

**Asunto-osakeyhtiö  
Mikkelin Kultapossut**

Isännöitsijä Asko Laukkanen  
Yrjönkatu 5, 50100 Mikkelä

17.3.2022

Mikkelin kaupunki  
Kirjaamo

**MUISTUTUS TONTIN 491-3-11-270 KAAVAMUUTOSEHDOTUKSESTA**

**Kaavamuutoksen tavoite**

Kaavaselostuksen mukaan kaavamuutoksen tarkoituksena on tarkastella yksityisen tahon omistaman asuinkerrostalotontin täydennysrakentamista. Kaavassa ratkaistaan alueen käyttötarkoitus, kerrosluku ja rakennusoikeus sekä alueella sijaitsevan **paikallisesti** arvokkaan rakennuksen suojelumerkintä asemakaavatasolla. Tontilla sijaitseva jugend-vaikutteinen talo on rakennettu vuonna 1912.

**Asunto-osakeyhtiö Mikkelin Kultapossut Oy toteaa:**

Rakennuksen suojeluarvo on paikallinen ja suojeltu yleiskaavassa. Maakuntakaavassa rakennus ei ole suojeltu. Rakennusta ei ole luokiteltu valtakunnallisesti eikä maakunnallisesti suojeltavaksi rakennukseksi.

Tontin omistajat ja rakennuttaja ovat allekirjoittaneet kiinteistökaupan aiesopimuksen alueen rakentamisesta. Rakennuttaja ja kaupunki ovat allekirjoittaneet kaavoitus sopimuksen, joka koskee tontin 491-3-11-270 kaavamuutoksen laatimista. Tontin omistajan ja rakennuttajan tavoite on rakentamisen määrän ja tontin arvon maksimointi ympäristössä olevien kiinteistöjen/asuntojen kustannuksella.

Kaavamuutos on toteutettu ns. postimerkkikaavana, joka koskee vain yhtä tonttia, eikä kaavataarkastelu kohdennu koko kortteliin 11. Kaavatyössä otetaan rusinat pullasta välittämättä ympäristössä oleville rakennusten asunnoille aiheutuvasta haitasta. Etäisyys kaavassa esitetystä uudisrakennuksesta Pietarinkadun varrella olevaan kerrostalon seinään on vain 40 metriä. Kaikki Pietarinkadun ja Jokikadun asuntojen parvekkeet on suunnattu sisäpihalle päin, joten uudisrakennuksesta on suora näköyhteys oleviin asuntoihin ja parvekkeisiin.

Rakentajan tavoitteena on rakentaa viisikerroksinen pistetalo. Kaikki alueen kolmekerroksiset kerrostalot on toteutettu kolmikerroksisina lamellikerrostaloina, joissa kussakin kerrostalossa on kaksi porraskäytävää. Oleva rakennuskanta muodostaa Kalevankangas-Kaukolan tunnusomaisen kaupunkikuvan ja katunäkymän.

Suunnittelualue sijaitsee paikallisesti arvokkaalla rakennetun kulttuuriympäristön alueella, Jokikadun kerroksellinen kaupunkikuva. Alueen pohjoispuolella on Metsolankadun ja Mielikintien arvokas kulttuuriympäristö.

**Kaavalainsäädäntöä**

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 § todetaan mm. asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon laadittavassa asemakaavassa.

Alueella on voimassa vuonna 2019 hyväksytty Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava 2040, jossa todetaan mm. ”Alueen suunnittelussa tulee huomioida kulttuurihistorialliset ja virkistykselliset arvot sekä kaupunkikuvallinen laatu. **Täydennysrakentamisen tulee olla ympäröivään kaupunkirakenteeseen sopeutuvaa materiaalin, korkeuden sekä julkisivujäsentelyn osalta.** Alueen tarkemmat määräykset koskien rakentamistapaa, -laatua ja määrää osoitetaan asemakaavassa.

Osayleiskaavassa nimenomaan korostetaan uudisrakentamisen korkeutta, joka tulee olla suhteessa olevaan rakennuskantaan.

Vuonna 2019 hyväksytyssä Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava 2040, Jokikadun alueelle on osoitettu merkintä paikallisesti arvokas alue sk 13, Jokikadun kerroksellinen kaupunkikuva.

### **Suojeluperuste MRL § 41.2.**

3 vuotta vanhaa Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavaa 2040 ei voida pitää vanhentuneena, joten yleiskaavan ohjausvaikutusta ei saa ohittaa, eikä asemakaavaa voida laatia yleiskaavan ja -määräysten vastaisesti

**Asunto-osakeyhtiö Mikkelin Kultapossut Oy muistuttaa, että** nähtävillä oleva asemakaavaehdotus poikkeaa oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta ja yleiskaavan määräyksistä. Kaavaehdotuksessa on esitetty rakentamisen kerrosluvuksi V. Nykyisessä kaavassa kerrosluku on III ja maanpäällinen kellarikerros, joten kerrosluku vastaa IV. Asemakaavassa uudisrakennuksen kerrosluvuksi on esitetty V, mikä poikkeaa alueen rakennusten kerrosluvusta ja samalla yleiskaavasta.

### **Asemakaavaehdotus on oikeusvaikutteisen yleiskaavan vastainen.**

Asemakaavaehdotus on laadittu vastoin MRL:n 54§ edellyttämää yleiskaavan ohjausvaikutusta. Asunto-osakeyhtiö Mikkelin Kultapossut Oy ei tule hyväksymään nähtävillä olevaa kaavaehdotusta, sisäpihalle osoitetun uudisrakennuksen rakennusalan, rakennusoikeuden ja kerrosluvun osalta.

Asunto-osakeyhtiö Mikkelin Kultapossut Oy:n mielestä uudisrakentaminen tulee sijoittaa nykyisen asemakaavan mukaisesti kiinni Jokikadun -katualueeseen, kuten kaikki muutkin alueen kerrostalot Jokikadun ja Pietarinkadun varrella. Uusi kerrostalo sisäpihalla, olevien asuntojen edessä, noin 40 metrin etäisyydellä, ei voi olla häiritsemättä olevien talojen asukkaiden näkymää ja yksityisyyttä. Uudisrakennuksella on huomattava haitta olevien asuntojen asumisviihtyisyyteen, aiheuttaen myös asuntojen arvonalentumista.

Yhtä tonttia koskeva ”postimerkkikaavamuuotos” ei noudata hyvää kaavoituskäytäntöä. Kaukolan alueen laajempi asemakaavatarkastelu olisi tarpeen Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava 2040 muiden suojelukohteiden osalta. Yhtä tonttia koskeva kaavamuuotos on vastoin myös Mikkelin kaupungin uutta maapoliittista ohjelmaa, joka on parhaillaan hyväksymiskäsittelyssä.

### **Taloyhtiö ehdottaa kaavan palauttamista uudelleen valmisteluun.**

Asunto-osakeyhtiö Mikkelin Kultapossut Oy on valmis neuvottelemaan kaavan jatkosuunnittelusta ja kaavaratkaisuista.

### **Asunto-osakeyhtiö Mikkelin Kultapossut Oy (Jokikatu 7 ja Pietarinkatu 20) esitys rakennusoikeuden sijoittamisesta tontilla Jokikatu 9**

Karttatarkastelun perusteella Jokikatu 9 pientalosta on kiinteistön etelärajaan (Jokikatu 7) matkaa noin 23 metriä. Jokikatu 9 olevassa pientalossa ei ole asuinhuoneiston ikkunoita etelään päin, joten uusi kerrostalo voidaan sijoittaa esim. kahden metrin etäisyydelle olemassa olevasta pientalosta. Näin ollen (Jokikatu 7 mahdollisesti sallieissa) kiinni rajaon rakentamisen, on mahdollista sijoittaa noin 21 metriä leveä rakennusmassa kiinni Jokikadun varteen. Karttatarkastelun perusteella Jokikatu 7 rakennuksen syvyys on noin 12 metriä.

Nykyisen kaavan mukainen 950 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen jäljellä oleva rakennusoikeus jaettuna neljään kerrokseen, antaa kerroksen pohjapinta-alaksi noin 240 k-m<sup>2</sup>/kerros. Tällöin uudisrakennuksen syvyydeksi tulee (240 k-m<sup>2</sup> /21 metriä) noin 11,5 metriä, mikä vastaa Jokikatu 7 rakennuksen syvyyttä.

---

Ajoyhteys pihan puolella olevalle pysäköintialueelle saadaan Jokikatu 9 kiinteistön pohjoisrajalta. Tonttiliittymä säilyy Jokikatu 11 tonttiliittymän eteläpuolella olevan liittymän mukaisesti. Esitetyllä kaavaratkaisulla ei turmella paikallisesti arvokasta rakennetun kulttuuriympäristön aluetta, Jokikadun kerroksellista kaupunkikuvaa.

**Asunto-osakeyhtiö Mikkelin Kultapossut Oy:n hallitus pahoittelee, ettei lausunut mielipidettä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä oloaikana. Taloyhtiön hallitus sai tiedon kaavamuutoksesta vasta kaavaehdotuksen nähtävillä oloaikana ja hallituksen kokous pidettiin 23.2.2022. Taloyhtiössä oli meneillään loppuvuodessa 2021 putkiremontin hankesuunnittelu, joten isännöitsijällä oli työkiireitä, eikä huomannut osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä oloa.**

Yhteistyöterveisin

Mikkelissä 17.3.2022

**Asunto-osakeyhtiö Mikkelin Kultapossut Oy**  
Hallitus



Asko Laukkanen  
isännöitsijä

