



Mikkelin kaupunki
PL 33
50101 MIKKELI

Lausuntopyyntönne 24.11.2023

Lausunto purkamislupahakemuksesta, asuinrakennuksen purkaminen. Kulmakatu 22, Mikkelä

Mikkelin kaupunki pyytää lausuntoa otsikon asiassa. Kiinteistön omistaja on tehnyt purkamislupahakemuksen hakemuksen mukaan ympäristön turvallisuuden ja korvaavan uuden rakentamisen vuoksi. Purkamisluvan hakemista on edeltänyt Kaupungin rakennusvalvonta syyskuussa kiinteistön omistajalle antama maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n mukainen rakennuksen korjauskehotus.

Maankäyttö- ja rakennuslain 139 §:n mukaisesti purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.

Purkamislupahakemuksen suhde kaavoituksen toteuttamiseen kohdistuvaan haittaan

Lupahakemus sijoittuu alueelle, jolla on voimassa kaupunginvaltuuston 2.5.1983 hyväksymä ja Sisäasiainministeriön 27.10.1983 vahvistama asemakaava. 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. 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). Vuonna 2019 hyväksytyssä Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavassa Emolan alueelle on osoitettu Valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön alue (RKY 7).

Maankäyttö- ja rakennuslain 51§:n mukaisesti kunnan on pidettävä asemakaavaa ajan tasalla sitä mukaa kuin maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Lain esitöiden, ts. hallituksen esityksen mukaan nämä syyt voivat liittyä esim. valtakunnallisiin intresseihin. Hallituksen esityksessä todetaan lisäksi, että vaikka kunnalla onkin kaavamonopoliin liittyvä kunnallinen päätäntävalta, velvoittaa säännös kuntaa pitämään asemakaavat ajan tasalla.

Nyt kyseessä oleva asemakaava on laadittu ja tullut voimaan ennen rakennussuojelulain vuoden 1985 voimaantuloa. Rakennussuojelulain laadinnan yhteydessä lisättiin samalla tuolloin kaavoitusta ohjanneeseen rakennuslakiin rakennussuojelua nimenomaisesti koskevat kaavan laatimissäännöt. Kun lisäksi otetaan huomioon, mitä maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:ssä ja 60 §:ssä säädetään kunnan velvollisuudesta huolehtia

5.12.2023

asemakaavojen pitämisestä ajan tasalla, maankäyttö- ja rakennuslain 139 §:n 1 momentissa tarkoitettuja purkamisluvan myöntämisen edellytyksiäkään ei voida katsoa olevan olemassa, ennen kuin rakennuksen suojelemisesta asemakaavaa muuttamalla on päätetty.

Purkamislupahakemuksen suhde rakennettuun ympäristöön sisältyvien arvojen hävittämiseen

Emolan esikaupunkialue muodostui Emolan ratsutilan ja Rouhialan kartanon maille, Mikkelin kaupungin laidalle pääosin rakentamattomalle niitty- ja peltoalueelle sekä kangasmaastoon. Esikaupunkialueen asutus kasvoi nopeasti 1889 valmistuneen Savon radan rakennustyöläisten ja samana vuonna perustetun Saksalan sahan työntekijöiden asettuessa Emolan alueelle. Emolaan rakennettiin 1920-luvulla runsaasti asuinrakennuksia, sillä Rouhialan kartanosta erotettiin Emolan pohjoisosiin vuokrapalstoja. Lisäksi Saksalan saha avusti työntekijöitään rakennusaineiden eli lautojen hankinnassa 1920-luvulla.

Emolan kulttuuriympäristöohjelmassa (Mikkelin kaupunki 30.6.2005) rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot on tunnistettu. Kohde on osa 1920-luvulla rakennettujen rakennuksien katunäkymää, jonka kokonaisuus on kulttuuriympäristöohjelmassa esitetty suojeltavaksi. Kohde edustaa alueen säilynyttä 1920-luvun rakennettua ympäristöä, jonka lisäksi hyvin tyylipiirteensä säilyttänyt rakennus ilmentää rakennusajankohdan käsityövaltaista puurakentamista.

Lupahakemuksen liitteenä on 19.4.2022 ja 3.5.2022 laadittu kuntoarvio (Mikkelin Mediaali OY). Kuntoarvion perusteella rakennuksessa on kunnostustarpeita lähivuosina, mutta vakavia rakenteellisia vaurioita sen perusteella ei ole havaittu. Rakennusten vauriot johtuvat pääosin pitkäaikaisesta kunnossapidon laiminlyömisestä. Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että rakennukset ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että ne jatkuvasti täyttävät terveellisuuden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset, eivätkä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä (MRL 166 §).

ELY-keskus katsoo, ettei Maankäyttö- ja rakennuslain 139 §:n momentissa tarkoitettuja purkamisluvan myöntämisen edellytyksiä ole olemassa, sillä purkaminen merkitsisi rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä.

Johtopäätös

ELY-keskus ei puolla purkamisluvan myöntämistä Kulmakatu 22:n asuinrakennukselle. Purkamisluvan myöntämiselle ei ole ELY-keskuksen näkemyksen mukaan edellä kerrotuin perustein Maankäyttö- ja rakennuslain 139 §:n 1 momentin mukaisia edellytyksiä.

Kaupungin tulee ryhtyä toimiin Emolan alueen ilmeisen vanhentuneen asemakaavan ajantasaistamiseksi RKY-alueen rakennetun ympäristön vaalimiseksi ja jottei siihen liittyviä erityisiä arvoja hävitetä.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian valmisteluun on osallistunut kulttuuriympäristöasiantuntija Laura Vikman, sen on esitellyt maankäyttöasiantuntija Janne Nulpponen ja ratkaissut yksikönpäällikkö Eero Korhonen.

Tiedoksi

*kirjaamo@esavo.fi
katri.nousiainen@savonlinna.fi*

Tämä asiakirja ESAELY/1611/2023 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument ESAELY/1611/2023 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Nulpponen Janne 05.12.2023 09:59

Hyväksyjä Korhonen Eero 05.12.2023 09:50