

MIKKELI

Maankäyttö ja
kaupunkirakenne



Kaavoituskatsaus 2022

Hänskin-
kulma

Vapaa-ajan-kodit

Ksioit 27 - 29,5 m²

Ksioit 44 - 48 m²

Ksioit 62 - 72 m²

Ksioit 98 m²

Arvioitu valmistusvuosi 2022

Kari Laita 040 545 483

Reini Aho 040 207 4224

Vilho Vähä 040 207 8070

Akseli Aho 040 489 9470

Esa Pienikangas 040 159 776

ORGANISAATIO JA HENKILÖKUNTA

MIKKELI

Kaavoitusta koskevaa neuvontaa annetaan Maankäyttö- ja kaupunkirakenneyksikössä osoitteessa Maaherrankatu 9-11, 50100 Mikkeli. Kaavoituksesta ja lupa-asioista vastaavat seuraavat henkilöt:

YHTEYSTIEDOT

Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Maaherrankatu 9 -11
(PL 33, 50101 MIKKELI)

etunimi.sukunimi@mikkeli.fi
Internet: mikkeli.fi/kaavoitus

Tulosityksikön johto

Maankäyttöjohtaja
Topiantti Älkäs
0401295152

Talous- ja toimistopalvelut:

toimistosihteeri
Kirsi Avelin
040 129 4792

Asema- ja yleiskaavoitus:

Kaupunginarkkitehti
Ilkka Tarkkanen
050 311 7130

Asemakaavapäällikkö
Kalle Räinen
044 794 2525

kaavoitusinsinööri
Minna Frosti
040 129 4250

Kaavoitusinsinööri
Ville Nykänen
040 129 4114

kaavoitus- ja kiinteistöinsinööri
Hannu Peltomaa
044 794 2530

kaavavalmistelija
Anne Kosonen
040 355 9770

SISÄLTÖ

- 2** Yhteystiedot
- 3** Johdanto
- 4** Osallistuminen kaavoituksessa
- 6** Palautteet kaavahankkeista
- 8** Yleiskaavoitus
- 10** Asemakaavoitus
- 16** Kaavamuutoksen hakeminen
- 18** Poikkeamisen hakeminen

KAAVOITUSKATSAUS 2022

Julkaisija: Mikkelin kaupunki

Taitto: Maankäyttö ja kaupunkirakenne

Kuvat: Kaupunkisuunnittelun arkisto / Mikkelin kaupunki / Maanmittauslaitos

” KAAVOITUKSELLA SÄÄDELLÄÄN ALUEIDEN KÄYTTÖÄ JA RAKENTAMISTA”

Johdanto

Tämä kaavoituskatsaus tarjoaa yleiskatsauksen Mikkelin kaupungin ajankohtaisista kaavoitushankkeista. Mukana on yleistä tietoa kaavoituksen kulusta ja miten kaupunkisuunnittelu pystyy auttamaan sinua omien suunnitelmiesi toteuttamisessa. Lisäksi katsauksessa kerrotaan vaikuttamismahdollisuuksista kaavaprosessin aikana.

Kaavoituksella säädellään alueiden käyttöä ja rakentamista. Kaavoja laadittaessa suunnitellaan miten mm. asuinalueet, työpaikat, viheralueet ja liikenne sijoitetaan kaupunkiin.

Kaavoitus jakautuu kolmeen eri kaavatasoon, **maakuntakaava**, **yleiskaava**, **asemakaava**. Yleispiirteisempi kaava ohjaa yksityiskohdaisempaa kaavoitusta. Yleiskaava kattaa koko kaupungin ja ohjaa asemakaavoitusta. Yleiskaava voidaan laatia myös maankäytön ja rakentamisen ohjaamiseksi määrättyllä alueella osayleiskaavalla. Asemakaavoilla ja asemakaavan muutoksilla luodaan edellytykset

rakentamiselle. Asemakaavalla säädellään mihin tarkoituksiin aluetta voi käyttää ja kuinka paljon saa rakentaa. Määräykset koskevat myös rakennusten korkeuksia, katujen leveyksiä sekä muita alueen rakenteeseen ja kaupunkikuvaan vaikuttavia seikkoja. Rakentaminen voi alkaa, kun kaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa ja se on saanut lainvoiman. Kaavoitusprosessi kestää yleensä vähintään vuoden ja vaativissa kaavoissa saattaa viedä useitakin vuosia.

YKSIKKÖ HUOLEHTII

- Kaavoituksesta
- Muusta maankäytön suunnittelusta
- Kaupunki- ja maisemakuvan vaalimisesta ja rakennussuojelusta
- Rakentamiseen liittyvistä poikkeamisluvista ja lausunnoista

OSALLISTUMINEN

An aerial photograph of a city, likely in Finland, showing a mix of residential and commercial buildings. In the foreground, there are several multi-story apartment buildings with light-colored facades and dark roofs. A large, leafy green tree stands in the middle ground. In the background, a church with a tall, dark spire is visible against a blue sky with wispy clouds. The word "OSALLISTUMINEN" is written in large, white, sans-serif capital letters across the center of the image.



OSALLISTUMINEN KAAVOITUKSESSA

KAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMINEN

Maanomistajat, yhteisöt tai yritykset voivat tehdä aloitteita kaavoituksen käynnistämiseksi. Kaupunki päättää kaavoituksen aloittamisesta. Asemakaavan muutosta haetaan kirjallisesti maankäyttö- ja kaupunkirakennesyksiköstä. Pienten rantaosayleiskaavojen ja ranta-asemakaavojen ohjaamisesta vastaa kaavoitusinsinööri.

MITEN VOIN VAIKUTTA?

Kaavahankkeen vireilletulosta ilmoitetaan kaupungin virallisilla ilmoitustauluilla ja internet-sivuilla sekä osallisille lähetettävällä kirjeellä. Osalliset voivat esittää mielipiteensä vireillä olevasta kaavasta sekä siihen liittyvästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Mielipiteen voi esittää kirjallisesti tai suullisesti.

Kirjalliset mielipiteet ovat suositeltavampia, koska niiden asiasisältö välittyy täsmälleen tarkoitettussa muodossa kaavanlaatijoiden ja päätöksentekijöiden tietoon. Saadut mielipiteet pyritään ottamaan huomioon jatkosuunnittelussa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollisuus jättää mielipide 14 tai 30 päivän aikana kaavan merkittävyydestä riippuen. Kaikille avoimia asukastilaisuuksia ja työpajoja järjestetään kaavakohtaisesti tarpeen mukaan.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laaditaan aina kaavoitukseen ryhdyttäessä. Asiakirja sisältää kaavanhankkeen perustiedot, kuten suunnittelun tavoitteet ja tarkoituksen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty vuorovaikutusmenettelyt, kaavoituksen kulku, vaikutusten arvioinnit, yhteystiedot sekä arvioitu aikataulu. Osalliset saavat tietoa miten he voivat vaikuttaa kaavoitukseen. OAS lähetetään kirjeellä kaava-alueen kiinteistöjen omistajille ja naapureille sekä asetetaan nähtäville kaupunkisuunnitteluyksikön ilmoitustaululle.



PALAUTTEET KAAVAHANKKEISTA

Mielipiteet voi lähettää kirjallisesti kaupunkisuunnitteluun PL 33, 50101 MIKKELI tai sähköisesti kirjaamo@mikkeli.fi †

Huomautukset on toimitettava kirjallisesti ennen kaavaluonnoksen nähtävilläoloajan päättymistä kaupungin kirjaamoon; Mikkelin kaupungin virastotalo kirjaamo, Maaherrankatu 9 – 11 PL 33, 50101 tai kirjaamo@mikkeli.fi

Muistutukset on toimitettava kirjallisesti ennen kaavaehdotuksen nähtävilläoloajan päättymistä kaupunginhallitukselle osoitteella PL 33 (Raatihuoneenkatu 8- 10), 50101 Mikkeli

Valitus on tehtävä kaupungin (lautakunta, kaupunginhallitus, kaupunginvaltuusti) hyväksymispäätöksestä 30 päivän kuluessa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen

KAAVAPROSESSI

ALOITUSVAIHE

- Kaavan vireille tulosta tiedottaminen
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen
- Perusselvitykset

LUONNOSVAIHE (Tarvittaessa)

- Kaavaluonnoksen laatiminen
- Yleisötilaisuus (tarvittaessa)
- Kaavaluonnoksen nähtävillä oli

EHDOTUSVAIHE

- Kaavaehdotuksen laadinta
- Vastineet luonnosvaiheen palautteeseen
- Yleisötilaisuus (Tarvittaessa)
- Kaavaehdotuksen nähtävillä olo

HYVÄKSYMISVAIHE

- Vastineet ehdotusvaiheen palautteeseen
- Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan

VUOROVAIKUTUS

Palautteen antaminen
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Mielipiteen esittäminen kaavaluonnoksesta
nähtävilläoloin aikana)

Muistutuksen jättäminen
kaavaehdotuksesta nähtävilläolon aikana

Valitusmahdollisuus kaavan
hyväksymispäätöksestä
hallintooikeuteen

YLEISKAAVOITUS

An aerial photograph of a Finnish landscape. A two-lane asphalt road with yellow center and white edge lines curves from the bottom left towards the center. The road is flanked by dense green forests. To the right of the road, a large, calm lake stretches towards the horizon. In the lower right, a small cluster of houses with red-tiled roofs is visible, nestled among the trees. The sky is overcast with grey clouds. The word 'YLEISKAAVOITUS' is superimposed in large, white, sans-serif capital letters across the middle of the image.

YLEISKAAVOITUKSEN TYÖKOHTEET

Yleiskaavoituksen työkohteet koostuvat lähiaikoina vireille tuleviin yleiskaavahankkeisiin.

Siikasaaren yleiskaavan muutos

Kaavoitusinsinööri, Minna Frosti

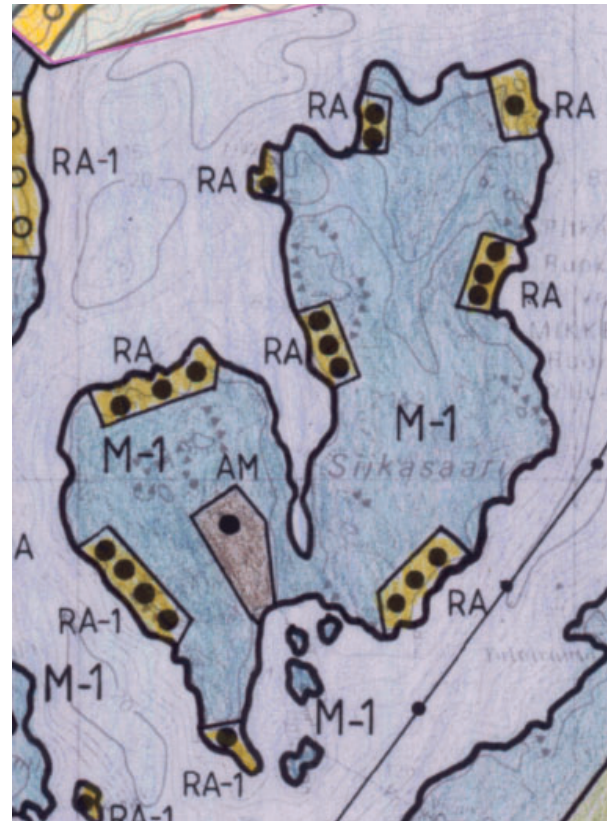
Luonterin Siikasaaren yleiskaavan tavoitteena on järjestellä alueen rakennuspaikat tarkoituksen mukaisiin toteutuneeseen kokonaisuuksiin. Alueelle asetetaan rakennuskieltojakaavahankkeen valmistelun ajaksi.

Heimarin ranta-asemakaava

Kaavoitusinsinööri, Minna Frosti

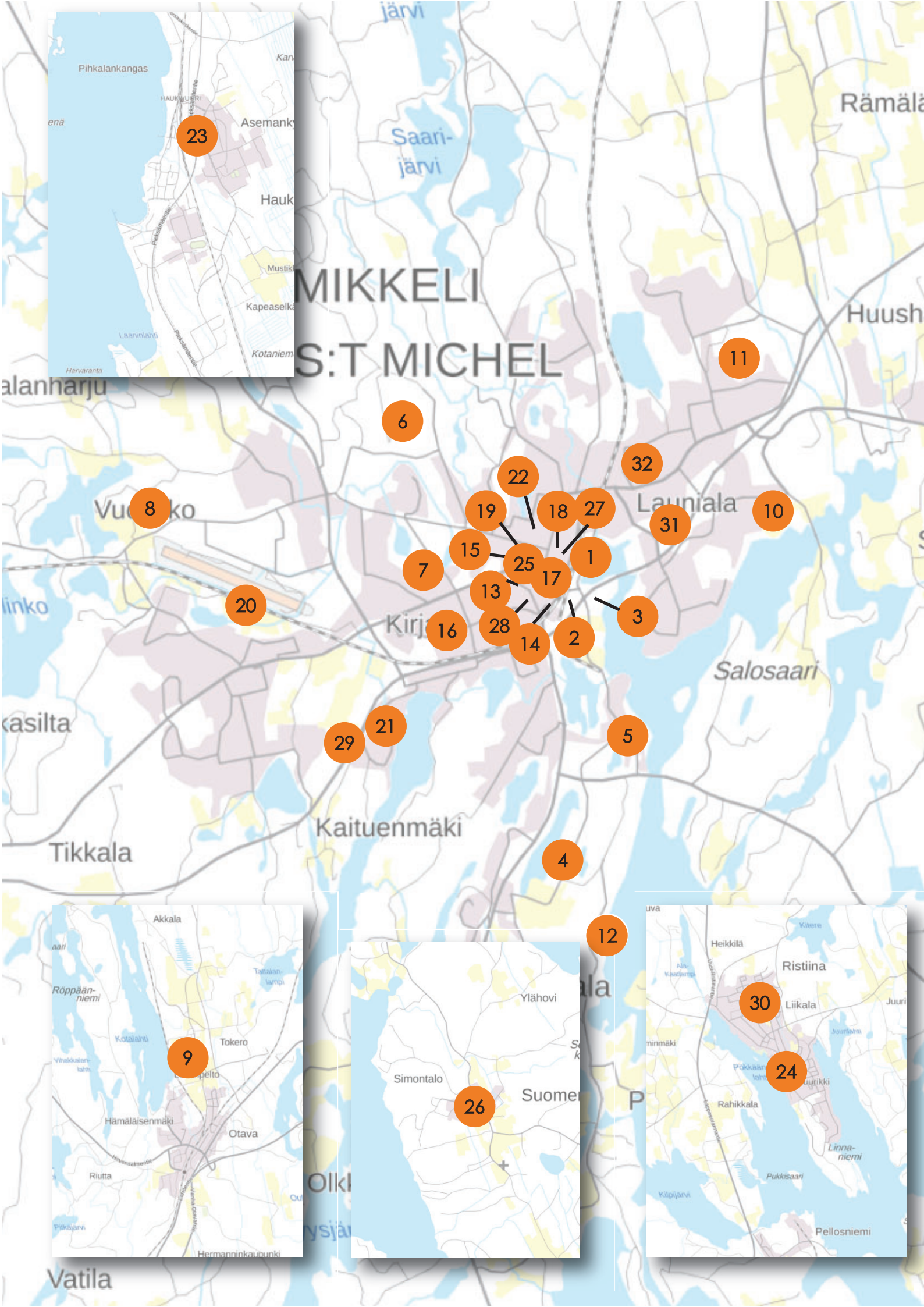
Tavoitteena on kehittää alueesta matkailullisesti vetovoimainen matkailukeskus, muodostaa alueelle uusi identiteetti rakentamalla alueelle uutta majoitusrakentamista vanhaa kunnioittamalla sekä tutkia osin vedenpäällisen, kelluvan rakentamisen mahdollisuuksia.

Ranta-asemakaavan laatii FCG Oy yksityisen toimijan aloitteesta.



ASEMAKAAVOITUS





ASEMAKAAVOITUKSEN TYÖKOHTEET

Asemakaavoituksen työkohteet koostuvat vuonna 2022 vireillä olevista tai lähitulevaisuudessa vireille tulevista kaavoista.

1. Satamalahti

Mikkelin keskusta laajenee Saimaan rannalle Satamalahteen. Suunnittelusta järjestettiin kansainvälinen arkkitehtuurikilpailu vuonna 2013. Asemakaavaa muutetaan useassa eri osassa asuin-, palvelu- ja työpaikkarakentamisen mahdollistavaksi seuraavan kymmenen vuoden aikana.

2. Veturitallien alue

Asemakaavapäällikkö Kalle Räinen

Kohde sijaitsee hyvällä paikalla keskustan tuntumassa ja aluetta halutaan kehittää liikerakentamisen tarpeisiin. Kohteen itäpuolella sijaitseva lokkilutakon alue jää nykyiseen käyttöön ja alueen liikenneverkkoa kehitetään mahdollistamalla uusi katuyhteys ratapihan alitse. Veturitallit on suojeltu ja tulevat muodostamaan tärkeän kiinnkohdan koko alueen toiminnoille. Kaavakonsulttina toimii FCG Oy. Tavoiteaikataulu 2023.

3. Kenkäveronniemi

Jätevesiputsari

Asemakaavapäällikkö, Kalle Räinen

Asemakaavan muutoksella selvitetään jätevesiputsarin alueelle uusiokäyttöä. Hanke toteutetaan kumppanuuskoituksena. Tavoiteaikataulu 2025.

4. Moisientie 5-11

Kaupunginarkkitehti, Ilkka Tarkkanen

Alueen ympäristöön suunnitellaan asumista ja täydennysrakentamista kantakaupungin osayleiskaavan 2040 pohjalta. Kaavakonsulttina toimii FCG Oy. Tavoiteaikataulu 2023.

5. Pursialan asemakaavat

Kaupunginarkkitehti, Ilkka Tarkkanen

Pursiala on kaupungin tärkein pohjavesialue. Kaavalla pyritään turvaamaan pohjavedentuotanto ja alueen nykyinen toiminta teollisuuskäytössä siirtymäajan puitteissa. Siirtymäajan jälkeen alue on pääosin liike- ja palvelutiloja sekä asumista. Siirtymäajasta päättää kaupunginvaltuusto. Hankkeen käynnistyvät yksittäisinä kaavamuutoksina. Alueen asemakaavamuutoskohteisiin kuuluvat Varsavuoren hotellin kiinteistö, Mölnlycke ympäristöineen. Tällä hetkellä vireillä on Pursialankatu 38 asemakaavamuutos Varsavuoren hotellin alueella. Tavoiteaikataulu 2024

6. Raviradantie

Kaavoitusinsinööri, Ville Nykänen

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on vahvistaa raviradan, liikunta- ja urheilupalveluiden toimintaedellytyksiä, tutkia ja edistää tarvittavia liikenteellisiä järjestelyitä sekä turvata alueen luonto- ja maisema-arvot. Tavoiteaikataulu 2023.

7. Pankalampi/ Terveyskeskus

Kaupunginarkkitehti, Ilkka Tarkkanen,

Pankalammen terveyskeskuksen toiminnat siirretään keskussairaalan yhteyteen, sen korvaavaa maankäyttöä suunnitellaan vielä. Ehdotuksia on ollut esim. senioriaryhmiä palvelevasta toiminnasta, mutta lopullisia päätöksiä ei ole vielä tehty.

Tavoiteaikataulu 2025.

ASEMAKAAVOITUKSEN TYÖKOHTEET

8. Vuolingonkatu Tuskun

Kaavasuunnittelija, Ari Luotonen
Asemakaavapäällikkö, Kalle Räinen

Asemakaavan avoitteena on muodostaa uusi teollisuus-kortteli Tuskun kaupunginosaan samalla päivitetään Tuskun muun teollisuusalueen kaavamerkintöjä. Tavoiteaikataulu 2024.

9. Otavan koulutila

Kaupunginarkkitehti, Ilkka Tarkkanen,

Otavankoulutilan alueelle on tavoite kaavoittaa tontteja asuinpienaloarakentamiseen. Tavoiteaikataulu 2026-2027.

10. Ranta-Launiala

Kaavoitusinsinööri, Ville Nykänen

Asemakaavoituksen tavoitteena on lisätä pientaloasumiselle sopivia tontteja Saimaan lähialueilla kaupungin strategian mukaisesti ja edistää Visulahden matkailun toimintoja. Tavoiteaikataulu 2023.

11. Oravinmäki, Hormikuja

Asemakaavan muutoksella täydennetään Oravinmäen teollisuusaluetta ja tutkitaan teollisuustonttien laajentumismahdollisuuksia. Tavoiteaikataulu 2024.

12. Annilanranta

Kaupunginarkkitehti, Ilkka Tarkkanen

Kirkonvarkauden asemakaava mahdollisti asuntomessujen järjestämisen ja kaava hyväksyttiin valtuustossa 2015. Siitä kuitenkin rajattiin pois eteläosa, joka on tarkoitus saattaa rakentamisen piiriin vuonna 2019. Kokonaisuudessaan Kirkonvarkauden kaavaalueella olisi tällöin n. 110 tonttia. Jo hyväksytyn pohjoisosan kaava-alueelle halutaan sijoittaa päiväkotia ja tätä koskeva kaavamuuotos on mukana eteläosan kaavassa. Kaavakonsulttina toimii Ramboll Oy. Tavoiteaikataulu 2023.

13. Urheilupuiston koulu

Asemakaavapäällikkö, Kalle Räinen

Urheilupuiston koulun alueelle on tavoitteena täydennyskaavoittaa kumppanuuskaavamallilla uusia toimintoja. Tavoitteena on korkeatasoinen arkkitehtuuri. Tavoiteaikataulu 2023.

14. Porrassalmenkatu 1

Asemakaavapäällikkö, Kalle Räinen

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa täydennysrakentaminen kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla Hankkijan rakennuksen tontilla.. Hankkeen kaavakonsulttina toimii FCG Oy. Tavoiteaikataulu 2023.

15. Marskin aukio

Asemakaavapäällikkö, Kalle Räinen

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa alueen käyttö keskustatoimintojen korttelialueeksi. Tavoiteaikataulu 2025.

16. Kirjalan yritystontit, kampusalue

Asemakaavapäällikkö, Kalle Räinen

Asemakaavan muutoksella tutkitaan alueen käyttötarkoituksen muuttamista asumiseen. Tavoitteena on täydennysrakentaminen kampusalueen tuntumassa. Tavoiteaikataulu 2024.

17. Kortteli 12

Kaupunginarkkitehti, Ilkka Tarkkanen

Ydinkeskustan täydennysrakentamista edistetään kaavoittamalla kortteleille lisärakennusoikeutta. Kaavaprosessin aikana tutkitaan eri vaihtoehtojen massoitteita, rakentamisen määrää ja vaikutuksia kaupunkikuvaan sekä ympäristöön. Kohde sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön vaikutusalueella; Mikkelin vankila. Hankkeen konsulttina toimii Ramboll Oy. Tavoiteaikataulu 2023.

ASEMAKAAVOITUKSEN TYÖKOHTEET

18. Kortteli 2

Kaupunginarkkitehti, Ilkka Tarkkanen

Ydinkeskustan täydennysrakentamista edistetään kaavoittamalla kortteleille lisärakennusoikeutta. Kaavaprosessin aikana tutkitaan eri vaihtoehtojen massoittelua, rakentamisen määrää ja vaikutuksia kaupunkikuvaan sekä ympäristöön. Kohde sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön vaikutusalueella; Mikkelin hallitustori ympäristöineen. Konsulttina toimii FCG Oy. Tavoiteaikataulu 2023.

19. Tripla

Asemakaavapäällikkö, Kalle Räinen

Suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa ruutukaavakeskustan kolmelle korttelin osalle lisärakentaminen. Tavoitteena on kaavoittaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoista keskustatoimintojen korttelialueita. Tavoiteaikataulu 2024.

20. Naistingin aurinkovoimapuisto

Asemakaavapäällikkö, Kalle Räinen

Suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa aurinkovoimapuiston perustaminen Lentokentän eteläpuolelle. Tavoiteaikataulu 2023.

21. Rantajoentie 14

Kaavoitusinsinööri, Ville Nykänen

Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa Pitkäjärvellä sijaitseva virkistysalue asuinpientoille. Kaavan yhteydessä tutkitaan vaikutukset hulevesiin ja varataan riittävät tilat hulevesijärjestelyille. Tavoiteaikataulu 2023.

22. Vuorikatu 23

Asemakaavapäällikkö Kalle Räinen

Vuorikadun entisen päiväkodin kiinteistö osoitetaan keskustatoimintojen korttelialueeksi ja mahdollistetaan täydennysrakentaminen. Nykyinen rakennus kärsii mittavasta vesivahingosta. Tavoiteaikataulu 2023.

23. Haukivuori asemanseutu

Kaupunginarkkitehti, Ilkka Tarkkanen

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa täydennysrakentaminen asuin- ja liiketoi-minnalle sekä rakennusoikeuksien tarkistaminen täydennysrakentamisen mahdollistamiseksi. Asemakaavamutoksen tavoitteena on tukea Haukivuoren keskustan kehittymistä vetovoimaiseksi 2019 valmistuneen yleissuunnitelman pohjalta. Haukivuoren yleissuunnitelma on tehty vuorovaikutteisesti alueen asukkaiden ja toimijoiden kanssa. Tavoiteaikataulu 2023.

24. Ristiina Sotakoulunranta

Kaavasuunnittelija, Ari Luotonen

Kaupungin tavoitteena on kehittää Ristiinan sotakoulunrannan alueesta käyttötoiminnoiltaan monipuolinen alue, joka pitää sisällään asumista, liiketoimintaa, sekä julkishallinnollisia toimintoja kuten päiväkotia. Tavoiteaikataulu 2023.

25. Valtion virastotalo

Asemakaavapäällikkö Kalle Räinen

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa entisen lääninhallituksen rakennuksen käyttötarkoitus keskustatoimintojen korttelialueeksi. Tavoiteaikataulu 2023.

MUUT VAIKUTUKSILAAN VÄHÄISET HANKKEET

Muut vaikutuksiltaan vähäiset kaavahankkeet tai yksittäisiä tontteja koskevat asemakaavanmuutokset

26. Suomenniemen asemakaavat

Asemakaavapäällikkö Kalle Räinen

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on on kaupungin myyminen kiinteistöjen käyttötarkoitusten muutokset asumiseen ja liiketoimintaan. Tavoiteaikataulu 2024.

27. Porrassalmenkatu 19-21 Asemakaavapäällikkö Kalle Räinen

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on teknisluontoinen muutos tonttijakoon ja rakennusoikeuksiin. Tavoiteaikataulu 2023.

28. Brahenkatu 16

Asemakaavapäällikkö Kalle Räinen

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on teknisluontoinen muutos ja korjaus asemakaavaan mukaisiin rakennusoikeuksiin. Tavoiteaikataulu 2023.

29. Ketunniementie

Kaavasuunnittelija, Ari Luotonen

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia Ketunniementien varren rakentamista toimitilarakentamiselle. Tavoiteaikataulu 2024.

30. Pietarintien kiertoliittymä

Kaavasuunnittelija, Ari Luotonen

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa kiertoliittymän toteutus Pietarintien risteykseen katusuunnitelman mukaisesti. Tavoiteaikataulu 2023.

31. Ratinlampi / Motonet

Asemakaavapäällikkö Kalle Räinen

Asemakaavan muutoksen tavoitteena vahvistaa Motonetin kiinteistön rajat ja käyttötarkoitus. Ratinlampi säilyy rakentamattomana. Tavoiteaikataulu 2023.

32. Lähemäkitalo

Kaavasuunnittelija, Ari Luotonen

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa entisen koulurakennuksen käyttötarkoitus yleisestä käyttötarkoituksesta asumiseen ja liiketoimintaan. Lähemäkitalo inventoidaan kaavamuutoshankkeen aikana. Tavoiteaikataulu 2023.



KAAVAMUUTOKSEN HAKEMINEN

Ota yhteyttä maankäyttö- ja kaupunkirakennesyksikköön, jos arvelet tarvitsevasi kaavamutosta tai muuten haluat selvittää kaavatilannetta. Ajankohtaisista ja lähiaikoina vireille tulevista asemakaavatöistä tiedotetaan vuosittain kaavoituskatsauksessa. Asemakaavojen ja asemakaavamuutosten hinnat tarkistetaan vuosittain, ajankohtaista informaatiota asiasta löytyy kaupungin nettisivuilta www.mikkeli.fi.

Kaupunki laatii omana työnään kaavat, jotka sijoittuvat kaupungin omille maille tai kaavan osallisina on huomattava määrä maanomistajia, kuten esim. rantaosayleiskaavassa. Kokonaan yksityisille maille tehtävät kaavamutokset pyritään hoitamaan ns. konsulttikaavoituksella, jossa maanomistaja palkkaa kaavakonsultin hoitamaan kaavoitusta. Laki määrää, että kaikissa tapauksissa kunta vastaa kaavan ohjauksesta. Maankäyttö- ja rakennuslaki antaa mahdollisuuden kunnille periä kaavoituksesta ja sen käsittelystä aiheutuneet kustannukset (MRL 59 §). Mikkelin kaupungin kaavoitusryhmä käsittelee asemakaavan muutoshakemukset ja tekee päätöksen kaavoituksen aloittamisesta tai hylkää kaavamuutosaloitteen.

Kaavasta tehdään maankäyttösopimus, kun asemakaava laaditaan yksityisen maanomistajan maalle ja asemakaavan laatimisesta tai sen muuttamisesta seuraa maanomistajalle merkittävää hyötyä. Maankäyttösopimukset perustuvat maankäyttö- ja rakennuslakiin. Sopimuksella sovitaan maanomistajan osallistumisesta kaava-aluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen yms. kustannuksiin. Kustannukset määräytyvät työntekijäkohtaisin tuntiveloitusperustein.

Hinnat

Kaavamutoksen hinnat vaihtelevat 1 000 € - 10 000€ riippuen kaavan mittakaavasta ja työmäärästä. Merkittävien kaavojen kustannukset sovitaan maankäyttösopimuksella.



POIKKEAMINEN JA SUUNNITTELUTARVE- RATKAISU

POIKKEAMISEN HAKEMINEN

Rakentaminen vastoin voimassa olevaa yleiskaavaa, asemakaavaa tai rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolelle edellyttävät erityistä lupaa: poikkeamista tai suunnittelutarveratkaisua. Hakumenettely on kummassakin tapauksissa samanlainen.

Poikkeaminen kaavasta

Mikäli rakentamisessa on tarvetta poiketa asemakaavasta tai muista lainvoimaisista säännöksistä, on haettava poikkeamispäätös ennen rakennusluvan hakemista. Poikkeamiseen tulee aina olla perusteltu syy.

Suunnittelutarveratkaisu

Suunnittelutarveratkaisua saatetaan tarvita, kun rakennetaan asemakaavoitetun alueen ulkopuolelle olemassa olevan rakennuskannan läheisyyteen. Kaavatilanne tulee aina tarkistaa kaupunkisuunnittelusta.

POIKKEAMISEN HAKEMINEN

Ennen poikkeamisen hakemista ole yhteydessä kaupunkisuunnitteluun ja kysy etukäteen edellytyksiä poikkeamiselle, näin säästyt turhalta hakuprosessilta. Hakemuksen voi lähettää lupapiste.fi palvelun kautta. Poikkeamislupa-asioissa sinua auttavat:

Lisätietoja:

poikkeamisluvat@mikkeli.fi

Kaavoitusinsinööri **Minna Frosti**,

Asemakaavapäällikkö , **Kalle Räinen**

1. TILAA HAKUMUSLOMAKKEET JA

KARTTALIITTEET

Hakemus- ja kuulemislomakkeita saa Mikkelin kaupunkisuunnittelusta. Kartta-aineistossa sinua auttaa kaupungin maankäyttö- ja kaupunkirakenneyksikkö. Hakemus on ensisijaisesti tehtävä lupapiste.fi palvelussa.

2. TÄYTÄ HAKULOMAKE

Hakemuslomake täytetään **kahtena kappaleena**

3. NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Lomakkeita ja ohjeita saa kaupunkisuunnittelusta

4. TARVITTAVAT LIITTEET

- Asemapiirros 1:200, 1:500, (1:1000), kahtena kappaleena
 - Asema-, ranta-asema- ja yleiskaava-alueella ote kaavasta kahtena kappaleena
 - Muulla alueella rekisterikartta 1:10 000 kahtena kappaleena ja tarvittaessa tilan lohkomiskartat.
- Karttakopiot saatavissa Maanmittauslaitoksen palvelupisteestä, Jääkärintie 14 (PL69), Mikkelä 50100 puh. 029 530 1110
- Kerrosalalaskelma
 - Rakennuspaikan omistus- tai hallintaoikeus, kopio yhtenä kappaleena
 - Kiinteistörekisteriote, kopio yhtenä kappaleena, kopiot saatavissa Maanmittauslaitoksen palvelupisteestä, Jääkärintie 14 (PL69), Mikkelä 50100 puh. 029 530 1110
 - Valtakirja tarvittaessa

5. TOIMITA HAKEMUS

Lupapiste.fi - palveluun tai poikkeamisluvat@mikkeli.fi

Hinnat

Tarkemmat hintatiedot löytyvät kaupunkisuunnittelun maksuista ja taksoista. Vuoden 2023 maksut ja taksat on vahvistettu kaupunkikehityslautakunnassa Marraskuussa 2022.

[MIKKELI.FI/KAAVOITUS](https://mikkeli.fi/kaavoitus)