

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Minna Frosti, kaavoitusinsinööri

Poikkeamislupa (RakL 57§) 2026-56
Päätöspäivämäärä 24.02.2026

Valmistelija

Rakennuspaikka

491-420-3-24
Pinta-ala 99356.0

Tuukkalankylätie 10
50500 MIKKELI

Kaava	Yleiskaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	Maatalousalue (MT)
Kaavanmukainen rakennusoikeus	0.0 k-m ²

Toimenpide

Poikkeamislupahakemus koskee Simolan tilan suojellun päärakennuksen purkamista.

Hakemuksen liitteet

Karttaote
Asemapiiros

Hakemus ja sen perustelut

Poikkeamista haetaan RakL 57 §:n mukaisesti AKL 41 §:n mukaisesta yleiskaavamääräyksestä ja RakL 57 §:n mukaisista purkamisluvan edellytyksistä. Hakijan tarkoituksena on purkaa yleiskaavassa tilan Simola 491-420-3-24 yleiskaavassa suojeltavaksi merkitty asuinrakennus. Rakentamislain 56 § mukaan rakennuksen saa purkaa, jos asema-, yleis- tai maakuntakaavassa, joka on alle 13 vuotta vanha, sallitaan purkaminen eikä rakennusta ole suojeltu lain nojalla. Purkamislupa olisi kaavan suojelumääräyksen vastainen.

Tila sijaitsee Tuukkalassa Tuukkalankylätien itäpuolella Mikkelin keskustasta linnuntietä noin 5 kilometriä etelään. Pihapiirissä on asuinrakennuksen lisäksi vanhoja talusrakennuksia.

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Moisio-Kyyhkylän osayleiskaava (hyv.1.9.2014), jossa tilakeskus on osoitettu Maatalousalueeksi (MT), jonka rakennusoikeutta ei ole merkitty kaavaan. Simolan taloon kohdistuu sr-1-merkintä eli kohde, jolla sijaitsee suojeltava rakennus, rakennusryhmä tai rakenne, jonka ominaisluonne ja erityispiirteet säilytetään. Kohteessa olevia historiallisesti arvokkaita rakennuksia ja rakenteita ei saa purkaa eikä niiden ulkoasua muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne turmeltuu. Toimenpiteistä on pyydettävä Museoviraston lausunto.

Lisäksi alueella on osayleiskaavamääräykset:

Geologisesti arvokas harjuaalue (ge). Alueen käytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen maisemakuvan, luonnonkauneuden, geologisten muodostumien sekä erikoisten luonnonolosuhteiden ja -esiintymien säilyminen.

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö RKY 2009, Porrassalmen historiallinen maisema (ma-1). Alueen historiallisesti merkittävä kulttuurimaisema esihistoriallisine ja historiallisine muistoinen, sen ominaispiirteet; avoimet peltoalueet metsäsaarekkeineen ja sulkeutuneine metsänreunoineen sekä Moisio sairaalan asema maisemaa hallitsevana, on säilytettävä. Alueella tapahtuva rakentaminen ja ympäristöhoito tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin.

Etelä-Savon maakuntakaavassa alueella on merkinnät Porrassalmen arvokasta geologinen muodostuma (ge 8.496) ja Porrassalmen kulttuuriympäristö (maV 8.559). Tila Simola on valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön kohde (maV 8.704). Simola on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009 Porrassalmen kulttuuriympäristö). Tilalta tunnetaan kaksi kiinteää muinaisjäännöstä: kivikautinen asuinpaikka Kapalampi Tuukkalankylätien länsipuolella ja rautakautinen hautapaikka Nuutila tilan eteläosassa. Kumpikaan ei ulotu tilakeskuksen alueelle. Tuukkalan kalmisto sijaitsee heti tilakeskuksen pohjoispuolella tilan Kokkomäki alueella.

Simolan päärakennuksesta oli tehty kuntotutkimus (tarkastus 01.07.2025, raportti 5.8.2025), jonka mukaan rakennus oli valmistunut noin 1850 ja sitä oli laajennettu 1900-luvun alussa. Laajempi peruskorjaus oli tehty vuosina 1976–1977, jolloin uusittiin muun muassa viemärit, toteutettiin kattava sisäremontti ja rakennettiin uusi sisäänkäynti. Vuonna 1979 pohjoispäästä oli löydetty sadesienivaurio, joka kunnostettiin. Kaksi kylpyhuonetta oli remontoitu 1990-luvun puolivälissä, ulkomaalaus oli tehty viimeksi vuonna 1996 ja katto uusittu vuonna 2023.

Kuntotutkimuksen tutkimusraportin perusteella rakennuksen kokonaiskunto on erittäin heikko ja rakenteissa on laajalle levinnyt, vaarallinen mikrobivaurio (lattiasieni- ja sadesienisaastunta). Asumista rakennuksessa ei voi suositella, ennen kuin kaikki havaitut vauriot on perusteellisesti korjattu ja terveyshaittojen lähteet poistettu. Käytännössä tämä tarkoittaa lähes koko talon korjaamista tai uudelleen rakentamista. Vaikka korjaaminen on teknisesti mahdollista, se vaatii niin mittavia toimenpiteitä (alapohjan ja hirsiseinien täydellinen uusiminen, kaikkien saastuneiden materiaalien poisto jne.), että rakennuksesta jäisi jäljelle vain vähäisiä alkuperäisosa. Korjausvaihtoehtoon liittyy korkeiden kustannusten lisäksi huomattava epävarmuus ja jäämääriski ongelmien uusiutumisesta.

Mikkelin seudun ympäristöpalvelujen asuntotarkastuksen raportissa (1908928, tarkastus 1.7.2025, raportti 22.8.2025) todetaan, että rakennus on teknisesti korjauskelvoton terveelliseksi asuinkäyttöön ilman täydellistä peruskorjausta, joka laajuudeltaan ja kustannuksiltaan vastaisi uudisrakentamista. Ottaen huomioon lattiasieni- ja sadesienivaurioiden vakavuus ympäristöpalvelut suosittelee rakennuksen purkamista. Asunto ei ole tällä hetkellä asumiskelpoinen havaittujen vaurioiden ja ulkoseinärakenteen avoimuuden vuoksi.

Hakija oli pyytänyt rakennuksen purkamista varten lausunnot Etelä-Savon ELY-keskukselta (ESAELY/955/2025, 3.9.2025) ja Riihisaari – Savonlinnan museolta (170-2025, 25.8.2025).

ELY-keskuksen lausunnossa todetaan, että kohteen kulttuurihistorialliset arvot liittyvät etenkin maisemallisiin ja historiallisiin tekijöihin. Kookkaana päärakennuksena kohteen maisemallinen merkittävyys on keskeinen. ELY-keskus katsoo, että vaikka Simolan päärakennuksen purkaminen kiistatta heikentää RKY-alueen kulttuuriympäristöön liittyviä arvoja, ei arvojen heikkeneminen ole niin merkittävää, etteikö purkaminen päärakennuksen kokonaistilanne huomioiden olisi mahdollista. Kohteessa aikanaan tehdyt, kulttuurihistoriallista arvoa laskevat muutokset huomioon ottaen poikkeaminen yleiskaavan suojelumääräyksestä voi olla perusteltua (RakL 57 § 2 mom 3 kohta).

ELY-keskuksen toteaa lausunnossaan, että purkamisluvan edellytyksistä säädetään rakentamislain 56 §:ssä. Sen mukaan rakennuksen saa purkaa, jos asema-, yleis- tai maakuntakaavassa, joka on alle 13 vuotta vanha, sallitaan purkaminen eikä rakennusta ole suojeltu lain nojalla. Em. säädöksen perusteella Simolan päärakennukselle ei ole osayleiskaavan suojelumerkinnän perusteella purkamisen edellytyksiä, sillä purkamislupa olisi kaavan suojelumääräyksen vastainen. Osayleiskaavan rakennussuojelumääräyksen purkamiseen liittyvä kieltä on sanamuodoltaan ehdoton. ELY-keskus toteaa kuitenkin, että rakentamislain 57 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Mahdollisen uudisrakentamisen osalta rakennuspaikalla ELY-keskus kommentoi vielä lopuksi, että asiassa on syytä käydä tiivistä vuoropuhelua Mikkelin kaupungin kaavoituksen ja Savonlinnan museon kanssa. Uudisrakentaminen Simolan rakennuspaikalla edellyttää ELY-keskuksen näkemyksen mukaan joko

osayleiskaavan maankäyttömerkinnän muuttamista rakentamisen mahdollistavaksi tai vaihtoehtoisesti poikkeamislupaharkintaa kaavan maankäyttömerkinnästä, koska kaavassa ei ole osoitettu MT-alueelle rakennusoikeutta.

Savonlinnan museo lausunnossa todetaan, että lausuntopyynnön liitteenä oli osittainen kuntotutkimus. Museon rakennustutkija oli käynyt paikalla 30.6.2025. Simolan päärakennuksen eteläpääty on arviolta 1850-luvulta ja sitä on laajennettu 1900-luvun alussa. Tila on ollut Pekosten suvulla 1800-luvulta asti. Rakennus on yksikerroksinen, harjakattoinen, vaakalaudoitettu, pitkänomainen maalaistalo. Rakennus on peruskorjattu 1970-luvulla, jolloin mm. huonejakoa muutettiin, kuistit purettiin ja tehtiin yksi uusi, alapohja muutettiin maanvaraiseksi betonilaataksi ja lattiat uusittiin, ikkunat uusittiin, uunit pitkälti purettiin, lisättiin sisäpuolista eristystä (lasivilla) ja pintoja uusittiin. Tiilikate on uusittu v. 2023 ja rakennus on ollut vakituksessa asuinkäytössä vuoteen 2024. Rakennuksessa on säilynyt vanhaa hirsikehikko, kattorakenteet, kivijalka, vaakalaudoitus ja mahdollisesti ullakon ikkunat. 1970-luvun peruskorjauksessa tehty alapohjan muutos betonilaataksi ja muut kuntotutkimusraportissa todetut rakennevirheet ovat edistäneet sitä, että lattiasieni on päässyt leviämään useampiin huoneisiin, tiloissa on havaittu sädesientä ja hirsiiä on lahonnut ajan saatossa laajalta alalta. Savonlinnan museon mukaan rakennuksen korjaaminen terveelliseksi ja turvalliseksi merkitsee laajaa materiaalien uusimista, jonka myötä rakennuksen kulttuurihistoriallisten arvojen voidaan katsoa heikkenevän siinä määrin, ettei museo vastusta purkamista. Mahdollisten ehjien ja terveiden rakennneosien uudelleenkäyttö tulee mahdollistaa (hirret, ikkunat, entisen tulisijan kaakelit, kattotiilet) ja rakennus valokuvadokumentoida kauttaaltaan ennen purkamista.

Poikkeamislupaa varten pyydettiin uudet lausunnot Lupa- ja valvontavirastolta (LVV-U/42623/2026, 16.2.2026) ja Riihisaari – Savonlinnan museolta (21-2026, 20.2.2026).

Lupa- ja valvontaviraston lausunnossa todetaan, että esitetyn aineiston perusteella rakennuksen korjaaminen asumiskelpoiseksi merkitsisi mittavaa materiaalien uusimista ja siten myös rakennuksen kulttuurihistoriallisten arvojen heikkenemistä siinä määrin, että Lupa- ja valvontavirasto katsoo sen purkamisen mahdollistavan poikkeamisen myöntämisen perustelluksi. Virasto suosittelee rakennuksen dokumentointia ja terveiden rakennusosien kierrätystä ennen purkamista ja muistuttaa korvaavan uudisrakennuksen huolellisesta suunnittelusta pihapiirin ja laajemminkin maiseman näkökulmasta.

Riihisaari – Savonlinnan museon lausunnossa toistetaan samat asiat kuin hakijan pyytämässä lausunnossa (170-2025, 25.8.2025). Lisäksi todetaan, että lupahakemuksen hankkeen kuvauksessa mainitaan virheellisesti Museovirastolta pyydetty lausunto, joka on lupahakemuksen liitteenä. Lausunto on pyydetty ja saatu alueelliselta vastuumuseolta, ei Museovirastolta.

Hakija perustelee hakemusta seuraavasti:

"Haen poikkeamislupaa osayleiskaavan määräyksestä SR1 koskien Simolan tilan päärakennusta talon purkamisen mahdollistamiseksi. Asiasta on pyydetty lausunto Ely-keskukselta sekä Museovirastolta kesällä 2025. Molemmat lausunnot ovat tämän hakemuksen liitteenä. Ely-keskuksen lausunnon mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa säädetystä määräyksestä. Sekä Ely-keskus että Museovirasto puoltavat purkamista lausunnoissaan.

Talossa on 1.7.2025 todettu laajalle levinnyt lattia- ja sädesienivaurio, jonka vuoksi rakennus on määritelty korjauskelvottomaksi. Kohteeseen on tehty jo aiemmin 1970-luvulla merkittäviä kulttuurihistoriallista arvoa laskevia toimenpiteitä, jotka ovat muuttaneet oleellisesti päärakennuksen julkisivun ulkonäköä sekä sisätiloja. Lisäksi talossa on tehty 1970-luvun remontin yhteydessä hyvän rakennustavan vastaisia rakenteellisia virheitä, joiden korjaaminen olisi erittäin vaikeaa ja kallista. Ely-keskuksen lausunnon mukaan nimenomaan nämä tehdyt muutostyöt ovat johtaneet rakenteiden laajamittaiseen vaurioitumiseen ja sitä kautta korjauskelvottomuuteen.

Rakennuksen suojelumääräys on annettu vasta tehtyjen muutoksien jälkeen 1990-luvulla. Suojelumääräyksen voimassa ollessa koko sen aikana alkuperäistä suojeltavaa rakennettua kulttuuriperintöä talossa on ollut jäljellä hyvin vähän ja lisäksi suurin osa vanhoista jäljellä olevista rakenteista on nykyisellään laajamittaisesti vaurioituneet.

Päärakennuksen purkaminen mahdollistaisi Simolan tilan käytön jatkossa uudisrakentamisen myötä. Tilalla sijaitsee useita vanhoja edelleen kunnostettavissa olevia piharakennuksia (vilja-aitta, kaksikerroksinen aittarakennus, vanha kanala jne.) joista vanhimmat ovat peräisin 1700-luvulta. Tilan pihapiiri on säilynyt osittain alkuperäisenä ja kattaa rakennuksien lisäksi myös vanhan puutarhan.

Paikalla on kulttuurihistoriallisen merkityksensä lisäksi maisemallista arvoa ja merkitystä ympäröivään alueeseensa nähden. Paikalleen rapistumaan jäävä päärakennus estäisi koko tilan jatkokäytön ja vaikuttaisi täten negatiivisesti ympäristöönsä aiheuttaen myös maisemallisen haitan. Lisäksi ajan kuluessa talosta muodostuisi turvallisuusriski, koska 1970-luvun remontin yhteydessä talosta on katkaisu runkoa tukevia rakeita ja uusia tuentoja ei ole tehty. Päärakennuksen purkaminen ja myöhempi mahdollinen uudisrakentaminen mahdollistaisi sen, että tila voisi olla aktiivisessa asuinkäytössä ja ympäristöstä huolehdittaisiin asiaan kuuluvalla tavalla.

Poikkeamisen perusteena esitän siis:

- 1) talon korjauskelvottomuus laajamittaisten vaurioiden vuoksi (todettu kuntotarkastuksessa 1.7.2025)
- 2) suojeluarvojen menetys alkaen 1970-luvun remontista sekä nyt myöhemmin, kun taloa pitäisi laajasti purkaa lisää
- 3) ympäristön maisemallisten arvojen heikkeneminen talon paikalleen ränsistymisen myötä
- 4) turvallisuusriski talon ympäristölle rakenteiden lisävaurioitumisen, lahoamisen ja sortumisen myötä ajan kuluessa
- 5) tilan muun jatkokäytön estäminen, jos päärakennusta ei saa purkaa"

Lisätiedot

Kunta voi RakL 57 §:n mukaisesti erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Edellä säädetty ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä 46 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Poikkeamisluvan voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Poikkeamislupaa ei kuitenkaan saa RakL 57 §:n mukaan myöntää, jos se: 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Naapureita on kuultu, eikä heillä ole ollut huomautettavaa.

Toimivalta

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualueen toimintasääntö 5.2.2.

Päätös

Myönnetty

Hanke täyttää RakL 57 §:ssä poikkeamiselle asetut edellytykset, joten kaavoitusinsinööri myöntää poikkeamista AKL 41 §:n mukaisesta yleiskaavamääräyksestä ja RakL 56 § purkamisen edellytyksistä suojellun päärakennuksen purkamiseksi tilalla Simola 491-420-3-24.

Poikkeamisen erityisenä syynä on, että rakennuksen korjaaminen asumiskelpoiseksi merkitsisi mittavaa materiaalien uusimista ja siten myös rakennuksen kulttuurihistoriallisten arvojen heikkenemisen. Alueellisen vastuumuseon tai Lupa- ja valvontavirasto eivät vastusta poikkeamisen myöntämistä.

Poikkeamisen ehtona on, että rakennus valokuvadokumentoidaan kauttaaltaan ennen purkamista. Mahdolliset ehjät ja terveet rakenneosat (hirret, ikkunat, entisen tulisijan kaakelit, kattotiilet ym.) tulee uudelleenkäyttöön tai kierrättää ennen purkamista. Mahdollinen uudisrakennus tulee suunnitella huolellisesti pihapiirin ja laajemminkin maiseman näkökulmasta. Toimenpiteistä on neuvoteltava Mikkelin kaupungin kaupunkisuunnittelun kanssa ja pyydyttävä Museoviraston lausunto.

Sovelletut oikeusohjeet

RakL 57 § Poikkeamislupa
RakL 56 § Purkamisen edellytykset
AKL 41 § Yleiskaavamääräykset

Päätätaja

Minna Frosti, kaavoitusinsinööri

Päätöksen tiedoksianto

Tämä päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella 25.02.2026, jolloin se katsotaan tulleen tiedoksi seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisesta.

Muutoksenhaku aika on 30 päivää päätöksen tiedoksi saamisesta.

Päätös toimitetaan hakijalle lisäksi sähköiseen asiointipalveluun.
Päätös toimitetaan tiedoksi Lupa- ja valvontavirastolle.

Käsittelymaksu

Hakijalta peritään taksan mukainen lupamaksu.
Lasku lähetetään erikseen hakemuksessa ilmoitettuun osoitteeseen.

Oikaisuvaatimusohje

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen Mikkelin kaupunkikehityslautakunnan lupa- ja valvontajaostolle. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Päätöksen kuulutuspäivä on 25.02.2026

Päätös on lainvoimainen 08.04.2026, ellei päätöksestä ole tehty oikaisuvaatimusta

Tähän päätökseen ei voi hakea muutosta valittamalla. Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia Mikkelin kaupungin lupa- ja valvontajaoston käsiteltäväksi oikaisuvaatimuksella. Oikeus vaatimuksen tekemiseen määräytyy alla lueteltujen perusteiden mukaisesti.

Oikaisuvaatimusoikeus poikkeamisluvasta sekä rakentamisluvasta, johon sovelletaan suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, on viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla; sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa; sillä, jonka asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa; sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; kunnalla; naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa; toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka toimialaan kuuluu luonnon- tai ympäristönsuojelun edistäminen tai kulttuuriperinnön vaaliminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen sekä muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Oikaisuvaatimus on osoitettava Mikkelin kaupungin lupa- ja valvontajaostolle ja tehtävä kirjallisesti 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi saamisesta ennen virka-ajan päättymistä 7.4.2026 kello 15.00.

Oikaisuvaatimus toimitetaan postitse osoitteella:

Mikkelin kaupunki/kirjaamo

Raatihuoneenkatu 8-10

50100 MIKKELI

tai sähköpostitse: kirjaamo(at)mikkeli.fi