

Eriävä mielipide

Mikkelin kaupunginhallituksen päätös §394: Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava 2040 / 5.11.2018

Me allekirjoittaneet kaupunginhallituksen jäsenet emme voi hyväksyä kaupunginhallituksen päätöksen osaa, "*Kaupunginhallitus päättää muuttaa korttelissa 43 olevan kaupunkivihreä merkinnän Kehittyvä taajama-merkinnäksi Mikkelin kaupunginhallituksessa 28.10.2013 § 396 tehdyn aiemman päätöksen mukaisesti.*

*Kortteli 43 osalta kaupunginhallitus haluaa mahdollistaa nykyistä tehokkaamman rakentamisen tavalla, joka säilyttää kantakaupungin osayleiskaavassa esitetyt arvot ja kaavamerkinnäksi esitetään kehittyvä taajama."*

Yleiskaavatyön valmistelu- ja selvitystyön perusteella Kaihun alue oli merkitty kokonaisuudessaan yleiskaavaehdotukseen Kaupunkivihreän alueena. Nyt tuon kokonaisuuden rikkoo kaupunginhallituksen enemmistön päätös sijoittaa Kehittyvän taajaman alue Kaupunkivihreä –alueen sisälle. Korttelin 43 rajalla on myös varauduttu Urpolanjoen luonnonsuojelualan laajentumiseen. Tehokas rakentaminen sen välittömässä yhteydessä vaarantaa myös tämän.

Haluamme kiinnittää huomiota siihen, että kaupunginjohtajan päätösehdotus poikkesi kaupunkiympäristölautakunnan ja sen esityksen perusteena olleesta kaavatyön ohjausryhmän esityksestä. Myös kaupunkiympäristölautakunnassa teknisen johtajan päätösehdotus, joka poikkesi ohjausryhmän esityksestä.

Rakentaminen korttelissa 43 on voimassa olevassa asemakaavassa (kv 15.6.1998) rajattu rakennusalueeltaan tiukasti nykyiseen päärakennukseen. Päärakennuksen ydinosassa sallitaan kahteen kerrokseen (I 2/3) rakentaminen sekä siivessä yhteen kerrokseen (I) rakentaminen. Lisäksi tontilla saa olla autotalli ja talourakennuksia, joiden suurin sallittu kerrosala on yhteensä 100 k-m<sup>2</sup>. Muilta osin korttelissa on suojeltava alue -merkintä (s- 2), joka määrää, että alueen puusto ja maastomuodot tulee säilyttää siten, että maiseman luonne ei muutu.

Kaavan tavoitteena oli mahdollistaa se, että maanomistaja saattoi hyödyntää tontilla jo olevia rakennuksia. Merkittävä uudisrakentaminen estettiin ja rakennusten korkeudet ovat sellaisia, että niitä on vaikea erottaa kasvillisuuden joukosta. Silloisen maanomistajan kanssa sovittiin nykyinen käytäntö korvausmenettelyä liittyen paloaseman kaavoitukseen.

Tiukka, olemassa olevan päärakennuksen rakennusalan määrittely ja autotallin ja muiden talourakennusten maksimi rakennusoikeuden rajoittaminen sekä muun korttelin suojeleminen puuston ja maastomuotojen muutoksilta, kertovat kaupungin tahtotilasta säilyttää alue osana Kattilanlahtea ja laajemmin Kaihun aluetta.

Tämän asemakaavan mukainen rakentaminen katsottiin myös osayleiskaavan ohjausryhmässä ja kaupunkiympäristölautakunnassa sopivan Kaupunkivihreä –merkinnän alle.

Kaupunginhallituksen päätöksentekoa leimasi osayleiskaavavalmistelu alkuvaiheista (2013) lähtien vaikuttanut kortteli 43 alueen omistajien määrätietoinen toiminta nostaa vuonna 1998 hyväksytyt asemakaavan rakennusoikeus jopa lähes kymmenkertaiseksi.

Alle on kuvattu päätösten prosessi joka koskee kortteliä 43:

Kaupunginhallitus päätti 18.6.2012, että Mikkelin kantakaupungin alueelle laaditaan yleiskaava.

Päätöksen valmistelutekstissä todetaan mm. "Tarvittaessa yleiskaavan alueella voidaan laatia osayleiskaavoja, jotka lopussa voidaan yhdistää samaan kaavakarttaan. Yleiskaavatyön kanssa samanaikaisesti laaditaan asemakaavoja kiireellisten hankkeiden osalta."

Yleiskaavatyön käynnistymisen aikoihin Kortteli 43 omistaja Kari Pylvänäinen solmi esisopimuksen kohteesta FH Investin kanssa, antaen heille mahdollisuuden kehittää kohteen maankäyttöä. Korttelissa oleva tontti on 5 800 m<sup>2</sup>. Maanomistusalueen koko, 8 160 m<sup>2</sup>, on laajempi, kuin kaavan tontti.

Kesällä 2013 FH Invest esitti kaupungille kaavamuutoksen laatimista ko. kortteliin, joka mahdollistaisi kerrostalorakentamisen, yhteensä rakennusten bruttoala olisi noin 4480 m<sup>2</sup> ja rakennusten huoneistoala noin 3 350 m<sup>2</sup>. Tämä mahdollistaisi kahden kerrostalon rakentamisen, joissa olisi noin 50 asuntoa.

Kaupunginhallitus hyväksyi 28.10.2013 FH investin esityksen kaavan muuttamisesta sellaisenaan: osayleiskaava muutetaan PY:stä AK:ksi, asemakaava muutetaan AO:sta AK:ksi ja, että hakijan esittämä hanke hyväksytään kaavamuutosten perustaksi.

Päätös syntyi tasaäänin puheenjohtajan äänen ratkaistessa.

Kaupunginjohtajan päätösehdotus, joka oli yhtenevä kaupunkisuunnittelun valmistelun kanssa, kuului:

"Kaupunginhallitus päättää, että maanomistajien tasapuolisen kohtelun ja kantakaupungin yleiskaavatyön vuoksi kaavatyötä ei aloiteta. Kaihun alueen käyttö ratkaistaan ensin yleiskaavassa. Yleiskaavan hyväksymisen jälkeen asemakaavan laatimiseen voidaan palata, jos se on yleiskaavan mukaista."

Kaupunginhallitus oli hyväksynyt yleiskaavatyön käynnistyspäätöksen yhteydessä sen, että yleiskaavatyön kanssa samanaikaisesti laaditaan asemakaavoja kiireellisten hankkeiden osalta. Mitään perusteluja kaupunginhallitus ei kaavamuutoksen kiireellisyydelle esittänyt.

Lehtitietojen mukaan ja kaupunginhallituksen keskustelussa tuli esille että Kari Pylvänäinen on myynyt kortteli 43 sisältävän maa-alueen mikkeliiläiselle liikemiesryhmän omistamalle yritykselle. Tämä yritys on lähtenyt nyt kehittämään omistustaan alueella. Mitä on suunnitteilla, ei kerrottu kaupunginhallituksen kokouksessa muuta kuin hajatietoina, mitä hallituksen jäsenet olivat kuulleet yrityksen edustajilta. Virallista tietoa valmisteluista ei ollut.

Mikkelissä 6.11.2018

Markku Aholainen

Soile Kuitunen