeytyy kiinteästi myös julkisten rakennusten korttelialueiden suunnittelu ja sijoittelu kaupunkirakenteessa. Kyseessä ovat ns. Y-tontit. Erityisesti palveluverkkoa koskevat ratkaisut liittyvät tähän tarkasteluun: koulurakennukset, (julkiset ja yksityiset) varhaiskasvatuksen yksiköt ja muut julkiset palvelurakennukset (kirjastot, museot jne.). Kaavoituksessa reagoidaan tarpeen vaatiessa ja maankäytön suunnitelmasta vastaavilla toimijoilla on valmius osallistua palveluverkkoa koskevaan kokonaisarviointiin ja -uudistukseen.

Kaupungissa sijaitsevat ns. Seveso-direktiivin mukaiset tuotanto- ja muut laitokset huomioidaan täydennysrakentamisessa ja kaavoituksessa. Seveso-laitos on EU:n nk. Seveso-direktiivin tarkoittama suuronnettomuusvaaran aiheuttava laitos eli tehdas tai varasto. Suuronnettomuuden vaaran näillä laitoksilla aiheuttaa vaarallisten aineiden käsittely. Laitokset luokitellaan käytettyjen aineiden määrän ja laadun mukaisesti kasvavan riskitason mukaan ilmoitusvelvollisiksi laitoksiksi, toimintaperiaateasiakirjalaitoksiksi ja turvallisuusselvityslaitoksiksi.

Viheralueet – Kaupunkivihreää ja viihtyvyyttä

Mikkelin mapoli-ohjelman yhtenä päälinjana on ympäristö- ja resurssiviisaan kaupunkiympäristön suunnittelu ja toteutus, joka vahvistaa luonnon monimuotoisuutta. Yleisten viheralueiden osalta tämä tarkoittaa esimerkiksi kantakaupungin osayleiskaavassa olevien viheryhteyksien ja -kaistojen varmistamista myös yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa.

Viheralueilla on keskeinen rooli asuinalueiden viihtyvyyden kannalta. Näkökulma on huomioitava uusien asuinalueiden suunnittelussa ja riittävien viheraluevarauksien huomioimisessa jo alueiden konseptointi- ja ideointivaiheessa.

Samalla viheralueiden merkitystä on tarkasteltava kriittisesti: koska kantakaupungin alueen asemakaavoitus on hyvin eriaikaista – ja osin myös eri kuntaorganisaatioiden laatimaa (kaupungin, maalaiskunnan) – niin kaupunkirakenteen sisään on voinut jäädä kaavallisia (VL, VP) alueita, joita voisi hyvin tarkastella myös muunlaisen maankäytön alueita (lähinnä täydennyskohteina asumille ja pientaloille, kuten edellä kuvattiin). Asian laajempi selvittäminen vaatisi erillistä kaavahanketta, jossa kartoitetaan kattavasti (kanta)kaupungin viher- ja puistoalueet ja analysoidaan niiden tosiallinen virkistyskäyttö. Tätä pohjustavaa työtä on jo aloitettu.

Yleisenä linjauksena on, että kaupunki ei myy yksityisille asemakaavoitettuja puisto- ja liikenne(pysäköinti)alueita – näiden yleisten alueiden myynti edellyttää (asema-)kaavamuutosta esimerkiksi asumiselle (A, AO).

Viheralueiden kehittämisessä huomioidaan esimerkiksi pohjavesialueet ja erityisesti Hanhikankaan vedenottamon alueen pysyttäminen kantakaupungin osayleiskaavan mukaisesti ns. kaupunkivihreä -alueena Kalevankankaalla.

Rantarakentaminen – Asennetta asemakaavoilla, halukkuutta haja-alueille

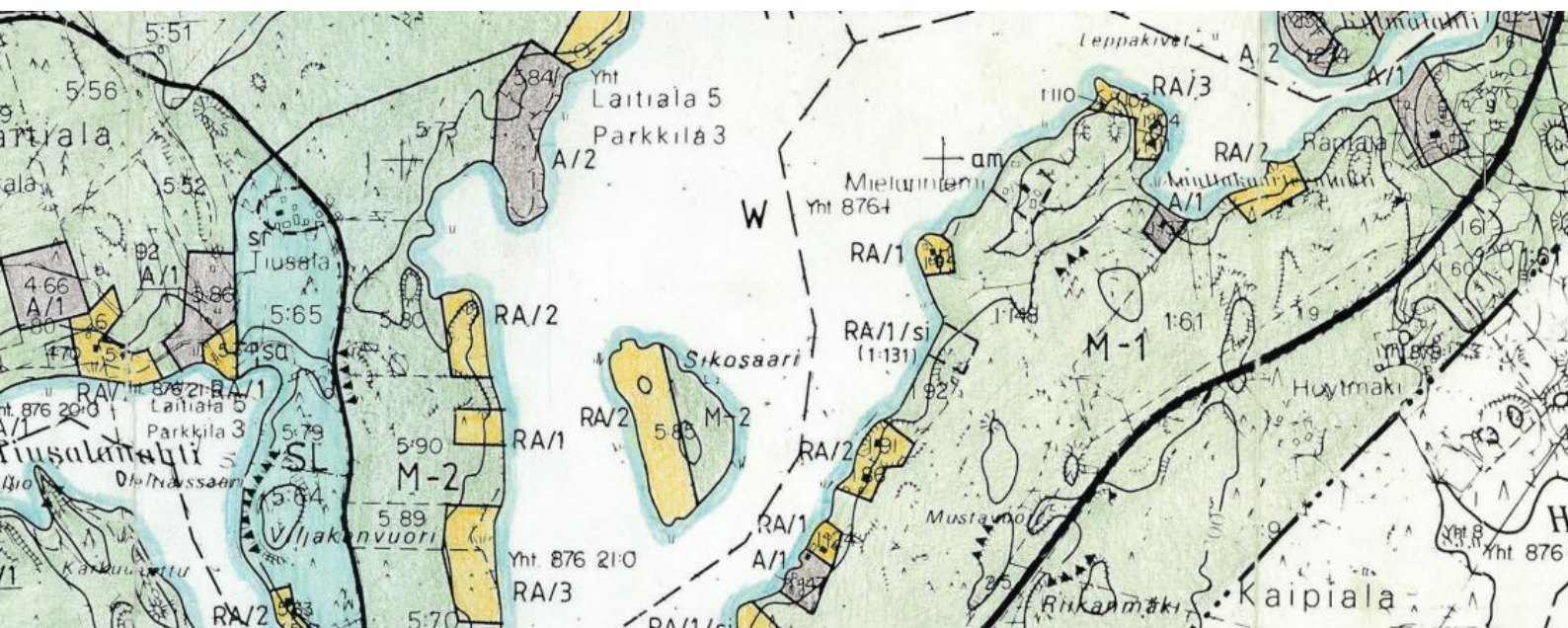
Ranta-Launialan ja Annilanrannan lisäksi Mikkelillä on hyvät mahdollisuudet kehittää maankäyttöä pienempien vesistöjen ja Saimaan välittömässä läheisyydessä. Asumisen osalta myös aluekeskuksilla (Anttola, Haukivuori, Ristiina, Suomenniemi) on ranta-alueiden hyödyntämisessä merkittävä rooli. Aluekeskuksissa on jo käynnissä tai käynnistymässä asemakaavoitusta konseptisuunnittelun tai osayleiskaavojen pohjalta. Suunnittelu- ja kaavoitushankkeiden tavoitteena on lisätä aluekeskusten vetovoimaa sekä matkailu- että vakituisen asumisen kohteina.

Kaupunki kannustaa aktivoimaan ranta-alueiden rakentamista sekä vapaa-ajan että vakituisen asumisen osalta. Yksityiset maanomistajat ovat tässä avainasemassa. Kaupungin omistuksessa olevia rakentamattomia rantarakentamisen kohteita (kiinteistöjä) on verrattain vähän: kaikkiaan vain 17 kappaletta (joista asemakaavoitettuja on 4 kpl, kaavoittamattomia 13 kpl).

Asuminen haja-alueella on tietoinen valinta. Eläminen luonnonläheisessä ympäristössä tarjoaa uusia mahdollisuuksia monipaikkaisen työntekoon, viihtyvyyteen ja luontosuhteeseen. Valintaan kuuluu myös palveluiden etäisyys ja liikkumisen haasteet. Kaupunki suhtautuu lähökohtaisesti positiivisesti vapaa-ajan asuinpaikkojen muuttamiseen (rantaosayleiskaava-muutoksilla) pysyviksi asuinpaikoiksi.

Myös poikkeamislupamenettely on mahdollista. Kaavan muuttaminen koituu usein maanomistajan eduksi, ja uudet asuinpaikat tarjoavat kiinnostavia ja haluttuja rantarakentamisen tontteja niitä haluaville ihmisille. Poikkeuksetta rantaosayleiskaavojen ja rantakaavojen muutokset toteutetaan ns. konsulttikaavoilla ja kaava-aloitteen tekee maanomistaja. Kaupunki ohjaa kaavatyötä ja vie sen säädetyllä tavalla päätöksentekoon. Myös rakennuspaikkojen siirtoon suhtaudutaan lähtökohtaisesti myönteisesti, kun alueiden kaavalliset ja rakentamisen edellytykset muilta osin täyttyvät.

Rantarakentamista sääteleviä ranta-asemakaavoja ja rantaosayleiskaavoja on laajasti niin Saimaan kuin muidenkin vesistöjen alueella. (Näistä on oma katsauksensa ohjelman jälkipuolella.) Kaavojen ajanmukaistaminen on tarpeen ja työ tulisi toteuttaa omana kehittämishankkeena siten, että Mikkelin kaupungin alueella rantarakentaminen on tasapuolista ja harkittua.



Rantarakentamista koskeva edullisuusvyöhykkeitä tarkasteleva työ kesken. Selvitys koskee sitä, millaisille alueille on kuntatalouden näkökulmasta edullista, neutraalia tai kallista mahdollista toteuttaa vapaa-ajanasuntojen käyttötarkoituksen muutoksia pysyväksi asuinpaikaksi. Asiaa käsitellään myös Mikkelin kaupungin rakennusjärjestyksen uudistamista koskevassa työryhmässä.

Periaate ranta-alueita koskevassa suunnitteluissa on, että rakennusoikeuksien määrää eri kaava-alueiden välillä yhtenäistetään ja loma-asuntojen käyttötarkoitusten muutoksia vakituisiksi asunnoiksi helpotetaan ensivaiheessa Mikkelin kantakaupungin ja aluekeskusten läheisyydessä. Rakentamisen tiivistämistä aluekeskusten läheisyydessä tutkitaan samalla. Tiiviimpi rakentaminen jo olemassa olevan yhdyskuntarakenteen läheisyydessä on taloudellisesti edullisempaa kuin kauempana.

On tavallista, että rantarakentamisen osalta maanomistajat hakevat poikkeamislupia. Niillä tarkoitetaan yleensä rantaosayleiskaavan, ranta-asemakaavan tai rakennusjärjestyksen määräyksestä poikkeamista tai rakentamista kaavoittamattomalla ranta-alueella. Edellä mainitun edullisuusvyöhyketarkastelun avulla kaavasta poikkeamisiin tullaan laatimaan selkeät kriteerit milloin poikkeaminen on hyväksyttävissä – ja missä rajoissa. Samalla kirjataan se, milloin poikkeaminen ei ole mahdollista.

Näihin tekijöihin vaikuttaa mahdollisen kuntainfran rakentamisen hinta, sosiaali- ja koulupalvelut, koulukyydit ja mahdolliset suojeluarvot. Poikkeamislupia myönnetään vuosittain useita kymmeniä (vuonna 2021: 53 kpl). Niiden avulla rohkaistaan mm. vapaa-asuntojen muuttamista vakituisiksi asuinpaikoiksi ja näin laajennetaan asumisen mahdollisuuksia.

Samalla kaupungin on tarkoitus selvittää nykyisten lainvoimaisten rantaosayleiskaavojen ja ranta-asemakaavojen uudistamista asiantuntijatyönä. Tavoitteena on, että uudet rantaosayleiskaavat kattaisivat myös ranta-asemakaavoitetut alueet. Uudet royk-alueet eivät välttämättä noudata vanhoja kaavarajauksia (joiden taustalla on vanha kuntajako), vaan ranta-kaavoitusta tehtäisiin vaiheittain niin, että työmäärä jakaantuisi tasaisemmin kaava-alueiden kesken. Tarkoituksena on vähentää kaavojen lukumäärää. Asiantuntijatyössä huomioidaan myös tarvittavien luonto- ja maisemaselvitysten kustannukset. Selvitystyö tulee olemaan laaja ja se kilpailutetaan. Tavoite olisi, että rantakaavojen päivitys tapahtuisi noin viiden vuoden aikana. Mapoli-ohjelman mennessä päätöksentekoon tiedetään, että uudistus on kallis.

Työssäkäynti, elinkeinoelämä, kauppa

Liikekeskustan eli CBD-alueen ulkopuolella Mikkelin työssäkäyntialueet ovat eriytyneet omille alueilleen. Näistä merkittävimmät kohteet ovat Tusku, Ecosairila, Pursiala, Visulahti, Tikkala, Kirjala (Karikko) ja Ristiinan Pellos. Myös Pitkäjärven suunnalla Hietakadun ja Ketunmäentien suunnalla on kehittyviä pkt-alueita.

Kaupungin elinvoimaisuuden kannalta on tärkeää, että keskeiset teollisen toiminnan alueet ovat vetovoimaisia ja yrittäjien kannalta hyvin saavutettavissa. Maankäytön kannalta esimerkiksi Tuskun länsialueen jatkosuunnittelu tulee ohjelmakaudella ajankohtaiseksi ja alueen asemakaavoitus on syytä aloittaa viipymättä. Kantakaupungin osayleiskaava antaa suunnittelulle hyvät lähtökohdat.

Ecosairilan alue profiloituu kiertotalouden ja maanrakennusalan keskittymäksi ja alueen asemakaava mahdollistaa vastaavaa teollista toimintaa sijoittua ko. seudulle.

Pursialaan kohdistuvat maapoliittiset toimet liittyvät siihen, että hiljalleen alueen raskaamman teollisuustoiminnan luonne muuttuu ympäristöä haittaamattomaksi ja alueen kaupallinen luonne korostuu teollisen toiminnan sijaan. Varsavuoren entisen hotellialueen muuttuminen asuinalueeksi antaa tähän hyvät lähtökohdat.

Visulahden alueella valtatie 5:den uusi linjaus on luonut kokonaan uudenlaisen teollisuusalueen kaupungin omistamalle maalle (Visulahti West, Visulahti East), jossa on mahdollista toteuttaa mittavia rakentamishankkeita. Toisaalta vanhan Vt5:den varrelle on jäänyt se asemakaavoittamaton aluetta sekä aiemmin kaavoitettuja alueita, joiden käyttötarkoituksen muuttamista voidaan tutkia kaavahankkeilla tulevaisuudessa (kauppaa, pk-teollisuutta, logistiikkaa).

Tikkala sijaitsee liikenteellisesti erittäin hyvällä paikalla Valtatien 5:den äärellä. Maankäyttö tukeutuu logistiikkaan ja raskaampaan teollisuuteen. Alueella on voimassa olevat ja ajankohdattaiset asemakaavat. Tikkanen vetovoimaisuutta lisää paikallisesti edullinen energiavaihtoehto esimerkiksi elintarvike- ja lääketeollisuuden tarpeisiin.

Näiden lisäksi Ristiinan Pelloksen eteläinen teollisuusalue tarjoaa Vt13:n varrella varteenotettavan sijaintikohteen uudelle teolliselle toiminnalle, joka voisi mahdollisuuksien mukaan hyötyä junaratayhteydestä tai UPM-Pelloksen toiminnoista samalla alueella. Teollisuusalueen varaus on noin 11 hehtaaria. Alue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa.

Kaupan toimitilakehitys on murroksessa – myös Mikkelissä: vähittäiskauppa ketjuuntuu (keskittyy), suuryksiköiden määrä kasvaa ja pienempien myymälöiden määrä vähenee. Kaikilla näillä tekijöillä on merkitystä maankäytön kannalta.

Ohjelman laatimista varten kaupunki teetti selvityksen Mikkelin kaupallisesta tilanteesta, kaupan trendeistä ja kehityksen vaikutuksesta maankäyttöön, suunnitteluun ja kaavoitukseen.

Yleisinä havaintoina kaupallisen toiminnan trendeistä Ramboll nosti selvityksessä esiin seuraavia huomioita:

- Kauppakeskusten ja hypermarkettien määrä kasvanut, mutta 2010-luvulta lähtien trendi on tasoittunut: on havaittavissa, että hyvän päivittäistavaravalikoiman supermarket-kokoluokan myymälöiden merkitys kasvaa kaupan alalla.
- Hiljaisempina signaalina tasoittumisesta on myös pienempien paikallisten lähipalveluiden paluuta katukuvaan (pienemmät liha- ja kalaliikkeet, leipomot).
- Murroksen taustalla on voimakas verkkokaupan kehitys ja kulutusikäytymisen muutos.
- Kulutuskohteet ovat muuttumassa yksilöllisemmiksi ja kaupan rinnalla kuluttamisesta kilpailevat ravintolat, viihde ja matkailu.
- Kauppakeskukset ovat muuttumassa palvelupainotteisiksi ja keskusten pinta-alasta entistä suurempi osa on perinteisen kaupan sijaan palveluita, myös julkisia palveluita. Muita aloja ovat liikunta-, kauneus- ja hyvinvointipalvelut sekä elämyssektori.
- Asiakkaan aikaa arvostetaan: asiointi tulee tapahtua tehokkaasti tai asiointiin täytyy olla miellyttävää, jotta asiakas haluaa viettää aikaansa ostos- ja elämysympäristössä.

- Verkkokauppa keskittyy nuorempiin kuluttajasegmentteihin (alle 45-vuotiaat) ja verkko-kaupan kasvu on voimakkaampaa kuin vähittäiskaupalla. Verkkokauppa synnyttää uusia tarpeita liikkumiselle ja jakelulle.

Yhteenvedona Ramboll toteaa, että kaupan kehityksen muutostrendit voidaan jakaa neljään ryhmään:

1. Kauppa monikanavoituu (verkkokaupan ja fyysisen myymälän sekoittuminen);
2. Digitaalisuus ostoissa ja kaupan ympäristössä kasvaa (virtuaaliset kauppapaikat, IoT, ostosten kotiinkuljetus);
3. Elämys- ja vapaa-ajankonseptit korostuvat kauppakeskuksissa (ravintolat, museot ja muut palvelut ottavat tilaa vähittäiskaupalta);
4. Keskikaupunkien rooli muuttuu: vapaa-aika, viihtyminen, kaupunkikulttuuri ja kohtaamiset korostuvat, eli keskikaupungin perinteinen rooli ”logistisena tavaroiden vaihtopaikkana” (tori-vertaus) pienenee ja tiloissa enemmän on PopUp-tyyppistä käyttöä.

Näillä tekijöillä on vaikutuksensa myös Mikkelin kaupallisten palveluiden maankäyttöön.

Mikkelin kaupallisten palveluiden selvitys kertoo, että asukkaat käyttävät pääsääntöisesti oman kaupungin myymälöitä. Lisäksi lähikuntien asukkaat, ohikulkuliikenne ja vapaa-ajan-asukkaat tuovat Mikkelin myymälöihin ostoseuroja.

Suhteutettuna väestökehitykseen, joka on ennustetasolla laskeva, paljaan liiketilantarpeen kasvu on noin 5 000 kerrosneliometriä vuoteen 2030 mennessä (tästä tarkastelusta tilaa vievä autokauppa on karsittu pois). Vuoteen 2040 mennessä, johon mm. kantakaupungin osayleiskaava ulottuu, pelkistetty liiketilatarve ei merkittävästi kasva. Kuitenkin kaupan muutostrendit kertovat, että kaupanalan uudistuminen ja tilatarpeen arviointia on syytä tarkastella nykyisissä tai korvaavissa sijainneissa – kuten parhaillaan on käynnissä.

Selvitystyö korostaa vapaa-ajanasukkaiden roolia kaupan kysynnän ja sijoittumisen näkökulmasta. Mikkelin kaupungin alueella on Suomen toiseksi eniten vapaa-ajan asuntoja – kaikkiaan 10 300 kpl. Kuopiossa ”kesämökkejä” on hieman enemmän, Paraisilla hieman vähemmän. Vapaa-ajanasukkaat tuovat erityisesti painoarvoa päivittäis- ja erikoistavarakaupalle.

Lisäksi vapaa-ajanasukkaiden viipymä kaupunkiseudulla on kasvussa – tällä on vaikutusta liikenteen, palveluverkon ja erityisesti kaupallisten palveluiden maankäytössä. Kaupanalan murros, ja Mikkelin asema vapaa-ajanasukkaiden käyttämänä ostospaikkana, vaatii maankäytöltä, että erikoiskaupalle (rautakauppa, rakennustarvikkeet, puutarha jne.) on hyvät laajenemismahdollisuudet. Tässä mielessä Pursialan, Pitkäjärven (Hietakatu, Ketunniementie) ja Karikon alueiden kehittämisessä on huomioitava riittävät kaupan tilatarpeet.

Kaupunkiliikenne – Uudet liikennetavat ja pysäköinnin muuttuvat vaatimukset

Kaupanalan tavoin liikennemuodot ovat murroksessa. Muutos tulee todennäköisesti olemaan nopeampaa kuin lyhyessä ajallisessa leikkauksessa (so. tämän ohjelman laatimisprosessin aikana) pystyy ennakoimaan. Liikenteen sähköistyminen ja polttomoottoreille vaihtoehdot liikkumistavat valtaavat alaa ja muuttavat liikkumisen, liikenteen ja sille varattavan kaupunkitilan luonnetta.

Muutos kohdentuu seuraaviin tekijöihin:

- Sähköautojen latauspaikat (sijoittelu, määrät, myöntäminen jne.).
- Pysäköintialueiden ja -paikkojen määrän normimuutokset.
- Muiden sähköisten kulkuvälineiden sijoittelu-, lataus- ja muut näkökohdat.
- Joukkoliikenteen ratkaisut kantakaupungin alueella, pitkänmatkan liikenne sähköistyä.
- Muut mahdolliset liikennemuotojen muutoksiin liittyvät asiat.

Murrosvaiheen alussa muuttuvia ja sähköistyvän liikenteen maankäyttöisiä kysymyksiä tarkastellaan tapauskohtaisesti. Kaupunki voi toteuttaa erilaisia pilottihankkeita, joista saadaan lisätietoa liikennealueiden tarpeisiin ja toteutukseen. Tällaisia voivat olla täyssähköautojen latauspalveluiden kohteet, autonomisesti lentävien jakeluvälineiden (dronet) laskeutumis- ja latauspisteet, sähkökäyttöisten joukkoliikennevälineiden reittien mukaiset latauspisteet jne.



Asemakaava-alueella eri käyttötarkoitusten mukaan suunnittelut korttelialueet vaativat erillisen pysäköintinormitarkastelun. Pääsääntönä on, että asuinkortteleissa ja -talojen kaavakohdeissa pysäköintipaikkojen määrä vaihtelee siten, että kantakaupungin alueella on vaadittu yksi autopaikka 130 asuinkerrosneliömetriä (1 ap / 130 k-m²) kohden pihapysäköintinä. Maanalaisia pysäköintirakenteita toteuttaessa käytetään mitoitusta 1 ap / 50–75 k-m² ja kaupalan kohteissa autopaikkoja on yleisesti 50–85 k-m² kohden.

Pääsääntö on, että autopaikkoja on suunniteltava ja rakennettava todellista tarvetta vastaava määrä. Asemakaavoissa ilmoitetaan vähimmäismäärät. Tapauskohtaista harkintaa ja huojennusta käytetään erityisin perusteluin.

Kantakaupungin keskustakortteleissa asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät autopaikat voidaan osoittaa 300 metrin etäisyydellä kiinteistöstä, mikäli asemakaavanmukaisia paikkoja on käytettävissä. Pääsääntönä kuitenkin on, että vähintään 50 % autopaikoista tulee osoittaa omalle kiinteistölle tai enintään 50 metrin etäisyydelle.

Kävely- ja pyöräily-, eli käpy-liikenne kehittyy rinnan kantakaupungin tiivistyvän maankäytön kanssa. On tärkeää, että kaupunkilaisia kannustetaan käpy-liikenteen käyttöön. Se edellyttää

3. Maapolitiikan toteutus: maanhankinta, kaavoitus, maankäyttösopimukset ja tonttien luovutus

Mikkelin maapolitiikan käytännön toteutus toimii seuraavasti:

1. Huolehditaan kaupungin riittävästä raakamaavarannosta ostamalla (tai lunastamalla) maapohjaa riittävän ajoissa, ja että:
 - maanhankinta on ennakoivaa,
 - maanhankinta on tasapuolista,
 - maanhankinta on kaupunkistrategian ohjaamaa.
2. Tonttimaata kaavoitetaan ennakoivasti elinvoimaisuuden, viihtyvyyden ja kestävän maankäytön periaatteiden mukaisesti siten, että:
 - kaupungin alueella oleva yleiskaavat (sekä maakuntakaava) ohjaavat oikeusvaikutteisesti asemakaavoitusta,
 - kaupungilla on lain turvaama kaavoitusmonopoli alueellaan, kaavoitus pidetään vahvasti kaupungin omissa käsissä ja kaavoituksen vauhdittamiseksi käytetään asiantuntijapalveluita,
 - kaavoitusprosesseja (kaavatyön ja päätöksenteon näkökulmasta) nykyaikaisetaan digitaalisten menetelmien kehittämisen, osallisuuden ja päätöksenteon vauhdittamisen näkökulmasta
3. Tontinluovutusperiaatteet ovat valtuuston päätöksen mukaisia ja tontinluovutushinnoittelu on avointa niin, että:
 - rakentaminen tähtää Mikkelin elinvoimaisuuden varmistamiseen,
 - tontinluovutushinnat ovat kilpailukyisiä niin, että Mikkelin houkuttaa eri alojen yrityksiä sijoittumaan kaupunkiin, ja että aluevyöhykkeisiin perustuva hinnoittelu pohjautuu aktiiviseen hintatason arviointiin (pl. CBD-alue, jolla tontinluovutus perustuu aina arviokirjamenettelyyn),
 - kaikkia osapuolia kohdellaan tasavertaisesti.

3.1. Maanhankinnan periaatteet ja kaavatalous

Maanhankinnan periaatteena on ensisijaisesti riittävä vaihtoehtoinen tonttitarjonta kanta-kaupungin alueella. Kaupungilla on syytä olla omistuksessaan raakamaareserviä kantakaupungin osayleiskaavassa määritellyillä laajenemissuunnilla sekä aluekeskuksissa.

Kaupungin ensisijainen maanhankinnan tapa on vapaaehtoinen kauppa tai aluevaihdot yksityisen maanomistajan, yhteisöjen tai muun toimijan kanssa. Maanhankinnassa noudatetaan johdonmukaista, tasavertaista ja kohtuullista hintatasoa. Hankinnoissa voidaan hyödyntää myös kaupungin maanomistusta vaihtokohteena.

Lunastusta ei lähtökohtaisesti käytetä maanhankinnan tapana, mutta se antaa mahdollisuuden saada kaupungin käyttöön elinvoiman kannalta tärkeitä strategisia alueita. Etuostolain

mukaista kaupungin etuosto-oikeutta käytetään tarvittaessa ja se koskee yli 5 000 neliömetrin (0,5 ha) maa-alueita. (Etuosto-oikeutta toteutetaan hyvin harvoin.)

Tasapainoinen kaavatalous korostuu: kaupunki pyrkii toteuttamaan kaavoitusta ja kaupunkinfranan rakentamista siten, että uusien alueiden toteutus ei rasita Mikkelin kaupungin käyttötaloutta. Uusille kaavoitetuille alueille (joko uudet kaava-alueet tai täydennyskaavat) tehtävät infraratkaisut pyritään toteuttamaan kokonaistaloudellisesti. Uudet rakennuspaikat ja niistä koituvat tuotot kattavat käyttötalouden menojen kasvua.

Kaupunkistrategian mukaisesti maapolitiikassa ja maankäytön suunnittelussa pyritään tasapainoiseen taloudelliseen kehitykseen – mutta ennakkoluulottomasti ja uudenlaisia ratkaisumalleja hakien.

Kaavatalouden osalta tarkastellaan ainakin seuraavia näkökulmia – tarvittaessa ulkopuolisen asiantuntija-avun kautta:

Arvioidut kustannukset:

- Maan hankinta (osto, vaihto jne.)
- Rakentaminen ja kunnossapito
- Sisäinen ja ulkoinen katu- ja tieverkko (ml. käpy-liikenne)
- Sisäinen ja ulkoinen vesihuoltoverkko
- Viheralueet
- Mahdolliset tarpeet palveluille: päiväkodit, koulut, muut kuntapalvelujen toimintamenot (netto) ja opetus-, sosiaali- ja terveystoimi.

Arvioidut myynti- tai vuokratulot:

- Tonttien luovutustulot (myynti ja/tai vuokraus)
- Muut mahdolliset maankäyttömaksut (kehittämiskorvaus)
- Verotulot (kiinteistövero, kunnallisvero)
- Muut mahdolliset taksojen mukaiset tulot

Ranta-Launialan uusi asemakaava-alue tulee olemaan suunnittelukohde, jossa toteutetaan maapoliittisen ohjelman mukainen kaavataloustarkastelu. Saatavia oppeja ja tietoja hyödynnetään muissa vastaavissa kohteissa.

Karkeasti voi sanoa, että Mikkelissä väestöllisesti suuremmissa kaupungeissa aluerakentamishankkeet ovat nettovoitollisia – keskiuurissa ja pienemmissä kaupungeissa käy usein niin, että nettomenot (maanhankinta, suunnittelu ja infraratkaisut) ovat tuloja suuremmat.

Mikkelin tapauksessa kaavataloutta voi lähestyä siten, että maankäytölliset ratkaisut, joissa on nähtävissä nettomenoa, ovat kaupunkistrategian mukaisia ja edistävät muita kaupungin kehittämistavoitteita. Maapolitiikan kannalta tällaisia tapauksia on alueilla, joissa kaupunki joutuu hankkimaan maata yksityisiltä. Strategisesti nämä kohteet ovat joko kantakaupungin alueella tai esimerkiksi Saimaan vesistön äärellä.

Maanhankinnan (ostojen, vaihdon jne.) tulee olla kaikissa tapauksissa harkittua ja alueen rakentaminen (kaavoitus, infran rakentaminen, tontinluovutus) tulee olla tavoitteellista. Tonttimarkkinointia ja -myyntiä on tehtävä kohdennetusti ja ammattimaisesti määrättyihin

markkinaryhmiin ja -alueille. Kaavataloudellista tarkastelua tehdään normaalisti pitkällä aikajänteellä, noin 30 vuoden tai jopa 50 vuoden tarkasteluperiodilla.

3.2. Kaavoitus: yleiskaavat, asemakaavat, rantakaavat

Kaavoitustilanne ja kaavoituskatsaus

Mikkelin kaupungin alue, huomioiden myös vesialueet, on 3229,57 km². Yleiskaavoitettua aluetta on 1740,36 km² eli 54 % (osayleiskaavat, OYK ja rantaosayleiskaavat, ROYK). Asemakaavoja on yhteensä 666 kappaletta.

Voimassa olevia ranta-asemakaavoja (RAK) on noin 90, rantaosayleiskaavoja (ROYK) noin 40 ja niihin tehtyjä kaavamuutoksia on lisäksi kymmeniä. Ranta-alueiden kaavoja on laadittu eri aikoina, eri periaatteiden mukaan.

Kaavoituksen edistymistä ja kaavahankkeista, kaikkien kaavatasojen osalta, informoidaan vuosittain julkaistavassa kaavoituskatsauksessa (MRL 7 §). Kaavoituskatsaus julkaistaan Mikkelissä kalenterivuoden loppupuolella. Kaavoituskatsaus voidaan toteuttaa esimerkiksi kaupungin ilmoituslehden liitteenä.

MRL 7 §: Kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä (kaavoituskatsaus). Siinä selostetaan lyhyesti kaava-asiat ja niiden käsittelyvaiheet sekä sellaiset päätökset ja muut toimet, joilla on välitöntä vaikutusta kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön ja toteuttamiseen. Kaavoituskatsauksen yhteyteen on kysynnän sitä edellyttäessä liitettävä arvio asumiseen varattujen tonttien riittävydestä. (29.12.2006/1441)

Yleiskaavat

Yleiskaava on ohjeena tarkemmalle asemakaavoitukselle. Yleiskaava määrittää yleisesti kunnan yhdyskuntarakenteen ja kaava-alueiden maankäyttötarkoituksen. Yleiskaava voi koskea koko kunnan aluetta tai rajattua aluetta, jolloin sitä kutsutaan osayleiskaavaksi. Yleiskaava on nimensä mukaisesti yleispiirteisempi, korkeampi kaavataso. Se noudattaa linjauksissaan maakuntakaavaa. Yleiskaavasta määrätään MRL:n 5. luvussa (35 §–45 §).

Yleiskaavojen laatimisesta vastaa kaupunki. Yleiskaavat hyväksyy kaupunginvaltuusto. Yleiskaavassa määritellään yleispiirteisesti kunnan yhdyskuntarakenne ja maan käyttötarkoitus asumisen, työpaikkojen, virkistyksen ja liikenteen tarpeisiin.

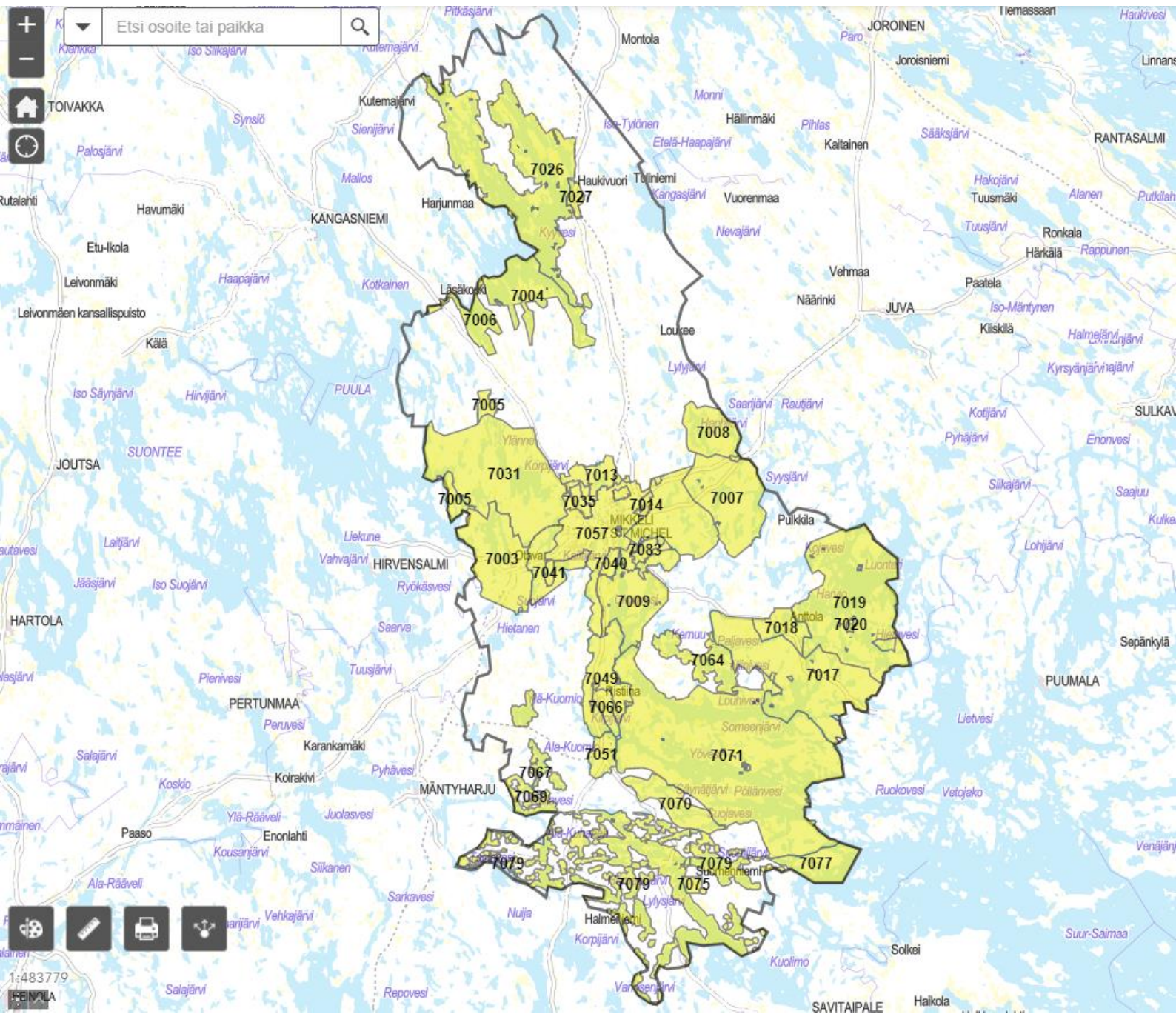
Yleiskaavan sisältövaatimukset on määritelty maankäyttö- ja rakennuslaissa, ja niihin kuuluvat muun muassa yhdyskuntarakenteen toimivuuteen, palveluiden saatavuuteen ja tasapainoiseen elinympäristöön liittyvät näkökulmat. Lisäksi kaavoituksessa huomioidaan myös luonnon, ympäristön, maiseman ja rakennetun ympäristön vaaliminen.

Yleiskaava:

- Kattaa koko kunnan alueen tai vain osan (osayleiskaava). Laajoissa liitoskunnissa on tavallista, että yleiskaavoituksessa edetään OYK-alueiden suunnittelun avulla.

- Osoittaa alueen käyttötarkoitukset (asuminen, työpaikka, teollisuus, virkistys tms.).
- On yleispiirteinen: asumiseen varattu alue sisältää myös asuinalueen sisäiset puistot
- Ohjaa asemakaavoitusta ja muuta aluesuunnittelua.
- Toimii ns. Kyläkaavoituksen pohjana: MRL 44§:n muutosten myötä voidaan rakennuslupa suoraan myöntää yleiskaavalla haja-asutusalueella.
- Rantaosayleiskaava ohjaa rantarakentamista ja sen pohjalta voidaan myöntää rakennuslupa kaavassa osoitetulle rakennuspaikalle (RA).

Osayleiskaavojen muuttamiseen liittyvät yksityisten maaomistajien tarpeet koskevat joko rakennuspaikkojen siirtämistä tai lisäämistä. Alla on teemakartta Mikkelin kaupungin alueen yleiskaavoista. Kuvasta erottuu liitoskunnan luonne YK-alueiden jakautumisesta kantakaupungin ja aluekeskusten ympärille.



Osayleiskaavoja muutetaan maanomistajan aloitteesta, mikäli maanomistaja sitoutuu korvaamaan muuttamisesta aiheutuvat kustannukset. Harkinnanvaraisesti, esim. luontoarvojen suhteen, kaupunki voi toteuttaa osayleiskaavatyön omaan lukuun. Samassa kaavaprosessissa voidaan käsitellä 1–3 vuoden aikana esille tulleet muutostarpeet ja työ voidaan teettää myös konsulttitoimeksiantona.

Rakennuspaikkojen lisääminen edellyttää yleensä osayleiskaavan laajempaa tutkimista, joten ne käsitellään eri prosessissa kuin rakennuspaikkojen siirtämistä koskevat aloitteet. Samassa prosessissa käsiteltävien aloitteiden määrä ratkaistaan tapauskohtaisesti.

Mikkelin kaupungin alueella on voimassa 35 yleiskaavatasoista kaava-aluetta (yleiskaavat YK, osayleiskaavat OYK ja rantaosayleiskaavaa ROYK). Lisäksi monessa tapauksessa laajemmat ROYK-alueet sisältävät useampia, alueeltaan pienempiä muutosalueita.

Mikkelin kantakaupungin osalta yleiskaavatilanne on hyvä: osayleiskaava, joka tähtää vuoteen 2040, on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 17.6.2019. Myös Ristiinan entisen kuntakeskuksen alueella on voimassa tuore osayleiskaava. Rantaosayleiskaavat ovat osittain vanhentuneita (peräisin 1990-luvulta).

Mikkelin kantakaupunki ja sen lähialueet (14 kpl):

- 7057 Kantakaupungin OYK (2019)
- 7001 Mikkelin YK (1990)
- 7002 Rantakylä (1995)
- 7009 Saimaa (2000)
- 7010 Sairila (2003)
- 7011 Salosaari-Häyrylä (1993)
- 7013 Ihastjärvi (1995)
- 7016 Graani (1993)
- 7035 Karkialammen OYK (2013)
- 7015 Tupala (2001)
- 7014 Visulahti (1993)
- 7041 Rantakylän OYK:n osan muutos Tikkanen eteläinen teollisuusalue (2011)
- 7040 Moisio-Kyyhkylä (2014)
- 7083 Ecosairila (2017)

Otavan alue (3 kpl):

- 7003 Otava (1995)
- 7031 Korpijärvi. Yläne, Puulavesi ym. vesistöjen ROYK sekä Otavan OYK:n muutos, sisältäen useita uudempia muutoksia (2010)
- 7005 Metsähallitus, kaksi osa-aluetta (1998)

Anttolan alue (4 kpl):

- 7018 Anttolan kirkonkylä (2003)
- 7017 Anttolan eteläosan RYK (2002)
- 7019 Luonterin RYK (1996)
- 7020 Anttolan eteläisten ja pienalueiden yk (2000)

Haukivuoren alue (5 kpl):

- 7026 Kyyveden RYK (2001) (lukuisia muutosalueita: 7030_)
- 7027 Kuntakeskuksen OYK (2005)
- 7004 Kyyvesi (1997) (useita muutosalue)
- 7006 Rauhajärvi (1998)
- 7025 Läsäkoski (2005)

Ristiinan alue (6 kpl):

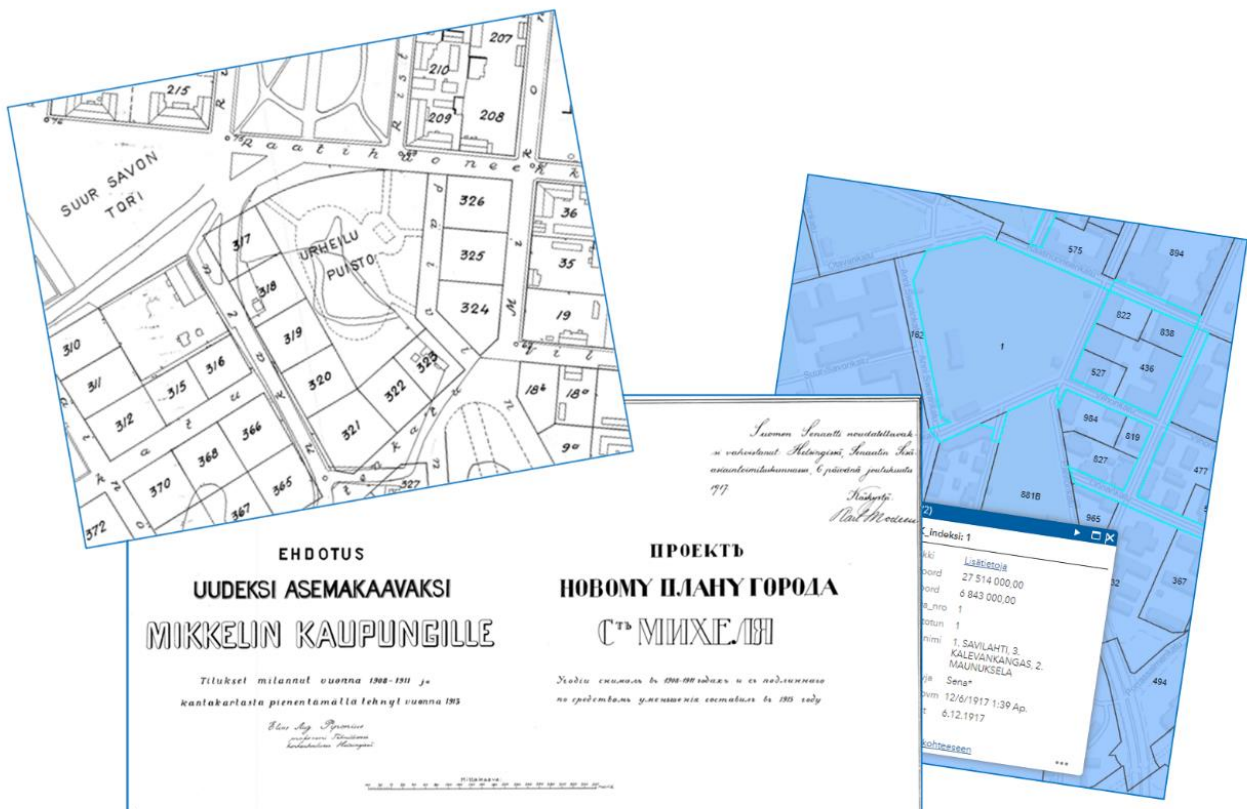
- 7049 Ristiinan kirkonkylän seudun yleiskaava, Kyläalueiden yleiskaava (2020)
- 7051 Pellos (2014)
- 7064 Paljevesi-Niinivesi ROYK (2002)
- 7071 Yöveden ja Louhiveden alueen ROYK (2003)
- 7077 Saimaan alueen ROYK (2001)
- 7066 Kirkonkylä-Pellosniemi OYK (1993)
- Uusi kirkonkylän OYK (tullut lainvoimaiseksi vuonna 2022)

Suomenniemen alue (3 kpl):

- 7075 Kirkonkylän OYK (1988)
- 7076 Kuolimo-Hanhijärvi alueen OYK (1998)
- 7079 Pienten vesistöjen ROYK / Kolme osa-aluetta (2006)

Asemakaavaprosessi kehittämisen kohteena

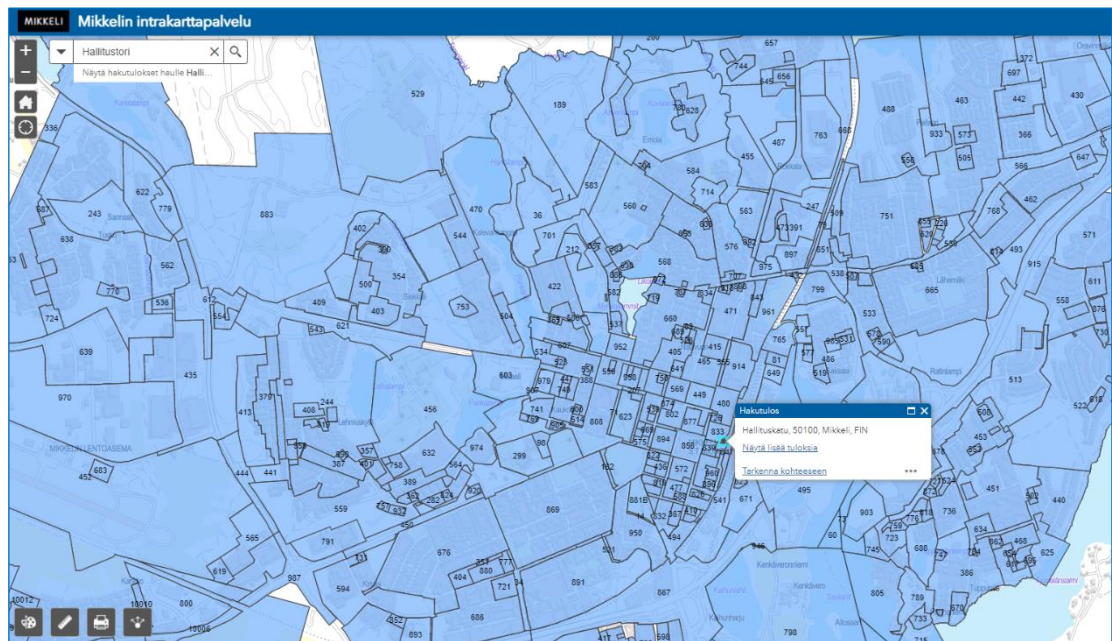
Kuten yleiskaavojen kohdalla, niin myös asemakaavojen osalta Mikkelin kaupungin luonne liitoskuntana on ilmeinen. Paitsi kantakaupungissa myös aluekeskuksissa on voimassa historiallisista syistä useita, eri aikaisia asemakaavoja. Varhaisimmat asemakaavat, jotka ovat edelleen voimassa, ovat 1900-luvun alkupuolelta.



Edellisen sivun osasuurenoksessa on kappale edelleen voimassa olevasta asemakaavasta numero 1. Se koskee ensisijaisesti nykyisen Urheilupuiston aluetta nykyisten Otavankadun–Raatihuoneenkadun, Mikonkadun, Nuijamiestenkadun ja Anni Swanin kadun rajaamalla alueella. Kyseisen asemakaavan osia on voimassa muuallakin kaupungin alueella (mm. Satamalahden makasiinien alueella ja eräillä keskikaupungin katualueilla). Tuon aikainen kaavaprosessin on ollut varsin pitkä, suunnitelman laadinta on alkanut kartoituksella 1908–1911, ja viimeisin vahvistusmerkintä on tehty Suomen Senaatin sisäasiainministeriön päätöksellä 6.12.1917.

Asemakaava:

- Osoittaa, mitä ja kuinka paljon kyseiselle alueelle saa rakentaa.
- Voi sisältää yksityiskohtaisia määräyksiä rakentamistavasta.
- Hyväksyminen voi tapahtua lautakunnassa, kaupunginhallituksessa tai valtuustossa.
- Hyväksymisprosessi määräytyy kaavan merkittävyyden perusteella. Merkittävyys arvioidaan kaupungin kaavoitusasiantuntijoiden puolesta kaavanhankkeen alkaessa.



Asemakaavojen mosaiikkia Mikkelin kantakaupungin alueella. Hallitustorin asemakaava on merkitty karttaan. Ruutukaava-alueen (CBD-alueen) kohdalla huomio kohdentuu yksittäisten tonttien kokoihin AK-alueisiin. Ns. ”postimerkkikaavoja” on muillakin alueilla. Niitä tulisi välttää tulevaisuudessa.

Maapolitiikan yhtenä tulevaisuuden tavoitteena on sujuvoittaa kaavaprosesseja. Käytännössä tämä tarkoittaa kaavojen läpimenoaikojen lyhentämistä sekä kaavatyöhön käytettävien prosessivaiheiden virtaviivaistamista. Asemakaavaprosessia tullaan tarkastelemaan kriittisesti seuraavien näkökohtien kautta:

- Millä edellytyksin, huomioiden MRL:n ja MRA:n säädökset, kaavaprosessia voidaan nopeuttaa suunnittelun, osallistumisen ja päätöksenteon kannalta.
- ”Kaavavastuut”: tarkastellaan kaavojen päätöksentekotasojen vastuita: millä kriteerein kaavat voidaan hyväksyä lautakunnassa tai kaupunginhallituksessa – yleiskaavat

hyväksytään aina kaupunginvaltuustossa. Kaupunginhallitus kokoontuu kolme kertaa kuukaudessa (kaupunginvaltuusto kerran).

- Kaavoituksen tehostamiseksi kaupunki on jo vuosien teettänyt asemakaavoja asiantuntijapalveluna. Käytäntö on osoittanut, että konsulttien käyttö nopeuttaa toimintaa. Menettelyä jatketaan ja itse kaavatyön ohjaus pidetään vahvasti kaupungin hallinnassa.
- Ulkopuolisten aloitteesta käynnistettyjen kaavaprosessien ohjaus: kaavoituksen ohjauksen tehostaminen ja kaavatyön sovittaminen ympäröiviin suunnitelmiin.

Tavoitteena tulevaisuuden kaavatyössä on kokonaisuudenhallinta: on pyrittävä ”postimerkki-kaavoista” laajempiin kaava-alueisiin, jolloin rakennuskannan, maiseman ja kaupunkikuvan, (luonnon-)ympäristön ja esim. liikenneolosuhteiden kokonaishallinta on parempaa, pitkäjänteisempää ja kestävämpää.

Päätöksenteon ja asemakaavoista tiedottamisen kannalta kaavaprosessia kehitetään siten, että asemakaavojen päätöksentekoaineistoon liitetään tiivistelmäosa kaavaselosteiden ja kokousaineistojen alkuun. Tiivistelmissä kerrataan seuraavat asiat:

- Mitä aluetta kaava (uusi kaava tai kaavamuutos) koskee – kartta.
- Kaavan tavoite: miksi kaava on laadittu ja kenen aloitteesta.
- Mikäli kyseessä on asemakaavamuutos, niin karttakuvilla esitetään keskeiset kaavamuutoksen sisältökohdat.
- Millaisia vaikutuksia kaavalla on alueen rakentamiseen, ympäristöön, liikenneoloihin ja muihin vastaaviin tekijöihin.
- Kaavan valmistelijan / työryhmän yhteystiedot.

Nämä asiat kertaantuvat kaavatyössä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ja periaatteessa ko. tiedot ovat nähtävissä OAS:sta. Kaavaselostuksissa tullaan jatkossa kiinnittämään siis huomiota aineiston jäsentämiseen. Edellä kuvatun tiivistelmäosan tekstiosia voi hyödyntää myös kaava-asioiden pykälätekstejä laadittaessa.

Kumppanuuskaavoitus keinona kehittää kaavaprosessia

Viime vuosina kuntien ja kaupunkien kaavatyössä on yleistynyt ns. kumppanuuskaavat. Niiden tarkoitus on sitouttaa hankkeisiin osallistuvat toimijat (rakentajat, palveluntuottajat jne. osapuolet) kohdealueen kehittämiseen jo kaavoituksen alkuvaiheessa. Toiminnassa yhdistyvät perinteiset asemakaavatyön sekä tontinluovutukseen liittyviä piirteitä.

Muun muassa Kuntaliitto on tuottanut tausta-aineistoa kumppanuuskaavojen toteuttamisen taustalle (kuntaliitto.fi/julkaisut/2020/2060-kumppanuuden-monet-muodot). Kumppanuuskaavat nähdään mahdollisuutena vauhdittaa paitsi itse kaavatyötä myös nopeuttaa rakentamishankkeiden käynnistämistä kaavoituksen valmistuttua.

Kumppanuuskaavoituksessa kaupunki käynnistää yhteistyön potentiaalisen rakennuttajan tai rakennusyrityksen kanssa ennen kaavoituksen käynnistämistä. Kaupunki tekee tulevan maanomistajan kanssa kumppanuussopimuksen, jolla sovitaan suunnittelu- ja selvitysvas- tuun siirtämisestä tulevalle maanomistajalle ja kiinteistökaupan tekemisestä kaavan lainvoimaiseksi tulon jälkeen, mikäli asetetut tavoitteet saavutetaan. Kaupunki vastaa suunnittelutyön ohjaamisesta kaupungin strategian ja käytäntöjen mukaisesti. Käytännössä kaupunki kuuluttaa julkisella tontinluovutuskilpailulla kohdealueen suunnittelun, kaavoituksen ja

luovutuksen yhdelle toimijalle, joka voi olla toimintaan kykenevä rakennusliike tai vaikkapa eri toimijoiden yhteenliittymä, konsortio.

Kumppanuuskaavoitusmallia käytetään tarpeen mukaan. Menettelyllä nopeutetaan tonttien rakentamista – normaalissa kaavoitusmenettelyssä tonttikaupat voidaan tehdä ja rakennussuunnittelu aloittaa vasta kaavan lainvoimaseksi tulon jälkeen. Menettelyllä toivotaan päästävän parempaan lopputulokseen, kun yhteistyössä toteutettu asemakaava ja rakennussuunnittelu vastaavat paremmin toisiaan.

Menettelyssä rakennuttajan resurssit täydentävät kaupungin resursseja. Tavoitteena on tuottaa toteuttavuudeltaan edullisempia kaavakokonaisuuksia, jossa sekä rakentajan ja kaupungin käyttötalouden näkökulmat huomioidaan perinteistä kaavatyömallia tarkemmin. Tavoitteena tuottaa kaavoja, joissa poikkeamistarpeita olisi mahdollisimman vähän.

Kumppanuuskaavojen tarkoituksena ei ole antaa hankkeisiin ryhtyville (rakennusliikkeille, gryndereille jne.) erivapauksia mahdollisimman suuren hyödyn saavuttamiseksi, vaan ideana on vauhdittaa kaava-alueiden rakentamisten toteutusta ja nopeuttaa kaavaprosessin läpimenoa. Lähtökohta on, että kumppanuuskaavahankkeet on nähtävä eri osapuolia yhdistävinä oppimisprosesseina.

Kumppanuuskaavat ovat poikkeuksetta yksilöllisiä, usein kaupunkirakennetta täydentäviä kaavahankkeista. Näin ollen niiden osalta ei tavoitella laajempia kaavakokonaisuuksia, vaan kohteiden aluerajaukset tarkastellaan aina erikseen. Lähiaikoina Mikkelissä kumppanuuskaavaratkaisuja selvitetään Urski-Tipulan (ent. Urheilupuiston koulun) ja Pankalampi II (nk. ”Repunpään”) kaavahankkeiden osalta.

Ranta-alueiden kaavoitus: kohti pysyvää asumista

Mikkelin kaupungin alueella on noin 2 000 rakentamatonta ranta-alueiden rakennuspaikkaa. Kaupungin omistuksessa tällaiseksi rinnastettuna rakentamisaikoja on 17 kappaletta, joista vain 4 on asemakaavoitetuilla alueilla. Vuosittain Mikkelin kaupungin alueella aloitetaan noin 20 rantarakentamisen hanketta. Ne sijoittuvat yksityisten maanomistajien maille.

Mikkelin kaupungin alueen yleiskaavoista ranta-alueita koskevat seuraavat OYK- tai ROYK-tasoisia kaavoja on 20. Niistä seitsemän sijaitsee Mikkelin kaupungin (tai entisen Mikkelin maalaiskunnan) alueella (7009 Saimaa (2000); 7010 Sairila (2003); 7011 Salosaari-Häyrylä (1993); 7013 Ihastjärvi (1995); 7003 Otava (1995); 7031 Korpijärvi. Yläne, Puulavesi ym. vesistöjen ROYK sekä Otavan OYK:n muutos, sisältäen useita uudempia muutoksia (2010) ja 7005 Metsähallitus, kaksi osa-aluetta (1998)).

Anttolassa rantakaavoja on neljä (7018 Anttolan kirkonkylä (2003); 7017 Anttolan eteläosan RYK (2002); 7019 Luonterin RYK (1996) ja 7020 Anttolan eteläisten ja pienalueiden YK (2000)). Haukivuorella perusrantakaavoja (pl. muutokset) on samoin neljä kappaletta (7026 Kyyveden RYK (2001) (lukuisia muutosalueita: 7030_X); 7004 Kyyvesi (1997) (useita muutosalueita); 7006 Rauhajärvi (1998) ja 7025 Läsäkoski (2005)).

Ristiinan alueella, jossa on merkittävästi mm. Saimaan ranta-alueita, kaavoja on kuusi: (7049 Ristiinan kirkonkylän seudun yleiskaava, Kyläalueiden yleiskaava (2020); 7064 Paljevesi-Niini-vesi ROYK (2002); 7071 Yöveden ja Louhiveden alueen ROYK (2003); 7077 Saimaan alueen ROYK (2001); 7076 Kuolimo-Hanhijärvi alueen OYK (1998) ja 7079 Pienten vesistöjen ROYK /

Kolme osa-aluetta (2006)). Suomenniemen alueella rantakaavoja on kaksi (7076 Kuolimo-Hanhijärvi alueen OYK (1998); 7079 Pienten vesistöjen ROYK / Kolme osa-aluetta (2006)).

Rantaosayleiskaavoja on ko. alueilla hyväksytty 1990-luvun alkupuolelta tähän päivään. Ajallisessa katsannossa rakentamistavat, -tarpeet ja asumisen (sekä vapaa-ajan että pysyvän) muodot ovat muuttuneet. Tulevaisuudessa on syytä tutkia mahdollisuutta, että em. OYK- ja ROYK-alueita voitaisiin yhdistää laajemmiksi ROYK-alueiksi, joiden erityisesti rantarakentamista koskevassa mitoituksessa huomioitaisiin kaupungin käyttö- ja investointitalouteen vaikuttavia seikkoja.

Rantarakentamisen ja ranta-alueiden käyttötarkoituksen kriittisessä tarkastelussa voitaisiin lähteä ajatuksesta, että kullekin pääalueelle (Anttola, Haukivuori, Ristiina, Suomenniemi) muodostuu 1–2 laajempaa ROYK-aluetta, joissa maankäytön, rakentamisen ja mahdollisten lisärakentamisen paikkojen määrät ovat tasavertaiset ja toisaalta kaavoissa huomioidaan yksilöidysti herkkien vesialueiden ekologiset ja luonnonmaiseman arvot.

ROYK-alueita koskeva uudistustyö tulee olemaan laaja ja pitkäaikainen hanke. Se vaatii riittävän resurssoinnin. Kaupungin nykyisen henkilöstön voimin hanketta ei kannata toteuttaa. Karkeasti arvioiden uudistustyöhön on syytä varata viisi vuotta aikaa ja useamman htv:n työpanos. Hanke voitaisiin toteuttaa esim. ulkopuolisen rahoituksen turvin.

Ranta-alueiden kaavatyön uudistamista on syytä tarkastella vaiheittain. Ensimmäisessä vaiheessa tutkitaan rantakaava-alueiden mitoitusta tasapuolisemmaksi. Käytännössä on ratkaistava se, mikä määrä rakentamispaikkoja on oikea määrä ranta-alueille tietyn etäisyyden päässä kantakaupungista tai aluekeskuksista. Tämän jälkeen ratkaistaan kaavamuutoksien mahdollisuudet rakennuspaikkojen lisäämiseen – tai rajoittamiseen.

Toinen keskeinen piirre rantakaavojen uudistamisessa liittyy kerroneliömäärien tarkasteluun. Yhteiskunnan muuttuessa myös asumisväljyys on kasvanut. Tämä näkyy myös vapaa-asuntojen väljyyden kasvuna – ja lukuisina poikkeamislupahakemuksina nykyisiin kaavoihin nähden.

Asuinkohteiden kerrosneliömetrien lisäämistä koskeva tarkastelu liittyy mitoitukseen ja kookkaampien vapaa-ajanasuntojen toteutumiseen yksittäisille rakentamispaikoille. Tässäkin tarkastelussa tasapuolisuus ja sijainti on tärkeä näkökulma. Asiaa voidaan tutkia kaavamuutoksia kevyemmän rakennusjärjestyksen uudistamisen kautta. Rakennusjärjestyksessä ratkaistaan rakennusten sopiminen maisemaan ja rakennusalan suhde rantaviivaan. On huomattava, että rakennusjärjestyksellä ei voi ohittaa kaavamääräyksiä. Eli mikäli kaavassa kohteen kerrosneliömäärä on rajoitettu, ei niitä voi ilman kaavamuutosta rakennusjärjestyksen avulla lisätä.

3.3. Asemakaavoituksen vaiheet Mikkelin kaupungissa

Asemakaava on oleellinen asiakirja kaupunkien kehittämisessä ja elinvoimaisuuden edistämisessä. Lähtökohta on, että kullakin alueella toiminta tulee olla asemakaavan käyttötarkoituksen mukaista. Pääasiallisesti asemakaavoilla määritellään alueet keskustoimintojen alueiksi (C), asumiselle (A), kaupalle eli liikerakentamiselle (K), teollisuudelle ja varastoinnille (T), liikenteelle ja pysäköinnille (L), viheralueiksi (puistot ja lähivirkistysalueet, V), julkiselle

rakentamiselle ja liikunnalle (Y), satamatoiminnoille ja vesialueiksi (LS, W), maa- ja metsätalousalueiksi (M) sekä eräille muille teknisille toiminnoille tai suojavyöhykkeiksi (E). Lisäksi on käytössä laaja joukko muita asemakaavamääräyksiä ja lisämääräyksiä, joita ilmenee kaavamääräyksissä ja -kartoissa. Asemakaavassa määritellään mahdollisesti myös rakennuksien kokoon (kerrosneliömetrit), sijainti tontilla (rakennusalueen rajat), kattoharjan suunta jne.

Nykyinen maankäyttö- ja rakennuslaki määrittelee asemakaavan tarkoituksen siten, että asemakaava laaditaan alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten (MRL 50 §). MRL:ssä määritellään, että asemakaavan:

[T]arkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.

Asemakaavalle asetetaan sisältövaatimuksia, joiden tausta on maakuntakaavassa ja oikeusvaikutteisissa yleiskaavoissa: asemakaavan on noudatettava niitä (MRL 54 §). Samalla pykälässä määritellään, että asemakaava:

on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. (MRL 54 §, 2. mom.)

Kaikkiaan asemakaavoissa on yli 80 erillistä aluemääräystä ja lähes 110 muuta teknistä määräystä, joilla maankäyttöä ohjataan tarkemmin. Alla on asemakaavamääräysten päävärit.

Asemakaavan aluevarausmerkinnöissä käytettävät värit		PMS-numero ¹⁾
Aluevarausmerkintä:	Väri:	
A A, AP, AR, AO, AH, AM	ruskea, vaalea	466
AK AK, AL	ruskea	4645
P P, PL, PV, K, KL, KM, KT, KTY	oranssinpunainen	157
Y Y, YL, YH, YO, YS, YY, YM, YK, YU	sinipunainen	263
C C	punainen, tumma	193
T T, TT, TV, TY, T/kem	harmaa	421
V V, VP, VL, VK, VU, VR, VV	vihreä, kirkas	369
R R, RA, RM, RL, RV, RP	keltainen	122
L L, LT, LR, LL, LS, LK, LV, LP	punainen reunus	199
LH LH, LHA, LTA, LPY, LPA	punainen, vaalea	196
E E, ET, EN, EJ, EO, EK, EMT, EA, EP	punainen, aniliini	236
EH EH, EV	turkoosi	319
S S, SL, SM, SR	turkoosi, vaalea	324
M M	vihreä, vaalea	389
MT MT	vihertävän keltainen, vaalea	587
ME ME, MP	vihreä, samea	398
MA MA	keltainen, kirkas	101
MU MU, MY	vihreä	358
W W	sininen	290

¹⁾PMS-numero tarkoittaa kirjapainotekniikassa yleisesti käytettävän värijärjestelmän eli Pantone Matching Systemin suosittelua sävyä.

Lisäksi asemakaava ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun merkittävää heikkene- mistä. Asemakaava ei myöskään saa asettaa maanomistajille (tai muulle oikeuden haltijalle, MRL 54 §, 3. mom.) kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Lähtökohtaisesti Mikkelin kaupungissa asemakaavoja laaditaan jo yleiskaavoitetuille alueille.

Asemakaavaprosessista määrätään MRL:n 8. luvussa (Kaavoitusmenettely ja vuorovaikutus) sekä Mikkelin kaupungin hallintosäännössä.

Tiiviisti kuvattuna asemakaavaprosessin neljä vaihetta Mikkelin kaupungissa ovat:

1. Aloite kaavatyön käynnistämiseksi
2. Kaava tulee vireille (ilmoitusmenettelyllä) ja OAS asetetaan nähtäville
3. Kaavaehdotus nähtäville (lautakunta, kaupunginhallitus)
4. Kaavan hyväksymiskäsittely (Ltk, Kh, Kv)

Asemakaavaprosessia on alla kuvattu seuraavassa vaiheiden sisällön kannalta. Kunkin vaiheen kohdalla on esitetty optimi ajankäyttö. Prosessit ovat kuitenkin yksilöllisiä ja vaiheen kestot vaihtelevat. Kaavaprosessin kaaviokuva on esitetty prosessikuvauksen jälkeen.

(HUOM: yksikohtaisempia asemakaavoituksen vaiheita on kuvattu ohjelman liitteessä 1. Se syventää ja tarkentaa kaavaprosessin sisältöjä ja antaa lisätietoa kaavoituksessa vaadittavista asiakirjoista ja selvityksistä.)

1 – Aloite kaavatyön käynnistämiseksi (kesto: 1–2 kk)

Ennen kaavatyötä, eli kaavoitusta (uuden asemakaavan laadintaa tai kaavamuutosta) käydään neuvotteluja maanomistajien, kaupungin maankäytöstä vastaavien viranhaltijoiden ja eri viranomaistahojen kanssa mahdollisen kaavamuutoksen reunaehdoista ja sisällöstä sekä tavoitteista. Tämä vauhdittaa prosessia.

Aloite kaavan laatimisesta voi koskea yleiskaava-alueelle tulevaa uutta asemakaavaa tai jo olemassa olevan asemakaavan muuttamista. Myös kahden tai useamman vanhemman kaava-alueen osittainen yhdistäminen on mahdollista. Asemakaavoitus käynnistyy joko kaupungin aloitteesta tai ulkopuolisen maanomistajan hakemuksesta. Myös kaupungin tytäryhtiöt voivat olla aloitteen tekijöitä.

Maanomistajalla on mahdollisuus hakea asemakaavan muutosta omistamalleen maalle. Asemakaavamuutos voidaan tehdä vapaamuotoisena hakemuksena, jossa tuodaan esille aloitteentekijän lisäksi kaavan kohde, tarkoitus ja tavoite sekä kustannusvastuut. Hakemukseen voidaan liittää myös vapaamuotoinen osuus kaavan kuvaamiseksi. Aloitteen voi tehdä myös muutoksenhakulomakkeelle, joka on myöhemmin saatavilla kaupungin www-sivuilta.

Aloitteen perusteella ratkaistaan, miten kaavan laatiminen etenee. Kaupungin maankäytöstä vastaava yksikkö arvioi tarpeen kaavan laadinnalle. Kaavamuutosaloitteet käsitellään yksikön sisäisessä kokouksessa. Päätöksen asemakaavamuutoksen aloittamisesta tekee kaupunki.

Maanomistajalta voidaan periä kaavan laatimisesta aiheutuvat kulut tai asiasta laaditaan maankäyttösopimus (ks. kohta 3.4.). Kaavoituksen maksut ja taksat määritellään vuosittain. Hinnasto on nähtävissä kaupungin www-sivuilta.

Asemakaavan muutokset on jaettu pääosin kahteen ryhmään: vaikutuksiltaan merkittäviin ja vaikutuksiltaan vähäisiin kaavamuutoksiin. Vaikutuksiltaan merkittävät asemakaavat hyväksytään ensin kaupunginhallituksessa ja lopulta kaupunginvaltuustossa (MRL 52 §). Vaikutuksiltaan vähäiset kaavat hyväksyy asiantuntijalautakunta. (Mikkelin kaupungin hallintosääntö 33 §, vrt. 27 §.) Ns. ”hallituskaavan” etu on, että Mikkelissä hallitus kokoontuu keskimäärin kolme kertaa kuukaudessa ja se nopeuttaa kaavaprosessia.

Asemakaavan käynnistämisestä voidaan tehdä tarvittaessa esisopimus maanomistajien kanssa. Sopimuksella sitoutetaan suunnittelualueen maanomistajat kaavatyöhön velvoitaviin vastuisiin ja velvoitteisiin – ja samalla määritellään kaupungin toimenpiteet kaavatyössä. Esisopimuksia laaditaan ensisijaisesti merkittävässä kaavahankkeissa, joilla on laajoja vaikutuksia elinkeinoelämään, asumiseen ja ympäristön muutoksiin.

2 – Asemakaava vireille tulo

OAS, viranomaisneuvottelut ja maankäyttösopimus (kesto: 2–3 kk, yht. 3–5 kk)

Kaupunki käsittelee tehdyn aloitteen ja hanke tulee näin vireille. Kielteiset vastaukset aloitteisiin käsitellään lautakunnassa, jonka päätöksestä voi tehdä oikaisuvaatimuksen. (Kaupunginhallitus voi myös alistaa lautakunnan päätöksen käsiteltäväkseen otto-oikeudella.) Menetely koskee myös rantaosayleiskaavoja ja ranta-asemakaavoja.

Asemakaavaa varten tehdään osallistumis- ja arviointisuunnitelma, OAS. Hankkeen vireille tulosta tiedotetaan naapureille kirjeitse ja Mikkelin kaupungin internetsivuilla. Merkittävässä kaavahankkeissa voidaan hyödyntää laajempaa mediatiedotetta. OAS-asiakirjan laatii kaavan aloitteentekijä – kaupunki omana työnään tai kaavakonsultti kaupungin ja yleisten ohjeiden mukaan (ks. liite 1). Merkitykseltään vähäinen kaavahanke ei edellytä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (MRL 63 §, MRA 30 §).

OAS kertoo osallisille:

- mitä aluetta suunnittelu koskee,
- mitkä ovat kaavatyön tavoitteet, ja
- miten suunnitteluun voi osallistua.

Osallisia ovat ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin elinoloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, eli välittömän kaava-alueen maanomistajat ja -haltijat, naapurit ja asukkaat, yritykset ja työntekijät jne. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus kertoa mielipiteensä suunnitelmasta. Mielipiteen voi toimittaa monikanavaisesti Mikkelin kaupungille.

Merkittävässä hankkeissa järjestetään viranomaisneuvottelu, josta on säädetty MRL:ssä (66 §) ja maankäyttö- ja rakennusasetuksessa (MRA 18 §, 26 §). Neuvotteluun kutsutaan Etelä-Savon ELY-keskuksen ja muiden viranomaisten (esim. Savonlinnan museon ja liikenneasioissa Pohjois-Savon ELY-keskuksen) edustajat. Viranomaisneuvottelun järjestäminen perustuu ennen kaavahanketta käytyihin keskusteluihin tai osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saantiin palautteisiin.

Viranomaisneuvottelu järjestetään aina, jos kaava koskee valtakunnallisesti saati maakunnallisesti tärkeitä asioita. Lisäksi, jos kaavalla on merkittäviä vaikutuksia luonto- tai kulttuuriympäristöarvoihin, on neuvottelu tarpeen sen varmistamiseksi, että riittävät selvitykset ja

vaikutusarvioinnit toteutuvat. Viranomaisneuvotteluita voidaan järjestää myös luonnos- ja ehdotusvaiheiden aikana. Neuvotteluista laaditaan muistio.

Luontoselvitysten osalta on syytä huomioida, että eräät Mikkelin alueella vaikuttavat luonto- ja eliöselvitykset ajoittuvat keväältäveen, kevääseen tai loppukesään. Näillä voi olla vaikutusta kaavatyön aikatauluun.

Viranomaisneuvottelun lisäksi toinen tärkeä seikka tässä vaiheessa on maankäyttösopimuksen (MRL 91 d §) laatiminen. Mikäli kaavoja laaditaan yksityisten maille, voidaan kaavoituksen yhteydessä tehdä maankäyttösopimus, jossa määritellään perittävä korvaus kaavoituksella syntyvästä maanarvon noususta. Maankäyttösopimuksen laatimisen tarpeesta tiedotetaan hyvissä ajoin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Merkittävimmissä asemakaavahankkeissa voidaan hyödyntää erillistä luonnosvaihetta (sitä kutsutaan myös valmisteluvaiheeksi). Se ei ole MRL:n mukainen, lain vaatima osa kaavaprosessia, mutta luonnosvaihe varmistaa merkittävimpien asemakaavojen riittävän käsittelytavan. Luonnosvaiheen kesto on 2–5 kuukautta perustuen asemakaavan vaikuttavuuteen. Tässä vaiheessa tehdään lisäselvityksiä ja laaditaan vaihtoehtoja, joka vaikuttavat lopputulokseen. Merkittävässä hankkeissa pidetään yleisötilaisuuksia sekä neuvotellaan tarkemmista aiheista viranomaisten kanssa.

Huomautus: Luonnosvaiheen edistymistä edesauttaa, että hankkeeseen ryhtyvät tekevät ennakoon mahdollisimman laajaa selvitys- ja valmistelutyötä hankkeen tavoitteista ja kaavan tarkoituksesta – tontinkäyttösuunnitelmia, liikennetarkasteluja, perspektiivikuvia jne.

Merkittävien hankkeiden luonnosvaiheessa kaavatyö etenee siten, että alueesta tehdään kaavaluonnos, joka pidetään nähtävillä 30 päivää kaupungin internet-sivulla. Mikäli kaavaluonnos käsitellään, sen merkittävyyden takia, lautakunnassa (tai kaupunginhallituksessa), kaava kuulutetaan osallisille kirjeellä, tarvittaessa ilmoituksella ilmoituslehdessä ja kaupungin internetsivulla. Osallisilla on mahdollisuus antaa mielipiteensä merkittävässä kaavaluonnoksesta 30 päivän aikana. Mielipiteisiin vastataan kaavaehdotusvaiheen aineistossa.

3 – Kaavaehdotus

Kaavan lautakunta- ja kaupunginhallituksen käsittely (kesto: 3–4 kk, yht. 6–7 kk)

Asemakaava etenee OAS:n (ja merkittävien kaavojen osalta luonnosvaiheen) jälkeen ehdotusvaiheeseen. Suunnitelmista laaditaan ensin kaavaehdotus, jonka lautakunta ja tarvittaessa kaupunginhallitus käsittelevät ja päättävät asettaa sen nähtäville 14–30 päivän ajaksi (MRL 65 §).

Ehdotuksesta pyydetään lausunnot eri viranomaisilta ja yhteisöiltä (MRA 28 §). Nähtävillä olosta ilmoitetaan kaupungin internet-sivulla ja ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille kirjeitse ja tarvittaessa ilmoituslehdessä. Kaavaan osallisilla on oikeus tehdä ehdotuksesta kirjallinen muistutus, joka on toimitettava nähtävilläoloaikana Mikkelin kaupungille.

Nähtävilläoloaikana tulleisiin huomautuksiin ja lausuntoihin annetaan vastineet ja ne otetaan huomioon hyväksymisvaiheessa.

Yleisesti kaavan tässä vaiheessa muutokset ovat hienovaraisia ja tarkentavia. Jos kaavaehdotukseen tehdään muistutusten johdosta oleellisia muutoksia, asetetaan se uudelleen

nähtäville ja kaava palautuu ehdotusvaiheeseen ja uuteen valmisteluun (MRA 32 §). Tämä viivästyttää kaavan voimaantuloa vähintään 2–5 kuukautta.

4 – Hyväksyminen, muutoksenhaku, lainvoimaisuus (kesto: 3–5 kk, yht. 8–12 kk)

Kaavan hyväksyy lautakunta, kaupunginhallitus tai kaupunginvaltuusto – sen mukaan kuinka merkittävästä kaavasta on kyse. Päätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen ja sen päätöksestä korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Mikäli päätöksestä ei valiteta, kaava tulee voimaan kun päätös on kuulutettu lainvoimaiseksi.

Kaavan hyväksyminen: Lautakunta hyväksyy merkitykseltään vähäisen asemakaavan ja siihen liittyvät vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin. Mikäli kyseessä on merkittävämpi asemakaavakokonaisuus, sen hyväksyy kaupunginhallitus tai tarvittaessa hallitus esittää kaupunginvaltuustolle kaavan hyväksymistä.

Kaupungin Kirjaamo tai tulosityksikkö toimittaa tiedon ao. päätöksentekotason hyväksymistä kaavoista viranomaisille. Hyväksymispäätös lähetetään myös aloitteen tekijöille sekä niille, jotka ovat jättäneet muistutuksen. (Päätöstä ei yleensä ole toimitettu muille kuin sitä erikseen vaatineille.)

Muutoksenhaku: Kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen haetaan muutosta valitusosoituksen mukaisesti Itä-Suomen hallinto-oikeudesta (ja sen päätöksestä edelleen Korkeimmasta hallinto-oikeudesta).

(HUOM: ELY-keskus voi tehdä kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä kirjallisen oikaisu-ehotuksen, jos kaava on laadittu ottamatta huomioon valtakunnallisia alueidenkäyttövoitteita tai muutoin vastoin lain säännöksiä ja on yleisen edun mukaista saattaa asia uudelleen kunnassa päätettäväksi. Kaupungin on ilmoitettava kirjallisesti jäljempänä mainitun oikaisu-ehotuksen johdosta tehdystä uudesta päätöksestä Itä-Suomen hallinto-oikeudelle sekä valituksen tehneille.)

Lainvoimaiseksi kuuluttaminen tapahtuu noin kuuden viikon kuluttua päätöksestä mikäli siitä ei ole tehty muutoksenhakua. Kuulutusaika lasketaan käynnistyvän päätöksentekoportaan pöytäkirjan tarkastamisesta (noin 7 päivää) ja päätöksen postittamisesta asianomaisille (noin 7 päivää) ja lain määräämä 30 päivää. Tämän jälkeen kaava on ns. vahva eli se tulee voimaan.

Kaupunginhallitus voi, ennen (yleis- ja) asemakaavan lainvoimaiseksi tuloa, määrätä sen tulemaan voimaan niiltä osin, johon valitukset eivät kohdistu (MRL 201 §). Kirjaamo lähettää voimaan tulleen kaavan viranomaisille.

Seuraavalla sivulla on kaavaprosessin tiivistelmä kaaviokuvana.

Asemakaavaprosessi

Kaavahankkeen neljä vaiheita:

1 – Aloite kaavatyön käynnistämiseksi

- Aloitteentekijänä on yksityinen maanomistaja tai kaupunki.
- Kaupunki arvioi tarpeen kaavatyön käynnistämiseksi ja kaavan merkityksen.
- Edellyttää neuvotteluja, jotka voivat johtaa esisopimukseen kaavasta.
- Koskee uutta kaava-aluetta tai kaavamuutosta.

**”Osallistua kannattaa
heti kaavatyön
alkuvaiheessa.”**

2 – Kaava tulee vireille

- Kaupunki tai kaavakonsultti laatii Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS)
- OAS:ssa selvitetään kohdealue, tavoite ja tarkoitus sekä osallistumismahdollisuudet.
- Viranomaisneuvottelut (ESA ELY, museo, muut).
- Tärkeimmät kaavat: luonnosvaihe ja siitä saatavat palautteet
- Maankäyttösopimus ja käyttökorvauksesta sopiminen.

**”OAS kertoo
kaavan tavoitteet.”**

3 – Kaavaehdotus: kaavakartta, kaavaselostus ja palautteiden käsittely

- OAS:sta saatujen palautteisiin vastaaminen.
- Alueesta laaditaan kaavaehdotus, kaavakartta ja -seloste.
- Kaavaehdotus viedään lautakunnan tai kaupunginhallituksen päätettäväksi, tai kh esittää kv:lle kaavan hyväksymistä.
- Nähtävillä olo (14–30 vrk), palautteet ja mahdolliset tarkastukset.

**”Myös
ehdotuksesta
voi antaa
palautetta.”**

4 – Hyväksyminen, muutoksenhaku ja lainvoimaisuus

- Merkittävimmät kaavat hyväksyy kaupunginvaltuusto.
- Lautakunta ja kaupunginhallitus voivat myös hyväksyä kaavoja.
- Kaava tulee lainvoimaiseksi, ”vahvaksi”, kuuden viikon kuluttua päätöksestä.
- Osallisilla on oikeus muutoksenhakuun.

3.4. Maankäyttösopimukset

Kaupunki käyttää, pääasiassa yksityisten toimijoiden kanssa tehtävissä, kaavoitus- ja rakentamishankkeissa maankäyttösopimuksia. Niistä on määritelty Maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL 91 b §):

Maankäyttösopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Tämä ei koske sopimusten tekemistä kaavoituksen käynnistämisestä.

Maankäyttösopimuksissa tarkastellaan seuraavia asioita:

1) Määritellään sopijaosapuolet, sopimusalue ja sopimuksen tarkoitus
Alueena tarkoitetaan yleensä jotain määrättyä tonttia tai asemakaava-aluetta. Samassa yhteydessä selvitetään kaavoitustilanne (mikä on alueen nykyinen kaava) ja määritellään sopimuksen tarkoitus. Yleensä kyseessä on asemakaavan tai asemakaavamuutoksen mukaista rakentamista tai sopimusalueella oleva muu hanke, josta koituu hankkeeseen ryhtyvälle taloudellista hyötyä.

2) Määritellään maankäyttösopimusmaksu ja osapuolten muut vastuut ja velvoitteet
Ne koskevat kaupungin vastuita katujen, kuntainfran ja yleisten alueiden suunnittelua, rakentamista ja kunnossapitoa, ja toisaalta hankkeeseen ryhtyvän vastuista taksan mukaisista liittymä- ja maankäyttösopimusmaksusta (kehittämiskorvauksesta). Sopimuksissa määritelty maankäyttösopimusmaksu tarkoittaa MRL:n 91 c §:n mukaista kehittämiskorvausta.

Mikkelin kaupungissa maankäyttömaksu määritellään seuraavasti:

- uuden kaavan mukaisen rakennusoikeuden arvosta vähennetään vanhan kaavan mukaisen rakennusoikeuden arvo,
- näiden arvojen erotuksesta lasketaan maankäyttömaksu, joka on 1/3 ko. arvosta.
- Maankäyttösopimusmaksulla rahoitetaan sopimusalueen läheisyydessä olevien katujen, kaupunki-infran, yleisten pysäköintialueiden ja puistojen yms. yleisten alueiden rakentamista.

3) Mahdollisesti sopimusalueen luovutuksesta kolmannelle osapuolelle koituvien vastuiden siirtämisestä ("Vastaiset luovutukset").

4) Sopimuksen allekirjoittamisesta

Normaalisti se tapahtuu ennen asemakaavan käsittelyä kaupunginvaltuustossa ja asemakaavan lainvoimaisuutta. Myös asiat sopimuksen raukeamisesta ja erimielisyyksien ratkaisemisesta kirjataan tähän kohtaan. (Sopimus raukeaa mikäli asemakaavaa ei hyväksytä ja/tai se ei saa lainvoimaa; erimielisyydet ratkaistaan Etelä-Savon käräjäoikeudessa.)

Mikkelin kaupungilla on vakiintuneet menettelyt maankäyttösopimusten laatimisesta ja ne tehdään virkatyönä.

3.5. Tontinluovutuksen periaatteet ja hinnoittelu

Vuoden 2022 tammikuussa kaupunginvaltuuston päättämät tontinluovutusperiaatteet ja tontinluovutushinnoittelu on ohjelman liitteenä 2. Periaatteita, ja varsinkin tontinluovutushinnoittelua, tarkastellaan tarvittaessa kerran valtuustokauden aikana.

Tontinluovutushinnoittelun periaate on, että Mikkelin on kiinnostava ja edullinen kohde omakotitalo-, rivitalo- ja asuinkerrosrakentajille. Samalla huolehditaan, että kaupungin noudattama hintataso turvaa kaupungille säännöllisen käyttötalouden tulonlähteen vuokratonttien

osalta ja että kaupunki pystyy tarjoamaan teollisuudelle ja liiketoiminnalle edullisia ja sijainniltaan hyviä tontteja kehittyvien liiketoimintojen tarpeisiin.

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

Viime aikoina on havaittu, että asunto-osakeyhtiöt toivovat maanvuokrasopimuksien uusimisia hyvissä ajoin ennen olemassa olevan vuokrasopimuksen umpeutumista. Usein syynä tähän ovat asuntoyhtiöissä edessä olevat peruskorjaukset, jotka vaativat ns. remonttilainaa. Rahoituslaitokset vaativat lainoituksen takaukseksi pidempiaikaisia vuokrasopimuksia. Kaupungin asiantuntijat ovat linjanneet, että vuokrasopimusten uusimiselle ei ole estettä – ja että uusiin sopimukseen liittyvät vuokrasummat astuvat voimana vasta kun varsinainen uusi vuokrasopimus on voimassa.

Kaupunki luovuttaa tontteja rakennusliikkeille kilpailutuksen tai muiden sopimusperusteisten menettelyjen kautta. Tontin vuokraamista edeltää tontin varaaminen. Varaamismenettelyä on määrällisesti rajattu. Näin tavoitellaan tilannetta, että varattujen tonttien rakennushankkeet käynnistyvät aiotusti ja toisaalta rakennusliikkeet (hankkeeseen ryhtyvät) voivat rytmittää rakennusprojektejaan vallitsevien työ- ja muiden tilanteiden mukaan: Rakennusliikkeille (hankkeeseen ryhtyville toimijoille) voi Mikkelin kaupungissa olla saman aikaisesti varattuna kolme tonttialuetta ilman, että kohteista on allekirjoitettu varsinaista vuokra- tai maakauppasopimusta (kaksi tonttia sellaisen tontin lisäksi, jolla rakennustyöt ovat käynnissä tai alkamassa).

Pientalotonttien luovutusprosessi

Kaupunki julistaa haettavaksi vuosittain uusia tontteja. Hakuilmoitus julkaistaan vähintään kahdessa paikallisessa sanomalehdessä sekä hausta tiedotetaan kaupungin internet-sivuilla ja sosiaalisessa mediassa.

Tonttihaussa käytetään tarjouskilpailu-, arvonta- tai tarveharkintamenettelyä. Tarjouskilpailussa haettaville tonteille asetetaan alin kysymykseen tuleva luovutushinta ja tontti varataan korkeimman tarjouksen tehneelle.

Arvontamenettelyssä tonttihakuun osallistuneille arvotaan sijaluvut ja hakijat valitsevat tontit sijaluvun mukaisessa järjestyksessä. Tarveharkintamenettelyssä hakija hakee haussa olevaa tiettyä tonttia. Hakijat pisteytetään ennalta määriteltujen ehtojen mukaisesti, mm. perheen koon, asumismuodon ja -tiiviuden perusteella. Etusijalle asetetaan hakijat, jotka eivät ole saaneet aiemmin kaupungilta tonttia. Tontit varataan pisteytyksen perusteella.

Tonttihausta varaamatta jääneet tontit siirtyvät jatkuvasti haettaviin tontteihin. Nämä tontit varataan hakemusjärjestyksessä. Tonttia voi hakea hakija, jolla ei ole varattuna tonttia eikä hallinnassaan tai omistuksessaan kaupungin luovuttamaa tonttia, minkä rakentamisvelvoite on täyttämättä. Mikäli hakijana on pientaloja rakentava yritys, voidaan tontteja varata siten, että varattuna on yksi tontti sellaisen tontin lisäksi, jolla rakennustyöt ovat käynnissä.

MIKKELI Tontteja omille unelmille.

Yleiskatsaus Annila Anttola Haja-asutus Haukivuori Otava Rantakylä Ristiina Suomenniemi Tupala Tusku Visulahti

Jatkuvasti haettavat tontit

Oheisella kartalla on esitetty **jatkuvassa** haussa olevat tontit. Tontteja on haettavana mm. Anttolan, Haukivuoren, Otavan, Rantakylän, Ristiinan, Suomenniemen, Tupalan sekä Tuskun ja Visulahden alueelta. Välilehtiä klikkaamalla pääsee tarkastelemaan tontteja tarkemmin.

Tontit jaetaan hakemusjärjestyksessä.

Tontteja voi hakea **sähköisellä tonttihakemuslomakkeella**.

Tonttivaraus on voimassa puoli vuotta. Varausmaksu on 300 €/ok-tontti, varausmaksua ei palauteta eikä hyvitetä. Varauksen voi uusia yhden kerran (6 kk), tällöin laskutetaan varausmaksu 300 € uudelleen. Mikäli varaus johtaa tontinluovutukseen (vuokrasopimus tai tonttikauppa), laskutetaan tontin lohkomismaksu voimassa olevan taksan mukaisesti (1120-1320 euroa vuonna 2022).

Tonttien hinnat on sidottu elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100). Vuokrasopimuksen perusvuokra tai kauppahinta lasketaan elinkustannusindeksiin viimeisen tiedossa olevan pisteluvun mukaiseksi. Omakotitonttien vuosivuokra on 4 % tontin lunastushinnasta. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Viimeisimmät hakuun lisätyt, vapautuneet tontit:

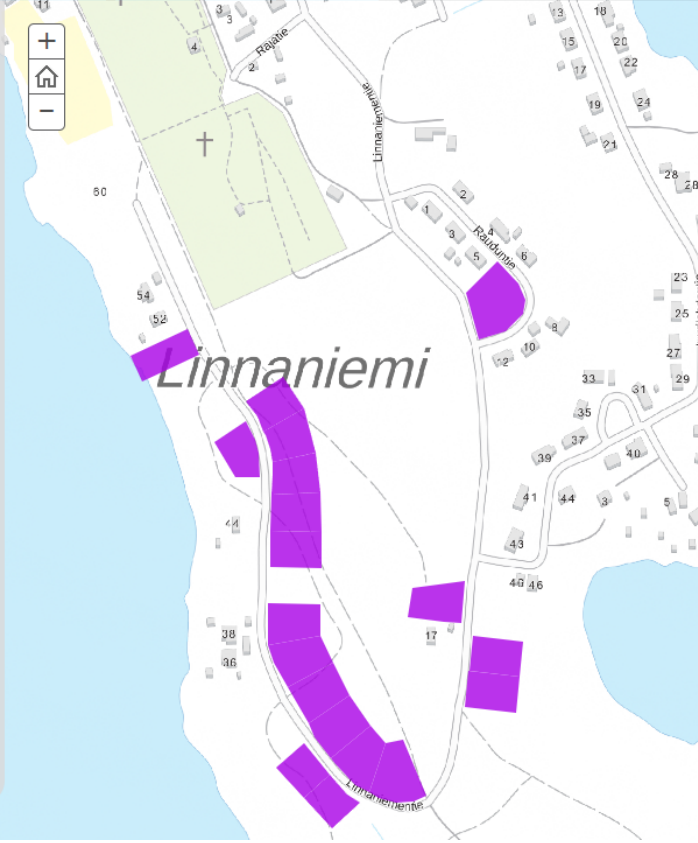
8.2.2022 Ristiina, Linnaniementie 15
1.2.2022 Rantakylä, Latukaari 1
12.1.2022 Ristiina, Linnaniementie 50
7.1.2022 Tusku, Haulipussi 3

Lisätietoja voi kysyä tarvittaessa:
tontit@mikkeli.fi

Anne Anttonen, puh. 044 794 2539
Jukka Piispa, puh. 044 794 2531

[Sähköinen tonttihakemuslomake, jatkuvasti haettavat tontit](#)

[Lisätietoja kaupungin verkkosivuilta](#)



Mikkelin kaupungin alueella haettavat okt-tontit ovat nähtävissä verkkosivulla:

kartta.mikkeli.fi/vapaattontit/ – Tässä esimerkkinä ovat Ristiinan Linnaniemen Saimaan rannan tuntu-massa olevat tontit.

Kaupungin haettavat tontit ovat esillä selainpohjaisessa tonttihakusovelluksessa, jossa hakijat voivat tutustua tonttien perustietoihin ja jättää sähköisen tonttihakemuksen. Tontin varaamisesta tehdään päätös toimintasäännön mukaisesti. Varauspäätöksellä tontti varataan hakijalle kuudeksi kuukaudeksi. Varausaikaa on mahdollista jatkaa kerran kuudella kuukaudella. Varaamisesta ja sen jatkamisesta peritään maksu voimassa olevan taksan mukaisesti. Tontti on vuokrattava tai ostettava varausaikana. Kaupunki laskuttaa tontin vuokralaiselta tai ostajalta lohkomismaksun voimassa olevan taksan mukaisesti.

Kerrostalo- ja elinkeinotonttien luovutusprosessi

Uudet kerrostalotontit tyypillisesti kilpailutetaan CBD-alueella tarjouskilpailuprosessilla ja ne pääsääntöisesti myydään. Vuokraus on mahdollista isommissa hankekokonaisuuksissa. Muilla vyöhyke- ja asemakaava-alueilla kerrostalotontit ovat jatkuvasti haettavissa.

CBD-alueen kilpailutukset ovat tyypillisesti puhtaita hintakilpailuja, jolloin tontin saa se, joka tarjoaa siitä korkeimman hinnan. Vyöhykealueilla kerrostalotontit ovat vapaasti haettavissa ja varattavissa. Tämän jälkeen tehdään riippuen tontin hinnasta maankäyttöjohtajan,

lautakunnan, kaupunginhallituksen tai kaupunginvaltuuston tontinluovutus päätös. Toisinaan voidaan tehdä ensin lautakunnan päätös, jossa todetaan kilpailun tulos tai vyöhykejakoon perustuva luovutushinta – ja vasta tämän jälkeen tehdään em. luovutus päätös. Päätöksen jälkeen tehdään tonttikauppa tai vuokraussopimus. Erillisiä varaus päätöksiä ja -aikoja ei ole käytetty, mutta tilanteesta riippuen päätöksen ja kaupan tai vuokrauksen tekemisen välillä on saattanut olla useita kuukausiakin.

Uusittaessa jo aiemmin vuokralla olleiden kerrostalotonttien vuokrasopimuksia, uudelleen vuokraaminen tapahtuu viranhaltijan päätöksellä ja tontin hinnoittelu tapahtuu kaupunginvaltuuston hyväksymien tontinluovutushintojen mukaisesti. Jos yhtiö tällöin päättääkin ostaa tontin, myyntipäätös tehdään riippuen tontin hinnasta maankäyttöjohtajan, lautakunnan, hallituksen tai valtuuston päätöksellä.

Elinkeinotonttien kohdalla asiakaskontakti (yrittäjä) otetaan vastaan tyypillisesti MikseiMikkeli Oy:n kautta. MikseiMikkeli etsii asiakkaalle soveltuvaa korttelialuetta ja tonttia ja kun sellainen löytyy, tehdään tontin varaus päätös, joka on voimassa kuusi kuukautta. Varausta voidaan jatkaa kerran kuudeksi kuukaudeksi. Jos asiakas varausajan puitteissa päättää ostaa tai vuokrata tontin, laitetaan tontin lohkomisen vireille. Mikäli tontti vuokrataan, tapahtuu tontin luovuttaminen aina viranhaltijan päätöksellä. Mikäli tontti ostetaan, tapahtuu luovuttaminen riippuen tontin hinnasta maankäyttöjohtajan, lautakunnan, hallituksen tai valtuuston myyntipäätöksellä. Elinkeinotontit hinnoitellaan kaupunginvaltuuston hyväksymien tontinluovutushintojen mukaisesti.

Uusittaessa jo aiemmin vuokralla olleiden elinkeinotonttien sopimuksia, uudelleen vuokraaminen tapahtuu maankäyttöjohtajan päätöksellä ja tontin hinnoittelu tapahtuu kaupunginvaltuuston hyväksymien tontinluovutushintojen mukaisesti. Jos yritys päättää ostaa tontin, myyntipäätös tehdään riippuen tontin hinnasta maankäyttöjohtajan, lautakunnan, hallituksen tai valtuuston päätöksellä.

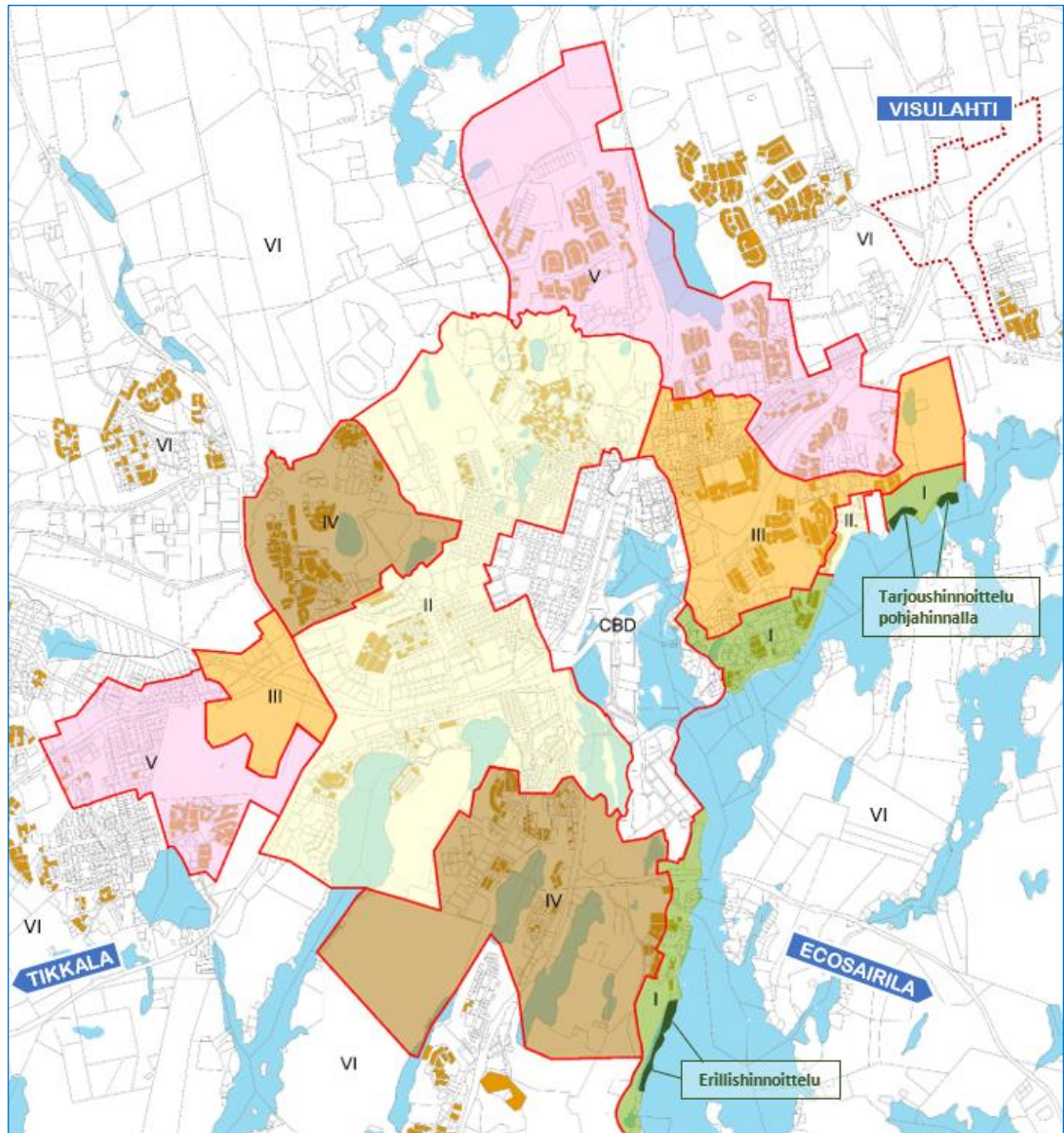
Palvelutalojen osalta prosessi on poikennut elinkeinotonttien prosessista siten, että asiakaskontakti ei välttämättä tapahdu MikseiMikkelin kautta. Rakennuttajat tai rakentajat ovat useimmiten olleet suoraan yhteydessä kaupungin viranhaltijoihin, joko kaavoittajaan tai maaomaisuuden henkilöstöön.

Palvelutalojen kohdalla on käytetty puolen vuoden tontinvarausaika. Varaus päätös tehdään viranhaltijan (maankäyttöjohtaja) päätöksellä ja varausaika on voitu jatkaa kerran. Mikäli palvelutalon tontti vuokrataan, tapahtuu se saman viranhaltijan päätöksellä ja mikäli tontti myydään, tapahtuu se riippuen tontin hinnasta maankäyttöjohtajan, lautakunnan, hallituksen tai valtuuston päätöksellä. Palvelutalojen kohdalla tontin hinnoitteluna on yleensä käytetty kerrostalo- tai rivitalotontin hintaa, vaikka palvelutalo olisikin toteutettu asemakaavoitetulle Y-tontille (yleisten rakennusten korttelialue). Hinnoittelussa palvelutalon tontti on siis rinnastettu asumiseen.

Tonttinen rakentamisen osalta kaupungilla on mahdollisuus käyttää rakentamiskehotusta, mikäli tontin varannut taho ei ole ryhtynyt toimii säädetyssä ajassa (MRL 97 §). Kaupunki käyttää kyseistä kehotusta hyvin harvoin, mutta se on mahdollisuus.

Tontinluovutuksen vyöhykejako

Mikkelin kantakaupungin alue on jaettu tontinluovutusvyöhykkeisiin, joista erikseen määräytyy keskikaupungin kaupallinen keskus, CBD-alue, ja siitä alueittain erottuvat hintavyöhykkeet I–VI. Vyöhykekartta pohjautuu jo 2010-luvun lopulla laadittuun hinnoittelujaotteluun. On tarkoituksenmukaista, että kaupungin omistamien maa-alueiden hinnoittelu on vakaata ja ennustettavaa: se tuo toimintaan varmuutta niin kaupungin kuin kaupunkiin investoivien toimijoiden kannalta. Voimassa oleva vyöhykejaottelu perustuu ulkopuolisten asiantuntijoiden laatimiin arviokirjoihin keskustaajaman alueelta.



Mikkelin kantakaupungin vyöhykekartta tontinluovutuksen hinnoittelulle. CBD-alue määritytty tärkeimpien kaupallisten alueiden vyöhykkeeksi, hinnoitteluvyöhykkeet I–VI määräytyvät aiemman hinnoittelun, sijainnin ja rakennettavuuden perusteella; I-vyöhykkeellä myös erillishinnoittelu ranta- ja rannan tuntumassa olevien tonttien osalta. Teollisuusalueilla (Tikkala, Ecosairila, Visulahti) on myös erillishinnoittelu.

Mikkelissä maan hinta ei, kuten ei muuallakaan, määräydy ainoastaan sijainnin tai etäisyyden mukaan: I-vyöhyke koostuu Saimaan rannan alueista, joilla on vielä erikseen määriteltynä erillishinnoiteltuja omarantaisia tai aivan rannan välittömässä läheisyydessä olevat kortteli- ja tonttialueet. Vyöhykkeet II-V liittyvät tiiviimpään yhdyskuntarakenteen kokonaisuuteen ja vyöhyke VI edustaa selkeimmin reunakaupungin tai haja-asutusalueita.

Teollisuusalueet Tikkalassa, Ecosairilassa ja Visulahdessa on erillishinnoiteltu. Ecosairilassa on lisäksi määritelty tasatulle ja tasaamattomalle tontille omat hintansa. Kaupunki voi hyödyntää alueelta syntyviä maa- ja kiviaineismassoja omassa infrateknisessä rakentamisessa.

3.6. Kiinteistömuodostuksen vaiheet

Kiinteistön muodostaminen tapahtuu kaupungin omana toimintona. Kaupunki toimii kiinteistörekisterin ylläpitäjänä. Keskeisin tehtävä kiinteistömuodostuksesta on tonttinen lohkominen – sen prosessi on kuvattu alla. (Tähän toimintoon ei liity muutoksia, vaan osana maapoliittista ohjelmaa todetaan vallitsevat, hyvät käytännöt Mikkelin kaupungin osalta.)

Kiinteistöjen hallinnassa tehdään muitakin toimituksia kuten yleisten alueiden lohkomisia (katu- ja puistoalueet), rasitetoimituksia, rajankäyntejä ja tilusvaihtoja. Näiden lisäksi kiinteistöjen hallinnassa tehdään kiinteistörekisterinpitäjän päätöksiä, tunnusmuutoksia, laadunmuutoksia sekä kiinteistöjen yhdistämiä.

Tontin lohkomistoimituksen prosessikuvaus:

1) Toimituksen vireille tulo:

Toimitus tulee vireille kaupungin tai yksityisen maanomistajan hakemuksesta tai määräalalle myönnetystä lainhuudosta.

2) Toimitusmääräys:

Kiinteistörekisterinpitäjä antaa toimitusmääräyksen toimitusinsinöörille.

3) Toimituksen valmistelu:

Selvitetään toimituksen edellytykset (mm. asemakaavan mukaisuus, eli kaavan käyttötarkoituksen mukainen toiminta; tonttijako; lohkottavan alueen omistus; kiinnitykset; asianosaiset). Suoritetaan tarvittavat arkistotutkimukset. Tehdään tarvittavat maastotyöt, rakennetaan uudet pyykkit ja uusitaan mahdollisesti hävinneet tai liikkuneet pyykkit.

4) Tiedottaminen:

Toimituskokouksesta tiedotetaan asianosaisille kiinteistömuodostamislaissa säädetyllä tavalla.

5) Toimituskokouksen pitäminen:

Lohkomistoimituksen suorittaa toimitusinsinööri yksin tai toimitusinsinööri ja kaksi uskottua miestä (toimitusmiehet). Uskottuja miehiä käytetään, mikäli toimitusinsinööri katsoo sen tarpeelliseksi tai jos joku asianosaista sitä vaatii.

Toimituskokouksessa käsiteltäviä asioita ovat mm. tontin muodostuminen kiinteistöistä ja määräaloista, tontin pinta-ala ja uusien rajojen määrittäminen sekä vanhojen muodostajakiinteistöjen rajojen määrittäminen siltä osin kuin ne ovat epäselvät. Toimituksessa käsitellään

tonttiin kohdistuvat vanhat rasitteet ja perustetaan tarvittavat uudet rasitteet. Toimituksessa käsitellään myös osuudet yhteisiin alueisiin ja mahdolliset kiinnitykset.

Toimituksessa käsitellyt asiat kirjataan kokous- eli toimituspöytäkirjaan. Tontin lohkomistoi-
mituksesta laaditaan toimitus- eli tonttikartta.

6) Toimituksen rekisteröinti:

Kun toimituksen valitusaika on päättynyt eikä toimituksesta ole valitettu, tai asianosaiset ovat kirjallisesti toimituksen hyväksyneet, voidaan toimitus rekisteröidä kiinteistörekisteriin. Rekisteröinnistä tehdään tarvittavat ilmoitukset sekä viranomaisille että asianosaisille.

7) Arkistointi ja laskutus:

Tontin lohkomisesta lähetään kaupunginvaltuuston hyväksymän taksan mukainen lasku toi-
mituskokouksessa päätetyn mukaisesti. Toimitusasiakirjat arkistoidaan.

3.7. Maapolitiikan kaupunkikuvallisia, arkkitehtonisia ja ympäristötaiteellisia tavoitteita

Mikkeli on rakennettu historiallisista lähtökohdistaan harjuketjun päälle. Kaupungin ydinalue sijoittuu Saimaan rantaan, Savilahti-nimisen lahdenpohjan äärelle. Saimaan vesistö hallitsee monelta osin kaupunkikuvaa ja vesireitti Saimaalle, ja Saimaalta kaupunkiin, ovat olleet tärkeä tekijä paikkakunnan rakentumisessa.

Keskikaupungin korkeustaso on noin 14–15 metriä korkeammalla kuin Saimaan pinta. Korkeusasema aiheuttaa, että Mikkelin kaupunkikuva ja -silhuetti on näkyvä osa urbaania maisemaa monelta eri suunnalta tarkasteltuna. Varsinkin kaupungin keskustan tuntumasta ja kaupungin osin jakava Valtatie 5:ltä nähtynä Mikkelin keskikaupungin maisema on yhtenäinen ja arvokas kulttuurinen, joskin muuntuva kokonaisuus.

Kaupunkikuvassa erottuu eräitä suomalaisen yhteiskunnan historiallisen kehityksen kannalta tärkeitä rakennuksia ja miljöitä. Varsinkin toisen maailmansodan jälkeisen jälleenrakennus-
kauden kohteet nousevat voimakkaasti kaupunkikuvasta esiin. Mikkelin kaupunkikuva on muuttunut voimakkaasti puutalokaupungista moderniksi maakunta- ja lääninpääkaupungiksi, jossa liike- ja asuntorakentaminen on erityisen merkittävää ruutukaava-alueella.

Kaupunkitilan ”sisällä”, erityisesti ns. CBD-alueella, on useita rakennussuojeltuja kohteita. Vuonna 2019 valmistunut Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavassa on huomioitu paitsi yksittäisiä rakennuksia myös aluekokonaisuuksia, joilla on suora suojelumerkintä tai ne ovat huomioitu RKY- tai sr-alueina (valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö, kaupunkikuvallisesti arvokas alue). Tällaisia kohteita ovat mm. Kenkäveron Pappilan suuralue, Vanhan Kasarmin, Hallitustorin ja Emolan alueet sekä esim. Nuijamiesten ja Urpolan asuinalueet.

Yhdyskuntarakennetta pyritään tiivistämään tulevaisuudessa. Tähän on useita syitä, joista tässä voidaan mainita kaksi keskeistä tekijää: yhtäältä on tarkoituksenmukaista, että kaupunkisuunnittelussa ja yksityiskohtaisemmassa kaupunki-infran suunnittelussa huomio kiinnittyy ns. kaavatalouden asettamiin reunaehtoihin. Uudet alueet ja rakentamiskohteet pyritään toteuttamaan niin, että infranhallinnan ja käyttötalouden kannalta uusia yleistä katu-, puisto- ja muita alueita tulisi mahdollisimman vähän – Mikkelin kaupungissa on jo olemassa

varsin laaja viheralueiden verkosto, jota kantakaupungin osayleiskuva tukee. Kaupungin käytönlouden näkökulmasta tämä on tärkeä linjaus.

Toisaalta yhdyskuntien ympäristöviisas rakentaminen edellyttää tiivistä rakentamista. Tavoitteena on tuottaa sekä ekologisesti että ilmasto- ja energiaratkaisujen kannalta kestäviä suunnitteluratkaisuja. Niissä pyritään hyödyntämään jo aiemmin toteutettuja energia-, sähkö- ja liikenneverkkoja sen sijaan, että yhteiskunnan varoja sijoitetaan kokonaan uusiin rakentamiskohteisiin.

Tiiviimpi rakentaminen asettaa laadullisia ehtoja myös kaupunkikuvan kehittymiselle sekä uudisrakennusten arkkitehtuurille. Voidaan ajatella, että kaupunkitilasta muodostuu ainutkertainen urbaani maisema, jossa kaupunkihistoria, paikalliskulttuuri sekä näkyvä kaupunkikuva yhdessä konstruoivat kokonaisuuden Mikkelille ominaisesta miljööstä. Tässä kokonaisuudessa uudiskohteiden arkkitehtuurilla ja kerroksellisesti muodostuvassa maisemassa tyyliin on syytä kiinnittää erityistä huomiota.

Mikkelissä on edessä tärkeitä aluesuunnittelun ja -rakentamisen hankkeita lähivuosina. Näistä erityisesti voidaan mainita Satamalahden ja Kenkäveronniemen alueet. Lisäksi ruutukaava-alueen täydennysrakentamisen kohteissa arkkitehtoniset vaatimukset nousevat esille. Satamalahden kohdalla myös korkea rakentaminen on mahdollista, tosin erilaiset lentoliikenteen seikat on huomioitava kerrokorkeuksien osalta (esim. sairaalan helikopterikentän suhteen).



Satamalahden ("Dockside-alueen") osalta urbaanin maiseman erityispiirre kiinnittyy jo "valmiin", kaupunkikuvaa hallitsevan silhuetin, Saimaan rannan ja uudisrakentamisen yhdistämiseen. 2010-luvulla järjestetty Satamalahden suunnittelu- ja arkkitehtuurikilpailu antaa hyvät lähtökohdat alueen jatkosuunnittelulle, detaljikaavoitukselle sekä rakennussuunnittelulle. Kenkäveronniemessä, entisen jätevedenpuhdistamon alueella, tilanne on toinen: alueen maankäyttöä on suunnattu voimakkaammin matkailun, lähiruokatuotannon ja paikkamarkkinoinnin liikepaikaksi.

Ruutukaava-alueelta voi erottaa useita yksittäisiä kehittämiskohteita, joissa arkkitehtuurilla on keskeinen vaikutus miellyttävän ja kohteeseen sopivan maankäytön kannalta. Yleisenä tavoitteena tulee olla, että 2020-luvulla muodostuva, Mikkelille ominainen urbaani maisema

on paitsi sopusoinnussa aiemman rakennusperinteen kanssa myös herättää kaupunkikuvan näkijässä ja kaupunkitilan kokijassa positiivisia, yllätyksellisiäkin tunteja.

Keskeisissä, kaupungin palveluverkkoa koskevissa rakennushankkeissa (esim. tulevat koulu- ja päiväkotiratkaisut ja muu julkinen rakentaminen) voidaan soveltaa suunnittelukilpailua osana kokonaishankintaa.

Mikkelin kaupungissa ei ole laajemmin hyödynnetty ns. prosenttiperiaatetta ympäristötai-teen edistämiseksi ja ympäristörakentamisessa. Tämän maapoliittisen ohjelmakauden aikana selvitetään tarkemmin ns. prosenttitaiteen käyttöönottoa merkittävimmässä aluesuunnitelun ja -rakentamisen hankkeissa.

Prosenttiperiaatetta voidaan hyödyntää julkisissa tai hyvin merkittävässä yksityisissä kaavoitus- tai rakentamishankkeissa. Prosenttitaiteen pohjimmaisena ideana on varata isoissa rakentamishankkeissa ”1 %” hankkeen kokonaiskustannuksista alueen ympäristön tai rakennuksen taidehankintoihin tai vastaavaan lähiympäristön kiinnostavuutta lisäävään toimintaan. Prosenttitaiteen käytännöt ovat osoittaneet, että sen avulla julkista kaupunkitilaa tai julkisia rakennuksia on elävöitetty rakennushankkeen luonteeseen sopivilla taide-esineillä tai -teoskokonaisuuksilla (Mikkelin taideohjelma, Kv 8.10.2018 Liite 1 § 106).

Prosenttitaiteen tavoitteena on lisätä kohteen kiinnostavuutta, leimallisuutta ja identiteettiä. Prosenttitaiteella voidaan lisätä kohteen arvoa ja rakentaa positiivista kaupunkikuvaa ja kaupunki-imagoa eli Mikkelin ulkoista mielikuvaa.



4. Tavoitteiden seuranta

Ohjelman toteutumista seurataan talousarviovuosittain ja valtuustokauden kuluessa. Ohjelma antaa taustatietoa maapolitiikasta käytävään keskusteluun kaupunkiorganisaation sisällä niin virkakunnan kuin luottamushenkilöidenkin kanssa. Lisäksi on tärkeää seurata raketajilta ja kuntalaisilta saatua palautetta.

Ohjelman jalkautus, eli asian perehdyttämistä voidaan toteuttaa kaupunkiorganisaatiossa esimerkiksi kahdella tavalla: kaupunki voi järjestää kohdennettuna sisäisiä koulutus- ja info-tilaisuuksia aiheesta eri hallintoyksiköiden asiantuntijoille. Niissä käsitellään erityisesti ko. toimielimen alaan kuuluvia aiheita. Ohjelmasta voidaan myös järjestää erillinen luottamushenkilöseminaari. Tähän tilaisuuteen ovat tervetulleet kaikki luottamuselimissä toimivat henkilöt.

Maapolitiikka on keskeinen kaupungin elinvoimaan vaikuttava toiminto. Siksi on tärkeää, että maapolitiikasta käydään laajaa keskustelua myös alueellisten ja paikallisten yrittäjäjärjestöjen kanssa. Keskustelua voidaan edistää säännöllisillä (esim. kahdesti vuodessa) ja teemoitetuilla tapaamisilla. Teemoina voivat olla: yleiskaavoitus, asemakaavoituksen vaiheet, tonttien luovutus ja kiinteistön muodostus. Toiminnan muotoa tarkastellaan ohjelmakauden aikana. Myös kaupungin konserniyhtiöille suunnattuja tilaisuuksia on syytä toteuttaa: on tärkeää, että konserniyhtiöissä on ymmärrystä maankäytön perusteista, maankäytön suunnittelusta, kaavoituksesta ja tonttien luovutuksen perusteista. Näiden asioiden osaaminen nopeuttaa kaupungin elinvoimaisuuden kehittämiseen liittyen hankkeiden läpivientiä.

Ohjelma kuuluu esitellä myös kuntalaisille. (Vuoden 2022 valitsevasta pandemiatilanteesta johtuen yleisötilaisuuden muotoa tulee pohtia tarkoin.) Asiaan palataan esim. kaupungin osallisuushankkeen tiimoilta.

4.1 Talousarviovuoden ja pitkäaikaisempi seuranta

Talousarviovuoden seuranta keskittyy keskeisiin tunnuslukuihin, joista tärkeimmät ovat lainvoimaiseksi kuulutetut yleis- ja asemakaavat, niiden mahdollistamat rakentamisen kerrosneliömetrit sekä operoidut kiinteistöt ja tontit. Myös maaomaisuudenhallinnan tunnuslukuja seurataan: tehdyt maakaupat, maanostot ja muodostetut kiinteistöt. Näitä asioita seurataan tilinpäätöskertomuksessa.

Pidempiaikaisessa seurannassa huomio kiinnittyy siihen, kuinka hyvin ohjelma toteuttaa vuoden 2022 alussa hyväksyttyä kaupunkistrategiaa.

Mikkelin kaupungin asema itäisen Suomen yhtenä elinvoimakeskuksena perustuu ulkoiseen edunvalvontatyöhön ja toisaalta sisäiseen elinvoimaisuuden edistämiseen. Maapolitiikka on keskeinen työkalu elinvoiman vahvistamisessa. Pitkäaikaisemmassa maapolitiikan toteutumisessa seurannan kohteita ovat asuintonttien kaavoitus ja rekisteröinti sekä toisaalta liikera- kentamista koskeva kehitys.

Ohjelmassa on otettu kantaa myös maapolitiikan käytännön prosessien kehittämiseen: asemakaavoituksen prosessia on, kaupungin kilpailutilanne huomioiden, syytä tarkastella kriittisesti jatkossakin – käytännössä tämä tarkoittaa asemakaavojen läpimenoaikojen lyhentämistä ja hankkeiden nopeampaa siirtymistä suunnitteluvaiheesta toteutukseen.

Kaavoituksessa noudatetaan tasapuolisuusperiaatetta ja kaikkia kaavahankkeita tarkastellaan niiden vaatimalla tavalla kaupungin elimissä. Kaupungin oman kaavoitusresurssin huomioiden konsulttikaavojen käyttäminen on mahdollista, mutta kaavojen ohjaus on vahvasti kaupungin ohjauksessa. Myös ns. konsulttikaavojen toteutusta voidaan ohjelma-aikana seurata tarkasti.

Asiakas- ja asukaslähtöisen kaupunkisuunnittelun kaksi tärkeää seurannan kohdetta ovat kuntalaisilta saatu palaute, joka koskee yleisemmin maapolitiikan alan toiminnoista saatavaa palautetta. Elinkeinoelämän antama asiakaspalaute on tärkeää. Se liittyy seurantaan siten, että saadun palautteen myötä kaupunki voi tarkastaa omia toimintaprosessejaan ja pyrkiä mahdollisimman hyvään yhteistyöhön eri toimijoiden kanssa.

Mainittujen tekijöiden lisäksi tehostuvan asuintonttien markkinoinnin tuottavuutta on syytä tarkastella vähintään valtuustokauden mittaisella ajanjaksolla.

4.2. Ohjelman tarkastaminen

Maapoliittinen ohjelma 2022 tulee olemaan voimassa kuluvan valtuustokauden.

Mikäli käynnissä olevan valtuustokauden aikana havaitaan, että maapoliittista ohjelmaa on tarpeellista muuttaa, niin asiasta päättää kaupunginvaltuusto. Muutoskohdat valmistellaan viranhaltijoiden puolesta kaupunginhallitukselle, joka tekee muutosesityksen valtuustolle. Maapoliittisen ohjelman muuttamisen tarpeista voidaan käydä lautakuntatasolla lähetekeskustelua.

Tässä maapoliittisessa ohjelmassa on esitetty lähinnä niitä käytäntöjä, jotka ovat nyt voimassa Mikkelin kaupungin maaomaisuuden hallintaa, suunnittelua ja toteutusta koskien. Ratkaisut kaupungin palvelukokonaisuuksista ovat valtuustotason päätösjaksoita.

Liite 1: Asemakaavoituksen vaiheet, lisätietoja ja keskeiset toimenpiteet

1) Aloite kaavatyön käynnistämiseksi

Alkutoimenpiteet:

- Kaavamuutoshakemukset ja aloitettavat asemakaavahankkeet tai alustavat yhteydenotot käydään läpi kaavoitusryhmässä.
- Kaavoitusryhmässä käydään keskustelu muutoksesta ja sovitaan hankkeelle kaavanlaatija (kaupunki/konsultti). Konsultin tulee omata kaavanlaatijan pätevyys MRA 3 §.
- Vapaamuotoisen hakemuksen tehneitä tai ennakkoon tietoja pyytäneiltä pyydetään täyttämään virallinen hakemuslomake (työn alla).
- Mikäli päätetään, ettei hakemuksen mukaista asemakaavan muutosta laadita ilmoitetaan siitä kaavamuutoksen hakijalle.
- Merkittävien kaavamuutosten aloittamisesta voi tapauskohtaisesti päättää kaupunginhallitus tai kaupunkikehityslautakunta. Suunnittelija vastaa periaatepäätöksen valmistelusta päätökseen- tekoelimiin.
- Kaavamuutoshakemus tallennetaan CaseM-järjestelmään. Kaavanhankkeelle osoitetaan Diaari- numero, MliDnro "Vuosi" – "kolmelukuinen numero". Vireille lähtevät aineistot toimitetaan toimistosihteerille.
- Kaavalle annetaan työnimi, jota käytetään mm. kaavasta tiedotettaessa. Suositeltavaa on nimetä asemakaavahanke helposti tunnistettavalla tavalla, joko osoitteella tai yleisesti tunnetulla paikannimellä.
- Asemakaavakohteelle varataan seuraava vapaana oleva kaavatunnus Mikkelin kaupunki käyttää nelinumeroista tunnusta 0000.
- Asemakaavalle perustetaan oma kansio kaavoituksen R: verkkoasemalle. Kansio nimetään kaavatunnuksen ja kaavanimen mukaan. '0000 ESIMERKKIKATU'.
- Valmiita mallipohjia kaavahankkeeseen liittyviin asiakirjoihin ja kaavakarttoihin löytyy erillisesti maankäyttö- ja kaupunkirakenneyksikön verkkoasemalta kaavamallikansiosta.
- Merkittävien kaavahankkeiden vireille tulosta informoidaan kaupungin tiedotusta. Kaavoittaja laatii saatetekstin mediatiedotteeseen.
- Määritellään kaavan kiireellisyysluokka ja merkitys. (I Erityiset kaavahankkeet, II elinvoimahankkeet, III rinnalla kulkevat hankkeet tai IV muut odottavat hankkeet.) Erityiset kaavahankkeet ja elinvoimahankkeet ovat lähtökohtaisesti vaikutuksiltaan merkittäviä.
- Tarvittaessa asetetaan MRL 53 § mukainen rakennuskielto alueelle. (Mikkelin kaupungin alueella toimenpidettä on käytetty erittäin harvoin, mutta kyseeseen voi tulla kulttuuriympäristön kannalta merkittävät kohteet).

Lähtötietojen selvitys:

Suunnittelun alkuvaiheessa selvitetään kaavaan kannalta oleelliset lähtötiedot, joita ovat:

- Kaavoitustilanne (maakunta-, yleis-, ja asemakaavat),
- Mahdolliset historiatiedot, sopimukset ja kauppakirjat yms.,
- Aluetta koskevat aiemmin tehdyt selvitykset,

- Osalliset KTJ-järjestelmän kautta. Tiedot toimitetaan osastosihteerille postitusta varten. (Henkilötiedot eivät saa näkyä muille osallisille),
- Suunnittelija tutustuu kohteeseen maastokäynnillä ja ottaa kuvia kohteesta (voidaan tilata myös dronekuvaus kohdealueelle),
- Selvitetään FACTA- tai muun järjestelmän kautta suunnittelualueella olevien rakennusten kerrosalat. Mikäli kerrosaloja ei ole järjestelmässä, selvitetään ne rakennusvalvonnan arkistoista tai kaupunginarkistossa olevien piirustusten perusteella,
- Pohjakartat tilataan maankäyttö- ja kaupunkirakenneyksikön paikkatietokäsittelijältä,
- Suunnittelija laatii osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Jos kyseessä on konsultti, tarjotaan hänelle kaupungin käyttämä OAS-pohja.

2) Asemakaavan vireille tulo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS):

- Sisältää perustiedot ja tavoitteet kaavahankkeesta.
- Kerrotaan vuorovaikutusmenettelystä (mielipiteiden esittäminen, yleisötilaisuus, viranomaisneuvottelu).
- Luetellaan osalliset (ei henkilöiden nimiä tai osoitteita).
- Arvioidaan alustavasti tarvittavat selvitykset ja mahdolliset vaikutukset. (liikenne, melu, luonto, yms.). **HUOM:** Luontoselvitysten osalta on syytä huomioida, että eräät Mikkelin alueella vaikuttavat luonto- ja eliöselvitykset ajoittuvat kevättalveen, kevääseen tai loppukesään. Näillä voi olla vaikutusta kaavatyön aikatauluun.
- Asiakirja sisältää hankkeelle arvioidun aikataulun ja päätöksentekuelimet.
- Yhteystiedot.
- Ilmoitetaan maankäyttösopimuksen laadinnasta, mikäli sellainen tarvitaan.

Muita toimenpiteitä kaavan vireille ilmoittamisen yhteydessä:

- Lisätään tieto kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma kaavaa varten luodulle internetsivulle.
- Luodaan sarake kaavoitusryhmän TEAMS-seurantalomakkeelle (Excel) ja täydennetään alustavat seurantatiedot.
- Laaditaan allekirjoitettu saatekirje osallisille. Mikäli osallisia tai maanomistajia on vähän, heihin otetaan suoraan yhteyttä ja sovitaan tarvittaessa erilliset neuvotteluajat. Voidaan myös järjestää yhteisiä neuvonpitoja.
- Vaikutuksiltaan merkittävistä kaavoista järjestetään yleisötilaisuus. Yleisötilaisuuksista tiedotetaan kaupungin internetsivuilla ja paikallislehdissä. Suunnittelija vastaa tiedotteen laatimisesta, tilojen varaamisesta ja mahdollisista tarjoiluiden järjestämisestä. Myös työpajat ja kaavakävelyt ovat hyviä osallisuuden järjestämistapoja.
- Tieto kaavan vireille tulosta välitetään seuraavaan mahdolliseen kaupunkikehityslautakuntaan.
- Kaikissa tiedottamista vaativissa tilanteissa toimistosihteerille aineistot hyvissä ajoin (Osalliset, OAS, Lähetekirje). (Mielellään viikkoa ennen lähettämistä.)
- Täytetään FACTAAN tai muuhun kuntarekisterijärjestelmään tiedot vireille asettavasta kaavasta. (Kaavavalmistelija)
- Vireille tullut asemakaava viedään AGOL-karttapalveluun näkyville kaupungin internet-sivuille.

Mahdollisen luonnosvaiheen keskeiset toimenpiteet:

- Aloitetaan TYVI-lomakkeen täyttäminen. (Asemakaavan tilastotiedot; rakennusoikeudet, pinta-alat yms.). Konsulteille voidaan jakaa tarvittaessa erilliset käyttöoikeudet Mikkelin kaupungin hankkeisiin.
- Suunnittelija laatii ja piirtää (vielä tällä hetkellä: Stella-ohjelmistolla) asemakaavan, määrittelee aluevaraukset ja rakennusoikeudet, antaa nimistön katu- ja puistoalueille. Kaavavalmistelijä auttaa aineiston kasaamisessa ja piirtämisessä.
- Suunnittelija voi mallintaa tapauskohtaisesti suunnittelualueen 3D-mallina.
- Kaavakartta mittakaavan määrittäminen 1:500, 1:1000, 1:2000 (tulee olla taitettavissa A4 muotoon).
- Suunnittelija aloittaa kaavaselostuksen kirjoittamisen (malli: MRA 25 §).
- Kaavan suunnittelija tai ohjaaja huolehtii osallisuuden järjestämisestä (neuvottelut, asukastilaisuudet, maastokäynnit yms.).
- Suunnittelija tai ohjaaja vastaa selvitystöiden tilaamisesta (Ensisijaisesti Cloudia kilpailutus).
- Tarvittavia selvityksiä voivat olla luontoarvot, melu, liikenne. pilaantuneet maat yms.), MRL 9 §.
- Kaupunki vastaa ensisijaisesti kaavojen vaikutusselvityksistä tai niiden teettämisestä sekä ohjaamisesta.
- Kaupunki esittelee kaavaluonnosta tarvittaville osallisille ja viranomaistahoille. Tämä voidaan toteuttaa joko omina palavereina tai yhteisenä koottuna neuvotteluna. Mukaan pyydetään konsultti, jos sellainen on laatimassa kaavaa.
- Kaavavalmistelijä tulostaa kaavakartat ”seinälle”. (Koska asiakkaat eivät voi enää vapaasti kulkea virastotalon kerrokseen, on selvittävä mahdollisuutta, että asiakirjat olisivat tutkittavissa ala-aulan yleisöpöytäällä ja aineisto olisi tulostettavissa maksua vastaan.)
- Suunnittelija valmistelee kaavan tiivistelmäosuuden ja muun aineiston lautakuntaan (listateksti, kaavakartta, selostus ja liitteet yhtenä nippuna) viimeistään edellisenä tiistaina. Toivottavaa on, että toimistosihteerillä tiedotetaan asiasta hyvissä ajoin.
- Kaavaluonnos viedään lautakunnan käsittelyyn. Ltk asettaa kaavan nähtäville 14–30 päivän ajaksi ja pyytää siitä lausunnot viranomaisilta.
- Nähtävilläoloaikana asukkailla on mahdollista jättää luonnoksesta huomautus.

3) Kaavaehdotus

Kaavaehdotus laaditaan OAS:ssa läpikäytyjen asioiden ja kaavas suunnittelun pohjalta ja tarvittaessa tehdään muutoksia saadun palautteen perusteella. Ehdotusvaiheessa voidaan vielä järjestää lisäneuvotteluita ja täydentää selvitystöitä. Oleellisista muutoksista tiedotetaan mm. maanomistajia, joita muutokset merkittävästi koskevat.

Palautteet

Suunnittelija toimittaa luonnosvaiheessa saapuneen palautteen toimistosihteerille tai suoraan kirjaamoon. kirjaamo@mikkeli.fi diariotavaksi ja arkistoitavaksi. Suullisen palautteen antavaa pyritään ohjaamaan jättämään palaute kirjallisesti. Kaupungin toimialojen väliset palautteet tai työneuvotteluissa sovitut asiat kirjataan tapauskohtaisesti järjestelmään palautteen merkityksestä riippuen. Kaavan liitteeksi laaditaan yhteenveto vastineineen saaduista palautteista.

Keskeiset toimenpiteet:

- Ehdotusvaiheen kaavaselistusta päivitetään.
- Jatketaan TYVI-lomakkeen päivittämistä.
- Kirjataan saatu palaute ja laaditaan vastineet (MRL 65 § 2 mom).
- Korjataan ja täydennetään kaavakarttaa tarpeen mukaan.
- Kaavan suunnittelija tai ohjaaja huolehtii osallisuuden järjestämisestä (neuvottelut, asukastilaisuudet yms.).
- Lisäselvitysten tilaus ja tarvittaessa täydennys.
- Kaupunki esittelee kaavaehdotusta tarvittaville osallisille ja viranomaistahoille. Tämä voidaan toteuttaa joko omina palavereina tai yhteisenä koottuna neuvotteluna. Mukaan pyydetään konsultti, jos sellainen on laatimassa kaavaa.
- Suunnittelija valmistelee kaavan kaupunkikehityslautakuntaan, (kaavakartta, selostus ja liitteet nippuna lautakuntaan viimeistään edellisenä tiistaina ennen lautakunnan kokousta).
- Suunnittelija huolehtii siitä että kaava-aineisto on ajantasainen internetsivuilla.
- Kaavavalmistelijat tulostaa nähtäville asettavat kaavat ”seinälle”. (Koska asiakkaat eivät voi enää vapaasti kulkea virastotalon kerroksiin, on selvitettävä mahdollisuutta, että asiakirjat olisivat tutkittavissa ala-aulan yleisöpöytäällä ja aineisto olisi tulostettavissa maksua vastaan.)
- Kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja huomautuksiin laaditaan vastineet.
- Kaavaehdotus viedään lautakunnan käsittelyyn, joka merkittävässä kaavoissa vie sen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. Lautakunta tai kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 14–30 päivän ajaksi ja pyytää siitä lausunnot viranomaisilta.
- Nähtävillöoloaikana asukkailla on mahdollista jättää ehdotuksesta muistutus.

Listateksti:

Ennen listatekstin siirtämistä esityslistalle tulee asia käydä läpi asemakaavapäällikön kanssa. Kaava-aineisto (listateksti, asemakaavakartta ja selostukseen liitettävä tiivistelmä sekä varsinainen kaavaselistus) tulee toimittaa hyvissä ajoin asemakaavapäällikölle.

Asian käsittely tulee hoitaa ajoissa kaavaan mahdollisesti tehtävien muutosten vuoksi. Hyväksynnän jälkeen suunnittelija toimittaa valmiin aineiston toimistosihteerille, joka tallentaa asiakirjat CaseM-järjestelmään. Liiteaineisto pdf-muodossa tallennetaan kaavoituksen R-asehalle ja kaupungin yhteiselle W-aseamalla sijaitsevaan päätöksenteko-kansioon.

Mikäli kaava on merkittävä voi lautakunnan esittelijä kutsua suunnittelijan kokoukseen esitelmään ja vastaamaan kysymyksiin. Maankäyttöjohtajalle aina ilmoitus päätöksentekoon menevästä kaavasta.

Listatekstissä selvitetään tiivistä:

- Kaavan tai muutoksen pääsisältö
- Voimassa oleva kaavatilanne
- Kaavan lähtökohdat ja tavoitteet
- Perustelut
- Vaihtoehdot ja niiden vertailu, jos niitä on tehty
- Mitoitus (kerrosalat, kerrosluvut ja pinta-alat)

- Maankäyttösopimus
- Oheisliitteet toimitetaan yhtenä yksittäisenä pdf-pakettina

Oheisliitteisiin on kuuluttava seuraavat asiakirjat

- **HUOM, UUSI: Kaavatyön tiivistelmä, josta tulee 1–2 sivua ennen selostusta:**
 - Mitä aluetta kaava (uusi kaava tai kaavamuutos) koskee – kartta.
 - Kaavan tavoite: miksi kaava on laadittu ja kenen aloitteesta.
 - Mikäli kyseessä on asemakaavamuutos, niin karttakuvilla esitetään keskeiset kaavamuutoksen sisältökohdat.
 - Millaisia vaikutuksia kaavalla on alueen rakentamiseen, ympäristöön, liikenneoloihin ja muihin vastaaviin tekijöihin.
 - Kaavan valmistelijan / työryhmän yhteystiedot.
 - *(HUOM: periaatteessa samat asiat ovat esillä sekä listatekstissä että OAS-asiakirjassa; tiivistelmä toimii lähtökohtana myös listatekstin laatimiselle).*
- Kaavaselostus
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma Liite 1
- Ote ajantasa-asemakaavasta Liite 2
- Asemakaavan seurantalomake Liite 3
- Asemakaavaluonnokset tai ehdotus Liite 4
- Mielipiteet, lausunnot ja vastineet Liite 5
- Selvitykset ja havainnekuvat liite 6-xx

4) Hyväksyminen, muutoksenhaku ja lainvoimaisuus

Käsittely päätöksenteossa

Valmis kaavaluonnos esitellään lautakunnalle, joka hyväksyy kaavaluonnoksen (tai palauttaa sen takaisin valmisteluun). Lautakunta esittää kaava hyväksyttäväksi kaupunginhallitukselle, joka asettaa asemakaavan nähtäville 30 päiväksi.

Valmisteltu kaava tuodaan hyväksymiskäsittelyyn (lautakunta, kaupunginhallitus, kaupunginvaltuusto).

Merkityksiltään vähäiset kaavat hyväksyy lautakunta.

Merkittävimmät kaavat edellyttävät kaksivaiheista hyväksymiskäsittelyä. Kaupunginhallituksen tehdessä hyväksymispäätöksen viedään kaava ensiksi lautakunnan käsittelyyn. Kaupunginvaltuuston hyväksyessä kaavan kulkee se kaupunginhallituksen kautta. Laki määrää, että kaupunginvaltuusto hyväksyy yleiskaavat. Luottamusmieheselin voi tarvittaessa palauttaa kaavan uuteen valmisteluun.

Kaavaluonnos nähtäville (30 pv) MRL 62 § MRA 30 §

Kaavan nähtävillä olosta ilmoitetaan kuulutuksella kaupungin internetsivuilla, ilmoitustaululla ja kaupunkilehdessä. Kaavaluonnos pidetään käytännössä nähtävillä internetsivuilla ja fyysisesti Mikkelin kaupungin virastotalon kolmannessa kerroksessa. Kaavavalmistelija tulostaa tarvittavat aineistot seinälle. Normaalia pidempiä nähtävillä olo aikoja on hyvä käyttää tapauskohtaisesti kesälomakausina tai merkittävien kaavojen yhteydessä.

Muita huomioita

Mahdolliset maankäyttösopimukset tai muut sopimukset on hyväksyttävä lautakunnassa ja niiden lainvoimaisuutta on odotettava ennen kuin kaava viedään hyväksyttäväksi. Kaupunginhallituksen tai kaupunginvaltuuston hyväksymissä kaavoissa noudetaan samaa periaatetta.

Kaavoitus- ja kiinteistöinsinööri ilmoittaa suunnittelijalle, kun maankäyttösopimukset ovat lainvoimaisia ja kaava voi edetä lopulliseen hyväksymiskäsittelyyn.

Lautakunta hyväksyy vaikutuksiltaan vähäiset kaavat, joihin suunnittelija valmistelee listatekstin, jossa kerrotaan saadut palautteet muutokset kaavakarttaan. Kaupunginhallitus ja kaupunginvaltuusto hyväksyvät vaikutuksiltaan merkittävemmän asemakaavat. Hyväksyttäväksi viedään tarkistettu ja korjattu kaavakartta. Mikäli korjaukset ovat vähäisiä ei kaavaa tarvitse asettaa uudelleen nähtäville (MRA 32 §)

Päätöksenteosta lähetetään tiedoksi niille muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet yhteystietonsa. Vastineessa tulee ilmetä perusteltu kannanotto muistutukseen. (MRL 65 § 2)

Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan internettiin ilmestyvällä pöytäkirjaotteella.

Kaavan voimaantulo (4–6 viikkoa, n. 1,5 kk)

Kaavan hyväksymispäätöksen nähtävillä olo aikana on 30 päivän valitusajaksi, jolloin päätökseen saa hakea muutosta valittamalla Itä-Suomen hallinto-oikeuteen Kuopioon. Valituksen saa tehdä se asianomainen johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös vaikuttaa.

Valituksen voi perusteella vain siten, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä tai päätöksen tehnyt viranomaisena on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Valitusajan päätyttyä toimistosihteeri tiedustelee HO:sta mahdollisista jätetyistä valituksista. Suunnittelija voi tilanteen mukaan myös itse tiedustella asiaa HO:sta. Mikäli valituksia ei ole tullut, kaava kuulutetaan lainvoimaiseksi. Kuulutus julkaistaan kaupungin internetsivuilla ja Mikkelin kaupunkilehdessä. Kaava tulee voimaan kuulutuksen julkaisemispäivänä yleensä keskiviikkona.

Valituksista huolimatta kaava voidaan kuuluttaa osittain voimaan tullee siltä kaava-alueen osalta johon valitusten ei voida katsoa kohdistuvan (MRL 210 §). Kaupunginhallitus päättää kaavan osittaisesta voimaan tulosta.

Hallinto-oikeuden päätöksestä tehdyt jatkovalitukset tehdään korkeimpaan hallinto-oikeuteen (Kuntalaki 97 §), jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Voimaan tulon jälkeiset toimenpiteet:

- Asemakaavan voimaan tulon ja kaavan hyväksymisen jälkeen tehtävät toimenpiteet.
- Kaavan seurantalomake täytetään ELMAN sivuilla (TYVI-lomake).
- Tiedot päivitetään internetsivuille (Hyväksyminen, voimaantulo).
- Suunnittelija arkistoi tarvittavat kaavamuutoshanketta koskevat tiedot ja siirtää työkansion vahvistuneisiin kaavoihin. Työkansiosa siistitään kaikki epäolennainen ja turha materiaali.
- Täytetään kaavojen seurantalomake ja kaavoitusryhmän lomaketiedot.
- Kaavakarttaan päivitetään vahvistumistiedot ja arkistoidaan.

- Täytetään kaavasta saadut tiedot tilastoiksi kaavoitusryhmän taulukointiin.
- Kaava siirretään kaavoituksen indeksikartastoon, joka näkyy karttapalvelussa. Kaavoitusinsinööri toteuttaa työn.
- Kaavakartta ja selostus tallennetaan osaston arkistoon. Kaavan tultua voimaan kaavavalmisteliija siirtää kaavan vahvistuneisiin kaavoihin nykyisille R- ja W-asemille.
- Kaavan muutostiedot ilmoitetaan verohallinnolle kootusti vuosittain.
- Kaavoitusinsinööri toimittaa kaavatiedot maanmittauslaitokselle.
- Kaavaliitteenä olevat selvitykset ja muut liitteet tallennetaan niille osoitettuihin kansioihin (luontselvitykset, melu, kulttuuriympäristöt yms.).
- Tilastokarttojen päivitys ja Excel-tilukoiden täydennys (kaavavalmisteliija).
- Factaan laaditaan ilmoitus asemakaavasta ja tarvittavat kaavan käsittelytiedot.
- Kaavavalmisteliija huolehtii arkistoinnista (tulostus, mapitus, yms.).
- Käytävän seinällä oleva kaava mappiin ja allekirjoitukset kaavakarttaan.
- Kaupunginosien rajauksien muutokset tarkistettava ja korjattava kaavan vahvistumisen jälkeen (Kaavavalmisteliija).

Liite 2: Tontinluovutusperiaatteet ja -hinnoittelu Mikkelin kaupungissa

Kv § 4 / 24.1.2022 (seliteosa, karttaliitteet ja yhteenvetosivu)

1. YLEISTÄ

Tonttien luovuttaminen perustuu kaupungin maapoliittisiin tavoitteisiin, kaupungin elinvoimaisuuden turvaamiseen ja kestävän yhdyskuntarakenteen muodostumiseen Mikkelin kaupungin alueella. Tontinluovutushinnoittelun tavoite on, että Mikkelin näyttäytyy 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 kaavojen 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), teolliseen toimintaan (T-...), liikepaikkoihin (K-) sekä yleisten rakennusten tontteihin (Y-).

Teollisuustoiminnan tontit hinnoitellaan luovutettavan tonttipinta-alan mukaan (€/m²) ja liikerakentamisen, kaupan tontit hinnoitellaan liikerakennuksen kerrosneliömetrien mukaan (€/k-m²).

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 hinnoittelu määritellään kerrosneliömetrien mukaan (€/k-m²).

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

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

1.2 Tontin varaaminen

Omakotitalotontin varaushakemuksen perusteella tontista tehdään vuokraus- tai myyntipäätös, jolla tontti pidetään varattuna hakijalle kuusi kuukautta (6 kk) päätöksestä.

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.

Kerros- ja rivitalotonttien osalta varausmaksu on 1 000 € lisättyä 10 %:lla tontin hinnoittelun mukaisesta vuosivuokrasta. Varausmaksua ei palauteta tai hyvitetä. Kerros- ja rivitalotonttien varausaika on yhden vuoden (12 kk), varausaika ei jatketa.

Teollisuustonteilta ei peritä varausmaksua. Varausaika on kuusi kuukautta (6 kk). Varaukselle on mahdollista hakea yhden (1) kerran kuuden kuukauden jatkoaikaa hakemuksesta. Teollisuus- ja liiketonteissa MikseiMikkeli Oy toimii yhteistyökumppanina.

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.

2. LUOVUTUS KAAVA-ALUEILLA

Uusia kaava-alueita avatessa käytetään tarjous-, arvonta-, ja normaalimenettelyä, joka perustuu ns. tarveharkintaan.

2.1 Tarjousmenettely

Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä voidaan tontteja luovuttaa tarjousmenettelyllä, jolloin tonttikohtainen vähimmäishinta on määritetty.

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 jätevesijohdointiin liittymisestä aiheutuvat maksut.

Kaupunki pidättää oikeuden hyväksyä tai hylätä tarjoukset.

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

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

Tarjouskilpailun jälkeen jakamatta jääneet tai rauenneet tontit siirtyvät vapaasti haettaviin tontteihin.

Tontit luovutetaan voimassa olevan hinnoittelun mukaisella hinnalla siinä tapauksessa, jos lautakunnan vahvistama 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 Normaalin menettely ns. tarveharkinta

Uusia kaava-alueita avattaessa Kaupunkiympäristölautakunta päättää tonttien hinnoittelusta elleivät ne ole mukana tämän päätöksen vyöhyketarkastelussa.

Määräaikaan mennessä jätetyt varaushakemukset osallistuvat jakoon.

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

Toissijaisessa asemassa ovat henkilöt, 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.

Tonttia ei luovuteta henkilölle, jolla on hallinnassaan kaupungin luovuttama tontti, jonka rakentamisvelvoite on täyttämättä.

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

Jakamatta jääneet tontit siirtyvät vapaasti haettaviin tontteihin.

2.4 Jatkuvasti haettavina olevat tontit

Kaupungin Internet-sivuilla on nähtävissä ajan tasalla oleva tilanne haettavina olevista tonteista.

Tontit jaetaan hakemusjärjestyksessä.

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

Tonttia ei varata henkilölle, jolla on varattuna tai hallinnassaan kaupungin luovuttama tontti, jonka rakentamisvelvoite on täyttämättä.

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

3. LUOVUTUSMUODOT

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.

Käytännössä edellinen huomio koskee sellaisia keskusta-alueen tonttikohteita, joilla voi ennestään olla sellaisia rakenteita tai rakennelmia, jotka on huomioitava tontin käytettävyydessä.

3.1 Luovutusmuotona vuokraaminen

Vuokra-ajat

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

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

Teollisuus-, varastorakennus- ja toimitilarakennusten tonttien (sekä ns. 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
Kerrostalotontti (C, AK, AKR, AL)	50	5
Yleisten rakennusten tontit (Y)	30	6
Teollisuus- ja varastotontit (T..TV)	30	7,5
Toimitilarakennusten tontit (KTY..KL)	30	7,5
Mastopaikat	30	7,5

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 teollisuustonttien 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 päättyttyä.

Kaupungin lunastusvelvollisuus/lunastushinta

Kaupungille asetetaan velvollisuus lunastaa vuokralaisen rakennukset, rakennelmat ja laitokset. Lunastushinta on 60 % omaisuuden teknisestä arvosta. Teollisuus- ja varastotonteilla kaupungilla ei ole lunastusvelvollisuutta.

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 2 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 ja kaupungille tulee toimittaa parhaalle etusijalle kiinnitetty panttikirja. Asumiseen tarkoitettujen tonttien osalta kaupungille ei tarvitse toimittaa panttikirjaa.

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 irtisanoo vuokrasopimuksen maanvuokralain säädösten mukaisesti, 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 %.

Maankäyttöjohtajalla on oikeus harkintansa mukaan korottaa tai laskea teollisuustonttien yksikköhintoja 5 % tai 10 % (ns. "tasaus- tai rakennettavuusnäkökulma").

Rakentamisvelvoite/sopimussakko

Rakentamisvelvoite on kaksi (2) vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta. Kaupunki voi hakemuksesta pidentää rakentamisvelvoiteaikaa enintään kahdella 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 edelleen luovutuskielto (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 vuodelta 1997 soveltaen.

3.3 Vuokratontin 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.

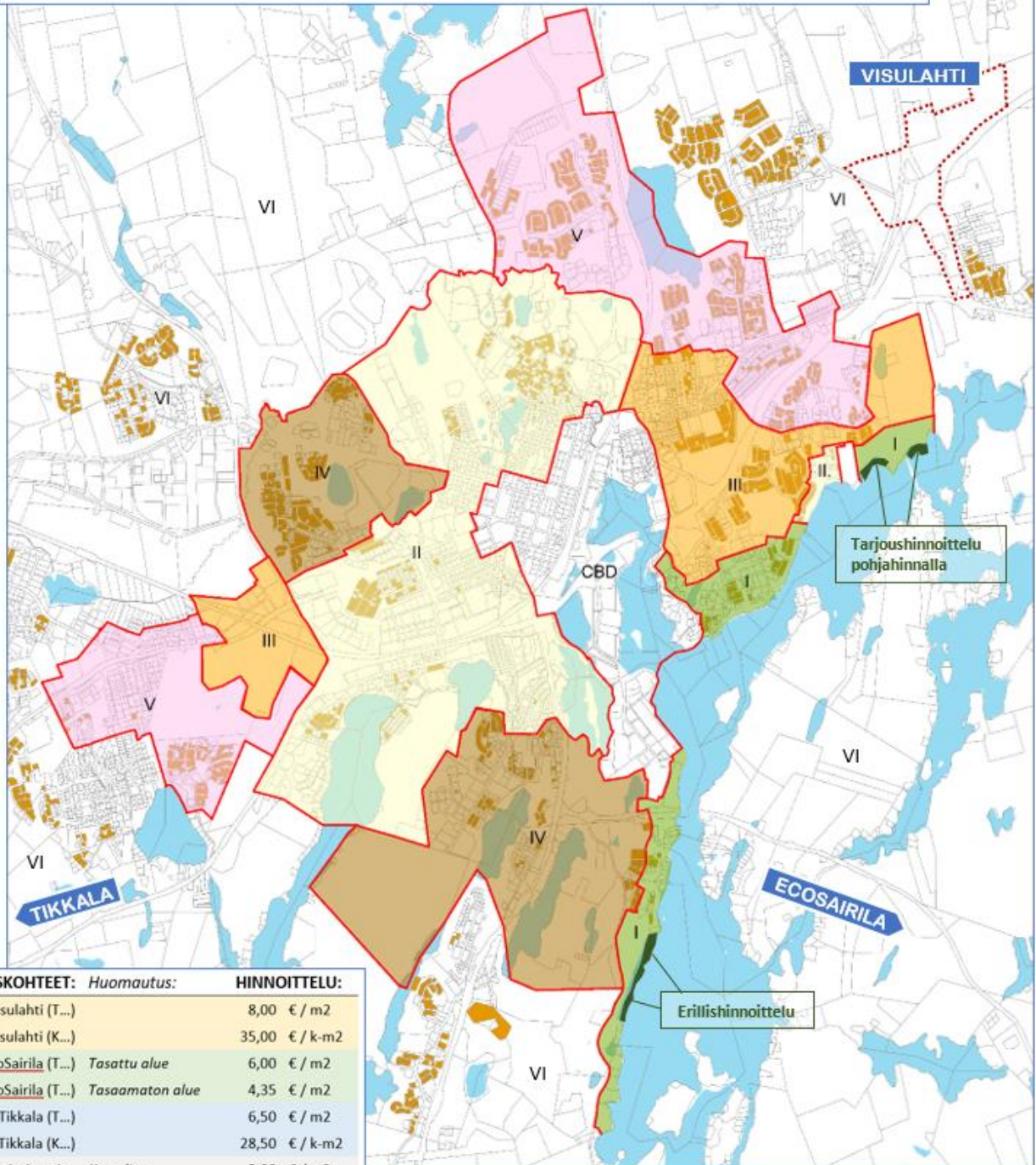
3.5. Maaperäehto

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

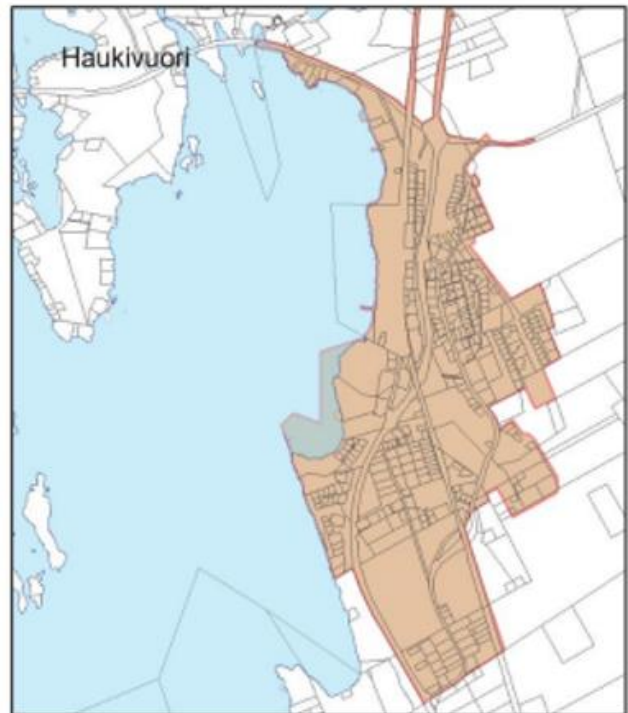
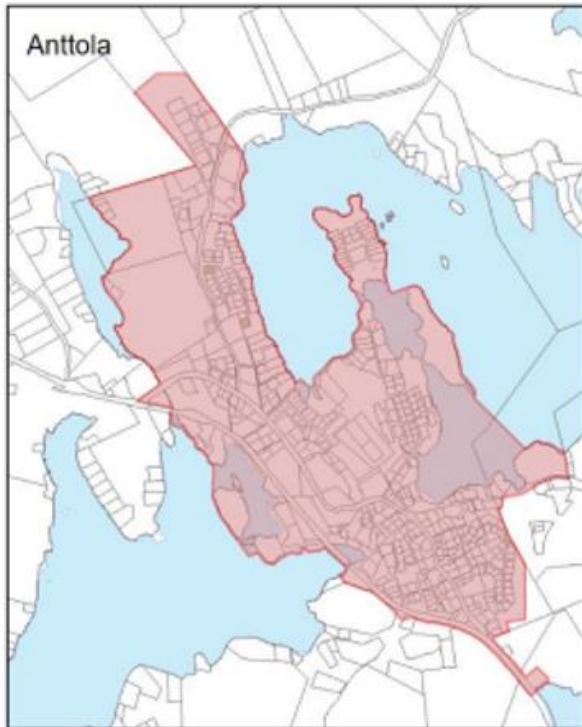
* * *

Liite 1: Tontinluovutushinnoittelun liitekarta hintavyöhykeistä Mikkelin keskustaajaman alueella

KESKUSTAAJAMAN KAAVOITETUT ALUEET:									
Käyttötarkoitus:	Vyöhykkeet I–VI						Muut		
	I	II	III	IV	V	VI	Haja-asutus	Mastot	
AK/AR/Y (€/k-m ²)	185,00	169,00	153,00	137,00	106,00	69,00			
AO (€/m ²)	51,00	42,00	38,00	33,00	26,00	17,00	1,35		
T (€/m ²)		10,00	10,00	10,00	10,00	10,00			
K (€/k-m ²)	46,00	45,00	44,00	43,00	42,00	41,00			
mastotontit (€/m ²)	Kaikilla alueilla								73,00
Huomautukset:	Omarantaisilla ja rannan läheisyydessä pohjahinnoittelu tarjouksille (erillishinnoittelu): - Launiala: I-vyöhykkeen mukainen pohjahinta tarjouksille: 51,00 €/m ² - Kirkonvarkaus, eteläinen: erillishinnoittelun mukainen pohjahinta tarjouksille: 79 €/m ² Haja-asutus: Tapauskohtainen tarkastelu								

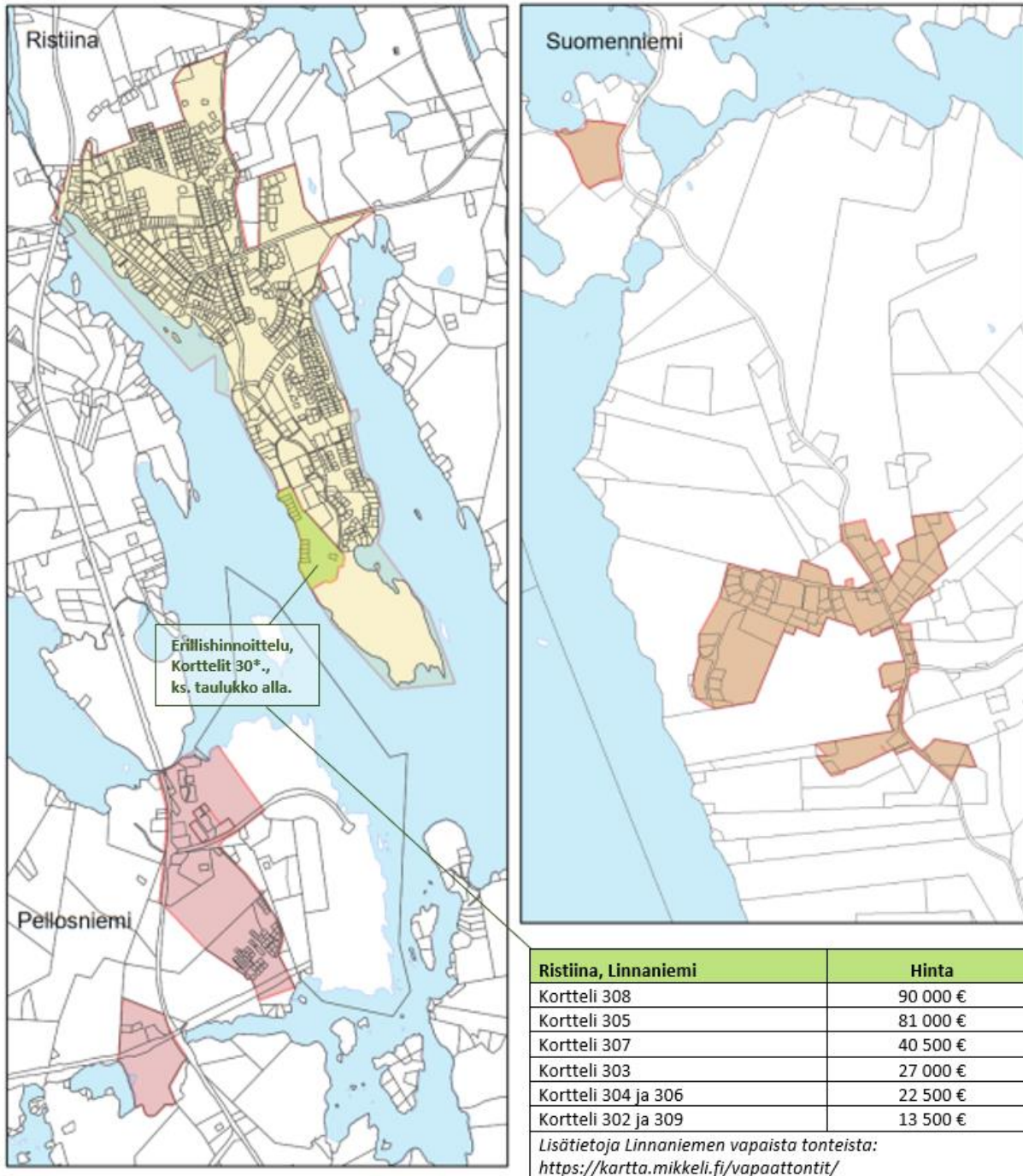


ERILLISKOHTEET:	Huomautus:	HINNOITTELU:
Visulahti (T...)		8,00 € / m ²
Visulahti (K...)		35,00 € / k-m ²
EcoSairila (T...)	Tasattu alue	6,00 € / m ²
EcoSairila (T...)	Tasaamaton alue	4,35 € / m ²
Tikkala (T...)		6,50 € / m ²
Tikkala (K...)		28,50 € / k-m ²
Varastointitontit	Ks. selite	3,00 € / m ²

Anttolan, Haukivuoren ja Otavan hinnoittelualueet:

Käyttötarkoitus:	ALUEKESKUKSET:		
	Anttola	Haukivuori	Otava
AK/AR (€/k-m ²)	17,00	9,00	26,00
Y (€/k-m ²)	15,00	15,00	15,00
AO (€/m ²)	4,00	2,30	5,20
T (€/m ²)	2,00	1,50	2,80
K (€/k-m ²)	4,00	2,80	5,70

Ristiinan, Pellosniemen ja Suomenniemen hinnoittelualueet:



Käyttötarkoitus:	ALUEKESKUKSET:		
	Pellosniemi	Ristiina	Suomenniemi
AK/AR (€/k-m ²)	16,90	39,00	8,90
Y (€/k-m ²)	15,00	15,00	15,00
AO (€/m ²)	3,90	8,00	2,30
T (€/m ²)	2,10	2,80	1,50
K (€/k-m ²)	4,20	5,70	2,80
Huomautukset:	Ristiina / AO: Omarantaisilla ja rannan läheisyydessä erillishinnoittelu.		

Liite 2: Luovutushinnoittelun hintataulukot, yhteenveto

HUOM: Hinnat esitetty indeksitasossa 2020 (08/2021), koskee vyöhykkeitä I-VI, aluekeskuksia sekä erilliskohteita.

KESKUSTA AJAMAN KAAVOITETUT ALUEET:

Käyttötarkoitus:	Vyöhykkeet I-VI						Muut		
	I	II	III	IV	V	VI	Haja-asutus	Mastot	
AK/AR/Y (€/k-m ²)	185,00	169,00	153,00	137,00	106,00	69,00			
AO (€/m ²)	51,00	42,00	38,00	33,00	26,00	17,00	1,35		
T (€/m ²)		10,00	10,00	10,00	10,00	10,00			
K (€/k-m ²)	46,00	45,00	44,00	43,00	42,00	41,00			
mastotontit (€/m ²)	Kaikilla alueilla								73,00

Huomautukset: Omarantaisilla ja rannan läheisyydessä pohjahinnoittelu tarjouksille (erillishinnoittelu):
 - Launiala: I-vyöhykkeen mukainen pohjahinta tarjouksille: 51,00 €/m²
 - Kirkonvarkaus, eteläinen: erillishinnoittelun mukainen pohjahinta tarjouksille: 79 €/m²
Haja-asutus: Tapauskohtainen tarkastelu

Käyttötarkoitukset:**AK/AR =**

Asuinkerros- ja rivitalojen korttelialueet, kerrosneliömetrihinta

AO =

Asuinpienalojen korttelialueet, €/m²

T =

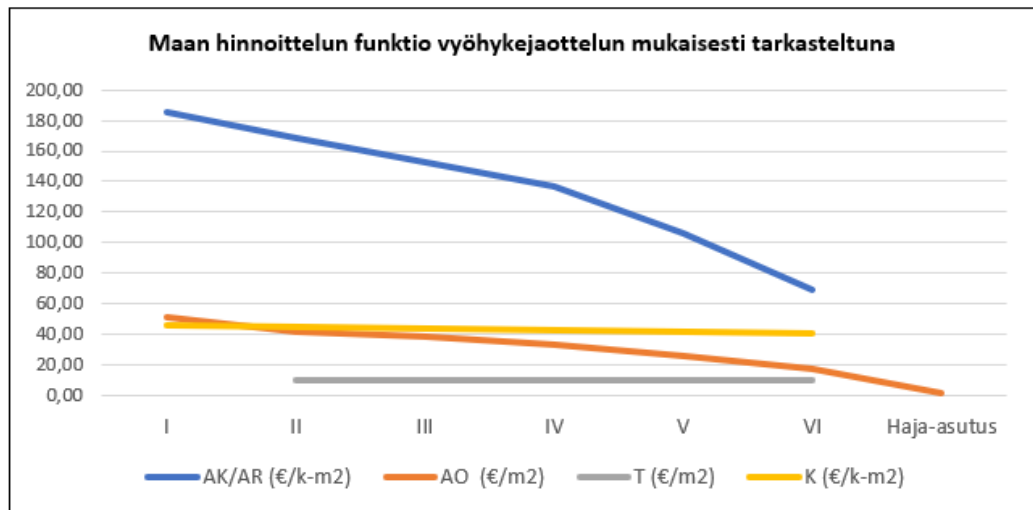
Teollisuus- ja varastorakennusten alueet

K =

Kaupan ja liikerakentamisen korttelialueet

Mastot =

Radio- ja tukiasemamastot, -alueet

**ERILLISKOHTEET: Huomautus:****HINNOITTELU:**

Visulahti (T...)	8,00 €/ m ²
Visulahti (K...)	35,00 €/ k-m ²
EcoSairila (T...) <i>Tasattu alue</i>	6,00 €/ m ²
EcoSairila (T...) <i>Tasaamaton alue</i>	4,35 €/ m ²
Tikkala (T...)	6,50 €/ m ²
Tikkala (K...)	28,50 €/ k-m ²
Varastointitontit <i>Ks. selite</i>	3,00 €/ m ²

Varastointitontit:

- Tarkoitettu vain ulkovarastointiin, ei rakennusta tai kontteja.
- Vain tilapäinen määräajan vuokraus, enintään 24 kk ajaksi.
- Asiakkaan on selvitettävä itse lupa-asiat.
- Ei kunnallistekniikkaa, kohteita on eri puolilla kaupunkia.

ALUEKESKUKSET, yhteenveto:

Käyttötarkoitus:	Anttola	Haukivuori	Otava	Pellosniemi	Ristiina	Suomenniemi
AK/AR (€/k-m ²)	17,00	9,00	26,00	16,90	39,00	8,90
*) Y (€/k-m ²)	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00
AO (€/m ²)	4,00	2,30	5,20	3,90	8,00	2,30
T (€/m ²)	2,00	1,50	2,80	2,10	2,80	1,50
K (€/k-m ²)	4,00	2,80	5,70	4,20	5,70	2,80
Huomautukset:	Ristiina / AO: Omarantaisilla ja rannan läheisyydessä erillishinnoittelu. *) Y-tonttien k-m ² -hinnat lisätty tähän yhteenvetotauluun edellisten sivujen aluekeskusten hinnoista (vrt. <u>Kv 4§/2022</u>)					

Mikkelin kaupunki
Mapoli 2022

Kakela: 22.3.2022

Kh 19.4.2022

Kv 25.4.2022