



Mikkelin kaupunki
PL 33
50101 MIKKELI

Lausuntopyyntönnö 24.3.2025/ MliDno-2023-3921

Lausunto, Mikkelin kaupungin rakennusjärjestysehdotus

Mikkelin kaupunki pyytää Etelä-Savon ELY-keskuksen (ELY-keskus) lausuntoa rakennusjärjestysehdotuksesta. Kaupunki uusii rakennusjärjestyksen vastaamaan uutta rakentamislakia, joka tuli voimaan 1.1.2025. Rakennusjärjestys tulee uusia viimeistään 1.1.2027 mennessä. Rakentamislain soveltamisen kannalta on järkevää saada uusi rakennusjärjestys voimaan mahdollisimman pian.

ELY-keskus lausuu Mikkelin kaupungin rakennusjärjestysehdotuksesta seuraavaa:

ELY-keskus pitää onnistuneena ratkaisuna, että rakennusjärjestyksen yhteyteen on laadittu perustelumistio, jossa avataan laajemmin rakennusjärjestyksen määräyksiä ja muutoinkin rakentamisessa huomioitavia seikkoja. Tämä on tarpeellista etenkin nyt kun rakentamislain voimaan tulon myötä rakentamiseen liittyvä lupajärjestelmä ja siihen liittyvät prosessit ovat muuttuneet. Myös varsinainen rakennusjärjestysehdotus on oivallisesti valmisteltu ja sen säädökset ovat hyvin punnittuja.

Yleiskommenttina ELY-keskus toteaa, että koska vuoden alusta voimaan tullut rakentamislaki vapauttaa luvantarpeesta aiemmin lupaharkinnan piirissä olleita rakennuksia ja vastuu erityisesti näiden osalta siirtyy kokonaan rakentajalle, on rakennusjärjestyksiin tarpeen lisätä aiempaa enemmän tietoa esimerkiksi rakennussuojelu-, luonnonsuojelu- ja muinaismuistolain velvoitteista.

Seuraavassa ELY-keskus kommentoi yksittäisiä rakennusjärjestysehdotuksen määräyksiä:

- 4 §:ssä on annettu alueiden erityismääräyksiä ja siirtymäsäännöksiä. ELY-keskus toteaa, että myös Mikkelissä on osassa voimassa olevien kaavojen määräyksiä viitattu rakennusjärjestykseen, mikä voi aiheuttaa tulkintavaikeuksia kaavoja toteutettaessa. ELY-keskus kannustaa kaupunkia resurssiensa puitteissa päivittämään määräyksiltään vanhentuneita kaavoja nykylainsäädännön mukaisiksi. Ennen tämän tyyppisten kaavojen päivitystä toiminee rakennusjärjestysehdotuksessa esitetyt määräysviittaukset aiempiin rakennusjärjestyksiin siirtymäajan ratkaisuna.

ELY-keskus suhtautuu kriittisesti 4 §:n määräykseen asunnon rakentamisen mahdollistamisesta teollisuus- ja varastorakennusten tai huoltoaseman rakennuspaikalle rakennusjärjestyksen perusteella. ELY-keskus muistuttaa, että asemakaavoitetulla alueella kaavamääräyksen vastainen rakentaminen edellyttää

24.4.2025

kaavamuutosta tai poikkeamislupaharkintaa. Myös asemakaavoitetun alueen ulkopuolella tämän tyyppinen kategorinen säännös rakennusjärjestyksessä ei ole perusteltu, vaan asia edellyttää tapauskohtaista olosuhteet huomioivaa harkintaa. Mikäli määräys halutaan sisällyttää rakennusjärjestykseen, tulee sitä täsmentää tarkemmin, minkä tyyppisiä alueita määräys koskee ja lisätä kriteerit siitä, minkä tyyppisissä tilanteissa asunnon sijoittaminen ko. rakennuspaikoille on mahdollista, olkoonkin, että rakentamislain 4 luvun edellytykset on aina täytyttävä.

Asuinrakennusten rakentamisen salliminen teollisuusalueille ilman laajempaa alueidenkäytöllistä tarkastelua voi johtaa alueen pääkäyttötarkoitusta rajoittaviin ja haittaaviin tilanteisiin, joten määräyksen täsmentäminen on tarpeen.

- 5 §:än voisi lisätä, että viranomaisena toimii alueellinen vastuumuseo Riihisaari – Savonlinnan museo. Samoin voisi menetellä muissakin rakennusjärjestyksen kohdissa, jossa viitataan museoviranomaiseen.
- Rakennusjärjestyksen 15 §:n liitteessä 3 on määritelty suunnittelutarvealueet. Esitetyt suunnittelutarvealueet ovat huomattavasti nykyistä suppeampia. Tätä on perustelumuistiossa perusteltu asianmukaisesti. ELY-keskus esittää, että selvyuden vuoksi 15 §:ään lisätään: *Alueidenkäyttölain 16 §:n mukaan suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.*
- 16 §:n rakennuspaikalle asetettavat vaatimukset ovat perustelumuistiossa selkeästi perusteltuja toimivat hyvin yhteen voimassa olevien ympäristönsuojelumääräysten kanssa.
- Pykälää 16.1. ELY-keskus esittää täydennettäväksi siten, että sen yhteydessä käsitellään myös rakentamishankkeeseen ryhtyvän selvitysvelvollisuutta. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän selvitysvastuuta mm. kulttuuriympäristön arvojen ja luontoarvojen osalta, jotta lukijan on mahdollista tunnistaa, milloin ja missä tilanteessa on esim. luonnonsuojelulain tahi muinaismuistolain säädökset otettava huomioon rakentamisen tai muun toimenpiteen yhteydessä.
- Pykälässä 17.5. on tarpeen päivittää viittaukset oikeisiin kohtiin rakennusjärjestystä.
- Pykälässä 20 annetaan määräykset rakentamisen sopeutumisesta rantamaisemaan. Määräykset tukevat ELY-keskuksen näkemyksen mukaan hyvin maisemallisten arvojen huomiointia rakentamista ranta-alueilla. Tämän lausunnon liitteenä on tiedoksi kohdassa 20.2. viitatu päivitetty alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet Mikkelin kaupungin alueella.
- Pykälässä 22 ja liitekartassa 4 on esitetty rakentamislain 18 §:n mukaiset vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutosalueet. Pykälässä esitetyt kriteerit rakennuspaikalle ja rakennukselle ovat kannatettavia. ELY-keskus kiinnittää tällä kohtaa huomiota kahteen seikkaan:
 - Aluerajausten osalta on hyvä vielä arvioida, voiko vakituisen asumisen helpotettu mahdollistaminen joillakin esitetyistä alueista pidemmällä aikavälillä haitata kaupungin yhdyskuntarakenteen laajentamistarpeita esim. puhtaan/vihreän siirtymän tai muiden pidemmän tähtäimen maankäyttötarpeiden osalta. Esitetyt alueet kun sijoittuvat sinällään aivan oikein olemassa olevan yhdyskuntarakenteen ja palveluiden läheisyyteen.
 - Mikkelin ja Ristiinan väliselle alueelle on esitetty rakennusjärjestysehdotuksessa sekä tiukemman lupaharkinnan suunnittelutarvealuetta että helpotetun lupaharkinnan käyttötarkoituksen

24.4.2025

muutokselle, siten että alueet jopa rajautuvat toisiinsa. Aluerajausten perusteet ja loogisuus on paikallaan vielä arvioida kokonaisuutena.

- ELY-keskus toteaa, että 23 §:n ja 24 §:n määräyksiä tulee muuttaa siten, että vapautukset luvanvaraisuudesta eivät koske sekä suojeltuja kohteita että arvokkaita kulttuuriympäristöjä seuraavan tyyppisen rakentamisen osalta:
 - 23.2. Aidat ja niihin liittyvät tukimuurit ja 23.7 Julkisivuun kiinnitettävät laitteet
 - 23.4 Aurinkosähköjärjestelmät, 23.5 Ilmalämpöpumput, 24.2 Asuinrakennusten terassien ja parvekkeiden lasittaminen ja 24.4 Julkisivun, katon värisävyn sekä materiaalin muutokset myös arvokkaissa kulttuuriympäristöissä
 - Lisäksi §:n 24.7. Rakennuksen sisäiset korjaus- ja muutostyöt osalta on hyvä huomioida, että erityisesti rakennusperintölain ja valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen nojalla suojeltujen kohteiden (joita Mikkeliissä on useita), mutta myös asemakaavalla ja muiden lakien nojalla suojeltujen rakennusten suojelumääräykset voivat koskea myös sisätiloja.
- Pykälään 25.1 on hyvä lisätä valtakunnallisesti merkittävistä arkeologisista alueista käytettävä lyhenne VARK. Linkit Museoviraston palveluikkunaan (www.kyppti.fi) ja Etelä-Savon kulttuuriperintötietokantaan (www.esku.fi) olisi hyvä lisätä tähän kohtaan.
- 25.3 §:ssä on käsitelty suojellun rakennuksen ominaispiirteitä. Rakennuksen suojeltuun tyyliin tai ominaispiirteisiin voivat kohdassa lueteltujen rakennusosien ja ominaisuuksien lisäksi kuulua myös mm. portaat, terassit ja parvekkeet sekä esimerkiksi väliovet, uunit yms. Erityisesti rakennusperintölain mukaiset suojelupäätökset voivat sisältää määräyksiä koskien rakennusosia/ominaispiirteitä, joita kohdan 25.3 määritelmälistauksessa ei ole mainittu. Kohdassa tai esim. perustelumuistiossa voisi tuoda lisäksi esille erilaiset rakennussuojelun tavat (kaava, rakennusperintölain mukainen päätös, kirkollisten rakennusten suojelu.
- 31 §:ssä on ELY-keskuksen näkemyksen mukaan tarpeellista korostaa, että istutuksissa ei saa käyttää vieraslajeja. Mitään vieraslajia, myöskään niitä, jotka eivät kuulu EU:n tai kansalliseen vieraslajiluetteloon, ei saa päästä leviämään ympäristöön (vieraslajilaki 3 §). Vieraslajien lista on www.vieraslajit.fi -sivustolla.
- §:ssä 35 voisi vielä syytä selvittää rakentamishankkeeseen ryhtyvän vastuuta, jotta lukijan on mahdollista tunnistaa, milloin ja missä tilanteessa uhanalaiset eliölajit on luonnonsuojelulain mukaisesti otettava huomioon rakentamisen tai muun toimenpiteen yhteydessä esimerkiksi lisäämällä tekstin: "Rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuus on selvittää tarvittaessa etukäteen, miten rakentamisen tai muun toimenpiteen yhteydessä huomioidaan vesilain ja luonnonsuojelulain nojalla suojellut luontotyytit, rauhoitetut lajit, uhanalaiset lajit, Euroopan unionin tiukkaa suojelua edellyttävien lajien lisääntymis- ja levähdyspaikat sekä mahdolliset vaikutukset Natura 2000 -verkostoon kuuluvan alueen suojelun perusteena oleviin luontoarvoihin. Tarvittaessa rakentamisluvan tai poikkeamisluvan yhteydessä pyydetään lausunto ELY-keskukselta vakituiseen asuinrakennuksen tai loma-asunnon rakentamiselle tai käyttötarkoituksen muutokselle edellä mainittuihin ryhmiin kuuluvien eliölajien esiintymisalueiden läheisyydessä. Myös silloin, kun rakennus ei tarvitse rakentamislupaa, on rakentajan tarvittaessa selvitettävä edellä mainitut asiat."

Lisäksi pykälään olisi hyvä lisätä linkki mainittuun saimaannorpan pesimäaineistoon: <https://julkaisut.metsa.fi/julkaisu/saimaannorpan-tarkeimmat-pesimaalueet/>

24.4.2025

- 45.1 §:ää ELY-keskus esittää täydennettäväksi ensimmäisen kappaleen viimeisen virkkeen osalta seuraavasti: Kun purkutyö kohdistuu suojeltuun *rakennukseen* tai alueelle, joka koskee aluesuojelumerkintä *tai joka on kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennettu ympäristö*, on hankkeesta pyydettävä...”

Tämä asiakirja on allekirjoitettu viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Lausunnon on esitellyt maankäyttöasiantuntija Janne Nulpponen ja ratkaissut yksikönpäällikkö Eero Korhonen.

Liitteet Alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet (Etelä-Savon ELY-keskus 2025)

*Tiedoksi Etelä-Savon maakuntaliitto
Riihisaari – Savonlinnan museo*

24.4.2025

Alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet (Etelä-Savon ELY-keskus 2025)

JÄRVEN NIMI	Alin suositeltava rakentamiskorkeus	Itäkoord. (ETRS-TM35FIN)	Pohjois-koord. (ETRS-TM35FIN)	Järvitunniste	kunnat
Alajärvi - Orijärvi	87.25 m (N2000)	531429	6839476	04.112.1.478 Alajärvi	Mikkeli
Ala-Kuolio	86.55 m (N2000)	507037	6813284	14.977.1.001 Ala-Kuomio	Mikkeli
Hanhijärvi	99.85 m (N2000)	524594	6849629	04.163.1.007 Hanhijärvi	Mikkeli
Hietanen	126.35 m (N2000)	502117	6826452	14.977.1.017 Hietanen	Mikkeli
Hirvijärvi	114.75 m (N2000)	500518	6848498	14.929.1.038 Hirvijärvi	Mikkeli
Härkäjärvi	104.95 m (N2000)	490954	6886659	14.961.1.005 Härkäjärvi	Kangasniemi Mikkeli Pieksämäki
Ihastjärvi	105.05 m (N2000)	510099	6857809	14.932.1.007 Ihastjärvi	Mikkeli
Iso-Naakkima	112.52 m (N2000)	508463	6894890	14.937.1.001 Iso-Naakkima	Mikkeli Pieksämäki
Iso-Vuolinko	99.95 m (N2000)	507704	6837570	04.153.1.030 Iso-Vuolinko	Mikkeli
Kallajärvi	96.45 m (N2000)	509460	6834614	04.152.1.010 Kallajärvi	Mikkeli
Kallavesi	83.20 m (N2000)	505778	6807231	14.972.1.001 Kallavesi	Mikkeli Mäntyharju
Kangasjärvi	106.85 m (N2000)	519842	6874665	04.253.1.041 Kangasjärvi	Juva Mikkeli Pieksämäki
Keihäsjärvi	83.25 m (N2000)	527498	6835773	04.115.1.015 Keihäsjärvi	Mikkeli
Keskimmäinen - Alimmainen	80.45 m (N2000)	525686	6832412	04.115.1.001 Keskimmäinen - Alimmainen	Mikkeli
Korpijärvi-Verijärvi	104.85 m (N2000)	505475	6845085	14.929.1.002 Korpijärvi-Verijärvi	Mikkeli
Kuolimo	77.80 m (N60)	532094	6789601	04.141.1.001 Kuolimo	Mikkeli Savitaipale
Kyyvesi	102.54 m (N2000)	506334	6870887	14.932.1.001 Kyyvesi	Kangasniemi Mikkeli Pieksämäki
Laavus	111.20 m (N2000)	505752	6890839	14.938.1.003 Laavus	Mikkeli
Linnajärvi	94.65 m (N2000)	510161	6833226	04.152.1.009 Linnajärvi	Mikkeli
Lylyjärvi	113.50 m (N2000)	520959	6855983	04.164.1.001 Lylyjärvi	Mikkeli
Oulanki	105.25 m (N2000)	506088	6832139	04.153.1.041 Oulanki	Mikkeli
Pesäjärvi	101.05 m (N2000)	499091	6857027	14.923.1.094 Pesäjärvi	Mikkeli

24.4.2025

JÄRVEN NIMI	Alin suositeltava rakentamiskorkeus	Itäkoord. (ETRS-TM35FIN)	Pohjois-koord. (ETRS-TM35FIN)	Järvitunniste	kunnat
Pitkäjärvi	91.35 m (N2000)	511922	6835130	04.152.1.002 Pitkäjärvi	Mikkeli
Puula	96.15 m (N2000)	484908	6845588	14.923.1.001 Puula	Hirvensalmi Joutsa Kangasniemi Mikkeli
Rauhajärvi	101.75 m (N2000)	499536	6863223	14.931.1.002 Rauhajärvi	Kangasniemi Mikkeli
Ruskiajärvi	82.75 m (N2000)	518508	6810375	04.113.1.001 Ruskiajärvi	Mikkeli
Saarijärvi	87.15 m (N2000)	520737	6828303	04.158.1.003 Saarijärvi	Mikkeli
Saarijärvi	96.35 m (N2000)	527818	6851452	04.163.1.001 Saarijärvi	Juva Mikkeli
Santaranjärvi	104.35 m (N2000)	497030	6855725	14.928.1.001 Santaranjärvi	Mikkeli
Sulama	99.15 m (N2000)	538617	6840363	04.112.1.489 Sulamajärvi	Juva Mikkeli
Suojärvi	123.35 m (N2000)	503993	6829639	04.114.1.044 Suojärvi	Mikkeli
Suuri-Ruotimo	103.55 m (N2000)	499426	6816267	14.976.1.003 Suuri-Ruotimo	Mikkeli Mäntyharju
Suuri-Vahvanen	90.35 m (N2000)	528409	6839683	04.115.1.024 Suuri-Vahvanen	Mikkeli
Syysjärvi	92.05 m (N2000)	512022	6831483	04.152.1.017 Syysjärvi	Mikkeli
Syysjärvi	88.10 m (N2000)	531940	6843586	04.162.1.003 Syysjärvi	Juva Mikkeli
Säynätjärvi	82.85 m (N2000)	521952	6808307	04.113.1.009 Säynätjärvi	Mikkeli
Toplanen	93.45 m (N2000)	527085	6843471	04.165.1.001 Toplanen	Mikkeli
Saimaa	78,06 m (N2000)	515370	6829734	04.151.1.001 Ukonvesi (Saimaa)	Mikkeli
Verijärvi	104.85 m (N2000)	507386	6842968	14.929.1.002 Korpijärvi- Verijärvi	Mikkeli
Ylimmäinen	80.55 m (N2000)	523308	6839619	04.156.1.009 Ylimmäinen	Mikkeli
Ylä-Kuomio	93.75 m (N2000)	505135	6818486	14.977.1.010 Ylä-Kuomio	Mikkeli
Yläne	109.75 m (N60)	502539	6847460	14.929.1.006 Yläne	Mikkeli

Tämä asiakirja ESAELY/401/2025 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument ESAELY/401/2025 har godkänts elektroniskt

Hyväksyjä Korhonen Eero 24.04.2025 09:52

Esittelijä Nulpponen Janne 24.04.2025 09:32

Lähettilä: [Nulpponen Janne \(ELY\)](#)
Vastanottaja: [RP MLI KH Kirjaamo](#)
Kopio: [kirjaamo@esavo.fi](#); [Nousiainen Katri](#); [Valjakka Sari](#)
Aihe: Lähetetään: ESAELY Lausunto, Mikkeli rakennusjärjehdotus.pdf
Päivämäärä: torstai 24. huhtikuuta 2025 10:10:10
Liitteet: [ESAELY Lausunto, Mikkeli rakennusjärjehdotus.pdf](#)

Viite: lausuntopyyntö 24.3.2025/ MliDno-2023-3921

Ohessa Etelä-Savon ELY-keskuksen lausunto Mikkelin rakennusjärjestys ehdotuksesta.

yt.

Janne Nulpponen

Maankäyttöasiantuntija

janne.nulpponen@ely-keskus.fi

029 502 4216, vaihe 029 502 4000

Alueiden käytön ja luonnonsuojelun palvelut

Etelä-Savon ELY-keskus, Jääkärintie 14, PL 164, 50101 Mikkeli

www.ely-keskus.fi/etela-savo <https://twitter.com/EtelaSavonELY>

Tämä viesti on tarkoitettu ainoastaan henkilölle tai yhteisölle, jolle se kuuluu.

Viesti saattaa sisältää luottamuksellista tietoa. Jos olet saanut viestin erehdyksessä, sinulla ei ole siihen käyttöoikeutta. Tässä tapauksessa ilmoita siitä lähettäjälle ja poista viesti postilaatikostasi