

**MIKKELIN KAUPUNGIN
RAKENNUSJÄRJESTYS
PERUSTELUMUISTIO
18.2.2025**

Sisällys

1.	Rakennusjärjestys ja lupajärjestelmä	3
1.1.	Rakennusjärjestys ja rakentamislaki	3
	3
1.2.	Luvanvaraisuudesta	4
1.4.	Siirtymäsäännökset, rakennusoikeus	12
1.5.	Rakennusvalvontaviranomainen	13
1.6.	Rakentamislain lupajärjestelmä	13
1.7.	Määritelmiä soveltamisesta	15
2.	RAKENNUSKOHTEN RAKENTAMINEN	15
2.1.	Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristö- ja kaupunkikuvaan rakennuspaikoilla ja yleisillä alueilla	15
2.2.	Rakentamistapaohjeet	16
2.3.	Rakennuskohteen sijoittuminen	17
3.	ERITYISMÄÄRÄYKSET ASEMAAVAN ULKOPUOLELLA	24
3.1.	Rakennuspaikan koko	24
3.2.	Suunnittelutarvealue	29
3.3.	Alimmat rakentamiskorkeudet rannoilla	31
4.	Rakennusjärjestyksen määräys vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta vakituiseksi asunnoksi	33
5.	Sivuasunto.....	41

1. Rakennusjärjestys ja lupajärjestelmä

1.1. Rakennusjärjestys ja rakentamislaki

Rakennusjärjestys uusitaan vastaamaan uutta rakentamislakia, joka tuli voimaan 1.1.2025. Rakennusjärjestys tulee uusia viimeistään 1.1.2027 mennessä. Rakentamislain soveltamisen kannalta olisi kuitenkin järkevää saada uusi rakennusjärjestys voimaan mahdollisimman pian. Rakennusjärjestyksen valmistelua on hidastanut rakentamislain korjaussarjan valmistelu, joka vahvistettiin vasta vuoden 2024 lopussa.

Rakentamislaki 17.1 §

Kunnassa on oltava rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla.

Rakentamislaki 17.2 §

Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvia rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä koskevia määräyksiä, jotka eivät muuta, mitä 42 §:n 1 momentissa säädetään uuden rakennuskohteen luvanvaraisuudesta.

Rakentamislaki 17.3 §

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakentamisen sekä korjaus- ja muutostöiden osalta:

- 1) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuskohteen rakennuspaikkaa ja muita alueita;
- 2) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen kokoa ja sen sijoittamista;
- 3) sivuasunnon rakentamista rakennuspaikalle;
- 4) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen sopeuttamista ympäristöön,
- 5) 42 §:n 2 momentin mukaista rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita kuin mainitun pykälän 1 momentissa mainittuja rakennuskohteita;
- 6) rakennuskohteiden paloturvallisuuteen liittyvää etäisyyttä naapurin rajasta;
- 7) rakennetun ympäristön hoitoa ja vesihuollon järjestämistä; sekä
- 8) muita 5–7 kohdassa tarkoitettuihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.

Rakentamislaki 17.4 §

Rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa taikka Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä määrätään asiasta toisin.

1.2. Luvanvaraisuudesta

Rakentamislain korjaussarjassa (897/2024) selvennettiin rakentamisluvan suhdetta rakennusjärjestykseen siten, ettei rakennusjärjestyksellä voi muuttaa rakentamislaisissa säädettyä luvanvaraisuuden rajaa. Rakentamislain 42 §:n 1 momentissa on luettelo rakennuskohteista, jotka edellyttävät aina rakentamislupaa, eikä rakennusjärjestyksellä toisin voi asiasta säätää.

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos kohde on:

- 1) asuinrakennus;
- 2) kooltaan vähintään 30 neliometriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus;
- 3) kooltaan vähintään 50 neliometriä oleva katos;
- 4) yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä lukuun ottamatta enintään kolme kuukautta paikallaan pidettävää tapahtumarakennetta; [\(19.12.2024/897\)](#)
- 5) vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu;
- 6) vähintään 2 neliometrin suuruinen valaistu mainoslaite;
- 7) energiakaivo;
- 8) erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle.

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa myös, jos rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin, rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai rakennusvalvonnan on tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta. Rakentamislupa ei kuitenkaan ole tarpeen, jos toimenpide perustuu alueidenkäyttölain mukaiseen katusuunnitelmaan, liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain [\(503/2005\)](#) mukaiseen hyväksytyyn tie-suunnitelmaan tai ratalain [\(110/2007\)](#) mukaiseen hyväksytyyn ratasuunnitelmaan. Kunta voi rakennusjärjestyksessä kuitenkin määrätä, että rakentamislupaa ei kunnassa tai sen osassa tarvita tässä momentissa tarkoitettuun rakentamishankkeeseen, jos rakentamishanketta voidaan pitää vähäisenä.

Rakentamislupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Rakennuskohtetta korjattaessa rakentamislupa tarvitaan, jos korjaus kohdistuu vähäistä merkittävämmässä määrin toimenpidealueessa todetun terveyshaitan poistamiseen, toimenpidealueen kantava rakenne on vaurioitunut tai korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen terveellisyyden ja turvallisuuden taikka korjaamisella on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön. Rakentamislupa tarvitaan myös korjaamiseen, joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin. Rakentamislupa tarvitaan aina, jos:

- 1) korjataan tai muutetaan kaavan tai lain nojalla suojeltua taikka historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta tavalla, jolla on merkittävää vaikutusta rakennuksen suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle;
- 2) rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyvällä korjaus- tai muutostyöllä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen taikka energia- ja ympäristövaikutuksiin rakennuksen koko elinkaaren aikana;
- 3) muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti.

Asuinrakennus

Asuinrakennuksen rakentaminen on siis aina luvanvarainen, vaikka se olisi pienempi kuin 30 m². Asuin-, majoitus- ja työtiloista annetun ympäristöministeriön asetuksen (631/2024) 2 §:n mukaan asuinhuoneistolla eli asunnolla tarkoitetaan keittiöllä, keittokomerolla tai keittotilalla varustettua yhden asuinhuoneen tai useampia asuinhuoneita käsittävää, pysyvään asumiseen vakituisen asuinrakennuksen ja vapaa-ajan asumiseen tarkoitettua lomarakennuksen kokonaisuutta, jolla on oma välitön sisäänkäyntinsä. Rakennuksen käyttötarkoitusta määritettäessä arvioinnissa on merkitystä annettava rakennuksen tosiasiallisella luonteella, jossa ratkaisevaa on suunniteltujen tilojen käyttötarkoitus ja käyttömahdollisuudet (KHO 2021:137). Käytännössä asuin- ja talousrakennuksen erottaa toisistaan hellan olemassaolo.

Maalämpökaivot / Energiakaivot

Energiakaivot, jotka ovat sijoittuneet muualle kuin pohjavesialueelle, ovat olleet aiemman maankäyttö- ja rakennuslain aikaisen rakennusjärjestyksen mukaan toimenpideilmoituksen varaisia. Rakentamislaki edellyttää kuitenkin jatkossa kaikilta maalämpö ts. energiakaivoilta rakentamislupaa. Energiakaivon rakentaminen ei saa vaikeuttaa naapurin energiakaivon rakentamista, joten etäisyys naapurin rajaon tulisi olla riittävä, vähintään 7 m. Pohjavesialueelle sijoittaminen edellyttää lisäksi Aluehallintoviraston vesilain mukaisen lupapäätöksen. Käytännössä pohjavesialueelle ei viime vuosina ole myönnetty vesilain mukaista lupaa.

Yleisörakennelmat

Rakentamislain mukaan yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä, on luvanvarainen. Ympäristövaliokunnan mietinnössä todetaan, että 42 § 1 momentin 4 kohtaa ehdotettiin selvennettäväksi tilapäisten tapahtumarakenteiden osalta. Tarkoituksena on varmistaa, että rakentamislupaa ei edellytetä yksittäistä tapahtumaa varten pystytettävältä tapahtumarakenteelta, joka on käytössä enintään kolmen kuukauden ajan. Rakentamislupaa ei edellytetä esimerkiksi kiertueella olevan artistin esiintymislavan tai sirkusteltan ja niihin liittyvän katsomon pystyttäminen.

Esimerkiksi kesäajan yli 3 kk:n paikallaan pysytettävät toriteltat tulevat jatkossa luvanvaraisiksi, jos sellaisessa voi oleskella yhtä aikaa vähintään viisi henkilöä.

Pelastuslaitokset ohjeistavat myös tapahtumarakenteiden osalta turvallisuuteen liittyvissä asioissa, vaikka rakentamislupaa ei tarvitsekaan: <https://pelastustoimi.fi/etela-savo/lomakkeet-ja-ohjeet>, <https://tukes.fi/tapahtumaturvallisuus>

Muut luvanvaraiset hankkeet, joilla on vaikutusta ympäristöön ja rakennusjärjestyksellä vapautetut vähäisemmät toimenpiteet.

Rakentamislain 42 §:n 2 momentin mukaan rakennuskohteen rakentaminen voi edellyttää rakentamislupaa myös silloin, jos rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin, rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai rakennusvalvonnan on tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta. Kunta voi rakennusjärjestyksellään määrätä, ettei kunnassa tarvita rakentamislupaa 42 §:n 2. momentissa tarkoitettuun rakentamiseen, jos se on vähäistä. Näistä vapauttamisesta lupamenettelystä säädetään rakennusjärjestyksen luvussa 5.

Korjaus- ja muutostyöt

Korjausrakentamisen osalta ympäristöministeriön valiokunnalle on tuotu esiin, että säännökset korjausrakentamisen luvanvaraisuudesta sisältyvät 42 §:n 3 momenttiin, missä todetaan seuraavaa: Säännös antaa kunnalle laajan harkintavallan luvan tarvetta pohdittaessa. — — Rakennusjärjestyksen määräyksen katsotaan voivan koskea uudisrakentamisen ohella korjaus- ja muutostöiden lainkohdassa mainittuja yksityiskohtia. Näin ollen kunta voi rakennusjärjestyksellään täsmentää korjausten luvanvaraisuutta. Lisäksi valiokunnalle on todettu tässä yhteydessä, että rakentamislain 42 §:n 3 momentissa ei korjaamisen suhteen säädetä esimerkiksi rakennuksen pinta-aloista, joten näin ollen lupakynnys voi ylittyä myös alle 30 m²: n suuruisten talousrakennusten osalta. Rakennusjärjestyksessä on vapautettu luvanvaraisuudesta sellaisia vähäisiä korjaus- ja muutostöitä, jotka eivät muuta mitään 3. momentissa on säädetty luvanvaraisiksi. Kuitenkin tällaisen luvanvaraisuudesta vapautetun rakennuksen laajentaminen 30 neliöiseksi tai suuremmaksi tai katoksen laajentaminen 50 neliömetriseksi tai suuremmaksi, tarvitsee laajentamiseen ja muuttamiseen rakentamisluvan rakentamislain mukaisesti. Vastaavasti, kuten alle 50 m² katoksen rakenteet on vapautettu lupamenettelystä, voitaisiin vähäiset kantavaan seinään tehtävät aukot vapauttaa lupamenettelystä, näiden osalta rakennushankkeeseen ryhtyvällä on vastuu varmistua rakenteiden kantavuudesta pätevän suunnittelijan toimesta tehtävin rakennelaskelmin. Vapautus ei kuitenkaan koskisi osastoitavaan seinään tai kiinteistön rajalla olevaan palomuuriseinään tehtäviä aukkoja rakentamislain 41.1 § mukaisissa hankkeissa, koska vaikutusta on käyttäjien turvallisuuteen ja yleiseen etuun.

Rakennuksen tai sen osan olennainen käyttötarkoituksen muutos

Rakennuksen tai sen osan olennainen käyttötarkoituksen muutos on aina rakentamisluvanvarainen toimenpide rakentamislain mukaan. Ympäristövaliokunnan mietinnössä todetaan muun muassa, että on mahdollista, että tällainen tilanne voisi olla kysymyksessä esimerkiksi silloin, kun asuinhuoneistoa käytettäisiin lyhytvuokraukseen. Hallituksen esityksen esimerkkinä mainitaan mm. ”Käyttötarkoituksen muutos olisi olennainen esimerkiksi asuinkäytöstä toimistokäyttöön tai päinvastoin. Rakennuksen olennaiset tekniset vaatimukset vaihtelevat käyttötarkoituksen mukaan. Käyttötarkoituksen muutoksella voi myös olla merkittäviä alueidenkäytöllisiä vaikutuksia esimerkiksi silloin, jos muutetaan loma-asunto vakituiseksi asunnoksi. Pysyvä asuminen aiheuttaa kunnalle erilaiset velvoitteet kuin loma-asuminen, joten tällainen käyttötarkoituksen muutos olisi jatkossakin olennainen ja lupaa edellyttävä.” Lupaviranomainen tekee viimekädessä tulkinnan siitä, mikä on olennainen käyttötarkoituksen muutos. Olennainen käyttötarkoituksen muuttaminen ei olisi kuitenkaan huoneiston sisäiset tilajärjestelyt, jos kyseessä ei ole uuden märkätilan rakentaminen. Lupaa edellyttävä muutos olisi kuitenkin käyttötarkoituksen muutos ilmeisen riskillisemmäksi, esimerkiksi liikehuoneiston muutos ravintolatilaksi.

Luvanvaraisuudesta vapautettu rakentaminen

Luvanvaraisuudesta vapautettu rakentaminen tulee tehdä kaavamääräyksiä sekä rakentamiseen liittyviä lakeja, asetuksia ja määräyksiä noudattaen. Rakenteet tulee mitoittaa ja suunnitella. Rakentamishankkeeseen ryhtyvällä on siten suuri selonottovelvollisuus. Kaavoissa voidaan mm. edellyttää ennen hankkeeseen ryhtymistä museoviranomaisen lausuntoa. Museoviranomaisena toimii Savonlinnassa sijaitseva Riihisaarimuseo sekä valtakunnallisesti merkittävässä suojelukohteisissa museovirasto.

Luvanvaraisuudesta vapautetussa rakentamisessa erityistä huomioita tulee kiinnittää paloturvallisuuden sekä tulisijojen savusta aiheutuvan haitan minimointiin. Laissa eräistä naapuruussuhhteissa mainitaan, että kiinteistöä, rakennusta tai huoneistoa ei saa käyttää siten, että naapurille, lähistöllä asuvalle tai kiinteistöä, rakennusta tai huoneistoa hallitsevalle aiheutuu kohtuutonta räsitusympäristölle haitallisista aineista, noesta, liasta, pölystä, hajusta, kosteudesta, melusta, tärinästä, säteilystä, valosta, lämmöstä tai muista vastaavista vaikutuksista.

Naapuritonteilla tai -rakennuspaikoilla olevien rakennusten välisen etäisyyden on oltava sellainen, että palo ei leviä helposti rakennuksesta toiseen ja että aluepalon vaara jää vähäiseksi. Jos naapurirakennusten välinen etäisyys on alle 8 metriä tai kiinteistön raja on alle 4 metriä, on rakenteellisin palo-osastoinnilla tai palomuurilla estettävä palon leviäminen. Savuhormien tulee olla riittävän korkeat viereisten rakennusten vesikatteisiin nähden.

Luvanvaraisuudesta vapautetun rakentamisen määräysten mukaisuus ja poikkeamiset määräyksistä

Rakentamisluvan yhteydessä rakennusvalvontaviranomainen voi myöntää perustellusta syystä vähäiseen poikkeamiseen. Jos rakentamisluvanvaraisuudesta vapautetussa rakentamisessa on tarve määräyksistä poikkeamiseen, tulee poikkeamiseen hakea poikkeamislupaa, koska hanke ei tule rakentamisluvan varaiseksi edes poikkeamisen vuoksi eikä poikkeamista siten voi käsitellä rakentamisluvan yhteydessä vähäisenä poikkeamisena. Lain esitöiden mukaan: "Esimerkiksi alle 30 neliömetrin suuruisen talousrakennuksen rakentaminen saattaisi edellyttää poikkeamisluvan myöntämistä, vaikka rakentamislupaa ei tarvittaisi...Poikkeaminen edellyttää lisäksi aina hakijan osoittamaa erityistä syytä, jonka olemassaolo harkittaisiin tapauskohtaisesti. Erityisen syyn olisi liityttävä jollakin tavoin itse rakentamiseen. Huomiota voitaisiin kiinnittää esimerkiksi hankkeen tai toimenpiteen laatuun, suuruuteen tai sijaintiin rakennuspaikalla, hankkeen erityiseen merkitykseen hakijalle taikka alueidenkäytöllisen suunnittelun erityispiirteisiin" (HE 139/2022 vp, s. 190). Poikkeamislupa tarvittaisiin myös esimerkiksi rakennusalan ylittämiseen, rajaetäisyydestä poikkeamiseen tai kun lomarakennuspaikalle ei rakenneta kaavan käyttötarkoituksen mukaista lomarakennusta, vaan rakentaminen aloitetaan talousrakennuksen rakentamisella, joka on rakentamisluvanvaraisuudesta vapautettu. Ranta-alueen suunnittelutarvetta koskeva alueidenkäytölain 72 § koskee myös luvanvaraisuudesta vapautettua rakentamista. Ranta-alueelle ei saa rakentaa rakennusta ilman oikeusvaikutteista kaavaa, jossa rakennuspaikka tai rakentamisen määrä on osoitettu. Kaavoittamattomilla alueilla rannan suunnittelutarve ratkaistaan siis poikkeamislupamenettelyssä.

Luvanvaraisuudesta vapauttaminen ei vapauta siitä, etteikö rakennukset tulisi edelleen suunnitella ja rakentaa kaikkia rakentamiseen liittyviä lainsäädäntöä ja määräyksiä noudattaen ja kaavamääräysten mukaisesti. Tämän vuoksi rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee tarvittaessa palkata pätevät rakentamisan suunnittelijat ja työnjohto varmistaakseen määräysten täyttymisen.

Mainoslaitteet

Valaistu mainoslaitte alle 2 m² on rakentamislailta vapautettu lupamenettelystä. Tällä tarkoitettaisiin lain esitöiden mukaan lukuisista lampuista koostuvaa, sähköistä mainoslaitetta. Tällainen mainoslaitte voisi esimerkiksi kirkkaan valon, suuren koon tai liikkuvan kuvan vuoksi aiheuttaa valosaastetta tai olla vaaraksi liikenteelle. Luvanvaraisuuden ei olisi tarkoitus koskea esimerkiksi

yhdellä valaisimella valaistua, pellon reunaan sijoitettua, maantien varressa olevaa tavanomaista mainoslaitetta. Näiden luvanvaraisuudesta vapautuksista on säädetty rakennusjärjestyksessä. Liiketilöjen nimimainokset, jotka sijoitetaan liiketilan näyteikkunan yläpuolelle, on vapautettu rakennusjärjestyksessä lupamenettelystä, kun ne täyttävät rakennusjärjestyksessä määritellyt ehdot. Muiden laitteiden sijoittaminen olisi luvanvaraista. Rakennuksen rakentamisluvan yhteydessä voidaan vahvistaa mainossuunnitelma. Tällaiseen mainossuunnitelmaan perustuvien liiketilöjen mainosten vaihtaminen olisi myös luvanvaraisuudesta vapautettu. Valtakunnallisesti merkittävän Hallitustorin ympäristöön sopivia ovat irtokirjainmainokset. Torin ympäristön julkisivut tulee jättää julkisivun seinäpinnoilta pääosiltaan mainoksista vapaiksi.

Liiketilan 1. kerroksen ikkunoiden peittäminen olisi sallittua vain 50 % näyteikkunoiden pinta-alasta. Tällöinkin peittäminen tulisi tehdä ikkunan sisäpinnan puolelta. Näyteikkunat, johon tarkoitukseen ne on alun perin rakennettu, tekevät somisteineen katukuvasta viihtyisän ja ilmeikkään. Ikkunoilla on myös merkitystä liiketilan valoisuuteen. Mikäli toiminta edellyttää liiketilan ikkunan sulkemista, tulisi se tehdä näyteikkunan taakse asennettavien sermein, jolloin näyteikkuna jää edelleen alkuperäiseen tarkoitukseen. Asemakaava-alueen ulkopuolella ja asemakaavan liikennealueella tienvarsimainontaa säätelee liikennejärjestelmästä ja maanteistä annettu laki (503/2005) (52 ja 52 a §), jolloin ilmoitus mainoslaitteen asettamisesta tulee tehdä Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle. Edellä mainituin perustein lupakynnys voisi olla korkeampi kuin asemakaava-alueella, mutta kaupungille jäisi edelleen isompien laitteiden osalta sijoittamisessa harkintaa maisemaan soveltuvuuden sekä mainoslaitteiden sijoittamisen määrän suhteen.

Ohje: [Mainonta ja ilmoittelu maantien varrella - ely - ELY-keskus.](#)

Jätevesienkäsittely

Vesilaitoksen toiminta-alueella tulee rakennus liittää vesi- ja viemäriverkostoon. Kaupungin hulevesiviemäröinnin alueella oleva kiinteistö on liitettävä myös hulevesiviemäriin. Liittymäsopimukset on tehtävä ennen vesi- ja viemärintöiden aloittamista.

Ohje: Liittymätiedoista lisää kaupungin verkkosivuilla: [vesihuoltoon liittyminen: Vesihuoltoon liittyminen ja katukorot – Mikkeli](#)

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä vesi- ja viemäriverkostoon sekä hulevesiverkostoon liittymät ennen rakentamislupaa sekä esittää liittymäpaikat ja korot asemapiirustuksessa. Ympäristöministeriön asetuksessa säädetään rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä sekä valtioneuvoston asetuksessa (216/2015) rakennuksen tiedoista asemapiirustuksessa 5 § kohdat 5 ja 6.

Asemakaava-alueiden ulkopuolella tapahtuvasta jätevesien käsittelystä säädetään valtioneuvoston asetuksessa jätevesien käsittelystä vesihuoltolaitoksen ulkopuolisilla alueilla annetussa asetuksessa (VNA 157/2017). Lisäksi jätevesien käsittelystä määrätään Mikkelin seudun ympäristöpalveluiden ympäristösuojelumääräyksissä. Kun rakennuspaikalle rakennetaan painevedellisiä rakennuksia (muodostuu harmaita ja/tai mustia jätevesiä) eikä rakennuksia kytkeä viemäriverkostoon, tulee kiinteistölle rakentaa ympäristösuojelulain (YSL) 154 §:n tarkoittama kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä. Kiinteistön omistajan on huolehdittava, että muualla kuin YSL 156 §:ssä

tarkoitetuilla alueella eli ranta-alueiden ja pohjavesialueiden ulkopuolisilla alueilla myös korjaus- ja muutostöiden yhteydessä - YSL 156 b § mukaisissa tilanteissa - huolehdittava, että perustason puhdistustaso täyttyy. Mikäli jätevesiä johdetaan ympäristöön, tulee jätevesien käsittelyjärjestelmän täyttää YSL 156 §:n vaatimukset. Ympäristösuojeluviranomainen valvoo käytössä olevia järjestelmiä.

YSL 156 b: Kiinteistön omistajan on huolehdittava siitä, että muualla kuin 156 a §:ssä tarkoitetulla alueella olevan, 156 a §:ssä tarkoitetun jätevesien käsittelyjärjestelmän korjaus- ja muutostyössä huolehditaan siitä, että perustason puhdistusvaatimus täyttyy, kun kiinteistöillä:

- 1) rakennetaan vesikäymälä tai tehdään vesi- ja viemäri-laitteistoja koskeva korjaus- ja muutostyö, jossa järjestelmää uusitaan tai kokonaisuudessaan korjataan; tai
- 2) tehdään rakennuksen rakentamiseen verrattavissa oleva rakentamislupaa edellyttävä korjaus- ja muutostyö.

Edellä tarkoitetuilla kiinteistöillä on myös huolehdittava siitä, että kiinteistöä ylläpidetään siten, että perustason puhdistusvaatimus täyttyy tehtyjen toimenpiteiden jälkeenkin.

Jätevesijärjestelmät tulee rakentaa Mikkelin seudun ympäristösuojelumääräysten mukaiselle 30 metrin etäisyydelle vesistöistä, ojasta ja talousvesikaivoista sekä tässä rakennusjärjestyksessä määrätyle 10 m etäisyydelle naapurin rajasta, ellei naapuri ole antanut suostumusta lähemmäs rakentamiseen eikä jätevesijärjestelmästä ole haittaa naapurikiinteistön vedenhankinnalle. Erityisesti syistä rakennusvalvontaviranomainen voi kuitenkin antaa luvan rakentaa jätevesijärjestelmän lähemmäs naapurin rajaa, vaikka naapurintontin omistaja tai haltija ei ole antanut suostumustaan, jos tästä ei aiheudu naapurille huomattavaa haittaa, eikä sijoittaminen ole muutoin mahdollista. Mikkelin ympäristösuojelu viranomaisen ratkaisee poikkeamiset ympäristösuojelumääräyksistä.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee selvittää rakennuspaikan soveltuvuus jätevesien käsittelyyn valitulle järjestelmälle. Jätevesiasetuksen (VNA 157/2017) 6 §:n sekä YSL 157 a §:n tarkoittamaan jätevesisuunnitelmaan on liitettävä selvitys rakennuspaikan jätevesien käsittelyn edellytyksistä ja rajoituksista (maaperän laatu ja paksuus, maaperän vesiolosuhteet, talousvesikaivot, ojat, kallioisuus). Jätevesisuunnitelma ja selvitys rakennuspaikan jätevesien käsittelyn edellytyksistä ja rajoituksista liitetään rakennusvalvontaviranomaiselle toimitettavaan rakentamislupahakemukseen. Suunnittelijan tulee esittää arvio rakennuspaikalla sovellettavasta vaatimustasosta, maaperäolosuhteet, läheisyydessä olevat vesikaivot sekä etäisyydet vesistöön tai valtaoijiin.

Mikkelin seudun ympäristöpalveluviranomainen on nähnyt tärkeänä, että jatkossakin jätevesijärjestelmät ovat luvanvaraisia, lukuun ottamatta vähäisiä vesien ohjaamista maaperään. Jätevesien käsittelyä koskevan normin puitteissa hyväksyttävän järjestelmän rakentaminen ja ylläpito on prosessina liian vaativa, jotta sitä voidaan ohjata puhtaasti normiohjauksella ilman ennakkollista hallintopäätöstä ja siihen liittyvää suunnitelman esittämisveloitetta. Kiinteistön jätevesien käsittelyn muodostavan normin sääntelykehys on normirakenteena laaja, vaikeaselkoinen ja tulkinanvarainen. Normia on tyypillisesti jouduttu tarkentamaan ympäristösuojelumääräyksissä paikallisista olosuhteista johtuvilla lakia täydentävillä oikeusohjeilla. Näiden syiden takia ilman hallintopäätökseen liittyvää määrämuotoista hakemusta, asianosaisten kuulemista ja virkavastuulla tehtyä kokonaisharkintaan perustuvaa valituskelpoista hallintopäätöstä yms. hyvän hallinnon

takeita, jää rakennushankkeesta vastaavalle varteenotettava erehtymisen mahdollisuus normin sisällöstä yksittäisen kiinteistön osalta. Normi on näiden syiden takia kokonaisuutena niin monimutkainen, että se soveltuu huonosti toimeenpantavaksi suoraan normiohjauksena. Lupamenettely ja siihen liittyvä rakentamisen ohjaukseen sisältyvä neuvontavaihe mahdollistaa mm. tulevan järjestelmän norminmukaisuuden varmistamisen.

Ympäristösuojelulain muodostaman normikehyksen tarkoitus on osaltaan toisaalta ehkäistä ympäristön pilaantumista ja toisaalta rajoittaa päästöjä. Rakentamisen ohjauksen osalta, muilla kuin asemakaava-alueilla, sijoittamisen edellytystekijöinä katsotaan olevan mahdollisuus turvata vedensaanti ja huolehtia jätevesistä aiheuttamatta haittaa ympäristölle. Esimerkiksi rakentamisen vaativan vesihuoltotarpeen osalta sääntelyn tavoitteena on turvata rakentajan oma ja naapuruston vedenhankinta myös tulevaisuudessa. Haja-asustusalueella hankkeeseen ryhtyvän käytettävissä oleva taustatieto näistä edellytystekijöistä ja rakennuspaikan rajoitteista on tyypillisesti puutteellista. Tämän tarkoituksen kannalta jäteveden ympäristöön johtamiseen käytettävää sijoituspaikkaa koskeva luparatkaisu on pohjaveden pilaantumiseen liittyvän riskin rajoittamisen kannalta oleellinen. Rakentamislain perusteella lupapäätöksessä tehtävä suunnittelun ohjaus on ehkä keskeisin yksittäinen tapahtuma, mikä määrittää rakennettavan jätevesijärjestelmän ja koko rakennuspaikan rakentamisesta kunnalle koituvaa hallinnollista elinkaarihintaa (vrt. RakL:n 45.1 §:n kohdat 7 ja 8, sijoittamisen edellytykset).

Luvalla ratkaistavasta hankkeesta voidaan tehdä viranomaisarvioon perustuva kirjaus kuntarekisteriin hankkeessa rakennettavien laitteiden ja rakennelmien elinkaaren aikaisia kunnalle kuuluvia hallintotarpeita ajatellen. Tällaisia tunnistettuja hallinnointitarpeita ovat mm. kiinteistön jätehuollon järjestäminen (yhdyskuntajäte, lietejäte), jätehuollon valvonta, ympäristösuojelulain valvonta, vesihuoltolain valvonta. Rakentamislupien yhteydessä ja muissa hallinnonkäyttötapahtumissa hankittava asiakirjaluonteinen tieto kiinteistön vesihuoltovaruksista, liittymistä ja jätevesien käsittelystä on tärkeä edellytys YSL:n riskiperusteisen valvonnan kohdentamisen mahdollistamiseksi.

Aurinkopaneelit, energiavarastot yms. paloturvallisuuteen liittyvät toimenpiteet

Aikaisemmassa rakennusjärjestyksessä on luvanvaraisuudesta vapautettu rakennuksiin sijoittavia aurinkopaneeleja alan ja lähinnä kaupunkikuvallisen harkinnan perusteella. Etelä-Savon pelastuslaitos sekä rakennusvalvonta ovat käytännön valvontatyössä todenneet, että aurinkopaneelien asennuksissa on paloturvallisuuteen sekä pelastushenkilöstön turvallisuuteen liittyviä asioita, jotka tulisi varmistaa ennakkollisen lupamenettelyn yhteydessä. Uusittavassa rakennusjärjestyksessä esitetään luvanvaraisuuden rajan määrittelemistä tehon perusteella. Pelastuslaitokset ovat laatineet myös asennuksissa huomioon otettavia asioita (<https://www.pelastuslaitokset.fi/julkaisu/aurinkosahkojarjestelmat>).

Autojen latauspisteiden rakentamiseen on asetettu lainsäädännössä uusia veloitteita. Laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä auto- ja ohjausjärjestelmillä ([29.10.2020/733](https://www.finlex.fi/lae/2020/29.10.2020/733)) koskee uudisrakennuksia ja laajamittaisesti korjattavia rakennuksia, joihin liittyvä lupahakemus on tullut vireille 11. maaliskuuta 2021 tai sen jälkeen. Laissa määrätään muun muassa taloyhtiöiden ja liikekiinteistöjen latausvalmiuksien rakentamisesta ja liikerakennuksien osalta myös latauspisteiden asentamisesta. Uudessa

direktiivissä ((EU) 2024/1275) lisätään velvoitteita mm. liike- ja toimistorakennuksiin asennettavista sekä laajamittaisesti korjattaviin asuinrakennuksiin lisättävistä sähköauton latauspisteistä. Rakennusvalvontaviranomainen ei valvo sähköasennuksia eikä asennuksia siten ole tarpeen säätää luvanvaraisiksi. Pelastuslaitokset ovat laatineet ohjeistuksia turvallisuuteen liittyvissä asioissa (<https://www.pelastuslaitokset.fi/julkaisut/sahkoautojen-latauspisteet>).

Erilaisten energia- tai sähkövarastokonttien sijoittaminen on uusi asia rakentamisessa ja maankäytön suunnittelussa. Rakentamislain perusteella ne voidaan tulkita rakennuksiksi tai laitteiksi riippuen siitä, onko niissä seinä, katto ja ovi sisätiloihin. Useiden laitteiden sijoittaminen alueelle voi edellyttää rakentamislupaharkintaa rakentamislain mukaisena erityistä toimintaa varten palvelevan alueen lupaharkintana, vaikka ne olisivat rakennuksina lupamenettelystä vapautettuja. Rakennusjärjestyksessä laitteet ja rakennukset on eritelty ja epäselvissä tapauksissa luvanvaraisuus harkitaan tapauskohtaisesti. Energiakonttien sijoittaminen voi edellyttää myös poikkeamis- lupapäätöksen kaavamääräyksistä tai rakennuspaikan muodostamiseksi.

Energiavarastot ovat palovaarallisia. Sähkövaraston sisällä tapahtuvaa paloa, etenkin akustojen paloa, ei ole joko mahdollista sammuttaa pelastuslaitoksen toimesta tai sammutettavuus on erittäin heikkoa. Mikäli sammuttamista tai jäädyttämistä suoritetaan, aiheutuu toiminnasta runsaasti sammutusjättevettä pitkäkestoisen vedenkäytön seurauksena. Sähkövaraston palon on epäedullisessa tilanteessa mahdollista jatkua huomattavan pitkään. Sähkövaraston palamisesta aiheutuu terveydelle haitallisia savukaasuja. Sähkövaraston sijainti tulee arvioida turvallisesti ja soveltuvaksi. Energiavaraston alue tulee opastaa helposti havaittavien kylteillä ja se tulee olla saavutettavissa raskaalla pelastusajoneuvolla. Alueelle johtava pelastustie on suunniteltava, toteutettava ja merkittävä hyvinvointialueen pelastuslaitoksen pelastustieohjeen mukaisesti. Akkukonttia ei saa sijoittaa 16 metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitseamalla maalla. Akkukonttien soveltuvaa sijoituspaikkaa arvioitaessa tulee lisäksi huomioida mahdollisesti pitkään jatkuvan palon aiheuttama haitta ympäröiviin toimintoihin. Mikäli 16 metrin etäisyydestä toisen omistaman kiinteistön rajaan poiketaan, naapurikiinteistöllä olevan rakennuksen turvallisuutta vaarantamatta, tulee poikkeaminen perustua naapurin antamaan hyväksyntään. Akkukontti tulee sijoittaa palamattomalle ja kasvillisuudesta vapaalle alustalle. Palamattoman alustan tulee mahdollistaa akkukontin tai muun komponentin hallittu loppuun palaminen siten, ettei palolla ole välitöntä leviämisvaaraa ympäristöön. Palamattoman alustan tehtävänä on myös suojata ulkopuolelta leviävältä palolta. Turvallinen suojaetäisyys energiavarastoalueen komponenteista alueen ulkopuolelle on palamatonta alustaa käyttäen esimerkiksi 16 metriä. Suojaetäisyyttä voidaan pienentää riittäväällä rakenteellisella suojauksella. Teknisten laitteiden tulee soveltua ympäristöön ja kaupunkikuvaan. Jos laitteen julkisivua ei sopeuteta, tulee alueella maisemointikeinoin häivyttää laitteet maisemassa istutuksin tai/ja maapenkerein. Edellä mainituin perustein alueelle sijoitettavat konttiryhmät tai yksittäisetkin kontit voivat edellyttää ennakkollista viranomaisvalvontaa koosta riippuen.

1.4. Siirtymäsäännökset, rakennusoikeus

Rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä määrätään asiasta toisin. Rakentamislain 7 §:n mukaisesti tontille tai muulle rakennuspaikalle sallittava rakentaminen määritellään rakennusoikeutena. Rakentamisen määrän osoittamisesta asemakaavassa säädetään alueidenkäytölain (132/1999) 55 §:ssä ja yleiskaavassa mainitun lain 44, 72 ja 77 a §. Vain muilla alueilla rakennusoikeudesta voidaan määrätä rakennusjärjestyksessä.

Rakentamislain 7.2 §:n mukaisesti rakennusoikeus voidaan ilmaista kerrosalana taikka kolmiulotteisesti joko kuutiometreinä tai rakennusalan rajana ja harjakorkeutena. Rakennusoikeus voi oikeuttaa rakentamiseen maan päällä tai maan alla. Kolmiulotteisesti ilmaistun rakennusoikeuden lisäksi voidaan yleis- tai asemakaavassa tai rakennusjärjestyksessä määrätä rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittavan rakennuksen enimmäiskerrosala. Rakennusoikeus voidaan myöntää eri käyttötarkoituksiin.

Hallituksen esityksen 138/2022 mukaisesti ”rakennusoikeus on keskeinen rakentamista määrittävä tekijä. Rakentamisen määrä ilmaistaan yksityiskohtaisissa kaavoissa. Määrittely tapahtuu eri tavoin. Kaavamääräyksiä koskevilla ympäristöministeriön opasjulkaisuilla on rakennusoikeuden ilmaisutapaa pyritty yhdenmukaistamaan. Koska kaavavaranto on eri ikäistä ja osa edelleen voimassa olevista kaavoista periytyy vuosikymmenten takaa, esiintyy edelleen merkintätavoissa suurta vaihtelua. Määrällinen rakennusoikeus ilmaistaan asemakaavassa yleensä joko sallittavana kerrosalana tai tonttitehokkuutena sekä kerroslukuna jo käytetty rakennusoikeus mukaan lukien. Myös muita merkintätapoja on käytetty. Rakennusoikeutta voidaan määrätä myös rakentamista suoraan ohjaavassa yleiskaavassa. — — Rakennusoikeuden määrittäminen kolmiulotteisesti ei olisi vaatimus, vaan mahdollisuus.”

Rakennusoikeutta voi määrittää kaavoitetuilla alueilla vain kaavamääräyksinä. Rakennusoikeudesta voidaan määrätä rakentamislain 7 §:n mukaisesti vain kaavoittamattomilla alueilla. Mikkelin asema- ja yleiskaavoista osa on hyvinkin vanhoja ja käytänteet ovat vaihdelleet liitoskuntien välillä. Mikkelissä on paljon kaavoja, joissa rakennusoikeutta ei ole määrätty tai kaavan laatimishetkellä on tukeuduttu silloiseen rakennusjärjestykseen, jolloin rakennusoikeudesta on voitu antaa määräyksiä. Mikkelin kaikkien kaavojen uusimistyö vie maankäyttö- ja kaupunkirakennepalvelujen teettämän selvityksen mukaan useita työvuosia ja vaatii suuren rahallisen panostuksen, joten rakennusjärjestykseen on jouduttu tekemään ns. siirtymäsäännös, jonka perusteella aikaisempien rakennusjärjestyksen määräykset tulevat niiltä osin noudatettavaksi, kun kaavoissa viitataan rakennusjärjestykseen tai kaavassa ei ole rakennusoikeudesta määräystä. Muutoin ajauduttaisiin tilanteeseen, että rakennusoikeus määriteltäisiin jokaisen kiinteistön osalta poikkeamislupamenettelyssä, joka ei ole ollut rakentamislain byrokratian keventämisen tavoitteena.

Rakennusjärjestykseen on lisätty myös mahdollisuus rakentaa maatalan yhteydessä toimivaan sivulinkeinin harjoittamiseen tiloja kaavoittamattomilla alueilla. Yleiskaava-alueilla noudatetaan yleiskaavan määräyksiä tai aiemmin kuvattua siirtymäsäännöstä.

1.5. Rakennusvalvontaviranomainen

Lupaviranomaisena toimii rakentamislain mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Kunnanhallitus ei voi toimia rakennusvalvontaviranomaisena. Maisematyölupa voidaan siirtää myös kunnan määräämän muun viranomaisen ratkaistavaksi. Hallintopakkoa ja oikaisuvaatimusta koskevaa asiaa ei saa siirtää viranhaltijan ratkaistavaksi. Viranhaltijan tekemä päätös tulee saattaa ennen varsinaista valitusprosessia oikaisuvaatimuksella luottamuselimen käsiteltäväksi (HE 139/2022 vp, s.19). Mikkelin kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena toimii kaupunkiympäristölautakunnan alainen lupa- ja valvontajaosto ja sen alaisena toimii rakennusvalvonta. Päätösvalan siirtämisestä on määrätty hallinto- ja toimintasäännöissä. Rakennusvalvonnan viranomaistehävien maksuperusteista määrätään kunnan hyväksymässä rakennusvalvonnan taksassa.

1.6. Rakentamislain lupajärjestelmä

Rakentamislain viidennessä luvussa on esitetty rakentamisen luvanvaraisuus. Lupamuotoja rakennuskohteissa ovat:

- ✓ Rakentamislupa, joka sisältää sijoittamisen ja/tai toteuttamisen harkinnan,
- ✓ Poikkeamislupa
- ✓ Rakennuksen purkamislupa ja purkamisilmoitus
- ✓ Maisematyölupa

Rakentamislupa sijoittumiseen ja toteuttamiseen

Uuden rakentamislain mukaan rakentamislupa sisältää sijoittamisen ja toteuttamisen harkinnan. Rakentamishankkeeseen ryhtyvä voi halutessaan eriyttää rakentamislupaan liittyvän sijoittamisen ja toteuttamisen harkinnan ja hakea erillistä ensin sijoittamislupapäätöstä rakennuksen sijoittamisedellytysten varmistamiseksi. Tällöin on lupahakemukseen liitettävä selvitykset, joiden perusteella kunta voi arvioida rakentamislain 44–45 §:ssä säädettyjen edellytysten täyttymisen. Selvityksenä on toimitettava tiedot rakennuksen massoittelusta ja julkisivusta sekä sijoittumisesta rakennuspaikalle, ajoyhteyden järjestämisestä sekä alueille, joilla on tai on tarkoitus toteuttaa kunnallistekniikka, tieto, mistä kohti rakennuksen on siihen tarkoitus liittyä. Tässä vaiheessa ei tarvitse vielä panostaa rakennuksen suunnitteluun ja toteuttamislupaan liittyviä selvityksien tekemiseen, jos sijoittumisen edellytykset ovat epävarmoja ennen sijoittamisluvan ratkaisemista. Sijoittamislupa on hyödynnettävä kolmen vuoden kuluessa sijoittamislupapäätöksen lainvoimaiseksi tulosta siten, että rakentamislupa toteuttamiseen on haettu, myönnetty ja lainvoimainen sekä rakennustyöt aloitettu, ellei sijoittamislupapäätöksen voimassaololle ole haettu ja myönnetty jatkoaikaa sijoittamisluvan kolmen vuoden voimassaoloaikana.

Suunnittelutarvealueella sijoittumisen harkinta tehdään rakentamisluvan yhteydessä tai hakijan pyytäessä erillisenä sijoittamislupana, kuten edellä on kuvattu. Maankäyttö- ja rakennuslain aikaista suunnittelutarveratkaisua ei siis enää ole. Sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueilla säädetään rakentamislain 46–47 §:ssä.

Maisematyölupa

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta niihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman kunnan myöntämää lupaa (toimenpiderajoitus) rakentamislain 53 §:n mukaisesti. Toimenpiderajoitus on voimassa kaikilla asemakaava-alueilla ja ranta-asemakaava-alueella toimenpiderajoitus olisi voimassa, jos ranta-asemakaavassa niin määrätään. Yleiskaava-alueella toimenpiderajoitus olisi voimassa, jos yleiskaavassa niin määrätään, lukuun ottamatta puiden kaatamista yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi osoitetulla alueella. Sääntely vastaa tältä osin 1.5.2017 maankäyttö- ja rakennuslain muutosta (230/2017) (nyk. alueidenkäyttölaki).

Jos kaava on tullut voimaan ennen 1.5.2017, sovelletaan siihen aiempaa sääntelyä lakimuutokseen (230/2017) kirjatun siirtymäsäännöksen mukaisesti, mikä johtaa maisematyöluvan tarpeeseen useammin. Aikaisemman sääntelyn mukaisesti maisematyöluva tulee hakea ennen 1.5.2017 voimaan tulleella kaava-alueella myös maa- ja metsätalousalueella, kun kaavassa on ollut maisematyölupaa koskeva määräys.

Alueidenkäyttölain muutoksen (752/2023) mukaisesti ennen 1 päivää toukokuuta 2017 voimaan tulleiden yleiskaavojen alueella sovelletaan puiden kaatamiseen aikaisempia edellä kuvattuja lain (230/2017) voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä, kunnes yleiskaavat on muutettu, enintään kuitenkin viiden vuoden ajan alueidenkäyttölain 1.1.2025 voimaantulosta. Mikäli yleiskaavoja ei uusita, kumoutuvat maisematyölupaa koskevat aikaisemmat ennen 1.5.2017 vahvistettujen kaavojen säännökset 1.1.2030 eli maisematyölupaa ei tarvitse hakea maa- ja metsätalouteen osoitetulla alueella.

Toimenpiderajoitus ei ole voimassa alueidenkäyttölain 16 §:n tarkoittamilla suunnittelutarvealueilla. Lupaa ei tarvita yleis- tai asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakentamisluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin. Lupa ei myöskään ole tarpeen, jos toimenpide perustuu liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain mukaiseen hyväksytyyn tiesuunnitelmaan tai ratalain mukaiseen hyväksytyyn ratasuunnitelmaan.

Maisematyöluvan tarve arvioidaan tarvittaessa tapauskohtaisesti viranomaisen toimesta, eikä siten rakennusjärjestykseen ole tarve kirjata maisematyölupaa koskevaa määräystä. Maisematyöluvan edellytyksistä säädetään rakentamislain 54 §:ssä. Maisematyöluva on myönnettävä, jollei toimenpide vaikeuta alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen taikka turmele kaupunki- tai maisemakuvaa.

Purkamislupa ja -ilmoitus

Rakennusta tai sen osaa ei saa ilman lupaa purkaa asemakaava-alueella tai alueella, jolla yleiskaavassa niin määrätään, eikä alueella, jolla on voimassa alueidenkäyttölain 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi. Lupaa ei tarvita, jos voimassa oleva rakentamislupa, alueidenkäyttölain mukainen katusuunnitelma, liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain mukainen hyväksytty tiesuunnitelma tai ratalain mukainen hyväksytty ratasuunnitelma edellyttävät rakennuksen purkamista. Lupaa ei myöskään tarvita talousrakennuksen tai muun siihen verrattavan vähäisen rakennuksen purkamiseen, ellei rakennusta ole pidettävänä historiallisesti merkittävänä tai rakennustaiteellisesti arvokkaana tai tällaisen kokonaisuuden osana. Jollei

purkamiseen tarvita lupaa, rakentamishankkeeseen ryhtyvän on kirjallisesti ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle rakennuksen tai sen osan purkamisesta 30 päivää ennen purkamistyöhön ryhtymistä (purkamisilmoitus). Rakennusvalvontaviranomainen voi mainitun ajan kuluessa perustellusta syystä vaatia luvan hakemista. Rakennusjärjestyksessä purkamista koskeva sääntely rajoittuu kiertotalouden edistämiseen sekä purkamisesta aiheutuvien haittojen minimoimiseen.

Poikkeamislupa

Rakentamis- ja alueidenkäyttölaissa säädettyihin tai sen nojalla annettuihin säännöksiin, määräyksiin, kieltoihin ja muihin rajoituksiin voi hakea poikkeusta (RakL 57 §). Useimmiten poikkeamista haetaan rantavyöhykkeelle rakentamisesta ilman ranta-asema- tai yleiskaavaa sekä asema-kaavamääräyksistä ja rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa. Mikäli rakentaminen vaatii poikkeamisluvan, niin se tulee hakea ennen rakentamislupaa. Alkuperäinen lainvoimainen poikkeamispäätös liitetään rakentamislupahakemukseen. Poikkeamiselle on oltava aina erityinen syy. Poikkeamislupaa edellytetään niissäkin tapauksissa, milloin varsinaista rakentamislupaa ei edellytetä.

1.7. Määritelmiä soveltamisesta

Rakentamislaki 2 § Määritelmät

4) *rakennuskohteella* rakennusta tai rakennelmaa, jolla voi olla vaikutusta ympäröivään alueiden käyttöön ja jonka toteuttamisessa on otettava huomioon olennaisia teknisiä vaatimuksia, sekä erityistä toimintaa varten rakennettavaa aluetta, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle;

5) *rakennuksella* erillistä, kiinteää, paikallaan pysyttäväksi tarkoitettua, omalla sisäänkäynnillä varustettua kohdetta, joka sisältää katettua ja seinien erottamaa tilaa;

Rakennuskohde voi olla rakennuksen lisäksi rakennelma tai erityistä toimintaa varten rakennettava alue, jonka toteuttamisella voi olla ympäröivän alueen käyttöön liittyviä vaikutuksia. Rakennusten lisäksi rakennuskohde voi olla esimerkiksi katos, masto, piippu, energiakaivo, valaistu mainoslaitte tai golfkenttä.

2. RAKENNUSKOHTEN RAKENTAMINEN

2.1. Rakennuskohteen sopeutuminen ympäristö- ja kaupunkikuvaan rakennuspaikoilla ja yleisillä alueilla

Hallituksen esityksessä rakentamislainsäädäntöä kehitetään seuraavaa: Arvioitaessa rakennuksen soveltuvuutta rakennettuun ympäristöön ja maisemaan huomiota olisi kiinnitettävä ympäröivään

rakennuskantaan ja maisemaan muun ohella arkkitehtonisen muodon, massoitellun, mittasuhteiden, korkeuden, aukotuksen, materiaalien, rakennustavan, maastoon sijoittelun ja näkymien kannalta. Rakennussuunnittelua ei ole tarkoitus rajata ympäröivän tyyliuunnan mukaiseksi, vaan muutkin kuin rakennustavaltaan, materiaaliltaan ja massoitellultaan ympäröiviin rakennuksiin sopeutuvat ratkaisut voisivat olla mahdollisia. Rakennus voi olla sopusuhtainen mutta ei välttämättä kaunis, sekä päinvastoin. Rakennus voi olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen olematta sen enempää kaunis kuin sopusuhtainen. Arkkitehtonisen vaihtelun turvaamiseksi ja eri tyyliuuntien mahdollistamiseksi riittäisi, että aina vähintään yksi näistä kriteereistä, kauneus, sopusuhtaisuus tai arkkitehtoninen korkeatasoisuus, täyttyisi. Arvioitaessa kauneutta ja sopusuhtaisuutta olisi kiinnitettävä huomiota rakennuksen ja sen osien mittasuhteisiin. Sopusuhtaisuudella ei ole tarkoitus rajata rakennussuunnittelua muuten kuin pyrkimyksellä rakentamisen kokonaisvaltaiseen hahmottamiseen ja siihen, että rakennus koetaan esteettisesti miellyttäväksi. Säännöksellä ei olisi tarkoitus heikentää rakennetun ympäristön arkkitehtonista tasoa vaan nostaa sitä. Rakennukset osana rakennettua ympäristöä on tarkoitettu pääosin pitkäikäisiksi. Vaikka Suomen nykyinen rakennuskanta on voittopuolisesti rakennettu vasta toisen maailmansodan jälkeen, tulee myös meillä rakennuskannan keski-ikä kasvamaan. Näin ollen on luontevaa, että arkkitehtuuriin syntyy kerroksia eri aikakausien tyyliuunnista (HE 139/2022 vp, s. 131.)

Rakentamislain 30.1 §:n mukaan rakennuksen korjaus- ja muutostyössä on otettava huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet eivätkä ne saa ilman painavaa syytä heikentyä korjaus- tai muutostyössä. Rakennuksen on sovellettava aiottuun käyttöönsä. Korjausten ja muutosten vuoksi rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikentyä.

Rakentamislain valmistelun tavoitteena on ollut, että vaalitaan kulttuuriympäristöjä ja vahvistetaan luonnon monimuotoisuutta myös kaupunkiympäristössä, siten myös paikallisista oloista johdettava ympäristön ja kaupunkikuvan huomioivia määräyksiä voidaan rakennusjärjestyksellä antaa.

Ohje: Mikkelin valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt on lueteltu Museoviraston verkkosivuilla.

Asema- ja yleiskaavoissa sekä maakuntakaavoissa on merkintöjä suojeluarvoista.

Rakentamistapaohjeet ohjaavat rakentamista ympäristöön soveltuvaksi.

kts. myös www.esku.fi sekä www.kymppi.fi

2.2. Rakentamistapaohjeet

Rakentamisen ohjaamiseksi Mikkelin kaupungissa on alueellisia rakentamistapaohjeita, joiden tarkoituksena on ohjata rakentamista viihtyisän kaupunkikuvan rakentumiseksi ja ympäristöön soveltuvaksi. Näillä ohjeilla myös luvanvaraisuudesta vapautettu rakentaminen onnistuu rakentaa ympäristöön soveltuvaksi. ”Rakentamistapaohjeet kuvaavat ohjeen laatineen viranomaisen käsitystä siitä, minkälaisia vaatimuksia rakentamista koskevat säännökset ja määräykset rakentamiselle asettavat. Ohjeilla voidaan selkeästi ja havainnollisesti tuoda esille sellaisia kaavan ja sen toteuttamisen keskeisiä periaatteita, joita kaavateknisistä syistä on vaikea esittää itse kaavassa. Ympäristöministeriön oppaassa todetaan, että rakentamistapaohjeet voidaan liittää tontin luovutus-sopimukseen. Kysymys on silloin ohjeiden yksityisoikeudellisesta sitovuudesta.

Rakennuslupaviranomainen ei ole ohjeisiin sidottu, vaan lupaviranomaisen harkinta perustuu maankäyttö- ja rakennuslainsäädännöstä ilmeneviin luvan myöntämisen edellytyksiin” (HE 139/2022 vp, s.18).

2.3. Rakennuskohteen sijoittuminen

Paloturvallisuuteen liittyvät etäisyydet

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea:
RakL 17.3 § 6) rakennuskohteiden paloturvallisuuteen liittyvää etäisyyttä naapurin rajasta

”Rakennusjärjestyksen määräykset voisivat koskea myös rakennuskohteiden paloturvallisuuteen liittyvää etäisyyttä naapurin rajasta. Säännös koskisi esimerkiksi grillikatoksia ja autokatoksia, joiden sijoittamisessa voitaisiin noudattaa esimerkiksi rakennusten neljän metrin etäisyyttä naapurin rajasta” (HE 101/2024 vp, s. 53).

”Palovaarallisten rakennusten, kuten esimerkiksi savusaunan, etäisyytenä naapurin rajasta voitaisiin pitää esimerkiksi kuuttatoista metriä” (HE 101/2024 vp, s. 53).

Paloturvallisuuteen on kiinnitettävä erityistä huomioita rakennuskohteissa, joissa on kohonnut paloriski, kuten tulisijan sisältävät rakennuskohteet, ajoneuvon tai helposti syttyvän tavaran säilyttämiseen tarkoitettut varistorakennukset. Rakennusjärjestyksessä on siten hyvä korostaa, että rakennuksen ja katoksen etäisyys tulee olla naapurin rajasta vähintään 4 metriä ja naapurin rakennuksesta 8 metriä, ellei asemakaavassa ole sallittu lähemmäs rakentaminen. Kun asemakaava sallii 4 metriä lähemmäs rakentamisen, palon leviäminen on estettävä palomääräysten edellyttämällä tavalla. Rakennusjärjestyksen määräyksellä saatetaan etäisyysvaatimus koskemaan myös katoksia, jotka eivät ole rakennuksia rakentamislain mukaan. Vaatimus neljän metrin etäisyydestä kiinteistön rajaan perustuu rakennusten paloturvallisuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen (848/2017) 29 §:n vaatimukseen rakennusten välisestä etäisyydestä.

Määräys palovaarallisen rakennuksen etäisyydestä tulee säätää rakennusjärjestyksellä, koska se maankäyttö- ja rakennusasetuksen kumoutuessa poistuu asetuksesta. Palovaarallista rakennuskohdetta ei saa sijoittaa 16 metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla.

Palovaarallisen, mutta vähäisemmän alle 13.3 kW tehoisen yksittäisen energiavaraston voi sijoittaa rakennuspaikalle, kun se sijoitetaan rajasta vähintään 8 metrin etäisyydelle ja vähintään 8 metrin etäisyydelle omista rakennuksista. Sijoittamisessa ja rakenteissa on huomioitava räjähdyksen hallittu purkusuunta.

Etäisyydet teihin ja katuun sekä lentoesteluvat

Rakennusta ei saa sijoittaa yksityistielain (560/2018) 5 §:ssä tarkoitetulle yksityistiehen määrättylle näkemä tai 12 m päähän yksityistien keskilinjasta ulottuvalle suoja-alueelle, liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 44 §:ssä tarkoitettu suoja-alueelle ja 45 §:ssä tarkoitettu näkemäalueelle, ratalain 37 §:ssä tarkoitettu suoja-alueelle ja 38 §:ssä tarkoitettu näkemäalueelle sekä alueelle, jossa on tarve ilmailulain (864/2014) 158 §:ssä tarkoitetulle lentoesteluvulle

Liikennejärjestelmästä ja maanteistä annettua lain (503/2005) 44 §:n mukaan rakennusta ei saa pitää maantien suoja-alueella, joka ulottuu 20 metrin etäisyydelle maantien ajoradan tai, jos ajoratoja on useampia, lähimmän ajoradan keskilinjasta. Erityisestä syystä voidaan tiesuunnitelmassa määrättyllä tiellä tai tienosalla osoittaa etäisyys 20 metriä lyhyemmäksi taikka pidentää etäisyyttä enintään 50 metriksi sekä enintään 300 metriksi tiehen kuuluvan varalaskupaikan kohdalla ja pituussuunnassa sen kummastakin päästä 750 metrin etäisyydelle ulottuvalla jatkeella. Lain 45 §:n mukaan maantien kaarrekohdassa taikka missä tiehen liittyy toinen maantie tai merkittävä yksityinen tie taikka maantien poikki kulkee rautatie, on rakennusten pitäminen kielletty suoja-alueen ulkopuolellakin sellaisella alueella, jolla näkemäalan vapaana pitäminen sitä rajoittavista esteistä on tarpeen liikenneturvallisuuden vuoksi. Ratalakia (110/2007) muutettiin myös vuonna 2018 (998/2018). Ratalain 37 §:n mukaan rautatien suoja-alue ulottuu 30 metrin etäisyydelle radan raiteen tai, jos raiteita on useampia, uloimman raiteen keskilinjasta, jollei suoja-alueita ratasuunnitelmassa erityisestä syystä supisteta tai laajenneta enintään 50 metriksi. Suoja-alueella ei saa pitää sellaista rakennusta, varastoa, aitaa taikka muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä voi aiheutua vaaraa tie- tai rautatieliikenteen turvallisuudelle taikka haittaa radanpidolle. Ratalain 38 §:n mukainen rautatien näkemäalue käsittää tasoristeyksessä olevan alueen, jolla näkemäalan vapaana pitäminen sitä rajoittavista esteistä on tarpeen liikenneturvallisuuden vuoksi. Näkemäalueella ei saa pitää sellaista rakennusta, varastoa, aitaa taikka muuta rakennelmaa tai laitetta, joka näkemäalaa rajoittamalla voi aiheuttaa vaaraa liikenneturvallisuudelle. Ilmailulakia (864/2014) muutettiin vuonna 2018 (965/2018) 158 §:n mukaan mastoa, tuulivoimalaa, nosturia, valaistus-, radio- tai muuta laitetta, rakennusta, rakennelmaa tai merkkiä ei saa asettaa, järjestää tai kohdistaa siten, että sitä voidaan erehdyksessä pitää ilmailua palvelevana laitteena tai merkinä. Rakennelma tai laite ei saa myöskään häiritä ilmailua palvelevia laitteita tai lentoliikennettä tai aiheuttaa muutoin vaaraa lentoturvallisuudelle. Sekaannusta, häiriötä tai vaaraa mahdollisesti aiheuttavan laitteen, rakennuksen, rakennelman tai merkin asettamiseen tarvitaan lentoestelupa, jos este:

- 1) ulottuu yli 10 metrin korkeuteen maan- tai vedenpinnasta ja sijaitsee lentopaikan, kevytlentopaikan tai varalaskupaikan kiitotien ympärillä olevan suorakaiteen sisällä, jonka pitkät sivut ovat 500 metrin etäisyydellä kiitotien keskilinjasta ja lyhyet sivut 2 500 metrin etäisyydellä kiitotien kynnyksistä ulospäin;
- 2) ulottuu yli 30 metrin korkeuteen maan- tai vedenpinnasta ja sijaitsee 1 kohdassa tarkoitetun alueen ulkopuolella mutta kuitenkin enintään 45 kilometrin etäisyydellä ilmailulain 75 §:ssä tarkoitetun lentoaseman mittapisteestä;
- 3) ulottuu yli 30 metrin korkeuteen maan- tai vedenpinnasta ja sijaitsee 1 kohdassa tarkoitetun alueen ulkopuolelta, mutta kuitenkin enintään 12 kilometrin etäisyydellä varalaskupaikan tai muun lentopaikan kuin ilmailulain 75 §:ssä tarkoitetun lentoaseman mittapisteestä;

- 4) ulottuu yli 60 metrin korkeuteen maan- tai vedenpinnasta ja sijaitsee 1–3 kohdassa tarkoitettujen alueiden ulkopuolella;
- 5) läpäisee lentoesterajoituspinnan; tai
- 6) esteellä on vaikutusta lentomenetelmien estevarakorkeuteen. Lentoestelupaa ei tarvita lentopaikan pitäjän asettamille tai sen toimeksiannosta asetettaville laitteille, rakennuksille, rakennelmille tai merkeille.

Yksityistielaisissa lisäksi säädetään, jos liikenneturvallisuus sitä välttämättä vaatii, uusien rakennusten rakentaminen näkemä- ja suoja-alueelle voidaan kieltää (*rakentamisrajoitus*). Jos liikenneturvallisuuden vuoksi on tärkeää eikä millekään kiinteistölle aiheudu huomattavaa haittaa, yksityistiehen kuuluvaksi voidaan tiealueen lisäksi määrätä: 1) näkemäalue yksityistien liittyessä maantiehen tai toiseen yksityiseen tiehen; 2) suoja-alue, joka ulottuu enintään 12 metrin etäisyydelle ajoradan keskilinjasta.

Rakentamisen etäisyys rantaviivaan

RakL 17.2 § Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvia rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä koskevia määräyksiä, jotka eivät muuta, mitä 42 §:n 1 momentissa säädetään uuden rakennuskohteen luvanvaraisuudesta.

RakL 17.3 §

2) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen kokoa ja sen sijoittamista

RakL 17.3 § 8) muita 5–7 kohdassa tarkoitettuihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.

Rakentamislain esitöissä todetaan, että maisemavaikutusten osalta erityisesti ranta-alueet ovat herkkiä. Rantaluontoa ja maisemaa säännellään kattavasti kuntien rakennusjärjestyksissä sekä kaavoissa. Rakennusten vähimmäisetäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on poikkeuksetta säännelty, jotta maisemavaikutukset vesistöistä käsin pysyisivät hallittuina (HE 139/2022 vp, s. 90).

Rakentamislain ns. korjaussarjan hallituksen esityksessä (HE 101/2024 vp) ehdotettiin täsmennettäväksi rakentamislain 17 §:n 2 ja 3 momenttia siten, että rakennusjärjestyksellä voidaan määrätä paikallisista oloista käsin tarpeellisista seikoista, jotka eivät muuta luvanvaraiseksi sellaista rakentamista, joka ei ole rakentamislain mukaan luvanvaraista, ja päinvastoin.

EU:n ennallistamisasetus tuli voimaan 18.8.2024. Kaupunkiympäristöä koskevat tavoitteet tulevat koskemaan myös Mikkelin kaupunkia. Asetus tavoittelee laaja-alaisesti luonnon monimuotoisuuden vahvistamista esimerkiksi kaupunkiympäristöissä, metsissä, sisävesissä, virtavesissä ja maataloudessa. Kansallisen ennallistamissuunnitelman on määrä valmistua kahden vuoden kuluessa asetuksen voimaantulosta. Asetus tuo sitovia tavoitteita ja velvoitteita luonnon tilan parantamiseksi eri elinympäristöissä. Toimenpiteiden on tarkoitus kattaa vähintään 20 prosenttia EU:n maa- ja merialueista vuoteen 2030 mennessä ja kaikki ennallistamisen tarpeessa olevat

ekosysteemit vuoteen 2050 mennessä. Asetus koskee muun muassa soita, kosteikkoja, niittyjä, vesistöjä, metsiä, maatalousympäristöjä, pölyttäjiä sekä kaupunkiympäristöjä. Ennallistamisasetusehdotus on osa EU:n biodiversiteettistrategiaa, jonka tavoitteena on pysäyttää luontokato ja kääntää luonnon monimuotoisuuden kehitys myönteiseksi vuoteen 2030 mennessä. Kaupunkivihreän osuutta ja latvuspeitteisyyttä koskevilla tavoitteilla pyritään parantamaan luonnon monimuotoisuuden lisäksi ilmastonmuutokseen sopeutumista. Kaupunkiympäristöissä pyritään lisäämään varjostusta ja haihtuvuutta sekä esimerkiksi sade- ja tulvavesien imeytyspintoja. Asetuksen kohteena olevien kaupunkialueiden viherpeitteisyyden tulee säilyä yli 45 prosentissa ja latvuspeittävyys yli kymmenessä prosentissa kaupunkien taajama-alueen pinta-alasta valtakunnallisella tasolla mitattuna vuoteen 2030 asti. Vuodesta 2030 alkaen kaupunkivihreää valtakunnan tasolla ja latvuspeitteisyyttä kullakin kaupunkialueella tulee kasvattaa kohti kunkin jäsenvaltion itse asettamaa, tyydyttävää tasoa (<https://ym.fi/ennallistamisasetus>).

Eteläsavolainen järvimaisema ja sen rannat ovat tärkeitä virkistyskäytölle sekä matkailulle. Järvi- maiseman säilyttäminen vihreänä ja viihtyisänä sekä vesistön laatu on siten kaikkien sekä ranta- asukkaiden, lomailijoiden että järvillä liikkujien edun mukaista. Maankäyttö- ja rakennuslain aikana rakennusjärjestyksissä on totuttu ohjaamaan rakennusten kokoa ja sijoittumista. Mikkelissä minimietäisyys talusrakennusten (alle 25 m²) ja rannan välillä on ollut 10 m. Joissain muissa kunnissa etäisyysmääräykset ovat olleet suurempia. Aikaisempia yleiskaavoja laadittaessa ei ole nähty tarpeelliseksi määrätä rantaetäisyydestä kaavoissa, koska rakennusjärjestyksessä asiasta on määrätty. Rakentamislain mukaan luvanvaraisuudesta vapautetun rakennuksen ”kokoa ja sijoittumista” ei saa rakennusjärjestyksellä määrätä. Sijoittamisesta ja koosta tulisi määrätä kaavassa. Nykyisten yleiskaavojen päivittämiseen menisi useita työvuosia ja on kustannuksiltaan kallias. Joissakin olemassa olevissa yleiskaavoissa ja ranta- asemakaavoissa rakennuksen etäisyydestä rantaan määrätään ja nämä määräykset ovat rakentamislain aikana voimassa edelleen.

Yleisimmin yleiskaavoissa on määrätty saunan eli talusrakennuksen etäisyydestä rantaan, etäisyys voi olla rakennusjärjestyksen määräystä suurempikin. Tämä kaavamääräys koskee siis kaikkia muitakin talusrakennuksia, myös luvanvaraisuudesta vapautettua rakentamista. Yleiskaavoissa voidaan kaavamääräyksenä viitata rakennusjärjestykseen, jolloin aiempia rakennusjärjestyksen määräyksiä tulee noudattaa kaavamääräyksiä ja voimassa olevat rakennusjärjestyksen määräykset väistyvät. Yhdenvertaisuus rantarakennuspaikkojen kesken ja aikaisempien yleiskaavojen tarkoitus huomioiden, olisi siten viherrakenteisen rakentamisesta vapaan vyöhykkeen säätämiseen perusteet. Tällöin myös ne rakennuspaikat, joissa yleiskaavoissa ei ole määräystä, tulisi huomioiduksi. Ellei määräystä anneta alle 30 m² rakennuksia ja alle 50 m² katoksia voisi sijoittaa 4 metrin päähän rantaviivasta, jolloin seuraavana kuvattuja seurauksia maisemaan, rantaluontoon ja vesistöön voi aiheutua.

Määräys perustuisi rakentamislain 17.2 §:ään, joka mahdollistaa paikallisista oloista johtuvia rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön toteuttamista ja säilyttämistä koskevia määräyksiä, jotka eivät muuta, mitä 42 §:n 1 momentissa säädetään uuden rakennuskohteen luvanvaraisuudesta. Tämän vuoksi uusittavaan rakennusjärjestykseen ehdotetaan ”viherpeitteisyys” määritelmää. Olemassa olevaa puustoa ja viherrakennetta pyrittäisiin jatkossa säilyttämään rakennuspaikoilla. Varsinkin ranta-alueella, 10 metrin etäisyydellä rantaviivasta, tulisi alue säilyttää puustoisena ja viherpeitteisenä jo maisemallisista syistä.

Tälle alueelle voisi rakentaa rakennuksen veneen säilytystä varten, kuten aiemminkin. Viherpeitteisellä aluevarauksella estetään kiintoaineiden ja ravinteiden kulkeutumista vesistöön sekä lisätään luonnon monimuotoisuuden säilymistä. Lähellä rantaa rakennettaessa jouduttaisiin maamassoja muokkaamaan, pintamaita poistamaan sekä ranta-aluetta pengertämään, jolloin rakentamisella on vaikutusta vesistöön. Jotta alimmat määräysten mukaiset rakentamiskorkeudet saavutetaan, useimmilla paikoilla pihan korkeusasemaa joudutaan nostamaan, mikä muuttaa rantamaisemaa (Tulviin varautuminen rakentamisessa, ympäristöopas 2014). Jään liikkeet sekä aaltoiluvara tulee myös huomioida. Yleensä rantaa rakennetaan sauna, jossa muodostuu jätevesiä. Mikkelin seudun ympäristösuojelumääräysten mukaan harmaiden jätevesien käsittelyn purkupaikka tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Koska maasto viettää vesistöön päin, riittävän viemärin viettokaltevuuden saamiseksi, rakennusta ei voi sijoittaa kovinkaan kauas jätevesienkäsittelyyn sopivasta paikasta. Vähäisiä vesiä (ns. kantovesi) voidaan imeyttää lähempänäkin, mutta tällaisestakaan imeyttämisestä ei saa aiheuttaa vesistölle pilaantumisen vaaraa. Jätevesien imeyttämisaikka tulisi siten olla myös maastossa korkeammalla kuin vesistön pinta. Ympäristöön aiheutuvat häiriöt vähenevät sekä pihapiirin viihtyisyys ja oleskelualueille jää enemmän tilaa rakennuksen ja rannan väliin, kun etäisyys on suurempi.

Sääntelyllä ei siis puututtaisi luvanvaraisuudesta vapautettuun rakentamisen sijoittamiseen sen koon tai sijainnin suhteen tai luvanvaraisuuteen. Edellä mainitulla perusteella katsottaisiin rakennusjärjestyksellä voitavan asiasta säätää, kun asia on riittävästi rakennusjärjestyksen perusteissa selvitetty.

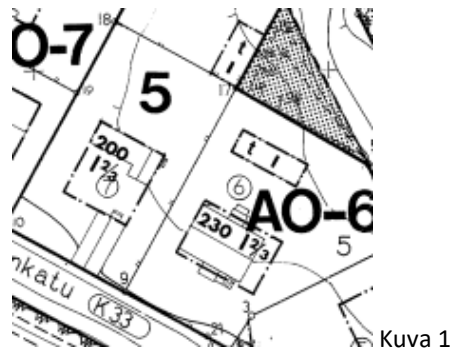
Rakentamisluvan varaisien rakennusten etäisyyismääräykseen vesistöä ei esitetä muutosta, koska sääntely on ollut toimivaa ja tasapuolista sekä edelleen rakentamislain mukaisesti rakennusjärjestyksessä määrättävissä.

Tontin sisäisen rajan ylittäminen

Tontin rajan tai tontin sisäisen rakennusalueen rajan saa ylittää siten kuin rakennusjärjestyksessä määrätään. Määräys perustuu maankäyttö- ja rakennusasetuksen 59 §:ään. Rakentamisasetus on valmistelussa ja sen on määrä tulla voimaan maaliskuussa 2025, jonka luonnoksessa ei ole viittausta rakennusjärjestykseen ([Lausunto - Lausuntopalvelu](#)). Kuntaliiton rakennusjärjestysmallissa, johon myös ympäristöministeriö on tutustunut, on katsottu tarpeelliseksi antaa määräyksiä rakentamisen sujuvoittamiseksi ilman poikkeamia.

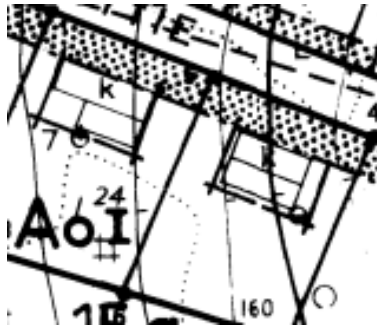
Luvanvaraisuudesta vapautettu rakentaminen tulee tehdä asemakaavamääräysten ja muiden määräysten mukaisesti. Rakennukset tulee sijoittaa asemakaavassa osoitetulle rakennusalueelle tai asemakaavassa määrätyle etäisyydelle kiinteistön rajasta. Rakennusala voidaan osoittaa asemakaavassa määräävänä eli pistekatkoviivoin tai ohjeellisena katkoviivoin. Asemakaavamääräys voi sallia rakentamaan lähemmäs, kuin palomääräykset sallisivat. Tällöin rakennushankkeeseen ryhtyvä vastaa siitä, että palo-osastoinnit tms. palomuurirakenteet tehdään määräysten edellyttämällä tavalla.

Ohje, kuva 1: Määräyksen mukainen rakennusala merkitty pistekatkoviivalla. Talousrakennuksen rakennusala esimerkissä merkinnällä t (kuva 1). Rajaan kiinni rakentaminen edellyttää palomuurin rakentamista. Luvanvaraisuudesta vapautettua rakentamista ei voi rakentaa muulle tontin osalle.



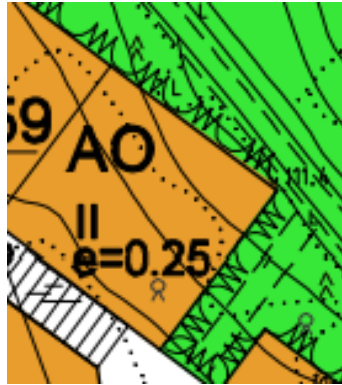
Kuva 1

Ohje, kuva 2: Ohjeellinen rakennusala merkitty katkoviivalla. Talousrakennuksen saa rakentaa rakennuspaikalle 4 m rajaetäisyyttä noudattaen, ellei asemakaavan erillinen määräys mahdollista lähemmäs rakentamiseen. (kuva 2). Pistekuviointu alue on istutettavaa alueen osaa, jolle ei saa sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia. Alue tulee olla viherpeitteinen.



Kuva 2

Ohje, kuva 3: Rakennusala ei ole osoitettu kaavakartassa. Rakennuksen saa rakentaa tontille 4 metrin etäisyydelle tontin rajasta, ellei asemakaavan erillinen kirjallinen määräys mahdollista lähemmäs rakentamista.



Kuva 3

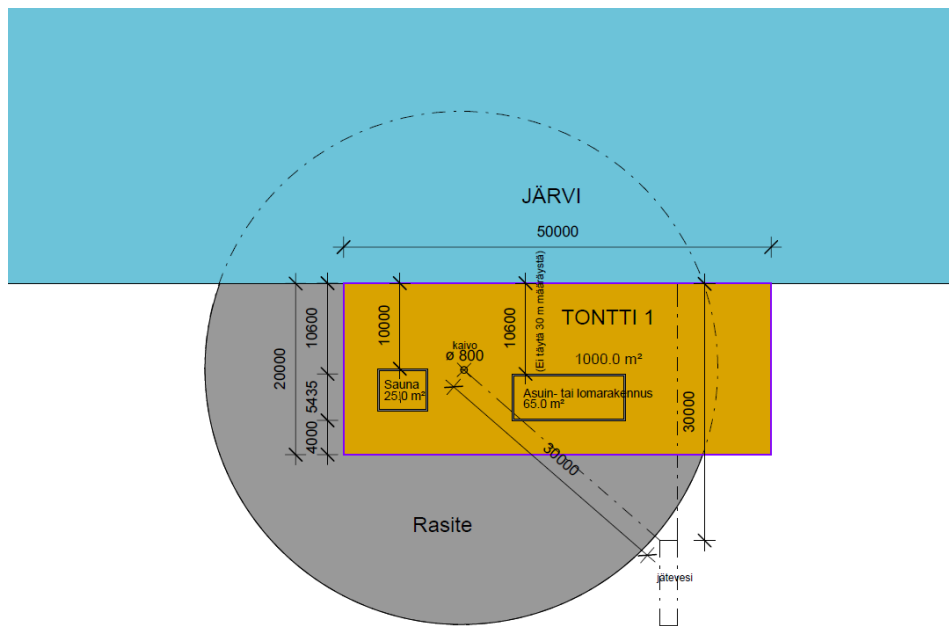
3. ERITYISMÄÄRÄYKSET ASEMAAVAN ULKOPUOLELLA

3.1. Rakennuspaikan koko

Rakentamislain lausuntopalautteessa todettiin, että rakennuspaikan minimikoon pienentämisessä nähtiin riskejä. Lausunnoissa otettiin esiin muun muassa jäteveden käsittely ja rantarakentaminen, sekä paloturvallisuus. Hallituksen esityksessä todetaan, että ”kunta voi omassa rakennusjärjestyksessään nostaa pinta-alavaatimusta esitetystä 1 000 neliöstä. Tiiviimpi rakentaminen voisi mahdollistaa kylämäisempää asutusta ilman rakentamista suoraan ohjaavaa yleiskaavaa tai asemakaavaa. Pienemmät rakennuspaikat säästäisivät myös esimerkiksi ympäristön luontoa ja puustoa. Kiinteistökohtainen jätevesien hoitamisen tekniikka ei enää edellytä kovin suurta rakennuspaikkaa.”

Mikkelin ympäristösuojelumääräyksistä johtuvista jätevesijärjestelmien suojaetäisyyksistä rantaan sekä kiinteistökohtaisesta vedenhankinnasta johtuvista suoja etäisyyksistä jätevesijärjestelmään seuraa rakentamiseen rajoitteita. Rakennuspaikan tulee olla sellainen, että järjestelmät pystytään vaivattomasti sijoittamaan kiinteistölle aiheuttamatta haittaa naapurikiinteistölle tai rajoittamatta naapurikiinteistön rakentamista tulevaisuudessa. Alla on tutkittu esimerkein määräysten mukaisten etäisyyksien täyttymisestä, minkä perusteella on määritelty rakennuspaikan koot rannoilla silloin, kun kiinteistö ei liity kunnallistekniikkaan.

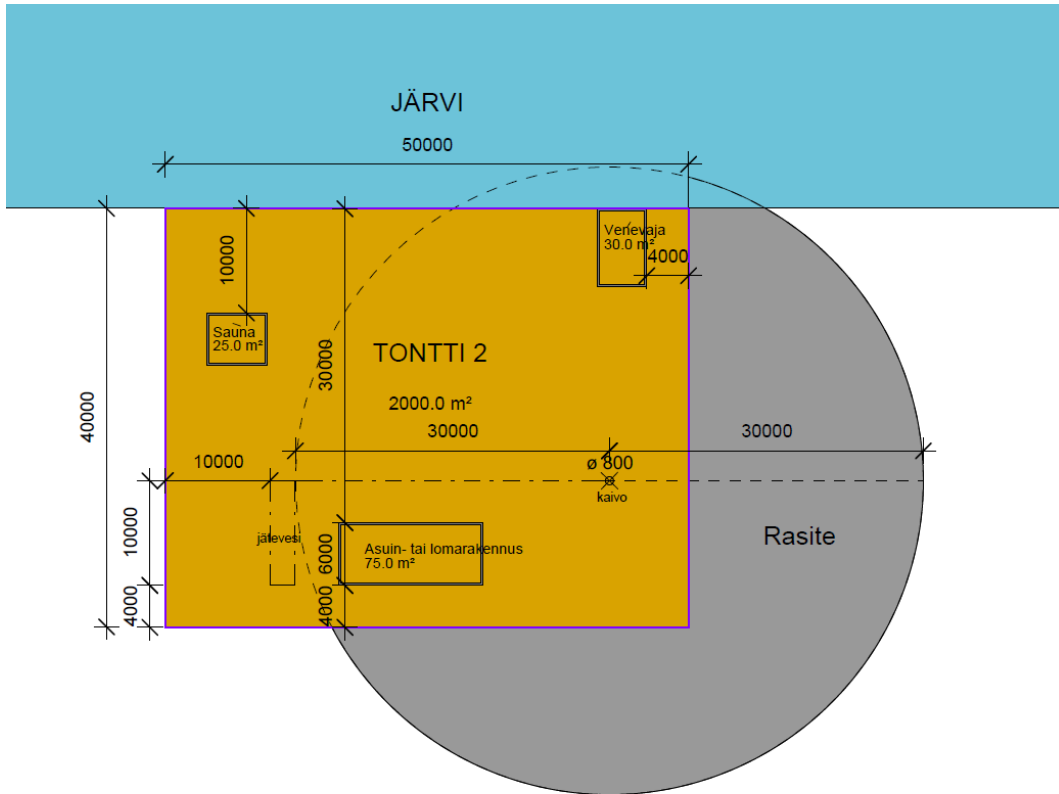
Kuva 1



Kuva 1;

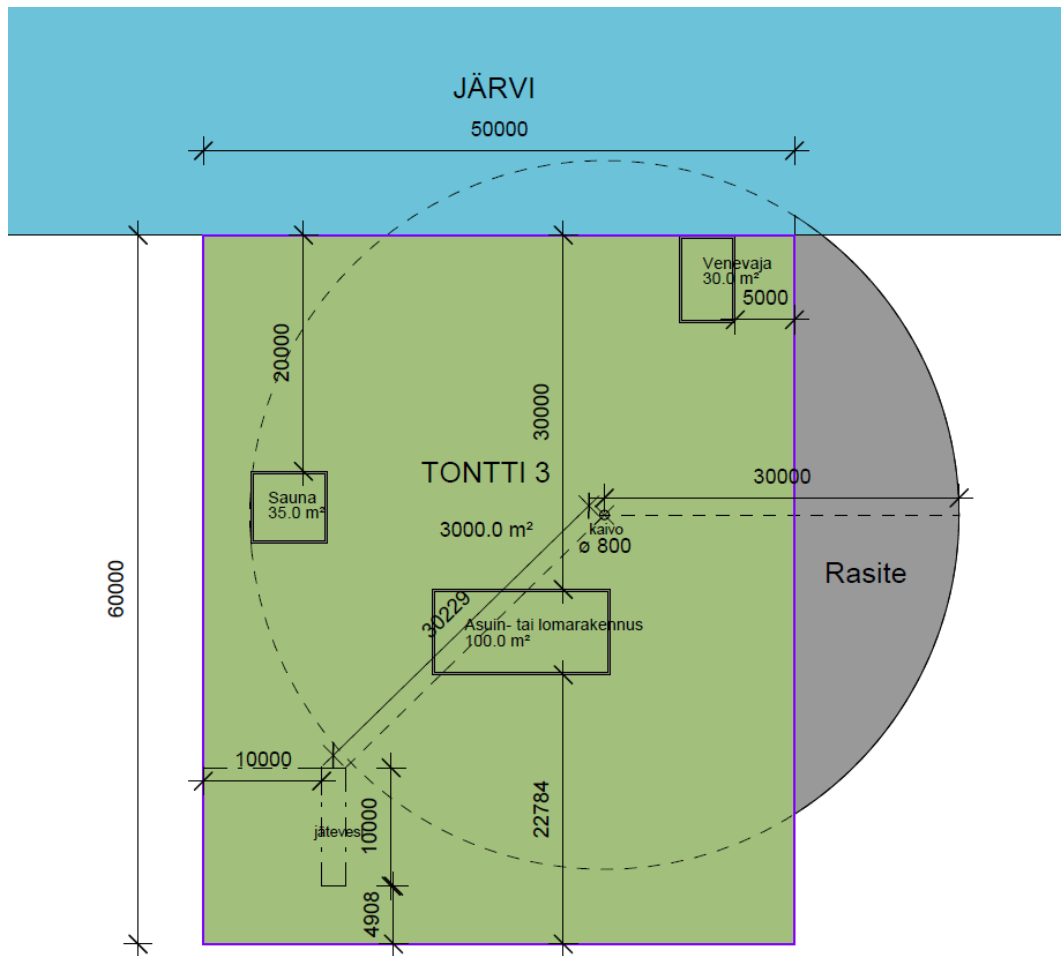
Jätevesijärjestelmää ei voi rakentaa määräysten mukaiselle etäisyydelle rannasta. Loma- tai asuinrakennuksen rantaetäisyys ei myöskään täytä rakennusjärjestyksen määräystä. Naapuri ei voi rakentaa ns. rasitealueelle omaa jätevesijärjestelmää vesikaivon suoja-alueen vuoksi. Huom. Maaston muodot voivat rajoittaa lisäksi yleisesti rakennusten sekä jätevesijärjestelmien sijoittamista.

Kuva 2.



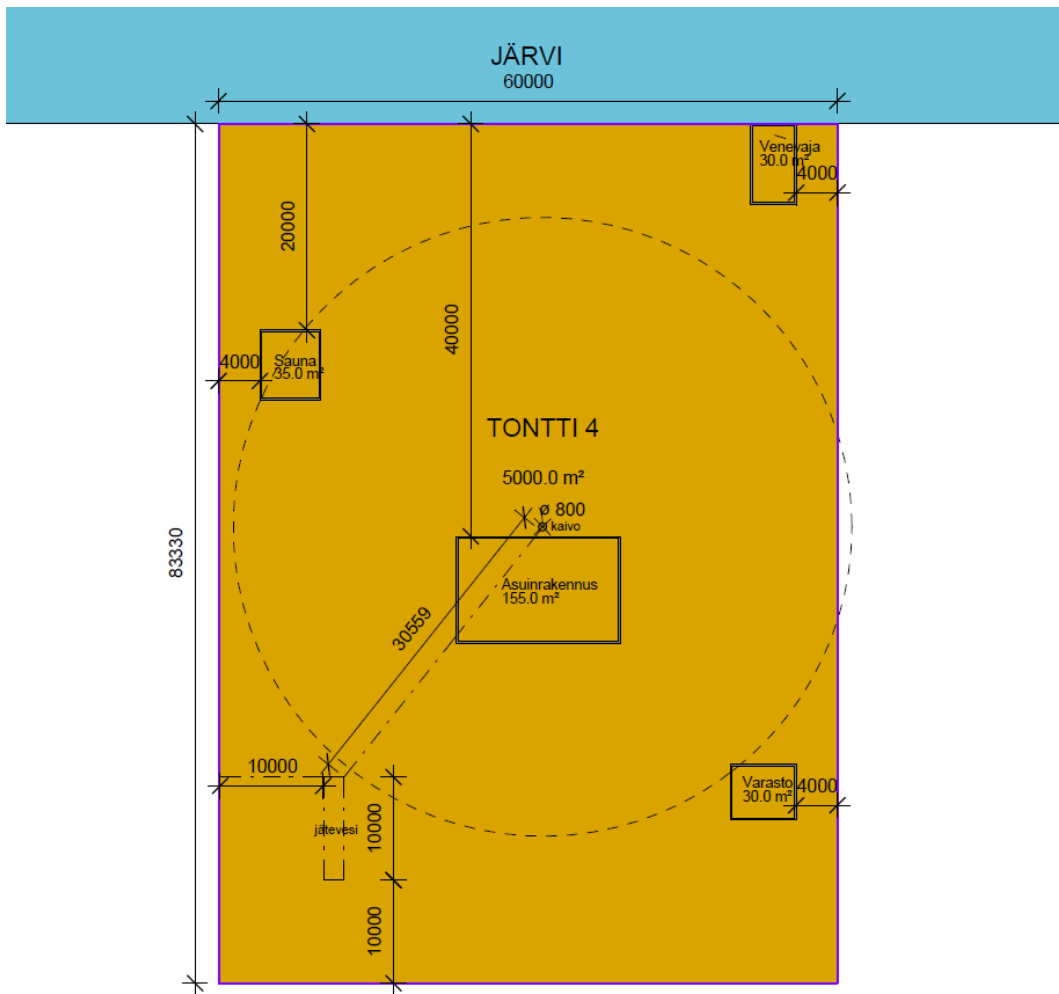
Kuva 2: Jätevesijärjestelmän sijoittaminen määräysten mukaiselle etäisyydelle ei täyty tai sijoituspaikkaa merkittävästi rajoittaa myös asuinrakennuksen sijoittaminen. Vesikaivon sijoittamiseen on vähäiset mahdollisuudet. Jäte- sekä vesikaivo rajoittaa naapureiden vesikaivojen sekä jätevesijärjestelmien sijoittamista. Loma- tai asuinrakennuksen sijoittaminen tontille määräysten mukaisesti on lähes mahdotonta, ks. rakennuksen runkosyvyys. Huom. Maaston muodot voivat rajoittaa lisäksi rakennusten sekä jätevesijärjestelmien sijoittamista.

Kuva 3



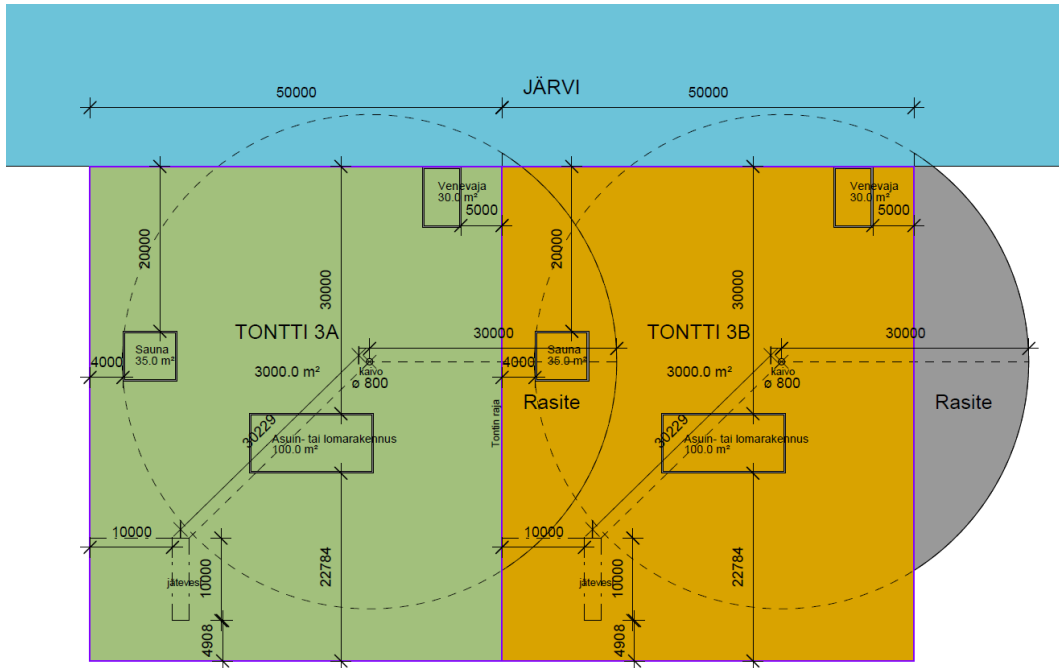
Kuva 3: Jätevesijärjestelmän sijoittaminen määräysten mukaiselle etäisyydelle vesistöä ja rajoista onnistuu. Vesikaivo ja jätevesijärjestelmä rajoittaa 15–20 m matkalla rajasta naapurin vesihuollon rakentamista. Loma- tai asuinrakennuksen sijoittaminen tontille määräysten mukaisesti onnistuu sekä talousrakennusten sijoittamiseen on eri mahdollisuuksia. Huom. Maaston muodot voivat rajoittaa lisäksi rakentamisen sijoittumista.

Kuva 4



Kuva 4: Jätevesijärjestelmän sijoittaminen määräysten mukaiselle etäisyydelle onnistuu. Vesikaivon pystynee sijoittamaan turvalliselle etäisyydelle rajoista. Jätevesijärjestelmä voitaisiin asentaa myös siten, ettei se rajoita naapurin järjestelmien rakentamista, kun sen sijoittaminen on mahdollista myös keskemäs tonttia. Huom. Maaston muodot voivat lisäksi rajoittaa rakentamisen sijoittamista.

Kuva 5



Kuva 5: Esitetty miten rasitteet vaikeuttavat viereisten tonttien rakentamista.

Rakentamislain mukaiset sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueen ulkopuolella ovat, että:

- 1) rakennuspaikka on kooltaan vähintään 1 000 neliometriä;
- 2) rakennuspaikalla ei ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa;
- 3) rakennukset voidaan sijoittaa vähintään neljän metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta ottaen lisäksi huomioon liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 44 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 45 §:ssä tarkoitettu näkemäalue, ratalain 37 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 38 §:ssä tarkoitettu näkemäalue sekä tarve ilmailulain (864/2014) 158 §:ssä tarkoitettulle lentoesteluvulle;
- 4) rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset;
- 5) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
- 6) vedensaanti, jätevedet ja hulevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle;
- 7) teiden, vedensaannin tai viemäroinnin järjestäminen ei aiheuta kunnalle tai valtiolle erityisiä kustannuksia;
- 8) rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista;
- 9) rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista;
- 10) rakentaminen ei aiheuta haittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä annettujen määräysten toteuttamiselle.

Rakennuspaikan kokoa voidaan pienentää alueilla, joilla jäte- sekä talousveden saanti on kunnallistekniikan piirissä. Rakennuspaikan kokoon ei ole tarkoitus olla tarkkarajainen, vaan perustelusta syystä voidaan poiketa vähäisessä määrin pinta-alavaatimuksesta, kuitenkin huomioiden tasapuolisuus ja rakentamislainsäädännön poikkeamissäätelyn perusteet.

Rakennusjärjestykseen ehdotetaan seuraavaa:

Rakennuspaikan on oltava sijainniltaan, muodoltaan, maasto-olosuhteiltaan ja maaperältään sovelias sekä riittävä pinta-alaltaan rakentamisen käyttötarkoitus huomioiden, kuitenkin vähintään 1000 m². Pysyvään ja loma-asumiseen tarkoitettujen rakennuspaikkojen koot on ilmoitettu jäljempänä.

Asuinrakennuspaikan vähimmäispinta-ala asemakaava-alueen ulkopuolella määräytyy seuraavasti:

- 1) 5000 m² pysyvän asumisen rakennuspaikka;
- 2) 5000 m² maisemallisesti arvokkaan alueen rakennuspaikka (maisema-alueet, RA-1 alue);
- 3) 3000 m² loma-asumisen rakennuspaikka;
- 4) 2000 m² vesihuoltoverkostoon liitettävä rakennuspaikka ranta-alueen ulkopuolella tai
- 5) 1000 m² vesihuoltoverkostoon liitettävä rakennuspaikka kylätaajamassa sekä
- 6) rannalla rakennuspaikan rantaviivan pituus tulee olla vähintään 50 m.

Uuden rakennuspaikkana käytettävän saaren on oltava pinta-alaltaan vähintään 5.000 m².

Rakennuspaikan pinta-alan vähimmäisvaatimus ei koske uudelleen rakentamista, korjaus- ja muutosrakentamista eikä vähäistä lisärakentamista, jos rakennuspaikka pysyy samana ja rakentamisluvan myöntämisen edellytykset ovat muutoin olemassa.

Puhtaan siirtymän rakennuspaikan vähimmäispinta-ala asemakaava-alueilla ulkopuolella on 1000 m² ja se on oltava toiminnan sekä sen toiminnasta johtuvien turvaetäisyyksien kannalta riittävä.

Vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muuttaminen loma-asumisesta pysyvään asuinkäyttöön alueilla, joilla ei ole voimassa olevaa asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa, ei edellytä poikkeamislupaa eikä suunnittelutarvealuetta koskevien sijoittamisen edellytysten tarkastelua ennen rakentamisluvan myöntämistä liitekartassa 4 esitetyllä alueella, kun rakennuspaikan pinta-ala on vähintään 5000 m². Pinta-ala vaatimuksesta voitaisiin poiketa perustellusta syystä. Poikkeamisen perusteena voitaisiin pitää mm. sitä, että rakennuspaikan ja naapureiden vedenhankinta on turvattu ja jätevedet käsitellään määräysten edellyttämällä tavalla ekologisesti. Näin rakennuspaikkoja voitaisiin muuttaa vakituiseen asumisen entistä joustavammin.

3.2. Suunnittelutarvealue

Suunnittelutarvealueen tarkoituksena on mahdollistaa rakennuslupaharkintaa laajempi mahdollisuus tarkastella rakentamisen edellytyksiä alueella, joka esimerkiksi tiivistyvän rakentamisen vuoksi tai muusta syystä edellyttää yksittäistapauksessa saman tyyppistä pohdintaa kuin kaavoituksen yhteydessä.

Alueidenkäyttölain 16 §:n mukaisesti kunta voi oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai rakentamislain (751/2023) 17 §:ssä tarkoitetussa rakennusjärjestyksessä osoittaa suunnittelutarvealueeksi myös alueen, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella

maankäyttöä. Yleiskaavan tai rakennusjärjestyksen määräys alueen osoittamisesta suunnittelu-
tarvealueeksi on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan.

Kaavoituksesta vastaava maankäyttö- ja kaupunkirakennepalvelut on määritellyt liitekartan mu-
kaisen alueen rakennusjärjestyksellä määrättäväksi suunnittelutarvealueeksi (str), jossa on tar-
peen tutkia sijoittamisen edellytykset rakentamislain 46 §:n mukaisesti. Salosaaren alue on lä-
hellä Mikkelin keskustaa. Salosaaren pohjoispää on Sairilan osayleiskaavassa (hyv. 5.5.2003) str-
aluetta ja koko alueeseen kohdistuu rakentamisen ja asemakaavoituksen painetta. Mahdolliset
asuinalueet, Salosaarentien ja Anttolantien välinen yhdystie sekä rantaraitti ovat mahdollista to-
teuttaa, kunhan Anttolantien silta Salosaareen kunnostetaan. Uusi-Ristiinantien länsipuolella on
voimassa Kantakaupungin osayleiskaava 2040, jonka perusteella ei voi myöntää rakentamislupia.
Mikkelin ja Ristiinan välinen alue on kehittyvää aluetta, jossa on rakentamisen painetta.

Sijoittamisen edellytyksenä alueidenkäyttölain 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella on
45 §:ssä säädetyn lisäksi, että rakentaminen:

- 1) ei olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laati-
mista;
- 2) ei johda vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuta sellaisia merkittäviä
haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista;
- 3) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikennetur-
vallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta.

Edellä 1 momentissa säädettyjen edellytysten estämättä kunnan on kuitenkin myönnettävä ra-
kentamislupa:

- 1) olemassa olevaan asuntoon tai maatilaan kuuluvan talousrakennuksen rakentamiseen;
- 2) olemassa olevaan maaseutuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselin-
keinojen harjoittamista varten tarpeellisen rakennuksen rakentamiseen;
- 3) rakennuksen korjaus- ja muutostyöhön;
- 4) asuinrakennuksen vähäiseen laajentamiseen.

Hallituksen esityksen mukaan ajatuksena on, että kunta voisi kaavoituskatsauksessaan identifi-
oida ne kunnan alueet ja alueiden osat, jotka kunta tosiasiaa aikoo kaavoittaa ja rakentaminen
voisi siksi vaikeuttaa yleis- tai asemakaavan laatimista. Jos suunnittelutarvealueelle sijoittuvan
rakentamisen edellytykset olisi myös jatkossa tarkoitus ratkaista lupamenettelyllä kaavoituksen
sijaan, rakentamisen ei voitaisi katsoa olennaisesti vaikeuttavan yleis- tai asemakaavan laati-
mista. Vaikka koko kunnan alue katsottaisiin suunnittelutarvealueeksi, muille kuin kaavoituskat-
sauksessa mainituille alueille rakentaminen olisi edellytysten täytyessä mahdollista eikä sen voi-
taisii katsoa haittaavan kaavoitusta. Sijoittamisen edellytykset voisivat täytyä myös kaavoituskat-
sauksessa mainitulla alueella, jos rakentaminen kunnan käsityksen mukaan ei olennaisesti hait-
taisi yleis- tai asemakaavan laatimista. Käytännössä on kuitenkin sellaisia tilanteita, joissa myös
vaikutuksiltaan merkittävämpää rakentamista on perusteltua sijoittaa asemakaava-alueen ulko-
puolelle ja joissa asemakaavoituksen kautta saavutettava lisäarvo on kyseenalainen. Olennainen
vaikeuttaminen ei tarkoittaisi esimerkiksi yksittäistä pientalon sijoittumista jo valmiiksi pientaloja
käsittävälle alueelle.

Pykälän 1 momentin 2 kohdan mukaan rakentaminen suunnittelutarvealueella ei saisi johtaa vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, joiden perusteella tulisi käynnistää asemakaavoitus. Suunnittelutarvealueita koskevia säännöksiä sovellettaisiin alueidenkäyttölain 16 §:n 2 momentin mukaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.

Kunnan on voitava tulevaisuudessa myöntää rakentamislupa suunnittelutarvealueelle esimerkiksi siksi, että rakentaminen soveltuisi hyvin aiotulle paikalle eikä kunnan ole tarkoitus kaavoittaa kyseistä aluetta lähitulevaisuudessa. Tuomioistuimella on oltava mahdollisuus pysyttää kunnan päätös ilman, että yksittäisen luvan myöntämisen katsottaisiin aina loukkaavan yhdenvertaisuutta ja sen vuoksi aiheuttavan haittaa kaavoitukselle tai alueen käytön muulle järjestämiselle. Suunnittelutarvealueelle rakentamista ei voitaisi tuomioistuimessa estää kaavoitukseen liittyvällä perusteella määräämättömäksi ajaksi, jos kunta rakentamisen sallisi. Rakentamislaissa suunnittelutarvealuetta koskeva sijoittumisharkinta hoidettaisiin rakentamisluvan yhteydessä tai hakijan pyytäessä erillisellä sijoittamislupapäätöksellä. Sijoittamislupapäätös tulee kuitenkin hyödyntää kolmen vuoden kuluessa siten, että rakentamislupa on haettu, myönnetty, lainvoimainen ja rakentaminen aloitettu, ellei sijoittamisluvan mukaiselle rakentamisen aloittamiselle ole haettu sijoittamisluvan voimassaollessa jatkoaikaa ja jatkoaika on myönnetty.

3.3. Alimmat rakentamiskorkeudet rannoilla

Tulviin varautuminen rakentamisessa, Ympäristöopas 2014: Alin suositeltava rakentamiskorkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita. Tulvakorkeuden lisäksi tulee ottaa huomioon vesistön ominaispiirteistä ja rakennuksen käyttötarkoituksesta johtuva lisäkorkeus.

Suositus sisävesien rannoille:

Alimman rakentamiskorkeuden määrittämisessä lähtökorkeus on keskimäärin kerran 100 vuodessa sattuvan tulvan korkeus, johon lisätään harkinnanvarainen rakennustyyppistä sekä kunkin vesistön ominaispiirteistä ja aaltoiluvaramasta johtuva lisäkorkeus.

Alueellinen elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus määrittelee ranta-alueille alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet vaurioituville rakenteille.

Katso:

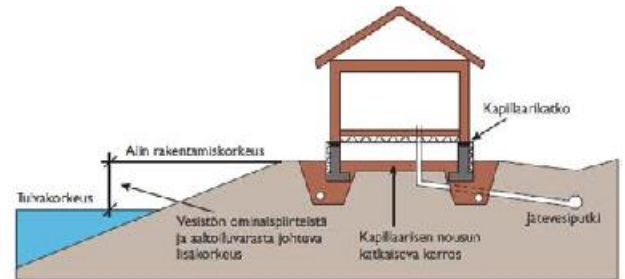
[Alimmat rakentamiskorkeudet Etelä-Savossa;](#)

[Tulviin varautuminen rakentamisessa - opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla](#)

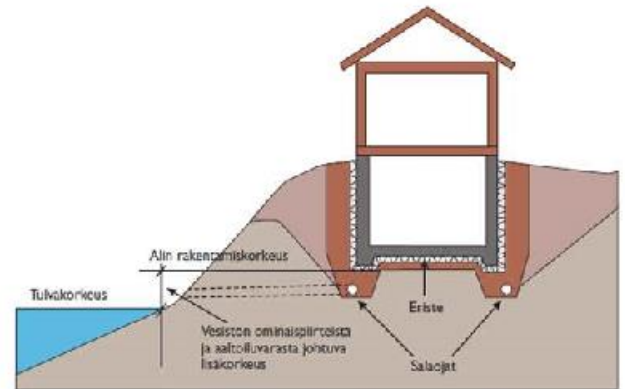
Seuraavien järvien ranta-alueilla N2000 korkeusjärjestelmässä alin rakentamiskorkeus on:

Vesistön nimi	N2000 + (m)
Ala-Kuomio	86,55
Alajärvi - Orijärvi	87,25
Hanhijärvi	99,85
Hietanen	126,35
Hirvijärvi	114,75
Härkäjärvi	104,95
Ihastjärvi	105,05
Iso-Naakkima	112,5
Iso-Vuolinko	99,95
Kallajärvi	96,45
Kallavesi (Mikkeli/Ristiina)	83,2
Kangasjärvi	106,85
Keihäsjärvi	83,25
Keskimmäinen-Alimmainen	80,45
Korpijärvi	104,85
Kuolimo	78,05
Kyyvesi	102,55
Laavus	111,2
Linnajärvi	94,65
Lylyjärvi	113,5
Oulanki	105,25
Pesäjärvi	101,05
Pitkäjärvi	91,35
Puula	96,15
Rauhajärvi	101,75
Ruskiajärvi	82,75
Saarijärvi (Mikkeli/Ristiina)	87,15
Saarijärvi (Mikkeli/Juva)	96,35
Saimaa (Ukonvesi, Paljavesi)	78,05
Santaranjärvi	104,35
Sulama	99,15
Suojärvi	123,35
Suuri-Vahvanen	90,35
Suuri-Ruotimo	103,55
Syysjärvi (Anttola)	88,1
Syysjärvi (Mikkeli)	92,05
Säynätjärvi	82,85
Toplanen	93,45
Verijärvi	104,85

Kuva: Ympäristöopas 2014, Tulviin varautuminen rakentamisessa



Kuva 11. Alin rakentamiskorkeus sokkeliperusteiselle ja tuulettuvalle alapöydällä. Maanpinta ja etäisyys vesirajasta ovat määrävämpää kuin kapillaarikatkon sijainti rakenteessa.



Kuva 12. Alin rakentamiskorkeus maanvaraiselle perusmuuriperusteisella kellarilla. Mikäli kellarit rakennetaan kuvassa esitettyä alemmaksi, pöytä kallari suojata stien ettei se pääse kastumaan. Aaltoluvaa ei ole tarpeen erikseen tarkastella, koska tulvakorkeuden ja rakennuksen ulkoseinän välillä on riittävä korkeusero.

Ylimmäinen	80,55
Ylä-Kuomio	93,75
Yläanne	109,75

4. Rakennusjärjestyksen määräys vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta vakituiseksi asunnoksi

Taulukossa on esitetty Mikkelin poikkeamislupien määrät vuosittain ja poikkeamislupapäätökset-lomarakenusten käyttötarkoituksen muutoksiin vakituiseksi asunnoksi (Vuoden 2024 21.11.2024 mennessä tehdyt päätökset. Poikkeamishakemuksia on lisäksi ollut kyseisenä aikana käsittelyssä 4 kpl).

Vuosi	Poikkeamisluvat	Käyt.tark. muutos (myönteinen/kielteinen)
2016	41	15/0
2017	35	4/0
2018	56	12/0
2019	52	10/0
2020	36	11/0
2021	53	13/1
2022	36	7/0
2023	29	11/3
2024	38	9/1

Hallituksen esityksen mukaan kunta voi rakennusjärjestyksellä määrätä alueista, joilla vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutoksen voisi ratkaista suoraan rakentamisluvalla ilman poikkeamislupaa tai tarkastelematta suunnittelutarvealuetta koskevia sijoittamisen edellytyksiä. Poikkeamista ei tarvittaisi kaavattomalla ranta-alueella sijaitsevan vapaa-ajan asunnon muuttamiseen pysyväksi asunnoksi. Kunta voisi niin ikään määrätä rakennusjärjestyksessä edellytyksistä, joiden täytyessä vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos olisi mahdollinen. Edellytykset voisivat koskea esimerkiksi rakennuspaikan kokoa tai jätevesihuollon järjestämistä. Rakennusjärjestyksen määräys voisi koskea ainoastaan olemassa olevien vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoituksen muutoksia, eikä se mahdollistaisi uusien asuinrakennusten rakentamista ilman poikkeamispäätöstä olemassa olevasta, vapaa-ajan asumista ohjaavasta kaavasta.

Hallituksen esityksessä lisäksi todetaan, että rakennusjärjestyksen määräys ei koskisi pysyvään asumiseen käytettävälle asuinrakennukselle säädettyjä olennaisia teknisiä vaatimuksia tai niistä poikkeamista. Käyttötarkoituksen muutos olisi mahdollista vain tilanteissa, joissa vapaa-ajan asunto täyttäisi pysyvältä asunnolta edellytetyt olennaiset tekniset vaatimukset. Jos vapaa-ajan asunto ei näitä edellytyksiä täyttäisi, olisi asunto korjattava vaatimukset täyttäväksi tai haettava poikkeamislupaa tässä laissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista olennaisista teknisistä vaatimuksista poikkeamista varten.

Rakennusjärjestyksen määräys voisi koskea vain lain valmistelun esitöiden mukaan sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuttaisi merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, kuten esimerkiksi luonnonarvojen tuhoutumista tai aiheuttaisi kunnalle ongelmia esimerkiksi vesihuollon, terveydenhuollon tai koulukyytien järjestämiseksi. Kunnan olisi arvioitava vaikutukset rakennusjärjestystä laatiessaan pysyvään asumiseen liittyvien palveluiden järjestämisestä aiheutuvien velvoitteiden kannalta.

Rakennusjärjestystä koskevan 17 §:n mukaan rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos yleis- tai asemakaavassa määrätään toisin. Säännös ei siten voisi edelleenkään koskea alueita, joilla vapaa-ajan asunnon käyttötarkoitus on jo osoitettu asemakaavassa tai oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (HE 138/2022 s. 143–144).

KHO 2021:177: Määräyksen kattaman alueen raja- ja määräykseen liittyvä vaikutusten arviointi olivat perustuneet rantaosayleiskaavatyön yhteydessä laadittuun vakituisen asumisen edullisuusvyöhyketarkasteluun, jossa vakituisen asumiseen edulliset ranta-alueet oli määritelty tarkastelemalla kyläasutuksen, vesihuollon ja asuinrakennusten lupien sijoittumista ranta-alueille sekä palveluiden ja julkisen liikenteen saavutettavuutta. Määräys tuli siihen sisältyvien ehtojen perusteella sovellettavaksi ainoastaan sellaisilla jo rakennetuilla rakennuspaikoilla, joilla vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksesta ei ollut määrätty asemakaavassa tai oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa. Lisäksi määräyksen soveltamista rajoittivat siihen sisältyvät rakennuspaikan vähimmäispinta-ala, tieyhteyttä, asunnon teknisiä ominaisuuksia sekä käytetyn rakennusoikeuden määrä ja rakennusten etäisyyttä rantaviivasta koskevat ehdot. Käyttötarkoituksen muuttamisen edellytyksenä oli määräyksen mukaan myös rakennuspaikan liittäminen keskitettyyn jätevesiverkostoon. Kun otettiin huomioon käyttötarkoituksen muuttamista koskevan rakennusjärjestyksen määräyksen perusteena ollut selvitys sekä ne ehdot, joita käyttötarkoituksen muuttamiselle oli määräyksessä asetettu, rakennusjärjestystä laadittaessa oli riittävällä tavalla varmistuttu siitä, ettei määräyksestä aiheudu merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Edellä mainituin hallituksen esityksen sekä korkeimman hallinto-oikeuden perustein rakennusjärjestyksessä on määritelty ne reunaehdot, jolla määräys voidaan antaa. Kaavoituksesta vastaava Maankäyttö- ja kaupunkirakenteen palvelualue on määritellyt liitteenä olevan aluerajauksen, jolla mahdollistetaan käyttötarkoituksen muutokset rakennusjärjestyksessä mainituin perustein. Määrittelyn apuna on käytetty ns. edullisuusvyöhyketarkastelua, jossa tehtävänä oli osana Mikkelin monipaikkaisuus selvitystä puhtaasti etäisyyteen perustuva kustannustarkastelu vakituisen asutuksen edullisuusvyöhykkeiden muodostamiseksi, konsulttina toimi Ramboll Oy. Analyysin tarkoituksena on olla päätöksenteon tukena tilanteissa, joissa arvioidaan rakennusten käyttötarkoituksen muutosta loma-asunnosta vakituisiksi asunnoksi. Käyttötarkoituksenmuutokset tulee aina ensisijaisesti ratkaista kaavalla.

Työn tuloksena luotiin edullisuusvyöhykejako, josta ilmenee, kuinka kestävää kuntataloudelle on pitkällä aikajänteellä sijoittaa uutta asutusta eri vyöhykkeille. Työ perustuu koulukuljetusten ja vanhusten kotipalvelujen saavutettavuuteen ja kustannuksiin.

Vakituisen ranta-asutuksen taloudellisten vaikutusten muodostumiseen vaikuttavat mm. rakennusten sijainti suhteessa infrastruktuuri- ja palveluverkkoon, olemassa olevien rakenteiden ja palvelujen hyödyntämismahdollisuudet sekä rakentamisen määrä ja tiiveys.

Kuntataloudelliset vaikutukset muodostavat laajan kokonaisuuden, jossa on mukana sekä suuria että pieniä kustannus- ja tuloeriä. Tyypillisiä ranta-asutukseen liittyviä kuntataloudellisia kustannuksia ovat koulukuljetuksista ja vanhusten kotipalvelujen järjestämisestä aiheutuvat

kustannukset. Joissain tapauksissa kustannuksia kertyy myös tie- ja vesihuoltoverkon rakentamisesta ja kunnossapidosta. Vakituiseen ranta-asutukseen liittyy myös asukkaiden kannalta merkittäviä kustannuksia, jotka eivät kuitenkaan kohdistu kuntatalouteen. Tällaisia ovat esimerkiksi energia- ja tietoliikenneverkkojen rakentamiskustannukset.

Parhaimmillaan uusi vakituinen asutus tukee yhdyskuntarakennetta ja luo elinvoimaa ja kysyntää yksityisille palveluille. Tilanne on kestävämpi, mikäli ajaututaan tilanteeseen, jossa uusi asutus sijoittuu hajanaisesti ja luo uusia palvelutarpeita tai aiheuttaa merkittäviä paineita tie- ja vesihuoltojärjestelyjen kehittämiseen. Vakituista ranta-asutusta tavoiteltaessa on myös otettava huomioon mahdollisuus, että asukaslisäystä ei tulekaan odotetulla tavalla ja investoinnit osoittautuvat turhaksi.

Yhdyskuntarakenteeseen eri tavoin sijoittuvien alueiden kuntataloudellista merkitystä on tapaus- tutkimuksiin perustuen selvitetty ympäristöministeriön raportissa: Kuntatalous ja yhdyskuntarakenne (Suomenympäristö 42/2008). Selvityksessä tarkasteltiin kolmen yhdyskuntarakenteeseen eritavoin sijoittuvan, noin 500 asukkaan alueen kuntataloudellisia vaikutuksia. Tarkastellut aluetyypit olivat taajamaa täydentävä alue, taajamasta irrallaan oleva alue ja taajamien ulkopuolinen hajakenttä. Taajamaa täydentävällä ja siitä irrallaan olevilla alueilla kuntataloudelliset tulot ylittävät menot eli nettovaikutus on positiivinen. Hajakentän alueella menot sen sijaan ovat tuloja suuremmat ja nettovaikutus siten negatiivinen. Yhtä asukasta kohti 30 vuodelle laskettu keskimääräinen nettovaikutus (tuloista vähennetty menot) on aluetyypeittäin seuraava:

- taajamaa täydentävä alue 1300 €/asukas
- taajamasta irrallaan oleva alue 700 €/asukas
- hajakentän rakentaminen -3800 €/asukas

Noin 500 asukkaan alueen kuntataloudelliset kustannukset ovat pienimmillään noin 20 miljoonaa euroa ja suurimmillaan noin 31 miljoonaa euroa. Yhdyskuntarakennetta täydentävällä ratkaisulla kunta voi säästää noin 12 miljoonaa euroa. Tulot ovat puolestaan pienimmillään noin 18 miljoonaa euroa ja suurimmillaan noin 31 miljoonaa euroa. Hajakentän rakentamisen myötä kunta saattaa menettää tuloja noin 13 miljoonaa euroa.

Kun tulot ja menot lasketaan yhteen, saadaan kuntataloudellinen nettovaikutus:

- hajakentän rakentamisen nettovaikutus on -2 miljoonaa euroa
- täydentävän rakentamisen nettovaikutus on +1 miljoonaa euroa

Eroa on siis kolme miljoonaa euroa pitkälle ajanjaksolle laskettuna. Eroa suuruutta oleellisempaa on kuitenkin se, että täydentävä rakentaminen tuo kunnalle tuloja, hajakentän rakentaminen ei.

Kuntataloudellisesta näkökulmasta sekä asukkaiden arjen sujuvuuden kannalta keskeinen merkitys on palveluiden saavutettavuudella. Erityisesti haja-asutusalueen osalta merkitystä ei juurikaan ole infrastruktuurilla, koska siellä se on pääasiassa muiden kuin kunnan vastuulla. Näin on tilanne erityisesti pitkällä aikaperspektiivillä. Näin ollen kuntataloudellinen arviointi voidaan perustaa tässä yhteydessä käytännössä pelkästään lakisäätöjen palvelujen saavutettavuuteen. Kunta voi tämän lisäksi asettaa edullisuusvyöhykkeiden kriteeristöön muitakin kriteereitä, joilla voidaan mm. turvata puhtaan veden saantia ja jätevesien käsittelyn tehokkuutta, vähentää rakentamisen maisemallisia sekä luontoon liittyviä vaikutuksia, kontrolloida vakituisen asumisen vaikutusta

ympäröivään loma-asutukseen, maanomistajien tasavertaisuutta sekä turvallisuuteen liittyviä asioita.

Edullisuusvyöhyketarkastelun tavoitteena on havainnollistaa, mikä vaikutus etäisyydellä on kustannuksiin. Laskenta ei huomioi sitä, että esim. koulukuljetusten ja vanhustaluiden etäisyydestä aiheutuviin kustannuksiin voi vaikuttaa myös palvelutarvetta omaavien ”klusteroituminen” sekä toisaalta se, synnyttääkö alueelle sijoittuva palveluntarvitsija lisäkustannuksia olemassa olevien päälle (esim. liikkuuko alueella jo valmiiksi koulukuljetuksia tai lähihoitajia). Kuitenkin pitkällä aikaperspektiivillä ja isossa kuvassa tulokset ovat oikeansuuntaisia.

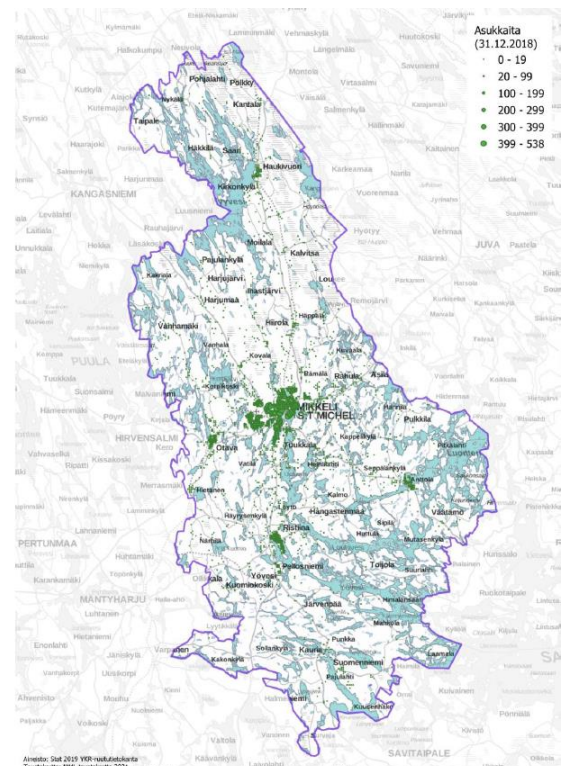
Seuraavana on kuvattu Mikkelin väestön sijoittuminen, kesämökkien määrä, vesihuollontoiminta-alueet ja analyysissa käytettyjen koulujen ja kotihoidonlähtöpaikat. Aineistona on käytetty Tilastokeskuksen, Maanmittauslaitoksen ja Mikkelin kaupungin aineistoja.

Jäljempänä esitetyn laskennan taustalla olevat oletukset ovat yleistäviä: tavoitteena on havainnollistaa, mikä vaikutukset etäisyydellä on kustannuksiin.

Väestö

Oheisella kartalla esitetään väestön sijoittuminen 250x250 metrin tilastoruuduissa vuoden 2018 lopulla. Tilastoruuduissa yhteensä selvitysalueella oli 53 447 asukasta, joista noin 43 000 asui taajamissa ja hieman yli 10 000 haja-asutusalueilla. Suurimmat väestökeskittymät sijoittuvat Mikkelin keskustan lisäksi Haukivuoren, Anttolan, Otava ja Ristiinan taajamiin. Ennusteen mukaan kaupungin väestö vähenee 11 prosenttia vuoteen 2040 mennessä. (Tilastokeskus.)

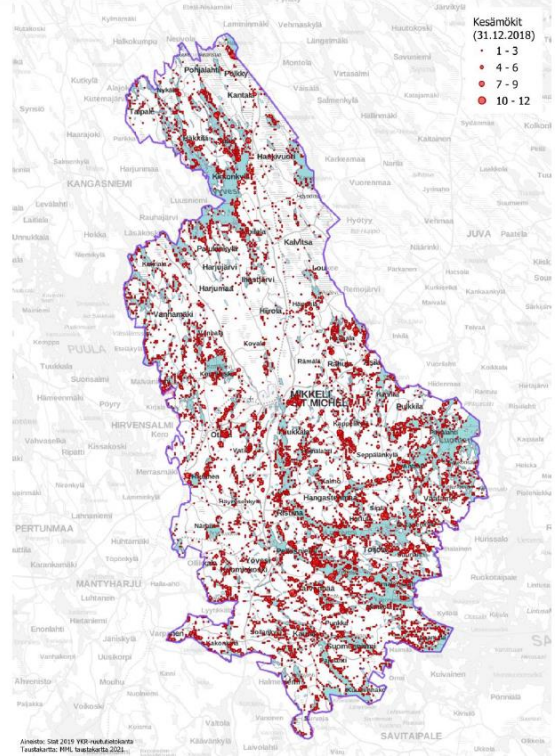
Ramboll



Kesämökkit

Oheisella kartalla kuvataan Mikkelissä sijaitsevien kesämökkien sijoittuminen 250x250 metrin tilastoruuduissa vuoden 2018 lopussa. Tilastoruuduissa sijaitsi yhteensä hieman yli 10 000 kesämökkiä. Valtaosa mökeistä sijaitsee suhteellisen etäällä Mikkelin keskustasta, jossa on pääosa kaupungin palveluista.

Ramboll



Koulut ja vanhuspalvelupisteet

Analyyssissä käytetyt koulut ja kotihoidon- eli vanhuspalveluiden lähtöpisteet.

Ramboll

Vanhuspalvelupiste	Sijainti
Taipaleentie 25-31	Anttola
Graanintie 5	Mikkeli
Jalavakatu 9	Mikkeli
Yrittäjänkatu 20	Mikkeli
Kankaalantie 4c	Haukivuori
Brahentie 12	Ristiina
Pahnakuja 1	Mikkeli
Naisitingintie 7	Mikkeli
Kastanjankuja 3	Mikkeli

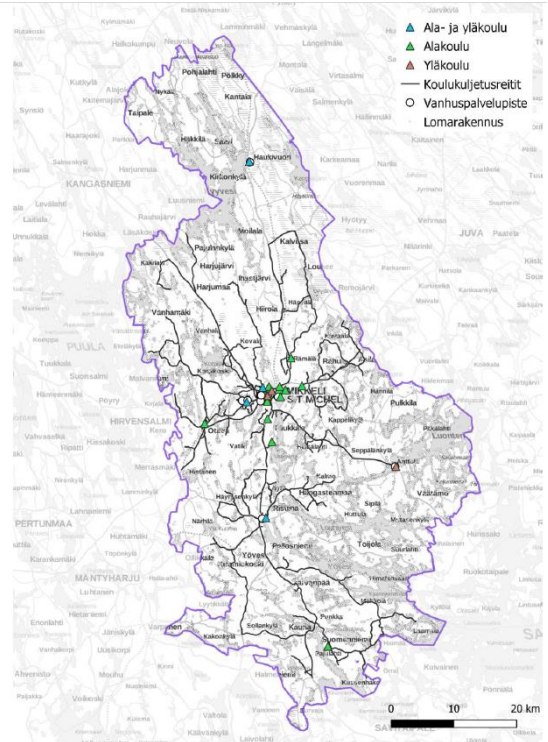
Koulu	Luokat	Aste
Haukivuoren yhtenäiskoulu	1-9	Ala- ja yläkoulu
Rämälän koulu	1-6	Alakoulu
Rantakylän yhtenäiskoulu	1-9	Ala- ja yläkoulu
Olkolan koulu	1-6	Alakoulu
Anttolan yhtenäiskoulu	1-9	Yläkoulu
Moision koulu	1-6	Alakoulu
Urpolan koulu	1-6	Alakoulu
Päämajakoulu	1-6	Alakoulu
Rouhialan koulu	1-2	Alakoulu
Lähemäen koulu	1-6	Alakoulu
Peitsarin koulu	1-6	Alakoulu
Tuppuralan koulu	1-6	Alakoulu
Launialan koulu	1-6	Alakoulu
Urheilupuiston koulu	7-9	Yläkoulu
Mikkelin Lyseon koulu	7-9	Yläkoulu
Sairilan koulu	1-6	Alakoulu
Otavan koulu	1-6	Alakoulu
Mikkelin lukio	lukio	
Kalevankankaan koulu	1-9	Ala- ja yläkoulu
Suomenniemen koulu	1-6	Alakoulu
Ristiinan yhtenäiskoulu	1-9	Ala- ja yläkoulu

Koulut ja koulukuljetusreitit

Oheisella kartalla on kuvattu koulujen, koulukuljetusreittien ja vanhustalveluiden lähtöpisteet peruskartalla.

Kouluja sijoittuu keskustaan ja sen lähitaajamiin, Otavaan, Anttolaan, Ristiinaan, Suomenniemelle ja Haukivuoreen. Koulukuljetusreitit kattavat hyvin pitkälti koko Mikkelin alueen lukuun ottamatta kaakkoiskulmaa ja aivan kunnan pohjoisinta osaa.

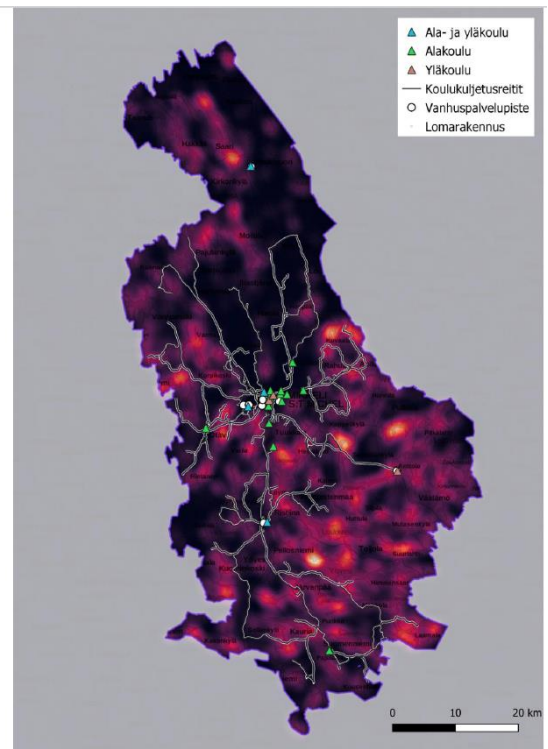
Ramboll

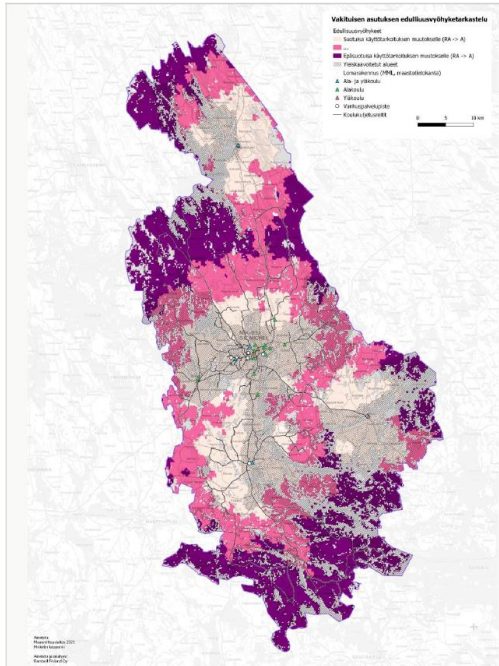


Koulut ja koulukuljetusreitit

Oheisella kartalla on kuvattu koulujen, koulukuljetusreittien ja vanhustalveluiden lähtöpisteet suhteessa siihen, missä kunnassa on suurimmat loma-asuntojen keskittymät. Lämpökartan vaaleampi väri kuvaa loma-asuntojen tihentymää.

Ramboll





Edullisuusvyöhykkeet

Mikkelissä vapaa-ajan asunnot sijoittuvat suhteellisen tasaisesti ympäri kaupunkia ja loma-asuntoja on runsaasti. Mikkelissä on kuitenkin havaittavissa selkeät alueet, jonne väkiväestö on koulukuljetusten ja kotihoidon kannalta edullisinta sijoittaa: joko kaupungin keskustan ja Otavan läheisille ranta-alueille tai Haukivuoren, Anttolan ja Ristiinan läheisyyteen noin 10 kilometrin etäisyydelle taajaman/kylän keskustasta. Suomenniemi näyttyy vyöhykeanalyysissä epäedullisena, sillä Suomenniemelle vanhuspalveluiden tuottaminen olisi etäisyyksien takia kallista.

Epäedullisimmat alueet sijoittuvat kaupungin itäiseen osaan. Näiden vapaa-ajan asuntojen muuttaminen vakituksiksi asunnoiksi merkitsisi kaupungille lisäkustannuksia koulukuljetuksissa ja kotihoidon palveluissa. Kustannukset voidaan välttää kohdistamalla käyttötarkoituksen muutokset lähemmäs Varkauden keskustaajamaa ja Kangaslammin taajamaa.

Koulukuljetusten kannalta merkittävässä asemassa ovat Suomenniemen ja Haukivuoren koulut. Mikäli kyseiset koulut päätettäisiin lakkauttaa, koulukuljetukset lisääntyisivät jo nykyisin ja vapaa-ajan asuntoja vakituksiksi asunnoiksi muuttaessa tämä tarve kasvaisi edelleen. Toisaalta voidaan ajatella, että koulun sijasta näillä alueilla olisi jatkossakin koulukuljetusten "keräyspiste", joka toimisi koulua korvaavana paikkana – tosin kuljetustarve kasvaisi joka tapauksessa.

Laskentatapa

Laskennasta

- Kartalla huomioitu ainoastaan etäisyyden perusteella laskettu kustannusarvio (edestakainen matka tilastoruudusta palvelupisteeseen)
- Laskenta ei ota huomioon sitä, kuinka kustannustehokasta kuljetusten järjestäminen olisi (esim. lähekkäin asuvat koululaiset / vanhukset), vaan laskenta etenee suhteellisen suoraviivaisesti etäisyyteen perustuen
- Kustannukset konkretisoituvat, mikäli kyseisessä tilastoruudussa on lomarakennus, joka halutaan muuttaa vakituiseksi ja mikäli rakennuksessa asuu vakituisesti henkilö, jolle lakisääteisten palveluiden tarjoaminen on ajankohtaista (kouluikäinen, vanhus).

Koulut

- Kustannusten raja: 5 km (alle 5km = 0 €)
- Joukkoliikennevyöhykkeen kustannus (2km koulukuljetusten linjalta): 3,5€ /päivä
- 190 koulupäivää vuodessa, kuljetus kumpaankin suuntaan
- Muualla kustannukset muodostuvat suoraan etäisyyden mukaan perustuen laskennalliseen arvioituun kustannukseen (€/km)

Kotihoito

- 365 hoitopäivää, keskimäärin 1,5 hoitokäyntiä päivässä
- Kustannukset muodostuvat suoraan etäisyyden mukaan perustuen laskennalliseen arvioituun kustannukseen (€/km)

Ramboll

Johtopäätöksiä

Yhä useammat kunnat ovat alkaneet pohtia mahdollisuutta sijoittaa vapaa-ajan alueille, pääasiassa rannoille, entistä enemmän vakituista asutusta. Tällä on vaikutuksia luonnonolosuhteisiin, ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, yhdyskuntarakenteeseen sekä kuntatalouteen, johon tässä työssä keskityttiin. On tärkeää, että maankäyttöratkaisuja koskevat päätökset tehdään tietoisina myös niiden taloudellisista vaikutuksista.

Rantojen sijoittuminen yhdyskunta- ja palvelurakenteessa vaikuttaa siihen, miten ne ovat hyödynnettävissä pysyvän asumisen alueina. Parhaimmillaan uusi pysyvä asutus tukee yhdyskuntarakennetta ja luo elinvoimaa ja kysyntää yksityisille palveluille. Tilanne on vaikeampi niiltä osin, kuin uusi asutus sijoittuu hajanaisesti ja luo uusia palvelutarpeita tai aiheuttaa merkittäviä paineita tie- ja vesihuoltojärjestelyjen kehittämiseen.

Käyttötarkoituksen muutoksia pohdittaessa on hyvä tarkastella ensinnäkin vakituisen ranta-asutuksen roolia suhteessa kaupungin strategioihin: miten tämä edistää kaupungin muuta kehittämistä? Lisäksi on hyvä tarkastella myös sitä, mitä vaikutuksia taajamille saattaa aiheutua siinä tapauksessa, että uusi vakituinen asutus sijoittuu pääasiassa niiden ulkopuolelle. Syntykö asutuksen sijoittumisen myötä tilanne, jossa taajamien kehittäminen vaikeutuu? Pohdittavat kysymykset ovat pitkälti taloudellisia, vaikka rahallisen arvon osoittaminen saattaa olla hankalaa. Oleellisempää kuitenkin on, että uuden asutuksen sijoittumista suunniteltaessa myös tämä näkökulma otetaan huomioon.

Tarkasteltavia kysymyksiä ovat mm.:

- Jääkö taajamissa jo rakennettua kunnallistekniikkaa käyttämättä (tie- ja vesihuoltoverkkoon tehdyt investoinnit)?
- Väheneekö kunnallisteknisten verkkojen investointitarve taajamissa (rakenteiden uudistaminen ja uudet rakenteet)?
- Jääkö tontteja rakentamatta?
- Jääkö asuntoja tyhjilleen kunnan sisäisen muuton vuoksi?

Ramboll

Laskennan epävarmuustekijöitä

Vyöhykkeiden laskentaan liittyy useita epävarmuus ja -tarkkuustekijöitä. Tämän vuoksi vyöhykkeitä on pidettävä suuntaa-antavina. Vyöhykerajat ovat myös aina tietyllä tavalla keinotekoiset, sillä maantieteelliset rajaukset muuttuvat aina kun raja-arvo vyöhykkeiden välillä sijoitetaan johonkin muuhun kohtaan. Tässä laskennassa vyöhykkeet on jaettu kokonaiskustannuksen perusteella ns. luonnollisten luokkarajojen mukaan kolmeen osa-alueeseen.

Todellisuudessa vapaa-ajan asunnon muuttaminen vakituiseksi ja siitä aiheutuvat kustannukset kaupungille riippuvat monista eri tekijöistä, joita ei laskennassa voida ottaa huomioon. Laskenta kuitenkin pyrkii antamaan suhteellisen objektiivisen näkökulman siitä, minkälaiset kustannusvaikutukset eri alueilla ovat. Tekijöitä, joita ei voida huomioida ovat mm.:

- Vapaa-ajanasuntoihin sijoittuvien asukkaiden palveluntarve (sijoittuuko asuntoihin koululaisia tai vanhuksia vai pelkästään esim. työssäkäyviä aikuisia, jotka eivät synnytä kuntataloudelle kustannusvaikutuksia)
- Asiakkaiden (koululaiset, kotihoidon palveluiden käyttäjät) klusteroituminen ja siitä saatavat kustannushyödyt – mitä lähempänä toisiaan nämä ”asiakkaat” sijaitsevat, sitä tehokkaammin esim. koululaiskuljetukset tai vanhushuoltoa voidaan järjestää. Kuinka montaa kotihoidon asiakasta voidaan esimerkiksi palvelulla yhdellä käynnillä?
- Palveluiden järjestämisen kustannuksissa oleva vuosivaihtelu (esim. kilpailutukset)
- Palveluverkkoon tehtävät muutokset (palveluverkon supistukset tai täydentämiset)

Pysyvää ranta-asutusta tavoiteltaessa on myös otettava huomioon mahdollisuus, että asukasliisästä ei tulekaan odotetulla tavalla – eli tehdäänkö turhia investointeja. Oleellinen kysymys kuuluu: minne ja missä mittakaavassa uusi pysyvä asutus tulisi sijoittaa, jotta se toisi kaivatun elinvoiman aiheuttamatta kaupungille kustannuksia, jotka voitaisiin myös välttää. On tärkeää, että maankäyttöratkaisuja koskevat päätökset tehdään tietoisina niiden taloudellisista vaikutuksista ja kaavoitussellista edellytyksistä.

Mikkelissä tilanne on haastava vapaa-ajanasutuksen muuttamisen näkökulmasta; toisaalta tämä voisi tuoda alueelle lisää asukkaita ja verotuloja, mutta yhdyskuntarakenteen näkökulmasta vapaa-ajanasuntojen sijoittuminen kaupungissa on hajauttava suhteessa vakituisen väestöön ja palvelurakenteeseen. Mikäli kaksioiskuntalaisuuden malli toteutuisi tulevaisuudessa, tällöin aiemmin ulkopaikkakuntalaisten vapaa-ajanasukkaiden verotuloilla olisi mahdollista osin kompensoida vapaa-ajanasutuksen muuttamisesta vakituisen asutukseen syntyviä yhdyskunta- ja palvelurakenteen kustannuksia.

5. Sivuasuunto

Rakentamislain ns. korjaussarjan valmistelun yhteydessä ja eduskunnan lakialoitteen perusteella säädettiin mahdollisuudesta rakennusjärjestyksessä säätää sivuasunnoista. Määräys voi koskea vain kaavoittamattomia alueita tai maa- ja metsätalousalueen hajarakentamista. ”Jotta sivuasunto voidaan sallia rakennettavaksi rakennusjärjestyksellä, olennaista on se, että sivuasunto rakennetaan jo olemassa olevalle rakennuspaikalle ja se sijoittuu olemassa olevaan pihapiiriin. Rakennusjärjestyksen määräyksellä ei voida sallia kokonaan uusien rakennuspaikkojen muodostamista sivuasuntojen rakentamiseen” (YmVM 15/2024 vp.).

Edelleen ympäristövaliokunnan mietinnössä todetaan, että pykälässä ei edellytetä, että kunta tekisi rakennusjärjestystä laatien kaavoitukseen verrattavia selvityksiä eikä ole tarkoituksenmukaista, että tuomioistuinkaan niitä voisi edellyttää. Se seikka, että voimassa olleissa oikeusvaikutteisessa kaavassa on sallittu rakentamista kulloinkin voimassa olleiden rakennusmääräysten mukaisesti, ei edellytä kunnalta rakennusjärjestystä laadittaessa kaavoituksen yhteydessä vaadittaviin selvityksiin verrattavia vaikutusarviointeja, kuten arviointeja sallituksi tulevan rakentamisen määrästä.

Eduskunnan lakialoitteen (LA 20/2024 vp) oli tarkoitus muuttaa oikeuskäytännössä muodostunutta oikeustilaa, jossa kunnalta on edellytetty rakennusjärjestyksen sivuasuntoa koskevan määräyksen vaikutusten selvittämistä yhdyskuntarakenteen kehitykseen. Vanhan rakennuslain sekä maankäyttö- ja rakennuslain aikana on pidetty yllä käsitettä taaja-asutuksen muodostamiskielosta. Ehdotettu muutos lieventää selkeästi taaja-asutuksen muodostamiskieltoa ja korostaa perusrakennusoikeutta, jonka mukaan omalle maalleen saa rakentaa. Sivuasuunnon sallimisen jo olemassa olevalle rakennuspaikalle voidaan katsoa tiivistävän olemassa olevaa kaupunkirakennetta tavalla, jolla vähennetään aiemmin rakentamattomien alueiden ottamista rakentamiskäyttöön. Siten sen voidaan katsoa torjuvan ilmastonmuutosta sekä luontokatoa. Sivuasuuntojen sallimisen myötä rakentaminen keskittyy sinne, missä on yhdyskuntatekniikkaa ja rakentamisen edellytykset ovat jo olemassa eikä uusia rakennuspaikkoja muodostu. Yhdyskuntarakenne ei hajaudu vaan tiivistyy. Sivuasuunnot mahdollistavat sukupolvien yhteistä asumista, mistä on etua sekä kiireisille vanhemmille että hoivaa kaipaaville vanhuksille.

Hallituksen esityksessä selvennetään, että kunta voi rakennusjärjestyksellään määrätä nimenomaisesti rakentamislain 42 §:n 1 momentin lupakynnyksen ylittävästä rakentamisesta. Sivuasuunto on asuinrakennus ja rakennusjärjestyksellä voidaan määrätä asuinrakennusten rakentamisesta. Asuin-, majoitus ja työtiloista annetun ympäristöministeriön asetuksen (631/2024) 2 §:n mukaan asuinhuoneistolla eli asunnolla tarkoitetaan keittiöllä, keittokomerolla tai keittotilalla varustettua yhden asuinhuoneen tai useampia asuinhuoneita käsittävää, ympärivuotiseen asumiseen ja vapaa-ajan asumiseen tarkoitettua kokonaisuutta, jolla on oma välitön sisäänkäyntinsä. Käytännössä asuin- ja talousrakennuksen erottaa toisistaan hellan olemassaolo.

Rakennusjärjestyksessä siten annettaisiin määräys, että olemassa olevan asuinrakennuksen pihapiiriin muualla kuin ranta-alueilla, kaavoittamattomilla alueilla ja maa- ja metsätalousalueilla voi sallitun rakennusoikeuden puitteissa rakentaa toisen asuinrakennuksen. Rakennuspaikkaa ei voi jakaa kahdeksi kiinteistöksi. Asuinrakennuksen rakentaminen on rakentamisluvanvarainen.

Voidaanko ja tarvitseeko määrätä ne alueet, joissa sivuasunnon rakentaminen on mahdollista?
Esitetyssä luonnoksessa ei ole aluerajausta lakialoitteeseen perustuen.