

KIINTEISTÖ 491-7-5-12 / KULMAKATU 22 PURKULUPAHAKEMUS

Mikkelin kaupungin rakennusvalvonta on pyytänyt maankäyttö- ja kaupunkirakennesyksikön lausuntoa purkulupahakemuksesta koskien Emolan kaupunginosan korttelin 5 tonttia 12.

Kaavatilanne

Lupahakemus sijoittuu alueelle, jolla on voimassa kaupunginvaltuuston 2.5.1983 hyväksymä ja Sisäasiainministeriön 27.10.1983 vahvistama asemakaava nro 568. Ko. tontti kuuluu asemakaavassa Erillispientalojen korttelialueeseen (AO-6). Mikkelin kaupunki on toteuttanut vuonna 2005 Emolan kulttuuriympäristöohjelman ja rakentamistapaohjeet, joissa asemakaava on todettu rakennussuojeluratkaisujen puutteellisuuden vuoksi vanhentuneeksi.

Asemakaavassa tontilla on asuinkorttelin käyttötarkoituksmerkintä. Kerrosluvuksi on osoitettu 12/3 ja tontin takaosaan on osoitettu talousrakennuksen rakennusala (t). Katualueen laitaan on osoitettu istutettavan alueen osa merkintä. Asemakaava on valtaosin toteutunut 12/3 kerroksisena jälleenrakennuskaudelle tyypillisenä rakentamisena. Rakennusoikeutta tontilla on 150 k-m².

Maankäyttö- ja kaupunkirakennesyksikkö toteaa, että vuoden 1983 asemakaavassa ei ole otettu huomioon nykyisin voimassa olevan Maankäyttö- ja rakennuslaissa esitettyjä velvoitteita arvokkaan rakennusperinnön huomioon ottamisesta (MRL 118 § ja 139 §).

MAAKUNTAKAAVA

Emola on nimetty valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetun kulttuuriympäristön alueeksi (RKY 2009). Vastaava alue on myös Etelä-Savon maakuntakaavassa (hyväksytty 2010, päivitetty 2016) osoitettu merkinnällä Kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävä alue (maV 8.556 Emolan esikaupunkialue).

YLEISKAAVA

Vuonna 2019 hyväksytyssä Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavassa 2040 Emolan alueelle on osoitettu Valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön alue (RKY 7).

Kantakaupungin osayleiskaavassa 2040 todetaan seuraavat määräykset:

Valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö

Aluetta koskevien suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä. Mahdollisen korjaus- ja täydennysrakentamisen sekä alueeseen kohdistuvien toimenpiteiden on sopeuduttava kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin. Alueella ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka vähentävät merkittävän aluekokonaisuuden arvoa. Aluetta asemakaavoittaessa ja asemakaavaa muuttaessa 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 §

Purkamislupahakemus Kulmakatu 22 (491-7-5-12)

Kulmakadun rakennuksen tilat ovat olleet kylmänä hyvin pitkään. Rakennuksen nykykunnon perusteella on haettu lupaa sen purkamiseksi. Kohteesta on laadittu kuntotarkastusraportti, joka on laadittu vuonna 2022. Kuntotarkastusraportin perusteella rakennuksessa on kosteusvaurioita ja mittavia korjaustarpeita.

Purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen

- merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä
- eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.

Maankäyttö ja kaupunkirakenneyksikkö toteaa, että ensisijaisesti tulisi pyrkiä säilyttämään nykyinen rakennus, mutta voimassa oleva asemakaava ei aseta estettä sen purkamiselle.

Jatkosuunnittelussa on otettava huomioon rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti. Uudisrakentamisen on sopeuduttava kaupunkikuvaan mittasuhteiltaan, runkosyvyydeltään, kerrosluvultaan ja materiaaleiltaan. Uudisrakentamisen on oltava linjassa Kulmakadun rakennusten suuntaisesti. Kattokulmien ja räystäskorkeuden tulee noudattaa alueella käytettyä rakennustapaa ja Emolan asuinalueen rakennustapaohjeita.

Uudisrakentamisesta tulee konsultoida maankäyttö- ja kaupunkirakenneyksikköä ja Ely-keskusta ja museoviranomaisia. Alueelle on laadittu vuonna 2005 rakennustapaohjeet, jolla ohjeistetaan rakentamista kulttuuriympäristöön soveltuvalla tavalla.

Asemakaavoituksen käynnistäminen

Mikkelin kaupunki ei voi luvata nopealla aikataululla asemakaavan muutosta, mutta alueen maanomistajilla on mahdollisuus hakea sellaista maankäyttö- ja kaupunkirakenneyksiköltä. Kaupunki pyrkii kaavahankkeissa muodostamaan laajempia tarkoituksenmukaisia kokonaisuuksia yksittäisten tonttien sijaan naapurien tasapuolisen kohtelun vuoksi. Emolan esikaupungin asemakaava on kaupungin kaavoituksen työohjelmassa, mutta sen käynnistämiseksi ei ole asetettu tarkkaan määritettyä vuotta.



Asemakaavapäällikkö
Kalle Räinen