

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

---

Aika 02.11.2021, klo 15:30 - 16:23

Paikka Kaupungintalo, kaupunginvaltuuston istuntosali

### **Käsitellyt asiat**

- § 1 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**
- § 2 Pöytäkirjan tarkastus**
- § 3 Ilmoitusasiat**
- § 4 Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus**
- § 5 Sairilan rantaosayleiskaavan muutos / Tertin kartano ja Ylimmäisen järven alueet**
- § 6 Tontin 491-20-32-2 myyminen / Kiinteistö Oy Mikkelin Terminaali**
- § 7 Leikkipaikan käyttötarkoituksen muuttaminen**
- § 8 Tontinluovutusperiaatteet ja -hinnoittelu Mikkelin kaupungissa**
- § 9 Muut asiat**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

---

Saapuvilla olleet jäsenet

Jouko Kervinen, puheenjohtaja  
Pertti Karhunen, 1. varapuheenjohtaja  
Anni Panula-Ontto-Suuronen  
Hannu Tullinen  
Jaakko Väänänen  
Jaana Vartiainen  
Jukka Härkönen  
Katariina Asikainen  
Katriina Noponen  
Kerttu Hakala  
Marita Hokkanen  
Perttu Noponen  
Mali Soininen, varajäsen

Muut saapuvilla olleet

Tanja Pöyry, palvelukoordinaattori, sihteeri  
Petri Pekonen, kaupunginhallituksen edustaja  
Timo Petäjämäki, vammaisneuvoston edustaja  
Aino Kortelainen, nuorisovaltuuston edustaja  
Jouni Riihelä, kaupunkikehitysjohtaja  
Topiantti Äikäs, maankäyttöjohtaja

Poissa

Saara Isoaho  
Pirjo Siiskonen, kaupunginhallituksen puheenjohtaja  
Aija Himanen, vanhusneuvoston edustaja  
Ari Lehtinen, vanhusneuvoston varaedustaja

Allekirjoitukset

Jouko Kervinen  
Puheenjohtaja

Tanja Pöyry  
Sihteeri

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

04.11.2021

04.11.2021

Kerttu Hakala  
Pöytäkirjantarkastaja

Pertti Karhunen  
Pöytäkirjantarkastaja

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

---

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Mikkelin kaupungin yleisessä tietoverkossa [www.mikkeli.fi](http://www.mikkeli.fi)

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

---

## **§ 1**

### **Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

#### **Päätös**

Puheenjohtaja totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

---

## **§ 2**

### **Pöytäkirjan tarkastus**

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Jouni Riihelä, kaupunkikehitysjohtaja

Tämän kokouksen pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Kerttu Hakala ja Pertti Karhunen. Pöytäkirja tarkastetaan sähköisesti torstaina 4.11.2021 ja on sen jälkeen nähtävänä kaupungin yleisessä tietoverkossa.

#### **Päätös**

Hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

---

### **§ 3**

#### **Ilmoitusasiat**

Kaupunkikehityslautakunnalle ei ole toimitettu ilmoitusluontoisia asioita.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Jouni Riihelä, kaupunkikehitysjohtaja

Merkitään tiedoksi.

#### **Päätös**

Merkittiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

---

#### **§ 4**

#### **Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus**

Palvelujohtaja/Vuokraus- ja käyttöpalvelut  
Asumisasioihin liittyvät päätökset:  
§ 20 Asumisoikeuden haltijan sekä asumisoikeusmaksun vahvistaminen,  
Sannastinlaakso 6 C, 05.10.2021

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Jouko Kervinen

Kaupunkikehityslautakunta päättää olla käyttämättä otto-oikeuttaan, koska pöytäkirjoista ei ole havaittu mitään sellaista, mikä olisi esteenä päätösten täytäntöönpanolle.

#### **Päätös**

Hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

---

## § 5

### Sairilan rantaosayleiskaavan muutos / Tertin kartano ja Ylimmäisen järven alueet

MliDno-2021-2930

Valmistelija / lisätiedot:  
Minna Frosti  
minna.frosti@mikkeli.fi  
kaavoitusinsinööri

#### Liitteet

1 Liite Kkltk Sairila raoyk muutos Tertin kartano ja Ylimmäisen järven alue 2.11.2021

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -yksikkö lähettää otsikossa mainitun 26. päivänä lokakuuta 2021 päivätyn rantaosayleiskaavan muutosehdotuksen kaupunkikehityslautakunnan käsiteltäväksi.

Kaavamuutoksen on laatinut Insinööritoimisto Alpo Leinonen Oy maaomistajan aloitteesta.

Sairilan rantaosayleiskaava on hyväksytty 5.5.2003. Suunnittelualueet sijaitsevat Tertin kartanon alueella noin kuusi kilometriä ja Ylimmäinen järven ranta-alueella noin kahdeksan kilometriä Mikkelin keskustasta itään. Rantaosayleiskaavan muutos koskee kiinteistöjä Tertti 491-416-1-188, Pajapelto 491-416-1-62, Vuohiniemi 491-416-1-43 ja osa tilasta Sirppilahti 491-416-1-255.

Kaavamuutos on tullut vireille 27.7.2021 päivätyllä kirjeellä, jonka liitteenä on ollut osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä kaavaluonnos olivat nähtävillä 27.7.2021 – 31.8.2021.

Määräaikaan mennessä OAS:sta ja kaavaluonnoksesta saatiin 4 lausuntoa.

**Etelä-Savon maakuntaliitto** lausunnossaan 31.8.2021 pitää kaavamuutosta Tertin kehittämisen kannalta hyvänä ja muutos on linjassa kantakaupungin osayleiskaavan (OYK 2040) ”matkailun kärkialue” – merkinnän suhteen. Maakuntaliitto kiinnittää seuraaviin asioihin huomiota: Korpijärven rajoittuva alue on OYK:ssa 2040 osoitettu kyläalueeksi, alueella on tärkeä luo-alue, alueen rakentaminen ja muokkaaminen tulee tapahtua luonnonarvoja heikentämättä; alueella on voimassa Sairilan rantaosayleiskaava. Kaavaselostukseen ja OAS:an tulee täydentää OYK:n 2040 puuttuvat merkinnät ja määräykset sekä vaikutusten arviointia. Tertin kartanon maakuntakaavassa oleva kaavamerkintä (ma 8.611 Tertti) ja suunnittelumääräys tulee lisätä kaavaselostukseen. Savonlinnan maakuntamuseo tulee lisätä osallisiin. RM-am -alueen kaavamääräykseen tulisi tuoda esille se, edellyttääkö alueen täydennysrakentaminen tarkempaa suunnitelmaa. Korpijärven ranta-alueella olevan saunan (sa) muuttaminen AO-alueeksi tulee perustella. Muinaismuistoalue ei näy kaavakartalla.

Vastine: Kaavaselostusta ja OAS:a täydennetään kantakaupungin OYK 2040 ja maakuntakaavassa olevilla merkinnöillä ja määräyksillä. Savonlinnan maakuntamuseolta on pyydetty ja saatu lausunto. RM-am -alueen kaavamääräykseen lisätään se, että alueen täydennysrakentaminen on suunniteltava yksityiskohtaisella

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

---

kaavalla. Kaavan vaikutusten arviointia täydennetään mm. kulttuuristen sekä luontoon ja luonnonympäristöön kohdistuvien vaikutusten osalta. Korpijärven rannalla on voimassa olevassa OYK:ssa saunan rakennusala, joka on tarkoitus muuttaa omakotitalon rakennuspaikaksi. Korpijärven rannalla on voimassa olevassa OYK:ssa saunan rakennusala, joka on tarkoitus muuttaa omakotitalon rakennuspaikaksi. Alue on tarkoitettu rakentamiseen voimassa olevassa yleiskaavassa. Alueella on pääasiassa omakotiasutusta. Kantakaupungin OYK:ssa 2040 alue on kyläaluetta. Muinaismuistoalue on merkitty karttaan; merkintää vahvistetaan niin, että se näkyy selkeämmin kartalla.

**Savonlinnan museon** lausunnossa 17.9.2021 on esitetty, että Tertti on maakuntakaavassa maakunnallisesti merkittävä kohde. Tertti on kantakaupungin OYK:ssa 2040 huomioitu sr-kohteena; arvokas rakennuskanta ja lähiympäristö tulee säilyttää, uusien rakennuspaikkojen muodostaminen vaatii pohjakeen asemakaavan. Tertti on inventoitu Etelä-Savon kulttuuriperintötietokantaan; maakunnallisesti arvokas kohde, johon liittyy maisemallisia ja rakennushistoriallisia arvoja. Kaavan sr-määräykseen tulee lisätä, että kohteita koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. RM-am -alueen kaavamääräyksistä tulisi käydä ilmi, että Tertin alueelle tapahtuva rakentaminen tulee sopeutua maisemallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin. Savonlinna museo on lisättävä osallisiin. Muinaismuiston kaavamerkintää tulee täydentää.

Vastine: Riihisaari-Savonlinnan museo lisätään OAS:n osallisiin. Selostukseen lisätään kuvaukset Tertin kartanon kulttuurihistoriaista ja rakennustaiteellisista arvoista. Tehdään kaavakarttaan ja kaavamääräyksiin korjaukset: RM-am -merkintään lisätään, että alueen täydennysrakentaminen on suunniteltava yksityiskohtaisella kaavalla. Sr-merkintää täydennetään; museoviranomisilta pyydetään lausunto aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä. Muinaismuistolailta suojellun alueen merkintää täydennetään.

**Etelä-Savon ELY-keskus** on lausunnossaan 24.9.2021 todennut muun muassa, että kantakaupungin OYK:n 2040 teemakartat otettava huomioon; viherrakenne-, kulttuuriympäristö- ja maisemateemakartat, merkinnät esitettävä lähtöaineistossa. Etelä-Savon kulttuuriperintötietokannan perustiedot kulttuurihistoriallisesta arvokkaasta rakennuskannasta tulisi lisätä selostukseen. Kartanon alueen kulttuurihistoriallisten vaikutusten arviointia parannettava ja selvennettävä. Rakentaminen ja ympäristöhoito tulee sopeutua maisemallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin. Tarkemman suunnittelun yhteydessä on kartanon alueelta laadittava maisemaselvitys ja luontoselvitys myöskin OYK 2040 luo-merkinnän alueelta. RM-am -alueen toteuttamiseen tarvitaan detaljikaava eli joko asemakaava tai ranta-asemakaava. Kaavamerkintöihin ja -määräyksiin lisättäväksi: sr-merkintä kattamaan koko pihapiiri, myös raunionavetta, sr-kaavamääräyksissä tai selostuksessa on käytävä ilmi mihin suojelumääräys perustuu; pihapiirin historialliset rakennukset, sm-6 -merkintä museon lausunnon mukaiseksi.

Vastine: OYK 2040 olevat, Tertin aluetta koskevat kaavamerkinnät ja -määräykset ja Etelä-Savon kulttuuriperintötietokannan perustiedot kulttuurihistoriallisesta arvokkaasta rakennuskannasta lisätään selostukseen. Vaikutusten arviointia täydennetään niin kulttuurihistoriallisten kuin myös luonnon ja luonnonympäristön osalta. Voimassa olevan OYK:n luontoselvitys on kattava; kaavaselistusta

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

---

täydennetään alueiden tarkemmalla kuvauksella ja valokuvilla. Maisemaselvitys ja yksityiskohtainen luontoselvitys Tertin alueesta laaditaan yksityiskohtaisen kaavan yhteydessä. Kaavamerkintöihin ja määräyksiin tehdään seuraavat muutokset: sr-alueita laajennetaan ja kaavamääräyksiä täydennetään, muinaismuistokohteen kaavamääräystä täydennetään muinaismuistolain säädöksellä ja RM-am -alueen kaavamääräykseen lisätään, että täydennysrakentaminen on suunniteltava yksityiskohtaisella kaavalla.

**Pelastuslaitoksella** ei ollut huomautettavaa.

Kaavaluonnosta on muutettu saatujen lausuntojen perusteella siten, että lausunnonantajien esittämät muutokset kaavakartalle ja kaavamääräyksiin on lisätty ja kaavaselostusta ja OAS:aa on täydennetty.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Jouni Riihelä, kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy alustavasti Sairilan rantaosayleiskaavan muutoksen Tertin kartanon ja Ylimmäisen järven alueella, asettaa sen julkisesti nähtäville ja pyytää siitä lausunnot rakennusvalvonnalta, Mikkelin seudun ympäristöpalveluilta, Etelä-Savon maakuntaliitolta, Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Riihisaari-Savonlinnan museolta ja Etelä-Savon pelastuslaitokselta.

### **Päätös**

Asiasta käydyn keskustelun aikana Kerttu Hakala ehdotti asian palauttamista valmisteltavaksi, jotta kaavaehdotuksen perustelut tarkennetaan ja täydennetään siten, että uusrakentamisen vaikutusarvioinnit ja kohdentaminen tulevat selkeämmin esille. Samalla vastineissa tarkemmin perustellaan saaduissa lausunnoissa annetut huomiot. Marita Hokkanen kannatti Kerttu Hakalan tekemää ehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu ehdotus asian palauttamisesta valmisteltavaksi ja kehotti seuraavia puhujia rajoittamaan puheenvuoronsa koskemaan vain tätä ehdotusta. Keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi, että asiaa ei voida päättää yksimielisesti ja esitti asian ratkaistavaksi äänestyksellä siten, että ne jotka kannattavat esittelijän esitystä äänestävät jaa ja ne, jotka kannattavat Kerttu Hakalan esitystä äänestävät ei.

Äänestysesitys hyväksyttiin ja suoritettussa äänestyksessä annettiin 4 jaa ääntä (Jaakko Väänänen, Pertti Karhunen, Anni Panula-Ontto-Suuronen, Katariina Asikainen) ja 9 ei ääntä (Mali Soininen, Jouko Kervinen, Katriina Noponen, Perttu Noponen, Jukka Härkönen, Kerttu Hakala, Jaana Vartiainen, Marita Hokkanen, Hannu Tullinen).

Puheenjohtaja totesi, että Kerttu Hakalan ehdotus asian palauttamisesta valmisteltavaksi on tullut kaupunkikehityslautakunnan päätökseksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

---

## **§ 6**

### **Tontin 491-20-32-2 myyminen / Kiinteistö Oy Mikkelin Terminaali**

MliDno-2021-4059

Valmistelija / lisätiedot:

Hannu Peltomaa

Hannu.Peltomaa@mikkeli.fi

kaavoitus- ja kiinteistöinsinööri

#### **Liitteet**

1 Liite Kkltk Kauppakirja Kiinteistö Oy Mikkelin Terminaali

Kiinteistö Oy Mikkelin Terminaali on Inex Logistics Oy:n käyttöön tuleva päivittäistavaran jakeluterminaali. Terminaalin rakentamista varten kiinteistöyhtiö ostaa Mikkelin kaupungilta tontin 491-20-32-2.

Tontti sijaitsee Tuskun kaupunginosassa, Lentokentänkadun ja Vuolingonkadun välisellä alueella, osoitetiedoksi muodostuu Sorvarinkatu 2. Tuskun aluetta on työstetty voimakkaasti logistiikan ja liikenneklusterin toiminta-alueeksi, jonne on rakentumassa muitakin logistiikan palveluita ja yrityksiä. Alueen tonttien myynnissä maankäyttö ja kaupunkirakenne tulosalue on tehnyt asiassa tuloksellista yhteistyötä Mikkelin kehitysyritys Miksein kanssa. Tämä kyseinen Inex Logistics Oy:n hanke tukee muita ko. kauppaliikkeen kehittämishankkeita Mikkelissä ja molemmat hankkeet liittyvät vahvasti Mikkelin kaupungin elinvoimatavoitteisiin.

Tontin 491-20-32-2 koko on 33 920 m<sup>2</sup> ja sen rakennusoikeus on 16 960 k-m<sup>2</sup>. Tontin kaavamerkintä on T.

Tontista 491-20-32-2 on tasattua aluetta 23 932 m<sup>2</sup>. Tasatun alueen hintana Tuskun alueella on aiemmissa kaupoissa pidetty 15 euroa / m<sup>2</sup>, kun taas muu osa tontista (9 988 m<sup>2</sup>) hinnoitellaan valtuuston hyväksymän teollisuustonttihinnoittelun mukaisesti. Tontin 491-20-32-2 kokonaishinnaksi muodostuu siten (23 932 m<sup>2</sup> \* 15 euroa/m<sup>2</sup>) + (9 988 m<sup>2</sup> \* 11,48 euroa/m<sup>2</sup>) = 473 642 euroa.

Tontille 491-20-32-2 rakennettavan terminaalin rakennuksen koko on noin 5 000 k-m<sup>2</sup> + laajennusvara noin 2 000 k-m<sup>2</sup>. Rakentamisen arvioitu aloittamisajankohta on 2022.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Jouni Riihelä, kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että se päättää myydä tontin 491-20-32-2 Kiinteistö Oy Mikkelin Terminaalille 473 642 euron kauppahinnalla ja muutoin liitteenä olevasta kauppakirjaluonnoksesta ilmenevin ehdoin. Samalla maankäyttöjohtaja valtuutetaan allekirjoittamaan kauppakirja kaupungin puolesta.

#### **Päätös**

Hyväksyttiin.

#### **Tiedoksi**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

---

Kaupunginhallitus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

---

## **§ 7**

### **Leikkipaikan käyttötarkoituksen muuttaminen**

MliDno-2021-3970

Valmistelija / lisätiedot:  
Marko Vuorinen  
marko.vuorinen@mikkeli.fi  
kaupunginpuutarhuri

#### Liitteet

1 Liite Kkltk Heilajoen leikkipaikka

Yhden pienen leikkipaikan välineistön poistaminen ja käyttötarkoituksen muuttaminen tavanomaiseksi puistoksi Rantakylässä.

Mikkelin kaupungin teknisessä lautakunnassa on hyväksytty 9.6.2015 Mikkelin kaupungin leikkipaikkaohjelma vuosille 2015-2025. Leikkipaikkaohjelmassa on tarkasteltu leikkipaikkojen määrää, laatua, kuntoa, lapsimäärää ja saavutettavuutta suhteessa käytettävissä olevaan rahamäärään. Leikkipaikkaohjelman mukaisesti leikkipaikkojen määrää vähennetään leikkipaikkavälineistöä poistamalla. Leikkipaikkavälineistön poistamisen jälkeen alue siistitään ja muutetaan tavanomaiseksi puistoksi. Muutoksen jälkeen alueelle jää kohtuullisen matkan päähän korvaavia julkisia leikkipaikkoja yleisille alueille ja kaupungin omistamien kiinteistöjen pihoille.

Leikkipaikkaohjelman 2015-2025 mukaisesti puistoista on poistettu huonokuntoiset leikkivälineet viidestätoista (15) paikasta ja puistot on muutettu tavanomaisiksi puistoiksi. Tällä hetkellä Infra- ja viheraluepalveluiden ylläpitämällä yleisillä alueilla puistoissa ja uimarannoilla on 53 leikkipaikkaa.

Tänä vuonna 2021 leikkivälineet poistetaan Heilajoen leikkipaikasta (osoite Heilajoenrinne 14 b) Rantakylässä. Korvaava puisto on Maamiehen leikkipaikka, joka on peruskorjattu tänä vuonna.

Liitteenä kartta poistettavista leikkivälineistä Heilajoen leikkipaikalta ja lähistöllä yleisellä alueella olevat leikkipaikat.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Jouni Riihelä, kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää, että Heilajoen leikkipaikka muutetaan erikseen tehtävän suunnitelman mukaisesti tavanomaiseksi käyttöpuistoiksi huomioiden teknisen toimen vuosien 2015-2025 leikkipaikkaohjelma.

#### **Päätös**

Hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

---

## § 8

### Tontinluovutusperiaatteet ja -hinnoittelu Mikkelin kaupungissa

MliDno-2021-4082

Valmistelija / lisätiedot:

Topiantti Äikäs, Jukka Piispa, Hannu Peltomaa

topiantti.aikas@mikkeli.fi, Jukka.Piispa@mikkeli.fi, Hannu.Peltomaa@mikkeli.fi  
maankäyttöjohtaja, maankäyttöpäällikkö, kaavoitus- ja kiinteistöinsinööri

#### Liitteet

- 1 Liite Kkltk Tontinluovutushinnoittelun liitekartta hintavyöhykkeistä
- 2 Liite Kkltk Luovutushinnoittelun hintataulukot
- 3 Liite Kkltk Mikkelin kaupungin yleiset tonttien luovutusperiaatteet

Mikkelin kaupungin tontinluovutusperiaatteista ja -hinnoittelusta sekä hinnoitteluvyöhykkeistä on päätetty edellisen kerran Kaupunginvaltuustossa 12.6.2017 (§ 38). Periaatteet ovat syytä uusia ja vähintään tarkastaan kahdesti valtuustokaudessa.

Kaupunkikehityksen tulosalue on laatinut uudet hinnoittelu- ja luovutusperiaatteet noudatettavaksi kaupungin maa-alueiden luovutuksessa. Tätä varten pyydettiin hintavyöhyketarkastelut Mikkelin kaupungin tontinluovutushinnoista ja -alueista kahdelta riippumattomalta arviointitoimistolta (Ramboll Oy; Arviointitoimisto Oy Mikko Helenius & Co). Saatujen arvioiden ja kaupungin asiantuntijoiden kokemuseräisen tiedon perusteella vyöhykejako on tarkennettu ja tontinluovutushinnat on uudistettu vastaamaan nykyhetken hintatasoa.

Maantieteellisen tarkastelun osalta vyöhyketarkastelu noudattelee vuoden 2017 päätöstä muutamalla poikkeuksella: Keskusta-alueen, eli CBD-alueen (*Central Business District*) maantieteellistä kokoa on supistettu koskemaan välitöntä Mikkelin kaupungin keskikaupungin aluetta. Se on tärkeä sekä liiketoiminnan kehittämisen että asumisen alue, joka vaatii jatkossakin oman hinnoittelumenettelyn. CBD-alueeseen luetaan mukaan myös Satamalahden aktiivinen kehittämisalue, Kenkäveronniemen sekä Pursialan kehittyvä kaupan, työpaikkojen ja liiketoiminnan alueet. Tältä alueelta luovutettavien alueiden hinnoittelu perustuu siis jatkossakin ulkopuoliseen arviokirjamenettelyyn. Maankäyttö ja kaupunkirakenne -tulosyksikön asiantuntijat ratkaisevat tapauskohtaisesti ja luovutettavan kohteen merkittävyyden kannalta sen, tarvitaanko luovutushinta-arviointiin yksi tai useampi näkemys. Yleisesti voidaan sanoa, että esimerkiksi Satamalahden osalta tarvitaan 2–3 arviokirjaa, muilla alueilla käytetään harkintaa arviokirjojen tilaamisessa.

Muilta osin vyöhykemallin rajauksia on tarkennettu siten, että eri kohdealueiden etäisyys CBD:stä etenee loogisesti ja eräitä alueita on tästä johtuen nostettu ylempiin vyöhykkeisiin. Muutoksella ei ole vaikutusta alueiden olemassa oleviin tontinvuokratarkoituksiin. Rantarakentamisen osalta I-vyöhykkeen eräiden asuinkortteleiden kohdalla (Kirkonvarkaus eteläinen, Launialan uusi AO-alue) käytetään pohjahinnoittelua tarjouksille omarantaisten (Kirkonvarkaus) ja rannan tuntumassa olevien tonttien (Launiala) luovutuksessa. Käytännössä I-vyöhykkeen luovutushinta toimii pohjahintana ja tontit luovutetaan tarjousten perusteella.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

---

Yleisenä linjauksena on, että vuoden 2017 päätökseen nähden hintataso pysyy entisenlaisena. Hinnoitteluun on tehty hienoisia, elinkustannusindeksin mukaisia tarkastuksia. Normaalin omakotitaloasujan vuosivuokra pysyy Mikkeliissä samalla tasolla kuin ennen. Poikkeuksena tästä linjasta on, että AK- ja AR- (C-) eli kerrostalotonttien kerrosneliömetrikohtaisiin luovutushintoihin on indeksikorotuksen lisäksi tehty linjassaan noin 2,7–2,0 % hinnankorotus. Tämä tarkastus perustuu arviokirjoissa oleviin lausuntoihin.

Anttolan, Haukivuoren, Otavan, Pellosniemen ja Suomenniemen aluekeskusten luovutushinnoitteluun ei ole tehty merkittäviä muutoksia. Ristiinan Linnaniemen rannan tuntumassa olevien AO-tonttien osalta sovelletaan erillishinnoittelua. Ristiinan alueen AK- ja AR-tonttien hintaa on tarkastettu arvioista alaspäin. Sen toivotaan kannustavan rakennushankkeisiin ko. alueella.

Erillishinnoiteltuihin teollisuustonttien hinnoitteluun (Visulahti, EcoSairila ja Tikkala) on tehty yhden euron tasokorotus ja Visulahden KTY-tonttien luovutushinta asetetaan edulliseksi V- ja VI-vyöhykkeiden tasoon nähden. Myös näiden kohteiden hintakehitys on aiemmasta poiketen sidottu elinkustannusindeksiin. Varastointitonttien hinnoittelu on esitetty erikseen.

Tontinluovutushinnoittelun tavoite on, että Mikkeli näyttäytyy kiinnostavana ja edullisena rakentamisen kohteena omakotitorakentajille, 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.

Asia on merkittävä ja esitellyistä ja liitteenä olevista periaatteista päättää kaupunginvaltuusto. Tätä päätöstä koskeva hinnoittelu- ja vyöhykeaineisto liitetään myöhemmin päätettäväksi tulevan Maapoliittisen ohjelman (Mapoli) itsenäiseksi liitteeksi taulukoineen ja karttoineen (keskustaajaman alue ja aluekeskukset).

### **Ehdotus**

Esittelijä: Jouni Riihelä, kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy liitteiden mukaiset tontinluovutusperiaatteet ja -hinnaston. Uudet tontinluovutusperiaatteet tulevat voimaan 1.1.2022.

Hinnoitteluperiaatteita, -vyöhykkeitä ja -taulukkoa tarkastetaan seuraavan kerran vuodenvaihteessa 2023–24 (indeksitarkastus). Maankäyttö ja kaupunkirakenne -tulosyksikön asiantuntijat valtuutetaan tekemään asiaan vähäiset tekniset korjaukset.

Kaupunkikehityslautakunta oikeutetaan päättämään kaiken tyyppisten tonttien luovuttamisesta vuokraamalla aina, jos valtuusto on vahvistanut vuokraamisessa noudatettavat hinnat ja muut periaatteet. Tonttien myymisessä päätösvalta määräytyy hallinto- ja toimintasäännöistä ilmenevien euromääräisten rajojen mukaisesti.

### **Päätös**

Hyväksyttiin.

### **Tiedoksi**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

---

Kaupunginhallitus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

---

## **§ 9**

### **Muut asiat**

Varsinaisen kokouksen jälkeen:

- Jätteenkuljetusjärjestelmä tilanne ja osallistamistulos -päivitys 2.11.2021
- kaupunkikehityksen tulosalueen esittely

### **Päätös**

Ei ollut muita asioita.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

---

**Muutoksenhakukielto**

§1, §2, §3, §4, §5, §6, §8, §9

**Muutoksenhakukielto**

Päätökseen, joka koskee valmistelua tai täytäntöönpanoa ei saa kuntalain (410/2015) 136 §:n perusteella hakea muutosta.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

---

## Oikaisuvaatimus

§7

### Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

### Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

### Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Mikkelin kaupungin kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös postitse tai sähköisesti. Postiin oikaisuvaatimusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä.

*Asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa katsotaan *asianosaisen* saaneen tiedon päätöksestä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

*Kunnan jäsenen* ja kuntalain (410/2015) 137 §:n 2 momentissa tarkoitetun kunnan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Mikkelin kaupunki /Kaupunkiympäristölautakunta.

Käyntiosoite: Raatihuoneenkatu 8–10, 50100 Mikkeli  
Postiosoite: PL 33, (Raatihuoneenkatu 8–10), 50101 Mikkeli  
Faksinumero: 015 36 6583  
Sähköpostiosoite: kirjaamo@mikkeli.fi

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 9-16 ja arkipyhien aattoina sekä kesä-elokuussa maanantaista perjantaihin klo 9-15.

### Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

---

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen, ja se on tekijän allekirjoitettava. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua,
- se, millaista oikaisua vaaditaan,
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

### **Pöytäkirja**

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Mikkelin kaupungin kirjaamosta.

Käyntiosoite: Raatihuoneenkatu 8–10, 50100 Mikkeli

Postiosoite: PL 33, (Raatihuoneenkatu 8–10), 50101 Mikkeli

Faksinumero: 015 36 6583

Puhelinnumero: 044 794 2033 / 015 1941 (vaihde)

Sähköpostiosoite: kirjaamo@mikkeli.fi

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 9-16 ja arkipyhien aattona sekä kesä-elokuussa maanantaista perjantaihin klo 9-15.